

# Grundstücksmarktbericht 2011

## Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld (Berichtszeitraum 01.01.2010 – 31.12.2010)

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: <a href="mailto:gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de">gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de</a> Internet: <a href="http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de">http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de</a>

---

ISSN	1435-2605
Schutzgebühr	52 € pro Exemplar gem. Nr. 7 des Gebührentarifs der Vermessungs- und Wert- ermittlungsgebührenordnung 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.

# 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.

<b>1.</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss... </b>	<b>7-9</b>
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse .....	7
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen .....	8
<b>4.</b>	<b>Grundstücksmarkt im Jahr 2010.....</b>	<b>9-15</b>
4.1	Anzahl der Kauffälle .....	9
4.2	Flächen- und Geldumsatz .....	12
4.3	Erwerber / Veräußerer.....	14
<b>5.</b>	<b>Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>15-27</b>
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, Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	25
5.6.2	Umsatz Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....	26
5.6.3	Preisentwicklung Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	26
<b>6.</b>	<b>Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>27-34</b>
6.1	Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser .....	27
6.1.1	Verkaufsfälle .....	27
6.1.2	Preisentwicklung .....	33
6.5	Sonstige bebaute Grundstücke .....	33
6.5.1	Marktübersicht in Feriengebieten .....	33
<b>7.</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum.....</b>	<b>34-36</b>
7.1.1	Verkaufsfälle .....	34
7.1.2	Preisentwicklung .....	35
<b>8.</b>	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>39-45</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	39
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland / Erschließungskosten.....	39
8.2.1	Darstellung der Bodenrichtwerte .....	43

<b>9.</b>	<b>Erforderliche Daten .....</b>	<b>47-74</b>
9.1	Bodenpreisindexreihen.....	47
9.2	Umrechnungskoeffizienten .....	54
9.2.1	Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe.....	54
9.2.2	Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit.....	56
9.3	Liegenschaftszinssätze .....	57
9.5	Marktanpassungsfaktoren .....	58
9.5.1	Marktanpassungsfaktor Erbbaugrundstücke .....	58
9.5.2	Sachwertabschläge.....	59
9.5.3	Regionalisierungsfaktor Kreis Coesfeld, NHK 2000.....	61
9.6	Bewirtschaftungskosten .....	62
9.6.1	Verwaltungskosten.....	62
9.6.4	Instandhaltungskosten .....	62
9.6.3	Vervielfältiger .....	63
9.6.4	Sterbetafeln.....	65
9.7	Sonstige erforderliche Daten .....	72
9.7.1	Abschreibungstabelle .....	72
9.7.2	Abzinsungstabelle .....	73
<b>10.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>74-78</b>
10.1	Grundstücksindizes .....	74
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
<b>12.</b>	<b>Mieten .....</b>	<b>78-81</b>
12.1	Wohnungsmieten .....	78
12.1.1	Preisindex für Wohnungsmieten NRW .....	78
12.1.2	Wohnungsmieten Kreis Coesfeld .....	80
12.2	Gewerbemieten.....	80
<b>13.</b>	<b>Sonstige Angaben .....</b>	<b>81-90</b>
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 der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung.....	85
13.2.2	Gebühren für Bodenrichtwertauskünfte und -übersichten.....	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 2010 wurden der Geschäftsstelle für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 1998 Verträge zur Auswertung vorgelegt. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Plus von 6 %, das entspricht 113 Verträge.

Der damit verbundene Umsatz beläuft sich auf insgesamt 282,3 Mio. Euro, was im Vergleich zu 2010 wiederum ein Plus um 29,9 Mio. Euro bedeutet, bzw. ein Plus 12 %.

#### Unbebaute Wohnbaugrundstücke

Die Preise für Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld präsentieren sich nahezu unverändert. Aus insgesamt 415 ausgewerteten Verkaufsfällen von Wohnbaugrundstücken im Kreisgebiet resultiert ein Umsatz von 29,2 Mio. Euro. Der Vergleich zum Jahr 2009 mit 381 Grundstücken und einem Umsatz von 28,5 Mio. Euro macht zwar einen höheren Anzahl und auch einen höheren Umsatz deutlich, das Wertniveau bleibt dabei aber nahezu unverändert. Der Kreisdurchschnitt liegt bei 148 Euro pro Quadratmeter.

Die meisten unbebauten Wohnbaugrundstücke wurden in Lüdinghausen und Olfen veräußert, nämlich 51, gefolgt von 46 in Senden. 27 Grundstücke wechselten in Coesfeld den Eigentümer, 26 waren es in Billerbeck. In Rosendahl waren es 21 Grundstücke, in Nordkirchen 22.

Der Anteil der Erschließungskosten lag nahezu unverändert bei 45 Euro pro Quadratmeter. Dem Preis nach hat es im Vergleich zum Vorjahr kaum Änderungen gegeben. Lediglich in Nordkirchen, Senden und den Ortsteilen Herbern und Davensberg in der Gemeinde Ascheberg hat es einen Rückgang um je etwa 5 % gegeben, das entspricht gut 5 Euro pro Quadratmeter. Um den gleichen Satz erhöht hingegen wurden die Bodenrichtwerte in Rosendahl-Osterwick.

Spitzenreiter der Grundstückspreise für Wohnbauland bleibt damit Olfen mit 171 Euro pro Quadratmeter, gefolgt von Dülmen und Havixbeck mit jeweils 157 Euro pro Quadratmeter. Am günstigsten ist der Preis für Wohnbauland nach wie vor in Rosendahl mit 71 Euro pro Quadratmeter.



## **Bebaute Grundstücke**

Der Geldumsatz aus 1068 Kauffällen beträgt 200,0 Mio Euro. Im Vergleich zu 2009 ist damit die Anzahl um 83 Fälle bzw. um 8 % gestiegen, der Geldumsatz ist um 24,3 Mio Euro gestiegen.

Das Marktsegment stellt sich so dar, dass von den 1068 Fällen 355 Verkäufe auf Ein- bzw. Zweifamilienhäuser fallen, das entspricht 33 % und stellt damit eine leichte Veränderung zu 2009 dar: 339 Fälle, bzw. 34 %.

Auf den Teilmarkt der Doppel- und Reihenhäuser entfallen 208 Fälle (19 %); bei Mehrfamilienhäusern sind es 40 Fälle (4 %).

Die durchschnittlichen Kaufpreise neu errichteter Reihen- und Doppelhäuser (inkl. Bodenwertanteil) betragen ca. 1.528 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Wert für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Baujahresklasse 1995 bis 2008 liegt bei 1.627 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und damit nahezu auf Vorjahresniveau.

Im Marktsegment der neu errichteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern konnte aus 42 Kauffällen ein Durchschnittswert von 2.037 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelt werden. Im Vorjahr ergab sich aus 13 Kauffällen ein Durchschnittswert von 1.716 Euro pro Quadratmeter. Bei der Weiterveräußerung gebrauchter Mehrfamilienhauswohnungen beläuft sich der Durchschnittspreis auf 1116 Euro pro Quadratmeter, das Durchschnittsalter der Wohnungen liegt hier bei 23 Jahren. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich damit nur eine leichte Preisveränderung eingestellt, nämlich 1.027 Euro pro Quadratmeter bei ebenfalls 24 Jahren Wohnungsalter.

## **Gewerbe und Landwirtschaft**

Der Umsatz gewerblicher Flächen ist im Vergleich zum Vorjahr im Vergleich zum Vorjahr von 40 auf 32 Grundstücksverkäufen zurückgegangen. Der gewerbliche Grundstückspreis beträgt im Mittel im Kreis Coesfeld 34 Euro pro Quadratmeter.

Im Jahr 2010 wurden 136 ha landwirtschaftliche Flächen umgesetzt, im Vergleich zu 2009 ein Minus von 30 %. Der Geldumsatz betrug dabei 5,2 Mio. Euro, das sind 1,4 Mio. Euro weniger im Vergleich zu 2009. Der durchschnittliche Bodenrichtwert für Ackerland beträgt 3,60 Euro pro Quadratmeter.



## 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](http://www.gutachterausschuss.nrw.de). Desweiteren hat im April 2010 die der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse der Bundesrepublik Deutschland Daten erstmals einen bundesweiten Immobilienmarktbericht für die Jahre 2009/2010 veröffentlicht. Der Immobilienmarktbericht Deutschland 2011 ist für den Herbst 2011 angekündigt: [www.immobiliemarktbericht-deutschland.info](http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info)

Die Bildung der Bodenrichtwertzonen in den Innenstadt- und Ortslagen der Gemeinden Asheberg, Billerbeck, Havixbeck, Nottuln, Nordkirchen, Olfen, Rosendahl und Senden wurde abgeschlossen, so dass nunmehr flächendeckend Zonale Bodenrichtwerte für baureifes Land und landwirtschaftliche Ackerflächen vorliegen. Weitere Informationen zu den Bodenrichtwerten finden Sie unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).



Informationen zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Coesfeld finden Sie unter <http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de>. Haben Sie Verbesserungsvorschläge oder vermissen Sie Informationen – unsere Geschäftsstelle nimmt Ihre Anregungen gern entgegen.

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 unabhängig, 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 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23.03.2004
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010
- die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie WertR 2006) vom 01.03.2006,

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.

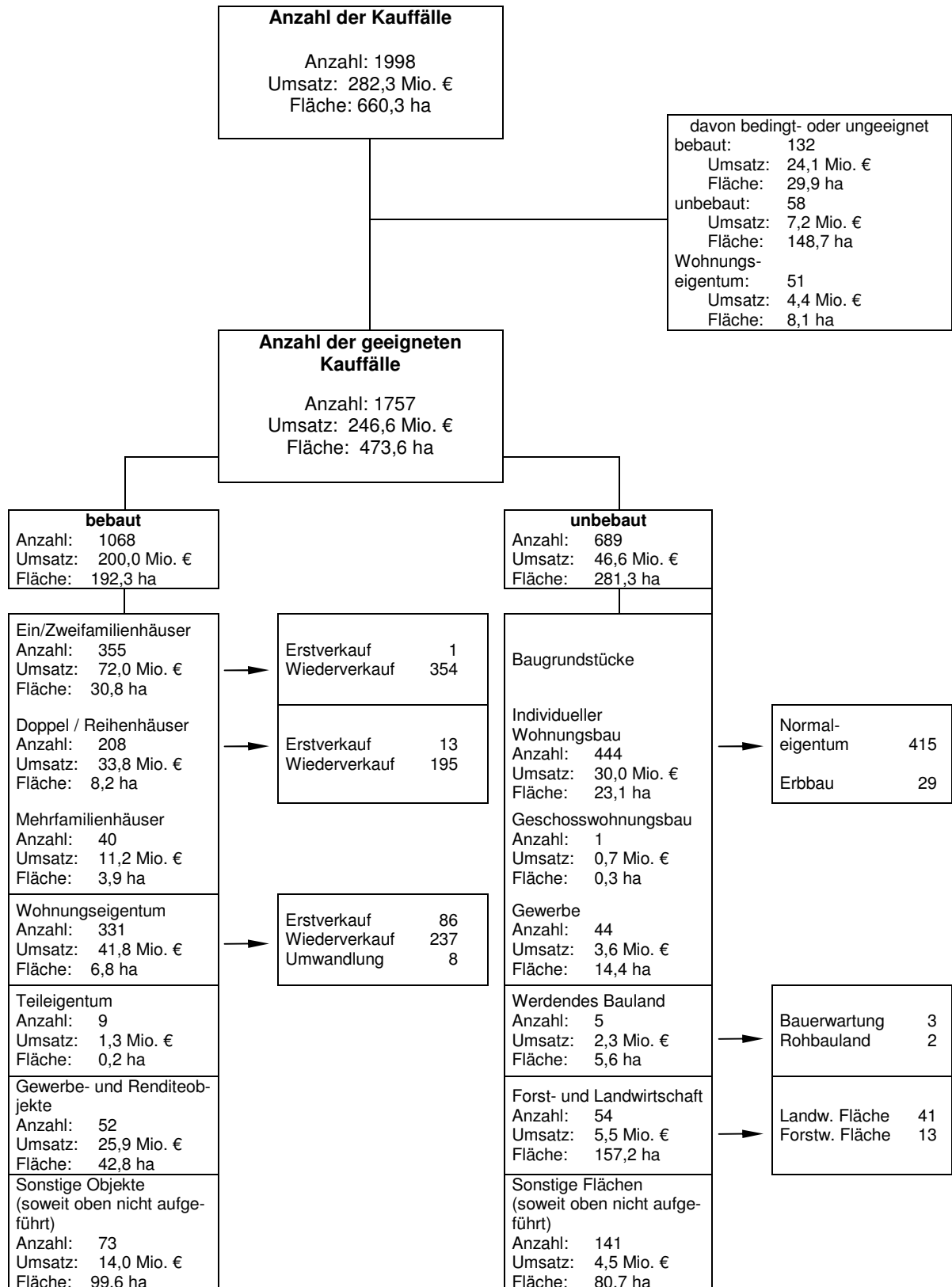
Auskünfte und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung können bei der Geschäftsstelle in schriftlicher Form beantragt werden.





## 4. Grundstücksmarkt im Jahr 2010

### 4.1 Anzahl der Kauffälle





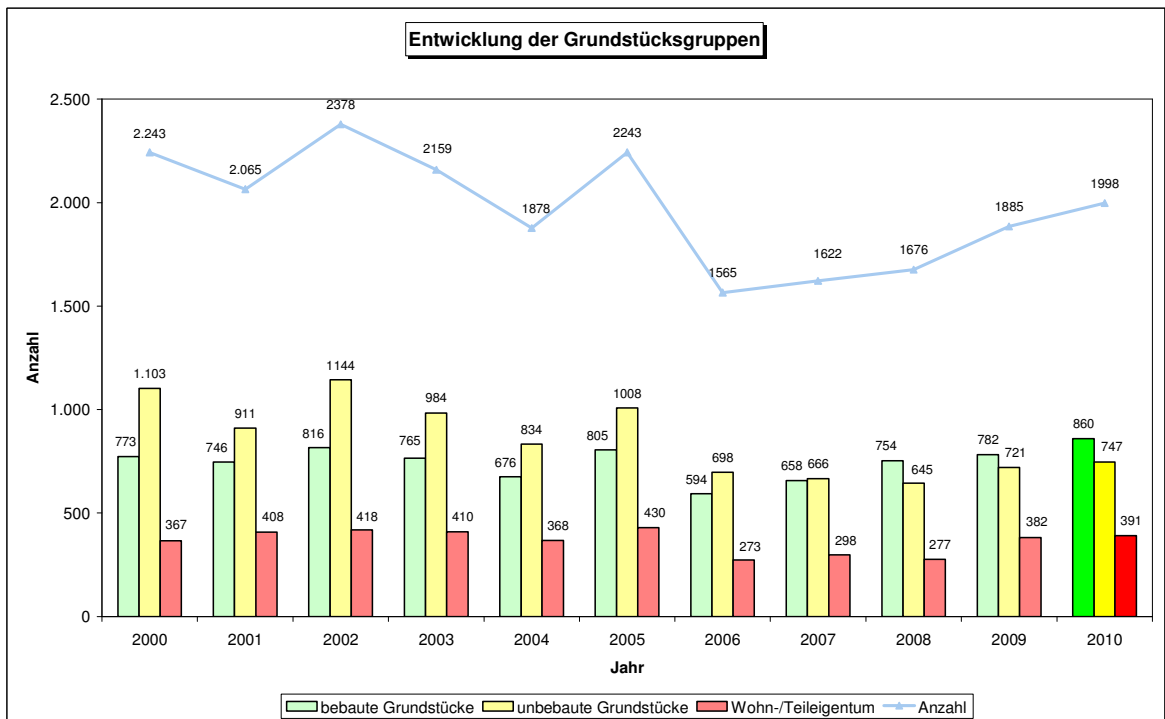
## Grundstücksgruppen, Städte / Gemeinden

Gemeinde	Grundstücksgruppe	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ascheberg	bebaut	35	33	32	43	42	34	32	42	52	43	47
	unbebaut	59	112	67	61	48	70	56	40	40	52	51
	Wohn-/Teileigentum	25	13	10	8	27	19	15	9	12	18	17
	Summe	119	158	109	112	117	123	103	91	104	113	115
Billerbeck	bebaut	54	32	47	36	37	52	50	49	51	45	53
	unbebaut	59	45	106	50	50	81	41	22	21	56	58
	Wohn-/Teileigentum	18	15	19	15	12	18	12	12	10	17	28
	Summe	131	92	172	101	99	151	103	83	82	118	139
Coesfeld	bebaut	108	135	130	134	110	119	104	106	124	138	145
	unbebaut	149	107	116	148	85	154	87	103	76	73	69
	Wohn-/Teileigentum	56	79	69	90	90	87	50	70	67	68	87
	Summe	313	321	315	372	285	360	241	279	267	279	301
Dülmen	bebaut	163	136	151	155	132	157	123	128	146	179	163
	unbebaut	171	115	125	111	155	146	121	88	101	77	95
	Wohn-/Teileigentum	80	96	123	122	88	91	48	56	74	89	67
	Summe	414	347	399	388	375	394	292	272	321	345	325
Havixbeck	bebaut	43	50	63	35	47	48	27	42	32	47	52
	unbebaut	54	36	49	38	44	58	53	47	72	70	45
	Wohn-/Teileigentum	18	15	22	11	18	13	11	14	11	52	29
	Summe	115	101	134	84	109	119	91	103	115	169	126
Lüdinghausen	bebaut	80	101	95	79	77	92	70	68	82	74	95
	unbebaut	126	139	170	101	125	118	91	105	95	95	112
	Wohn-/Teileigentum	44	42	34	36	27	41	32	32	30	44	34
	Summe	250	282	299	216	229	251	193	205	207	213	241
Nordkirchen	bebaut	36	47	45	29	35	57	30	28	42	36	56
	unbebaut	80	41	54	44	64	58	48	30	24	35	48
	Wohn-/Teileigentum	32	24	13	14	15	28	13	6	7	14	14
	Summe	148	112	112	87	114	143	91	64	73	85	118
Nottuln	bebaut	105	82	110	111	69	93	68	65	82	93	81
	unbebaut	109	87	92	115	69	66	40	43	42	78	61
	Wohn-/Teileigentum	32	36	52	29	22	31	31	27	17	23	48
	Summe	246	205	254	255	160	190	139	135	141	194	190
Olfen	bebaut	50	35	46	28	27	34	21	32	49	38	56
	unbebaut	130	48	50	96	34	70	45	38	66	51	73
	Wohn-/Teileigentum	25	29	18	28	20	24	19	23	18	20	15
	Summe	205	112	114	152	81	128	85	93	133	109	144
Rosendahl	bebaut	34	27	31	41	36	38	21	37	35	31	39
	unbebaut	76	81	47	36	33	49	42	42	32	56	62
	Wohn-/Teileigentum	1	6	3	11	9	12	7	8	7	5	3
	Summe	111	114	81	88	78	99	70	87	74	92	104
Senden	bebaut	65	68	66	74	64	81	48	61	59	58	73
	unbebaut	90	100	268	184	127	138	74	108	76	78	73
	Wohn-/Teileigentum	36	53	55	46	40	66	35	41	24	32	49
	Summe	191	221	389	304	231	285	157	210	159	168	195
Kreisgebiet	Bebaut	773	746	816	765	676	805	594	658	754	782	860
	unbebaut	1.103	911	1144	984	834	1008	698	666	645	721	747
	Wohn-/Teileigentum	367	408	418	410	368	430	273	298	277	382	391
	Anzahl	2.243	2.065	2378	2159	1878	2243	1565	1622	1676	1885	1998

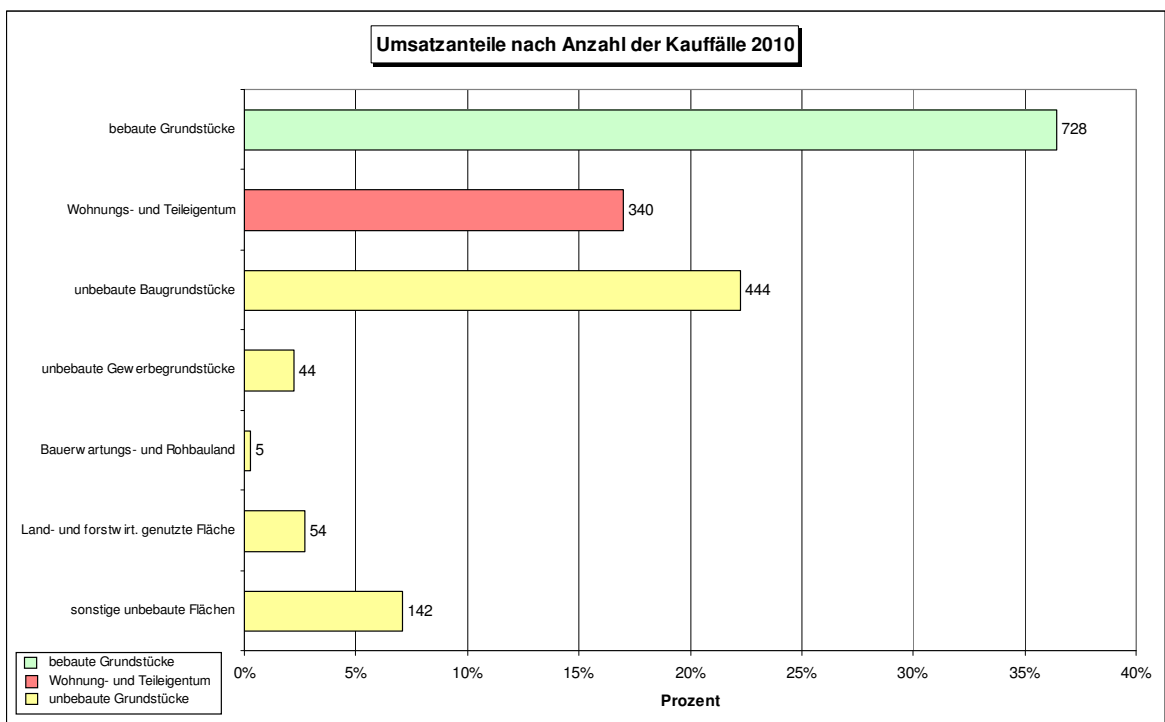
Alle Verkaufsfälle



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

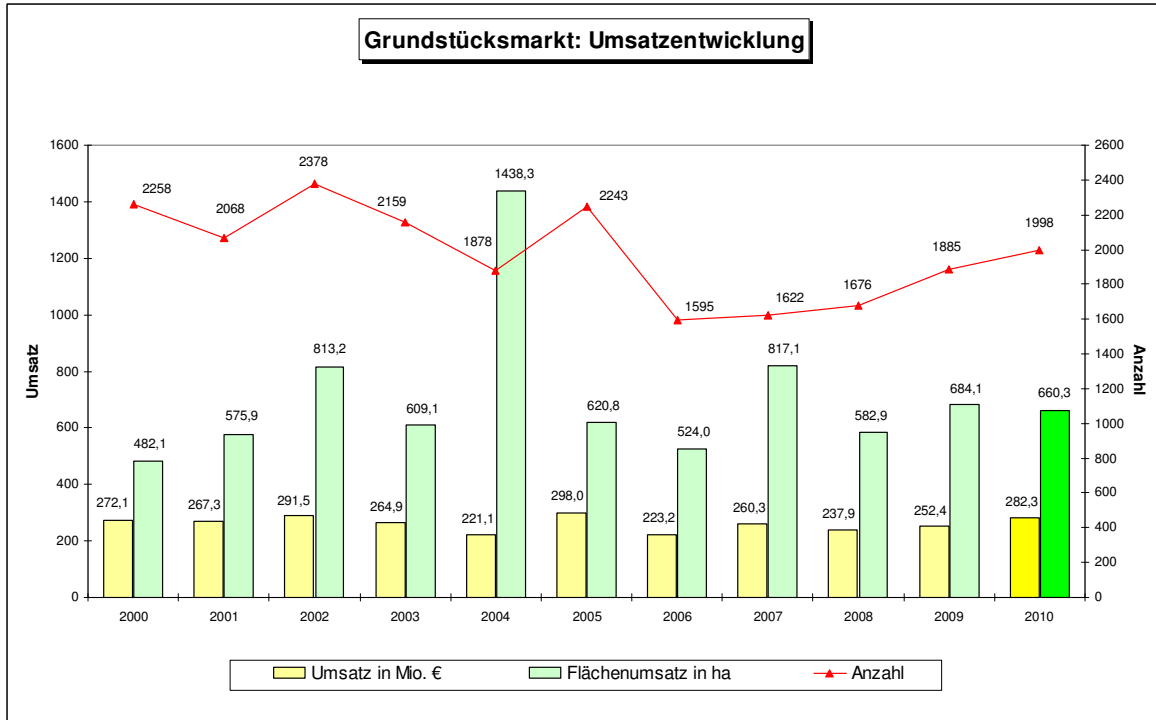


Folgende Graphik zeigt die Anzahl aller Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2010.

