

Grundstücksmarktbericht 2012

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld
(Berichtszeitraum 01.01.2011 – 31.12.2011)

Herausgeber	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld
Geschäftsstelle	Kreishaus I Friedrich-Ebert-Str. 7 48653 Coesfeld Telefon (0 25 41) 18-6810 Telefax (0 25 41) 18-6899 E-Mail: gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de Internet: http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de

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

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....	4
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	6
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss... 	7-8
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	7
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	8
4.	Grundstücksmarkt im Jahr 2011.....	9-14
4.1	Anzahl der Kauffälle	9
4.2	Flächen- und Geldumsatz	12
4.3	Erwerber / Veräußerer.....	14
5.	Unbebaute Grundstücke	15-24
5.1	Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau.....	15
5.1.1	Flächen- und Geldumsatz	15
5.1.2	Preisentwicklung	16
5.1.3	Erbbaurechte.....	18
5.3	Gewerbliche Bauflächen	20
5.3.1	Flächen und Geldumsatz.....	20
5.3.2	Preisentwicklung	20
5.3.3	Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke	21
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	21
5.4.1	Flächen- und Geldumsatz	21
5.4.2	Entwicklung Waldboden, forstwirtschaftliche Flächen.....	22
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	23
5.6	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	24
6.	Bebaute Grundstücke.....	26-32
6.1	Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser	26
6.1.1	Verkaufsfälle	26
6.1.2	Preisentwicklung	32
6.5	Sonstige bebaute Grundstücke	32
6.5.1	Marktübersicht in Feriengebieten	32
7.	Wohnungs- und Teileigentum.....	33-34
7.1.1	Verkaufsfälle	33
7.1.2	Preisentwicklung	34
8.	Bodenrichtwerte.....	39-47
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	39
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland / Erschließungskosten.....	39
8.2.1	Darstellung der Bodenrichtwerte	43
8.3	Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte	46
8.4	Wohnen im Außenbereich	47

9.	Erforderliche Daten	48-75
9.1	Bodenpreisindexreihen.....	48
9.2	Umrechnungskoeffizienten.....	55
9.2.1	Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe.....	55
9.2.2	Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit.....	57
9.3	Liegenschaftszinssätze	58
9.5	Marktanpassungsfaktoren	60
9.5.1	Marktanpassungsfaktor Erbbaugrundstücke	60
9.5.2	Sachwertabschläge.....	61
9.5.3	Regionalisierungsfaktor Kreis Coesfeld, NHK 2000.....	63
9.6	Bewirtschaftungskosten	64
9.6.1	Verwaltungskosten.....	64
9.6.4	Instandhaltungskosten	64
9.6.3	Vervielfältiger	65
9.6.4	Sterbetafeln.....	67
9.7	Sonstige erforderliche Daten.....	74
9.7.1	Abschreibungstabelle	74
9.7.2	Abzinsungstabelle	75
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	76-77
10.1	Grundstücksindizes.....	76
10.2	Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten	77
10.3	Leitsätze Bundesbank / Europäische Zentralbank.....	77
12.	Mieten	78-80
12.1	Wohnungsmieten.....	78
12.1.1	Preisindex für Wohnungsmieten NRW	78
12.1.2	Wohnungsmieten Kreis Coesfeld	80
12.2	Gewerbemieten.....	80
13.	Sonstige Angaben	81-89
13.1.	Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld.....	81
13.1.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	81
13.1.2	Flächennutzung.....	81
13.1.3	Straßen im Kreis Coesfeld	82
13.1.4	Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld	83
13.1.5	Fluganbindung	83
13.1.6	Wasserstraßen.....	84
13.1.7	Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld	84
13.1.8	Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld.....	85
13.2	Weitere Informationen.....	85
13.2.1	Auszug 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 2011 wurden der Geschäftsstelle für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 2155 Verträge zur Auswertung vorgelegt. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Plus von 8 %, das entspricht 157 Verträge.

Der damit verbundene Umsatz beläuft sich auf insgesamt 303,8 Mio. Euro, was im Vergleich zu 2010 wiederum ein Plus um 21,5 Mio. Euro bedeutet, bzw. ein Plus von 8 %.

Unbebaute Wohnbaugrundstücke

Bei den Bodenrichtwerten für Wohnbauland waren kaum Veränderungen zu verzeichnen. Lediglich in Senden hat es eine Anpassung der Bodenrichtwerte um 10 Prozent nach oben gegeben. In Coesfeld wurden die Bodenrichtwerte um 4 Prozent erhöht. Anders sieht es in Nottuln-Appelhülsen aus. Hier verringerten sich die Werte um rund 10 Euro pro Quadratmeter. Insgesamt wurden 469 Baugrundstücke veräußert, das sind 54 mehr als im Vorjahr. Der Geldumsatz beläuft sich dabei auf 33,49 Mio. Euro. Insgesamt wurden 24,63 ha veräußert. Die meisten Grundstücke wurden in der Stadt Dülmen veräußert, hier waren es 54, gefolgt von Lüdinghausen mit 51. In Nordkirchen und Havixbeck waren es lediglich 22 und in Coesfeld nur 11 Grundstücke.

Bebaute Grundstücke

Der Geldumsatz aus 1201 Kauffällen beträgt 215,9 Mio. Euro. Im Vergleich zu 2010 ist damit die Anzahl um 133 Fälle bzw. um 12 % gestiegen, der Geldumsatz ist um 15,9 Mio. Euro gestiegen.

Das Marktsegment stellt sich so dar, dass von den 1201 Fällen 387 Verkäufe auf Ein- bzw. Zweifamilienhäuser fallen, das entspricht 32 % und stellt damit eine leichte Veränderung zu 2010 dar: 355 Fälle, bzw. 33 %.

Auf den Teilmarkt der Doppel- und Reihenhäuser entfallen 214 Fälle (18 %); bei Mehrfamilienhäusern sind es 55 Fälle (4 %).

Der durchschnittliche Kaufpreis neu errichteter Reihen- und Doppelhäuser (inkl. Bodenwertanteil) beträgt ca. 1.597 €/m² Wohnfläche. Der Wert für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Baujahresklasse 1995 bis 2009 liegt bei 1.568 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und damit nahezu auf Vorjahresniveau.



Wohnungs- und Teileigentum

Im Marktsegment der neu errichteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern konnte aus 54 Kauffällen ein Durchschnittswert von 1.981 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelt werden. Im Vorjahr ergab sich aus 42 Kauffällen ein Durchschnittswert von 2.037 Euro pro Quadratmeter. Bei der Weiterveräußerung gebrauchter Mehrfamilienhauswohnungen beläuft sich der Durchschnittspreis auf 1.201 Euro pro Quadratmeter, das Durchschnittsalter der Wohnungen liegt hier bei 24 Jahren. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich damit nur eine leichte Preisveränderung eingestellt, nämlich 1.116 Euro pro Quadratmeter bei 23 Jahren Wohnungsalter.

Gewerbe und Landwirtschaft

In 2011 wurden 42 Gewerbeflächen veräußert. Das sind sechs Fälle mehr als im Vorjahr. Das Preisniveau ist dabei im Mittel mit 42 Euro pro Quadratmeter unverändert.

Gravierende Änderungen gab es bei den Ackerlandwerten. Im Kreismittel sind diese um 9 Prozent gestiegen. Der maximale Bodenwert für Ackerland beträgt derzeit 4,6 Euro pro Quadratmeter. Der niedrigste Wert für Ackerland liegt bei 3,4 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. Informationen zum bundesweiten Immobilienmarkt finden Sie unter www.immobiliemarktbericht-deutschland.info, zusammengestellt durch den Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse.

Unsere Informationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld haben wir für Sie zusammengestellt unter <http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de>. Auch möchte ich hinweisen auf das bewährte Informationssystem des Landes www.boris.nrw.de, in dem Sie vielfältige Informationen, insbesondere zu den Bodenrichtwerten für Sie bereit stehen.



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.

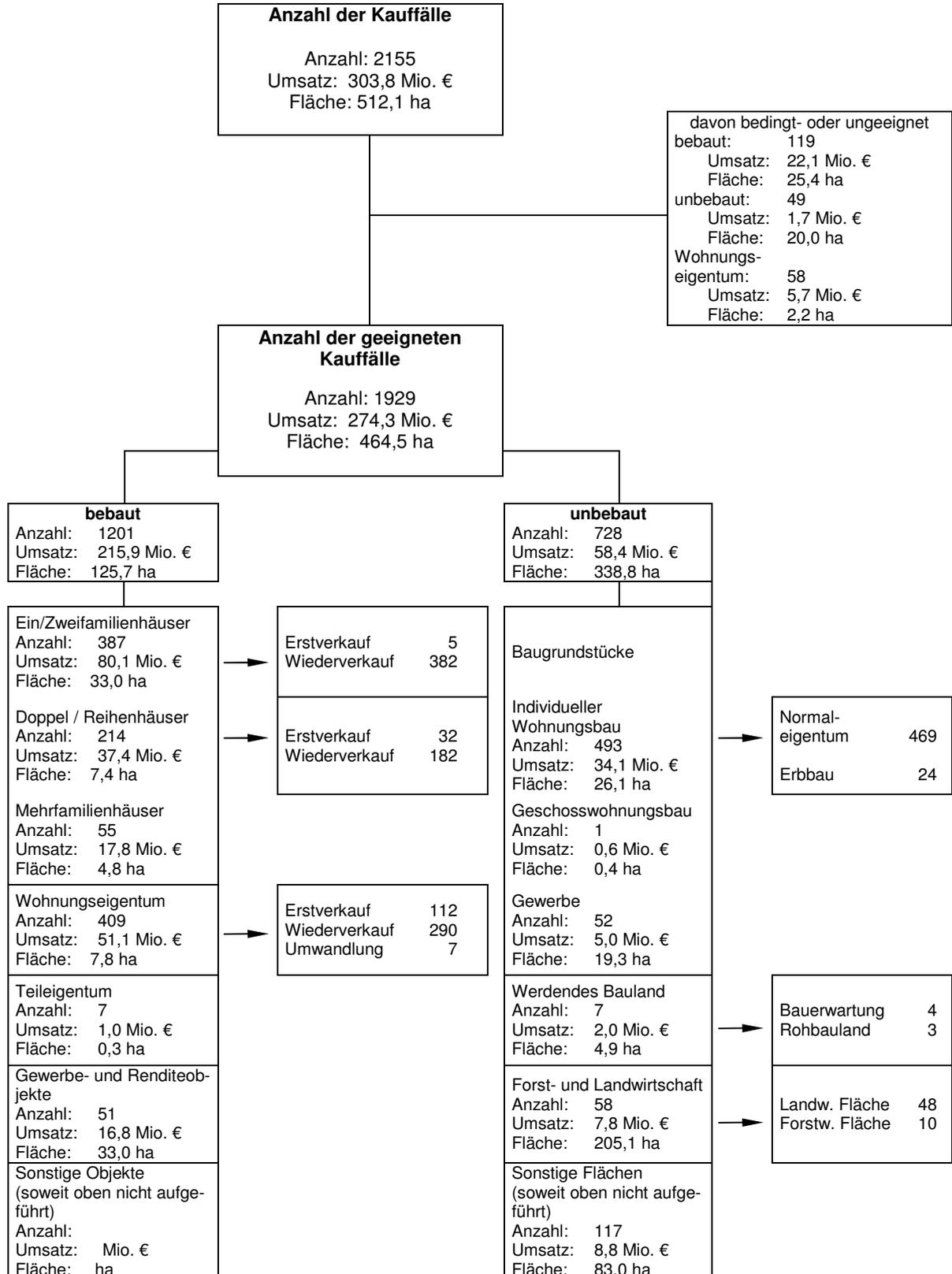
Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung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

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



4. Grundstücksmarkt im Jahr 2011

4.1 Anzahl der Kauffälle





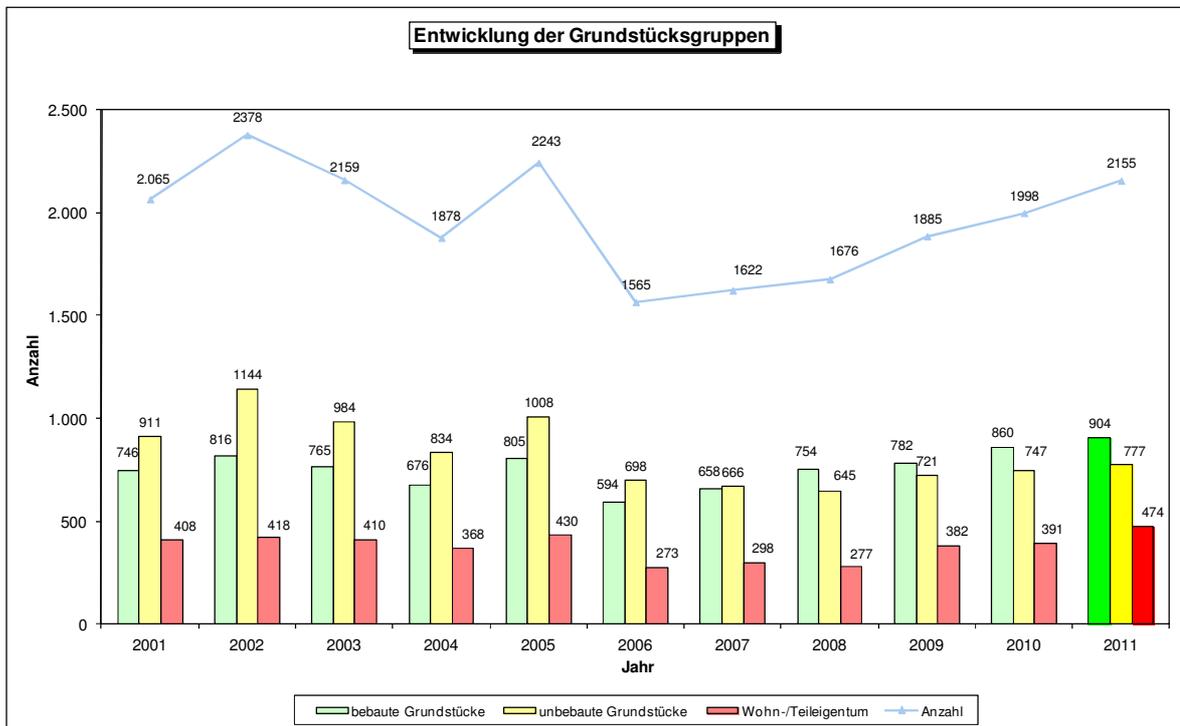
Grundstücksgruppen, Städte / Gemeinden

Gemeinde	Grundstücksgruppe	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ascheberg	bebaut	33	32	43	42	34	32	42	52	43	47	48
	unbebaut	112	67	61	48	70	56	40	40	52	51	50
	Wohn-/Teileigentum	13	10	8	27	19	15	9	12	18	17	23
	Summe	158	109	112	117	123	103	91	104	113	115	121
Billerbeck	bebaut	32	47	36	37	52	50	49	51	45	53	64
	unbebaut	45	106	50	50	81	41	22	21	56	58	50
	Wohn-/Teileigentum	15	19	15	12	18	12	12	10	17	28	25
	Summe	92	172	101	99	151	103	83	82	118	139	139
Coesfeld	bebaut	135	130	134	110	119	104	106	124	138	145	149
	unbebaut	107	116	148	85	154	87	103	76	73	69	114
	Wohn-/Teileigentum	79	69	90	90	87	50	70	67	68	87	115
	Summe	321	315	372	285	360	241	279	267	279	301	378
Dülmen	bebaut	136	151	155	132	157	123	128	146	179	163	174
	unbebaut	115	125	111	155	146	121	88	101	77	95	101
	Wohn-/Teileigentum	96	123	122	88	91	48	56	74	89	67	116
	Summe	347	399	388	375	394	292	272	321	345	325	391
Havixbeck	bebaut	50	63	35	47	48	27	42	32	47	52	61
	unbebaut	36	49	38	44	58	53	47	72	70	45	48
	Wohn-/Teileigentum	15	22	11	18	13	11	14	11	52	29	13
	Summe	101	134	84	109	119	91	103	115	169	126	122
Lüdinghausen	bebaut	101	95	79	77	92	70	68	82	74	95	126
	unbebaut	139	170	101	125	118	91	105	95	95	112	94
	Wohn-/Teileigentum	42	34	36	27	41	32	32	30	44	34	49
	Summe	282	299	216	229	251	193	205	207	213	241	269
Nordkirchen	bebaut	47	45	29	35	57	30	28	42	36	56	52
	unbebaut	41	54	44	64	58	48	30	24	35	48	38
	Wohn-/Teileigentum	24	13	14	15	28	13	6	7	14	14	24
	Summe	112	112	87	114	143	91	64	73	85	118	114
Nottuln	bebaut	82	110	111	69	93	68	65	82	93	81	86
	unbebaut	87	92	115	69	66	40	43	42	78	61	92
	Wohn-/Teileigentum	36	52	29	22	31	31	27	17	23	48	43
	Summe	205	254	255	160	190	139	135	141	194	190	221
Olfen	bebaut	35	46	28	27	34	21	32	49	38	56	44
	unbebaut	48	50	96	34	70	45	38	66	51	73	50
	Wohn-/Teileigentum	29	18	28	20	24	19	23	18	20	15	20
	Summe	112	114	152	81	128	85	93	133	109	144	114
Rosendahl	bebaut	27	31	41	36	38	21	37	35	31	39	40
	unbebaut	81	47	36	33	49	42	42	32	56	62	50
	Wohn-/Teileigentum	6	3	11	9	12	7	8	7	5	3	3
	Summe	114	81	88	78	99	70	87	74	92	104	93
Senden	bebaut	68	66	74	64	81	48	61	59	58	73	60
	unbebaut	100	268	184	127	138	74	108	76	78	73	90
	Wohn-/Teileigentum	53	55	46	40	66	35	41	24	32	49	43
	Summe	221	389	304	231	285	157	210	159	168	195	193
Kreisgebiet	Bebaut	746	816	765	676	805	594	658	754	782	860	904
	unbebaut	911	1144	984	834	1008	698	666	645	721	747	777
	Wohn-/Teileigentum	408	418	410	368	430	273	298	277	382	391	474
	Anzahl	2.065	2378	2159	1878	2243	1565	1622	1676	1885	1998	2155

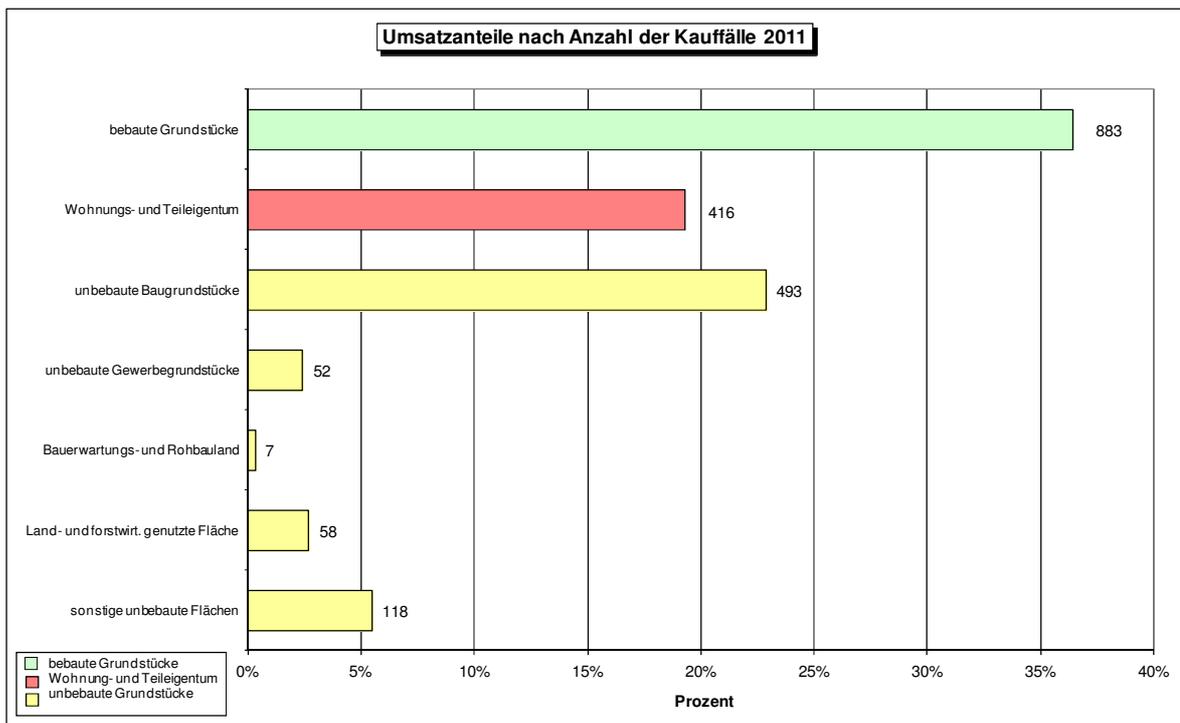
Alle Verkaufsfälle



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

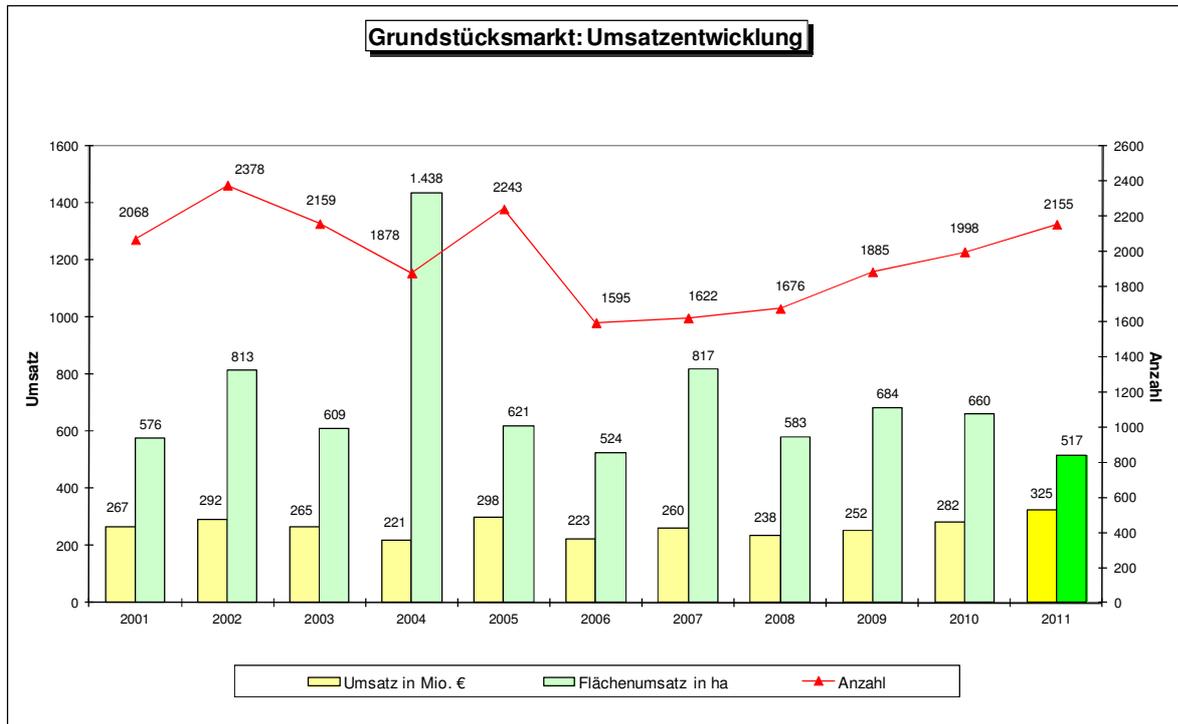


Folgende Graphik zeigt die Anzahl aller Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2011.

