

Grundstücksmarktbericht 2013

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld
(Berichtszeitraum 01.01.2012 – 31.12.2012)

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 Gebühren tariffs 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 2012.....	9-14
4.1	Anzahl der Kauffälle	9
4.2	Flächen- und Geldumsatz	12
4.3	Erwerber / Veräußerer.....	14
5.	Unbebaute Grundstücke	15-25
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.....	33-38
7.1.1	Verkaufsfälle	33
7.1.2	Preisentwicklung	34
8.	Bodenrichtwerte.....	39-48
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	39
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	39
8.2.1	Erschließungskosten.....	39
8.2.2	Anzahl der Bodenrichtwerte nach Gemeinde und Nutzung.....	40
8.2.3	Darstellung der Bodenrichtwerte	41
8.3	Durchschnittliche Bodenrichtwerte für baureifes Land	44
8.4	Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte	47
8.5	Wohnen im Außenbereich	48

9.	Erforderliche Daten	49-76
9.1	Bodenpreisindexreihen.....	49
9.2	Umrechnungskoeffizienten	57
9.2.1	Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe.....	57
9.2.2	Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit.....	59
9.3	Liegenschaftszinssätze	60
9.5	Marktanpassungsfaktoren	62
9.5.1	Marktanpassungsfaktor Erbbaugrundstücke	62
9.5.2	Sachwertabschläge.....	63
9.5.3	Regionalfaktor Kreis Coesfeld, NHK 2000.....	65
9.6	Bewirtschaftungskosten	66
9.6.1	Verwaltungskosten.....	66
9.6.4	Instandhaltungskosten	66
9.6.3	Vervielfältiger	67
9.6.4	Sterbetafeln.....	69
9.7	Sonstige erforderliche Daten	75
9.7.1	Abschreibungstabelle	75
9.7.2	Abzinsungstabelle	76
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	77-78
10.1	Grundstücksindizes	77
10.2	Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten	78
10.3	Leitsätze Bundesbank / Europäische Zentralbank.....	78
12.	Mieten	79-81
12.1	Wohnungsmieten	79
12.1.1	Preisindex für Wohnungsmieten NRW	79
12.1.2	Wohnungsmieten im Kreis Coesfeld.....	81
12.2	Gewerbemieten.....	81
13.	Sonstige Angaben	82-90
13.1.	Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld.....	82
13.1.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	82
13.1.2	Flächennutzung.....	82
13.1.3	Straßen im Kreis Coesfeld	83
13.1.4	Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld	84
13.1.5	Fluganbindung	84
13.1.6	Wasserstraßen.....	85
13.1.7	Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld	85
13.1.8	Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld	86
13.2	Weitere Informationen	86
13.2.1	Auszug der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung.....	86
13.2.2	Gebühren für Bodenrichtwertauskünfte und -übersichten.....	88
13.3	Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle	89
13.5	Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachtens	90



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im Jahr 2012 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 2.138 Kaufverträge zur Auswertung vorgelegt, was dem Vorjahresniveau entspricht. Der damit verbundene Geldumsatz beläuft sich auf 303,1 Mio. Euro und ist im Vergleich zum Jahr 2011 ebenfalls nahezu unverändert. Im Teilmarkt der Landwirtschaftlichen Bodenwerte ist eine enorme Wertsteigerung zu verzeichnen, hier stiegen die Werte im Mittel um 15 Prozent an. Die Anzahl der veräußerten Gewerbegrundstücke ist, bei zum Teil leicht erhöhtem Preisniveau, gestiegen. In den Teilmärkten bebauter Objekte liegen die Anzahlen der Verkaufsfälle auf dem Niveau des Vorjahres, die Preise ziehen, gemessen an den Mittelwerten, an.

Unbebaute Wohnbaugrundstücke

Bei den Bodenrichtwerten für Wohnbauland sind kaum Veränderungen zu verzeichnen. Lediglich in Rosendahl hat es eine Anpassung der Bodenrichtwerte um 6 Prozent nach oben gegeben. In Nottuln-Appelhülsen wurden die Bodenrichtwerte um 10 Prozent erhöht. Anders sieht es in den Ortsteilen von Dülmen aus. Hier verringerten sich die Werte um rund 10 Euro pro Quadratmeter. Insgesamt wurden 454 Baugrundstücke veräußert, das sind 15 weniger als im Vorjahr. Der Geldumsatz beläuft sich dabei auf 34,86 Mio. Euro bei einem Flächenumsatz von 24,01 ha. Die meisten Grundstücke wurden in der Gemeinde Senden veräußert, hier waren es 84, gefolgt von 65 Grundstücken in Olfen und 51 Grundstücken in Dülmen. Anders sieht es in Billerbeck aus: Hier wechselten 16 Baugrundstücke den Eigentümer, 17 Grundstücke wurden in Rosendahl veräußert, ebenso in Ascheberg. Der Wert der Grundstücke ist dabei sehr unterschiedlich: Beträgt der Bodenrichtwert für mittlere Lagen in Senden und Olfen je 170 Euro pro Quadratmeter so beträgt der Durchschnittswert in Billerbeck 110 Euro pro Quadratmeter und in Rosendahl 75 Euro pro Quadratmeter. Coesfeld und Dülmen liegen mit 150 Euro pro Quadratmeter dazwischen.

Bebaute Grundstücke

Der Geldumsatz aus 1.176 Kauffällen beträgt 218,3 Mio. Euro und liegt mit 25 Fällen weniger nahezu auf Vorjahresniveau. Der Geldumsatz ist dabei um 2,4 Mio. Euro gestiegen. Das Marktsegment stellt sich so da, dass von den 1.176 Fällen *397 Verkäufe auf Ein- bzw. Zweifamilienhäuser entfallen, das entspricht 34 % und stellt damit eine leichte Veränderung zu 2011 mit 32 % da.

Auf den Teilmarkt der Doppel- und Reihenhäuser entfallen 201 Kaufverträge (17 %); bei Mehrfamilienhäusern sind es 43 Fälle (4 %).

Der durchschnittliche Kaufpreis neu errichteter Reihen- und Doppelhäuser (inkl. Bodenwertanteil) beträgt ca. 1.710 € pro Quadratmeter Wohnfläche und liegt damit 7 % höher als der Vergleichswert mit 1.597 Euro pro Quadratmeter aus dem Vorjahr. Der Wert für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Baujahresklasse 1985 bis 1994 liegt bei 1.725 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und liegt damit 8 % über dem Vorjahreswert.



Wohnungs- und Teileigentum

Im Marktsegment der neu errichteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern konnte aus 57 Kauffällen ein Durchschnittswert von 2.087 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelt werden. Im Vorjahr ergab sich aus 54 Kauffällen ein Durchschnittswert von 1.981 Euro pro Quadratmeter. Bei einer mittleren Wohnfläche von 89 Quadratmeter ergibt sich ein mittlerer Kaufpreis einer Wohnung zu 185.743 Euro.

Bei der Weiterveräußerung gebrauchter Mehrfamilienhauswohnungen beläuft sich der Durchschnittspreis auf 1.151 Euro pro Quadratmeter, das Durchschnittsalter der Wohnungen liegt hier bei 28 Jahren. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich damit nur eine leichte Preisveränderung eingestellt, nämlich 1.201 Euro pro Quadratmeter bei 24 Jahren Wohnungsalter.

Gewerbe

Einen Anstieg der Gewerbelandwerte um etwa 10 Prozent konnte in den Städten und Gemeinden Billerbeck, Havixbeck, Lüdinghausen, Nordkirchen, Nottuln, Olfen, Rosendahl und den Ortsteilen Bösensell und Ottmarsbocholt der Gemeinde Senden verzeichnet werden. Der Umsatz der Gewerbefläche stieg auch. Wurden im Jahr 2011 nur 42 Flächen veräußert, so waren es in 2012 *57 Fälle, eine Zunahme von 35 Prozent.

Landwirtschaft

Deutliche Anstiege gab es bei Ackerland. So wurden 47 Kauffälle vorgelegt, die zu einer mittleren Erhöhung der Bodenrichtwerte von 15 Prozent führten. So stieg der mittlere Bodenrichtwert von 4,00 Euro pro Quadratmeter um 60 Cent auf 4,60 Euro pro Quadratmeter an. Abweichend davon wurden auch lokale Besonderheiten berücksichtigt. So gab es einen Bodenrichtwert der in seinem Vorjahreswert bestätigt wurde, ein anderer Wert stieg um 39 Prozent an. Der geringste Bodenrichtwert liegt mit 4,00 Euro pro Quadratmeter im Dülmener Südosten, der höchste Wert mit 5,30 Euro pro Quadratmeter am Letter Berg bei Coesfeld.