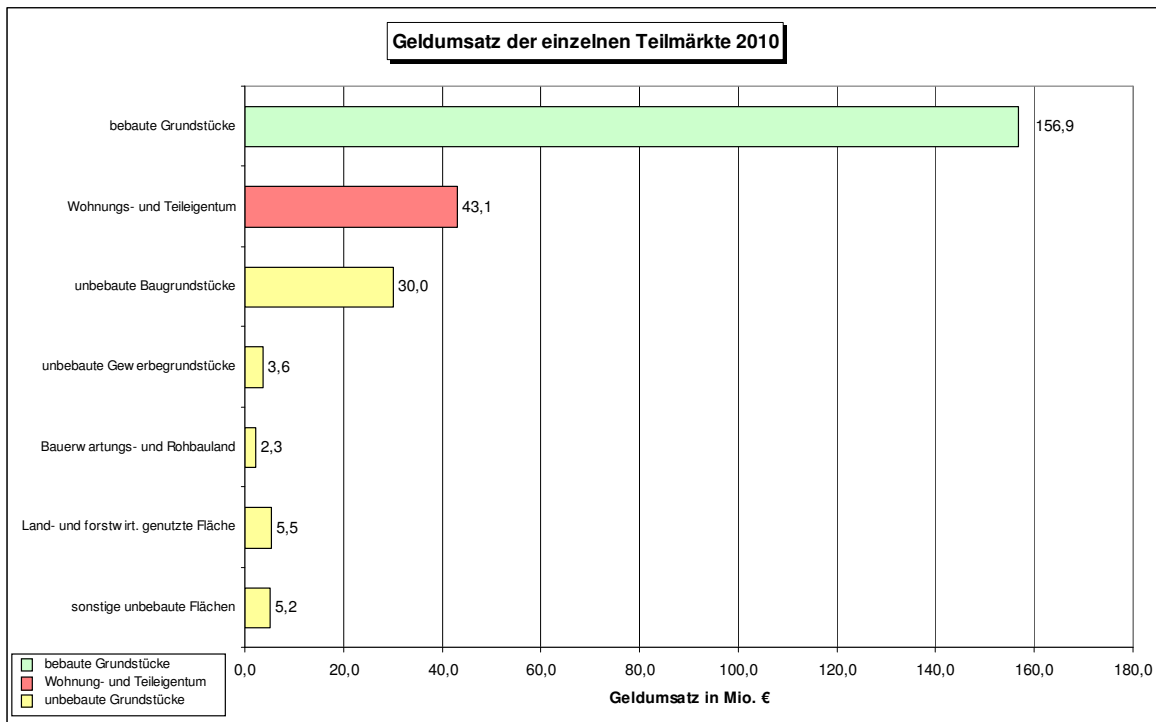




## 4.2 Flächen- und Geldumsatz

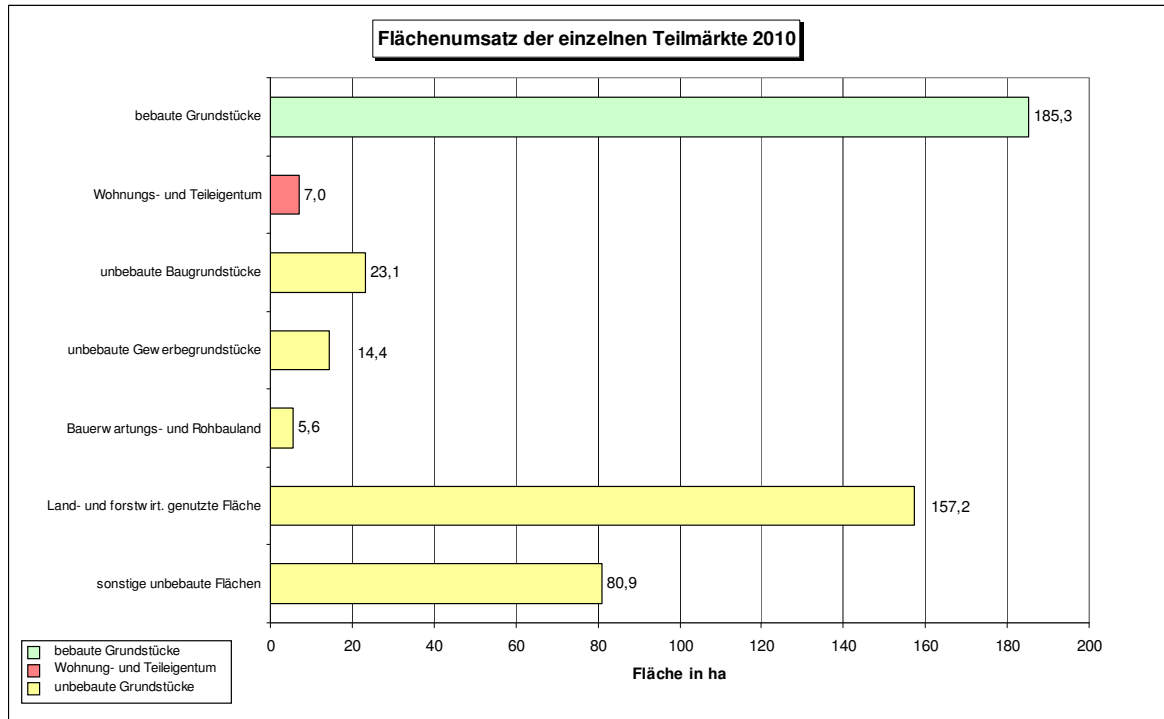


Folgende Graphik zeigt den Geldumsatz aller Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2010.

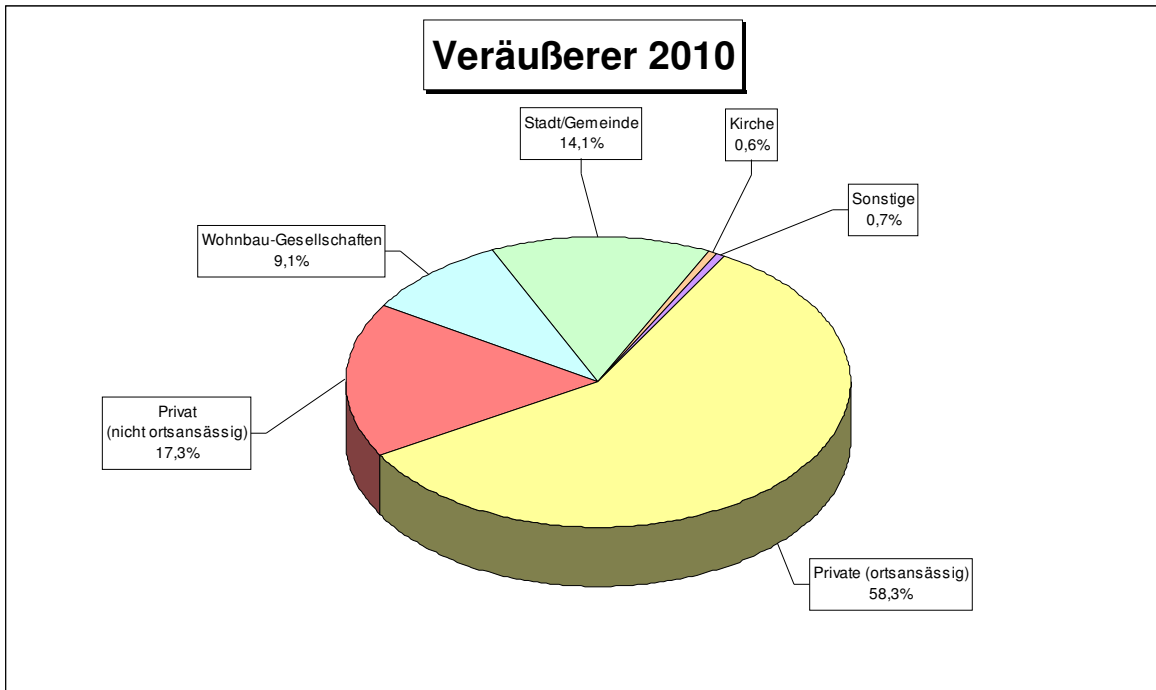
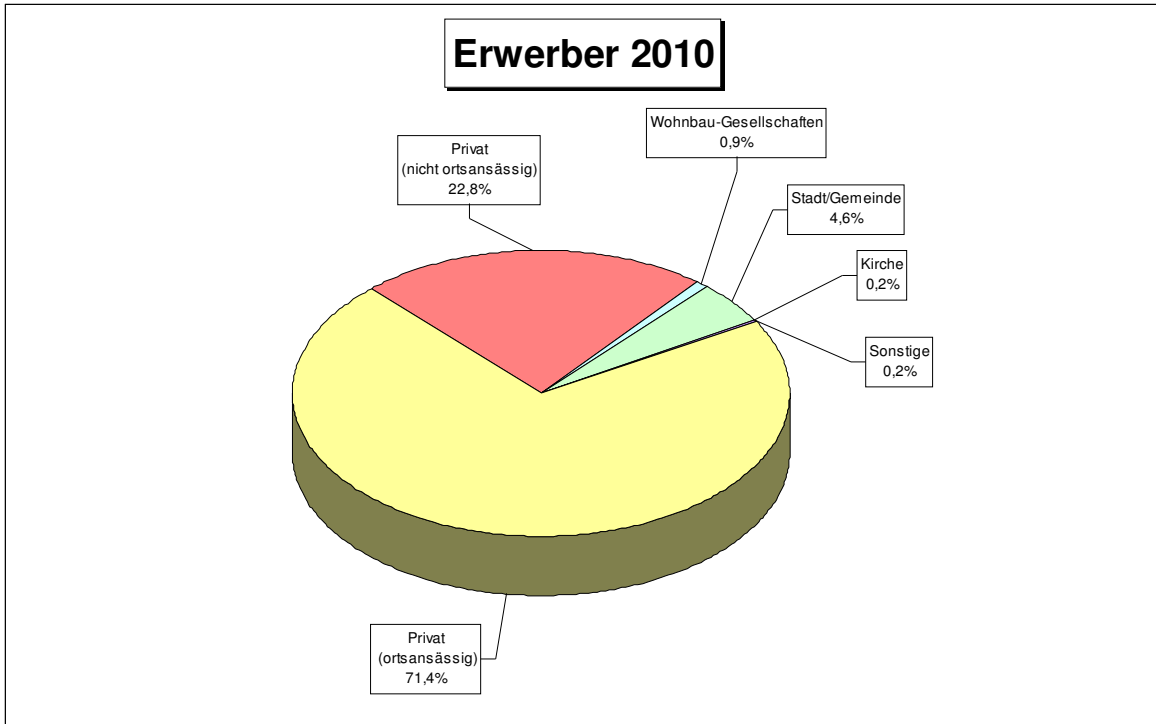




Folgende Graphik zeigt den Flächenumsatz aller Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2010.



### 4.3 Erwerber / Veräußerer





## 5. Unbebaute Grundstücke

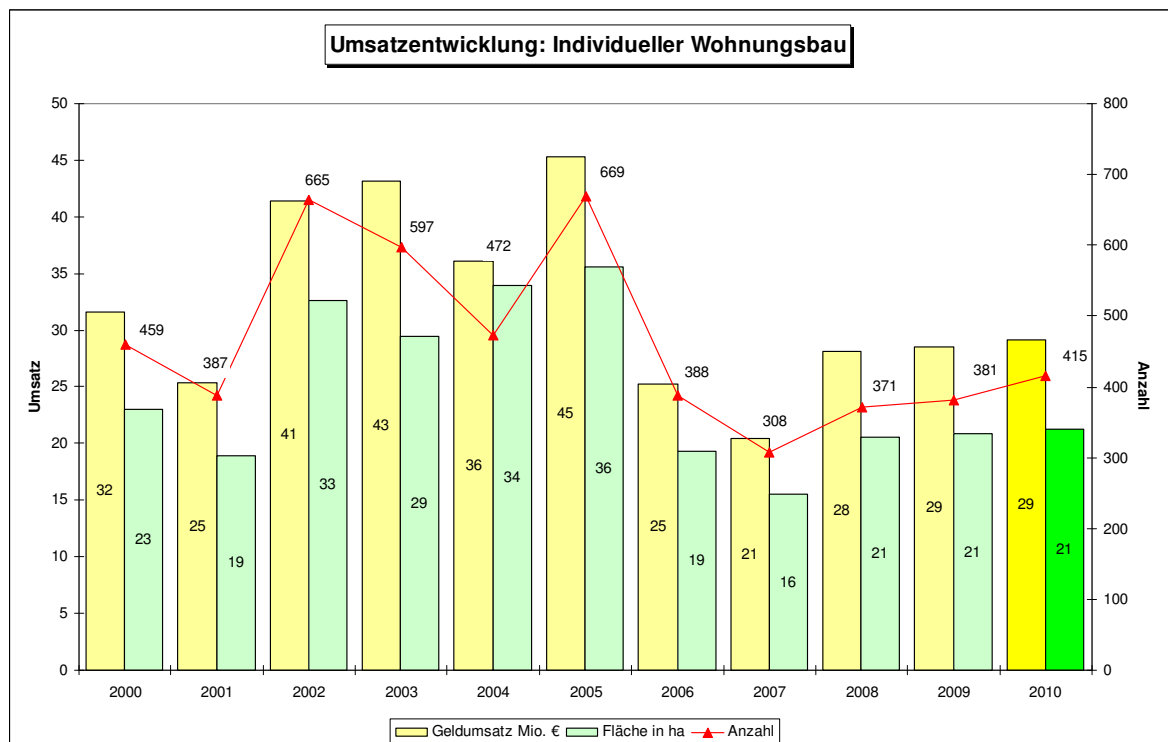
### 5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

#### 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 <sup>2</sup> )	(€)	(€/m <sup>2</sup> )	Mittelwert	(m <sup>2</sup> )	(€)	(€/m <sup>2</sup> )
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
2010	415	21,23	29,2		1	0,26	0,65	
	Mittelwert	512	70.271	137	Mittelwert	2578	650.000	252

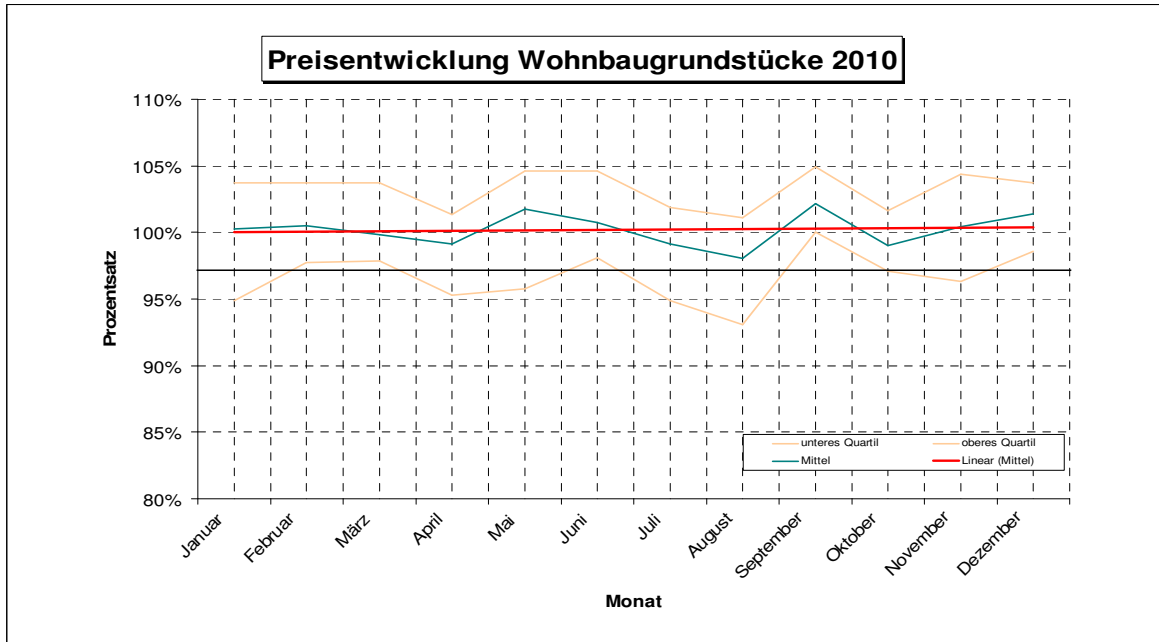
\*) ohne Erbbaurechte

Die angegebenen Werte für den Preis in €/m<sup>2</sup> sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz in €/m<sup>2</sup> wieder.

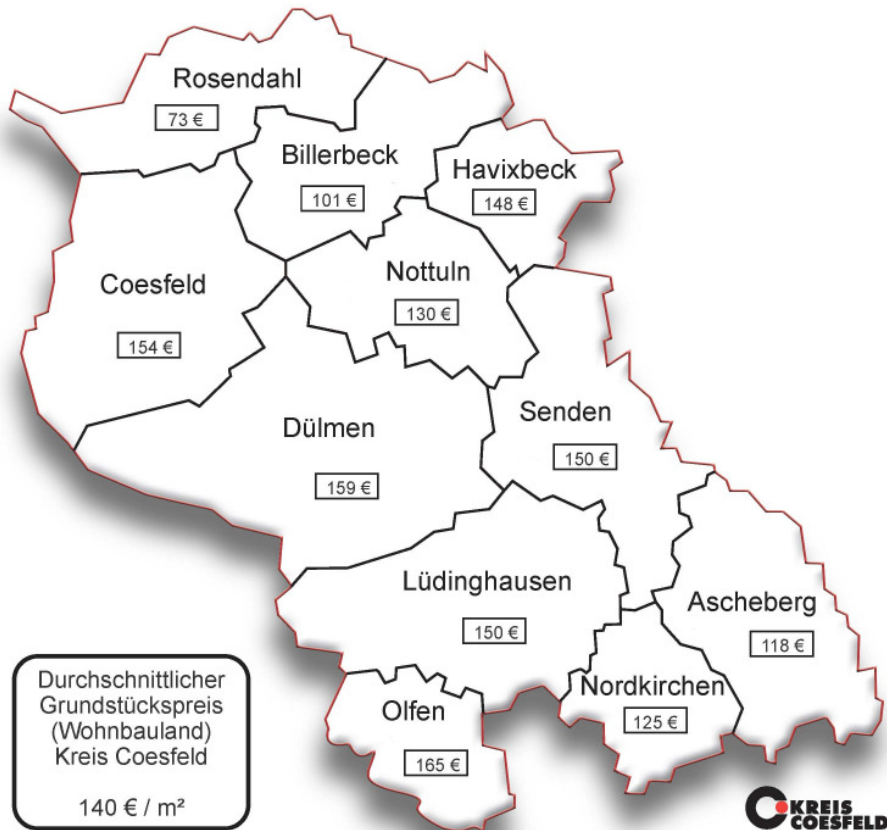


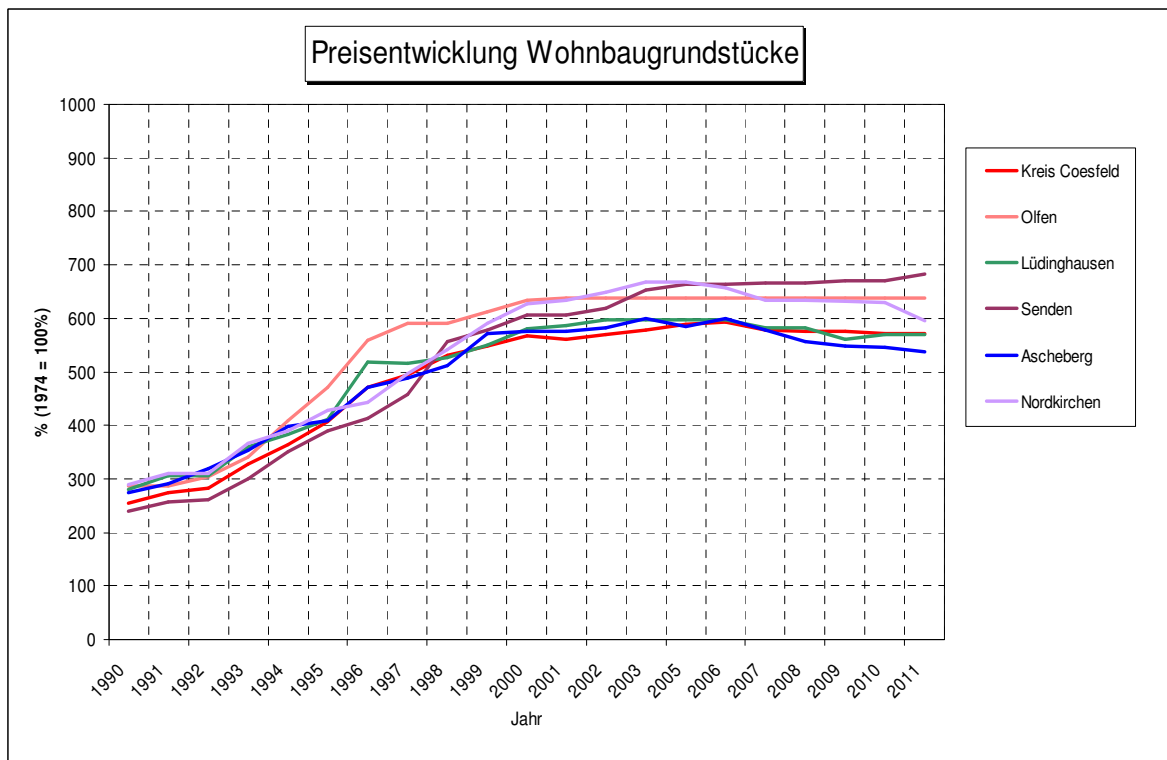
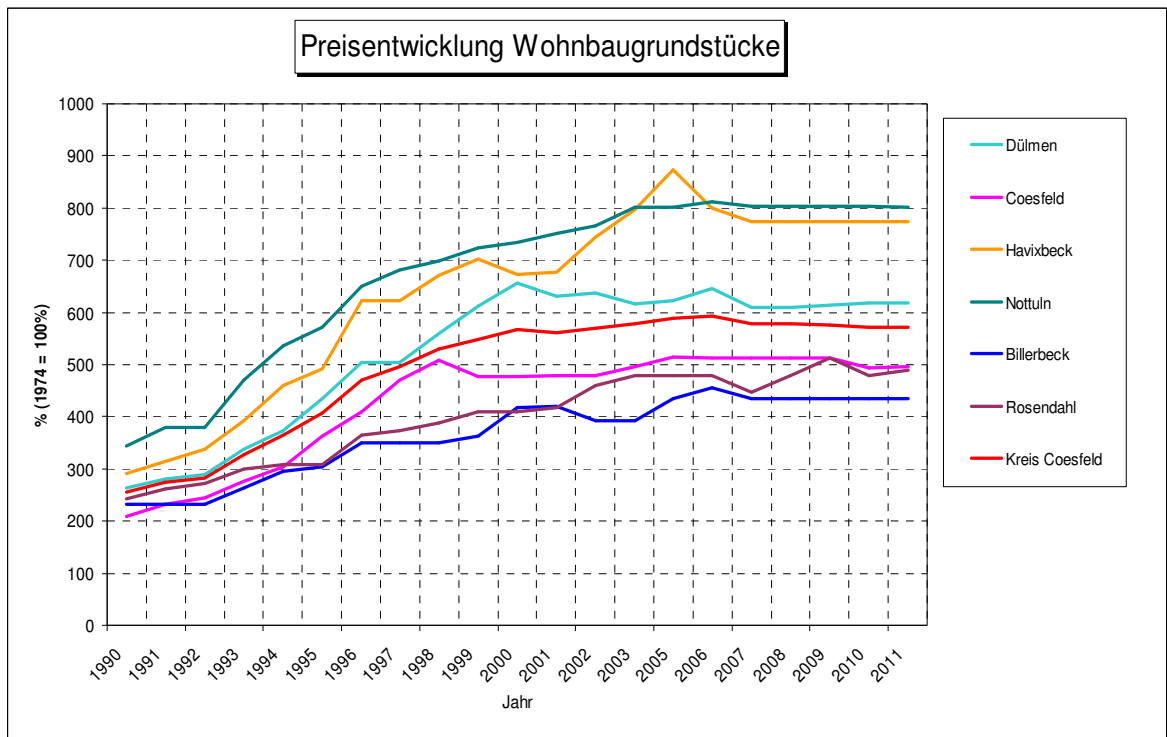


### 5.1.2 Preisentwicklung



Durchschnittliche Grundstückspreise pro Quadratmeter für Wohnbauflächen (inkl. Erschließungskosten)

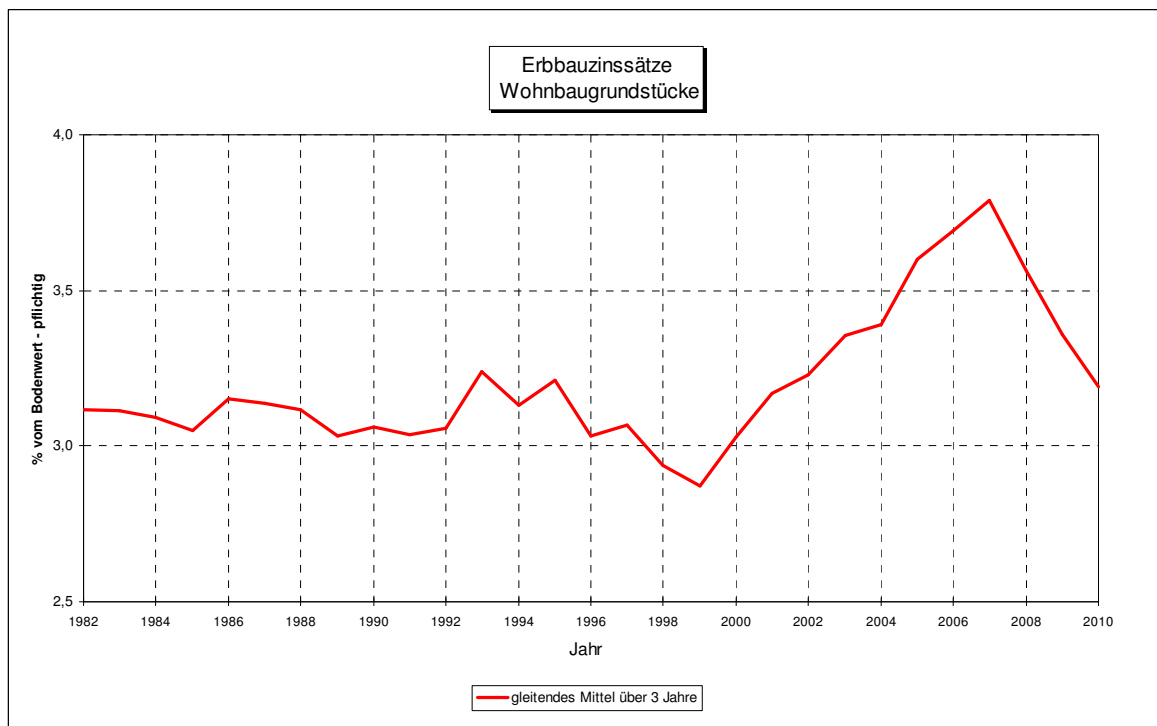




Preisentwicklung seit 1974 = 100%

### 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 Erbbauzinsniveau hierdurch unterschiedlich geprägt.

Der Erbbauzinssatz für Wohnbaugrundstücke hat sich nunmehr, resultierend aus 8 Fällen auf durchschnittlich 3,3% des erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandes verringert. Dies entspricht 2,4 % bezogen auf erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland.