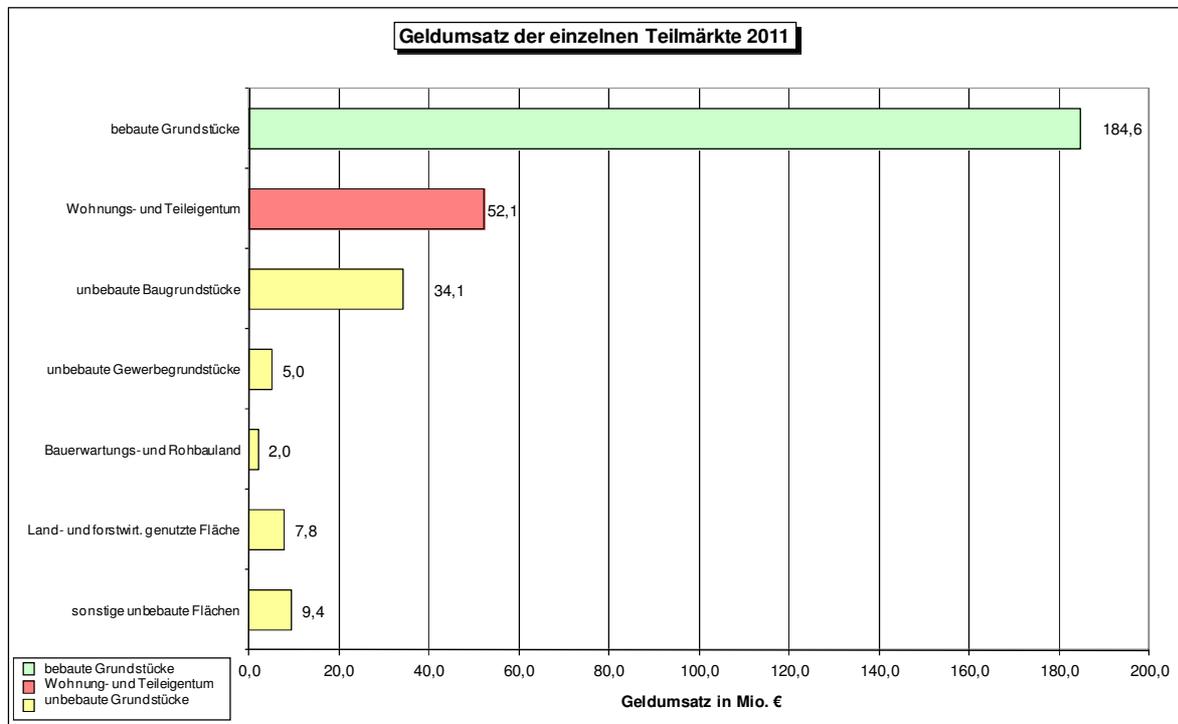




4.2 Flächen- und Geldumsatz

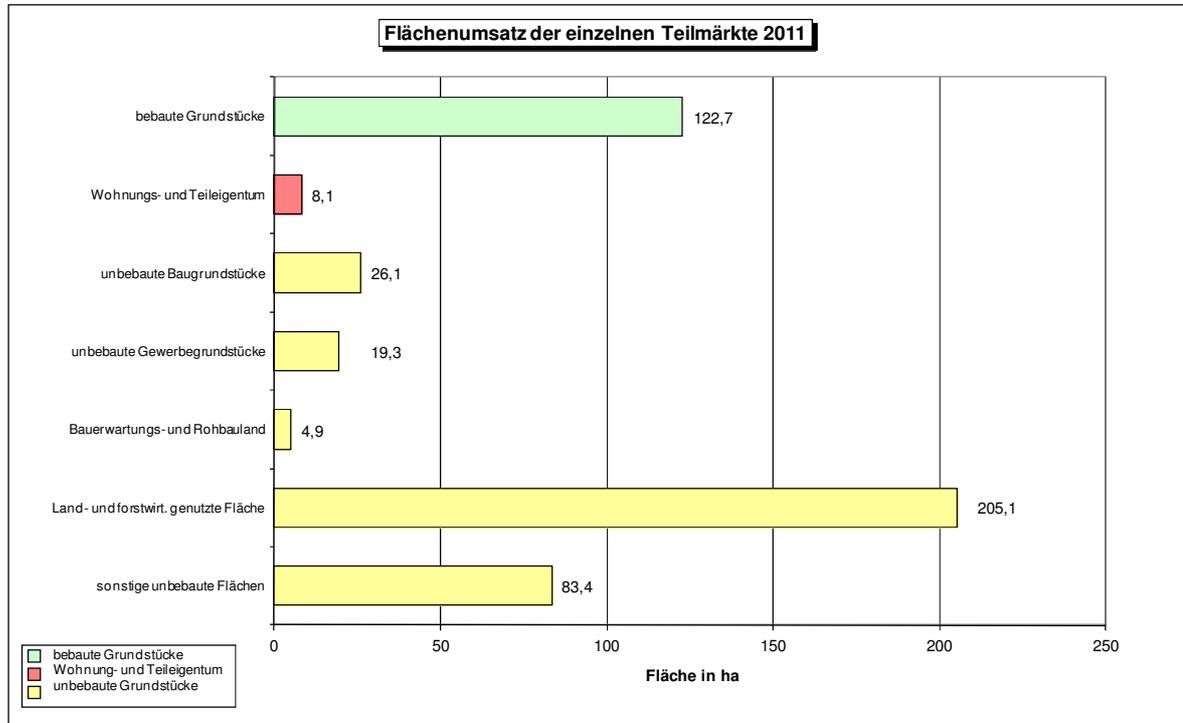


Folgende Graphik zeigt den Geldumsatz aller Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2011.

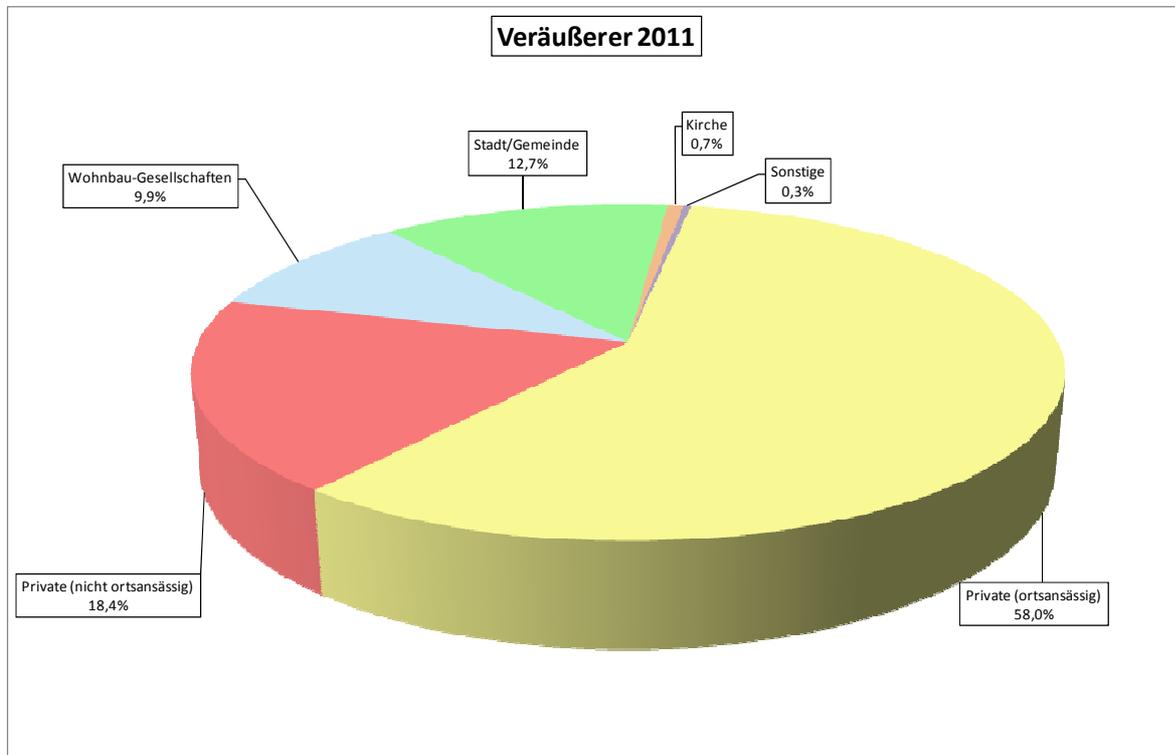
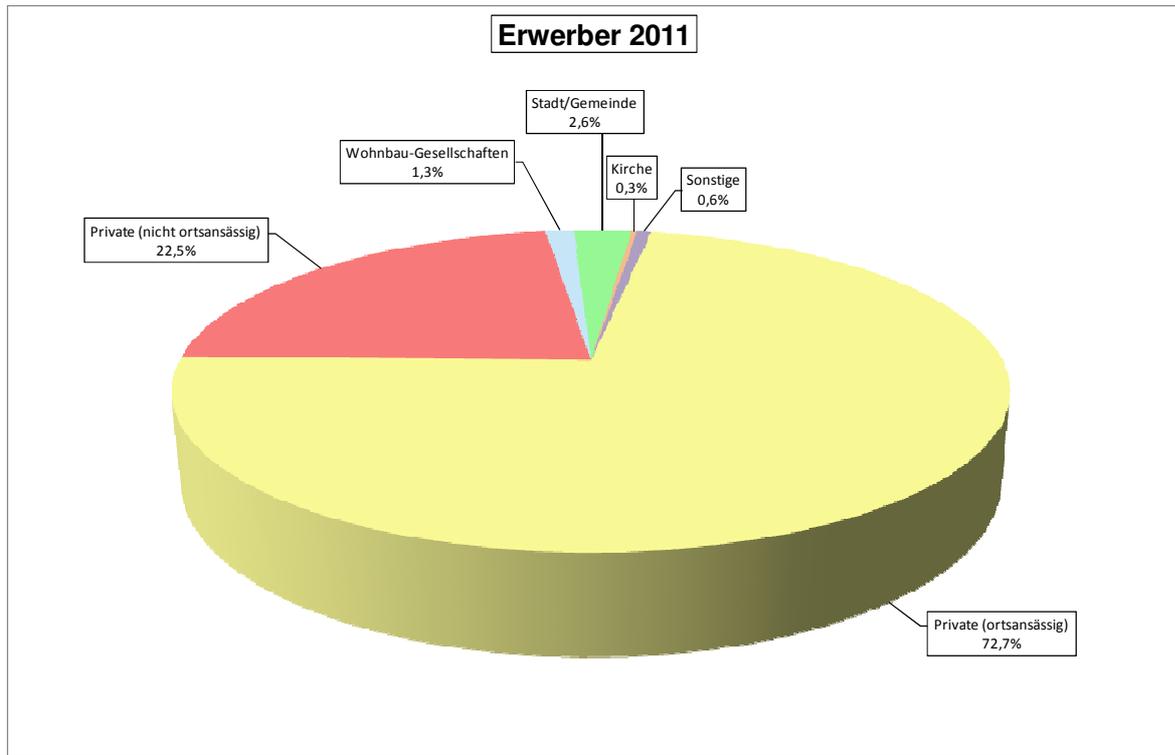




Folgende Graphik zeigt den Flächenumsatz aller Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2011.



4.3 Erwerber / Veräußerer





5. Unbebaute Grundstücke

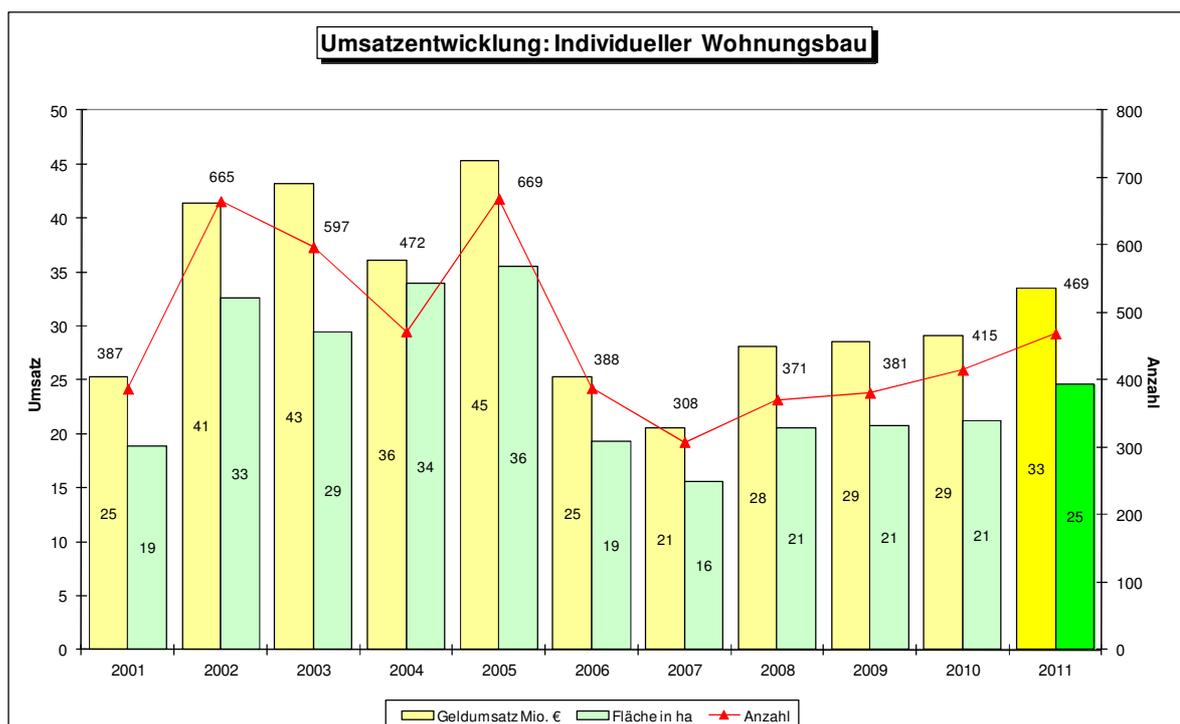
5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

5.1.1 Flächen- und Geldumsatz

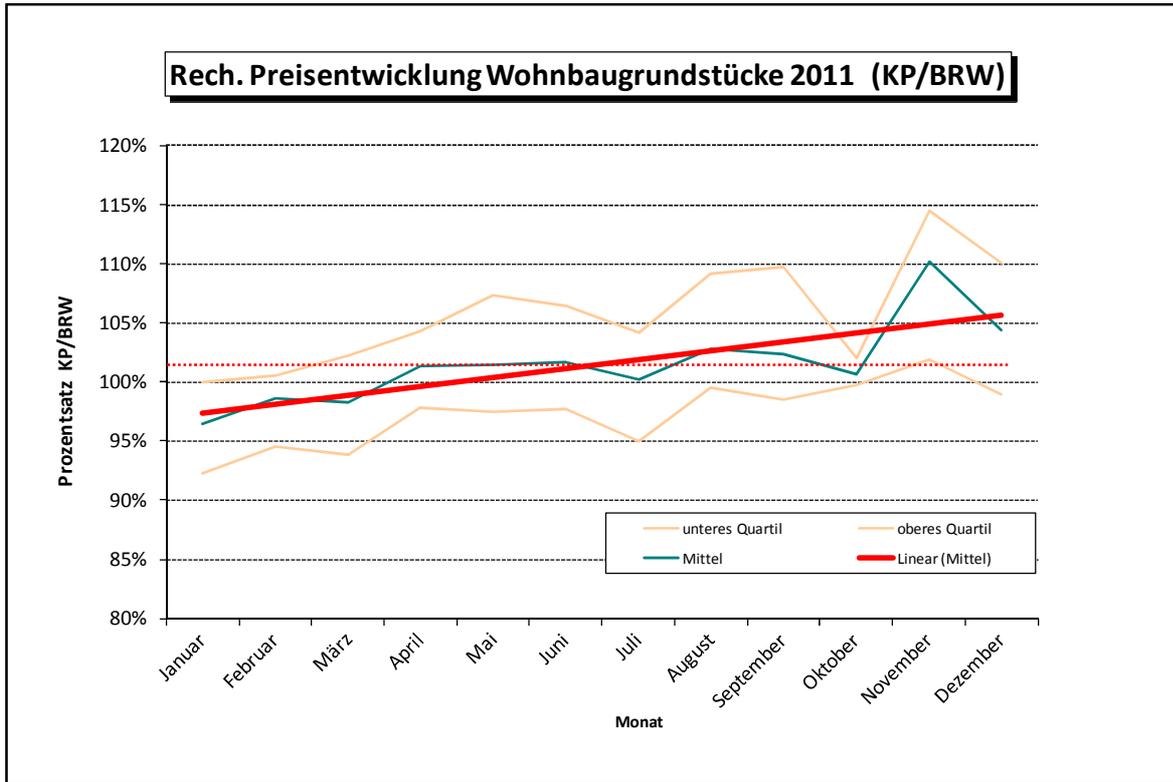
Jahr	Individueller Wohnungsbau				Geschosswohnungsbau			
	Anzahl*) der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.€)	Mittel- wert	Anzahl*) der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.€)	Mittel- wert
	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)
2001	387	18,92	25,3		2	0,63	0,8	
	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	0,65	252
2011	469	24,63	33,49		1	0,40	0,65	
	Mittelwert	525	71.397	136	Mittelwert	4012	0,65	162

*) ohne Erbbaurechte

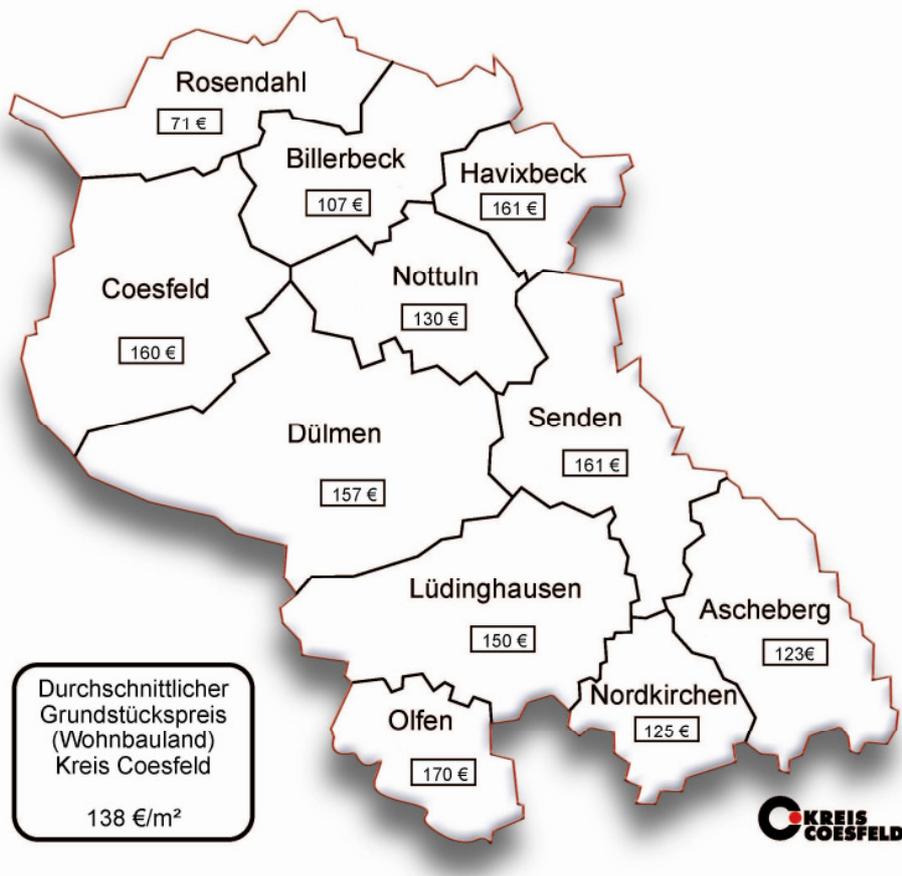
Die angegebenen Werte für den Preis in €/m² sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz in €/m² wieder.

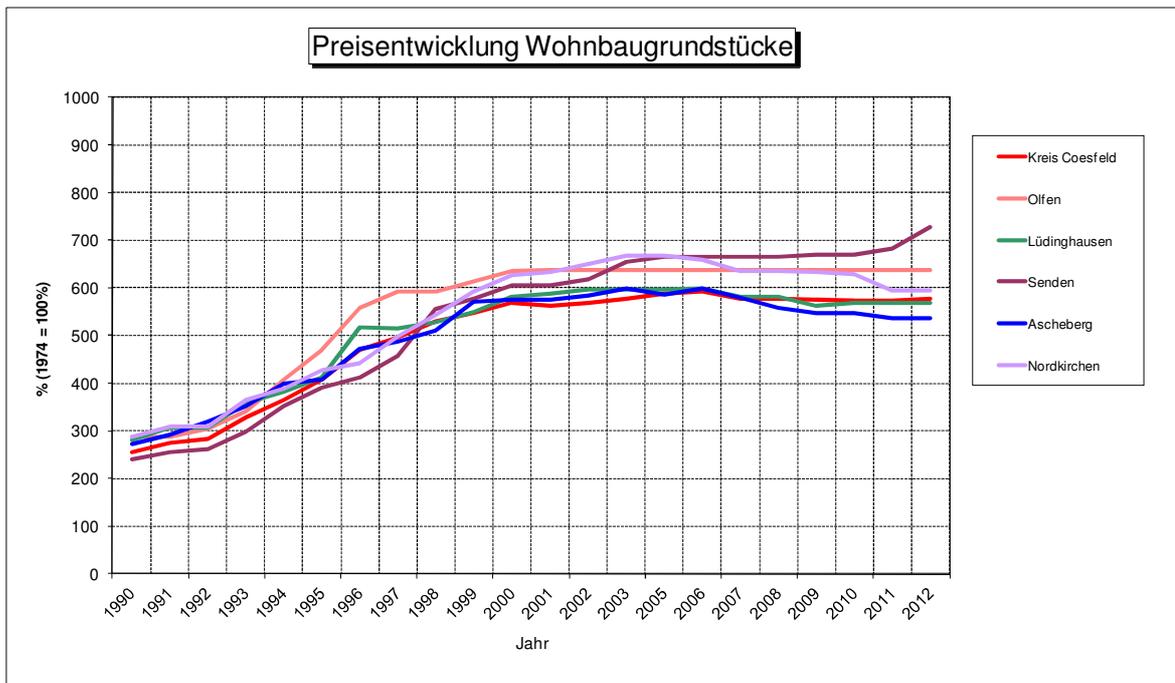
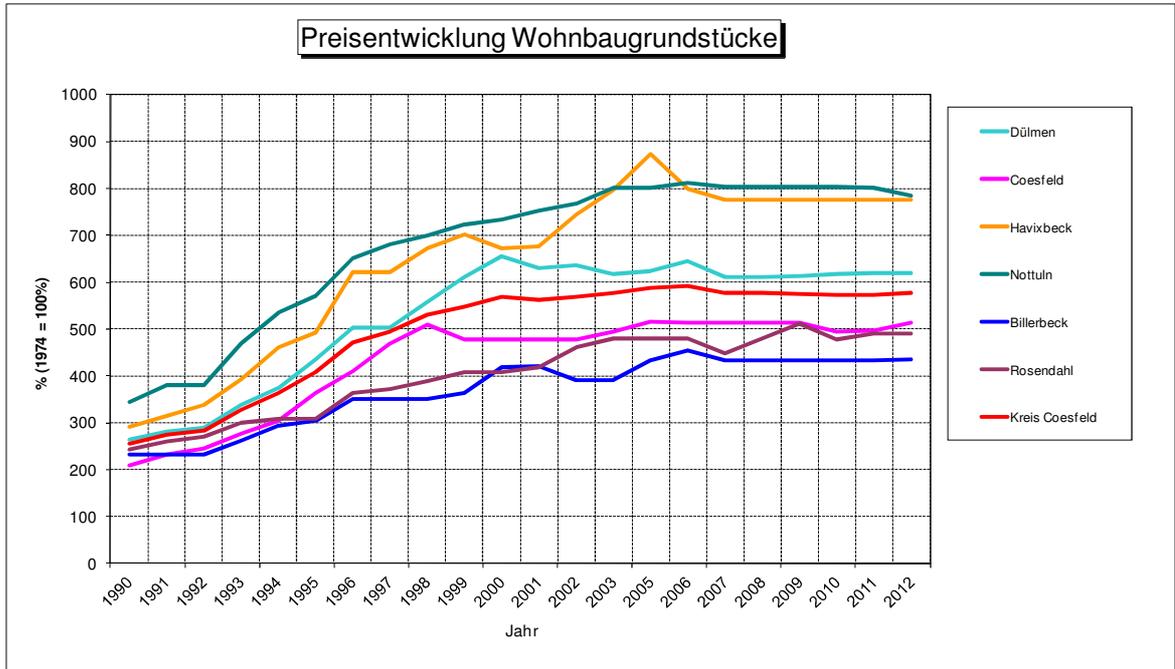


5.1.2 Preisentwicklung



Durchschnittliche Grundstückspreise pro Quadratmeter für Wohnbauflächen (inkl. Erschließungskosten)

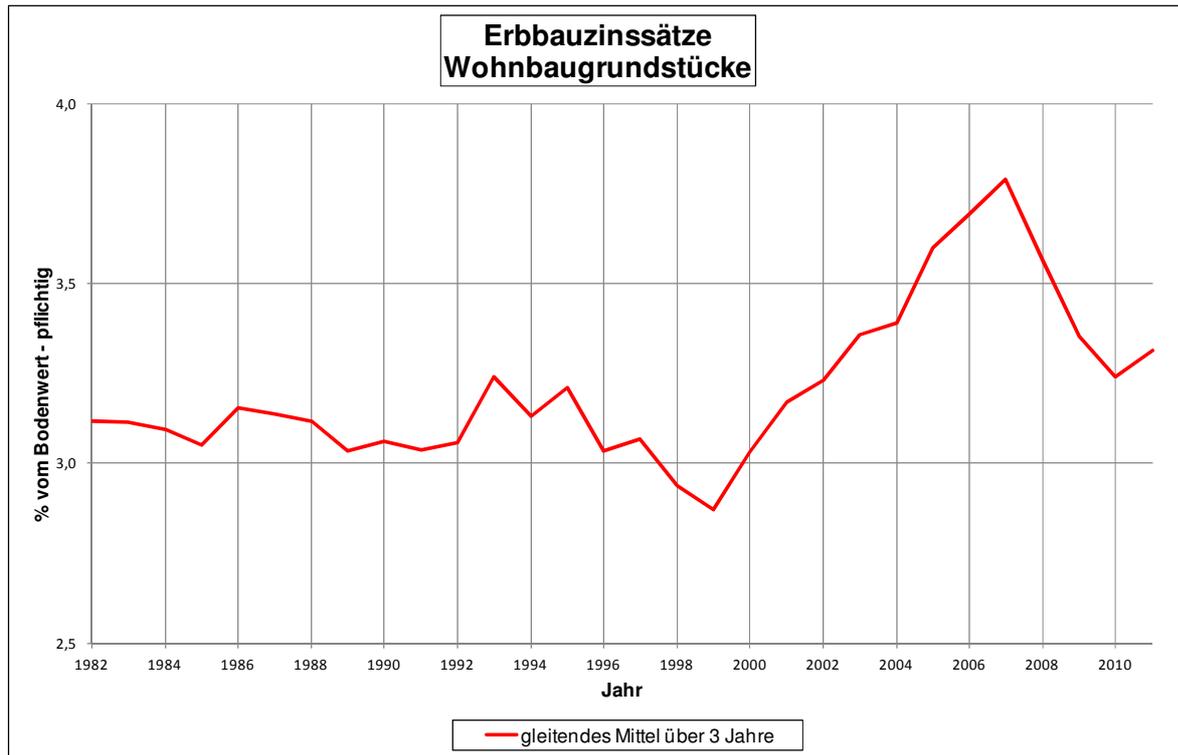




Preisentwicklung seit 1974 = 100%

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 9 Fällen auf durchschnittlich 3,3% des erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandes verringert. Dies entspricht 2,25 % bezogen auf erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland.