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 vielfältige Informationen, insbesondere zu den Bodenrichtwerten, für Sie bereit stehen. Probieren Sie die neue „**BORIS-plus.NRW App**“ für den mobilen Abruf von Bodenrichtwerten aus!



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 unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien.

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

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

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören im Wesentlichen:

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

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

Rechtsgrundlagen

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004; insbesondere die §§ 192 bis 199 "Wertermittlung",
- die Verordnung über die 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 05.09.2012

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.

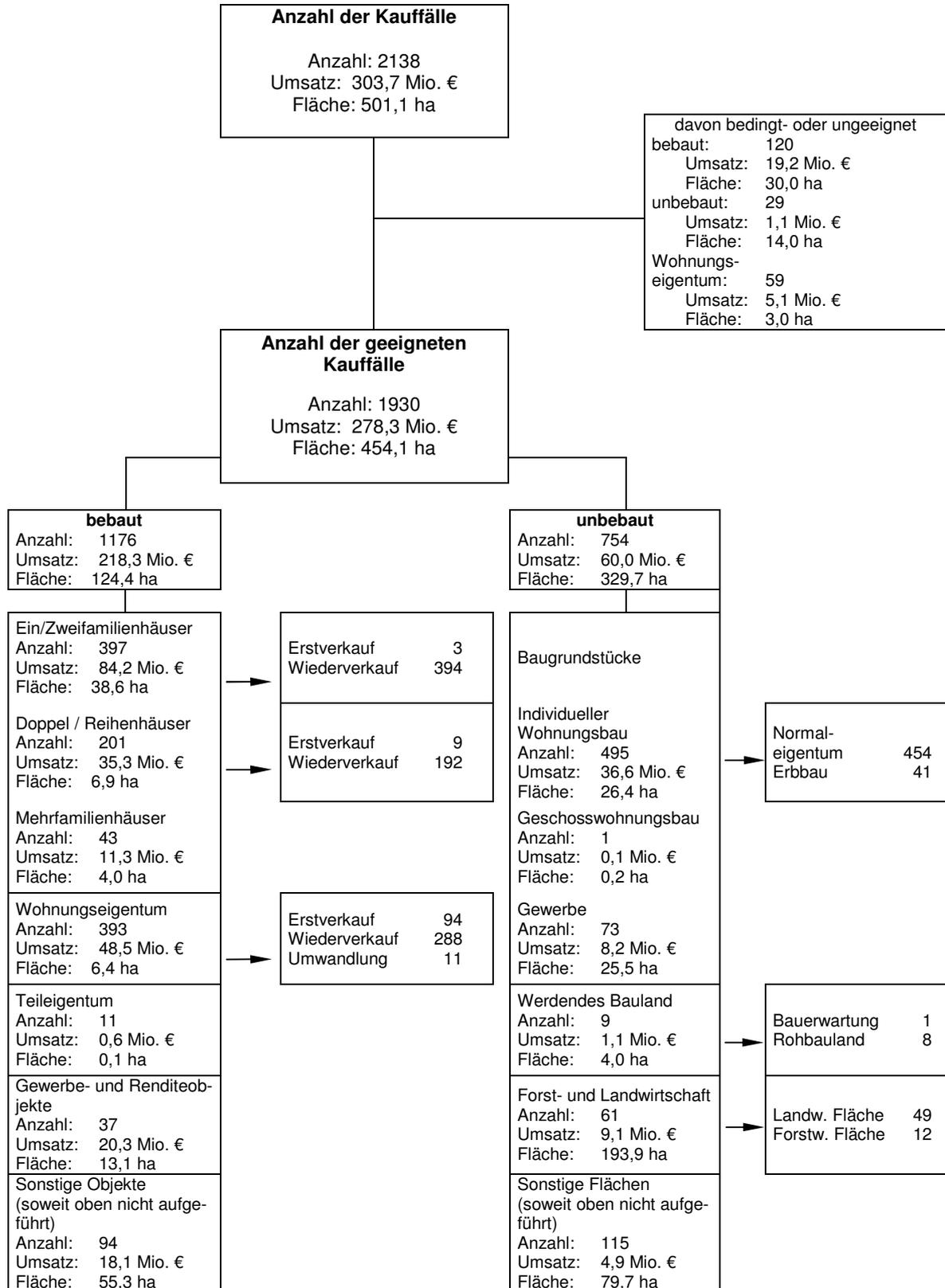
Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung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

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



4. Grundstücksmarkt im Jahr 2012

4.1 Anzahl der Kauffälle



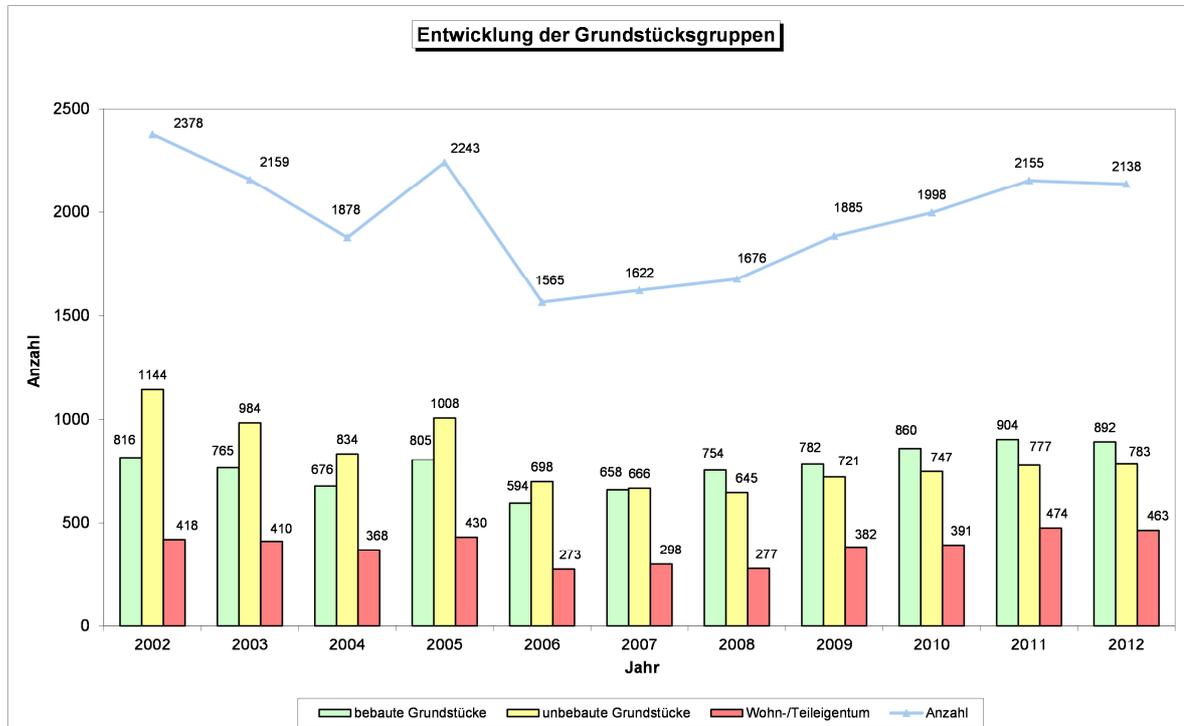
**Grundstücksgruppen, Städte / Gemeinden**