## Bestellung von Erbbaurechten an Wohnbaugrundstücken

Jahr	Anzahl*)	mittl. Größe (m <sup>2</sup> )	jährlicher, mittlerer Erbbauzinssatz		
			€ / m <sup>2</sup>	% -e-pflichtig	% - e-frei
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
<b>2010</b>	<b>8</b>	<b>562</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>	<b>2,40</b>
Summe	1042				
Mittel pro Jahr	36	514		3,2	2,83

\*) nur für die Auswertung geeignete Fälle

## Bestellung von Erbbaurechten 1977 – 2010 Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe	mittl. Zinssatz
Ascheberg	48	435	3,3
Billerbeck	79	605	3,3
Coesfeld	151	520	2,9
Dülmen	258	521	3,2
Havixbeck	34	511	3,1
Lüdinghausen	250	531	3,0
Nordkirchen	106	568	3,4
Nottuln	46	476	3,0
Olfen	17	481	2,9
Rosendahl	129	645	3,0
Senden	102	559	3,4
<b>Kreis Coesfeld</b>	<b>1220</b>	<b>532</b>	<b>3,1</b>



## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

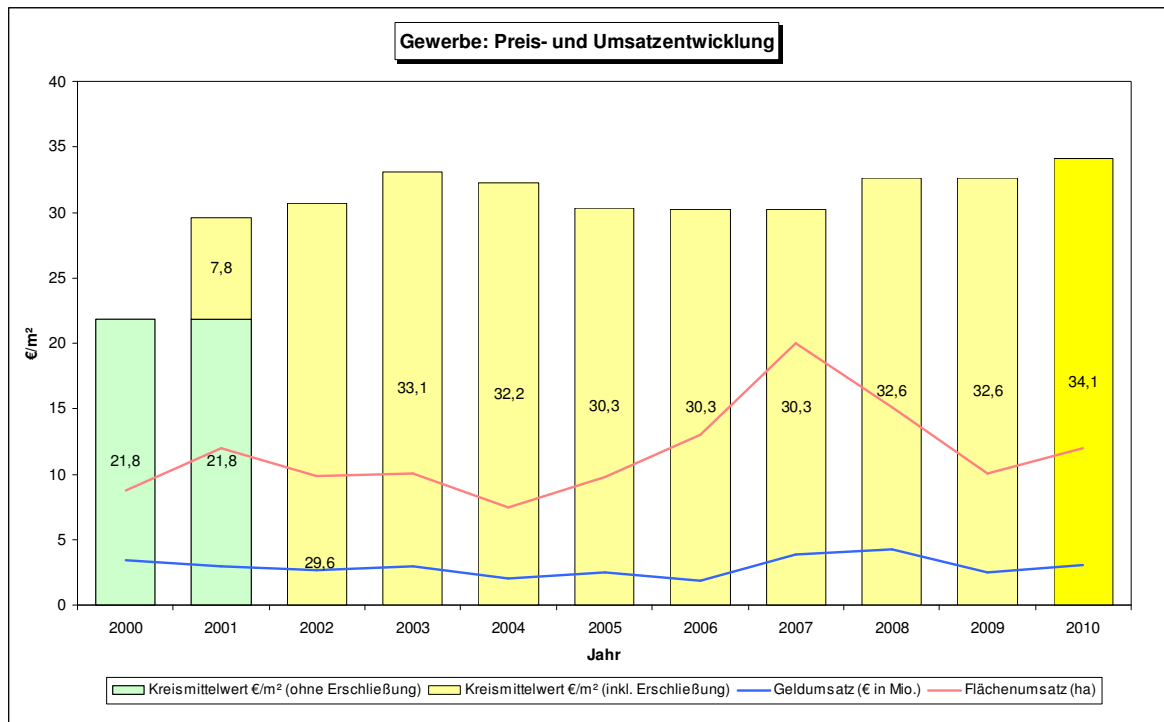
### 5.3.1 Flächen und Geldumsatz

Jahr	Gewerbegrundstücke			
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert des Umsatzes €/m <sup>2</sup>
Mittelwert		(m <sup>2</sup> )	(€)	€/m <sup>2</sup>
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
2010	32	11,96	3,09	
Mittelwert		3.738	96.421	26

Die angegebenen Werte für den Preis in €/m<sup>2</sup> sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz in €/m<sup>2</sup> im Kreisgebiet Coesfeld wieder.



### 5.3.2 Preisentwicklung



### 5.3.3 Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke

	erschließungsbeitragsfrei										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ascheberg	20,1	28,0	30,8	32,8	30,8	29,2	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8
Billerbeck	17,5	27,0	27,0	29,6	27,8	26,4	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2
Coesfeld	24,2	31,0	35,3	38,3	36,3	34,3	34,3	34,3	46,7	46,7	54,9
Dülmen	29,0	36,7	36,7	39,4	36,4	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	34,4
Havixbeck	16,6	24,5	28,8	31,0	39,5	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	28,6
Lüdinghausen	22,2	29,8	29,8	32,4	30,6	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8	29,7
Nordkirchen	17,5	25,3	25,3	27,3	25,7	24,7	24,7	24,7	24,7	24,7	24,7
Nottuln	20,5	28,0	28,0	30,0	25,5	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0
Olfen	20,5	28,0	34,7	37,3	35,3	33,3	33,3	33,3	33,3	33,3	36,0
Rosendahl	17,8	25,4	25,4	27,2	26,0	24,3	24,3	24,3	24,3	24,3	24,8
Senden	21,6	29,3	30,2	32,0	29,8	28,0	28,0	28,0	28,0	28,0	29,3
Kreis Coesfeld	21,8	29,6	30,7	33,1	32,2	30,3	30,3	30,3	32,6	32,6	34,1

Die Bodenrichtwerte **kleinstrukturierter** gewerblicher Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung (Dienstleistung, wie Handel und Büro inkl. Wohnen) variieren zwischen 37 €/m<sup>2</sup> und 48 €/m<sup>2</sup>.

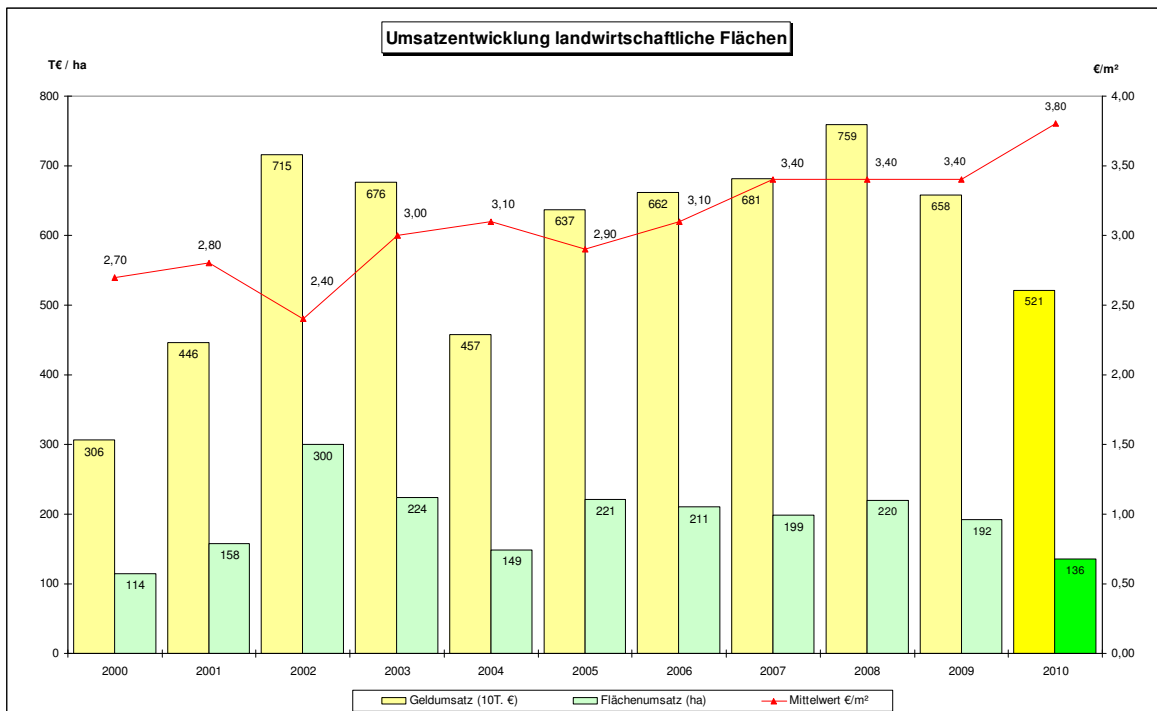


## 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### 5.4.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Entwicklungsstufe	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )*
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
2010	Landw. Flächen	41	136,18	5,21	3,8
	forstw. Flächen	13	21,07	0,29	1,4

landw. Flächen größer als 2.500 m<sup>2</sup>, nur Verkäufe von Privat an Privat  
 forstw. Flächen größer als 2.500 m<sup>2</sup>, mit Aufwuchs  
 \*) als Durchschnittswert (€/m<sup>2</sup>) aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz







## 5.4.2 Entwicklung Waldboden, forstwirtschaftliche Flächen

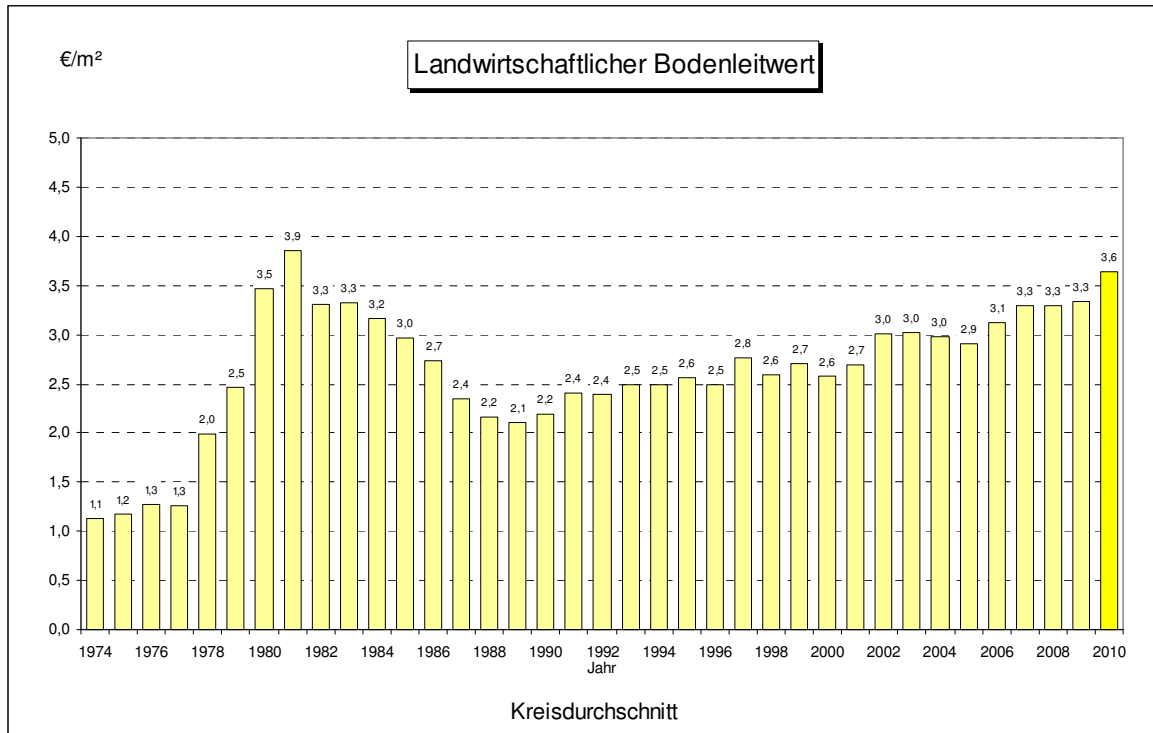
Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Durchschnittswert (€/m²)	Entwicklung (€/m²) (Prozentangaben in Bezug zu Ackerland)									2003-2010
					2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Median	
Auswertung:	Mittelwert	m²	€	€/m²										
Waldboden Wasser, Biotope	2 Mittelwert	0,17 869	0,001 554	0,6	0,5	0,5	0,7	0,9	0,5	0,5	0,6	0,6	19%	
				0,6	17%	17%	24%	29%	15%	15%	18%	17%	17%	
Forstw. Flächen (mit Aufwuchs)	13 Mittelwert	21,07 16.209	0,29 22.027	1,4	1,0	1,0	0,7	0,9	1,2	1,3	1,2	1,3	33%	
				1,3	33%	33%	24%	29%	36%	39%	38%	36%	34%	
Landw. Flächen Bodenleitwert	41 Mittelwert	136,18 33.214	5,21 127.176	3,8	3,0	3,0	2,9	3,1	3,3	3,3	3,4	3,6	100%	
Auswertung Ackerland				3,6	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 (A)
Holtwicker Mark	Rosendahl/Coesfeld	3,80
Horst/Netter/Aulendorf	Rosendahl/Billerbeck	3,80
Temming/Herkentrup	Havixbeck/Billerbeck	3,50
Gerleve/Alstätte	Coesfeld/Billerbeck	3,60
Letter Bruch	Coesfeld/Dülmen	3,90
Letter Berg	Coesfeld	3,90
Roruper Mark	Dülmen	3,50
Weddern	Dülmen	3,60
Heller/Hagenau/Bredenbeck	Nottuln/Senden/Dülmen	3,40
Süskenbrocks Heide	Dülmen	3,50
Leversum	Lüdinghausen	3,30
Piekenbrock	Lüdinghausen/Ascheberg/Nordkirchen	3,60
Köckelsum	Olfen	3,30
Schloß Sandfort	Olfen	3,90
Forsthövel	Ascheberg	3,30
Heller	Nottuln	3,50
Feldmark	Dülmen	3,90
Westrup	Lüdinghausen	3,90
Osterbauerschaft	Senden	3,70
Hegemer	Ascheberg	3,90
Berenbrock	Lüdinghausen/Senden	3,45
Altendorf	Nordkirchen	3,65
	Mittel	3,63

Diesem Marktbericht finden Sie im Druckexemplar als Anlage beigefügt eine graphische Darstellung der Landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte für Acker (A). Grünland wird zu ca. 80% des Ackerwertes gehandelt. Dieser Erfahrungswert wird regelmäßig durch Verkaufsfälle bestätigt.



## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Durchschnittswert (€ m² *)	Entwicklung (€/m²) (Prozentangaben in Bezug zu erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land)								2003-2010	
					2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Mittel Median	
Auswertung:	Mittelwert	m²	€	€ m² *)										
Bauerwartungsland	2 Mittelwert	1,89 9.459	0,38 190.419	20,1	32,0	23,3	36,2	26,0	43,2	30,4	36,5	20,0	26%	
Auswertung:					27%	19%	30%	22%	37%	27%	27%	17%	27%	
Rohbauland (Wohnen)	2 Mittelwert	2,98 14.888	1,78 887.885	59,6	95,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.a.	81,0	k.a.	89,0	71%	
Auswertung:				89,0	81%					57%	k.a.	75%	75%	
baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	415 Mittelwert	21,23 512	29,16 70.271	137,3	117	120	121	118	118	118	118	118	100%	
Auswertung: <b>e-pflichtig</b>		Bodenrichtwerte		118	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

\*) Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz



## 5.6 Außenbereich

### Anmerkung

„Besondere Flächen der Landwirtschaft“ sind in den nachstehenden Auswertungen (5.6.1 bis 5.6.3) Flächen i.S. des § 5(1) ImmoWertV, die zuvor in der WertV 88 im § 4 (1) Nr. 2 als sog. „Begünstigtes Agrarland“ definiert waren:

„... die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht“

### 5.6.1 Wohnen im Außenbereich und Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Durchschnittspreise im Kreisgebiet								
Wohnen im Außenbereich						40 € / m <sup>2</sup>		
Begünstigtes Agrarland						8,0 € / m <sup>2</sup>		
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	landwirtsch. Richtwert Acker
2010	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>
Gemeinde	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>
Ascheberg	125	35,7	7,1	<b>37</b>	<b>7,5</b>	39,1	7,8	3,6
Billerbeck	105	30,0	6,0	<b>34</b>	<b>6,8</b>	38,3	7,7	3,5
Coesfeld	145	41,4	8,3	<b>42</b>	<b>8,3</b>	41,8	8,4	3,8
Dülmen	160	45,7	9,1	<b>42</b>	<b>8,4</b>	38,5	7,7	3,5
Havixbeck	150	42,9	8,6	<b>42</b>	<b>8,4</b>	40,7	8,1	3,7
Lüdinghausen	140	40,0	8,0	<b>40</b>	<b>7,9</b>	39,3	7,9	3,6
Nordkirchen	125	35,7	7,1	<b>38</b>	<b>7,6</b>	40,3	8,1	3,7
Nottuln	130	37,1	7,4	<b>39</b>	<b>7,7</b>	39,8	8,0	3,7
Olfen	170	48,6	9,7	<b>46</b>	<b>9,2</b>	43,2	8,6	4,0
Rosendahl	70	20,0	4,0	<b>30</b>	<b>6,1</b>	40,8	8,2	3,7
Senden	160	45,7	9,1	<b>42</b>	<b>8,4</b>	38,1	7,6	3,5
Kreisgebiet	140	40,0	8,0	<b>40</b>	<b>8,0</b>	40,0	8,0	3,7
Faktoren	<b>38,2</b>			<b>10,9</b>	<b>2,2</b>			<b>1</b>

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 Bodenrichtwerte für Wohnbauland und dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert für Acker (A) in der jeweiligen Gemeinde abgeleitet.

Für die Bewertung von Wohnbauflächen im Außenbereich (ohne Landwirtschaftliche Hofstellen) ziehen wir im Einzelfall eine Untersuchung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Kreisen Borken, Coesfeld, Steinfurt, Warendorf und der Stadt Münster heran, veröffentlicht im Heft 1/2011 der Fachzeitschrift „fub – Flächenmanagement und Bodenordnung“.



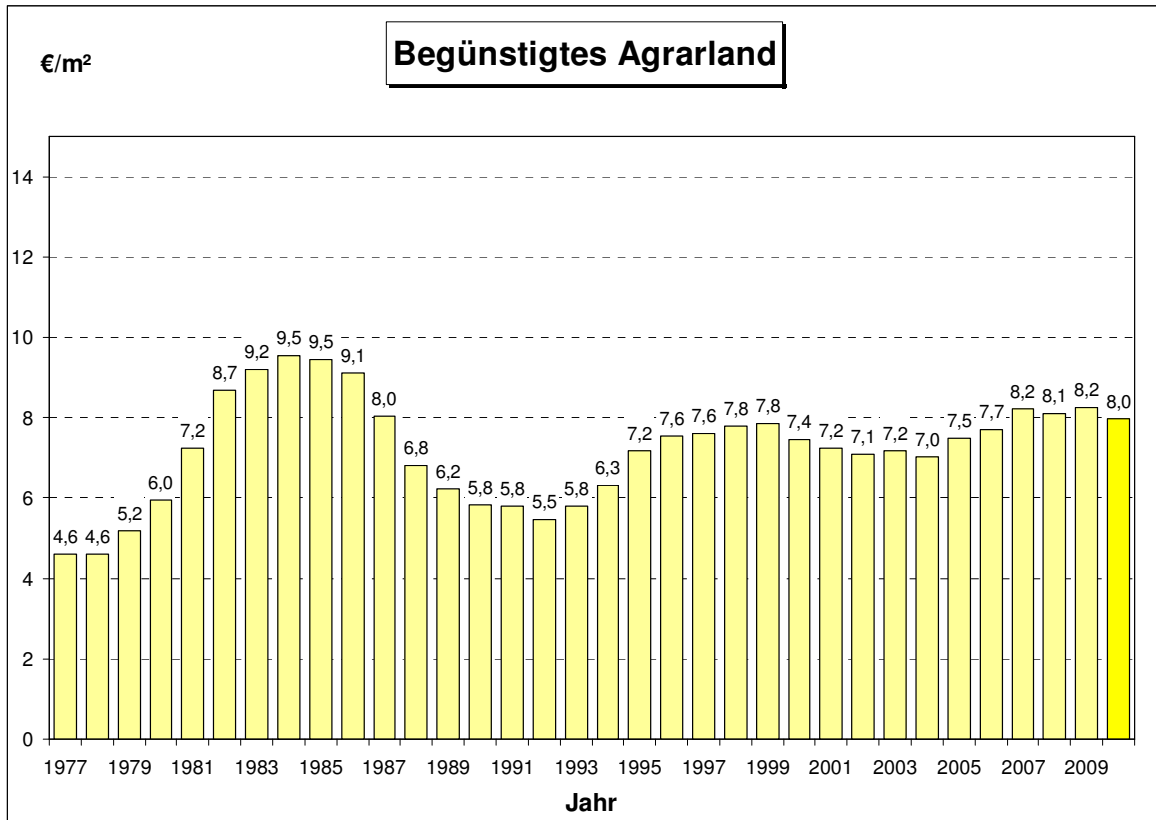
### 5.6.2 Umsatz Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Entwicklungsstufe	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Durchschnittswert	Entwicklung (€/m <sup>2</sup> ) (Prozentangaben in Bezug zu erschließungsbeitragspflichtigen baureifen Land)								2003-2010 Mittel
					2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Median
Auswertung:	Mittelwert	m <sup>2</sup>	€	€ m <sup>2</sup> *)									
begünst. Agrarland **)	4	9,70	0,78										
	Mittelwert	24.249	194.501	8,0	7,2	7,0	7,5	7,8	8,0	8,0	8,4	7,8	7%
Auswertung:				8,0	6%	6%	6%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	415	21,23	29,16										
Mittelwert	512	70.271	137,3	117	120	121	118	118	118	118	118	100%	
Auswertung: <b>e-pflichtig</b>		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 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Die Preisentwicklung 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

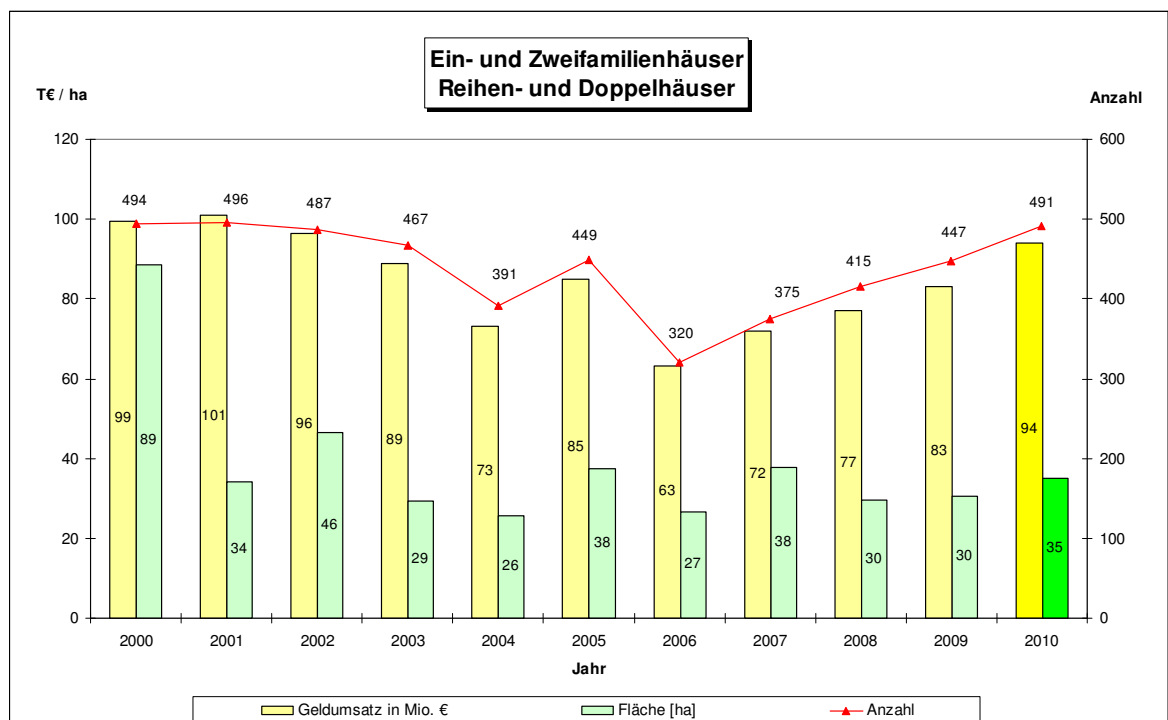
### 6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