Bestellung von Erbbaurechten an Wohnbaugrundstücken

Jahr	Anzahl*)	mittl. Größe (m ²)	jährlicher, mittlerer Erbbauzinssatz		
			€ / m ²	% -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
2010	8	562	3,2	3,3	2,40
2011	9	569	2,7	3,3	2,25
Summe	1051				
Mittel pro Jahr	35	515		3,2	2,6

*) nur für die Auswertung geeignete Fälle

Bestellung von Erbbaurechten 1977 – 2011 Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe	mittl. Zinssatz
Ascheberg	48	435	3,3
Billerbeck	83	601	3,3
Coesfeld	152	521	2,9
Dülmen	259	521	3,2
Havixbeck	36	521	3,1
Lüdinghausen	251	530	3,0
Nordkirchen	106	568	3,4
Nottuln	46	476	3,0
Olfen	17	481	2,9
Rosendahl	130	646	3,0
Senden	102	559	3,4
Kreis Coesfeld	1230	533	3,1

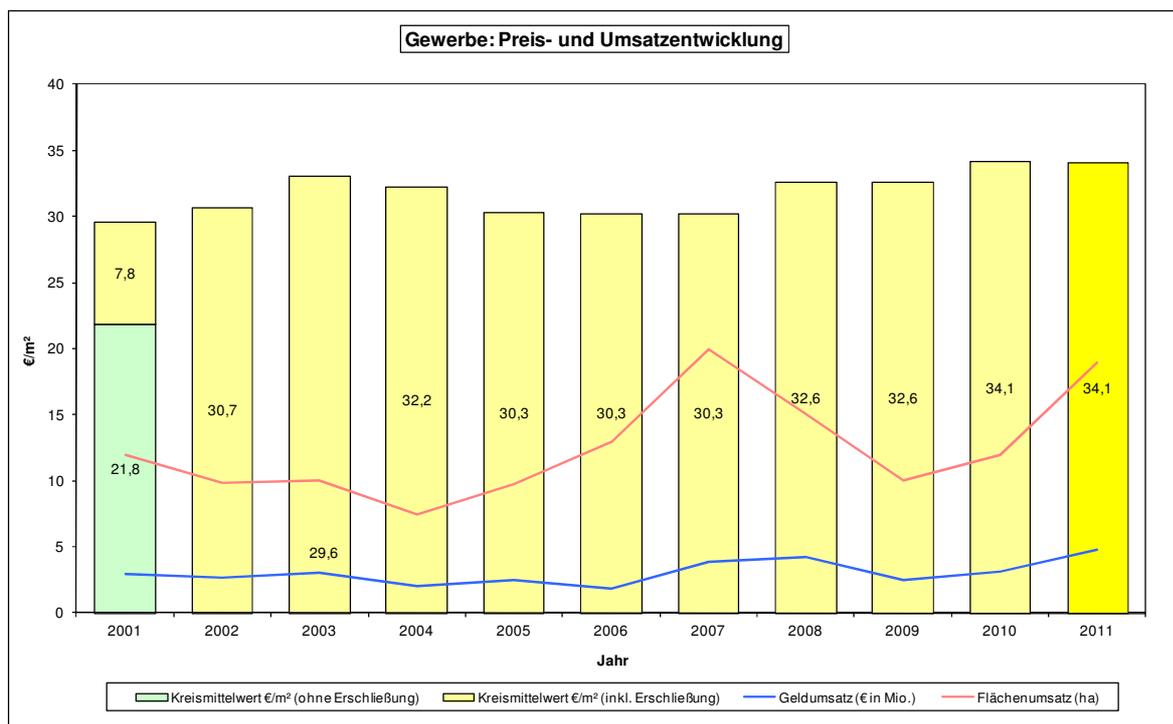
5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Flächen und Geldumsatz

Jahr	Gewerbegrundstücke			
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert des Umsatzes €/m ²
Mittelwert		(m ²)	(€)	€/m ²
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
2011	43	18,90	4,77	
Mittelwert		4.395	110.994	25

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

5.3.2 Preisentwicklung





5.3.3 Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke

	erschließungsbeitragsfrei										
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ascheberg	28,0	30,8	32,8	30,8	29,2	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8
Billerbeck	27,0	27,0	29,6	27,8	26,4	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2
Coesfeld	31,0	35,3	38,3	36,3	34,3	34,3	34,3	46,7	46,7	54,9	54,9
Dülmen	36,7	36,7	39,4	36,4	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	34,4	34,4
Havixbeck	24,5	28,8	31,0	39,5	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	28,6	28,6
Lüdinghausen	29,8	29,8	32,4	30,6	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8	29,7	29,7
Nordkirchen	25,3	25,3	27,3	25,7	24,7	24,7	24,7	24,7	24,7	24,7	24,7
Nottuln	28,0	28,0	30,0	25,5	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0
Olfen	28,0	34,7	37,3	35,3	33,3	33,3	33,3	33,3	33,3	36,0	36,0
Rosendahl	25,4	25,4	27,2	26,0	24,3	24,3	24,3	24,3	24,3	24,8	24,8
Senden	29,3	30,2	32,0	29,8	28,0	28,0	28,0	28,0	28,0	29,3	29,3
Kreis Coesfeld	29,6	30,7	33,1	32,2	30,3	30,3	30,3	32,6	32,6	34,1	34,1

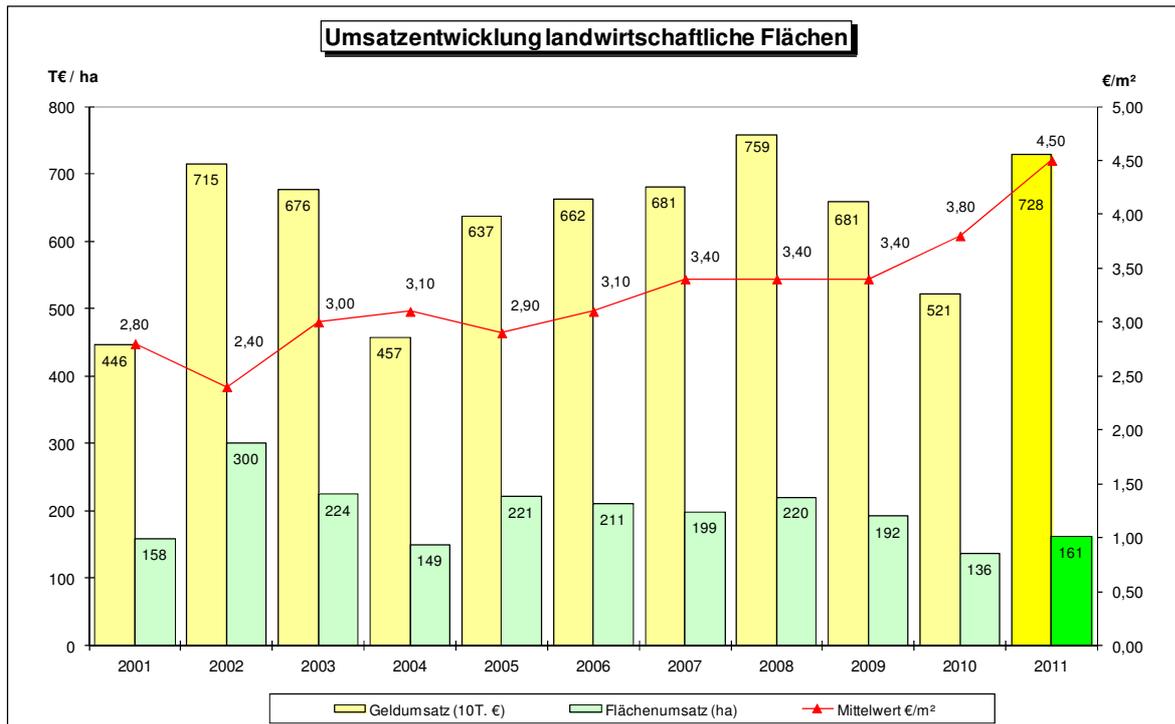
Die Bodenrichtwerte **kleinstrukturierter** gewerblicher Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung (Dienstleistung, wie Handel und Büro inkl. Wohnen) variieren zwischen 37 €/m² und 48 €/m².

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

5.4.1 Flächen- und Geldumsatz

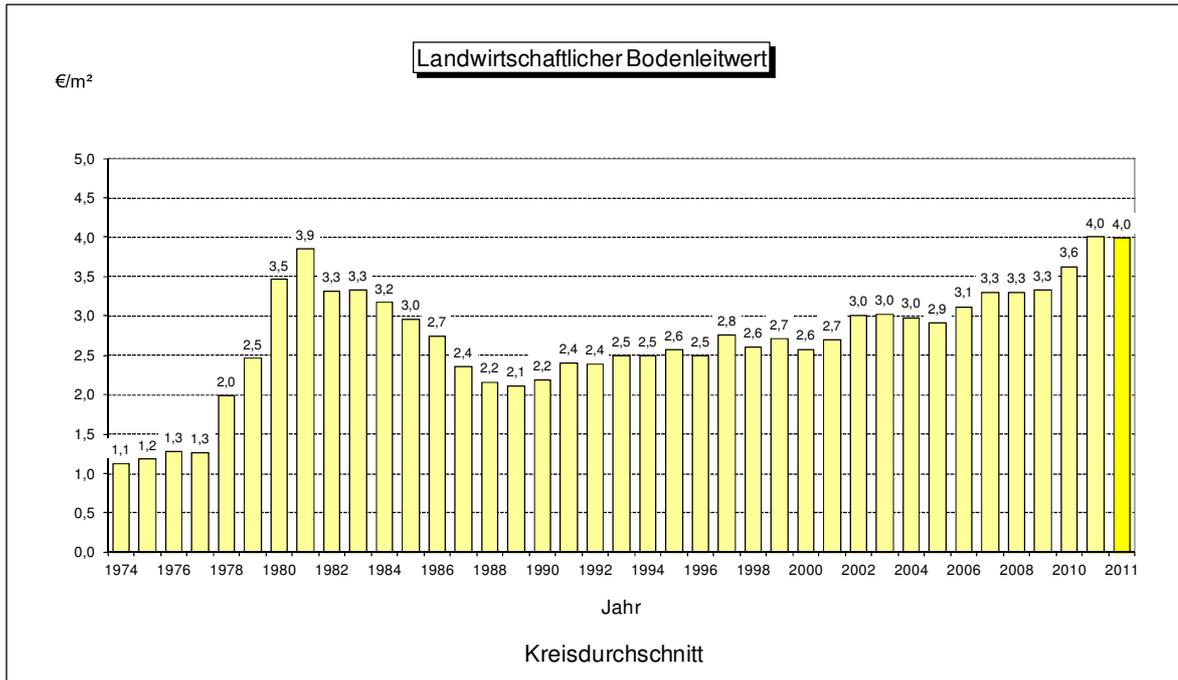
Jahr	Entwicklungsstufe	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert (€/m ²)*
2001	landw. Flächen	46	157,85	4,46	2,8
	forstw. Flächen	9	36,32	0,31	0,8
2002	landw. Flächen	68	300,02	7,15	2,4
	forstw. Flächen	5	23,33	0,23	1,0
2003	landw. Flächen	69	224,29	6,76	3,0
	forstw. Flächen	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
2011	Landw. Flächen	48	161,23	7,28	4,5
	forstw. Flächen	10	43,90	0,56	1,3

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



5.4.2 Entwicklung Waldboden, forstwirtschaftliche Flächen

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Durchschnittswert (€/m²)	Entwicklung (€/m²) (Prozentangaben in Bezug zu Ackerland)								2004-2011
					2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Mittel
Auswertung:	Mittelwert	m²	€	€/m²									
Waldboden Wasser, Biotope	7	1,23	0,007	0,6	0,5	0,7	0,9	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	19%
	Mittelwert	1.760	986	0,6	17%	24%	29%	15%	15%	18%	17%	15%	18%
Forstw. Flächen (mit Aufwuchs)	10	43,90	0,56	1,3	1,0	0,7	0,9	1,2	1,3	1,2	1,3	1,3	33%
	Mittelwert	43.902	55.556	1,3	33%	24%	29%	36%	39%	35%	36%	33%	33%
Landw. Flächen Bodenleitwert	48	161,23	7,28	4,5	3,0	2,9	3,1	3,3	3,3	3,4	3,6	4,0	100%
	Mittelwert	33.589	151.721	4,5	3,0	2,9	3,1	3,3	3,3	3,4	3,6	4,0	100%
Auswertung Ackerland				4,0	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Durchschnittswert (€ m ² *)	Entwicklung (€/m ²) (Prozentangaben in Bezug zu erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land)								2004-2011	
					2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Mittel	
Auswertung:	Mittelwert	m ²	€	€ m ² *)										
Bauerwartungsland	4	3,61	0,67											
Auswertung:	Mittelwert	9.035	167.310	18,5	23,3	36,2	26,0	43,2	30,4	36,5	20,0	20,0	25%	
				20,0	19%	30%	22%	37%	27%	27%	17%	17%	27%	
Rohbauland (Wohnen)	3	1,34	1,29											
Auswertung:	Mittelwert	4.450	431.654	97,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.a.	81,0	k.a.	89,0	89,0	72%	
				89,0					57%	k.a.	75%	75%	75%	
baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	472	25,71	33,84											
Auswertung:	Mittelwert	545	71.695	131,6	120	121	118	118	116	118	119	120	100%	
e-pflichtig		Bodenrichtwerte		120	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

*) Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz



5.6. Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Hinweis:

Als „Besondere Flächen der Landwirtschaft“ sind nachstehend Flächen i.S. des § 5(1) ImmoWertV bezeichnet, 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“

Durchschnittspreise im Kreisgebiet Begünstigtes Agrarland aus Vergleichspreisen und statistischer Auswertung					
					7.50 € / m ²
Zeitraum	Ableitung über Bodenrichtwert Wohnungsbau		Leitwert	Ableitung über durchschnittlichen Bodenrichtwert Landwirtschaft (Acker)	
	Richtwerte Wohnbau gem. Übersicht § 13 GAVO	begünstigtes Agrarland		begünstigtes Agrarland	landwirtsch. Richtwert Acker
2011	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²	€ / m ²
Gemeinde					
Ascheberg	120	6,6	7,0	7,4	4,0
Billerbeck	105	5,8	6,5	7,2	3,9
Coesfeld	150	8,3	8,0	7,8	4,2
Dülmen	155	8,6	7,9	7,2	3,9
Havixbeck	155	8,6	8,1	7,6	4,1
Lüdinghausen	140	7,8	7,6	7,4	4,0
Nordkirchen	125	6,9	7,3	7,6	4,1
Nottuln	130	7,2	7,3	7,4	4,0
Olfen	170	9,4	8,7	8,0	4,3
Rosendahl	70	3,9	5,8	7,8	4,2
Senden	170	9,4	8,2	7,0	3,8
Kreisgebiet	135	7,5	7,5	7,5	4,0
Faktoren	33,5		1,9		1

Die Leitwerte für „begünstigtes Agrarland“ werden ausgehend vom jeweiligen kreisweiten Durchschnittswert aufgrund der unterschiedlichen Wertverhältnisse des Wohnbaulandes in den Städten und Gemeinden und dem durchschnittlichen landwirtschaftlichen Bodenrichtwert für Acker (A) in der jeweiligen Gemeinde abgeleitet.

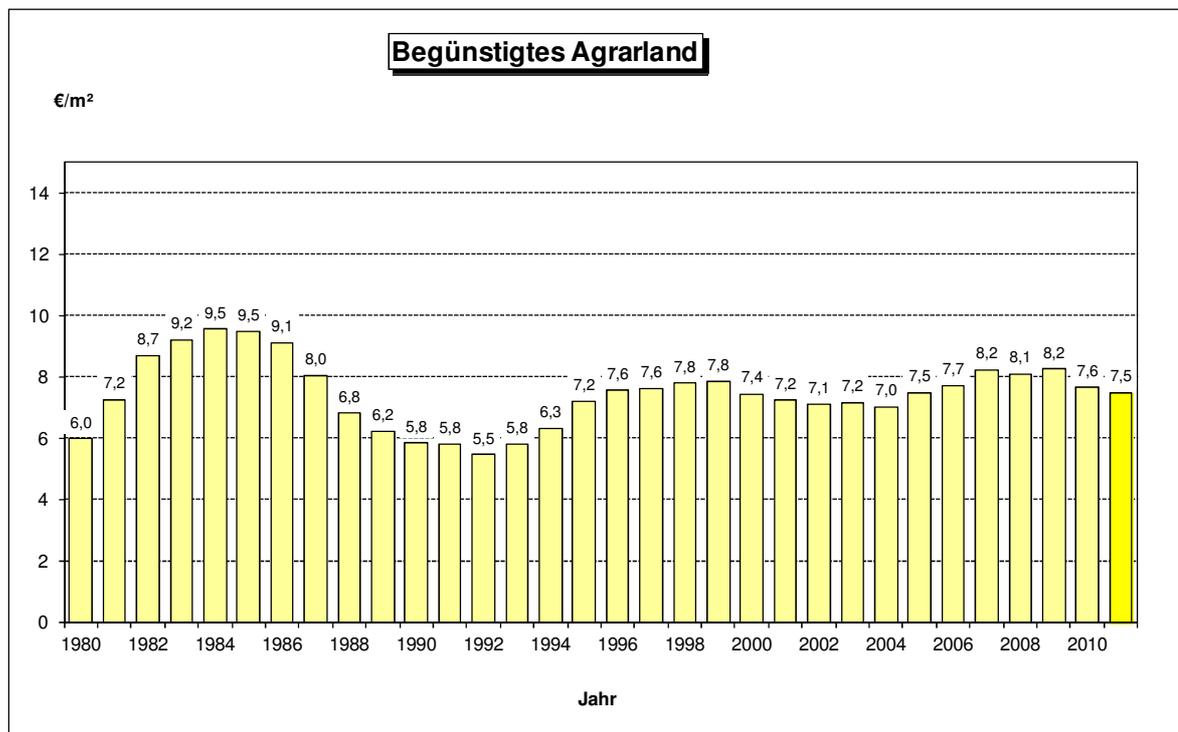


Entwicklungsstufe	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Durchschnittswert	Entwicklung (€/m ²) (Prozentangaben in Bezug zu erschließungsbeitragspflichtigen baureifen Land)								2004-2011 Mittel	
					2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Median	
Auswertung:	Mittelwert	m ²	€	€ m ² *)										
begünst. Agrarland **)	11	5,00	0,31											
	Mittelwert	4.545	28.512	6,3	7,0	7,5	7,8	8,0	8,0	8,4	7,8	7,5	6%	
Auswertung:				7,5	6%	6%	7%	7%	7%	7%	7%	6%	7%	
Baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	472	25,71	33,84											
Mittelwert	545	71.695	131,6	120	121	118	118	116	118	119	120	100%		
Auswertung: e-pflichtig		Bodenrichtwerte		118	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

*) Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz

***) Begünstigtes Agrarland: Entwicklung angegeben mit 3-jährigem Mittelwert

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

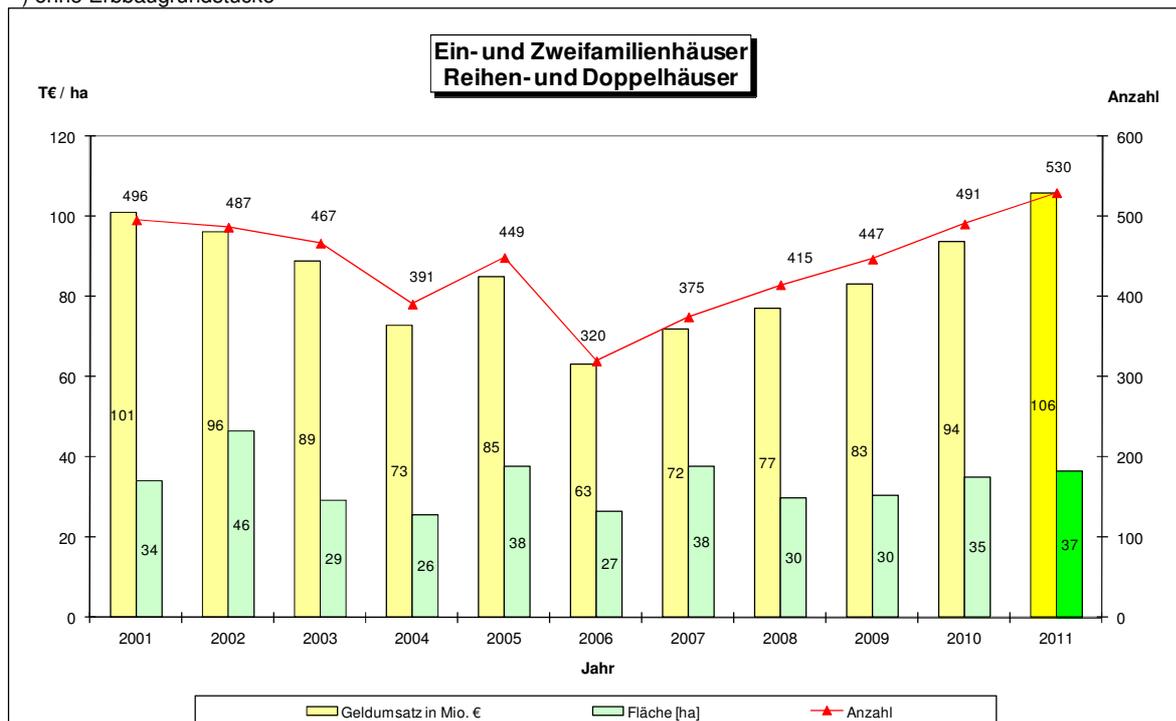
6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

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. €)	Preisent- wicklung
	Mittelwert	(m ²)	(€)		Mittelwert	(m ²)	(€)	
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	2,7%	Mittelwert	980	279.155	2,3%
2011	530	36,65	105,96		51	4,58	17,02	
	Mittelwert	692	199.932	4,7	Mittelwert	899	333.743	20,0%

*) ohne Erbbaugrundstücke

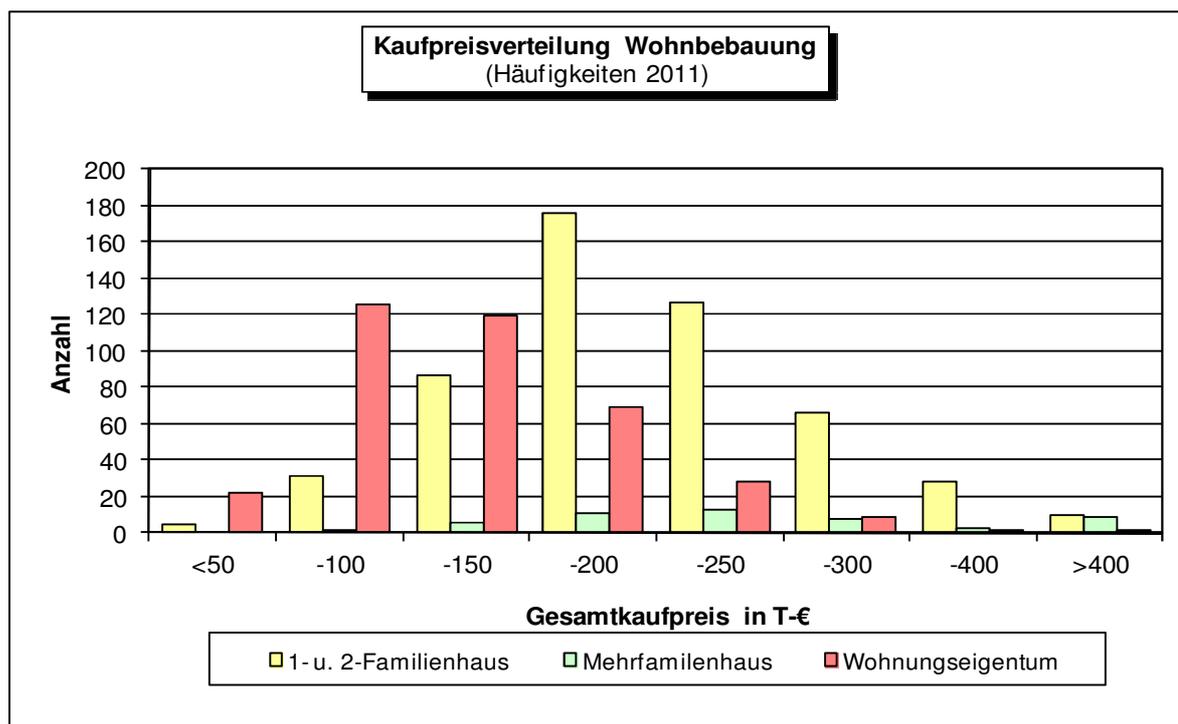




Kaufpreisverteilung Wohnbebauung

Jahr	Grundstücksart	Gesamtkaufpreis in Tausend €							
		<50	-100	-150	-200	-250	-300	-400	>400
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
2011	1- u. 2-Familienhaus	5	31	87	176	127	66	28	10
	Mehrfamilienhaus		1	6	11	13	8	3	9
	Wohnungseigentum	22	126	119	69	28	9	1	1

ohne Erbbaugrundstücke





Folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus, bezogen auf die Wohnfläche und den umbauten Raum. Der Tabellenteil „A“ bezieht sich auf die Durchschnittswerte, ermittelt über alle vorliegenden, geeigneten Kauffälle aus dem gesamten Kreis Coesfeld aus dem Jahr 2011. Im Tabellenteil „B“ wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen und wenn statistisch möglich, eine Differenzierung nach Gemeinden und Baujahresklassen vorgenommen worden.