Gemeinde	Grundstücksgruppe	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ascheberg	bebaut	32	43	42	34	32	42	52	43	47	48	63
	unbebaut	67	61	48	70	56	40	40	52	51	50	53
	Wohn-/Teileigentum	10	8	27	19	15	9	12	18	17	23	27
	Summe	109	112	117	123	103	91	104	113	115	121	143
Billerbeck	bebaut	47	36	37	52	50	49	51	45	53	64	58
	unbebaut	106	50	50	81	41	22	21	56	58	50	48
	Wohn-/Teileigentum	19	15	12	18	12	12	10	17	28	25	21
	Summe	172	101	99	151	103	83	82	118	139	139	127
Coesfeld	bebaut	130	134	110	119	104	106	124	138	145	149	155
	unbebaut	116	148	85	154	87	103	76	73	69	114	103
	Wohn-/Teileigentum	69	90	90	87	50	70	67	68	87	115	93
	Summe	315	372	285	360	241	279	267	279	301	378	351
Dülmen	bebaut	151	155	132	157	123	128	146	179	163	174	180
	unbebaut	125	111	155	146	121	88	101	77	95	101	125
	Wohn-/Teileigentum	123	122	88	91	48	56	74	89	67	116	99
	Summe	399	388	375	394	292	272	321	345	325	391	404
Havixbeck	bebaut	63	35	47	48	27	42	32	47	52	61	47
	unbebaut	49	38	44	58	53	47	72	70	45	48	32
	Wohn-/Teileigentum	22	11	18	13	11	14	11	52	29	13	22
	Summe	134	84	109	119	91	103	115	169	126	122	101
Lüdinghausen	bebaut	95	79	77	92	70	68	82	74	95	126	93
	unbebaut	170	101	125	118	91	105	95	95	112	94	58
	Wohn-/Teileigentum	34	36	27	41	32	32	30	44	34	49	73
	Summe	299	216	229	251	193	205	207	213	241	269	224
Nordkirchen	bebaut	45	29	35	57	30	28	42	36	56	52	33
	unbebaut	54	44	64	58	48	30	24	35	48	38	50
	Wohn-/Teileigentum	13	14	15	28	13	6	7	14	14	24	7
	Summe	112	87	114	143	91	64	73	85	118	114	90
Nottuln	bebaut	110	111	69	93	68	65	82	93	81	86	86
	unbebaut	92	115	69	66	40	43	42	78	61	92	59
	Wohn-/Teileigentum	52	29	22	31	31	27	17	23	48	43	49
	Summe	254	255	160	190	139	135	141	194	190	221	194
Olfen	bebaut	46	28	27	34	21	32	49	38	56	44	53
	unbebaut	50	96	34	70	45	38	66	51	73	50	105
	Wohn-/Teileigentum	18	28	20	24	19	23	18	20	15	20	24
	Summe	114	152	81	128	85	93	133	109	144	114	182
Rosendahl	bebaut	31	41	36	38	21	37	35	31	39	40	38
	unbebaut	47	36	33	49	42	42	32	56	62	50	36
	Wohn-/Teileigentum	3	11	9	12	7	8	7	5	3	3	12
	Summe	81	88	78	99	70	87	74	92	104	93	86
Senden	bebaut	66	74	64	81	48	61	59	58	73	60	86
	unbebaut	268	184	127	138	74	108	76	78	73	90	114
	Wohn-/Teileigentum	55	46	40	66	35	41	24	32	49	43	36
	Summe	389	304	231	285	157	210	159	168	195	193	236
Kreisgebiet	Bebaut	816	765	676	805	594	658	754	782	860	904	892
	unbebaut	1144	984	834	1008	698	666	645	721	747	777	783
	Wohn-/Teileigentum	418	410	368	430	273	298	277	382	391	474	463
	Anzahl	2378	2159	1878	2243	1565	1622	1676	1885	1998	2155	2138

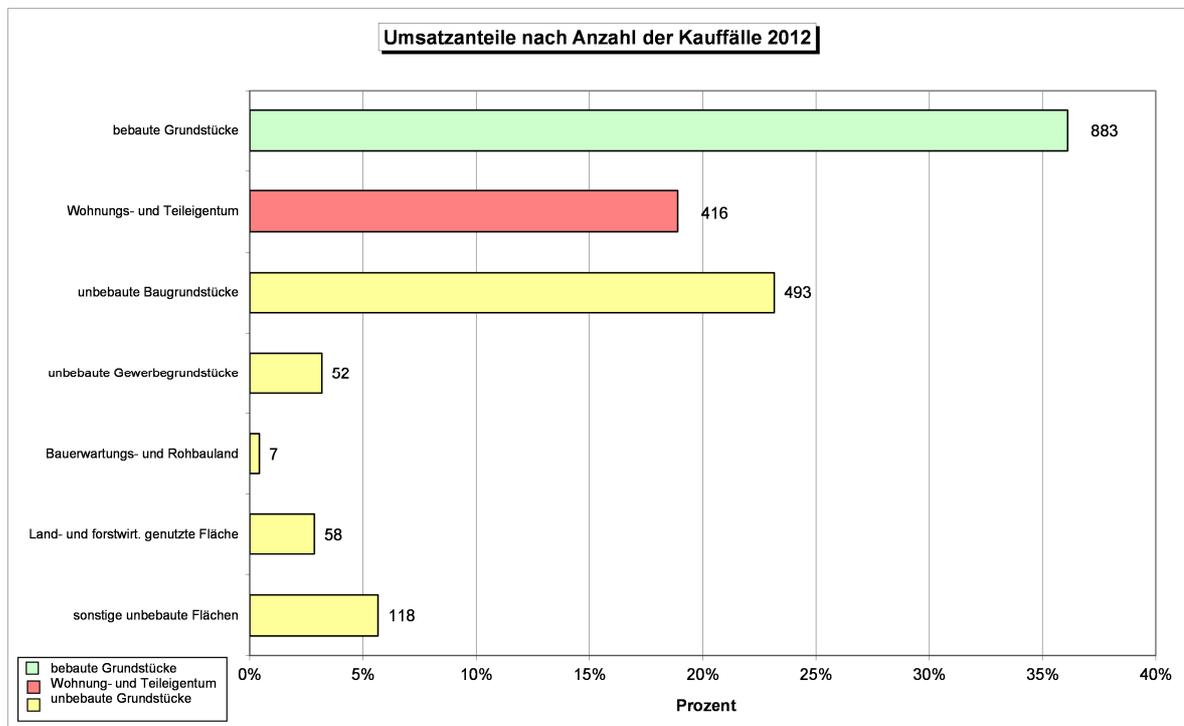
Alle Verkaufsfälle



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

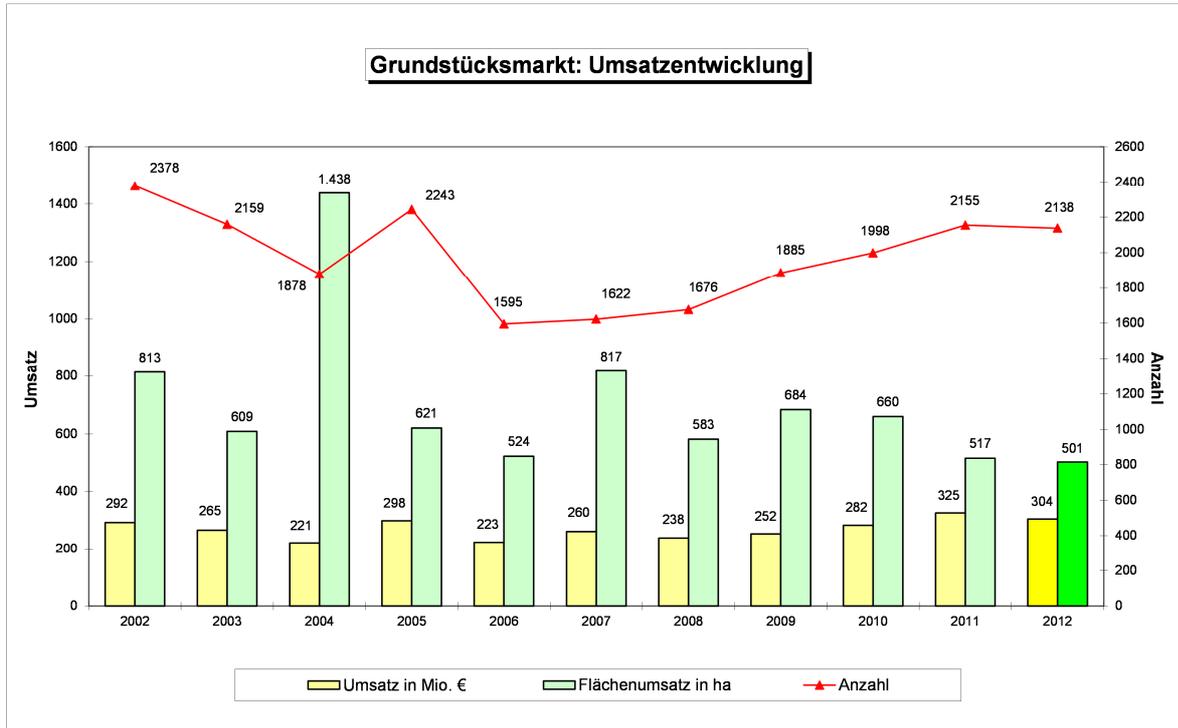


Folgende Graphik zeigt die Anzahl aller geeigneten Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2012.