#### 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 <sup>2</sup> )	(€)		Mittelwert	(m <sup>2</sup> )	(€)	
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%
2010	491	35,14	93,87		40	3,92	11,17	
	Mittelwert	716	191.176	2,8%	Mittelwert	980	279.155	-7,6%

\*) ohne Erbbaugrundstücke

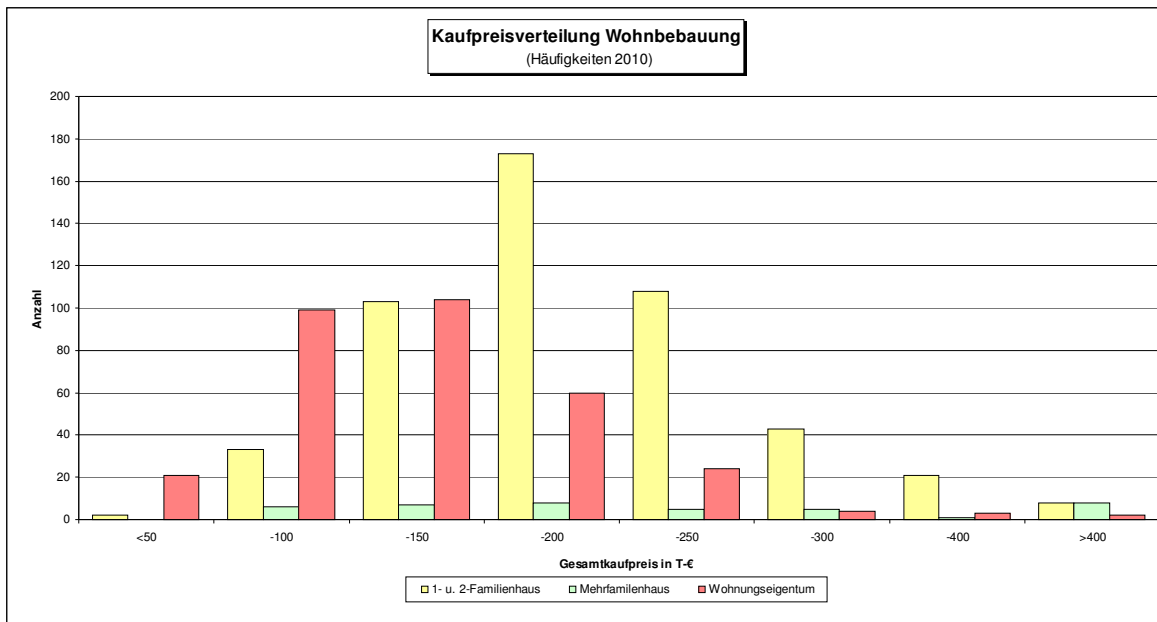




### Kaufpreisverteilung Wohnbebauung

Jahr	Grundstücksart	Gesamtkaufpreis in Tausend €							
		<50	-100	-150	-200	-250	-300	-400	>400
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
2010	1- u. 2-Familienhaus	2	33	103	173	108	43	21	8
	Mehrfamilienhaus		6	7	8	5	5	1	8
	Wohnungseigentum	21	99	104	60	24	4	3	2

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 und Baujahresklassen 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“).

<b>A</b>											
<b>Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen, Jahrgang 2010</b>											
<b>(bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> und ohne Erbbaurechtsgänge)</b>											
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>											
2010 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- Größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche				Umbauter Raum			
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis *) (€/m <sup>2</sup> )	VB 90% (€)	An- zahl	mittleres Volumen (m <sup>3</sup> )	mittlerer Kaufpreis *) (€/m <sup>3</sup> )	VB 90% (€)	An- zahl
bis 1949	15	119.800	462	157	758	154	3	906	77		1
1950 - 1964	23	134.804	615	127	1.101	102	8	688	299	82	4
1965 - 1974	25	177.532	627	140	1.178	75	10	750	221	15	7
1975 - 1984	32	217.161	660	170	1.311	67	19	996	244	30	12
1985 - 1994	36	229.974	546	138	1.621	54	20	748	301	12	13
1995 - 2008	56	222.553	495	144	1.627	63	29	717	333	15	16
Neubau											
<b>B</b>											
<b>Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2008 – 2010</b>											
<b>(bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> und ohne Erbbaurechtsgänge)</b>											
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>											
2008-2010 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche				Umbauter Raum			
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis *) (€/m <sup>2</sup> )	VB 90% (€)	An- zahl	mittleres Volumen (m <sup>3</sup> )	mittlerer Kaufpreis *) (€/m <sup>3</sup> )	VB 90% (€)	An- zahl
<b>Ascheberg</b>											
bis 1949											
1950 - 1964	6	127.417	523								
1965 - 1974											
1975 - 1984											
1985 - 1994											
1995 - 2007	11	218.227	494	152	1.492	155	9	776	438	162	5
<b>Billerbeck</b>											
bis 1949	5	142.300	348	192	994	261	3				
1950 - 1964											
1965 - 1974	6	142.917	542	143	923	59	2				
1975 - 1984											
1985 - 1994	7	198.314	680	148	1.573	131	4				
1995 - 2007	15	209.500	574	140	1.555	61	7				
<b>Coesfeld</b>											
bis 1949	10	133.475	599	134	915	130	5				
1950 - 1964	37	140.864	649	138	1.112	101	22	624	264	44	9
1965 - 1974	12	154.238	605	144	1.130	103	9	832	194	19	5
1975 - 1984	18	179.306	598	154	1.255	75	7	836	244	29	4
1985 - 1994	10	212.585	536	134	1.508	179	6	569	345	57	3
1995 - 2007	17	218.918	455	118	1.683	98	8	570	355	18	6
<b>Dülmen</b>											
bis 1949	9	113.550	450	117	812	197	3				
1950 - 1964	26	149.250	559	127	1.406	119	11	571	363	63	6
1965 - 1974	11	159.591	645	135	1.148	125	5	610	230	37	2
1975 - 1984	21	201.936	581	144	1.369	104	7	727	337	80	3
1985 - 1994	15	201.400	503	151	1.474	191	10	862	254	10	4
1995 - 2007	20	218.170	494	146	1.520	125	14	787	334	31	8

weiter auf Seite 30





2008 – 2010 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche				Umbauter Raum			
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis *) (€/m <sup>2</sup> )	VB 90% (€)	An- zahl	mittleres Volumen (m <sup>3</sup> )	mittlerer Kaufpreis *) (€/m <sup>3</sup> )	VB 90% (€)	An- zahl
<b>B</b>											
<b>Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2008 – 2010 (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> und ohne Erbbaurechtsvorgänge)</b>											
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>											
<b>Havixbeck</b>											
bis 1949											
1950 – 1964											
1965 – 1974											
1975 – 1984	12	183.542	544	157	1.224	104	11	978	198	17	5
1985 – 1994	11	270.959	631	165	1.699	159	10	877	330	17	6
1995 – 2007	9	243.061	493	142	1.599	154	7	562	349	40	3
<b>Lüdinghausen</b>											
bis 1949											
1950 – 1964	6	157.917	566	162	1.106	192	2				
1965 – 1974											
1975 – 1984	6	222.667	739	163	1.235	138	3	872	240	58	3
1985 – 1994											
1995 – 2007	13	256.308	520	175	1.630	66	6				
<b>Nordkirchen</b>											
bis 1949											
1950 – 1964											
1965 – 1974											
1975 – 1984											
1985 – 1994	7	202.071	483	120	1.667	126	3				
1995 – 2007	13	214.615	528	117	1.901	127	3				
<b>Nottuln</b>											
bis 1949	7	97.060	414	201	383	54	2				
1950 – 1964											
1965 – 1974	10	167.350	617	199	842	229	2				
1975 – 1984	11	202.455	620	145	1.433	168	7	971	416	173	4
1985 – 1994	14	213.250	547	159	1.466	198	7	988	224	29	4
1995 – 2007	10	218.250	532	132	1.698	132	9	71	304	53	4
<b>Olfen</b>											
bis 1949											
1950 – 1964											
1965 – 1974											
1975 – 1984	5	241.800	625	179	1.375	180	5				
1985 – 1994											
1995 – 2007	9	258.367	509	150	1.712	209	4				
<b>Rosendahl</b>											
bis 1949											
1950 – 1964											
1965 – 1974											
1975 – 1984	6	152.333	602	141	1.111	223	6				
1985 – 1994											
1995 – 2007	8	179.750	528	146	1.148	135	4				
<b>Senden</b>											
bis 1949											
1950 – 1964											
1965 – 1974	7	165.286	646	137	1.102	182	6	833	187	37	4
1975 – 1984											
1985 – 1994	12	233.454	534	145	1.714	94	9	645	374	75	7
1995 – 2007	11	235.409	492	148	1.664	135	7	700	366	33	3



<b>C</b>											
<b>Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen, Jahrgang 2010</b> (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m <sup>2</sup> und ohne Erbbaurechtsvorgänge)											
<b>Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>											
2010 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche				Umbauter Raum			
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis* (€/m <sup>2</sup> )	VB**) 90% (€)	Anzahl	mittleres Volumen (m <sup>3</sup> )	mittlerer Kaufpreis* (€/m <sup>3</sup> )	VB**) 90% (€)	Anzahl
bis 1949	12	102.750	483	132	811	37	4	520	164	7	2
1950 - 1964	12	117.375	350	111	1.119	119	6	525	190		1
1965 - 1974	13	142.000	415	117	1.187	72	9	526	250	12	3
1975 - 1984	25	160.180	316	138	1.218	45	12	670	298	55	7
1985 - 1994	24	161.217	315	117	1.421	39	12	678	304	49	7
1995 - 2008	53	179.403	323	127	1.439	48	30	593	392	40	14
Neubau	12	185.746	294	120	1.528	106	9	558	368		1
<b>D</b>											
<b>Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2008 – 2010</b> (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m <sup>2</sup> und ohne Erbbaurechtsvorgänge)											
<b>Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>											
2008 - 2010 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche				Umbauter Raum			
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis* (€/m <sup>2</sup> )	VB**) 90% (€)	Anzahl	mittleres Volumen (m <sup>3</sup> )	mittlerer Kaufpreis* (€/m <sup>3</sup> )	VB**) 90% (€)	Anzahl
<b>Ascheberg</b>											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974											
1975 - 1984	7	139.571	258	138	867	173	2				
1985 - 1994	5	156.350	267	136	1.144	237	3				
1995 - 2007	8	157.138	307	138	1.338	57	4	511	468	177	3
<b>Coesfeld</b>											
bis 1949	10	87.750	381	101	807	123	7	435	201	54	4
1950 - 1964											
1965 - 1974											
1975 - 1984	7	147.571	303	131	1.093	93	5	759	433	230	2
1985 - 1994	10	164.900	341	115	1.477	51	7	671	249	29	2
1995 - 2007	17	172.227	332	126	1.401	114	10	530	466	76	5
<b>Dülmen</b>											
bis 1949	8	111.563	453	151	777	158	5				
1950 - 1964	13	118.115	358	109	1.135	121	5				
1965 - 1974	8	139.000	357	117	1.271	62	4	572	736	484	2
1975 - 1984	13	151.727	319								
1985 - 1994	9	156.669	308	111	1.448	174	7	690	390	125	3
1995 - 2007	40	179.021	287	119	1.485	66	23	635	471	91	13
<b>Havixbeck</b>											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974	7	119.286	354	108	1.106	119	6				
1975 - 1984											
1985 - 1994	5	164.200	355	123	1.384	67	4				
1995 - 2007	17	178.506	348	123	1.473	66	12				

weiter auf Seite 32



2008 - 2010 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücksgröße (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche				Umbauter Raum			
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis*) (€/m <sup>2</sup> )	VB**) 90% (€)	Anzahl	mittleres Volumen (m <sup>3</sup> )	mittlerer Kaufpreis*) (€/m <sup>3</sup> )	VB**) 90% (€)	Anzahl
<b>D</b>											
<b>Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2008 – 2010 (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> und ohne Erbbaurechtsvorgänge)</b>											
<b>Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>											
<b>Lüdinghausen</b>											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974	7	182.000	325	156	1.192	193	7	868	212	71	2
1975 - 1984											
1985 - 1994	5	164.400	262	100	1.546	243	4				
1995 - 2007	13	180.946	284	115	1.554	99	5				
<b>Nordkirchen</b>											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974											
1975 - 1984											
1985 - 1994	5	151.600	317	114	1.394	125	3	684	252	6	2
1995 - 2007	9	161.444	294	112	1.360	91	3				
<b>Nottuln</b>											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974											
1975 - 1984	17	145.844	272	138	1.067	86	8	867	195	26	4
1985 - 1994	15	145.413	226	121	1.285	102	9				
1995 - 2007	32	173.248	328	133	1.319	48	23	639	510	64	8
<b>Olfen</b>											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974											
1975 - 1984											
1985 - 1994											
1995 - 2007	14	192.964	321	122	1.568	90	13	704	471	135	6
<b>Senden</b>											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974	7	150.214	476	135	868	60	2				
1975 - 1984	10	151.850	350	118	1.336	105	7	618	246	7	4
1985 - 1994	5	167.400	331	115	1.375	185	3	696	226	24	2
1995 - 2007	17	211.941	356	150	1.416	147	10	780	276	23	4

\*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

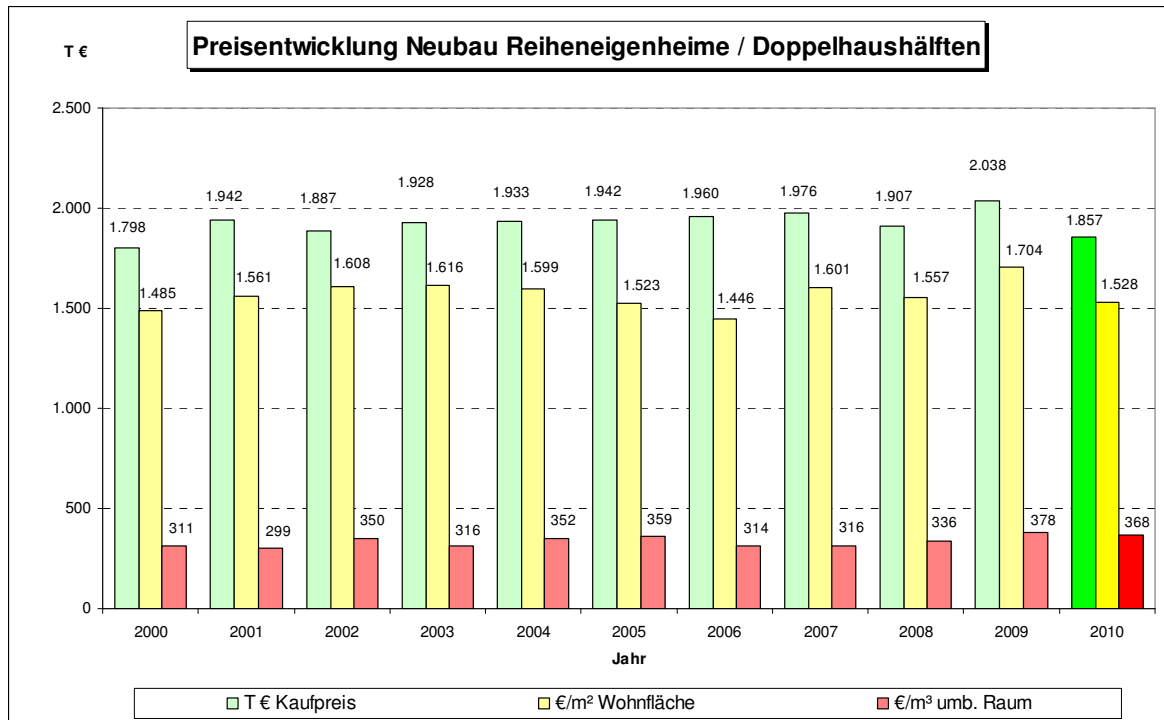
\*\*) Vertrauensbereich

siehe Hinweis zu [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) Seite 38

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 Markt Anpassungsfaktor 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 m<sup>2</sup> und 971 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 481 m<sup>2</sup>. Aufgrund der großen Streubreite und der stark differierenden Qualität der untersuchten Immobilien wurde auf die Ableitung eines Markt Anpassungsfaktors für die Erbbaurechte zur Anpassung des finanzmathematischen Wertes an den Verkehrswert zunächst verzichtet.



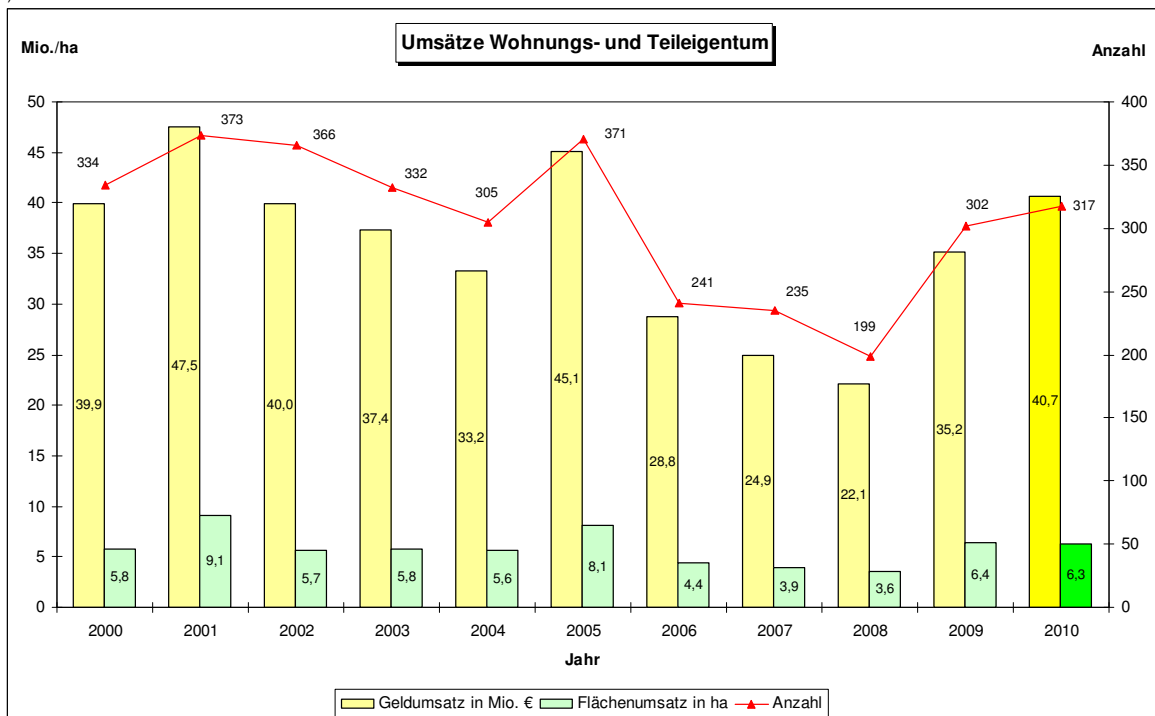
## 7. Wohnungs- und Teileigentum

### 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 <sup>2</sup> )	(€)	(€/m <sup>2</sup> )	Mittelwert	(m <sup>2</sup> )	(€)	(€/m <sup>2</sup> )	Mittelwert	(m <sup>2</sup> )	(€)	(€/m <sup>2</sup> )
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
2010	86	1,22	16,16		223	4,89	23,80		8	0,17	0,74	
	Mittelwert	142	187.925	1322	Mittelwert	219	106.725	486	Mittelwert	212	92.920	435

\*) ohne Erbbaurechte





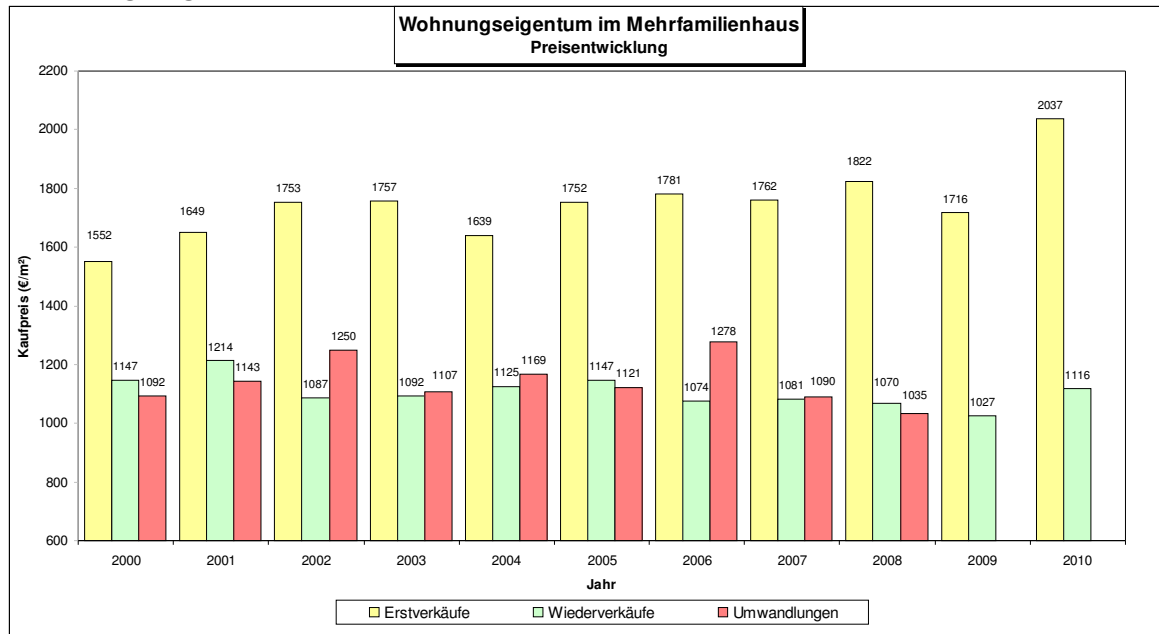
## 7.1.2 Preisentwicklung

Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume)	Vertrags- jahr	Angaben zu Verkäufen					Angaben zur Vermietung			
		Anzahl	Wohn- fläche (m <sup>2</sup> )	Alter	Boden- anteil (m <sup>2</sup> )	Kauf- preis * (€/m <sup>2</sup> )	VB (90%) (€/m <sup>2</sup> )	An- zahl	Netto- kaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	VB (90 %) (€/m <sup>2</sup> )
<b>Erstverkäufe</b>										
Mehrfamilienhaus	2000	45	82		139	1552	55	4	5,8	0,4
	2001	78	82		129	1649	46	19	6,2	0,2
	2002	70	77		117	1753	38	8	6,1	0,3
	2003	34	84		135	1757	54	9	6,0	0,1
	2004	17	88		149	1639	61	4	6,3	0,5
	2005	34	80		134	1752	76	6	6,4	0,3
	2006	15	87		129	1781	129	2	5,3	0,4
	2007	6	72		125	1762	109	2	6,6	0,1
	2008	19	63		157	1822	173	1	7,7	
	2009	13	98		148	1716	104	2	5,5	0,3
	2010	42	95		159	2037	68	5	6,6	0,1
Doppelhaushälfte	2000	9	81		211	1713	249			
	2001	22	95		220	1563	114	1	5,3	
	2002	27	98		208	1407	86			
	2003	10	105		210	1463	133	1	4,8	
	2004	6	104		241	1585	278			
	2005	5	129		248	1506	236	1	6,0	
	2006	2	125		245	1341	1003			
	2007	3	112		226	1551	260	1	5,9	
	2008	4	57		263	1435	108			
	2009									
	2010	1	124		305	1400				
<b>Wiederverkäufe</b>										
Wohnung im Mehr- familienhaus	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
	2010	109	80	23	173	1116	45	20	5,5	0,2
<b>Umwandlungen</b>										
Wohnung im Mehr- familienhaus	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									
	2010									

\* 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 2010 (ohne Erbbaurechtsvorgänge)							
Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser							
2010 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücksgröße (m²)	Wohnfläche			Anzahl
				mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis* (€/m²)	VB**) 90% (€)	
bis 1949	2	126.750	329	115	1.117	421	2
1950 - 1964	7	64.357	94	81	962	221	5
1965 - 1974	17	61.495	135	75	820	74	11
1975 - 1984	39	73.725	112	81	876	64	23
1985 - 1994	48	91.188	141	78	1.126	64	39
1995 - 2008	44	118.186	128	83	1.434	84	29
Neubau	67	190.910	142	95	2.037	67	42

\*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

\*\*) Vertrauensbereich

### Nebenträume

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 €



<b>B</b>							
<b>Wohnungseigentum nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2008 bis 2010 (ohne Erbbaurechtsvorgänge)</b>							
<b>Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser</b>							
2008 - 2010 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis*) (€/m <sup>2</sup> )	VB**) 90% (€)	
<b>Ascheberg</b>							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974							
1975 – 1984	9	74.167	117	71	967	167	5
1985 – 1994	5	82.900	114	85	984	138	2
1995 – 2008							
<b>Coesfeld</b>							
bis 1949							
1950 – 1964	6	71.583	91	95	808	245	4
1965 – 1974	13	60.423	121	82	827	108	10
1975 – 1984	21	85.902	143	83	1.051	42	15
1985 – 1994	21	95.500	124	81	1.203	71	18
1995 – 2008	36	118.732	122	81	1.501	78	28
<b>Dülmen</b>							
bis 1949							
1950 – 1964	15	75.896	113	66	1.096	191	10
1965 – 1974	16	73.219	150	79	860	82	13
1975 – 1984	21	80.640	119	86	922	85	15
1985 – 1994	35	78.957	118	72	1.090	78	30
1995 – 2008	20	106.590	122	77	1.238	121	13
<b>Havixbeck</b>							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974							
1975 – 1984							
1985 – 1994	7	74.571	117	69	951	252	7
1995 – 2008	5	146.258	175	95	1.491	125	4
<b>Lüdinghausen</b>							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974	9	81.694	142	81	1.004	88	9
1975 – 1984	7	89.500	151	87	951	12	2
1985 – 1994	15	99.433	161	95	1.108	97	11
1995 – 2008	14	117.893	165	100	1.207	136	6
<b>Nottuln</b>							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974							
1975 – 1984	14	64.171	158	85	812	121	9
1985 – 1994	5	55.200	68	57	965	163	5
1995 – 2008	8	96.688	148	88	1.093	171	6
<b>Senden</b>							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974	14	122.193	142	77	731	127	11
1975 – 1984	27	54.457	112	73	679	82	18
1985 – 1994	11	100.864	198	80	1.181	140	7
1995 – 2008							

\*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

\*\*) Vertrauensbereich



## Allgemeine Preisauskunft

Die Allgemeine Preisauskunft unter [www.boris.nrw.de](http://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 m<sup>2</sup> 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.