A											
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen, Jahrgang 2011											
(bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² und ohne Erbbaurechtsvorgänge)											
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser											
2011 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche				Umbauter Raum			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis *) (€/m ²)	VB 90% (€)	Anzahl	mittleres Volumen (m ³)	mittlerer Kaufpreis *) (€/m ³)	VB 90% (€)	Anzahl
bis 1949	15	136.230	528	152	807	158	8	891	259	87	2
1950 - 1964	37	145.450	589	226	1.044	103	20	671	325	40	7
1965 - 1974	35	180.773	654	155	1.189	90	26	802	261	23	12
1975 - 1984	43	214.273	624	156	1.445	75	28	836	289	19	17
1985 - 1994	27	230.704	575	153	1.595	102	18	778	320	20	14
1995 - 2009	51	249.523	534	255	1.568	110	26	854	344	18	9
Neubau											
B											
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2009 – 2011											
(bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² und ohne Erbbaurechtsvorgänge)											
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser											
2009-2011 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche				Umbauter Raum			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis *) (€/m ²)	VB 90% (€)	Anzahl	mittleres Volumen (m ³)	mittlerer Kaufpreis *) (€/m ³)	VB 90% (€)	Anzahl
Ascheberg											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974											
1975 - 1984	5	195.200	582	185	1.220	77	3				
1985 - 1994											
1995 - 2008	9	237.611	526	173	1.431	148	7	865	293	61	3
Billerbeck											
bis 1949											
1950 – 1964	4	126.525	703	106	1.042	91	3				
1965 – 1974	10	138.200	599	145	936	109	6	866	172	15	4
1975 – 1984											
1985 – 1994	10	203.620	656	158	1.366	117	7	633	331	39	4
1995 - 2008	15	215.968	554	140	1.614	76	8	793	306	37	4
Coesfeld											
bis 1949											
1950 – 1964	41	141.363	623	137	1.118	83	22	644	264	37	10
1965 – 1974	16	158.223	617	143	1.156	98	9	832	197	15	6
1975 – 1984	19	191.354	603	151	1.226	70	8	865	227	29	5
1985 – 1994	12	221.113	568	144	1.572	175	6	663	344	42	4
1995 - 2008	14	233.472	474	127	1.854	96	6	646	369	8	6
Dülmen											
bis 1949											
1950 – 1964	27	155.556	574	271	1.196	156	14	632	331	48	7
1965 – 1974	12	168.083	642	142	1.201	107	6	692	230	22	4
1975 – 1984	27	214.172	603	154	1.391	99	13	830	295	44	7
1985 – 1994	10	210.800	501	148	1.487	106	6	778	254	12	4
1995 - 2008	26	233.438	485	293	1.555	154	16	805	339	25	12

weiter auf folgender Seite



B												
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2009 – 2011 (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² und ohne Erbbaurechtsgänge)												
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser												
2009 – 2010 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m ²)	Wohnfläche				Umbauter Raum				
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis *) (€/m ²)	VB 90% (€)	An- zahl	mittleres Volumen (m ³)	mittlerer Kaufpreis *) (€/m ³)	VB 90% (€)	An- zahl	
Havixbeck												
bis 1949												
1950 – 1964												
1965 – 1974	10	185.300	652	156	1.208	208	10	797	256	38	5	
1975 – 1984	18	200.147	552	156	1.327	109	17	943	244	24	10	
1985 – 1994	10	272.605	632	167	1.692	179	9	877	330	18	6	
1995 - 2008	9	242.061	521	161	1.471	224	7	562	349	40	3	
Lüdinghausen												
bis 1949												
1950 – 1964	5	163.200	592	148	1.189	208	3					
1965 – 1974	7	234.651	668	170	1.435	188	4					
1975 – 1984	7	232.429	716	168	1.145	62	2					
1985 – 1994	6	276.083	612	176	1.553	193	4	935	319	72	3	
1995 - 2008	16	283.122	526	186	1.710	66	7					
Nordkirchen												
bis 1949												
1950 – 1964												
1965 – 1974												
1975 – 1984	7	206.800	672	142	1.491	138	6	980	262	104	5	
1985 – 1994	6	203.333	469	120	1.667	142	3					
1995 - 2008												
Nottuln												
bis 1949												
1950 – 1964	4	157.313	574	152	1.087	136	3					
1965 – 1974	11	175.409	643	177	1.001	181	5	698	262	29	3	
1975 – 1984	15	224.863	655	156	1.534	136	12	856	301	38	7	
1985 – 1994	17	212.176	549	138	1.689	144	7	878	264	27	4	
1995 - 2008	11	232.182	540	134	1.769	235	8	745	304	50	4	
Olfen												
bis 1949												
1950 – 1964												
1965 – 1974												
1975 – 1984												
1985 – 1994	5	249.700	472	149	1.568	46	3					
1995 - 2008	8	262.538	513	149	1.880	23	3					
Rosendahl												
bis 1949												
1950 – 1964												
1965 – 1974												
1975 – 1984	4	158.700	634	132	1.255	239	3					
1985 – 1994												
1995 - 2008	10	188.400	535	152	1.240	120	6					
Senden												
bis 1949												
1950 – 1964	7	180.571	671	127	1.049	192	3					
1965 – 1974	8	183.038	627	158	1.113	182	6	833	239	84	5	
1975 – 1984												
1985 – 1994	11	218.177	541	137	1.672	113	7	767	299	19	7	
1995 - 2008	12	233.208	492	157	1.588	135	7	739	344	34	2	



Die Werte in der Tabelle „C“ zeigen die Daten der Reihen- und Doppelhäuser, ebenfalls zunächst für das Kreisgebiet aus dem Jahr 2011. Im Tabellenteil „D“ wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen und wenn statistisch möglich, eine Differenzierung nach Gemeinden und Baujahresklassen vorgenommen worden.

C											
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen, Jahrgang 2011											
(bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² und ohne Erbbaurechtsgänge)											
Reihenhäuser und Doppelhaushälften											
2011 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche				Umbauter Raum			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis* (€/m ²)	VB** 90% (€)	Anzahl	mittleres Volumen (m ³)	mittlerer Kaufpreis* (€/m ³)	VB** 90% (€)	Anzahl
bis 1949	6	119.500	452	127	1.041	188	5	799	159		1
1950 - 1964	11	103.636	421	112	1.038	78	8	575	174		1
1965 - 1974	13	138.038	319	130	1.061	75	7	719	326	94	2
1975 - 1984	23	158.757	359	139	1.166	88	13	686	240	21	8
1985 - 1994	25	179.408	341	125	1.378	94	18	684	258	28	9
1995 - 2009	69	181.227	310	126	1.464	45	42	589	345	23	22
Neubau	23	228.424	296	137	1.597	93	16	619	362	17	5
D											
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2009 – 2011											
(bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² und ohne Erbbaurechtsgänge)											
Reihenhäuser und Doppelhaushälften											
2009 - 2011 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche				Umbauter Raum			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis* (€/m ²)	VB** 90% (€)	Anzahl	mittleres Volumen (m ³)	mittlerer Kaufpreis* (€/m ³)	VB** 90% (€)	Anzahl
Ascheberg											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974											
1975 - 1984											
1985 - 1994	4	155.938	282	136	1.144	292	3				
1995 - 2008	8	168.263	296	130	1.345	135	4	598	291	25	4
Billerbeck											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974											
1975 - 1984											
1985 - 1994											
1995 - 2008	3	177.667	320	120	1.479	188	3				
Coesfeld											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974	4	139.875	327	116	1.229	277	4				
1975 - 1984	10	149.800	333	126	1.179	122	8	664	367	115	4
1985 - 1994	8	177.313	358	130	1.426	76	7	753	253	33	5
1995 - 2008	14	175.515	316	123	1.387	76	7	519	402	58	4
Dülmen											
bis 1949											
1950 - 1964	12	117.458	414	109	1.087	116	6				
1965 - 1974	6	137.167	394	116	1.280	92	3				
1975 - 1984											
1985 - 1994	7	150.886	322	115	1.333	139	5				
1995 - 2008	44	183.151	283	122	1.495	69	24	612	341	30	17

weiter auf folgender Seite



D	Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2009 – 2011 (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m ² und ohne Erbbaurechtsvorgänge)											
	Reihenhäuser und Doppelhaushälften											
	2009 - 2010 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücksgröße (m ²)	Wohnfläche				Umbauter Raum			
mittlere Größe (m ²)					mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB**) 90% (€)	Anzahl	mittleres Volumen (m ³)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ³)	VB**) 90% (€)	Anzahl	
Havixbeck												
bis 1949												
1950 - 1964												
1965 - 1974	6	119.667	384	106	1.123	129	5					
1975 - 1984												
1985 - 1994	4	162.875	363	121	1.424	52	3					
1995 - 2008	20	183.550	351	125	1.488	54	16					
Lüdinghausen												
bis 1949												
1950 - 1964	4	117.500	417	117	1.001	197	3					
1965 - 1974												
1975 - 1984	5	178.900	300	164	1.261	335	4					
1985 - 1994	5	167.300	258	101	1.568	270	4					
1995 - 2008	16	187.663	310	133	1.487	114	7	645	337	24	3	
Nottuln												
bis 1949												
1950 - 1964												
1965 - 1974												
1975 - 1984	14	153.464	291	163	985	93	5					
1985 - 1994	19	176.668	290	125	1.375	87	12	825	222	7	3	
1995 - 2008	24	168.289	323	129	1.340	59	14	557	385	60	8	
Olfen												
bis 1949												
1950 - 1964												
1965 - 1974												
1975 - 1984	5	147.600	308	126	1.205	367	3	631	237	57	3	
1985 - 1994												
1995 - 2008	13	206.746	341	135	1.582	96	10	742	387	97	5	
Senden												
bis 1949												
1950 - 1964												
1965 - 1974												
1975 - 1984	9	163.667	334	125	1.359	116	5					
1985 - 1994	7	172.857	349	110	1.540	161	5					
1995 - 2008	16	207.186	361	187	1.541	104	11	788	270	26	4	

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

**) Vertrauensbereich

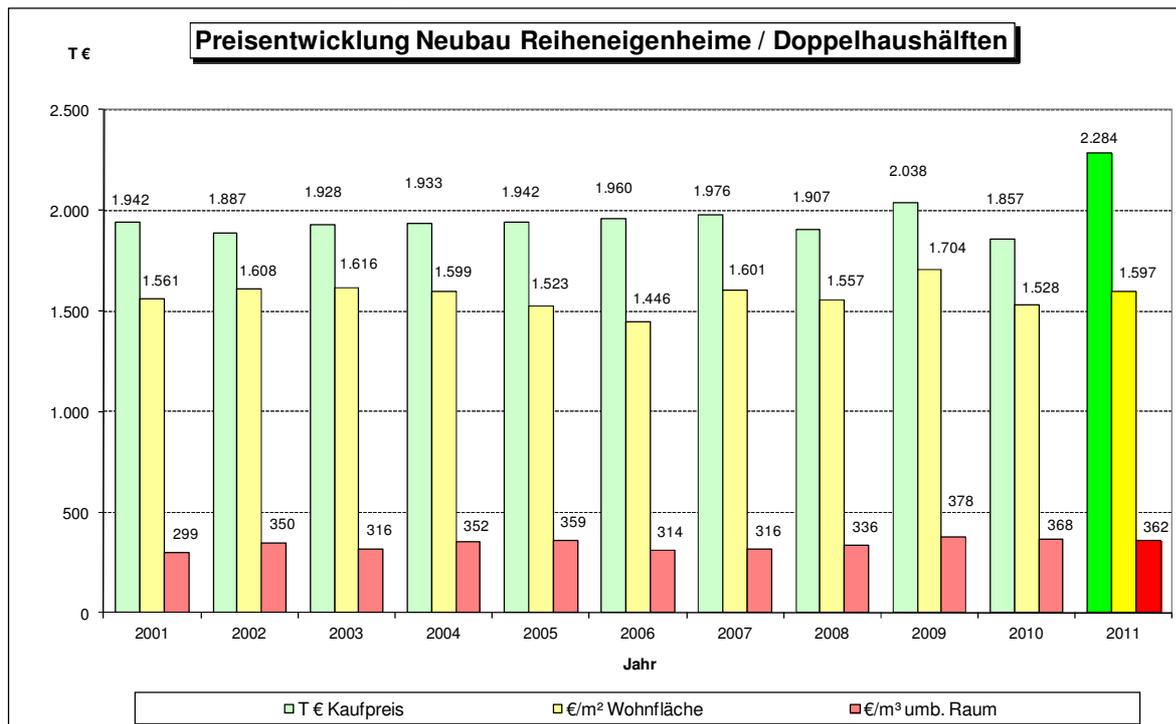
siehe Allgemeine Preisauskunft www.boris.nrw.de Seite 38



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

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.

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



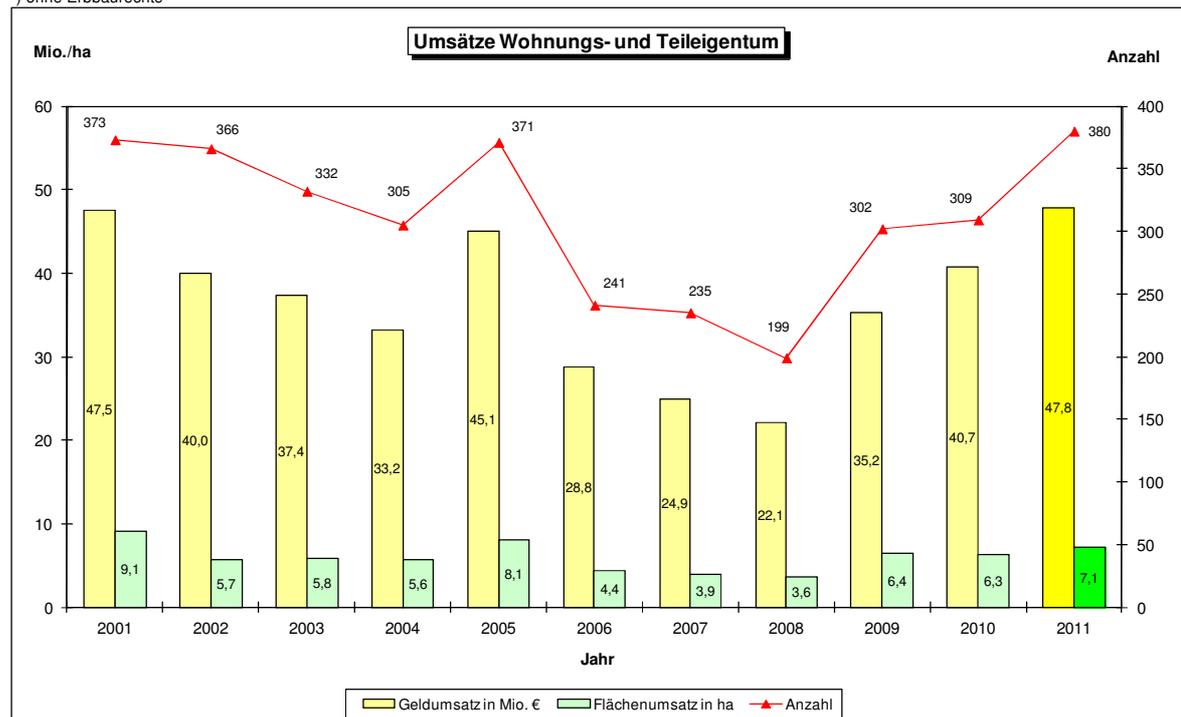
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1.1 Verkaufsfälle

Umsätze Wohnungs- und Teileigentum

Jahr	Erstverkäufe				Wiederverkauf				Umwandlung			
	Anzahl*) der Verträge	Flä- chen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.€)	Mittel- wert	Anzahl*) der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.€)	Mittel- wert	Anzahl*) der Verträge	Flä- chen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.€)	Mittel- wert
	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)
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
2011	93	1,32	17,08		280	5,63	29,97		7	0,17	0,72	
	Mittelwert	142	183.683	1293	Mittelwert	201	107.027	533	Mittelwert	242	103.143	427

*) ohne Erbbaurechte





7.1.2 Preisentwicklung

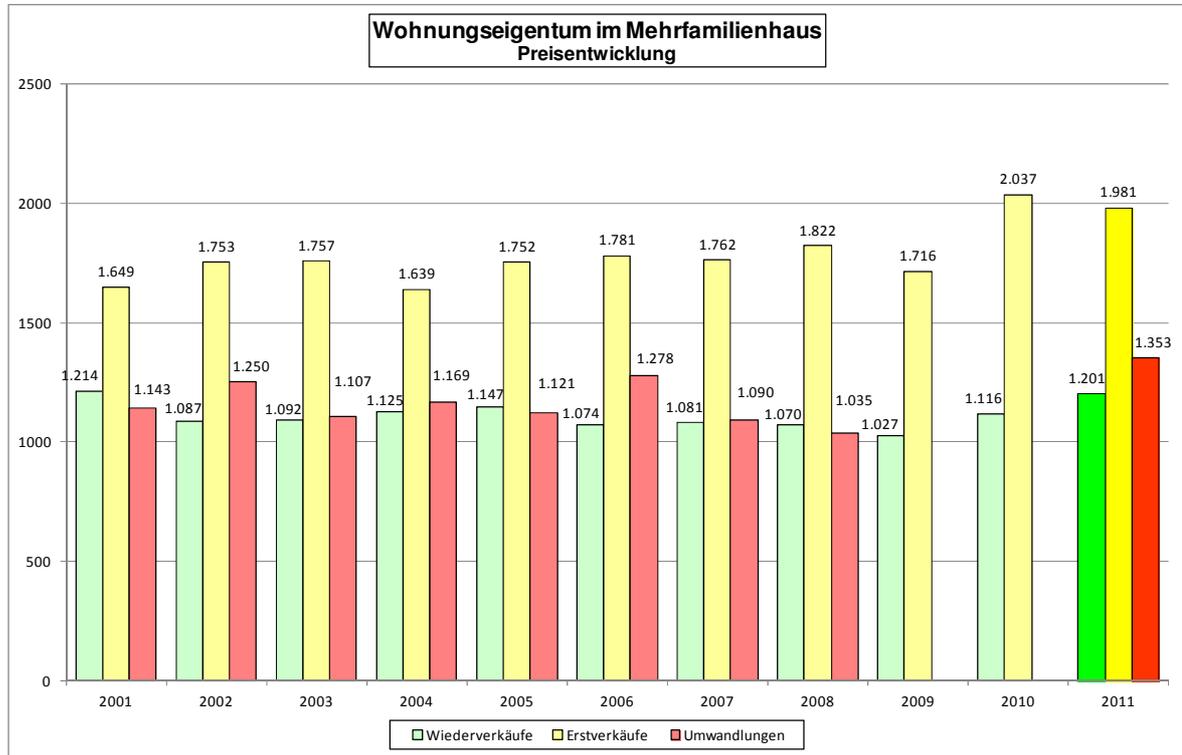
Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume)	Vertrags- jahr	Angaben zu Verkäufen					Angaben zur Vermietung			
		Anzahl	Wohn- fläche (m ²)	Alter	Boden- anteil (m ²)	Kauf- preis * (€/m ²)	VB (90%) (€/m ²)	An- zahl	Netto- kaltmiete (€/m ²)	VB (90 %) (€/m ²)
Erstverkäufe										
Mehrfamilienhaus	2001	78	82		129	1.649	46	19	6,2	0,2
	2002	70	77		117	1.753	38	8	6,1	0,3
	2003	34	84		135	1.757	54	9	6,0	0,1
	2004	17	88		149	1.639	61	4	6,3	0,5
	2005	34	80		134	1.752	76	6	6,4	0,3
	2006	15	87		129	1.781	129	2	5,3	0,4
	2007	6	72		125	1.762	109	2	6,6	0,1
	2008	19	63		157	1.822	173	1	7,7	
	2009	13	98		148	1.716	104	2	5,5	0,3
	2010	42	95		159	2.037	68	5	6,6	0,1
	2011	54	84		131	1.981	48	8	7,1	0,2
Doppelhaushälfte	2001	22	95		220	1.563	114	1	5,3	
	2002	27	98		208	1.407	86			
	2003	10	105		210	1.463	133	1	4,8	
	2004	6	104		241	1.585	278			
	2005	5	129		248	1.506	236	1	6,0	
	2006	2	125		245	1.341	1003			
	2007	3	112		226	1.551	260	1	5,9	
	2008	4	57		263	1.435	108			
	2009									
	2010									
	2011									
Wiederverkäufe										
Wohnung im Mehr- familienhaus	2001	91	76	19	135	1.214	49	11	5,0	0,1
	2002	91	77	21	134	1.087	38	9	5,2	0,1
	2003	99	80	22	128	1.092	42	22	5,2	0,1
	2004	81	79	23	159	1.125	45	12	5,1	0,2
	2005	116	94	21	141	1.147	34	20	4,9	0,1
	2006	63	81	23	122	1.074	59	7	5,2	0,1
	2007	82	80	26	136	1.081	48	11	5,5	0,1
	2008	116	57	24	142	1.070	53	16	5,8	0,2
	2009	113	107	24	143	1.027	42	18	5,3	0,1
	2010	109	80	23	173	1.116	45	20	5,5	0,2
	2011	131	78	24	147	1.201	51	29	6,0	0,2
Umwandlungen										
Wohnung im Mehr- familienhaus	2001	7	78	20	120	1.143	120	1	5,6	
	2002	15	78	20	153	1.250	92	4	6,1	0,5
	2003	12	77	24	151	1.107	99	1	5,4	
	2004	13	80	24	159	1.169	110	3	4,6	0,6
	2005	12	76	25	132	1.121	108	4	5,0	0,3
	2006	3	92	28	201	1.278	77	1	5,5	
	2007	8	76	42	133	1.090	73	1	4,3	
	2008	4	37	22	139	1.035	454			
	2009									
	2010									
	2011	3	82	38	179	1.353	471			

* 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



Nebenräume

In den genannten Preisen sind die Kosten der Nebengebäude nicht enthalten.
Eine Auswertung über die Jahre 2009 bis 2011 ergab für Garagen, Tiefgaragen(TG)-Stellplatz, Carport und Stellplätze nachstehend aufgeführten Preisen.

	Erstverkäufe	Anzahl	Wiederverkäufe	Anzahl
Stellplatz	4.000 €	57	3.500 €	38
Carport	6.750 €	14	3.500 €	4
Garage	14.000 €	9	6.000 €	20
TG-Stellplatz	11.500 €	18	8.250 €	8



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 2011 (ohne Erbbaurechtsvorgänge)							
Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser							
2011 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grund- stücks- größe (m ²)	Wohnfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB**) 90% (€)	
bis 1949	3	71.000	83	85	1.093	491	2
1950 - 1964	5	80.500	196	86	854	117	2
1965 - 1974	17	60.265	151	86	703	66	15
1975 - 1984	42	72.211	164	76	939	65	27
1985 - 1994	47	91.216	132	72	1.229	62	42
1995 - 2009	53	123.871	138	82	1.534	87	43
Neubau	75	172.096	131	84	1.981	49	54
B							
Wohnungseigentum nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2009 bis 2011 (ohne Erbbaurechtsvorgänge)							
Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser							
2009 - 2011 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grund- stücksgrö- ße (m ²)	Wohnfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB**) 90% (€)	
Ascheberg							
bis 1949							
1950 - 1964							
1965 - 1974							
1975 - 1984							
1985 - 1994	11	73.091	111	68	999	152	7
1995 - 2009	5	81.600	109	82	1.025	119	3
Billerbeck							
bis 1949							
1950 - 1964							
1965 - 1974							
1975 - 1984							
1985 - 1994	6	58.500	94	53	1.045	266	6
1995 - 2009							
Coesfeld							
bis 1949	4	109.625	245	102	1.177	146	3
1950 - 1964	5	66.700	91	95	808	283	4
1965 - 1974	10	57.950	110	81	752	101	8
1975 - 1984	24	85.706	118	79	1.112	58	18
1985 - 1994	27	94.337	120	77	1.227	70	23
1995 - 2009	55	128.777	130	78	1.658	70	48

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

**) Vertrauensbereich

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.



B							
Wohnungseigentum nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2009 bis 2011 (ohne Erbbaurechtsgänge)							
Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser							
2009 - 2011 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis	mittl. anteil- liche Grund- stücks- größe	Wohnfläche			An- zahl
				mittlere Größe	mittlerer Kaufpreis*)	VB**) 90%	
Dülmen							
bis 1949							
1950 – 1964	14	72.464	126	67	955	176	7
1965 – 1974	14	70.250	136	83	830	87	12
1975 – 1984	24	80.688	114	85	947	73	15
1985 – 1994	37	89.734	118	73	1.232	65	33
1995 – 2009	20	107.065	124	81	1.223	88	14
Havixbeck							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974							
1975 – 1984							
1985 – 1994	6	70.833	106	67	921	302	6
1995 – 2009	5	142.858	20	92	1.498	124	4
Lüdinghausen							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974	7	76.464	123	79	967	70	7
1975 – 1984	80	89.438	151	78	891	70	3
1985 – 1994	20	92.725	147	84	1.155	93	16
1995 – 2009	20	117.728	151	94	1.221	117	9
Nordkirchen							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974							
1975 – 1984							
1985 – 1994							
1995 – 2009	10	115.573	137	103	1.216	128	7
Nottuln							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974	5	56.740	132	75	717	298	5
1975 – 1984	14	60.029	146	71	884	136	8
1985 – 1994	8	57.250	79	62	922	112	7
1995 – 2009	7	95.143	128	75	1.165	203	4
Olfen							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974							
1975 – 1984	4	57.500	84	71	813	202	4
1985 – 1994							
1995 – 2009	9	93.111	128	88	1.067	87	9
Senden							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974	15	113.213	157	81	695	101	11
1975 – 1984	33	57.173	194	80	673	51	20
1985 – 1994	15	96.327	225	77	1.200	115	11
1995 – 2009							

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

**) Vertrauensbereich

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.