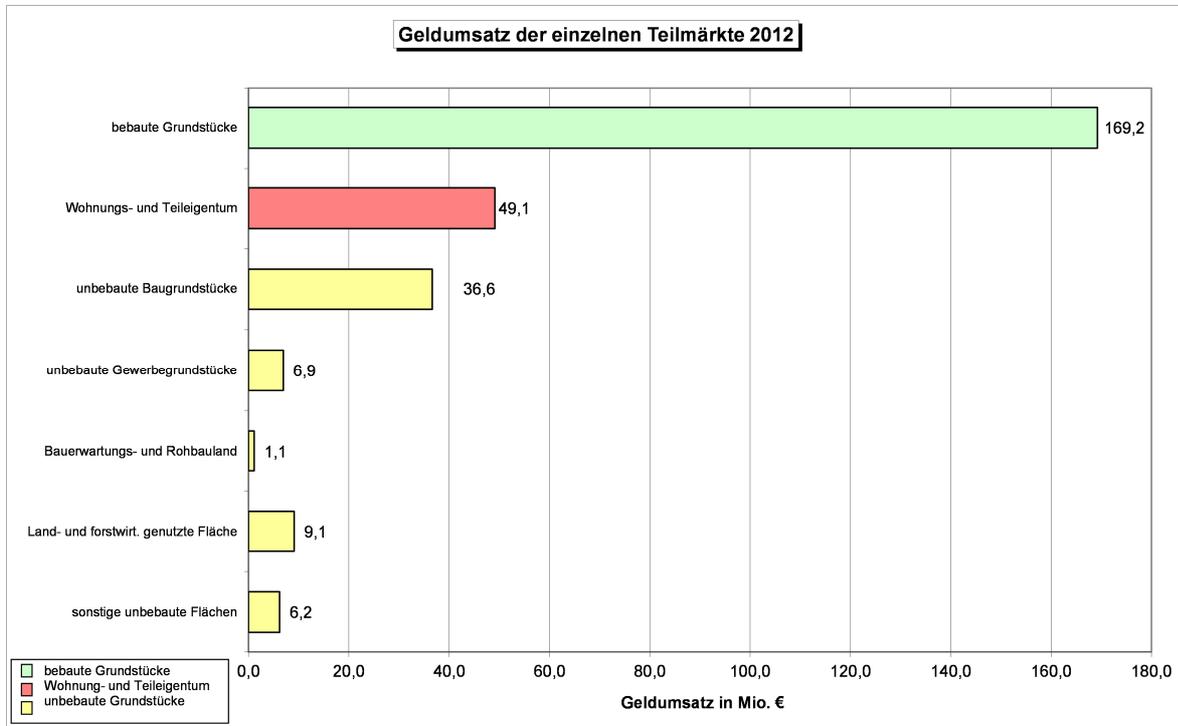




4.2 Flächen- und Geldumsatz

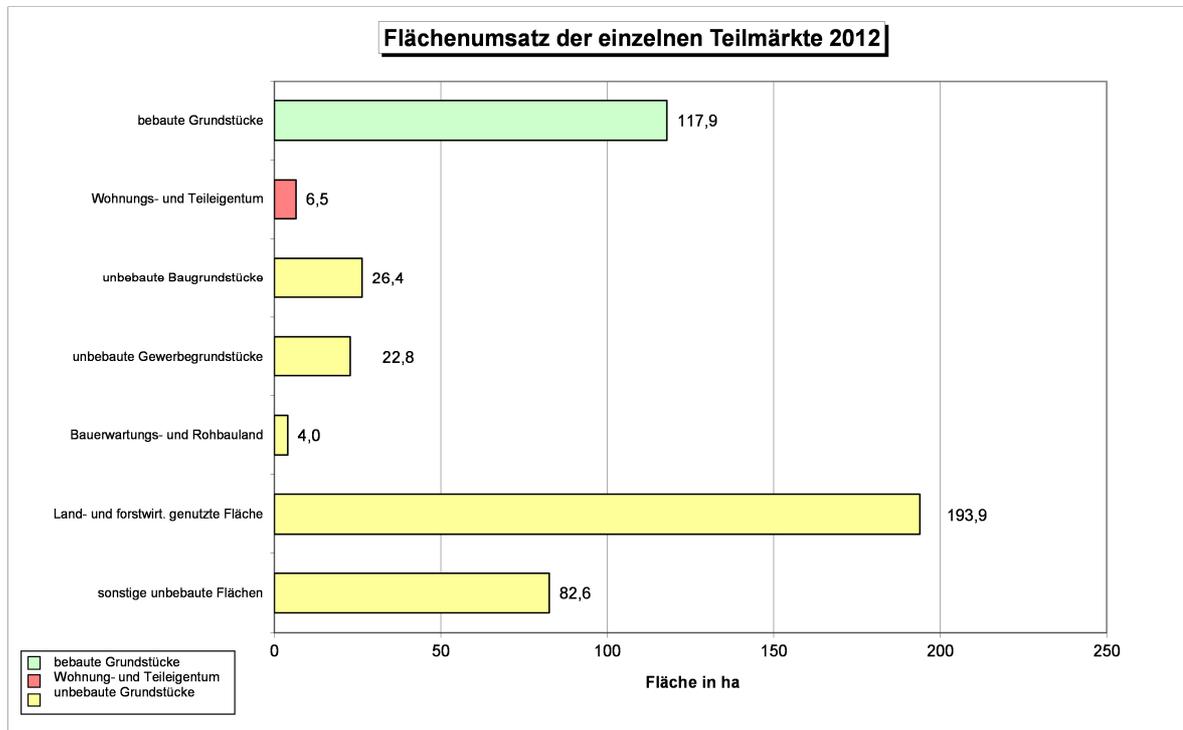


Folgende Graphik zeigt den Geldumsatz aller geeigneten Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2012.

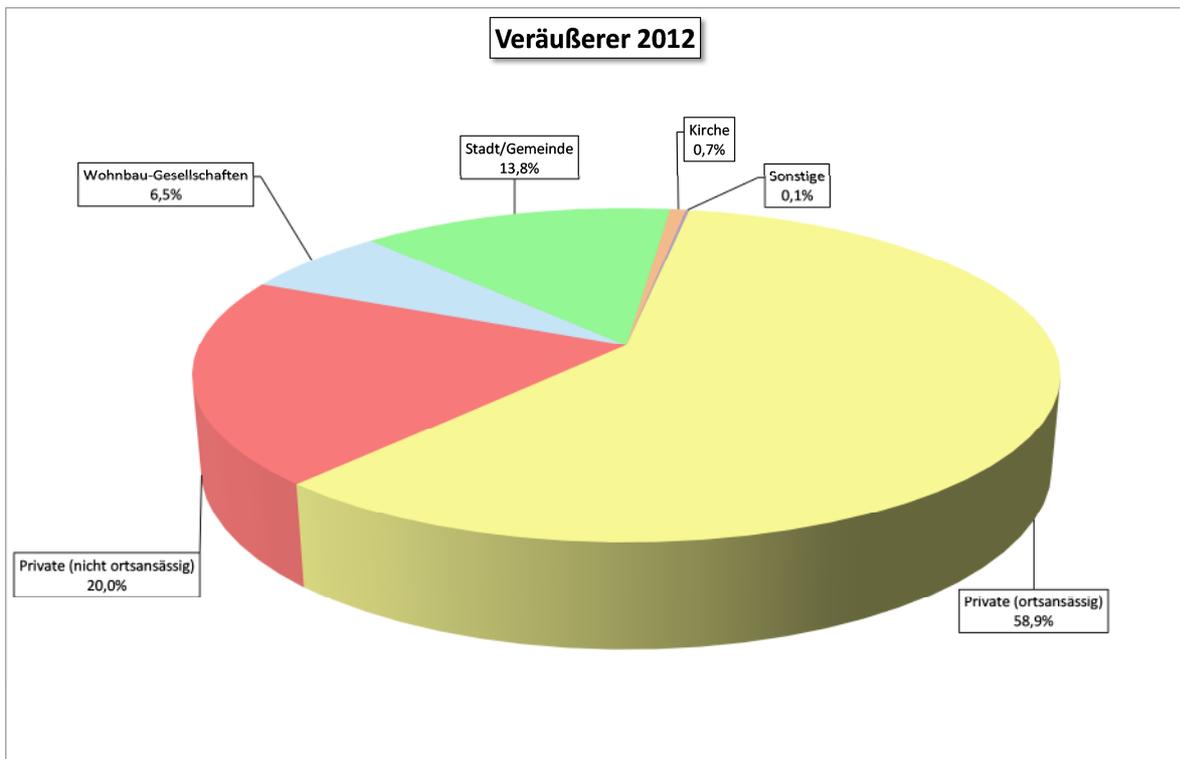
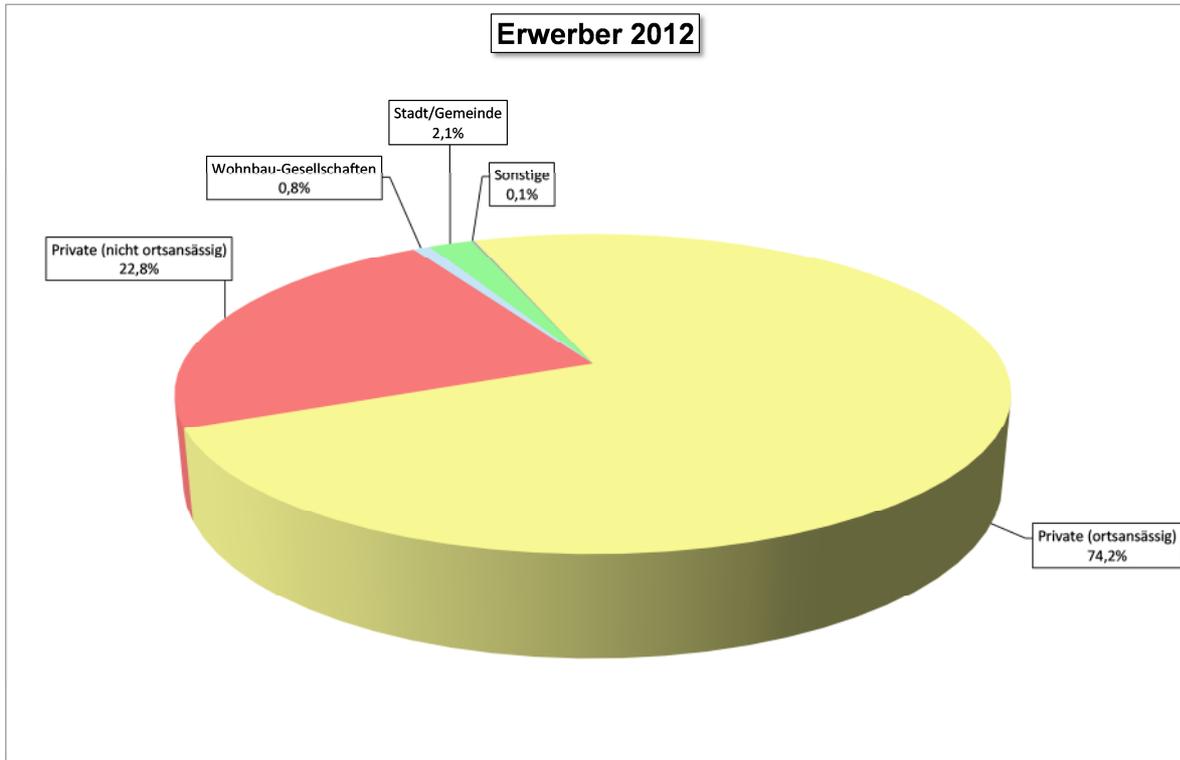