**BORISplus**  
Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

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

Aktuelles: >>  
Information: >>  
Produktauswahl: >>  
Geodatenzentrum NRW: >>  
Links: >>

Anmelden

### Allgemeine Preisauskunft mit Kaufpreisliste

**Suche**  
Produkt: Allgemeine Preisauskunft  
Gemeinde: Coesfeld  
Objektart: Eigentumswohnungen  
Gebietsgliederungsstufe: Coesfeld Stadtgebiet  
Objektgruppe: Weiterverkauf  
Wohnlage: alle  
Ausstattung: alle  
Baujahr: 1990  
Wohnfläche in m<sup>2</sup>: 80  
Anzahl der Wohneinheiten: alle  
Preis berechnen

**Werkzeuge**  
Maßstab wählen: 1:50000  
Kartenwerk: Topographische Karte  
Optionale Folien: Gemeindegrenzen  
Gutachterausschuss: Gutachterausschuss im Kreis Coesfeld anzeigen

**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 m<sup>2</sup> (Mittelwert 80 m<sup>2</sup>)  
• Baujahren von 1986 bis 1994 (Mittelwert 1992).  
Der mittlere Kaufpreis beträgt 1238 €/m<sup>2</sup> 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, Wiederkaufrchte, Altlasten u.a.m. den Wert beeinflussen können. Diese Faktoren konnten bei der Recherche nicht berücksichtigt werden.

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 <sup>2</sup>
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 flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungsstandes. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstückes sind darzustellen.

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](http://www.boris.nrw.de)- zur Einsicht bereit. Neben einer schriftlichen Bodenrichtwertauskunft können zur kommerziellen Nutzung der Bodenrichtwerte entsprechende Datensätze erworben werden. Auskünfte zu den Bodenrichtwerten erteilt ebenfalls die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.



### 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland / Erschließungskosten

Die Bodenrichtwerte 2011 (Wertermittlungsstichtag: 01.01.2011) sind einschließlich der Kosten für die erstmalige Erschließung ausgewiesen. Der Bodenrichtwert gilt insofern für ein fertig vermessenes Grundstück inkl. des Wertes folgender Beiträge:

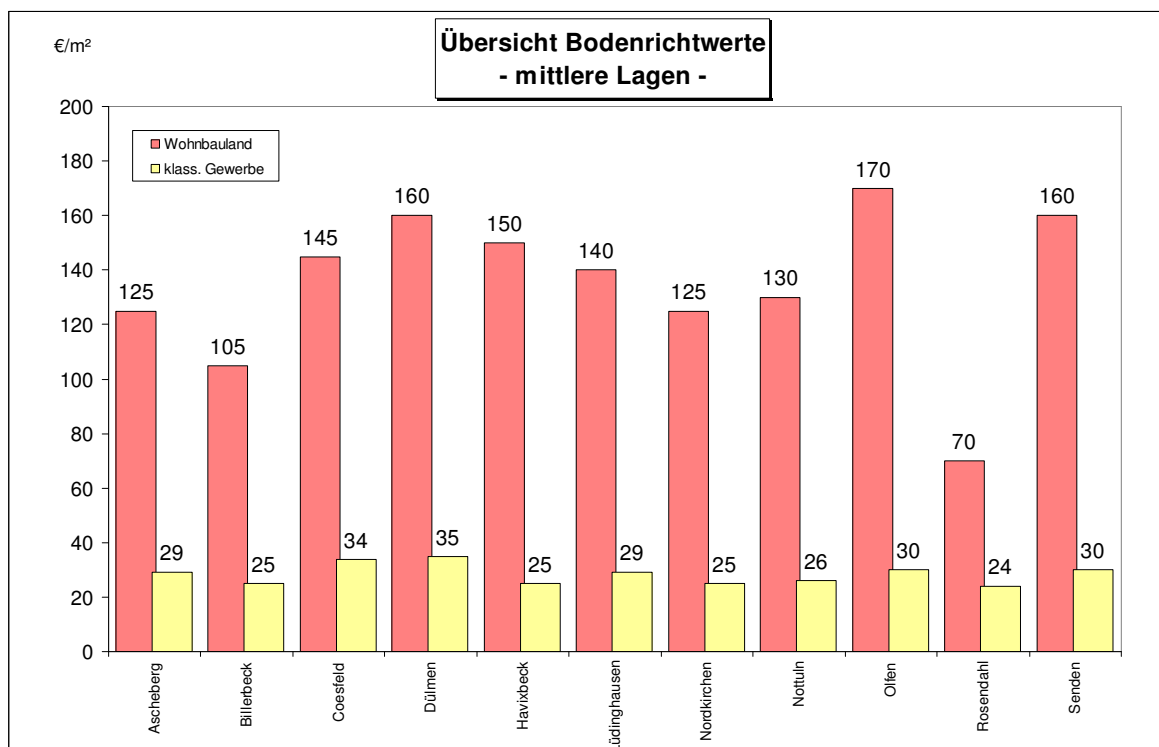
- Erschließungsbeiträge gem. § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgaben für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage nach Kommunalabgabengesetz (KAG) – ohne Hausanschlüsse
- Kostenerstattungsbeiträge gem. § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben, Aufwand 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 €/m<sup>2</sup>  
**Analyse 2010:** tlw. bis zu 50 €/m<sup>2</sup>
- durchschnittliche Erschließungsqualität (ca. 1960 – 1989): 25 €/m<sup>2</sup>
- einfache Erschließungsqualität (Alterschließung, Ortsdurchfahrten, fehlende Ausbauten): 15-20 €/m<sup>2</sup>

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 2011 (Stand 01.01.2011)

Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land		
		mäßig €/m <sup>2</sup>	mittel €/m <sup>2</sup>	gut €/m <sup>2</sup>
<b>Gemeinde Ascheberg</b>	<b>W I II</b>	<b>100,--</b>	<b>125,--</b>	<b>160,--</b>
	<b>GE</b>		<b>29,--</b>	
Ascheberg	W I – II	115,--	120,--	135,--
	M	180,--	220,--	280,--
	G		26,--	28,--
Ortsteil Davensberg	W I – II	55,--	95,--	120,--
Ortsteil Herbern	W I - II	95,--	100,--	115,--
	M II		130,--	150,--
	G		25,--	
<b>Stadt Billerbeck</b>	<b>W</b>	<b>90,--</b>	<b>105,--</b>	<b>115,--</b>
	<b>GE</b>		<b>25,--</b>	
Billerbeck	W I – II	90,--	105,--	115,--
	M II	160,--	210,--	240,--
	G		25,--	
	SE		60,--	
<b>Stadt Coesfeld</b>	<b>W</b>	<b>105,--</b>	<b>145,--</b>	<b>230,--</b>
	<b>GE</b>		<b>34,--</b>	
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,--	
<b>Stadt Dülmen</b>	<b>W</b>	<b>100,--</b>	<b>160,--</b>	<b>235,--</b>
	<b>GE</b>	<b>32,--</b>	<b>35,--</b>	<b>44,--</b>
Dülmen	W I – II	165,--	230,--	270,--
	MK II – III	280,--	450,--	675,--
	G	32,--	38,--	44,--
	SE		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,--	
	SE		70,--	
Ortsteil Rorup	W I – II	100,--	125,--	135,--
<b>Gemeinde Havixbeck</b>	<b>W</b>	<b>135,--</b>	<b>150,--</b>	<b>155,--</b>
	<b>GE</b>	<b>22,--</b>	<b>25,--</b>	<b>28,--</b>
Havixbeck	W I – II	125,--	140,--	200,--
	M II	220,--	280,--	340,--
	G	23,--	25,--	28,--
Ortsteil Hohenholte	W I – II		160,--	
<b>Stadt Lüdinghausen</b>	<b>W</b>	<b>110,--</b>	<b>140,--</b>	<b>180,--</b>
	<b>GE</b>	<b>23,--</b>	<b>29,--</b>	<b>31,--</b>
Lüdinghausen	W I – III	110,--	145,--	180,--
	MK II – III	210,--	330,--	450,--
	G	24,--	28,--	30,--
Ortsteil Seppenrade	W I – II	120,--	140,--	160,--
	M II		200,--	
	SE		60,--	



Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land		
		Mäßig €/m	Mittel €/m	Gut €/m
<b>Gemeinde Nordkirchen</b>	<b>W</b>	<b>115,--</b>	<b>125,--</b>	<b>135,--</b>
	<b>GE</b>		<b>25,--</b>	
Nordkirchen	W I – II	115,--	120,--	135,--
	M II		180,--	
	G		25,--	
Ortsteil Capelle	W I – II		125,--	
	G		24,--	
Ortsteil Südkirchen	W I – II		120,--	
	G		25,--	
<b>Gemeinde Nottuln</b>	<b>W</b>	<b>100,--</b>	<b>130,--</b>	<b>175,--</b>
	<b>GE</b>		<b>26,--</b>	
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,--	
<b>Stadt Olfen</b>	<b>W</b>	<b>115,--</b>	<b>170,--</b>	<b>185,--</b>
	<b>GE</b>		<b>30,--</b>	
Olfen	W I – II	150,--	170,--	190,--
	M II		240,--	290,--
	SE	55,--	85,--	
	G		30,--	
Ortsteil Vinnum	W I – II		145,--	
<b>Gemeinde Rosendahl</b>	<b>W</b>	<b>60,--</b>	<b>70,--</b>	<b>85,--</b>
	<b>GE</b>		<b>24,--</b>	<b>36,--</b>
Ortsteil Darfeld	W I – II	60,--	65,--	85,--
	G	20,--		24,--
	MK		140,--	
Ortsteil Holtwick	W I – II	70,--	75,--	85,--
	G		22,--	
Ortsteil Osterwick	W I – II	60,--	70,--	90,--
	M II		100,--	140,--
	G		22,--	
<b>Gemeinde Senden</b>	<b>W</b>	<b>100,--</b>	<b>160,--</b>	<b>190,--</b>
	<b>GE</b>	<b>24,--</b>	<b>30,--</b>	<b>32,--</b>
Senden	W I – III	150,--	165,--	190,--
	M II		250,--	330,--
	G		26,--	
Ortsteil Ottmarsbocholt	W I – II	80,--	110,--	130,--
	M		145,--	
	G		29,--	
Ortsteil Bösensell	W I – II	135,--	140,--	160,--
	G		30,--	
Ortsteil Venne	W I – II		55,--	

 -Übersicht gem. §13 GAVO

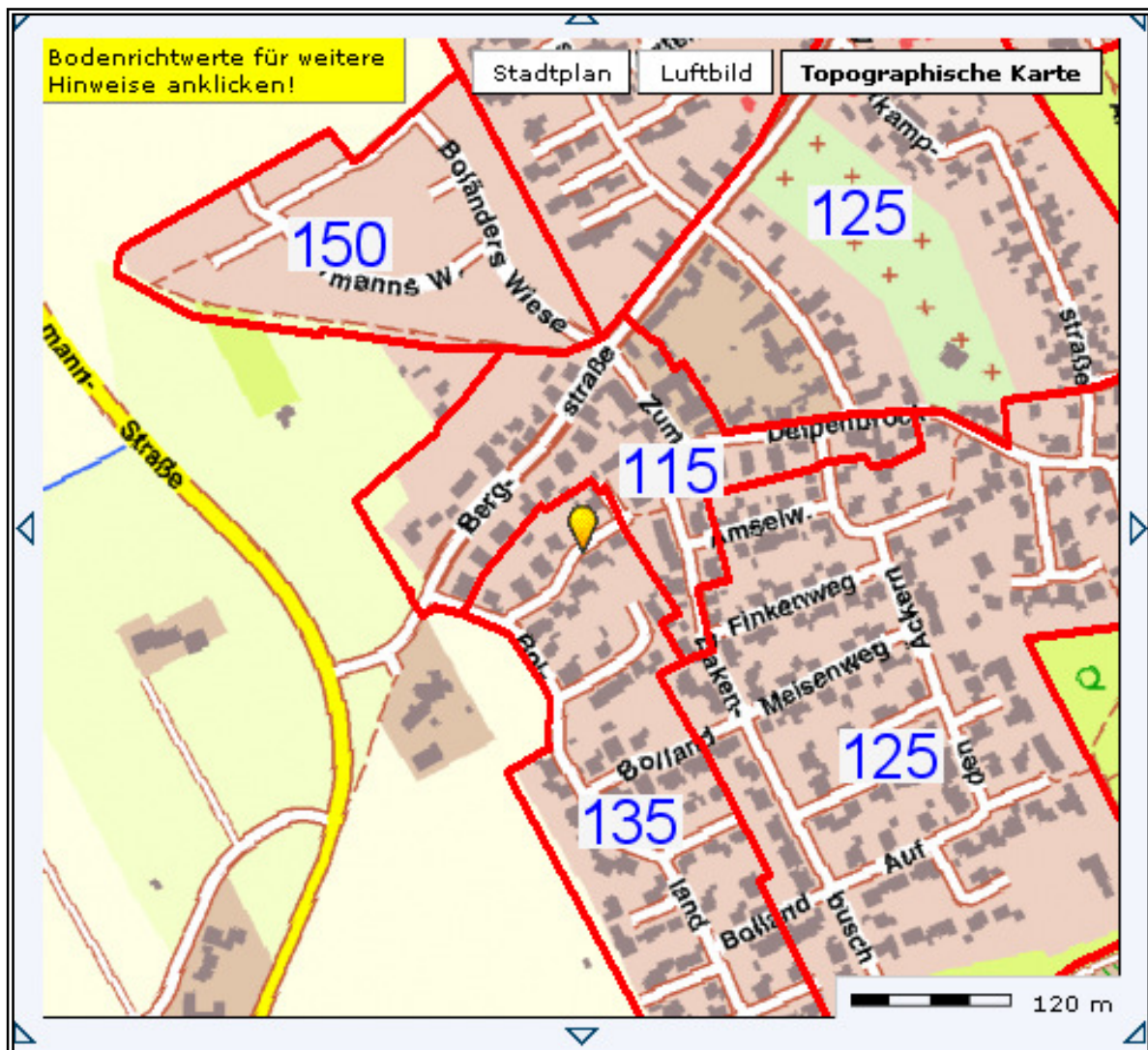




Anzahl Bodenrichtwerte 01.01.2011											
Gebietskörperschaft	G	GE	GI	MD	MI	MK	SE	SO	W	LNA	gesamt
Ascheberg	2	3	1		6	5		1	41	2	61
Billerbeck		5			10	21	1		36	1	74
Coesfeld	5	12	1	1	13	41		9	79	3	164
Dülmen	5	5	1	5	15	23	3	1	89	5	152
Havixbeck		5			3	17			22		47
Lüdinghausen	2	5			16	23	1	2	66	3	118
Nordkirchen		3		2	3				20	1	29
Nottuln	3	1		1	13	2		1	44	1	66
Olfen		3			16		2		24	2	47
Rosendahl		4	1		6	2			28	2	43
Senden		4		1	6	6		1	36	3	57
Kreis Coesfeld	17	50	4	10	107	140	7	15	485	23	858

## 8.2.1 Darstellung der Bodenrichtwerte

Darstellung der Bodenrichtwerte in **BORIS** ONRW plus





## Bodenrichtwerte - Details

BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details	
<b>Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!</b>	
<input type="button" value=" &gt;&gt; Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen"/>	
<a href="#">örtliche Fachinformationen anzeigen</a>	
Lage und Wert	
Gemeinde	Nordkirchen
Gemarkungsname	Nordkirchen
Ortsteil	Nordkirchen
Bodenrichtwertnummer	24504
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>115 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2011
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m
Freies Feld	0014

## Darstellung des Bodenrichtwertes

Beispiel:

**Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>**                      **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.

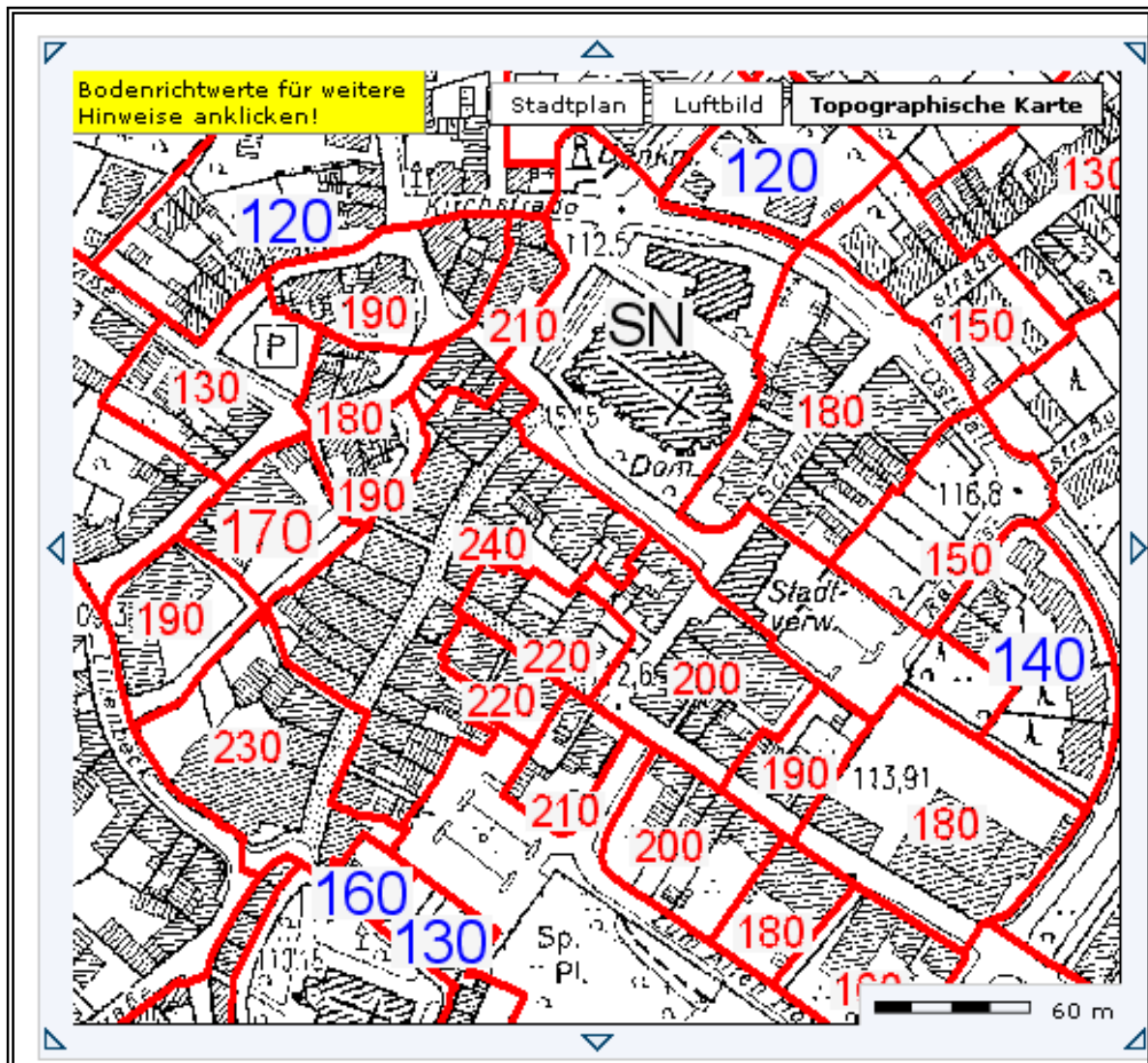
Art der baulichen Nutzung	<b>W</b>	Wohnbauland
	<b>MI / MD / MK</b>	gemischte Baufläche
	<b>G / GE / GI</b>	gewerbliche Baufläche
	<b>SO</b>	Sondergebiet
	<b>SE</b>	Wochenendhausgebiet
	<b>SN</b>	Sondernutzung, z.B. Gemeinbedarfsflächen, ohne Bodenrichtwertangabe
	<b>A</b>	Ackerflächen
Geschossigkeit	<b>II</b>	römische Ziffern
Grundstückstiefe [m]	<b>35</b>	arabische Ziffern
Geschossflächenzahl	<b>1,2</b>	arabische Ziffern

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

 Begrenzungslinie

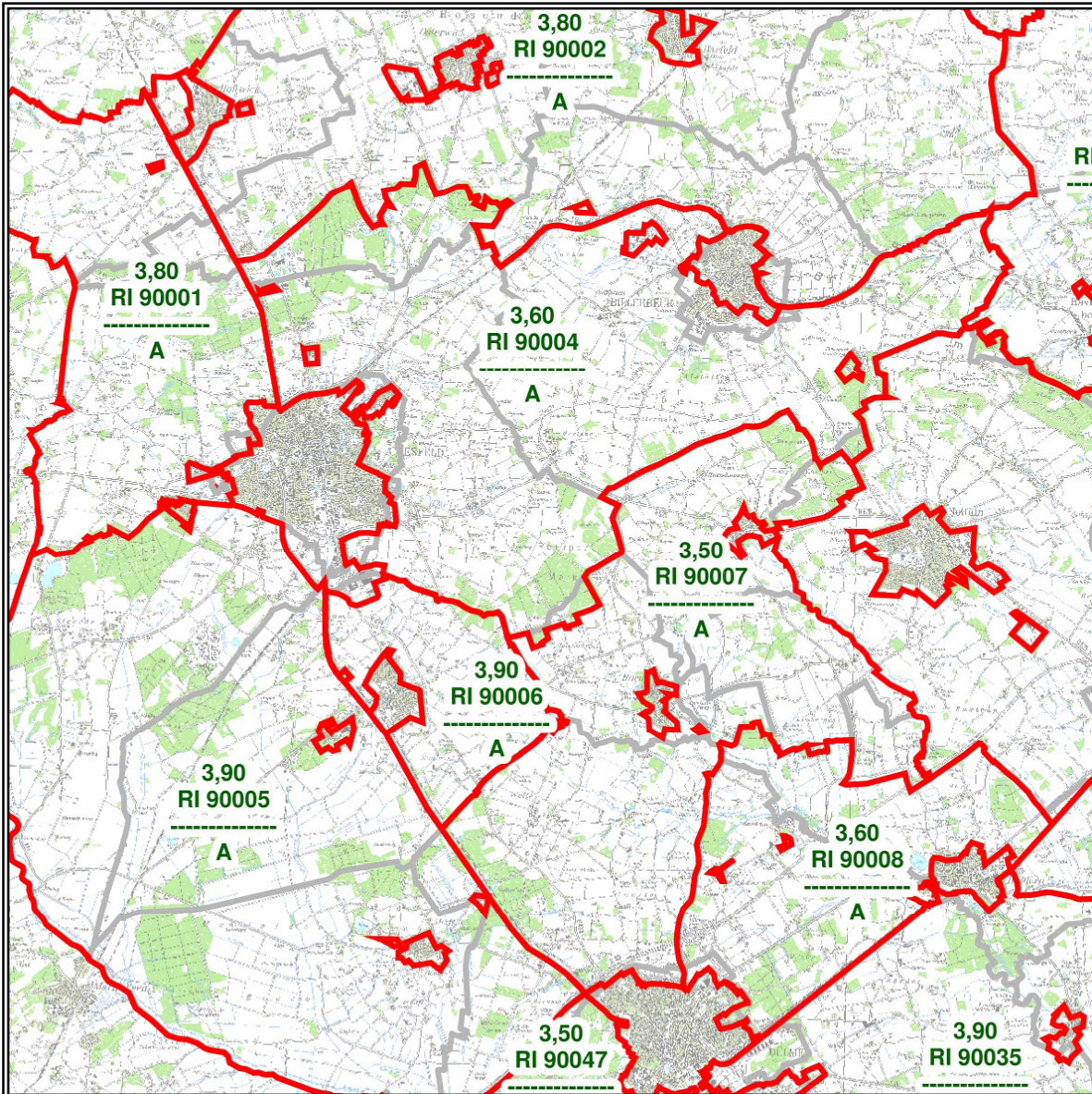
## Darstellung Bodenrichtwerte in den Innenstadtlagen