Allgemeine Preisauskunft

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

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

Neue Gemeindefsuche

Objektart
Eigentumswohnungen

Gebietsgliederungsstufe
Coesfeld Stadtgebiet

Objektgruppe
Weiterverkauf

Wohnlage
alle

Ausstattung
alle

Baujahr
1990

Wohnfläche in m²
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 m² (Mittelwert 80 m²)
- Baujahren von 1986 bis 1994 (Mittelwert 1992).

Der mittlere Kaufpreis beträgt 1238 €/m² mit einer Streuung von +/- 11 %.
An Hand der gewählten Parameter ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von ca. 99000 €.

Download

Diese Preisauskunft ersetzt keine qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch. Bitte bedenken Sie, dass weitere Einflussfaktoren wie der Objektzustand, die Größe der Wohnanlage, die Geschosslage, besondere Einbauten, Erbaurecht, 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 ²
Anzahl der Wohneinheiten:	alle Anzahlen

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



8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung (GAVO) sind für jedes Gemeindegebiet 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 - 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 2012 (Wertermittlungsstichtag: 01.01.2012) sind einschließlich der Kosten für die erstmalige Erschließung ausgewiesen. Der Bodenrichtwert gilt insofern für ein fertig vermessenes Grundstück inkl. des Wertes folgender Beiträge:

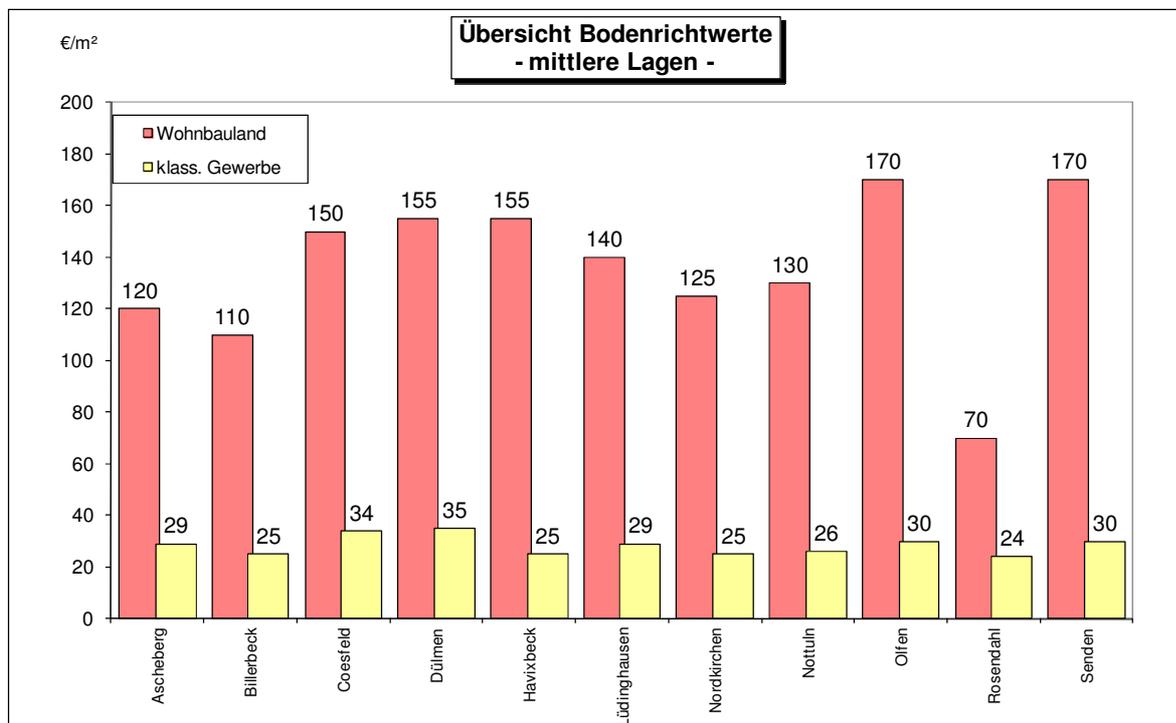
- Erschließungsbeiträge gem. § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgaben für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage nach Kommunalabgabengesetz (KAG) – ohne Hausanschlüsse
- Kostenerstattungsbeiträge gem. § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben, Aufwand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

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

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

- neuzeitliche Erschließungsqualität (ab ca. 1990): 40-50 €/m²
Analyse 2011: tlw. bis zu 50 €/m²
- durchschnittliche Erschließungsqualität (ca. 1960 – 1989): 25 €/m²
- einfache Erschließungsqualität
(Alterschließung, Ortsdurchfahrten, fehlende Ausbauten): 15-20 €/m²

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





Durchschnittliche Bodenrichtwerte 2012 (Stand 01.01.2012)

Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land		
		mäßig €/m ²	mittel €/m ²	gut €/m ²
Gemeinde Ascheberg	W I II	95,--	120,--	160,--
	GE		29,--	
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		26,--	
Stadt Billerbeck	W	90,--	110,--	140,--
	GE		25,--	
Billerbeck	W I – II	90,--	105,--	115,--
	M II	155,--	195,--	220,--
	G		25,--	
	SE		60,--	
Stadt Coesfeld	W	100,--	150,--	260,--
	GE		34,--	
Coesfeld	W I – III	115,--	160,--	240,--
	MK II – III	280,--	420,--	480,--
	G	30,--	32,--	48,--
Ortsteil Lette	W I – II	100,--	110,--	130,--
	G		26,--	
Stadt Dülmen	W	100,--	155,--	280,--
	GE	32,--	35,--	44,--
Dülmen	W I – II	165,--	230,--	270,--
	MK II – III	280,--	400,--	670,--
	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,--
Gemeinde Havixbeck	W	135,--	155,--	200,--
	GE	22,--	25,--	28,--
Havixbeck	W I – II	125,--	140,--	200,--
	M II	215,--	260,--	310,--
	G	23,--	25,--	28,--
Ortsteil Hohenholte	W I – II		160,--	
Stadt Lüdinghausen	W	105,--	140,--	230,--
	GE	23,--	29,--	31,--
Lüdinghausen	W I – III	110,--	145,--	180,--
	MK II – III	195,--	320,--	410,--
	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
Gemeinde Nordkirchen	W	115,--	125,--	145,--
	GE		29,--	
Nordkirchen	W I – II	115,--	120,--	135,--
	M II		180,--	
	G		25,--	
Ortsteil Capelle	W I – II		120,--	
	G		24,--	
Ortsteil Südkirchen	W I – II		120,--	
	G		30,--	
Gemeinde Nottuln	W	90,--	130,--	185,--
	GE		26,--	
Nottuln	W I – II	130,--	150,--	185,--
	M II		280,--	
	G		26,--	
Ortsteil Appelhülsen	W I – II	85,--	100,--	110,--
	M II		160,--	
	G		26,--	
Ortsteil Darup	W I – II	90,--	100,--	120,--
Ortsteil Schapdetten	W I – II		130,--	
Stadt Olfen	W	115,--	170,--	190,--
	GE		30,--	
Olfen	W I – II	150,--	170,--	190,--
	M II		230,--	290,--
	SE	55,--	85,--	
	G		30,--	
Ortsteil Vinum	W I – II		145,--	
Gemeinde Rosendahl	W	60,--	70,--	85,--
	GE		24,--	36,--
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,--	
Gemeinde Senden	W	100,--	170,--	210,--
	GE	24,--	30,--	32,--
Senden	W I – III	150,--	180,--	210,--
	M II		235,--	300,--
	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

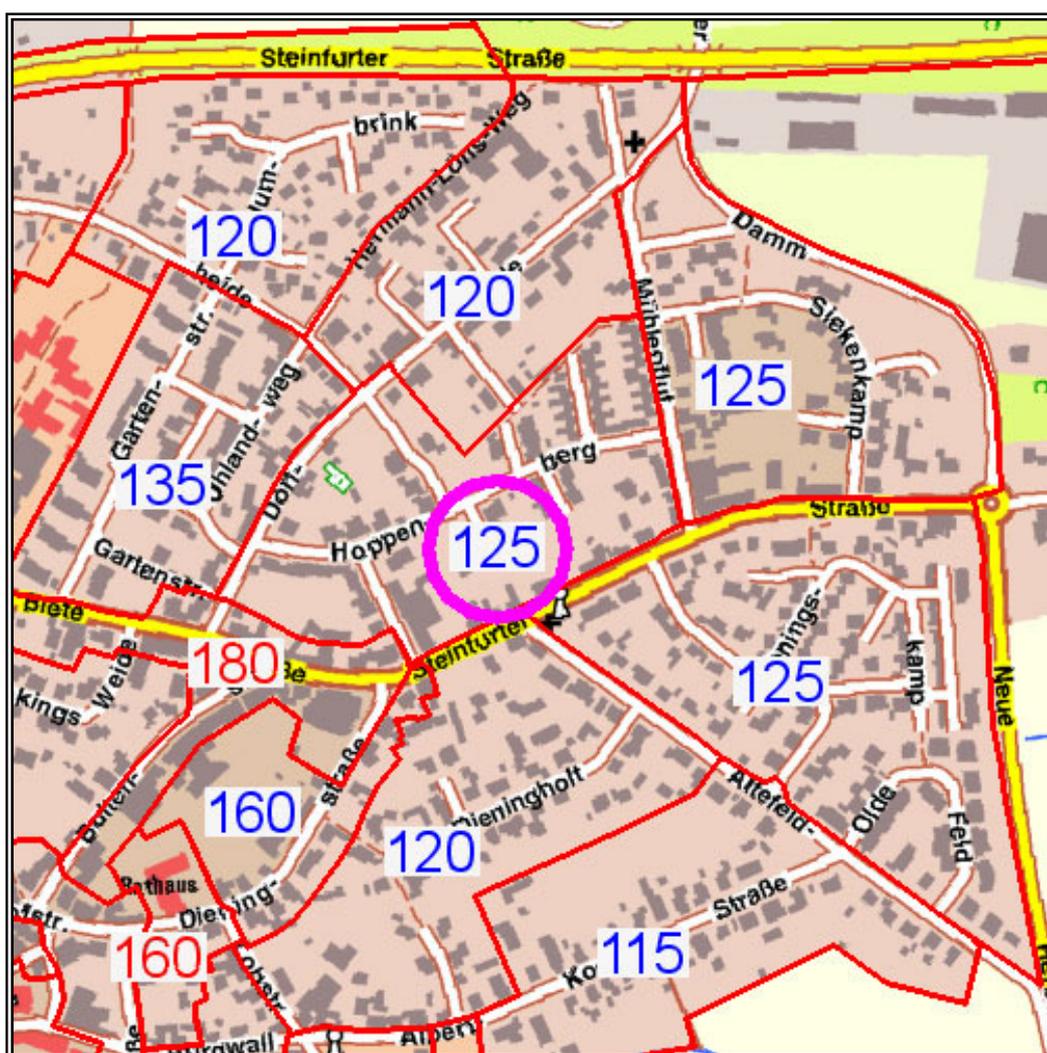
Anzahl der Bodenrichtwert, sortiert nach Gemeinde und Nutzung

Gebietskörperschaft	G	GE	GI	MD	MI	MK	SE	SO	W	A	ASB	gesamt
Ascheberg	2	3			6	5		1	41	3	3	64
Billerbeck		5			10	21	1		36	3	3	79
Coesfeld	5	12	1	1	13	41		9	80	5	5	172
Dülmen	5	6	1	5	15	23	3	4	90	9	9	170
Havixbeck		5	1	1	3	17			22			49
Lüdinghausen	2	5			16	23	1	2	66	6	6	127
Nordkirchen		3		2	3				20	2	2	32
Nottuln	3	1		1	13	2		1	46	4	4	75
Olfen		4			16		2		25	3	3	53
Rosendahl		5	1		6	2			28	4	4	50
Senden		4		1	6	6		1	36	9	9	72
Kreis Coesfeld	17	53	4	11	107	140	7	18	490	48	48	943

Das Abkürzungsverzeichnis der Nutzungen befindet sich auf der nächsten Seite.

8.2.1 Darstellung der Bodenrichtwerte

Darstellung der Bodenrichtwerte in **BORIS**plus
ONRW





Bodenrichtwerte - Details

Lage und Wert	
Gemeinde	Ascheberg
Gemarkungsname	Ascheberg
Ortsteil	Ascheberg
Bodenrichtwertnummer	20407
Bodenrichtwert	125 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2012
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m
Freies Feld	0011
Bodenrichtwert 01.01.1996	74 €/m²

Darstellung des Bodenrichtwertes

Beispiel:

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

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

Eigenschaften des Richtwertgrundstückes

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

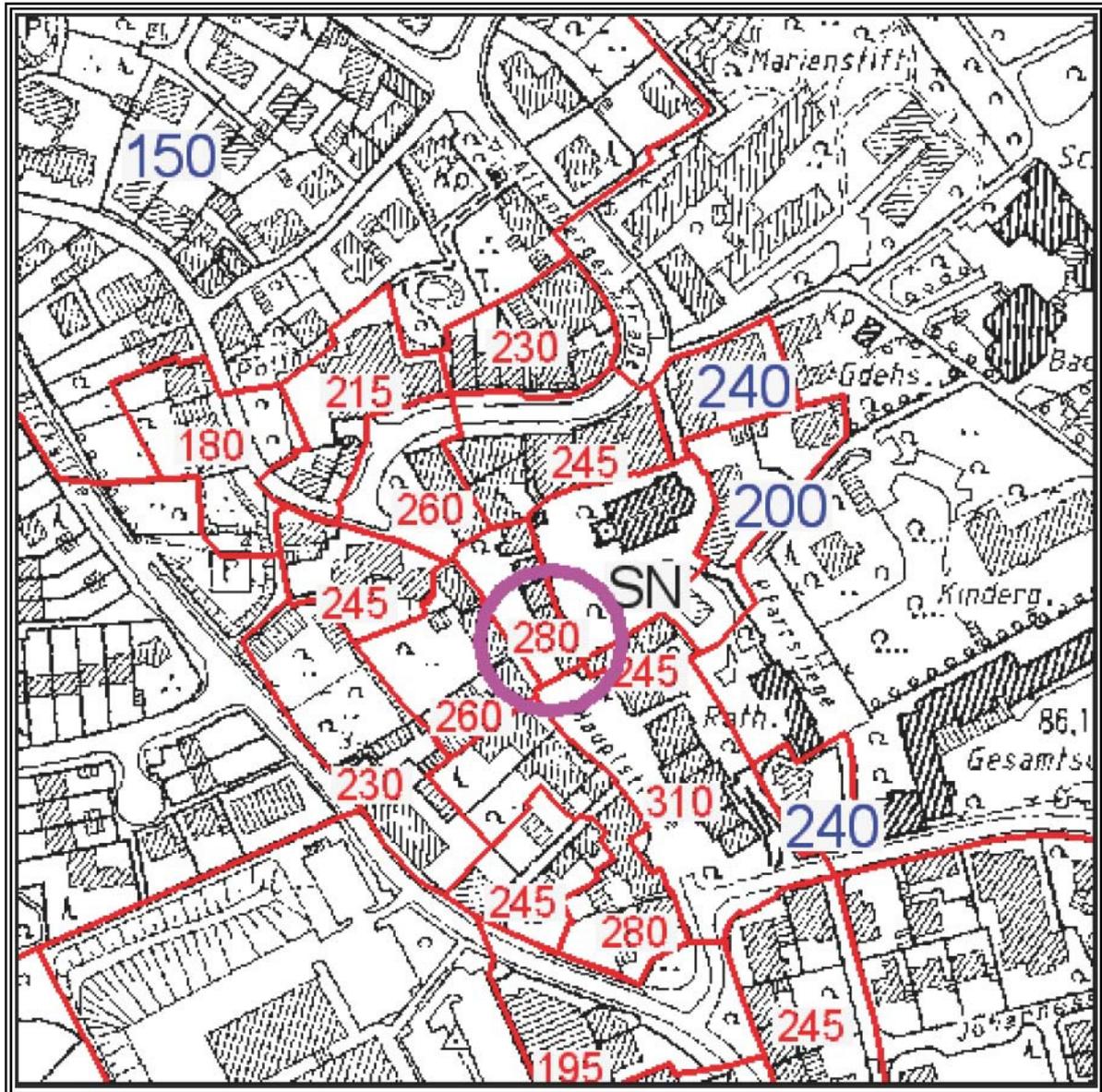
Art der baulichen Nutzung	W	Wohnbauland
	MI / MD / MK	gemischte Baufläche
	G / GE / GI	gewerbliche Baufläche
	SO	Sondergebiet
	SE	Wochenendhausgebiet
	SN	Sondernutzung, z.B. Gemeinbedarfsflächen, ohne Bodenrichtwertangabe
	A	Ackerflächen
	ASB	Wohnen im Außenbereich
Geschossigkeit	II	römische Ziffern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



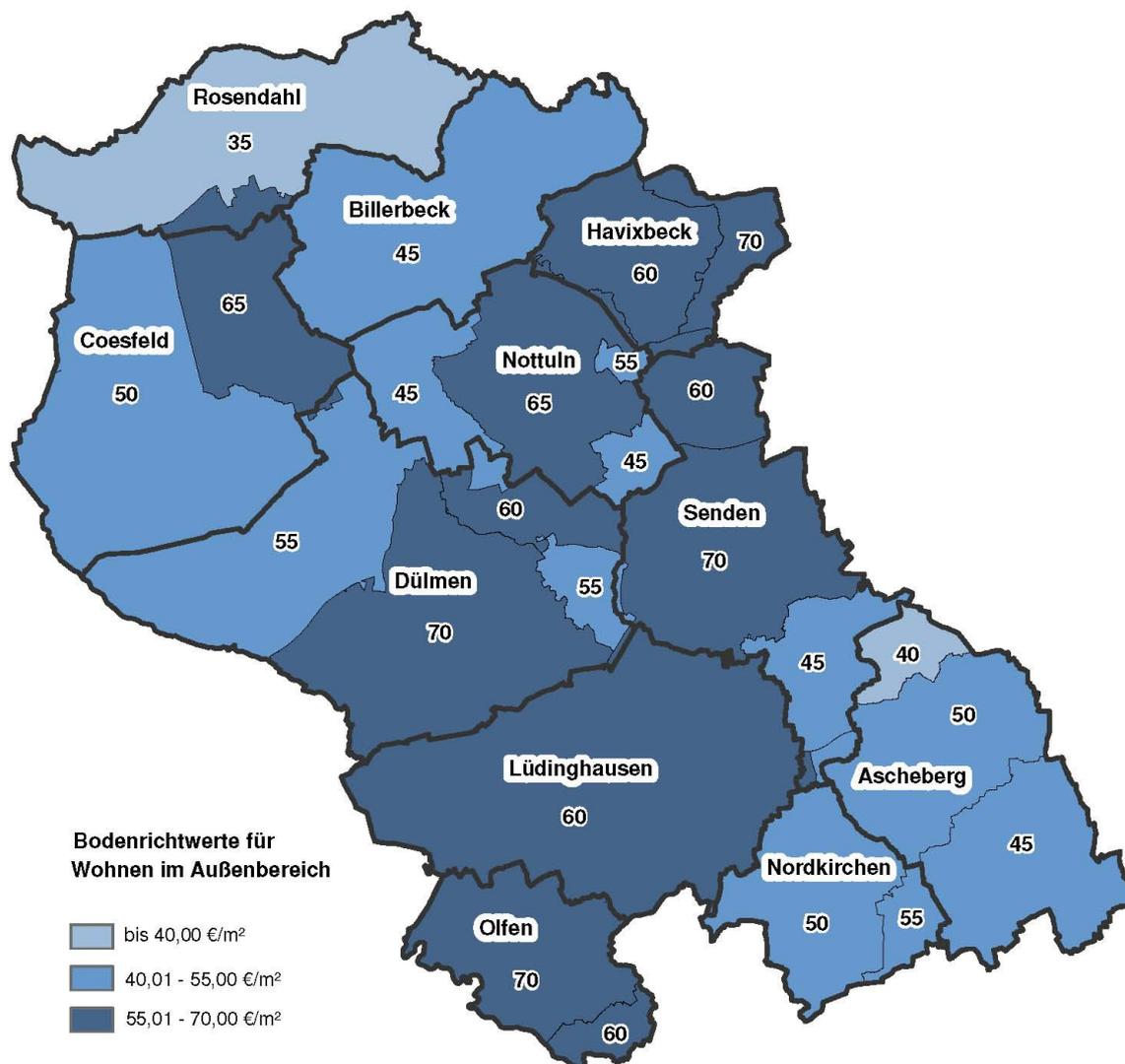
8.4 Wohnen im Außenbereich

„Wohnen in Außenbereich“ bezeichnet Grundstücke in der Entwicklungsstufe des baureifen Landes, die nach den Bestimmungen des § 35 des Baugesetzbuches im Außenbereich zu Wohnbauzwecken eingeschränkt nutzbar sind. Die Ableitung der Werte stützt sich auf eine Untersuchung der Münsterlandkreise und der Stadt Münster, veröffentlicht im Heft 1/2011 der Fachzeitschrift „fub – Flächenmanagement Bodenordnung“, fortgeschrieben und angepasst durch eigene jährliche Untersuchungen.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 1000 m² großes Wohnbaugrundstück im Außenbereich (W-ASB) mit I-II Vollgeschossen und ist erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG. Die der Ableitung zugrundeliegenden Vergleichsfälle weisen eine bebaute Bruttogrundfläche von 102 m² bis 594 m² auf. Die Mittelwerte der Bodenrichtwerte weisen eine Spanne von +/- 15% auf.

Wohnbauflächen landwirtschaftlicher Hofstellen sind in die Ableitung nicht eingeflossen; die Anwendung der Werte ist in diesen Fällen sachverständig zu beurteilen.

Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht über die Wertverhältnisse der Bodenrichtwerte in der Qualitätsstufe „Wohnbaufläche im Außenbereich“ im Kreisgebiet. Differenzierte Angaben und Abgrenzungen finden Sie im Informationssystem www.boris.nrw.de





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



Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1987-1999)

Gemeinde Einwohner (EW) Index	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbeitragsfrei												
	(2)	Anzahl der Richtwerte												
Wertermittlungsstichtag 31.12. des Auswertjahres														
		1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Ascheberg	(1)	48,16	47,81	47,81	49,41	52,76	57,55	64,60	72,94	75,35	87,01	89,69	93,26	101,66
€	(2)	16	16	16	16	16	16	17	17	19	19	24	24	34
15176 EW	(1)	48,16	47,81	47,81	49,41	52,76	58,38	64,60	73,46	75,35	86,81	88,94	90,90	101,68
Index	(2)						17		19		24	24	34	35
	(%)	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
Index	(2)					15	18	15	18		0	19	19	20
	(%)	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
Index	(2)					55	60	48	53	48	55	55	43	48
	(%)	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
Index	(2)		54			51	52	50	50	51	53	53	52	53
	(%)	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
Index	(2)						9	8		9	9	10,00	10,00	10
	(%)	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
Index	(2)	44				37	38	33	37	28	34	34	34	45
	(%)	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
Index	(2)			14		11	12	11		9	9,00	9,00	9,00	9
	(%)	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
Index	(2)					13	20	19	20	20	21	23	23	34
	(%)	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
Index	(2)		16			13	14			16	16	17	18	18
	(%)	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
Index	(2)	13				11	12				12,00	13	12	22
	(%)	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
Index	(2)					18	20		21	22	21	23	21	28
	(%)	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 (2000-2012)

Gemeinde Einwohner Index	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/qm: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei												
	(2)	Anzahl der Richtwerte												
	Wertermittlungsstichtag													
	31.12. des Jahres						01.01. des Jahres							
		< beitragspflichtig			beitragsfrei >									
		2000	2001	2002	2003	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
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	122,32
€	(2)	35	35	34	34	34	35	36	36	37	37	37	37	41
14956 EW	(1)	102,33	103,09		127,20	131,90	128,50	131,53	127,42	122,57	120,41	120,27	122,56	122,56
€	(2)		34		34	35	36	36	37	37	37	37	41	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	535,80
Billerbeek	(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	107,36
€	(2)	20	20	25	25	25	26	26	26	26	26	26	28	36
11522 EW	(1)	73,20	72,54		90,77	90,77	100,58	105,58	100,58	100,58	100,58	101,25	107,16	107,36
€	(2)	21	25		25	26	26	26	26	26	26	28	37	36
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	434,77
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	159,65
€	(2)	48	46	51	51	67	67	68	69	69	69	71	71	71
36345 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	159,72
€	(2)	46	51	51	67	67	68	68	69	69	71	72	71	72
Index	(%)	477,32	478,09	478,09	478,09	495,18	514,84	513,33	513,33	513,55	513,55	494,13	496,77	514,50
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	157,87
€	(2)	53	47	63	63	77	80	77	80	80	80	83	85	87
46762 EW	(1)	148,20	138,95		161,95	156,95	158,57	164,00	155,25	155,25	156,33	158,88	157,87	157,22
€	(2)	47	63		77	77	80	80	80	83	85	87	87	88
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	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	160,68
€	(2)	10	9	16	16	16	16	17	17	17	17	18	18	22
11801 EW	(1)	104,70	106,06		139,69	149,69	165,88	152,10	147,35	147,35	148,33	148,33	160,45	160,68
€	(2)	9	16		16	16	17	17	17	18	18	18	22	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	775,96
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	149,61
€	(2)	45	45	39	39	45	45	48	48	48	49	54	64	64
24195 EW	(1)	126,06	123,67		145,40	145,40	145,42	145,63	140,92	141,43	138,30	149,61	149,61	149,61
€	(2)	45	39		45	45	48	48	48	49	53	64	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	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	125,25
€	(2)	9	7	8	8	21	22	22	22	23	22	22	20	20
10434 EW	(1)	109,10	109,25		135,24	139,55	139,55	137,50	132,40	132,40	132,05	132,39	125,25	125,25
€	(2)	7	8		21	22	22	22	23	23	22	23	20	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	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	131,48
€	(2)	34	34	30	30	34	36	37	37	37	37	39	40	44
19871 EW	(1)	98,28	98,93		125,59	132,00	131,49	133,89	130,81	130,80	129,49	130,38	134,55	129,24
€	(2)	34	30		34	36	37	38	37	37	39	40	44	46
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	784,02
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	171,46
€	(2)	18	21	23	23	22	22	23	23	24	24	24	24	24
12215 EW	(1)	142,00	140,65		162,95	162,95	163,70	163,70	165,21	165,21	165,21	165,21	171,46	169,40
€	(2)	21	23		22	22	23	23	24	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	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	71,43
€	(2)	22	22	18	18	26	26	26	26	26	26	26	26	28
10905 EW	(1)	46,22	47,11		72,88	75,77	75,77	75,77	70,77	70,80	75,77	70,77	71,43	71,43
€	(2)	22,00	18		26	26	26	26	26	26	26	26	28	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	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	160,56
€	(2)	28	27	25	25	31	30	30	30	30	30	34	35	36
20778 EW	(1)	106,52	107,16		134,66	143,00	145,00	145,00	145,33	145,33	147,79	147,00	150,59	160,56
€	(2)	27	25		31	30	30	30	30	30	34	35	36	36
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	727,38
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	142,17
Anzahl Richtwerte		322	313	332	332	398	405	410	414	417	417	434	448	473
Gewogenes Mittel		113,95	112,73		137,04	139,20	141,77	142,98	139,21	138,85	139,04	140,01	140,79	141,84
Anzahl Richtwerte		279	332		398	402	410	414	417	418	433	452	474	478
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	577,83



Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1974 – 1986)

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



Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1987 – 1999)

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



Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (2000 - 2008)

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

Die Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte je Gemeindegebiet werden seit 2008 nicht mehr geführt. Es sind Bodenrichtwertzonen gebildet und landwirtschaftliche Bodenrichtwerte für Acker (A) beschlossen, (siehe Seite 46). Nach wie vor ist die Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenwerte bezogen auf das Kreisgebiet angegeben.



Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte (2009 - 2012)

RW-Nr.	Name des Richtwertes	Lage tlw. in den Gemeinden	2009	2010	2011	2012	
90001	Holtwicker Mark	Rosendahl/Coesfeld	3,50	3,50	3,80	4,10	
90002	Horst/Netter/Aulendorf	Rosendahl/Billerbeck	3,30	3,40	3,80	4,20	
90003	Temming/Herkenstrup	Havixbeck/Billerbeck	3,50	3,50	3,50	3,60	
90004	Gerleve/Alstätte	Coesfeld/Billerbeck	3,50	3,50	3,60	3,80	
90005	Letter Bruch	Coesfeld/Dülmen	3,30	3,40	3,90	4,40	
90006	Letter Berg	Coesfeld	3,90	3,90	3,90	4,60	
90007	Roruper Mark	Dülmen	3,30	3,30	3,50	3,90	
90008	Weddern	Dülmen	3,00	3,30	3,60	3,90	
90009	Heller/Hagenau/Bredenbeck	Nottuln/Senden/Dülmen	3,40	3,60	3,40	3,60	
90010	Neusträßer Bruch	Dülmen	3,00				
90011	Süskenbrocks Heide	Dülmen	3,20	3,20	3,50	3,90	
90012	Leversum	Lüdinghausen	3,00	3,00	3,30	3,70	
90013	Piekenbrock	Lüdinghausen/Ascheberg/Nordkirchen	3,40	3,40	3,60	4,00	
90014	Köckelsum	Olfen	3,30	3,30	3,30	3,40	
90015	Schloß Sandfort	Olfen	3,70	3,80	3,90	4,50	
90016	Forsthövel	Ascheberg	3,00	3,00	3,30	3,50	
90033	Heller	Nottuln		3,20	3,50	3,80	
90035	Feldmark	Dülmen		3,40	3,90	4,00	
90037	Westrup	Lüdinghausen		3,30	3,90	4,50	
90039	Osterbauerschaft	Senden		3,40	3,70	3,80	
90041	Hegemer	Ascheberg		3,50	3,90	4,50	
90043	Berenbrock	Lüdinghausen/Senden		3,20	3,45	3,80	
90045	Altendorf	Nordkirchen		3,40	3,65	4,00	
90047	Wildpark	Dülmen			3,50	3,90	
Kreis Coesfeld			mittl. Preis € / m ²	3,33	3,39	3,63	3,97
			Anzahl der Richtwerte	16	22	23	23
			Veränderung		102%	107%	109%
			Indexwerte	235,4	237,05	244,13	253,73



9.2 Umrechnungskoeffizienten

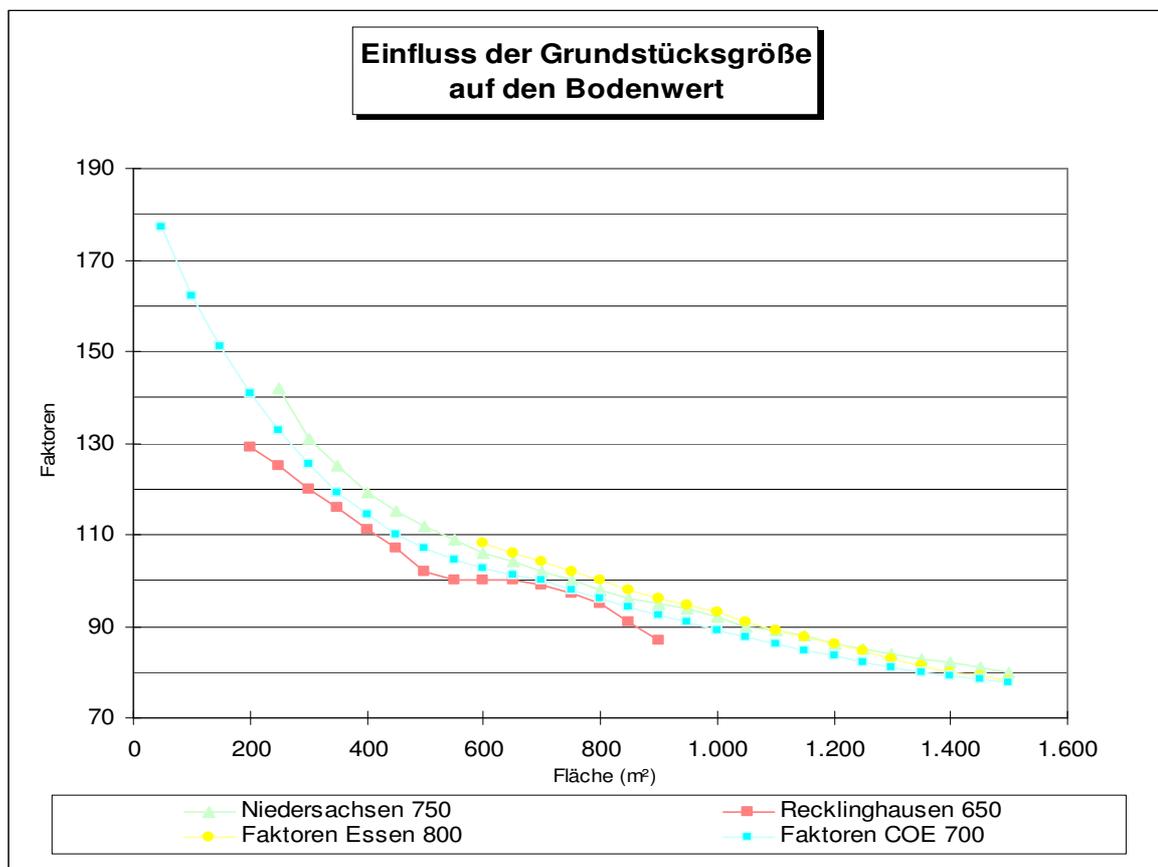
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden. Hierzu zählen insbesondere

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

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

9.2.1 Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe

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





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

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



9.2.2 Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit

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

Zur Umrechnung benutzt der Gutachterausschuss Coesfeld in derartigen Fällen die Umrechnungskoeffizienten aus der Anlage 11 der Bewertungsrichtlinien des Bundes (WertR).

Umrechnungskoeffizienten ¹⁾

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

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

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

Beispiel:

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

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,2 = 1,10;

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,9

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

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



9.3 Liegenschaftszinssätze

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

So ist beispielsweise der Liegenschaftszins bei Ein- und Zweifamilienhäusern 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 2012 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 21 Fälle zusammengetragen werden. Die Heranziehung dieser Fälle führte zu folgenden Ergebnissen im Marktsegment der Drei- und Mehrfamilienhäuser:

Liegenschaftszinssatz (Mittelwert):	5,2%
Anzahl der Fälle:	21
Minimum:	4,2%
Maximum:	6,3%
Standardabweichung:	0,6%
durchschnittliche Wohn-/ Nutzfläche (WF/ NF):	391 m ²
durchschnittlicher Kaufpreis/m ² WF/NF:	704 €/m ²
durchschnittliche Miete/m ² WF/NF:	4,52 €/m ²
durchschnittliche Restnutzungsdauer	45 Jahre
durchschnittlicher Bodenrichtwert:	122 €/m ²
Rohertragsfaktor:	13,6

Allgemein lässt die Auswertung folgende Aussagen zu:

Je länger die Restnutzungsdauer, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz.

Je höher die Miete, desto höher auch der Liegenschaftszinssatz.

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

Je höher der Bodenrichtwert, desto höher auch der Liegenschaftszinssatz.

Zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes 2012 ziehen wir auch die Ergebnisse der Vorjahre heran, und leiten den aktuellen Wert im Sinne einer Mittelbildung wie folgt ab:



Liegenschaftszinssatz 2009:	5,6
Liegenschaftszinssatz 2010:	5,7
Liegenschaftszinssatz 2011:	5,8
Liegenschaftszinssatz 2012:	5,2

Der Mittelwert beträgt 5,6. Damit beläuft sich der **Liegenschaftszinssatz 2012 auf 5,6 %** für Drei- und Mehrfamilienhäuser.

Untersucht wurden in 2011 nun auch erstmals Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Hier wurden aus den Jahren 2008 bis 2011 *58 Fälle herangezogen. Diese wurden auf Vollständigkeit und Ausreißer überprüft, sodass noch 28 Angaben für die Auswertung verblieben.

Die Auswertung zeigt folgendes Ergebnis:

Liegenschaftszinssatz für eine Wohnung im Mehrfamilienhaus:	3,9
Anzahl der Fälle:	28
Minimum:	2,1%
Maximum:	5,1%
Standardabweichung:	0,6%
durchschnittliche Wohn-/ Nutzfläche (WF/ NF):	70 m ²
durchschnittlicher Kaufpreis/m ² WF/NF:	1.362 €/m ²
durchschnittliche Miete/m ² WF/NF:	5,9 €/m ²
durchschnittliche Restnutzungsdauer	66 Jahre
durchschnittlicher Bodenrichtwert:	167 €/m ²
Rohtragsfaktor:	19,0

Überdies besteht auch hier folgende Abhängigkeit:

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



9.5 Marktanpassungsfaktoren

9.5.1 Marktanpassungsfaktor Erbbaugrundstücke

Mit der Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01.03.2006 sind im Zweiten Teil Nr. 4 die Wertermittlungsgrundsätze grundstücksbezogener Rechte und Belastungen novelliert worden. Im Rahmen der Wertermittlung von Erbbaugrundstücken und Erbbaurechten ist bei der finanzmathematischen Methode der bisher enthaltene Wertfaktor der WertR durch einen Marktanpassungsfaktor ersetzt worden, um eine sachgerechte Anpassung des finanzmathematischen Wertes an die Marktlage zu gewährleisten.

Zur Ableitung des **Marktanpassungsfaktors für den Bodenwert des Erbbaugrundstücks** wurden 58 Kaufverträge der Jahre 2004 – 2006 ausgewertet. Diese Untersuchung wurde im Jahre 2010 um weitere 25 Verkaufsfälle aus den Jahren 2007 bis 2009 ergänzt. In der Regel erwarb der Erbbauberechtigte das Grundstück vom Erbbaurechtsgeber. Die Erbbaurechtsverträge enthielten Wertsicherungsklauseln und waren durch keine weiteren Lasten oder Beschränkungen beeinflusst. Die Restlaufzeit der Erbbaurechtsverträge beträgt mehr als 50 Jahre.

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

Als durchschnittlicher nutzungstypischer Erbbauzinssatz ergeben sich für 2009 2,60 % des beitragsfreien Bodenwertes (s.a. Nr. 5.1.3 – Erbbaurechte).

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

Anwendungsbeispiel:

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

Über die Restlaufzeit ab gezinster 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 2009 bis 2011. 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:

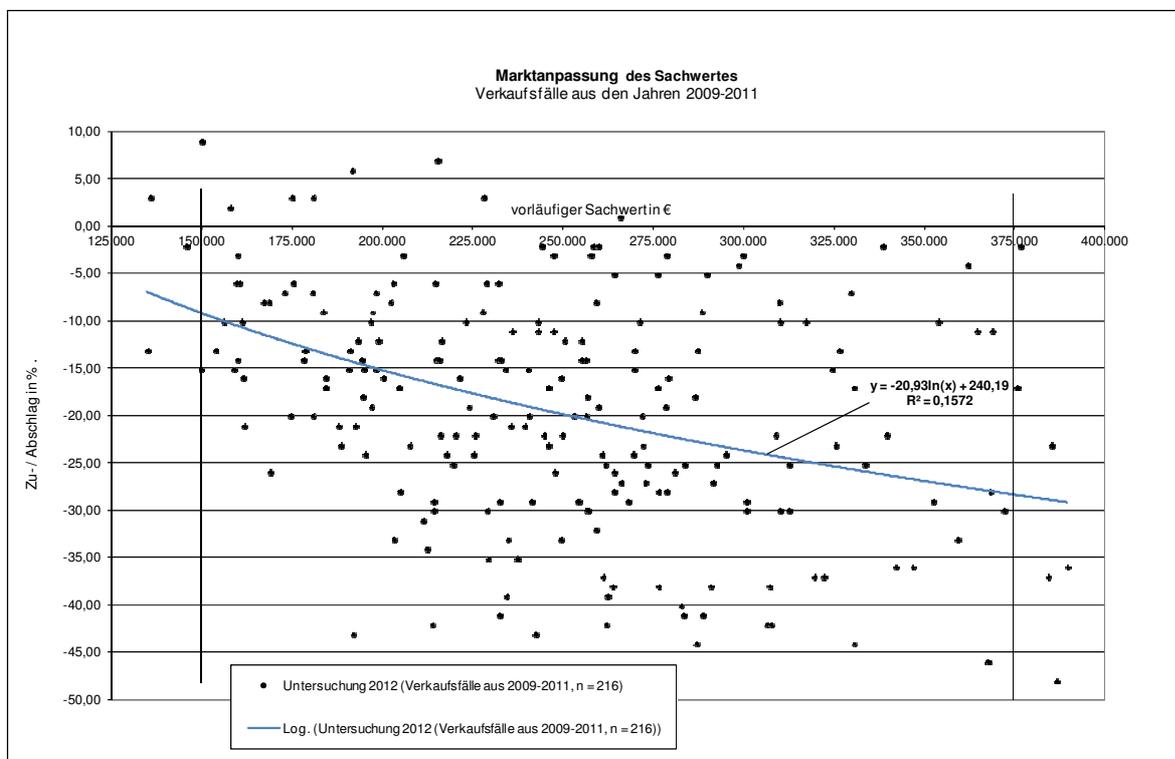
- Normalherstellungskosten: NHK 2000,
Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
- Baunebenkosten: 16% bei freistehenden Häusern
14% bei Reihenhäusern
- Baupreisindex: Landesbaupreisindex, Jahr 2000 = 100
- Regionalfaktor Kreis Coesfeld: 0,77
- Außenanlagen, besondere Bauteile: geschätzte Zeitwerte
- Gesamtnutzungsdauer: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



Insgesamt sind 216 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 Aussage zu:

- Die Höhe des Sachwertabschlages hängt von der Höhe des Sachwertes ab. Je höher der vorläufige Sachwert, desto größer der ermittelte Sachwertabschlag.

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





9.5.3 Regionalisierungsfaktor Kreis Coesfeld, NHK 2000

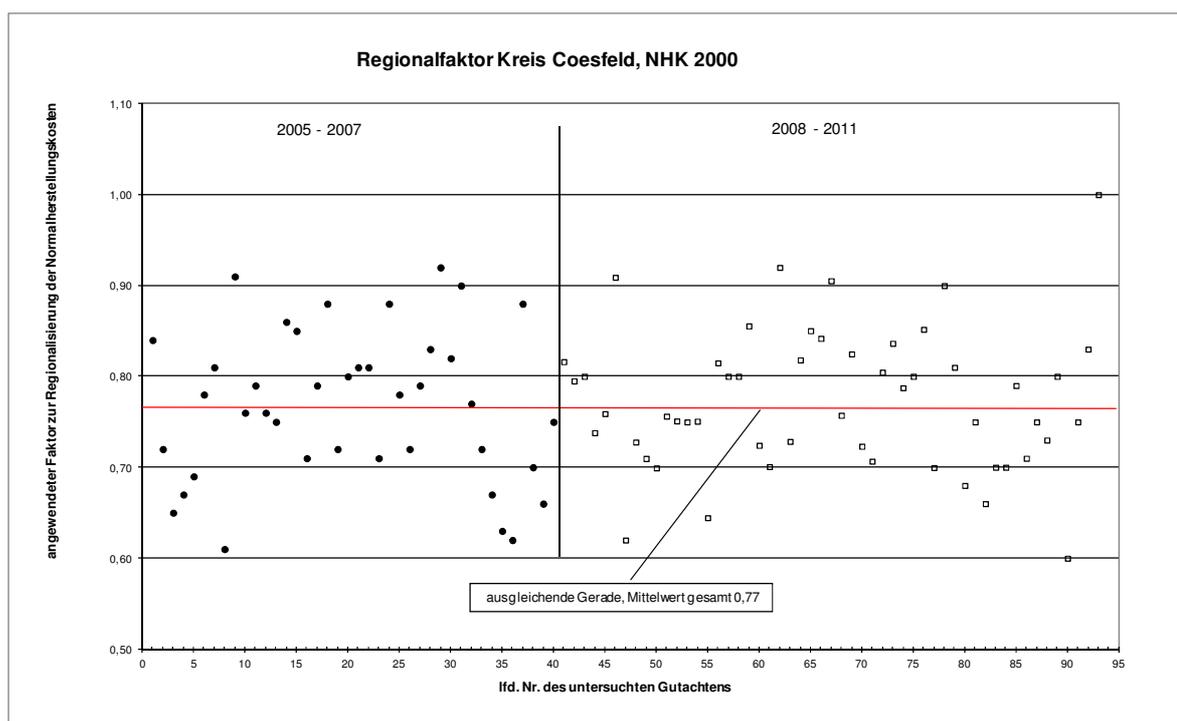
Die Ermittlung von Herstellungskosten, insbesondere für Wohngebäude im Rahmen der Sachwertermittlung, erfolgt im Gutachterausschuss seit dem Jahr 2008 auch mit Hilfe der Normalherstellungskosten NHK 2000. Für die Erstellung von Verkehrswertgutachten wird auf die Anlage 7 der WertR 2006 zurückgegriffen.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

Die nachstehende Untersuchung betrachtet Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses aus den Jahren 2005 – 2011. 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 der Regionalisierungsfaktor 0,77 aus früheren Untersuchungen direkt verwendet wurde, sind in der aktuellen Auswertung nicht berücksichtigt.

Die aktuelle Untersuchung bestätigt die Werte, die im Marktbericht 2011 veröffentlicht wurden. Ein Regionalisierungsfaktor von 0,77 mit einer Streubreite von 0,60 bis 1,00 wurde für den Kreis Coesfeld abgeleitet.

Folgende Gebäudetypen nach Anlage 7 der WertR 2006 sind in die Untersuchung 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 €/m² ab 01.01.2002

Zeitraum	für weniger als 22 Jahre alte Wohnungen	für mindestens 22 Jahre alte Wohnungen	für mindestens 32 Jahre alte Wohnungen	Verringerung bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme um	Erhöhung bei Vorhandensein eines maschinell betriebenen Aufzugs um	Verringerung, wenn Mieter Kosten für kleine Instandhaltungen trägt, um	Erhöhung, wenn Vermieter Kosten der Schönheitsreparaturen trägt, um	je Garage oder Einstellplatz einschließlich Kosten für Schönheitsreparaturen
ab 01.01.2002 pro m ² Wohnfläche im Jahr	max. 7,10 €	max. 9,00 €	max. 11,50 €	0,20 €	1,00 €	1,05 €	max. 8,50 €	max. 68 €
01.01.2005 pro m ² Wohnfläche im Jahr	max. 7,42	max. 9,41 €	max. 12,02	0,21 €	1,05 €	1,10 €	max. 8,88 €	max. 71,07 €
01.01.2008 pro m ² Wohnfläche im Jahr	bis zu 7,87 €	bis zu 9,97 €	bis zu 12,74 €	0,22 €	1,11 €	1,17 €	9,41 €	bis zu 75,33 €
01.01.2011 pro m ² 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 €



9.6.3 Vervielfältiger

Vervielfältigertabelle nach § 16 Abs. 3 Wertermittlungsverordnung 1988

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

Berechnungsformel: $V = \frac{(q^n - 1)}{(q^n - 1) / (q^n - 1) + p \cdot n}$, mit $q = 1 + p \cdot n = \text{Reinutzungsdauer}$, $p = \text{Liegenchaftszinssatz}$ in %