Folgende Graphik zeigt den Flächenumsatz aller geeigneten Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2012.



4.3 Erwerber / Veräußerer





5. Unbebaute Grundstücke

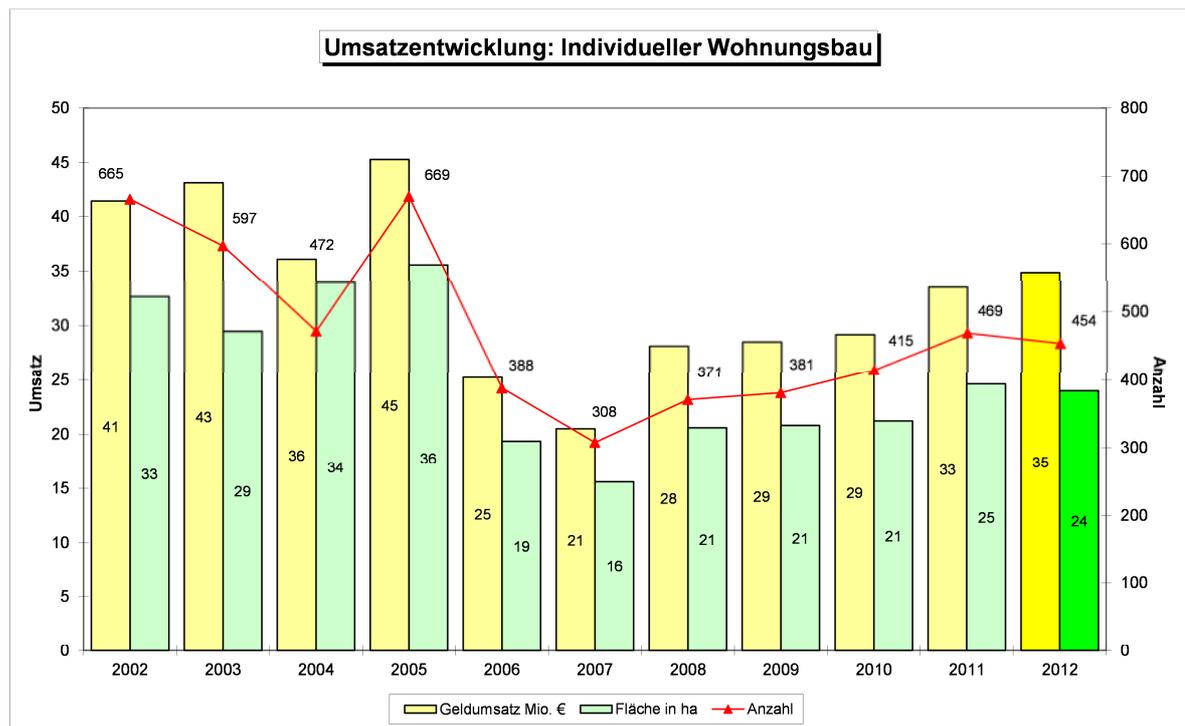
5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

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)
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
2012	454	24,01	34,86		1	0,17	0,13	
	Mittelwert	529	76.785	145	Mittelwert	1712	130.000	76