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





## Darstellung der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte



Der landwirtschaftliche Bodenrichtwert bezieht sich auf auf Ackerflächen in einem Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Die Landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte können ebenfalls im Portal [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden. Ferner kann die Richtwertkarte für 50,-- € in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden, Tel.: 02541/18-6812 bzw. -6814



## 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
Index	(2)								16	16				
	(%)	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
Index	(2)			16				17					19	
	(%)	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
Index	(2)		54				55		56					
	(%)	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
Index	(2)	45	46	47	51	50							52	52
	(%)	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
Index	(2)												8	
	(%)	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
Index	(2)		40		41	42								
	(%)	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
Index	(2)						13							
	(%)	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
Index	(2)					13							14	
	(%)	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
Index	(2)			15										
	(%)	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
Index	(2)		11								12			
	(%)	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
Index	(2)		15			16			19			20	22	
	(%)	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 (2000-2011)

Gemeinde Einwohner Index	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/qm: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei											
		(2)	Anzahl der Richtwerte										
			Wertermittlungsstichtag										2011
			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	118,11
€	(2)	35	35	34	34	34	35	36	36	37	37	37	37
14947 EW	(1)	102,33	103,09		127,20	131,90	128,50	131,53	127,42	122,57	120,41	120,27	122,56
€	(2)		34		34	35	36	36	37	37	37	37	41
Index	(%)	574,98	576,00	583,26	583,26	598,80	585,64	599,45	579,17	557,12	547,30	546,67	536,85
Billerbeck	(1)	73,11	73,60	67,60	91,00	90,77	100,60	105,58	100,58	100,58	100,58	100,58	101,25
€	(2)	20	20	25	25	25	26	26	26	26	26	26	28
11547 EW	(1)	73,20	72,54		90,77	90,77	100,58	105,58	100,58	100,58	100,58	101,25	107,16
€	(2)	21	25		25	26	26	26	26	26	26	28	37
Index	(%)	417,89	420,17	391,56	391,56	391,56	433,96	455,53	433,96	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	154,15
€	(2)	48	46	51	51	67	67	68	69	69	69	71	71
36474 EW	(1)	123,80	122,14	122,14	148,30	153,60	159,60	159,13	159,13	159,20	158,38	153,33	154,15
€	(2)	46	51	51	67	67	68	68	69	69	71	72	71
Index	(%)	477,32	478,09	478,09	478,09	495,18	514,84	513,33	513,33	513,55	513,55	494,13	496,77
Dülmen	(1)	149,09	142,50	140,35	161,35	156,95	158,57	164,10	155,25	155,25	156,08	157,27	159,24
€	(2)	53	47	63	63	77	80	77	80	80	80	83	85
46817 EW	(1)	148,20	138,95		161,95	156,95	158,57	164,00	155,25	155,25	156,33	158,88	157,87
€	(2)	47	63		77	77	77	80	80	80	83	85	87
Index	(%)	655,21	630,01	636,36	636,36	616,71	623,08	644,81	610,40	610,40	613,67	617,36	618,76
Havixbeck	(1)	106,35	105,20	116,75	139,69	149,69	163,75	152,06	147,35	147,35	147,35	148,33	148,33
€	(2)	10	9	16	16	16	16	17	17	17	17	18	18
11747 EW	(1)	104,70	106,06		139,69	149,69	165,88	152,10	147,35	147,35	148,33	148,33	160,45
€	(2)	9	16		16	16	17	17	17	17	18	18	22
Index	(%)	672,95	676,17	744,32	744,32	797,60	872,52	799,83	774,85	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	149,61
€	(2)	45	45	39	39	45	45	48	48	48	49	54	64
24196 EW	(1)	126,06	123,67		145,40	145,40	145,42	145,63	140,92	141,43	138,30	149,61	149,61
€	(2)	45	39		45	45	48	48	48	49	53	64	64
Index	(%)	581,32	587,48	597,08	597,08	597,08	597,08	597,94	581,39	581,39	561,37	568,64	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	125,25
€	(2)	9	7	8	8	21	22	22	22	23	22	22	20
10577 EW	(1)	109,10	109,25		135,24	139,55	139,55	137,50	132,40	132,40	132,05	132,39	125,25
€	(2)	7	8		21	22	22	22	23	23	22	23	20
Index	(%)	626,85	633,74	649,69	649,69	668,00	668,00	658,18	634,25	634,25	632,57	629,27	595,33
Nottuln	(1)	98,28	100,60	100,87	122,83	131,18	132,14	133,11	132,63	130,81	130,81	129,49	130,13
€	(2)	34	34	30	30	34	36	37	37	37	37	39	40
20118 EW	(1)	98,28	98,93		125,59	132,00	131,49	133,89	130,81	130,80	129,49	130,38	134,55
€	(2)	34	30		34	36	37	38	37	37	39	40	44
Index	(%)	734,48	751,85	766,59	766,59	800,72	801,56	811,44	803,80	803,80	803,87	803,87	802,32
Olfen	(1)	142,03	142,80	140,65	162,83	162,95	162,95	163,70	163,70	165,21	165,21	165,21	165,21
€	(2)	18	21	23	23	22	22	23	23	24	24	24	24
12236 EW	(1)	142,00	140,65		162,95	162,95	163,70	163,70	165,21	165,21	165,21	165,21	170,60
€	(2)	21	23		22	22	23	23	24	24	24	24	25
Index	(%)	634,31	637,89	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	72,50
€	(2)	22	22	18	18	26	26	26	26	26	26	26	26
10898 EW	(1)	46,22	47,11		72,88	75,77	75,77	75,77	70,77	70,80	75,77	70,77	71,43
€	(2)	22,00	18		26	26	26	26	26	26	26	26	28
Index	(%)	408,28	418,69	460,64	460,64	478,91	478,91	478,91	447,31	478,91	512,53	478,71	490,41
Senden	(1)	107,46	106,52	109,60	134,26	142,26	145,34	145,00	145,33	145,33	146,17	147,79	149,71
€	(2)	28	27	25	25	31	30	30	30	30	30	34	35
20704 EW	(1)	106,52	107,16		134,66	143,00	145,00	145,00	145,33	145,33	147,79	147,00	150,54
€	(2)	27	25		31	30	30	30	30	30	34	35	37
Index	(%)	605,10	605,10	618,88	618,88	653,81	664,50	664,50	666,02	666,02	669,87	669,87	682,21
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	140,02
Anzahl Richtwerte		322	313	332	332	398	405	410	414	417	417	434	448
Gewogenes Mittel		113,95	112,73		137,04	139,20	141,77	142,98	139,21	138,85	139,04	140,01	140,83
Anzahl Richtwerte		279	332		398	402	410	414	417	418	433	452	476
Index	(%)	568,36	561,74	569,02	569,02	577,63	588,35	592,63	577,45	577,01	576,03	572,19	572,24



**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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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
Lüdinghausen	€/m <sup>2</sup>	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
Nordkirchen	€/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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
Kreisgebiet Coesfeld	€/m <sup>2</sup>	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
	Anzahl	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 (A) beschlossen, (siehe Seite 23). Nach wie vor ist die Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenwerte bezogen auf das Kreisgebiet angegeben.



## Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte (2009 - 2011)

RW-Nr.	Name des Richtwertes	Lage tlw. in den Gemeinden	2009	2010	2011	
90001	Holtwicker Mark	Rosendahl/Coesfeld	3,50	3,50	3,80	
90002	Horst/Netter/Aulendorf	Rosendahl/Billerbeck	3,30	3,40	3,80	
90003	Temming/Herkentrup	Havixbeck/Billerbeck	3,50	3,50	3,50	
90004	Gerleve/Alstätte	Coesfeld/Billerbeck	3,50	3,50	3,60	
90005	Letter Bruch	Coesfeld/Dülmen	3,30	3,40	3,90	
90006	Letter Berg	Coesfeld	3,90	3,90	3,90	
90007	Roruper Mark	Dülmen	3,30	3,30	3,50	
90008	Weddern	Dülmen	3,00	3,30	3,60	
90009	Heller/Hagenau/Bredenbeck	Nottuln/Senden/Dülmen	3,40	3,60	3,40	
90010	Neusträßer Bruch	Dülmen	3,00			
90011	Süskenbrocks Heide	Dülmen	3,20	3,20	3,50	
90012	Leversum	Lüdinghausen	3,00	3,00	3,30	
90013	Piekenbrock	Lüdinghausen/Ascheberg/Nordkirchen	3,40	3,40	3,60	
90014	Köckelsum	Olfen	3,30	3,30	3,30	
90015	Schloß Sandfort	Olfen	3,70	3,80	3,90	
90016	Forsthövel	Ascheberg	3,00	3,00	3,30	
90033	Heller	Nottuln		3,20	3,50	
90035	Feldmark	Dülmen		3,40	3,90	
90037	Westrup	Lüdinghausen		3,30	3,90	
90039	Osterbauerschaft	Senden		3,40	3,70	
90041	Hegemer	Ascheberg		3,50	3,90	
90043	Berenbrock	Lüdinghausen/Senden		3,20	3,45	
90045	Altendorf	Nordkirchen		3,40	3,65	
90047	Wildpark	Dülmen			3,50	
Kreis Coesfeld			mittl. Preis € / m <sup>2</sup>	3,33	3,39	3,63
			Anzahl der Richtwerte	16	22	23
			Veränderung		102%	107%
			Indexwerte	235,4	237,05	244,13



## 9.2 Umrechnungskoeffizienten

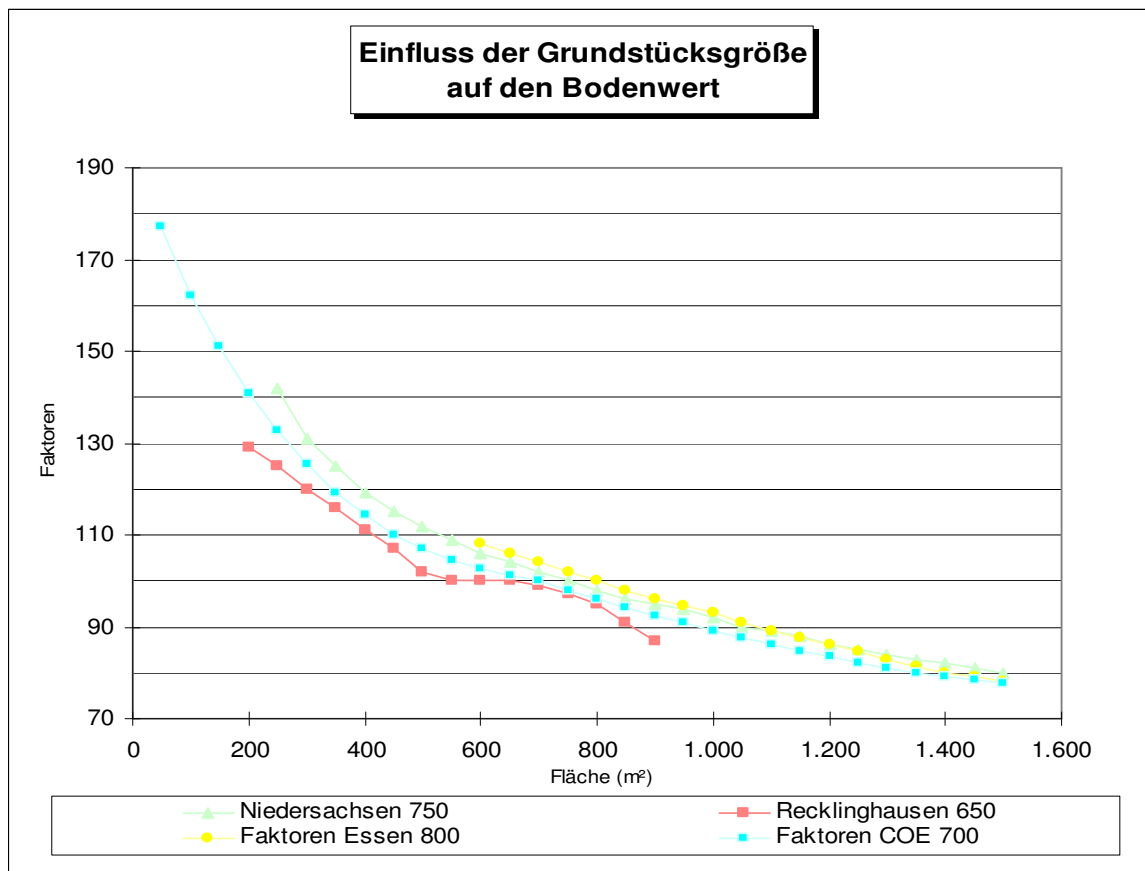
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden. Hierzu zählen insbesondere

- 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 m<sup>2</sup> extrapoliert.





## Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

## Einfluss der Grundstückstiefe/-größe auf den Bodenwert

Fläche (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>1)</sup>

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,- €/m<sup>2</sup> 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

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

<sup>1)</sup>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 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 2011 ist durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine 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 und Warendorf sowie der Stadt Rheine im Kreis Steinfurt.

So konnten insgesamt 26 Fälle zusammengetragen werden. Nach Bereinigung der Daten und Überprüfung der Plausibilität verblieben für die statistische Untersuchung noch 18 Fälle.

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

Liegenschaftszinssatz (Mittelwert):	5,8%
Anzahl der Fälle:	18
Minimum:	4,3%
Maximum:	7,5%
Standardabweichung:	0,96%
durchschnittliche Wohn-/ Nutzfläche (WF/ NF):	419 m <sup>2</sup>
durchschnittlicher Kaufpreis/m <sup>2</sup> WF/NF:	731 €/m <sup>2</sup>
durchschnittliche Miete/m <sup>2</sup> WF/NF:	4,73 €/m <sup>2</sup>
durchschnittliche Restnutzungsdauer	48 Jahre
durchschnittlicher Bodenrichtwert:	130 €/m <sup>2</sup>
Rohertragsfaktor:	12,5

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/m<sup>2</sup> WF/NF, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz.

Je höher der Bodenrichtwert, desto höher auch 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 <sup>2</sup> zu 147 €/m <sup>2</sup> )
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.

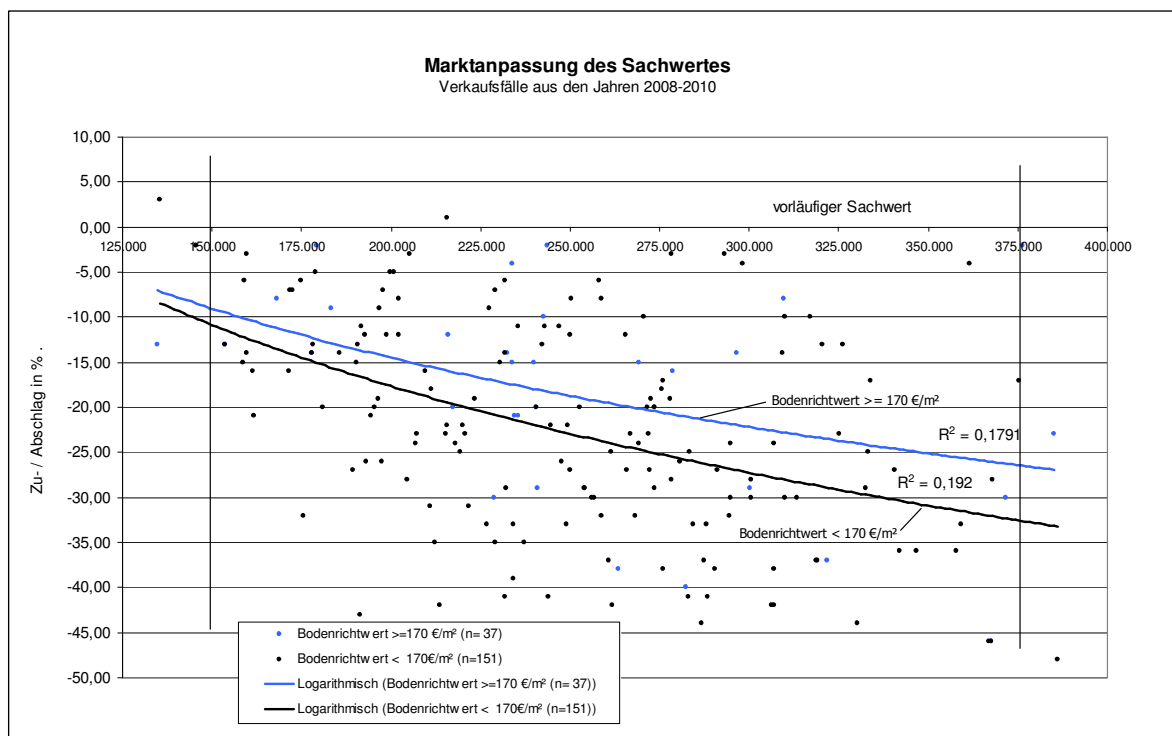
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führte eine Untersuchung zur Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes durch. Sie basiert auf Erhebungen aus den Jahren 2008 bis 2010. Es wurden die Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern, von Reihenhäusern und Doppelhaushälften ausgewertet. Nach Angaben 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
- Außenanlagen, besondere Bauteile: geschätzte Zeitwerte
- Gesamtnutzungsdauer: 70 - 90 Jahre
- Alterswertminderung: nach Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der  
Gutachterausschüsse (AGVGA - NRW)
- Bodenwert: Grundstücksfläche x angepasster Bodenricht  
wert (Anpassungen aufgrund abweichender  
Größe bzw. Tiefe des Grundstückes wurden  
vorgenommen.)

Insgesamt sind 188 geeignete Verkaufsfälle analysiert worden. Aufgrund des vorgefundenen Datenmaterials bleibt die Untersuchung auf Immobilien mit einem vorläufigen 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 Bodenrichtwert ab. Hier ist eine signifikante Aussage zu Immobilien mit einem Bodenrichtwert  $\geq 170 \text{ €/m}^2$  möglich. Der Sachwertabschlag für diese Objekte liegt etwa 2 – 6 % niedriger als bei Objekten mit einem Bodenrichtwert  $< 170 \text{ €/m}^2$ .

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

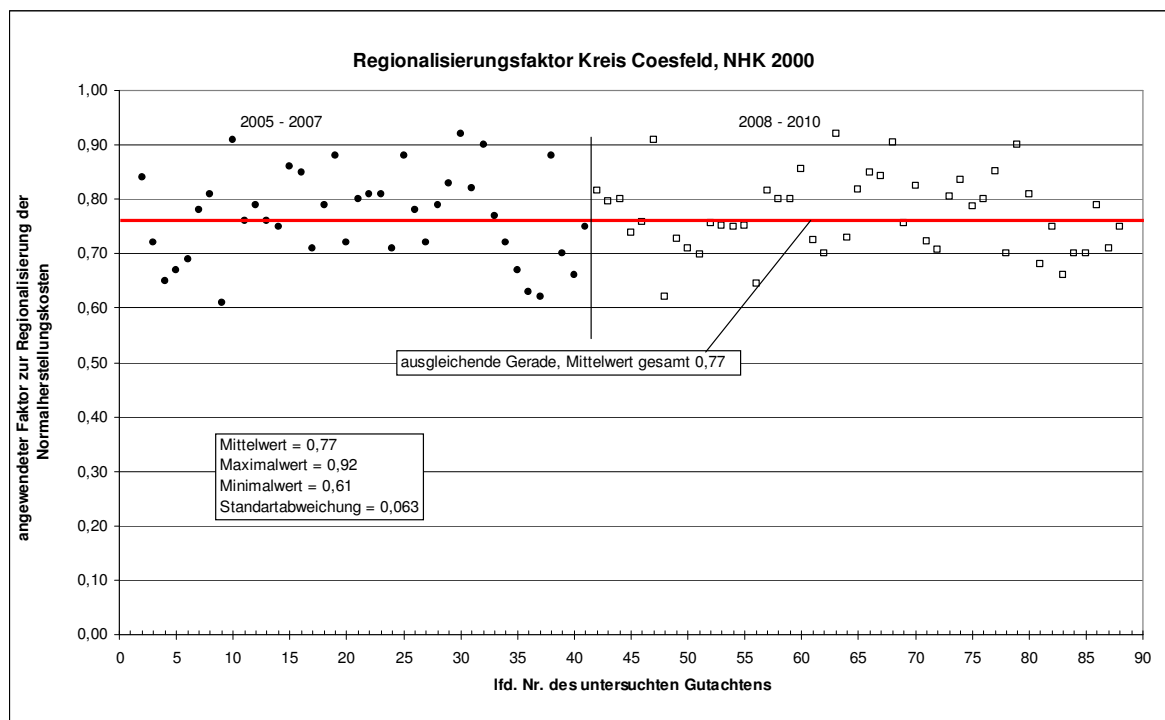
Die Ermittlung von Herstellungskosten, insbesondere für Wohngebäude im Rahmen der Sachwertermittlung, erfolgt im Gutachterausschuss seit dem Jahr 2008 auch mit Hilfe der Normalherstellungskosten NHK 2000. Für die Erstellung von Verkehrswertgutachten wird auf die Anlage 7 der WertR 2006 zurückgegriffen. 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 – 2010. Die Studie vergleicht angesetzte Herstellungskosten, die mit Hilfe des umbauten Raumes bzw. der Nutzfläche auf althergebrachte Weise 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 exakt der Regionalisierungsfaktor 0,77 verwendet wurde, sind in der Auswertung nicht berücksichtigt.