Rest-nutzung Jahre	landw. Objekte										Ein- bis Zweifamilienhäuser										Dreifamilienhäuser und Wohngebietum										Mehrfamilienhäuser										gemischt genutzte Häuser										Geschäfts- und Bürogebäude										gewerbliche Objekte																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
	1,00%	2,00%	2,50%	2,75%	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%	4,25%	4,50%	4,75%	5,00%	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%	7,00%	1,01	1,02	1,025	1,03	1,035	1,04	1,0425	1,045	1,0475	1,05	1,0525	1,055	1,0575	1,06	1,0625	1,065	1,0675	1,07	1,01	1,02	1,025	1,03	1,035	1,04	1,0425	1,045	1,0475	1,05	1,0525	1,055	1,0575	1,06	1,0625	1,065	1,0675	1,07	1,01	1,02	1,025	1,03	1,035	1,04	1,0425	1,045	1,0475	1,05	1,0525	1,055	1,0575	1,06	1,0625	1,065	1,0675	1,07	1,01	1,02	1,025	1,03	1,035	1,04	1,0425	1,045	1,0475	1,05	1,0525	1,055	1,0575	1,06	1,0625	1,065	1,0675	1,07	1,01	1,02	1,025	1,03	1,035	1,04	1,0425	1,045	1,0475	1,05	1,0525	1,055	1,0575	1,06	1,0625	1,065	1,0675	1,07																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
1	0,990	0,980	0,976	0,973	0,971	0,969	0,967	0,966	0,965	0,964	0,962	0,961	0,960	0,959	0,958	0,957	0,956	0,955	0,954	0,953	0,952	0,951	0,950	0,949	0,948	0,947	0,946	0,945	0,944	0,943	0,942	0,941	0,940	0,939	0,938	0,937	0,936	0,935	0,934	0,933	0,932	0,931	0,930	0,929	0,928	0,927	0,926	0,925	0,924	0,923	0,922	0,921	0,920	0,919	0,918	0,917	0,916	0,915	0,914	0,913	0,912	0,911	0,910	0,909	0,908	0,907	0,906	0,905	0,904	0,903	0,902	0,901	0,900	0,899	0,898	0,897	0,896	0,895	0,894	0,893	0,892	0,891	0,890	0,889	0,888	0,887	0,886	0,885	0,884	0,883	0,882	0,881	0,880	0,879	0,878	0,877	0,876	0,875	0,874	0,873	0,872	0,871	0,870	0,869	0,868	0,867	0,866	0,865	0,864	0,863	0,862	0,861	0,860	0,859	0,858	0,857	0,856	0,855	0,854	0,853	0,852	0,851	0,850	0,849	0,848	0,847	0,846	0,845	0,844	0,843	0,842	0,841	0,840	0,839	0,838	0,837	0,836	0,835	0,834	0,833	0,832	0,831	0,830	0,829	0,828	0,827	0,826	0,825	0,824	0,823	0,822	0,821	0,820	0,819	0,818	0,817	0,816	0,815	0,814	0,813	0,812	0,811	0,810	0,809	0,808	0,807	0,806	0,805	0,804	0,803	0,802	0,801	0,800	0,799	0,798	0,797	0,796	0,795	0,794	0,793	0,792	0,791	0,790	0,789	0,788	0,787	0,786	0,785	0,784	0,783	0,782	0,781	0,780	0,779	0,778	0,777	0,776	0,775	0,774	0,773	0,772	0,771	0,770	0,769	0,768	0,767	0,766	0,765	0,764	0,763	0,762	0,761	0,760	0,759	0,758	0,757	0,756	0,755	0,754	0,753	0,752	0,751	0,750	0,749	0,748	0,747	0,746	0,745	0,744	0,743	0,742	0,741	0,740	0,739	0,738	0,737	0,736	0,735	0,734	0,733	0,732	0,731	0,730	0,729	0,728	0,727	0,726	0,725	0,724	0,723	0,722	0,721	0,720	0,719	0,718	0,717	0,716	0,715	0,714	0,713	0,712	0,711	0,710	0,709	0,708	0,707	0,706	0,705	0,704	0,703	0,702	0,701	0,700	0,699	0,698	0,697	0,696	0,695	0,694	0,693	0,692	0,691	0,690	0,689	0,688	0,687	0,686	0,685	0,684	0,683	0,682	0,681	0,680	0,679	0,678	0,677	0,676	0,675	0,674	0,673	0,672	0,671	0,670	0,669	0,668	0,667	0,666	0,665	0,664	0,663	0,662	0,661	0,660	0,659	0,658	0,657	0,656	0,655	0,654	0,653	0,652	0,651	0,650	0,649	0,648	0,647	0,646	0,645	0,644	0,643	0,642	0,641	0,640	0,639	0,638	0,637	0,636	0,635	0,634	0,633	0,632	0,631	0,630	0,629	0,628	0,627	0,626	0,625	0,624	0,623	0,622	0,621	0,620	0,619	0,618	0,617	0,616	0,615	0,614	0,613	0,612	0,611	0,610	0,609	0,608	0,607	0,606	0,605	0,604	0,603	0,602	0,601	0,600	0,599	0,598	0,597	0,596	0,595	0,594	0,593	0,592	0,591	0,590	0,589	0,588	0,587	0,586	0,585	0,584	0,583	0,582	0,581	0,580	0,579	0,578	0,577	0,576	0,575	0,574	0,573	0,572	0,571	0,570	0,569	0,568	0,567	0,566	0,565	0,564	0,563	0,562	0,561	0,560	0,559	0,558	0,557	0,556	0,555	0,554	0,553	0,552	0,551	0,550	0,549	0,548	0,547	0,546	0,545	0,544	0,543	0,542	0,541	0,540	0,539	0,538	0,537	0,536	0,535	0,534	0,533	0,532	0,531	0,530	0,529	0,528	0,527	0,526	0,525	0,524	0,523	0,522	0,521	0,520	0,519	0,518	0,517	0,516	0,515	0,514	0,513	0,512	0,511	0,510	0,509	0,508	0,507	0,506	0,505	0,504	0,503	0,502	0,501	0,500	0,499	0,498	0,497	0,496	0,495	0,494	0,493	0,492	0,491	0,490	0,489	0,488	0,487	0,486	0,485	0,484	0,483	0,482	0,481	0,480	0,479	0,478	0,477	0,476	0,475	0,474	0,473	0,472	0,471	0,470	0,469	0,468	0,467	0,466	0,465	0,464	0,463	0,462	0,461	0,460	0,459	0,458	0,457	0,456	0,455	0,454	0,453	0,452	0,451	0,450	0,449	0,448	0,447	0,446	0,445	0,444	0,443	0,442	0,441	0,440	0,439	0,438	0,437	0,436	0,435	0,434	0,433	0,432	0,431	0,430	0,429	0,428	0,427	0,426	0,425	0,424	0,423	0,422	0,421	0,420	0,419	0,418	0,417	0,416	0,415	0,414	0,413	0,412	0,411	0,410	0,409	0,408	0,407	0,406	0,405	0,404	0,403	0,402	0,401	0,400	0,399	0,398	0,397	0,396	0,395	0,394	0,393	0,392	0,391	0,390	0,389	0,388	0,387	0,386	0,385	0,384	0,383	0,382	0,381	0,380	0,379	0,378	0,377	0,376	0,375	0,374	0,373	0,372	0,371	0,370	0,369	0,368	0,367	0,366	0,365	0,364	0,363	0,362	0,361	0,360	0,359	0,358	0,357	0,356	0,355	0,354	0,353	0,352	0,351	0,350	0,349	0,348	0,347	0,346	0,345	0,344	0,343	0,342	0,341	0,340	0,339	0,338	0,337	0,336	0,335	0,334	0,333	0,332	0,331	0,330	0,329	0,328	0,327	0,326	0,325	0,324	0,323	0,322	0,321	0,320	0,319	0,318	0,317	0,316	0,315	0,314	0,313	0,312	0,311	0,310	0,309	0,308	0,307	0,306	0,305	0,304	0,303	0,302	0,301	0,300	0,299	0,298	0,297	0,296	0,295	0,294	0,293	0,292	0,291	0,290	0,289	0,288	0,287	0,286	0,285	0,284	0,283	0,282	0,281	0,280	0,279	0,278	0,277	0,276	0,275	0,274	0,273	0,272	0,271	0,270	0,269	0,268	0,267	0,266	0,265	0,264	0,263	0,262	0,261	0,260	0,259	0,258	0,257	0,256	0,255	0,254	0,253	0,252	0,251	0,250	0,249	0,248	0,247	0,246	0,245	0,244	0,243	0,242	0,241	0,240	0,239	0,238	0,237	0,236	0,235	0,234	0,233	0,232	0,231	0,230	0,229	0,228	0,227	0,226	0,225	0,224	0,223	0,222	0,221	0,220	0,219	0,218	0,217	0,216	0,215	0,214	0,213	0,212	0,211	0,210	0,209	0,208	0,207	0,206	0,205	0,204	0,203	0,202	0,201	0,200	0,199	0,198	0,197	0,196	0,195	0,194	0,193	0,192	0,191	0,190	0,189	0,188	0,187	0,186	0,185	0,184	0,183	0,182	0,181	0,180	0,179	0,178	0,177	0,176	0,175	0,174	0,173	0,172	0,171	0,170	0,169	0,168	0,167	0,166	0,165	0,164	0,163	0,162	0,161	0,160	0,159	0,158	0,157	0,156	0,155	0,154	0,153	0,152	0,151	0,150	0,149	0,148	0,147	0,146	0,145	0,144	0,143	0,142	0,141	0,140	0,139	0,138	0,137	0,136	0,135	0,134	0,133	0,132	0,131	0,130	0,129	0,128	0,127	0,126	0,125	0,124	0,123	0,122	0,121	0,120	0,119	0,118	0,117	0,116	0,115	0,114	0,113	0,112	0,111	0,110	0,109	0,108	0,107	0,106	0,105	0,104	0,103	0,102	0,101	0,100	0,099	0,098	0,097	0,096	0,095	0,094	0,093	0,092	0,091	0,090	0,089	0,088	0,087	0,086	0,085	0,084	0,083	0,082	0,081	0,080	0,079	0,078	0,077	0,076	0,075	0,074	0,073	0,072	0,071	0,070	0,069	0,068	0,067	0,066	0,065	0,064	0,063	0,062	0,061	0,060	0,059	0,058	0,057	0,056	0,055	0,054	0,053	0,052	0,051	0,050	0,049	0,048	0,047	0,046	0,045	0,044	0,043	0,042	0,041	0,040	0,039	0,038	0,037	0,036	0,035	0,034	0,033	0,032	0,031	0,030	0,029	0,028	0,027	0,026	0,025	0,024	0,023	0,022	0,021	0,020	0,019	0,018	0,017	0,016	0,015	0,014	0,013	0,012	0,011	0,010	0,009	0,008	0,007	0,006	0,005	0,004	0,003	0,002	0,001	0,000	0,999	0,998	0,997	0,996	0,995	0,994	0,993	0,992	0,991	0,990	0,989	0,988	0,987	0,986	0,985	0,984	0,983	0,982	0,981	0,980	0,979	0,978	0,977	0,976	0,975	0,974	0,973	0,972	0,971	0,970	0,969	0,968	0,967	0,966	0,965	0,964	0,963	0,962	0,961	0,960	0,959	0,958	0,957	0,956	0,955	0,954	0,953	0,952	0,951	0,950	0,949	0,948	0,947	0,946	0,945	0,944	0,943	0,942	0,941	0,940	0,939	0,938	0,937	0,936	0,935	0,934	0,933	0,932	0,931	0,930	0,929	0,928	0,927	0,926	0,925	0,924	0,923	0,922	0,921	0,920	0,919	0,918	0,917	0,916	0,915	0,914	0,913	0,912	0,911	0,910	0,909	0,908	0,907	0,906	0,905	0,904	0,903



Vervielfältigtabelle nach § 16 Abs. 3 Wertermittlungsverordnung 1988

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

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

Table with columns: Restnutzung Jahre, landw. Objekte, Ein- bis Zweifamilienhäuser, Dreifamilienhäuser und Wohneigentum, Mehrfamilienhäuser, Gemischt genutzte Häuser, Geschäfts- und Bürogebäude, gewerbliche Objekte. Rows 51-100.



9.6.4 Sterbetafeln

Sterbetafel 2008/2010 für die Bundesrepublik Deutschland

männlich ^{*)}							
Vollendetes Alter	Sterbewahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebenswahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x		Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
					bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende	
x	q _x	p _x	l _x	d _x	L _x	e _x l _x	e _x
0	0,00386398	0,99613602	100 000	386	99 673	7 750 880	77,51
1	0,00032621	0,99967379	99 614	32	99 597	7 651 207	76,81
2	0,00020848	0,99979152	99 581	21	99 571	7 551 610	75,83
3	0,00014144	0,99985856	99 560	14	99 553	7 452 039	74,85
4	0,00013513	0,99986487	99 546	13	99 540	7 352 486	73,86
5	0,00010559	0,99989441	99 533	11	99 528	7 252 946	72,87
6	0,00010775	0,99989225	99 522	11	99 517	7 153 419	71,88
7	0,00008690	0,99991310	99 512	9	99 507	7 053 902	70,89
8	0,00008292	0,99991708	99 503	8	99 499	6 954 394	69,89
9	0,00008603	0,99991397	99 495	9	99 490	6 854 896	68,90
10	0,00008093	0,99991907	99 486	8	99 482	6 755 405	67,90
11	0,00008859	0,99991141	99 478	9	99 474	6 655 923	66,91
12	0,00010938	0,99989062	99 469	11	99 464	6 556 449	65,91
13	0,00010208	0,99989792	99 458	10	99 453	6 456 986	64,92
14	0,00016439	0,99983561	99 448	16	99 440	6 357 532	63,93
15	0,00020418	0,99979582	99 432	20	99 422	6 258 092	62,94
16	0,00026401	0,99973599	99 412	26	99 398	6 158 671	61,95
17	0,00034528	0,99965472	99 385	34	99 368	6 059 272	60,97
18	0,00052013	0,99947987	99 351	52	99 325	5 959 904	59,99
19	0,00050828	0,99949172	99 299	50	99 274	5 860 579	59,02
20	0,00054195	0,99945805	99 249	54	99 222	5 761 305	58,05
21	0,00054328	0,99945672	99 195	54	99 168	5 662 083	57,08
22	0,00053027	0,99946973	99 141	53	99 115	5 562 915	56,11
23	0,00052590	0,99947410	99 089	52	99 063	5 463 800	55,14
24	0,00055448	0,99944552	99 037	55	99 009	5 364 737	54,17
25	0,00056718	0,99943282	98 982	56	98 954	5 265 728	53,20
26	0,00061140	0,99938860	98 925	60	98 895	5 166 775	52,23
27	0,00064493	0,99935507	98 865	64	98 833	5 067 879	51,26
28	0,00060955	0,99939045	98 801	60	98 771	4 969 046	50,29
29	0,00066767	0,99933233	98 741	66	98 708	4 870 275	49,32
30	0,00065750	0,99934250	98 675	65	98 643	4 771 567	48,36
31	0,00070964	0,99929036	98 610	70	98 575	4 672 925	47,39
32	0,00075147	0,99924853	98 540	74	98 503	4 574 349	46,42
33	0,00075333	0,99924667	98 466	74	98 429	4 475 846	45,46
34	0,00082172	0,99917828	98 392	81	98 352	4 377 417	44,49
35	0,00086644	0,99913356	98 311	85	98 269	4 279 066	43,53
36	0,00090988	0,99909012	98 226	89	98 181	4 180 797	42,56
37	0,00097369	0,99902631	98 137	96	98 089	4 082 616	41,60
38	0,00110599	0,99889401	98 041	108	97 987	3 984 527	40,64
39	0,00116847	0,99883153	97 933	114	97 875	3 886 540	39,69
40	0,00132067	0,99867933	97 818	129	97 754	3 788 665	38,73
41	0,00145275	0,99854725	97 689	142	97 618	3 690 911	37,78
42	0,00157761	0,99842239	97 547	154	97 470	3 593 293	36,84
43	0,00184013	0,99815987	97 393	179	97 304	3 495 823	35,89
44	0,00205067	0,99794933	97 214	199	97 114	3 398 520	34,96
45	0,00232920	0,99767080	97 015	226	96 902	3 301 405	34,03
46	0,00261257	0,99738743	96 789	253	96 662	3 204 504	33,11
47	0,00300929	0,99699071	96 536	291	96 391	3 107 842	32,19
48	0,00332662	0,99667338	96 245	320	96 085	3 011 451	31,29
49	0,00376123	0,99623877	95 925	361	95 745	2 915 366	30,39



männlich ^{*)}							
Vollendetes Alter	Sterbewahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebenswahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x		Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
					bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende	
x	q _x	p _x	l _x	d _x	L _x	e _x l _x	e _x
50	0,00413178	0,99586822	95 564	395	95 367	2 819 621	29,50
51	0,00478549	0,99521451	95 169	455	94 942	2 724 254	28,63
52	0,00513156	0,99486844	94 714	486	94 471	2 629 313	27,76
53	0,00563175	0,99436825	94 228	531	93 963	2 534 842	26,90
54	0,00638141	0,99361859	93 697	598	93 398	2 440 879	26,05
55	0,00679315	0,99320685	93 099	632	92 783	2 347 481	25,21
56	0,00746103	0,99253897	92 467	690	92 122	2 254 698	24,38
57	0,00805142	0,99194858	91 777	739	91 408	2 162 576	23,56
58	0,00881787	0,99118213	91 038	803	90 637	2 071 168	22,75
59	0,00957013	0,99042987	90 235	864	89 804	1 980 531	21,95
60	0,01048236	0,98951764	89 372	937	88 903	1 890 728	21,16
61	0,01136667	0,98863333	88 435	1 005	87 932	1 801 824	20,37
62	0,01201952	0,98798048	87 430	1 051	86 904	1 713 892	19,60
63	0,01315005	0,98684995	86 379	1 136	85 811	1 626 988	18,84
64	0,01409038	0,98590962	85 243	1 201	84 642	1 541 177	18,08
65	0,01534539	0,98465461	84 042	1 290	83 397	1 456 534	17,33
66	0,01673062	0,98326938	82 752	1 384	82 060	1 373 137	16,59
67	0,01773605	0,98226395	81 368	1 443	80 646	1 291 077	15,87
68	0,01947024	0,98052976	79 925	1 556	79 147	1 210 431	15,14
69	0,02122628	0,97877372	78 368	1 663	77 537	1 131 285	14,44
70	0,02331315	0,97668685	76 705	1 788	75 811	1 053 748	13,74
71	0,02532176	0,97467824	74 917	1 897	73 968	977 937	13,05
72	0,02782757	0,97217243	73 020	2 032	72 004	903 969	12,38
73	0,03139917	0,96860083	70 988	2 229	69 873	831 965	11,72
74	0,03516491	0,96483509	68 759	2 418	67 550	762 092	11,08
75	0,03857541	0,96142459	66 341	2 559	65 061	694 542	10,47
76	0,04277021	0,95722979	63 782	2 728	62 418	629 481	9,87
77	0,04850114	0,95149886	61 054	2 961	59 573	567 063	9,29
78	0,05454503	0,94545497	58 093	3 169	56 508	507 490	8,74
79	0,06026165	0,93973835	54 924	3 310	53 269	450 981	8,21
80	0,06701564	0,93298436	51 614	3 459	49 885	397 712	7,71
81	0,07438098	0,92561902	48 155	3 582	46 364	347 828	7,22
82	0,08156355	0,91843645	44 573	3 636	42 756	301 463	6,76
83	0,08925716	0,91074284	40 938	3 654	39 111	258 708	6,32
84	0,09982976	0,90017024	37 284	3 722	35 423	219 597	5,89
85	0,11167872	0,88832128	33 562	3 748	31 688	184 174	5,49
86	0,12346221	0,87653779	29 814	3 681	27 973	152 486	5,11
87	0,13724149	0,86275851	26 133	3 587	24 340	124 513	4,76
88	0,15397911	0,84602089	22 546	3 472	20 810	100 174	4,44
89	0,16499951	0,83500049	19 075	3 147	17 501	79 363	4,16
90	0,17761162	0,82238838	15 927	2 829	14 513	61 862	3,88
91	0,19071169	0,80928831	13 098	2 498	11 849	47 349	3,61
92	0,21106159	0,78893841	10 600	2 237	9 482	35 500	3,35
93	0,23363538	0,76636462	8 363	1 954	7 386	26 018	3,11
94	0,25237671	0,74762329	6 409	1 618	5 600	18 632	2,91
95	0,27163782	0,72836218	4 792	1 302	4 141	13 032	2,72
96	0,29135434	0,70864566	3 490	1 017	2 982	8 891	2,55
97	0,31146176	0,68853824	2 473	770	2 088	5 909	2,39
98	0,33189583	0,66810417	1 703	565	1 420	3 821	2,24
99	0,35259286	0,64740714	1 138	401	937	2 401	2,11
100	0,37349005	0,62650995	737	275	599	1 464	1,99

*) 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.



weiblich ¹⁾							
Vollendetes Alter	Sterbewahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebenswahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x		Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
					bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende	
x	q _x	p _x	l _x	d _x	L _x	e _x l _x	e _x
0	0,00309496	0,99690504	100 000	309	99 736	8 259 476	82,59
1	0,00027864	0,99972136	99 691	28	99 677	8 159 739	81,85
2	0,00015994	0,99984006	99 663	16	99 655	8 060 063	80,87
3	0,00012629	0,99987371	99 647	13	99 640	7 960 408	79,89
4	0,00012176	0,99987824	99 634	12	99 628	7 860 767	78,90
5	0,00009186	0,99990814	99 622	9	99 617	7 761 139	77,91
6	0,00008585	0,99991415	99 613	9	99 609	7 661 522	76,91
7	0,00007930	0,99992070	99 604	8	99 600	7 561 913	75,92
8	0,00007265	0,99992735	99 596	7	99 593	7 462 313	74,93
9	0,00006923	0,99993077	99 589	7	99 586	7 362 720	73,93
10	0,00007568	0,99992432	99 582	8	99 579	7 263 134	72,94
11	0,00008827	0,99991173	99 575	9	99 570	7 163 555	71,94
12	0,00007002	0,99992998	99 566	7	99 563	7 063 985	70,95
13	0,00009471	0,99990529	99 559	9	99 554	6 964 422	69,95
14	0,00011214	0,99988786	99 550	11	99 544	6 864 868	68,96
15	0,00013558	0,99986442	99 538	13	99 532	6 765 324	67,97
16	0,00015912	0,99984088	99 525	16	99 517	6 665 792	66,98
17	0,00018014	0,99981986	99 509	18	99 500	6 566 275	65,99
18	0,00022030	0,99977970	99 491	22	99 480	6 466 775	65,00
19	0,00020539	0,99979461	99 469	20	99 459	6 367 295	64,01
20	0,00022251	0,99977749	99 449	22	99 438	6 267 836	63,03
21	0,00021253	0,99978747	99 427	21	99 416	6 168 398	62,04
22	0,00022143	0,99977857	99 406	22	99 395	6 068 982	61,05
23	0,00023397	0,99976603	99 384	23	99 372	5 969 587	60,07
24	0,00022089	0,99977911	99 360	22	99 349	5 870 216	59,08
25	0,00023313	0,99976687	99 338	23	99 327	5 770 866	58,09
26	0,00025817	0,99974183	99 315	26	99 302	5 671 539	57,11
27	0,00027601	0,99972399	99 290	27	99 276	5 572 237	56,12
28	0,00025359	0,99974641	99 262	25	99 250	5 472 961	55,14
29	0,00026540	0,99973460	99 237	26	99 224	5 373 712	54,15
30	0,00027499	0,99972501	99 211	27	99 197	5 274 488	53,16
31	0,00031082	0,99968918	99 183	31	99 168	5 175 291	52,18
32	0,00034136	0,99965864	99 153	34	99 136	5 076 123	51,20
33	0,00034237	0,99965763	99 119	34	99 102	4 976 987	50,21
34	0,00042025	0,99957975	99 085	42	99 064	4 877 885	49,23
35	0,00043254	0,99956746	99 043	43	99 022	4 778 821	48,25
36	0,00046695	0,99953305	99 000	46	98 977	4 679 800	47,27
37	0,00052882	0,99947118	98 954	52	98 928	4 580 823	46,29
38	0,00057573	0,99942427	98 902	57	98 873	4 481 895	45,32
39	0,00067023	0,99932977	98 845	66	98 812	4 383 021	44,34
40	0,00071931	0,99928069	98 779	71	98 743	4 284 210	43,37
41	0,00081870	0,99918130	98 707	81	98 667	4 185 467	42,40
42	0,00091714	0,99908286	98 627	90	98 581	4 086 800	41,44
43	0,00101984	0,99898016	98 536	100	98 486	3 988 218	40,47
44	0,00115535	0,99884465	98 436	114	98 379	3 889 732	39,52
45	0,00129273	0,99870727	98 322	127	98 258	3 791 353	38,56
46	0,00148150	0,99851850	98 195	145	98 122	3 693 095	37,61
47	0,00168957	0,99831043	98 049	166	97 967	3 594 973	36,66
48	0,00181214	0,99818786	97 884	177	97 795	3 497 006	35,73
49	0,00211417	0,99788583	97 706	207	97 603	3 399 211	34,79



weiblich ^{*)}							
Vollendetes Alter	Sterbewahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebenswahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x		Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
					bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende	
x	q _x	p _x	l _x	d _x	L _x	e _x l _x	e _x
50	0,00227723	0,99772277	97 500	222	97 389	3 301 608	33,86
51	0,00246648	0,99753352	97 278	240	97 158	3 204 219	32,94
52	0,00278010	0,99721990	97 038	270	96 903	3 107 061	32,02
53	0,00302070	0,99697930	96 768	292	96 622	3 010 158	31,11
54	0,00319322	0,99680678	96 476	308	96 322	2 913 537	30,20
55	0,00354146	0,99645854	96 168	341	95 997	2 817 215	29,29
56	0,00374989	0,99625011	95 827	359	95 647	2 721 217	28,40
57	0,00406635	0,99593365	95 468	388	95 274	2 625 570	27,50
58	0,00445710	0,99554290	95 080	424	94 868	2 530 296	26,61
59	0,00471785	0,99528215	94 656	447	94 433	2 435 429	25,73
60	0,00537780	0,99462220	94 209	507	93 956	2 340 996	24,85
61	0,00581909	0,99418091	93 703	545	93 430	2 247 040	23,98
62	0,00630015	0,99369985	93 157	587	92 864	2 153 610	23,12
63	0,00679198	0,99320802	92 570	629	92 256	2 060 746	22,26
64	0,00721893	0,99278107	91 942	664	91 610	1 968 490	21,41
65	0,00784889	0,99215111	91 278	716	90 920	1 876 880	20,56
66	0,00848453	0,99151547	90 562	768	90 177	1 785 961	19,72
67	0,00899342	0,99100658	89 793	808	89 389	1 695 783	18,89
68	0,00980328	0,99019672	88 986	872	88 549	1 606 394	18,05
69	0,01068351	0,98931649	88 113	941	87 643	1 517 845	17,23
70	0,01189069	0,98810931	87 172	1 037	86 654	1 430 202	16,41
71	0,01310194	0,98689806	86 135	1 129	85 571	1 343 548	15,60
72	0,01483355	0,98516645	85 007	1 261	84 376	1 257 977	14,80
73	0,01703063	0,98296937	83 746	1 426	83 033	1 173 601	14,01
74	0,01893859	0,98106141	82 320	1 559	81 540	1 090 568	13,25
75	0,02211447	0,97788553	80 761	1 786	79 868	1 009 028	12,49
76	0,02494002	0,97505998	78 975	1 970	77 990	929 160	11,77
77	0,02862292	0,97137708	77 005	2 204	75 903	851 171	11,05
78	0,03289651	0,96710349	74 801	2 461	73 571	775 268	10,36
79	0,03727068	0,96272932	72 340	2 696	70 992	701 697	9,70
80	0,04276505	0,95723495	69 644	2 978	68 155	630 705	9,06
81	0,04883650	0,95116350	66 666	3 256	65 038	562 550	8,44
82	0,05605446	0,94394554	63 410	3 554	61 633	497 512	7,85
83	0,06454863	0,93545137	59 856	3 864	57 924	435 879	7,28
84	0,07364265	0,92635735	55 992	4 123	53 930	377 956	6,75
85	0,08451072	0,91548928	51 869	4 383	49 677	324 025	6,25
86	0,09641779	0,90358221	47 485	4 578	45 196	274 348	5,78
87	0,11092928	0,88907072	42 907	4 760	40 527	229 153	5,34
88	0,12817286	0,87182714	38 147	4 889	35 702	188 626	4,94
89	0,13995503	0,86004497	33 258	4 655	30 930	152 923	4,60
90	0,15593102	0,84406898	28 603	4 460	26 373	121 993	4,27
91	0,17158677	0,82841323	24 143	4 143	22 072	95 620	3,96
92	0,18977156	0,81022844	20 000	3 796	18 103	73 548	3,68
93	0,20771602	0,79228398	16 205	3 366	14 522	55 445	3,42
94	0,22626166	0,77373834	12 839	2 905	11 386	40 924	3,19
95	0,24534716	0,75465284	9 934	2 437	8 715	29 537	2,97
96	0,26491061	0,73508939	7 497	1 986	6 504	20 822	2,78
97	0,28488984	0,71511016	5 511	1 570	4 726	14 318	2,60
98	0,30522274	0,69477726	3 941	1 203	3 339	9 593	2,43
99	0,32584760	0,67415240	2 738	892	2 292	6 253	2,28
100	0,34670335	0,65329665	1 846	640	1 526	3 961	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, 2011
Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.
Erschienen am 20.09.2011