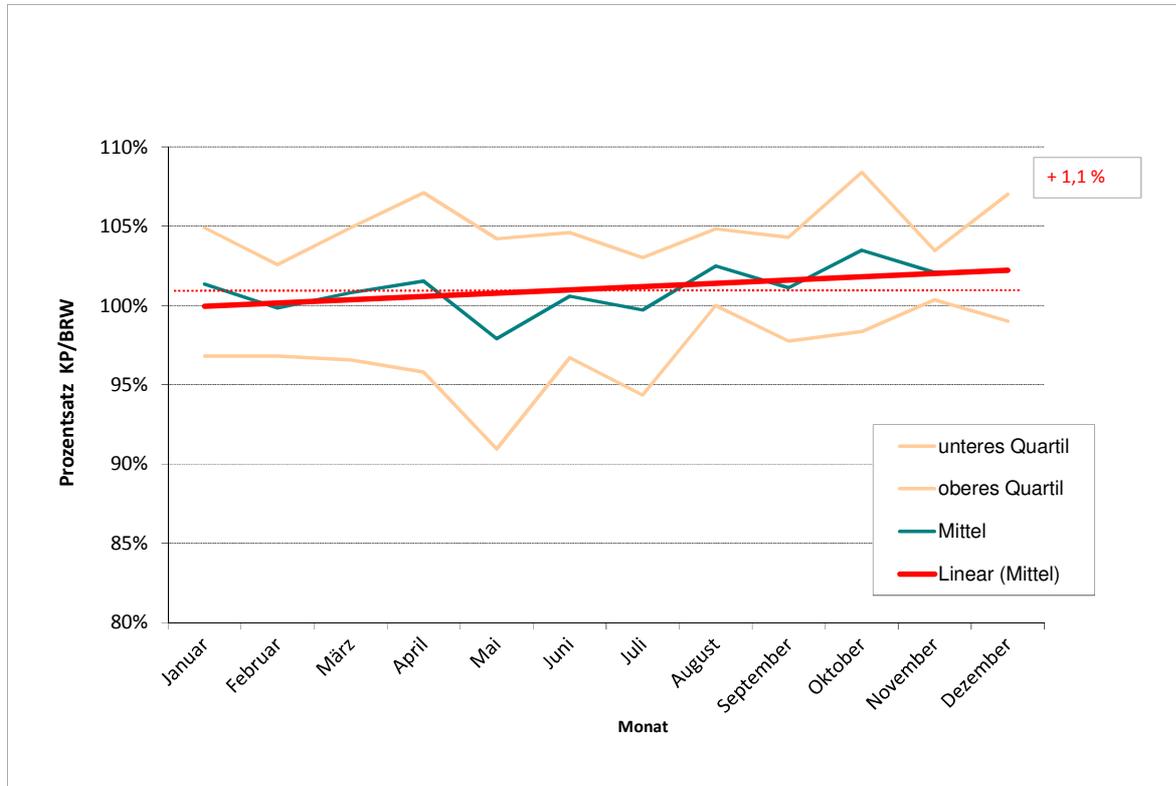
*) ohne Erbbaurechte

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

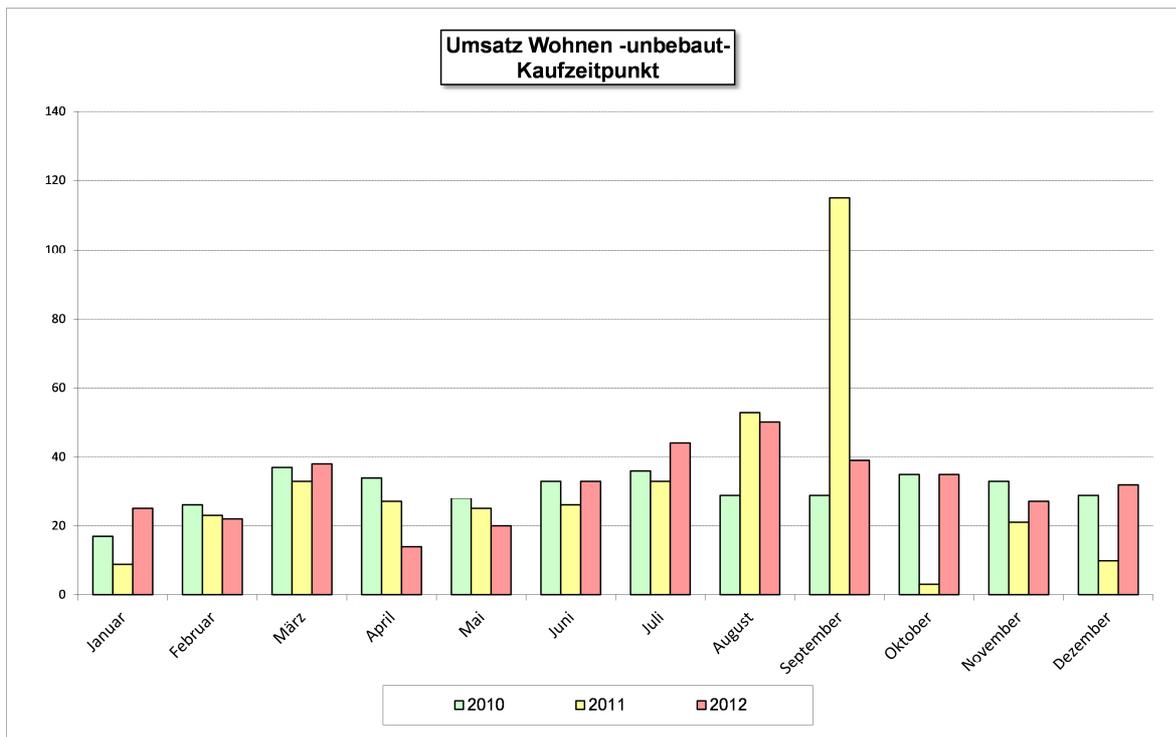


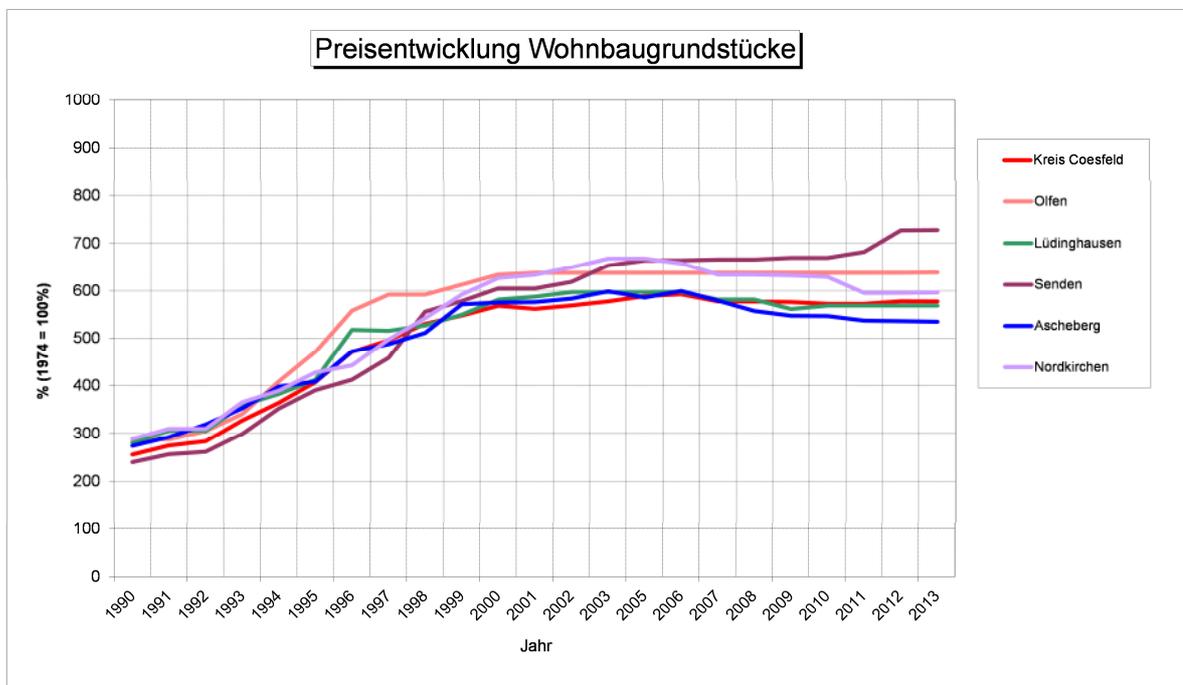
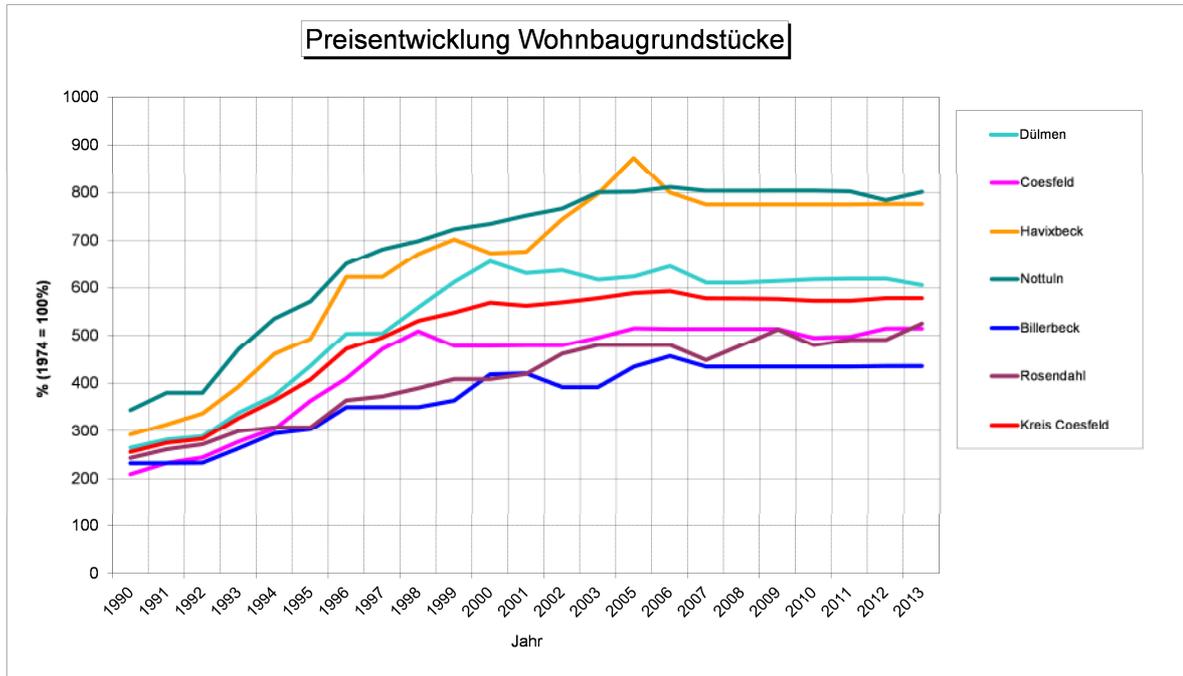
5.1.2 Preisentwicklung

Diese Grafik zeigt die rechnerische Preisentwicklung der Wohnbaugrundstücke in 2012. Es ist das Verhältnis Kaufpreis zu Bodenrichtwert dargestellt.