Die aktuelle Untersuchung bestätigt die Werte, die im Marktbericht 2010 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, 1.03, 1.11, 1.12, 1.21, 1.22, 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 €
01.01.2011	264,31 €	316,02 €	-	34,47 €

### 9.6.4 Instandhaltungskosten

#### Jährliche Instandhaltungskosten für Wohngebäude gem. § 28 II Berechnungsverordnung in DM / m<sup>2</sup> bis 31.12.2001

Gültigkeitsdauer	Jahr der Fertigstellung								Garage Einstellplatz DM / Jahr
	bis	zwischen	zwischen	nach	zwischen	bis	zwischen	nach	
	31.12.52	01.03.53 und 31.12.60	01.01.61 und 31.12.65	31.12.66	01.01.66 und 31.12.69	31.12.69	01.01.70 und 31.12.79	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 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 €
01.01.2011 pro m <sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr	bis zu 8,16 €	bis zu 10,34 €	bis zu 13,22 €	0,23 €	1,15 €	1,21 €	9,76 €	bis zu 78,15 €







## 9.6.4 Sterbetafeln

### Sterbetafel 2007/2009 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.	0,00406191	0,99593809	100 000	406	99 656	7 733 257	77,33
1	0,00035593	0,99964407	99 594	35	99 576	7 633 600	76,65
2	0,00019248	0,99980752	99 558	19	99 549	7 534 024	75,67
3	0,00015099	0,99984901	99 539	15	99 532	7 434 476	74,69
4	0,00014409	0,99985591	99 524	14	99 517	7 334 944	73,70
5	0,00011571	0,99988429	99 510	12	99 504	7 235 427	72,71
6	0,00010542	0,99989458	99 498	10	99 493	7 135 923	71,72
7	0,00009671	0,99990329	99 488	10	99 483	7 036 430	70,73
8	0,00009614	0,99990386	99 478	10	99 473	6 936 947	69,73
9	0,00008584	0,99991416	99 469	9	99 464	6 837 473	68,74
10	0,00008942	0,99991058	99 460	9	99 456	6 738 009	67,75
11	0,00009723	0,99990277	99 451	10	99 446	6 638 553	66,75
12	0,00010457	0,99989543	99 442	10	99 436	6 539 107	65,76
13	0,00008755	0,99991245	99 431	9	99 427	6 439 671	64,77
14	0,00016492	0,99983508	99 422	16	99 414	6 340 244	63,77
15	0,00019974	0,99980026	99 406	20	99 396	6 240 830	62,78
16	0,00029653	0,99970347	99 386	29	99 371	6 141 433	61,79
17	0,00034145	0,99965855	99 357	34	99 340	6 042 062	60,81
18	0,00055573	0,99944427	99 323	55	99 295	5 942 722	59,83
19	0,00054531	0,99945469	99 268	54	99 241	5 843 427	58,87
20	0,00059740	0,99940260	99 213	59	99 184	5 744 187	57,90
21	0,00056392	0,99943608	99 154	56	99 126	5 645 003	56,93
22	0,00056265	0,99943735	99 098	56	99 070	5 545 877	55,96
23	0,00055075	0,99944925	99 043	55	99 015	5 446 806	54,99
24	0,00057612	0,99942388	98 988	57	98 959	5 347 791	54,02
25	0,00059266	0,99940734	98 931	59	98 902	5 248 831	53,06
26	0,00061072	0,99938928	98 872	60	98 842	5 149 930	52,09
27	0,00063293	0,99936707	98 812	63	98 781	5 051 088	51,12
28	0,00061969	0,99938031	98 749	61	98 719	4 952 307	50,15
29	0,00064335	0,99935665	98 688	63	98 656	4 853 588	49,18
30	0,00066430	0,99933570	98 625	66	98 592	4 754 932	48,21
31	0,00074123	0,99925877	98 559	73	98 523	4 656 340	47,24
32	0,00074655	0,99925345	98 486	74	98 449	4 557 817	46,28
33	0,00072625	0,99927375	98 413	71	98 377	4 459 368	45,31
34	0,00080797	0,99919203	98 341	79	98 301	4 360 991	44,35
35	0,00086551	0,99913449	98 262	85	98 219	4 262 690	43,38
36	0,00091221	0,99908779	98 177	90	98 132	4 164 470	42,42
37	0,00098766	0,99901234	98 087	97	98 039	4 066 339	41,46
38	0,00107664	0,99892336	97 990	106	97 937	3 968 300	40,50
39	0,00117386	0,99882614	97 885	115	97 827	3 870 363	39,54
40	0,00136338	0,99863662	97 770	133	97 703	3 772 535	38,59
41	0,00148540	0,99851460	97 636	145	97 564	3 674 832	37,64
42	0,00161260	0,99838740	97 491	157	97 413	3 577 268	36,69
43	0,00192310	0,99807690	97 334	187	97 241	3 479 855	35,75
44	0,00212809	0,99787191	97 147	207	97 044	3 382 615	34,82
45	0,00241053	0,99758947	96 940	234	96 823	3 285 571	33,89
46	0,00275445	0,99724555	96 707	266	96 573	3 188 748	32,97
47	0,00309329	0,99690671	96 440	298	96 291	3 092 174	32,06
48	0,00353144	0,99646856	96 142	340	95 972	2 995 883	31,16
49	0,00389535	0,99610465	95 802	373	95 616	2 899 911	30,27



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	0,00427192	0,99572808	95 429	408	95 225	2 804 295	29,39
51	0,00480102	0,99519898	95 022	456	94 793	2 709 070	28,51
52	0,00525956	0,99474044	94 565	497	94 317	2 614 276	27,65
53	0,00573736	0,99426264	94 068	540	93 798	2 519 959	26,79
54	0,00640813	0,99359187	93 528	599	93 229	2 426 161	25,94
55	0,00689851	0,99310149	92 929	641	92 608	2 332 933	25,10
56	0,00744914	0,99255086	92 288	687	91 944	2 240 324	24,28
57	0,00796443	0,99203557	91 600	730	91 236	2 148 380	23,45
58	0,00884252	0,99115748	90 871	804	90 469	2 057 144	22,64
59	0,00959726	0,99040274	90 067	864	89 635	1 966 675	21,84
60	0,01060311	0,98939689	89 203	946	88 730	1 877 040	21,04
61	0,01124215	0,98875785	88 257	992	87 761	1 788 310	20,26
62	0,01229402	0,98770598	87 265	1 073	86 729	1 700 549	19,49
63	0,01313363	0,98686637	86 192	1 132	85 626	1 613 820	18,72
64	0,01437270	0,98562730	85 060	1 223	84 449	1 528 194	17,97
65	0,01558631	0,98441369	83 838	1 307	83 184	1 443 746	17,22
66	0,01667030	0,98332970	82 531	1 376	81 843	1 360 561	16,49
67	0,01802782	0,98197218	81 155	1 463	80 423	1 278 718	15,76
68	0,01965234	0,98034766	79 692	1 566	78 909	1 198 295	15,04
69	0,02161717	0,97838283	78 126	1 689	77 281	1 119 386	14,33
70	0,02358892	0,97641108	76 437	1 803	75 535	1 042 105	13,63
71	0,02583374	0,97416626	74 634	1 928	73 670	966 569	12,95
72	0,02909119	0,97090881	72 706	2 115	71 648	892 899	12,28
73	0,03205816	0,96794184	70 591	2 263	69 459	821 251	11,63
74	0,03609507	0,96390493	68 328	2 466	67 095	751 792	11,00
75	0,03971938	0,96028062	65 861	2 616	64 553	684 697	10,40
76	0,04416219	0,95583781	63 245	2 793	61 849	620 144	9,81
77	0,04969792	0,95030208	60 452	3 004	58 950	558 295	9,24
78	0,05563519	0,94436481	57 448	3 196	55 850	499 345	8,69
79	0,06058343	0,93941657	54 252	3 287	52 609	443 495	8,17
80	0,06790411	0,93209589	50 965	3 461	49 235	390 886	7,67
81	0,07486475	0,92513525	47 504	3 556	45 726	341 652	7,19
82	0,08234153	0,91765847	43 948	3 619	42 139	295 925	6,73
83	0,09029578	0,90970422	40 329	3 642	38 508	253 787	6,29
84	0,10028014	0,89971986	36 688	3 679	34 848	215 278	5,87
85	0,11279794	0,88720206	33 009	3 723	31 147	180 430	5,47
86	0,12563070	0,87436930	29 285	3 679	27 446	149 283	5,10
87	0,14188072	0,85811928	25 606	3 633	23 790	121 837	4,76
88	0,15084206	0,84915794	21 973	3 314	20 316	98 048	4,46
89	0,16433669	0,83566331	18 659	3 066	17 126	77 732	4,17
90	0,16982333	0,83017667	15 592	2 648	14 268	60 606	3,89
91	0,19420850	0,80579150	12 944	2 514	11 687	46 338	3,58
92	0,21724041	0,78275959	10 431	2 266	9 298	34 650	3,32
93	0,23419430	0,76580570	8 165	1 912	7 209	25 353	3,11
94	0,25292036	0,74707964	6 252	1 581	5 462	18 144	2,90
95	0,27216752	0,72783248	4 671	1 271	4 035	12 682	2,72
96	0,29187132	0,70812868	3 400	992	2 904	8 647	2,54
97	0,31196717	0,68803283	2 407	751	2 032	5 743	2,39
98	0,33239072	0,66760928	1 656	551	1 381	3 711	2,24
99	0,35307819	0,64692181	1 106	390	911	2 330	2,11
100	0,37396669	0,62603331	715	268	582	1 420	1,98

\*) Ab dem Alter von 93 Jahren handelt es sich bei der Sterbewahrscheinlichkeit um geschätzte Werte.

Hinweis: Eine neue "Allgemeine Sterbetafel" wird jeweils nach Vorliegen der Ergebnisse einer Volkszählung berechnet. Zuletzt wurde die "Allgemeine Sterbetafel 1986/88" im Statistischen Jahrbuch 1991 und in Fachserie 1, Reihe 1. S.2 veröffentlicht.

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2010

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

Stand: 11.03.2011



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	0,00319961	0,99680039	100 000	320	99 727	8 252 546	82,53
1	0,00028433	0,99971567	99 680	28	99 666	8 152 819	81,79
2	0,00016122	0,99983878	99 652	16	99 644	8 053 153	80,81
3	0,00014339	0,99985661	99 636	14	99 628	7 953 509	79,83
4	0,00011985	0,99988015	99 621	12	99 615	7 853 881	78,84
5	0,00009046	0,99990954	99 609	9	99 605	7 754 265	77,85
6	0,00008018	0,99991982	99 600	8	99 596	7 654 660	76,85
7	0,00008354	0,99991646	99 592	8	99 588	7 555 064	75,86
8	0,00006211	0,99993789	99 584	6	99 581	7 455 476	74,87
9	0,00006348	0,99993652	99 578	6	99 575	7 355 895	73,87
10	0,00008056	0,99991944	99 572	8	99 568	7 256 320	72,88
11	0,00007942	0,99992058	99 564	8	99 560	7 156 753	71,88
12	0,00007665	0,99992335	99 556	8	99 552	7 057 193	70,89
13	0,00009837	0,99990163	99 548	10	99 543	6 957 641	69,89
14	0,00012379	0,99987621	99 538	12	99 532	6 858 098	68,90
15	0,00013556	0,99986444	99 526	13	99 519	6 758 566	67,91
16	0,00016076	0,99983924	99 512	16	99 504	6 659 047	66,92
17	0,00017554	0,99982446	99 496	17	99 488	6 559 542	65,93
18	0,00021844	0,99978156	99 479	22	99 468	6 460 055	64,94
19	0,00021505	0,99978495	99 457	21	99 447	6 360 587	63,95
20	0,00021099	0,99978901	99 436	21	99 425	6 261 140	62,97
21	0,00021615	0,99978385	99 415	21	99 404	6 161 715	61,98
22	0,00022979	0,99977021	99 393	23	99 382	6 062 311	60,99
23	0,00022746	0,99977254	99 371	23	99 359	5 962 929	60,01
24	0,00022735	0,99977265	99 348	23	99 337	5 863 569	59,02
25	0,00022284	0,99977716	99 325	22	99 314	5 764 233	58,03
26	0,00026716	0,99973284	99 303	27	99 290	5 664 918	57,05
27	0,00025813	0,99974187	99 277	26	99 264	5 565 629	56,06
28	0,00025973	0,99974027	99 251	26	99 238	5 466 365	55,08
29	0,00027736	0,99972264	99 225	28	99 212	5 367 127	54,09
30	0,00027444	0,99972556	99 198	27	99 184	5 267 915	53,11
31	0,00032602	0,99967398	99 171	32	99 154	5 168 731	52,12
32	0,00034634	0,99965366	99 138	34	99 121	5 069 577	51,14
33	0,00036179	0,99963821	99 104	36	99 086	4 970 456	50,15
34	0,00040582	0,99959418	99 068	40	99 048	4 871 370	49,17
35	0,00042616	0,99957384	99 028	42	99 007	4 772 322	48,19
36	0,00046632	0,99953368	98 986	46	98 963	4 673 315	47,21
37	0,00052670	0,99947330	98 939	52	98 913	4 574 352	46,23
38	0,00058957	0,99941043	98 887	58	98 858	4 475 439	45,26
39	0,00070326	0,99929674	98 829	70	98 794	4 376 581	44,28
40	0,00071279	0,99928721	98 760	70	98 724	4 277 787	43,32
41	0,00083098	0,99916902	98 689	82	98 648	4 179 062	42,35
42	0,00094595	0,99905405	98 607	93	98 560	4 080 414	41,38
43	0,00105555	0,99894445	98 514	104	98 462	3 981 854	40,42
44	0,00113082	0,99886918	98 410	111	98 354	3 883 392	39,46
45	0,00135256	0,99864744	98 299	133	98 232	3 785 038	38,51
46	0,00155092	0,99844908	98 166	152	98 089	3 686 806	37,56
47	0,00173542	0,99826458	98 013	170	97 928	3 588 716	36,61
48	0,00185296	0,99814704	97 843	181	97 753	3 490 788	35,68
49	0,00209207	0,99790793	97 662	204	97 560	3 393 035	34,74



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	0,00233646	0,99766354	97 458	228	97 344	3 295 475	33,81
51	0,00249079	0,99750921	97 230	242	97 109	3 198 132	32,89
52	0,00277084	0,99722916	96 988	269	96 853	3 101 023	31,97
53	0,00303919	0,99696081	96 719	294	96 572	3 004 169	31,06
54	0,00318615	0,99681385	96 425	307	96 271	2 907 597	30,15
55	0,00359754	0,99640246	96 118	346	95 945	2 811 326	29,25
56	0,00379289	0,99620711	95 772	363	95 590	2 715 381	28,35
57	0,00412628	0,99587372	95 409	394	95 212	2 619 790	27,46
58	0,00455965	0,99544035	95 015	433	94 799	2 524 578	26,57
59	0,00477835	0,99522165	94 582	452	94 356	2 429 780	25,69
60	0,00546788	0,99453212	94 130	515	93 873	2 335 424	24,81
61	0,00568547	0,99431453	93 615	532	93 349	2 241 551	23,94
62	0,00627478	0,99372522	93 083	584	92 791	2 148 202	23,08
63	0,00666863	0,99333137	92 499	617	92 191	2 055 411	22,22
64	0,00719581	0,99280419	91 882	661	91 552	1 963 221	21,37
65	0,00774243	0,99225757	91 221	706	90 868	1 871 669	20,52
66	0,00821976	0,99178024	90 515	744	90 143	1 780 801	19,67
67	0,00901963	0,99098037	89 771	810	89 366	1 690 659	18,83
68	0,00979514	0,99020486	88 961	871	88 525	1 601 293	18,00
69	0,01096766	0,98903234	88 090	966	87 607	1 512 768	17,17
70	0,01194821	0,98805179	87 123	1 041	86 603	1 425 161	16,36
71	0,01334300	0,98665700	86 082	1 149	85 508	1 338 558	15,55
72	0,01547515	0,98452485	84 934	1 314	84 277	1 253 050	14,75
73	0,01733541	0,98266459	83 620	1 450	82 895	1 168 773	13,98
74	0,01932407	0,98067593	82 170	1 588	81 376	1 085 879	13,22
75	0,02228117	0,97771883	80 582	1 795	79 684	1 004 503	12,47
76	0,02534768	0,97465232	78 787	1 997	77 788	924 818	11,74
77	0,02895428	0,97104572	76 790	2 223	75 678	847 030	11,03
78	0,03325811	0,96674189	74 566	2 480	73 326	771 352	10,34
79	0,03755064	0,96244936	72 086	2 707	70 733	698 026	9,68
80	0,04337319	0,95662681	69 379	3 009	67 875	627 293	9,04
81	0,04949578	0,95050422	66 370	3 285	64 728	559 419	8,43
82	0,05686782	0,94313218	63 085	3 588	61 291	494 691	7,84
83	0,06495909	0,93504091	59 498	3 865	57 565	433 400	7,28
84	0,07398580	0,92601420	55 633	4 116	53 575	375 834	6,76
85	0,08529542	0,91470458	51 517	4 394	49 320	322 260	6,26
86	0,09664858	0,90335142	47 123	4 554	44 845	272 940	5,79
87	0,11466154	0,88533846	42 568	4 881	40 128	228 095	5,36
88	0,12546205	0,87453795	37 687	4 728	35 323	187 967	4,99
89	0,13976875	0,86023125	32 959	4 607	30 656	152 644	4,63
90	0,14819657	0,85180343	28 352	4 202	26 251	121 988	4,30
91	0,17314421	0,82685579	24 151	4 182	22 060	95 737	3,96
92	0,18898330	0,81101670	19 969	3 774	18 082	73 677	3,69
93	0,20688293	0,79311707	16 195	3 351	14 520	55 595	3,43
94	0,22539180	0,77460820	12 845	2 895	11 397	41 075	3,20
95	0,24444833	0,75555167	9 950	2 432	8 734	29 678	2,98
96	0,26399029	0,73600971	7 517	1 985	6 525	20 944	2,79
97	0,28395518	0,71604482	5 533	1 571	4 747	14 419	2,61
98	0,30428052	0,69571948	3 962	1 206	3 359	9 672	2,44
99	0,32490420	0,67509580	2 756	896	2 309	6 313	2,29
100	0,34576475	0,65423525	1 861	643	1 539	4 004	2,15

\*) Ab dem Alter von 92 Jahren handelt es sich bei der Sterbewahrscheinlichkeit um geschätzte Werte.

Hinweis: Eine neue "Allgemeine Sterbetafel" wird jeweils nach Vorliegen der Ergebnisse einer Volkszählung berechnet. Zuletzt wurde die "Allgemeine Sterbetafel 1986/88" im Statistischen Jahrbuch 1991

und in Fachserie 1, Reihe 1. S.2 veröffentlicht.

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2010

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

Stand: 11.03.2011





### 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.		



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

voll- endetes Alter X (Jahre)	männlich			weiblich			voll- endetes Alter X (Jahre)	männlich			weiblich		
	Ø Lebens- erwar- tung im Alter X in Jahren	Überle- bende von 100 000 im Alter X	Ø Lebens- erwar- tung bei Pflege- bedürfti- gen im Alter X in Jah- ren <sup>1)</sup>	Ø Lebens- erwar- tung im Alter Y in Jahren	Überle- bende von 100 000 im Alter Y	Ø Lebens- erwar- tung bei Pflege- bedürfti- gen im Alter Y in Jah- ren <sup>1)</sup>		Ø Lebens- erwar- tung im Alter X in Jahren	Überle- bende von 100 000 im Alter X	Ø Lebens- erwar- tung bei Pflege- bedürfti- gen im Alter X in Jah- ren <sup>1)</sup>	Ø Lebens- erwar- tung im Alter Y in Jahren	Überle- bende von 100 000 im Alter Y	Ø Lebens- erwar- tung bei Pflege- bedürfti- gen im Alter Y in Jah- ren <sup>1)</sup>
0.	72,21	100.000	11,07	78,68	100.000	11,10	51.	24,65	91.917	9,09	29,87	95.559	9,77
1.	71,88	99.075	11,07	78,23	99.298	11,10	52.	23,81	91.305	8,97	28,96	95.252	9,68
2.	70,93	98.005	11,07	77,28	99.241	11,10	53.	22,98	90.630	8,85	28,06	94.918	9,60
3.	69,97	98.956	11,06	76,31	99.201	11,10	54.	22,17	89.887	8,73	27,17	94.553	9,50
4.	68,99	98.921	11,05	75,33	99.174	11,09	55.	21,37	89.071	8,60	26,28	94.156	9,40
5.	68,02	98.891	11,05	74,35	99.153	11,09	56.	20,58	88.177	8,46	25,40	93.723	9,30
6.	67,03	98.862	11,04	73,36	99.136	11,09	57.	19,80	87.204	8,32	24,52	93.252	9,19
7.	66,05	98.835	11,03	72,37	99.119	11,08	58.	19,04	86.146	8,17	23,66	92.738	9,07
8.	65,07	98.809	11,02	71,38	99.103	11,08	59.	18,29	85.002	8,03	22,80	92.179	8,94
9.	64,09	98.786	11,01	70,39	99.088	11,07	60.	17,55	83.767	7,87	21,95	91.569	8,81
10.	63,10	98.764	11,00	69,40	99.073	11,07	61.	16,83	82.439	7,72	21,10	90.903	8,68
11.	62,11	98.744	10,99	68,41	99.058	11,06	62.	16,11	81.014	7,55	20,27	90.178	8,53
12.	61,12	98.724	10,98	67,42	99.044	11,05	63.	15,41	79.486	7,38	19,44	89.387	8,38
13.	60,14	98.704	10,96	66,43	99.029	11,05	64.	14,73	77.851	7,21	18,63	88.526	8,22
14.	59,15	98.681	10,94	65,45	99.013	11,04	65.	14,05	76.106	7,03	17,82	87.587	8,05
15.	58,17	98.652	10,93	64,46	98.995	11,03	66.	13,39	74.245	6,84	17,03	86.565	7,87
16.	57,19	98.612	10,91	63,47	98.974	11,02	67.	12,75	72.262	6,65	16,24	85.451	7,68
17.	56,22	98.557	10,89	62,49	98.947	11,01	68.	12,12	70.150	6,45	15,47	84.236	7,48
18.	55,26	98.483	10,88	61,51	98.916	11,00	69.	11,50	67.901	6,26	14,71	82.909	7,27
19.	54,32	98.389	10,86	60,53	98.881	10,99	70.	10,90	65.508	6,06	13,96	81.459	7,06
20.	53,37	98.284	10,85	59,55	98.843	10,98	71.	10,32	62.966	5,86	13,23	79.869	6,84
21.	52,43	98.175	10,84	58,57	98.806	10,97	72.	9,76	60.270	5,66	12,52	78.124	6,62
22.	51,49	98.068	10,82	57,60	98.768	10,96	73.	9,22	57.419	5,47	11,82	76.206	6,40
23.	50,54	97.964	10,80	56,62	98.731	10,94	74.	8,70	54.417	5,28	11,14	74.096	6,17
24.	49,60	97.862	10,78	55,64	98.694	10,93	75.	8,21	51.273	5,08	10,48	71.775	5,94
25.	48,65	97.763	10,76	54,66	98.657	10,91	76.	7,73	48.000	4,89	9,85	69.230	5,71
26.	47,69	97.664	10,74	53,68	98.619	10,89	77.	7,28	44.620	4,71	9,24	66.447	5,48
27.	46,74	97.567	10,71	52,70	98.579	10,87	78.	6,85	41.157	4,52	8,66	63.419	5,25
28.	45,79	97.468	10,68	51,72	98.538	10,85	79.	6,44	37.645	4,34	8,10	60.148	5,02
29.	44,84	97.367	10,65	50,75	98.493	10,83	80.	6,06	34.119	4,17	7,57	56.640	4,79
30.	43,88	97.262	10,62	49,77	98.446	10,81	81.	5,69	30.618	4,00	7,07	52.912	4,57
31.	42,93	97.153	10,59	48,80	98.395	10,78	82.	5,35	27.183	3,84	6,60	48.992	4,36
32.	41,98	97.039	10,55	47,82	98.340	10,75	83.	5,03	23.856	3,69	6,15	44.916	4,15
33.	41,03	96.920	10,50	46,85	98.280	10,73	84.	4,72	20.678	3,55	5,73	40.734	3,96
34.	40,09	96.794	10,46	45,88	98.216	10,69	85.	4,43	17.687	3,41	5,34	36.501	3,77
35.	39,14	96.661	10,41	44,91	98.146	10,66	86.	4,17	14.914	3,29	4,97	32.282	3,59
36.	38,20	96.519	10,35	43,95	98.071	10,63	87.	3,91	12.385	3,17	4,63	28.146	3,42
37.	37,26	96.367	10,29	42,99	97.988	10,59	88.	3,68	10.119	3,06	4,31	24.160	3,26
38.	36,32	96.203	10,23	42,03	97.896	10,55	89.	3,46	8.126	2,95	4,01	20.393	3,12
39.	35,39	96.026	10,17	41,07	97.796	10,51	90.	3,25	6.406	2,85	3,74	16.903	2,98
40.	34,46	95.834	10,10	40,11	97.685	10,46	91.	3,06	4.952	2,75	3,49	13.738	2,86
41.	33,53	95.624	10,03	39,16	97.564	10,41	92.	2,88	3.750	2,67	3,25	10.935	2,74
42.	32,61	95.394	9,95	38,22	97.431	10,36	93.	2,72	2.778	2,58	3,04	8.511	2,65
43.	31,69	95.141	9,87	37,27	97.286	10,31	94.	2,56	2.011	2,51	2,84	6.468	2,56
44.	30,79	94.863	9,79	36,33	97.127	10,25	95.	2,42	1.421	2,44	2,65	4.792	2,49
45.	29,88	94.555	9,70	35,40	96.954	10,19	96.	2,28	979	2,37	2,49	3.457	2,42
46.	28,99	94.216	9,61	34,46	96.766	10,13	97.	2,16	656	2,31	2,33	2.425	2,37
47.	28,10	93.841	9,51	33,54	96.562	10,06	98.	2,04	428	2,25	2,19	1.651	2,32
48.	27,23	93.428	9,41	32,61	96.341	10,00	99.	1,94	271	2,20	2,06	1.090	2,28
49.	26,36	92.973	9,31	31,69	96.102	9,92	100.	1,84	167	2,15	1,94	697	2,23
50.	25,50	92.471	9,20	30,78	95.842	9,85							

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



## 9.7 Sonstige erforderliche Daten

### 9.7.1 Abschreibungstabelle

<b>Wertminderung von Gebäuden wegen Alters im Sachwertverfahren in v.H. des Herstellungswertes</b> 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
<b>5</b>	<b>96,8</b>	<b>97,5</b>	<b>98,0</b>	<b>98,3</b>	<b>98,5</b>	<b>98,7</b>	<b>55</b>	<b>6,4</b>	<b>17,5</b>	<b>26,5</b>	<b>33,8</b>	<b>39,8</b>
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
<b>10</b>	<b>89,5</b>	<b>91,7</b>	<b>93,2</b>	<b>94,2</b>	<b>95,0</b>	<b>95,6</b>	<b>60</b>	<b>0,0</b>	<b>10,8</b>	<b>19,9</b>	<b>27,2</b>	<b>33,7</b>
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
<b>15</b>	<b>79,5</b>	<b>83,7</b>	<b>86,5</b>	<b>88,5</b>	<b>90,0</b>	<b>91,1</b>	<b>65</b>		<b>4,9</b>	<b>13,9</b>	<b>21,5</b>	<b>28,0</b>
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
<b>20</b>	<b>67,7</b>	<b>74,2</b>	<b>78,5</b>	<b>81,6</b>	<b>83,9</b>	<b>85,7</b>	<b>70</b>		<b>0,0</b>	<b>8,5</b>	<b>16,1</b>	<b>22,6</b>
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
<b>30</b>	<b>42,4</b>	<b>53,1</b>	<b>60,5</b>	<b>65,8</b>	<b>69,9</b>	<b>73,1</b>	<b>80</b>			<b>0,0</b>	<b>6,8</b>	<b>13,2</b>
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
<b>35</b>	<b>30,1</b>	<b>42,4</b>	<b>51,2</b>	<b>57,6</b>	<b>62,5</b>	<b>66,4</b>	<b>85</b>				<b>3,1</b>	<b>9,2</b>
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
<b>40</b>	<b>18,8</b>	<b>32,2</b>	<b>42,0</b>	<b>49,4</b>	<b>55,1</b>	<b>59,6</b>	<b>90</b>				<b>0,0</b>	<b>5,6</b>
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
<b>45</b>	<b>8,6</b>	<b>22,7</b>	<b>33,3</b>	<b>41,4</b>	<b>47,7</b>	<b>52,8</b>	<b>95</b>					<b>2,5</b>
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
<b>50</b>	<b>0,0</b>	<b>14,0</b>	<b>25,0</b>	<b>33,7</b>	<b>40,6</b>	<b>46,2</b>	<b>100</b>					<b>0,0</b>