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



Sterbetafel 2008/2010 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.	77,08	82,06	51.	28,21	32,50
1.	76,43	81,37	52.	27,34	31,59
2.	75,45	80,39	53.	26,48	30,68
3.	74,48	79,41	54.	25,63	29,78
4.	73,49	78,42	55.	24,79	28,89
5.	72,51	77,43	56.	23,96	28,00
6.	71,51	76,44	57.	23,14	27,12
7.	70,52	75,44	58.	22,33	26,25
8.	69,53	74,45	59.	21,53	25,38
9.	68,54	73,45	60.	20,74	24,52
10.	67,54	72,46	61.	19,97	23,67
11.	66,55	71,46	62.	19,20	22,82
12.	65,55	70,47	63.	18,44	21,98
13.	64,56	69,48	64.	17,69	21,14
14.	63,57	68,48	65.	16,96	20,30
15.	62,58	67,49	66.	16,23	19,47
16.	61,59	66,50	67.	15,52	18,65
17.	60,60	65,51	68.	14,81	17,83
18.	59,62	64,52	69.	14,11	17,02
19.	58,65	63,53	70.	13,43	16,21
20.	57,67	62,54	71.	12,75	15,41
21.	56,70	61,55	72.	12,09	14,63
22.	55,73	60,56	73.	11,45	13,86
23.	54,75	59,58	74.	10,82	13,10
24.	53,78	58,59	75.	10,22	12,36
25.	52,58	57,60	76.	9,63	11,64
26.	51,83	56,61	77.	9,07	10,93
27.	50,86	55,63	78.	8,53	10,26
28.	49,89	54,64	79.	8,01	9,60
29.	48,92	53,66	80.	7,52	8,96
30.	47,95	52,67	81.	7,05	8,35
31.	46,98	51,69	82.	6,60	7,77
32.	46,01	50,71	83.	6,17	7,22
33.	45,05	49,72	84.	5,77	6,69
34.	44,08	48,74	85.	5,38	6,20
35.	43,12	47,77	86.	5,01	5,73
36.	42,16	46,79	87.	4,67	5,31
37.	41,20	45,81	88.	4,35	4,92
38.	40,24	44,84	89.	4,05	4,56
39.	39,29	43,87	90.	3,76	4,22
40.	39,33	42,90	91.		
41.	37,38	41,93	92.		
42.	36,43	40,97	93.		
43.	35,49	40,01	94.		
44.	34,55	39,05	95.		
45.	33,62	38,10	96.		
46.	32,70	37,15	97.		
47.	31,78	36,21	98.		
48.	30,88	35,27	99.		
49.	29,98	34,34	100.		
50.	29,09	33,42			



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 Pfege- bedürfti- gen im Alter X in Jah- ren ¹⁾	Ø Lebens- erwar- tung im Alter Y in Jahren	Überle- bende von 100 000 im Alter Y	Ø Lebens- erwar- tung bei Pfege- bedürfti- gen im Alter Y in Jah- ren ¹⁾		Ø Lebens- erwar- tung im Alter X in Jahren	Überle- bende von 100 000 im Alter X	Ø Lebens- erwar- tung bei Pfege- bedürfti- gen im Alter X in Jah- ren ¹⁾	Ø Lebens- erwar- tung im Alter Y in Jahren	Überle- bende von 100 000 im Alter Y	Ø Lebens- erwar- tung bei Pfege- bedürfti- gen im Alter Y in Jah- ren ¹⁾
0.	72,21	100.000	11,07	78,68	100.000	11,10	51.	24,65	91.917	9,09	29,87	95.559	9,77
1.	71,88	99.075	11,07	78,23	99.298	11,10	52.	23,81	91.305	8,97	28,96	95.252	9,68
2.	70,93	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

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



9.7.2 Abzinsungstabelle

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

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

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



10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

10.1 Grundstücksindizes

Zusammenstellung der Grundstücksindizes auf folgenden Grundlagen:							
- Jahresberichte des Statistischen Landesamtes NW, bezogen auf die "gleitenden Mittel"							
- Untersuchungen im Kreis Coesfeld							
- Indices über Lebenshaltung und Verdienst							
Reihe	Index über ...						
1	"gleitender" Index Bauland insgesamt NW (1974 = 100)						
2	"gleitender" Index baureifes Land NW (1974 = 100)						
3	"gleitender" Index Rohbauland NW (1974 = 100)						
4	Baureifes Wohnbauland Kreis Coesfeld (1974 = 100)						
5	Verbraucherpreisindex für NRW (2005 = 100)						
6	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (2005 = 100)						
7	Wohnungsmieten in NW - insgesamt - (2005 = 100)						
	1	2	3	4	5	6	7
Jul-74	100,0	100,0	100,0	100,0	45,0	40,6	
Jul-75	106,5	103,7	96,1	104,7	47,8	41,8	
Jul-76	120,6	112,0	108,3	111,2	49,9	43,3	
Jul-77	127,2	125,8	114,6	120,5	51,7	45,4	
Jul-78	145,2	147,3	127,1	137,1	53,3	47,9	
Jul-79	163,3	169,7	143,7	189,0	55,5	51,8	
Jul-80	199,3	198,5	149,5	249,5	58,6	57,1	
Jul-81	228,1	227,0	156,9	272,1	62,4	60,6	
Jul-82	253,4	255,1	143,6	274,5	65,8	62,4	
Jul-83	271,7	274,2	157,9	273,3	67,9	63,8	
Jul-84	277,3	282,8	172,6	272,1	69,4	65,4	
Jul-85	272,6	278,2	183,0	263,2	70,7	65,6	
Jul-86	264,1	275,4	180,8	251,3	70,5	66,0	
Jul-87	259,3	270,3	187,8	246,5	70,6	67,2	
Jul-88	260,7	267,7	200,6	244,7	71,3	68,6	
Jul-89	264,4	259,2	212,4	244,8	73,3	70,8	
Jul-90	268,9	254,8	213,9	255,6	75,1	74,8	
Jul-91	273,7	255,0	224,9	274,5	77,6	79,6	
Jul-92	279,4	256,9	225,2	283,2	80,6	84,3	
Jul-93	292,0	263,0	229,5	327,3	83,3	88,6	
Jul-94	310,3	278,5	241,6	364,0	85,5	91,1	
Jul-95	325,1	291,7	252,4	407,3	87,0	93,8	
Jul-96	340,5	307,8	248,9	470,8	88,2	94,4	
Jul-97	348,2	318,2	234,2	495,6	90,0	94,8	
Jul-98	367,1	345,1	231,7	530,2	90,8	95,9	
Jul-99	388,5	379,0	261,1	547,6	91,4	96,6	
Jul-00	406,8	403,0	295,5	568,4	92,9	97,8	95,0
Jul-01	432,3	416,9	326,9	561,7	94,8	98,2	96,1
Jul-02	463,2	414,2	334,3	561,7	96,0	98,0	97,3
Jul-03	502,8	434,1	302,8	577,6	97,1	98,0	98,2
Jul-04	518,4	460,7	287,3	587,8	98,6	99,2	99,0
Jul-05	529,2	482,8	300,7	592,6	100,0	100,0	100,0
Jul-06	524,1	502,3	296,9	577,5	101,4	101,7	101,0
Jul-07	513,5	513,4	247,6	577,0	103,7	108,4	102,0
Jul-08	517,7	521,1	254,2	576,0	106,3	111,2	102,8
Jul-09	554,3	509,1	254,2	572,2	106,6	111,7	103,9
Jul-10	554,3	517,6	242,2	572,2	107,8	113,3	105,3
Jul-11	623,1	557,0	251,3	577,8	110,2	116,1	107,1



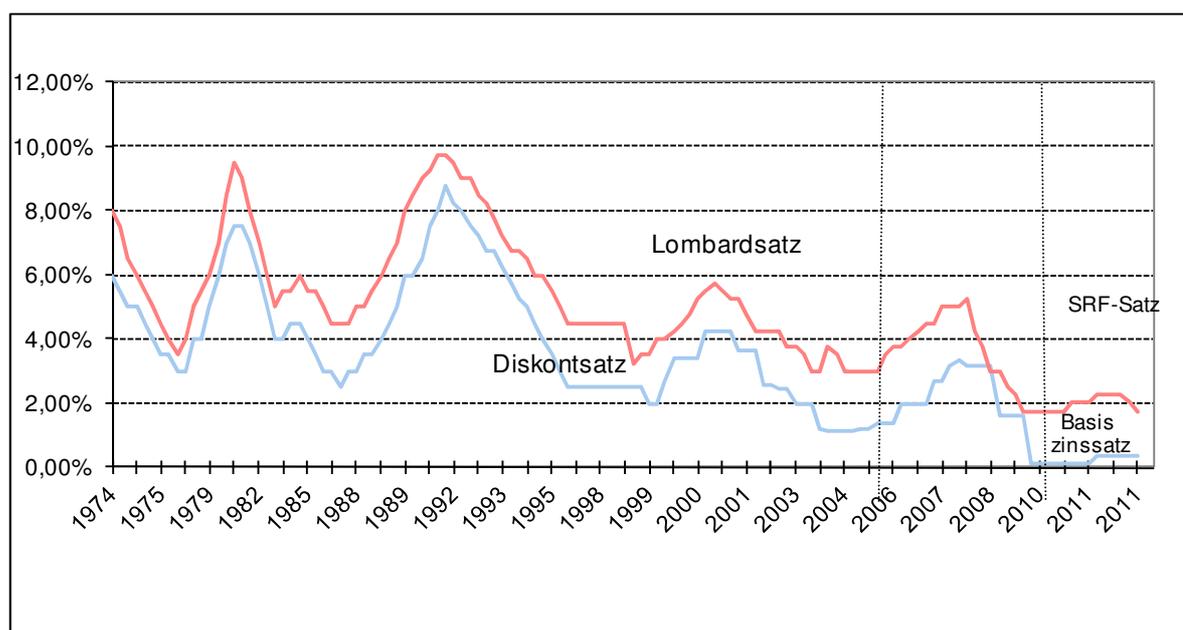
10.2 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

Erhebungszeitraum	Wohnungsbaukredite an privat-Haushalte Durchschnittliche Zinssätze (Effektivverzinsung) Sollzinsen zu		
	Festzinsen bis 1 Jahr	Festzinsen von über 1 Jahr bis 5 Jahre	Festzinsen von über 5 Jahre
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 (Durchschnitt)	4,15	4,13	4,76
2011 Januar	3,91	3,95	4,63
Februar	3,82	3,92	4,62
März	3,88	3,89	4,60
April	3,95	3,88	4,59
Mai	4,04	3,87	4,58
Juni	4,13	3,86	4,58
Juli	4,17	3,87	4,57
August	4,20	3,86	4,56
September	4,23	3,85	4,55
Oktober	4,21	3,83	4,54
November	4,22	3,81	4,53
Dezember	4,15	3,78	4,51
2011 (Durchschnitt)	4,08	3,86	4,57

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

10.3 Leitsätze Bundesbank / Europäische Zentralbank

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





12. Mieten

12.1 Wohnungsmieten

12.1.1 Preisindex für Wohnungsmieten NRW

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

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

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

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

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen



Jahr		Preisindex für Wohnungsmieten in NRW (2000 – 2011)			
		Netto- kaltmiete	"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung		
			Veränderung gegenüber Vormonat in %	Altbauwohnungen vor dem 20.06.1948 erbaut	Neubauwohnungen nach dem 19.06.1948 erbaut
		Basisjahr 2005 = 100		Basisjahr 2005 = 100	Basisjahr 2005 = 100
2000 (Durchschnitt)		94,0	95,0	95,0	
2001 (Durchschnitt)		95,7	96,2	96,1	
2002 (Durchschnitt)		97,5	97,3	97,3	
2003 (Durchschnitt)		98,4	98,2	98,2	
2004 (Durchschnitt)		99,0	99,0	99,0	
2005 (Durchschnitt)		100,0	100,0	100,0	
2006 (Durchschnitt)		100,9	101,1	101,0	
2007 (Durchschnitt)		101,8	102,0	102,0	
2008 (Durchschnitt)		102,5	102,9	102,8	
2009 (Durchschnitt)		103,0	104,1	103,9	
2010 (Durchschnitt)		104,2	105,5	105,3	
2011 (Durchschnitt)		106,6	107,2	107,1	
	Januar	+0,2	105,1	106,4	106,2
	Februar	+0,2	105,3	106,7	106,4
	März	+0,2	105,6	106,8	106,6
	April	+0,2	105,8	107,0	106,8
	Mai	+0,2	105,9	107,2	107,0
	Juni	+0,1	106,0	107,3	107,1
	Juli		106,0	107,3	107,1
	August	+0,1	106,2	107,4	107,2
	September	+0,1	106,3	107,5	107,3
	Oktober	+0,2	106,5	107,6	107,5
	November	+0,2	106,8	107,8	107,7
	Dezember		106,8	107,9	107,7

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:

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

12.2 Gewerbemieten

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde im Jahre 2007 erstmalig eine Mietübersicht für Gewerbeimmobilien erstellt und durch eine erneute Umfrage im Herbst 2011 aktualisiert. Die Mietangaben beziehen sich auf folgende vier Nutzungen, nämlich „Büro“, „Produktion“, „Lager“ und „befestigte Außenfläche“.

Es wurden 300 Vermieter angeschrieben, 103 antworteten (Quote: 33 %).

Insgesamt liegen der Geschäftsstelle 173 Mietinformationen vor. Davon sind nicht alle Informationen vergleichbar und verwendbar. Dennoch haben wir für die oben aufgezählten vier unterschiedlichen Nutzungen nachhaltige Mietinformationen ableiten können. Unterstellt wurde zunächst eine „normale“ Büroausstattung und die Lage im Gewerbegebiet.

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

Büroflächen:	4,5 €/m² Spanne: (3,5 – 5,4 €/m²),
Produktion:	3,0 €/m² Spanne: (2,3 – 3,8 €/m²),
Lagerhallen:	2,2 €/m² Spanne: (1,5 – 2,7 €/m²),
befestige Außenflächen:	0,7 €/m² Spanne: (0,3 – 1,1 €/m²).

Es wurde untersucht, ob besondere Abhängigkeiten unter den drei Städten Coesfeld, Dülmen und Lüdinghausen besteht. 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.



13. Sonstige Angaben

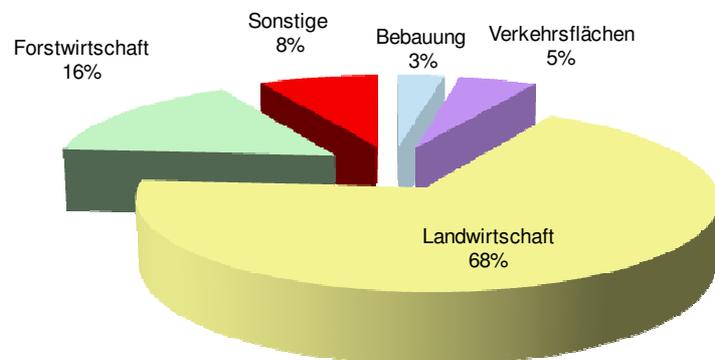
13.1. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld

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 01.01.2011	Fläche (km ²)	Einwohner je km ²
Gemeinde Ascheberg	14.956	106,28	140,72
Stadt Billerbeck	11.522	91,06	126,53
Stadt Coesfeld	36.345	141,05	257,67
Stadt Dülmen	46.762	184,58	253,34
Gemeinde Havixbeck	11.801	53,01	222,62
Stadt Lüdinghausen	24.195	140,40	172,33
Gemeinde Nordkirchen	10.434	52,39	199,16
Gemeinde Nottuln	19.871	85,64	232,03
Stadt Olfen	12.215	52,43	232,98
Gemeinde Rosendahl	10.905	94,23	115,73
Gemeinde Senden	20.778	109,31	190,08
Kreis Coesfeld	219.784	1.110,38	197,94

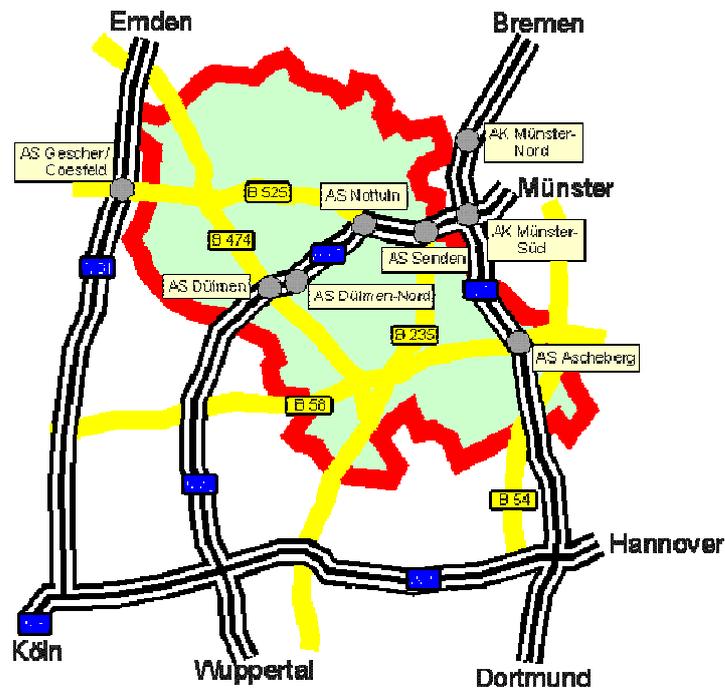
13.1.2 Flächennutzung



Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtschaft. Flächen		Sonstige Flächen	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Stand: 31.12.2011										
Gemeinde Ascheberg	236	2%	568	5%	7.689	72%	1.452	14%	686	6%
Stadt Billerbeck	192	2%	423	5%	6.942	76%	1.057	12%	522	6%
Stadt Coesfeld	568	4%	812	6%	9.128	65%	2.348	17%	1.280	9%
Stadt Dülmen	684	4%	1.062	6%	12.429	67%	2.916	16%	1.392	8%
Gemeinde Havixbeck	200	4%	233	4%	3.838	72%	768	14%	279	5%
Stadt Lüdinghausen	340	2%	685	5%	9.020	64%	2.328	17%	1.680	12%
Gemeinde Nordkirchen	177	3%	233	4%	3.569	68%	877	17%	384	7%
Gemeinde Nottuln	329	4%	463	5%	6.175	72%	1.043	12%	556	6%
Stadt Olfen	175	3%	271	5%	3.120	60%	1.138	22%	538	10%
Gemeinde Rosendahl	200	2%	422	4%	6.710	71%	1.544	16%	572	6%
Gemeinde Senden	299	3%	535	5%	7.082	65%	2.166	20%	862	8%
Kreis Coesfeld	3.400	3%	5.709	5%	75.703	68%	17.639	16%	8.752	8%

13.1.3 Straßen im Kreis Coesfeld (Auszug Internet-Seite)

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



Autobahnen

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

Bundesstraßen:

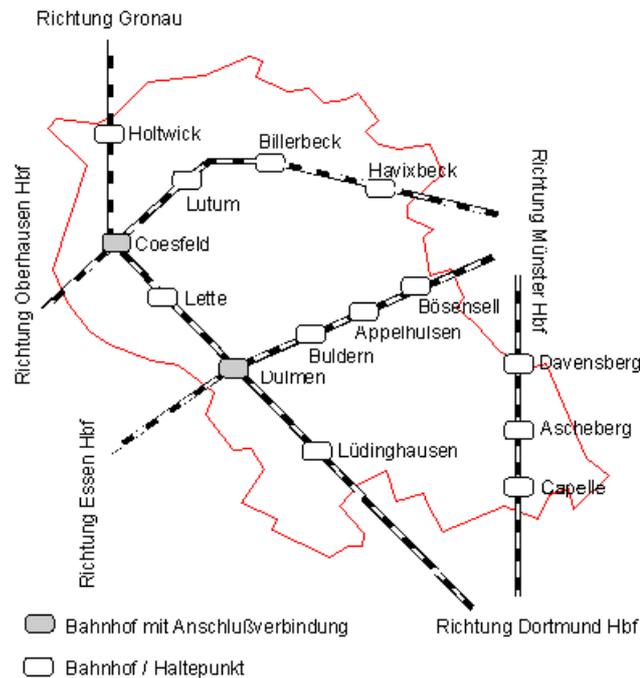
B 474 Rosendahl-Coesfeld-Dülmen-Olfen
B 525 Coesfeld-Nottuln-Appelhülsen (bisher B67)
B 58 Ascheberg-Lüdinghausen-Seppenrade
B 235 Senden-Lüdinghausen-Olfen
B 54 Herbern-Ascheberg

Straßenkilometer im Kreis Coesfeld:

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



13.1.4 Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld (Auszug Internet-Seite)



Durch den Kreis führen die Strecken

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

13.1.5 Fluganbindung (Auszug Internet-Seite)

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

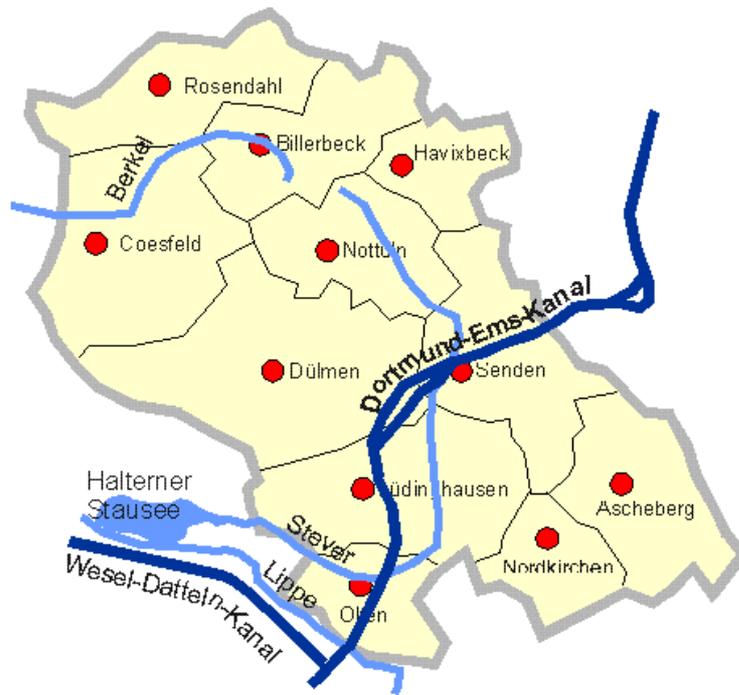
Über ein gut ausgebautes Straßennetz und mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 45 bis 60 Minuten zu erreichen.

Weitere Informationen finden Sie unter: www.fmo.de

Im Kreis Coesfeld finden Sie außerdem den Verkehrslandeplatz Borkenberge zwischen Lüdinglehausen 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.

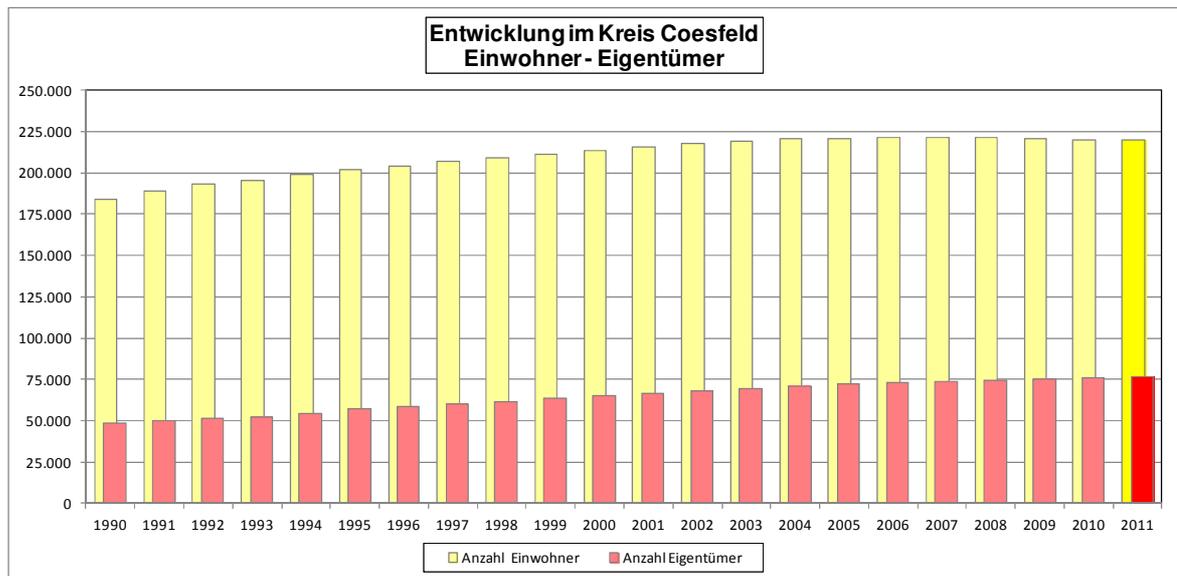


13.1.7 Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld

Gliederung nach Arbeitsamtsbezirk											
Dienststelle Region	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Bundrepublik Deutschland	9,4	9,8	10,5	10,5	11,7	10,8	9,0	7,8	8,1	7,7	7,1
Nordrhein Westfalen	9,9	10,5	10,9	11,4	12,9	11,2	9,6	9,0	9,6	8,6	8,1
Agentur für Arbeit Coesfeld (Kreise Borken und Coesfeld)	6,3	7,9	7,8	7,8	8,7	8,4	6,7	4,9	5,4	5,6	3,6



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 Vermögensvorteile (§ 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)

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 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

Vorsitzender:	
Wewers, Manfred	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat
Stellvertreter:	
Bösken, Stefan	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat
Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter:	
Dicke, Manfred	Dipl.-Ing., Ltd. Kreisvermessungsdirektor a.D.
Nau, Ludwig	Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor Kreis Recklinghausen
Briewig, Peter	Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Ehrenamtliche Gutachter:	
Austermann, Dirk	Dipl.-Ing., Architekt
Hellkuhl, Ludger	Wohnbau Westmünsterland e.G. Prokurist
Hericks, Ulrich	Dipl.-Ing., Bauingenieur
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
Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:	
Neugebauer, Annelies	Steueroberamtsrätin
Bien, Wolfgang	Steueramtmann
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
 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 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