Diese Grafik zeigt den Kaufzeitpunkt der Kauffälle der Wohnbaugrundstücke, kategorisiert nach Monaten aus den Jahren 2010 bis 2012.

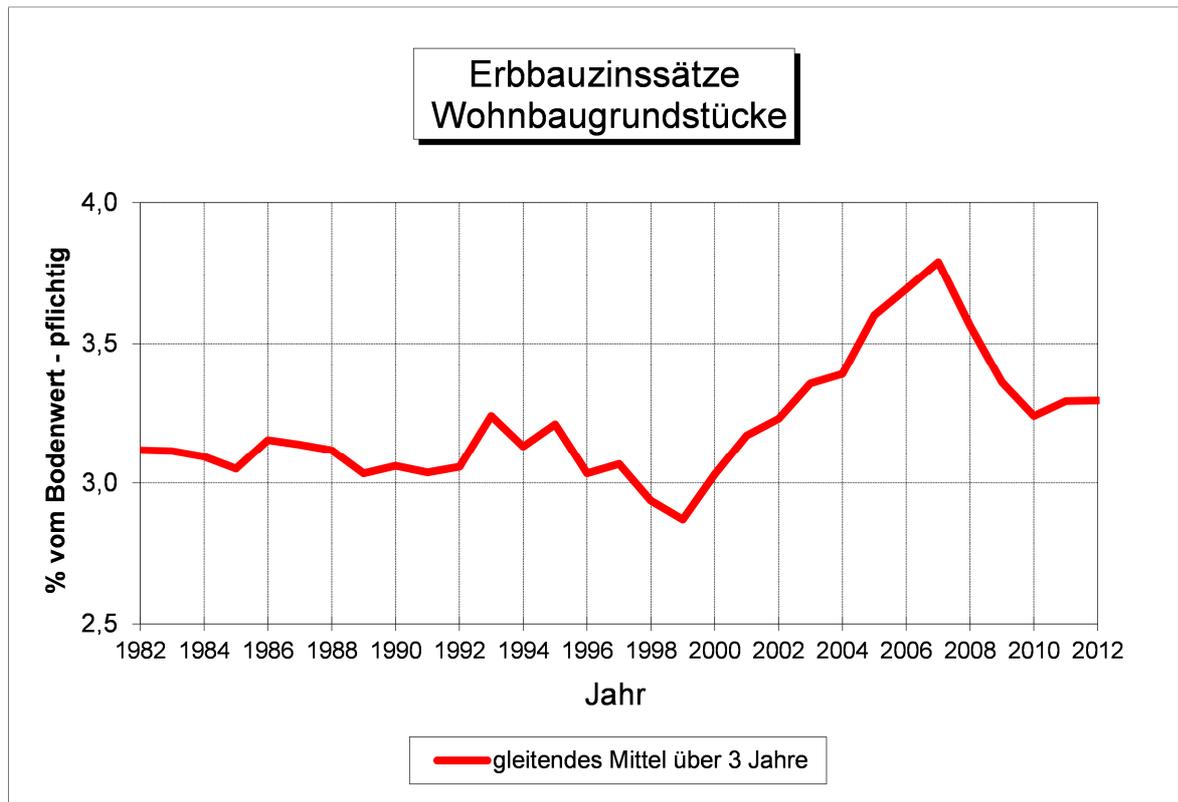




Preisentwicklung seit 1974 = 100%

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.



Bestellung von Erbbaurechten an Wohnbaugrundstücken

Jahr	Anzahl*)	mittl. Größe (m ²)	jährlicher, mittlerer Erbbauszinssatz		
			€ / 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
2012	12	479	4,3	3,3	2,70
Summe	1242				
Mittel pro Jahr	35	530		3,2	2,78

*) nur für die Auswertung geeignete Fälle

Bestellung von Erbbaurechten 1977 – 2012 Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe	mittl. Zinssatz %
Ascheberg	48	435	3,3
Billerbeck	85	600	3,2
Coesfeld	151	520	2,9
Dülmen	264	519	3,2
Havixbeck	36	521	3,1
Lüdinghausen	251	530	3,0
Nordkirchen	106	568	3,4
Nottuln	49	484	3,0
Olfen	20	462	2,9
Rosendahl	130	646	3,0
Senden	102	559	3,4
Kreis Coesfeld	1242	531	3,1

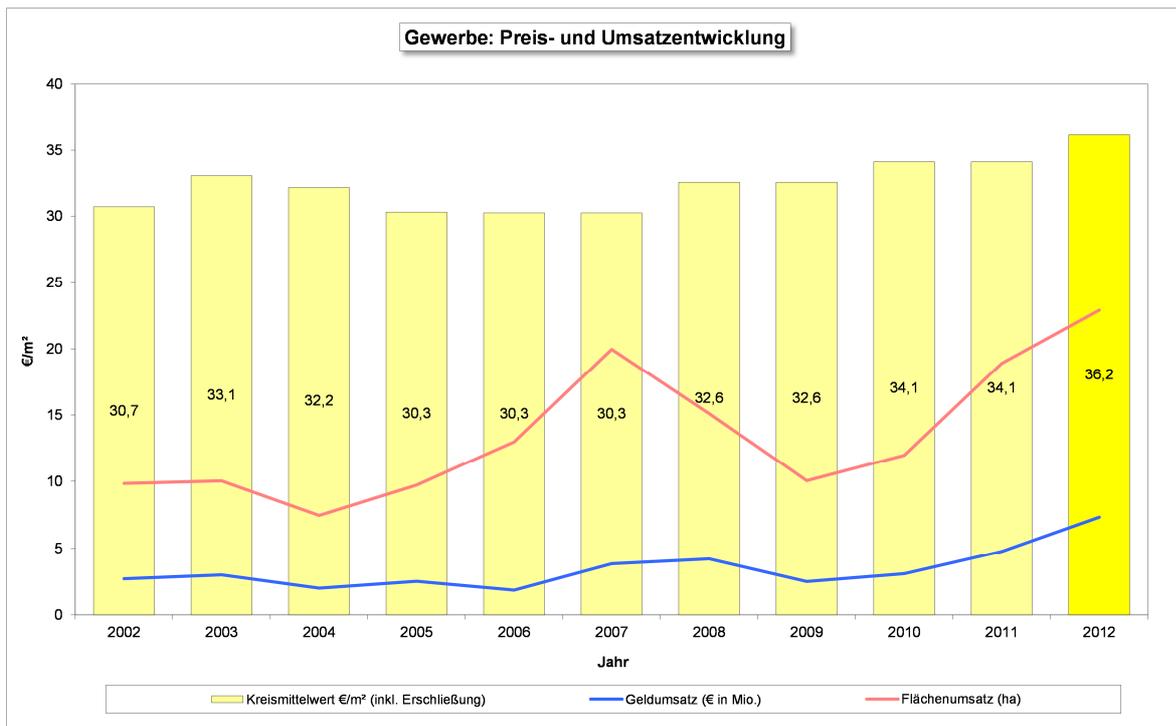
5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Flächen und Geldumsatz

Jahr	Gewerbegrundstücke			
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert des Umsatzes €/m ²
Mittelwert				
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
2012	54	22,91	7,33	
Mittelwert		4.243	135.741	32

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										
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ascheberg	30,8	32,8	30,8	29,2	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8
Billerbeck	27,0	29,6	27,8	26,4	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	30,8
Coesfeld	35,3	38,3	36,3	34,3	34,3	34,3	46,7	46,7	54,9	54,9	54,9
Dülmen	36,7	39,4	36,4	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	38,4	39,3	39,3
Havixbeck	28,8	31,0	39,5	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	28,6	28,6	31,2
Lüdinghausen	29,8	32,4	30,6	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8	29,7	32,8	32,8
Nordkirchen	25,3	27,3	25,7	24,7	24,7	24,7	24,7	24,7	24,7	28,0	32,0
Nottuln	28,0	30,0	25,5	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	29,6	29,6
Olfen	34,7	37,3	35,3	33,3	33,3	33,3	33,3	33,3	36,0	32,0	35,0
Rosendahl	25,4	27,2	26,0	24,3	24,3	24,3	24,3	24,3	24,8	25,2	27,6
Senden	30,2	32,0	29,8	28,0	28,0	28,0	28,0	28,0	29,3	29,3	30,4
Kreis Coesfeld	30,7	33,1	32,2	30,3	30,3	30,3	32,6	32,6	34,1	34,1	36,2