## 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									
- Indices über Lebenshaltung und Verdienst									
Reihe	Index über ...								
1	"gleitender" Index Bauland insgesamt NW								
2	"gleitender" Index baureifes Land NW								
3	"gleitender" Index Rohbauland NW								
4	Baureifes Wohnbauland Kreis Coesfeld								
5	Verbraucherpreisindex für NRW (aus 2000 = 100)								
6	Bruttonomatsverdienste 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	517,7	509,1	255,1	576,0	239,2	1)	1)	261,5	1)
Jul-09	519,9	509,1	255,1	572,2	236,5	1)	1)	265,1	1)
Jul-10	557,4	500,3	334,7	572,2	239,2	1)	1)	268,5	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	Verbraucherpreisindex	4-Personen-Haushalte mit mittlerem Einkommen	4-Personen-Haushalte mit höherem Einkommen
		2005 = 100	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		
2010	(Durchschnitt)	107,8	116,0		
	Januar	106,7	114,8		
	Februar	107,1	115,3		
	März	107,7	115,9		
	April	107,5	115,7		
	Mai	107,6	115,8		
	Juni	107,6	115,8		
	Juli	107,8	116,0		
	August	108,0	116,2		
	September	107,8	116,0		
	Oktober	108,0	116,2		
	November	108,1	116,4		
	Dezember	109,3	117,6		

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
2010	(Durchschnitt)								113,6	1,4
	Februar								112,3	-0,9
	Mai								113,2	0,8
	August								113,6	0,4
	November								114,0	0,4

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen



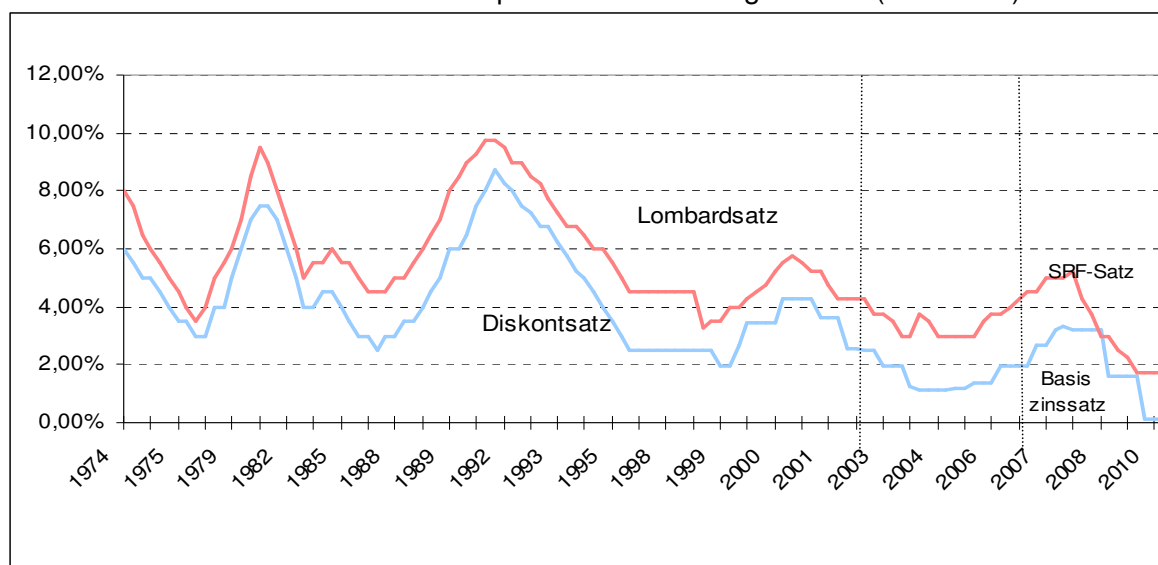
## 10.4 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

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 (Durchschnitt)	4,88	4,50	4,95		
2010 Januar	4,37	4,26	4,85		
Februar	4,36	4,25	4,84		
März	4,34	4,22	4,83		
April	4,19	4,20	4,81		
Mai	4,16	4,17	4,80		
Juni	4,07	4,17	4,74		
Juli	3,92	4,14	4,73		
August	4,05	4,10	4,72		
September	4,18	4,07	4,70		
Oktober	4,14	4,05	4,73		
November	4,06	4,01	4,71		
Dezember	3,99	3,97	4,64		
2010 (Durchschnitt)	4,15	4,13	4,76		

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



		<b>Preisindex für Wohnungsmieten in NRW (2000 – 2010)</b>			
Jahr	Monat	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	zusammen
			Basisjahr 2005 = 100	Basisjahr 2005 = 100	Basisjahr 2005 = 100
2000 (Durchschnitt)			94,0	95,0	95,0
2001 (Durchschnitt)			95,7	96,2	96,1
2002 (Durchschnitt)			97,5	97,3	97,3
2003 (Durchschnitt)			98,4	98,2	98,2
2004 (Durchschnitt)			99,0	99,0	99,0
2005 (Durchschnitt)			100,0	100,0	100,0
2006 (Durchschnitt)			100,9	101,1	101,0
2007 (Durchschnitt)			101,8	102,0	102,0
2008 (Durchschnitt)			102,5	102,9	102,8
2009 (Durchschnitt)			103,0	104,1	103,9
<b>2010 (Durchschnitt)</b>			<b>104,2</b>	<b>105,5</b>	<b>105,3</b>
	Januar	+0,2	103,4	104,7	104,5
	Februar	+0,1	103,7	104,8	104,6
	März	+0,2	103,7	105,0	104,8
	April	+0,3	104,0	105,3	105,1
	Mai	+0,1	104,0	105,4	105,2
	Juni	-	104,0	105,4	105,2
	Juli	+0,2	104,3	105,6	105,4
	August	+0,1	104,5	105,7	105,5
	September	-	104,5	105,7	105,5
	Oktober	-	104,6	105,7	105,5
	November	+0,2	104,7	105,9	105,7
	Dezember	+0,3	104,8	106,2	106,0

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 2010** als qualifizierte Mietspiegel i.S. § 558 d BGB fortgeschrieben worden. Für die Stadt **Dülmen** und die Stadt **Billerbeck** ist zum **01. Dezember 2010** ein qualifizierte Mietspiegel i.S. § 558 d BGB neu erstellt worden.

Weitere Informationen zu diesen Mietspiegeln enthalten die Internetseiten des Gutachterausschusses <http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de> 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 2010 sind erstmals auch durchschnittliche Mieten für Garagen, Stellplätze etc. ermittelt worden:

<b>Garage:</b>	<b>25 € bis 35 €,</b>
<b>Carport:</b>	<b>15 € bis 35 €,</b>
<b>Stellplatz:</b>	<b>10 € bis 18 €,</b>
<b>Tiefgarage:</b>	<b>30 €.</b>

## 12.2 Gewerbemieten

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde im Jahre 2007 erstmalig eine Mietübersicht für Gewerbeimmobilien erstellt und durch eine erneute Umfrage im Herbst 2009 aktualisiert. Die Mietübersicht wird voraussichtlich zum Herbst 2011 überprüft. 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:

<b>Büroflächen:</b>	<b>4,6 €/m<sup>2</sup> Spanne: (3,1 – 6,5 €/m<sup>2</sup>),</b>
<b>Produktion:</b>	<b>3,0 €/m<sup>2</sup> Spanne: (2,3 – 3,8 €/m<sup>2</sup>),</b>
<b>Lagerhallen:</b>	<b>2,4 €/m<sup>2</sup> Spanne: (2,0 – 3,0 €/m<sup>2</sup>),</b>
<b>befestige Außenflächen:</b>	<b>0,5 €/m<sup>2</sup> Spanne: (0,2 – 1,0 €/m<sup>2</sup>).</b>

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

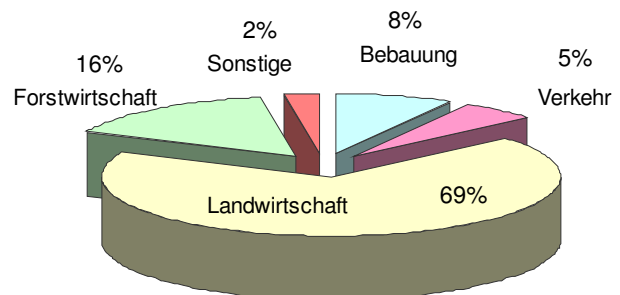
### 13.1. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld

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 01.01.2010	Fläche (km <sup>2</sup> )	Einwohner je km <sup>2</sup>
Gemeinde Ascheberg	14.947	106,28	140,64
Stadt Billerbeck	11.547	91,06	126,81
Stadt Coesfeld	36.474	141,06	258,57
Stadt Dülmen	46.817	184,58	253,64
Gemeinde Havixbeck	11.747	53,01	221,60
Stadt Lüdinghausen	24.196	140,40	172,34
Gemeinde Nordkirchen	10.577	52,39	201,89
Gemeinde Nottuln	20.118	85,64	234,91
Stadt Olfen	12.236	52,43	233,38
Gemeinde Rosendahl	10.898	94,23	115,65
Gemeinde Senden	20.704	109,31	189,41
Kreis Coesfeld	220.261	1.110,39	198,36

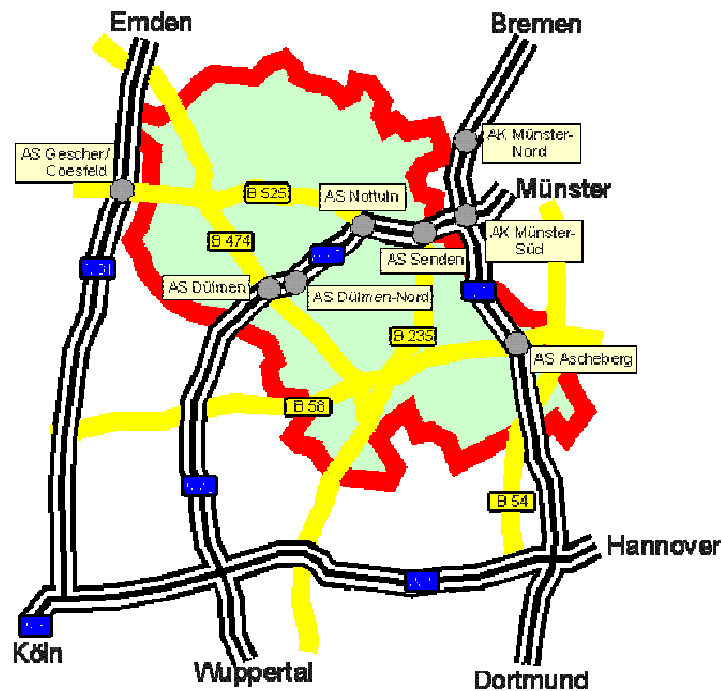
#### 13.1.2 Flächennutzung



Gebietskörperschaft Stand 31.12.2010	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtsch. Flächen		Sonstige Flächen	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Gemeinde Ascheberg	695	7%	557	5%	7.784	73%	1.416	13%	181	2%
Stadt Billerbeck	618	7%	422	5%	6.974	76%	1.042	11%	80	1%
Stadt Coesfeld	1.650	12%	823	6%	9.146	65%	2.334	17%	186	1%
Stadt Dülmen	1.754	9%	1.049	6%	12.464	67%	2.890	16%	326	2%
Gemeinde Havixbeck	425	8%	232	4%	3.839	72%	768	14%	53	1%
Stadt Lüdinghausen	1.106	8%	685	5%	9.025	64%	2.327	17%	911	6%
Gemeinde Nordkirchen	444	8%	229	4%	3.601	69%	864	16%	103	2%
Gemeinde Nottuln	731	9%	463	5%	6.185	72%	1.043	12%	147	2%
Stadt Olfen	480	9%	264	5%	3.131	60%	1.145	22%	222	4%
Gemeinde Rosendahl	602	6%	423	4%	6.717	71%	1.543	16%	163	2%
Gemeinde Senden	820	7%	534	5%	7.091	65%	2.166	20%	334	3%
Kreis Coesfeld	9.324	8%	5.680	5%	75.957	68%	17.538	16%	2.707	2%

### 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

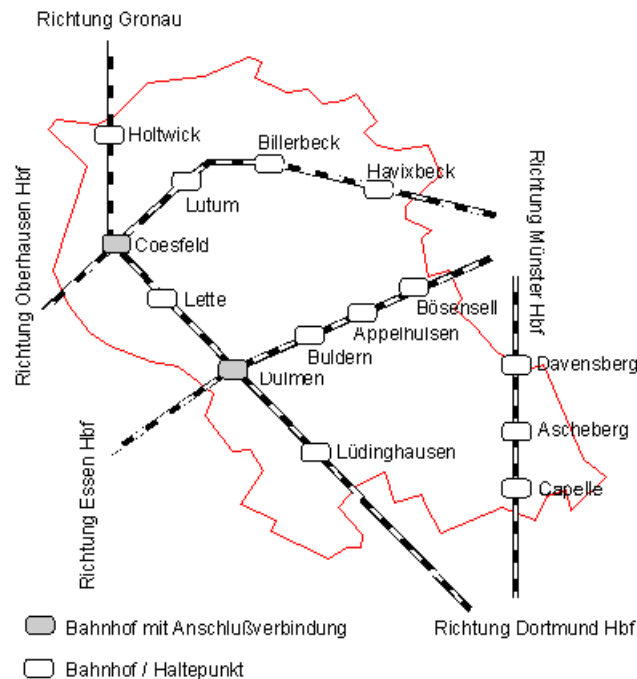
#### Straßenkilometer im Kreis Coesfeld:

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

### 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.

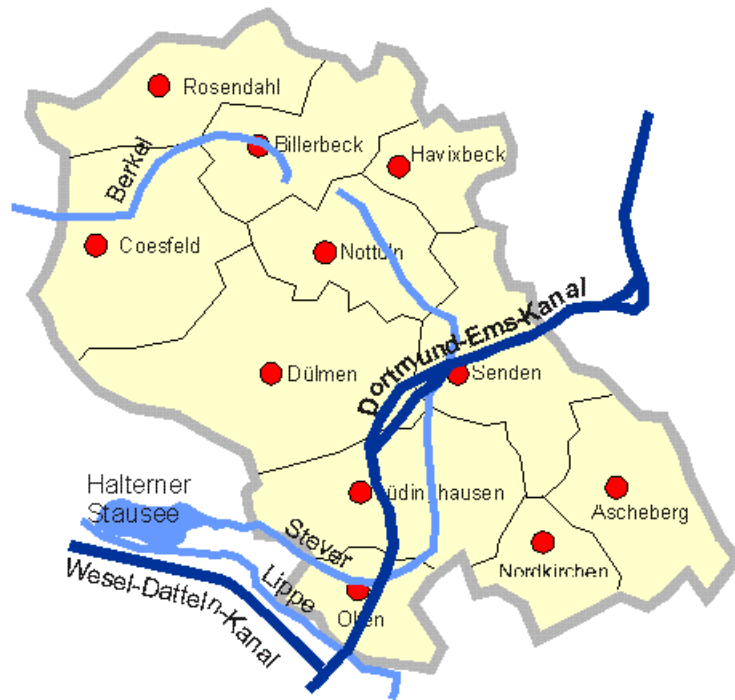
Über ein gut ausgebautes Straßennetz und mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 45 bis 60 Minuten zu erreichen.

Weitere Informationen finden Sie unter: [www.fmo.de](http://www.fmo.de)

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

### 13.1.6 Wasserstraßen (Auszug Internet-Seite)

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



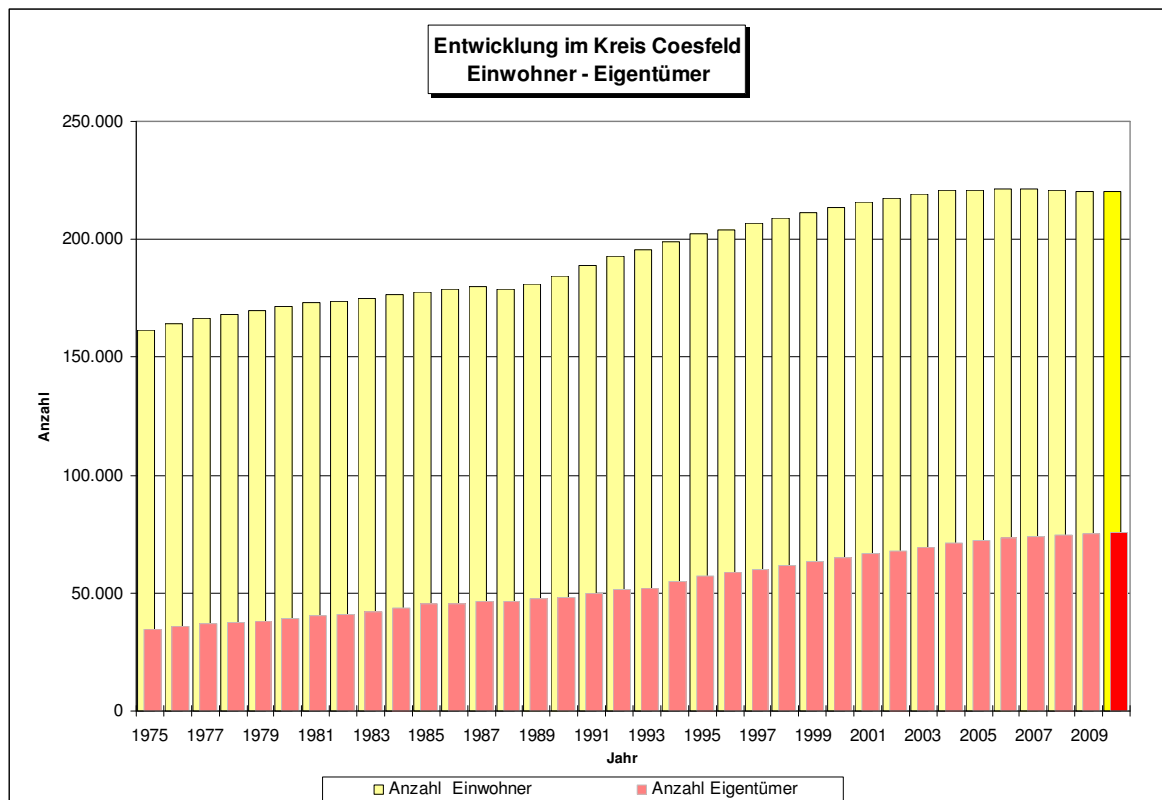
### 13.1.7 Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld

Gliederung nach Arbeitsamtsbezirk												
Dienststelle Region	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
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	4,4
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	3,6
(Kreise Borken und Coesfeld)												

(Dargestellt ist der Vergleichsmonat Februar)



## 13.1.8 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld



## 13.2 Weitere Informationen

### 13.2.1 Auszug der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung

#### Amtliche Grundstückswertermittlung

Nach diesen Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GAVO NRW beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen - mit Ausnahme der Sachverständigenleistungen nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) - abzurechnen.

#### Gutachten

- a) Gutachten über
  - den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken
  - den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken
  - die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW)
  - die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB  
Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1
- b) Gutachten über
  - Miet- und Pachtwerte (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW)
  - Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG  
Gebühr: 1 500 bis 3 000 Euro
- c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses  
Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b

Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.



### **Grundgebühr**

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert

des begutachteten Objekts zu ermitteln.

- a) Wert bis 1 Mio. Euro  
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.000 Euro
- b) Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro  
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.000 Euro
- c) Wert über 10 Mio. bis 100 Mio. Euro  
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.000 Euro
- d) Wert über 100 Mio. Euro  
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.000 Euro

Ergänzende Regelung:

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer gemäß § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten.

### **Zuschläge**

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

- a) insgesamt bis 400 Euro, wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.
- b) insgesamt bis 800 Euro, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.
- c) insgesamt bis 1.200 Euro, wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
- d) insgesamt bis 1.600 Euro für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

### **Abschläge**

Abschläge wegen verminderten Aufwands,

- a) bis 500 Euro, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.
- b) bis 500 Euro je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- c) 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.

Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

### **Wiederverwendung von Gutachten**

Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührensatzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.

Hinweis:

Die oben angegebenen Beträge verstehen sich zuzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.



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

Verkehrswert	Mindestgebühr
50.000 €	1.100 €
100.000 €	1.200 €
200.000 €	1.400 €
500.000 €	2.000 €
750.000 €	2.500 €
1.000.000 €	3.000 €

Nähere Informationen erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

### 13.2.2 Gebühren für Bodenrichtwertauskünfte und -übersichten

#### Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte zu einzelnen Bodenrichtwerten, erstellt durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Gebühr: ab 8 €

#### Bodenrichtwertauskünfte online aus dem Internet ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))

Gebühr: 6 €

#### Bodenrichtwert als graphische Übersicht je Gemeinde

Gemeinde Ascheberg	100 €
Stadt Billerbeck	120 €
Stadt Coesfeld	250 €
Stadt Dülmen	235 €
Gemeinde Havixbeck	80 €
Stadt Lüdinghausen	185 €
Gemeinde Nordkirchen	50 €
Gemeinde Nottuln	105 €
Stadt Olfen	80 €
Gemeinde Rosendahl	70 €
Gemeinde Senden	90 €
Landwirtschaftliche Bodenrichtwertkarte (Kreiskarte)	50 €

Die Abgabe von weiteren Übersichten erfolgt als Papierausdruck oder in digitaler Form. Es werden 2 € je enthaltenem Bodenrichtwert zu Grunde gelegt, mindestens 50 €. Die Auszüge werden auf individuellem Wunsch und Zuschnitt erstellt.

#### Bodenrichtwertdatensätze

Bodenrichtwertdatensätze sind über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) erhältlich. Die Gebühren betragen 4 € je Datensatz (bis zu 1000 Datensätze) darüber hinaus unter Berücksichtigung von Mengenrabatten.



### 13.3 Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle

#### Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

<b>Vorsitzender:</b>	
Wewers, Manfred	Dipl.-Ing., Kreisvermessungsrat
<b>Stellvertreter:</b>	
Bösken, Stefan	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat
<b>Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter:</b>	
Dicke, Manfred	Dipl.-Ing., Ltd. Kreisvermessungsdirektor a.D.
Nau, Ludwig	Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor Kreis Recklinghausen
Briewig, Peter	Öffentlich best. Vermessungsingenieur
<b>Ehrenamtliche Gutachter:</b>	
Austermann, Dirk	Dipl.-Ing., Architekt
Hellkuhl, Ludger	Wohnbau Westmünsterland e.G. Prokurist
Hericks, Ulrich	Dipl.-Ing.
Klein, Reinhold	Landwirtschaftsmeister Landwirtschaftlicher Sachverständiger
Mantau, Dr. Reinhard	Dipl.-Ing. agr.oek. Landwirtschaftlicher Sachverständiger
Meyer, Arno	Dipl.-Ing., Architekt
Niessing, Berthold	Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
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
<b>Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:</b>	
Neugebauer, Annelies	Steueroberamtsrätin
Bien, Wolfgang	Steueramtman
Stellvertreter:	
Grunewald, Friedrich	Steueramtsinspektor
Fries, Gudrun	Steueramtsoberamtsrätin

#### Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Anschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7  
48653 Coesfeld  
Telefax: 02541/18-6899  
E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de)  
Internet: <http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de>

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 beigelegt, bzw. werden nachgereicht)  nein

### Ich bin antragsberechtigt als:

- Eigentümer(in)  Miteigentümer(in)  Erbauerberechtigte(r)
- Pflichtteilsberechtigte(r)  Nießbraucher(in)  Wohnungsberechtigte(r)
- Vorkaufsberechtigte(r)  Inhaber(in) anderer Rechte am Grundstück (bitte erläutern)  Behörde (bitte erläutern)
- Bevollmächtigte(r)  
(Vollmacht liegt bei / wird nachgereicht)

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

### Gegenstand der Wertermittlung

- Grundstück u. Gebäude  nur Grundstück  nur Gebäude
- Wohnungs-/Teileigentum  Erbbaurecht  andere Rechte, Entschädigung, Mietwert (bitte erläutern)

### Zweck des Gutachtens

- Zugewinnausgleich  Pflichtteilsanspruch  Erbregelung
- Sonstiges (bitte angeben, soweit für eine sachgerechte Bearbeitung erforderlich) \_\_\_\_\_

### Wertermittlungsstichtag

Aktueller Wert

folgendes Datum: \_\_\_\_\_

### Einverständnis des/der Wohnungsinhabers/in

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

### Kostenübernahmeerklärung

Die entstandenen Kosten werden getragen vom

Antragsteller

Kostenbescheid an: \_\_\_\_\_

Kostenannahmeerklärung ist beigelegt

Der Gutachterausschuss behält sich vor, im Einzelfall gem. § 16 Gebührengesetz NRW (GebG NRW) eine angemessene Vorschusszahlung oder Sicherheitsleistung bis zur 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 7 der Gebührentarifs zur Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW (VermWertGebO 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 Antragsstellers/in





## Notizen