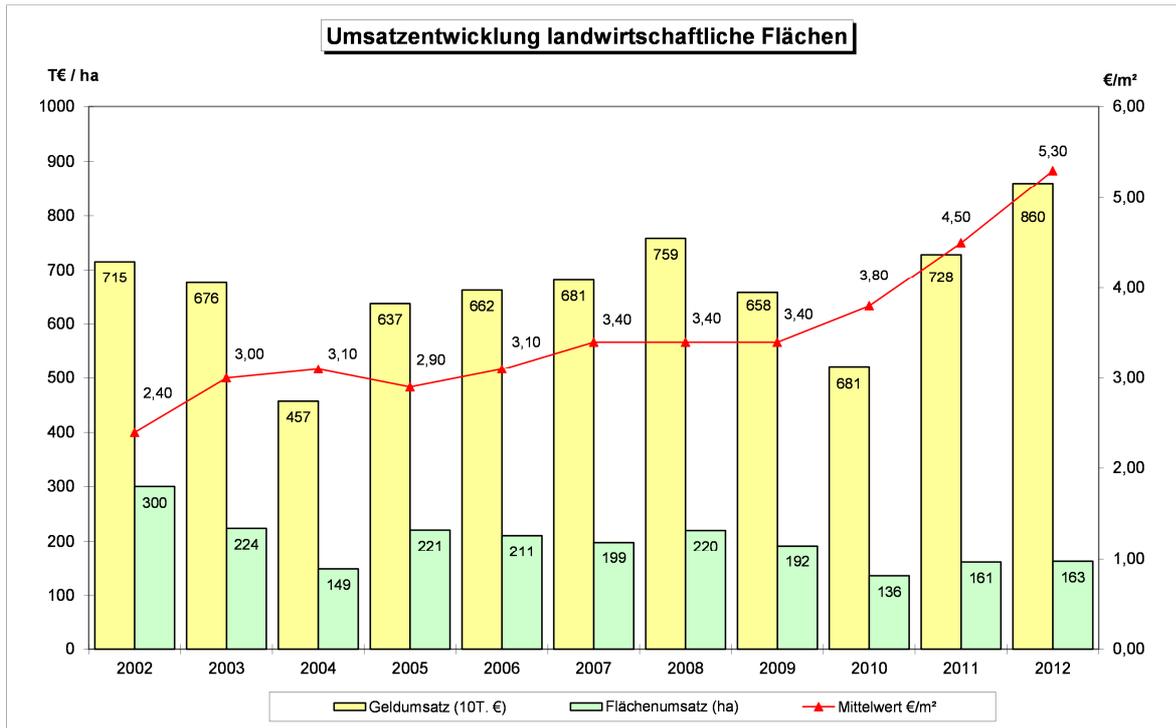
Die Bodenrichtwerte **kleinstrukturierter** gewerblicher Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung (Dienstleistung, wie Handel und Büro inkl. Wohnen) variieren zwischen 37 €/m² und 52 €/m².

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

5.4.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Entwicklungsstufe	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert (€/m ²)*
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	1,16
2010	landw. Flächen	41	136,18	5,21	3,8
	forstw. Flächen	13	21,07	0,29	1,36
2011	landw. Flächen	48	161,23	7,28	4,5
	forstw. Flächen	10	43,90	0,56	1,27
2012	landw. Flächen	49	162,64	8,60	5,3
	forstw. Flächen	12	31,28	0,49	1,57

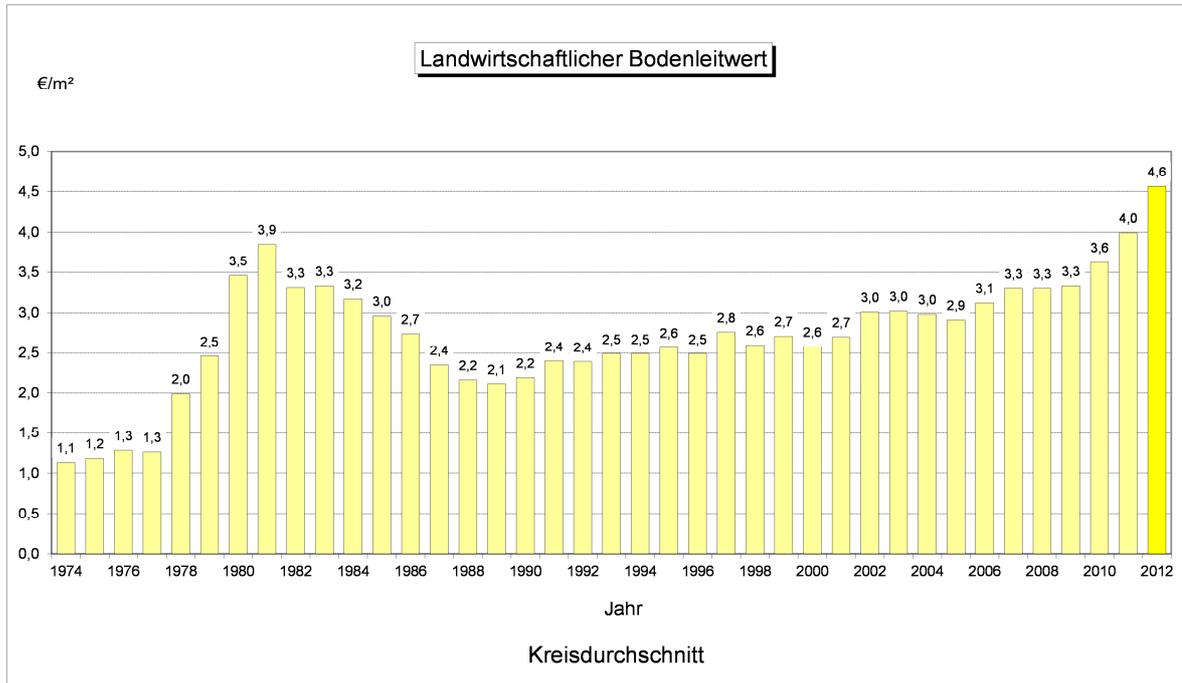
landw. Flächen größer als 2.500 m², nur Verkäufe von Privat an Privat
 forstw. Flächen größer als 2.500 m², mit Aufwuchs
 *) als Durchschnittswert (€/m²) aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz



Die vorstehende Grafik zeigt die Umsatzentwicklung der landwirtschaftlichen Flächen im Kreis Coesfeld. Der individuelle Richtwert ist der Grafik „8.4. Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte“ zu entnehmen.

5.4.2 Entwicklung Waldboden, forstwirtschaftliche Flächen

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Durchschnittswert	Entwicklung (€/m²) (Prozentangaben in Bezug zu Ackerland)								2005-2012
					2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Mittel
Auswertung:	Mittelwert	m²	€	€/m²									Median
Waldboden	8	1,20	0,010										
Wasser, Biotope	Mittelwert	1.494	1.245	0,8	0,7	0,9	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,8	18%
				0,8	24%	29%	15%	15%	18%	17%	15%	17%	17%
Forstw. Flächen	12	31,28	0,49										
(mit Aufwuchs)	Mittelwert	26.068	40.796	1,6	0,7	0,9	1,2	1,3	1,2	1,3	1,3	1,6	33%
				1,6	24%	29%	36%	39%	35%	36%	33%	35%	34%
Landw. Flächen	49	162,64	8,60										
Bodenleitwert	Mittelwert	33.193	175.556	5,3	2,9	3,1	3,3	3,3	3,4	3,6	4,0	4,6	100%
Auswertung Ackerland				4,6	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)								2005-2012	
					2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Mittel	
Auswertung:	Mittelwert	m ²	€	€ m ² *)										
Bauerwartungsland	Mittelwert				36,2	26,0	43,2	30,4	36,5	20,0	20,0	k.a.	25%	
Auswertung:					30%	22%	37%	27%	27%	17%	17%	k.a.	27%	
Rohbauland (Wohnen)	3	1,31	0,77											
Mittelwert		4.366	257.688	59,0	k.A.	k.A.	k.a.	81,0	k.a.	89,0	89,0	60	64%	
Auswertung:				60,0				57%	k.a.	75%	75%	50%	66%	
baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	454	24,01	34,86											
Mittelwert		529	76.785	145,2	121	118	118	116	118	119	120	120	100%	
Auswertung: 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“

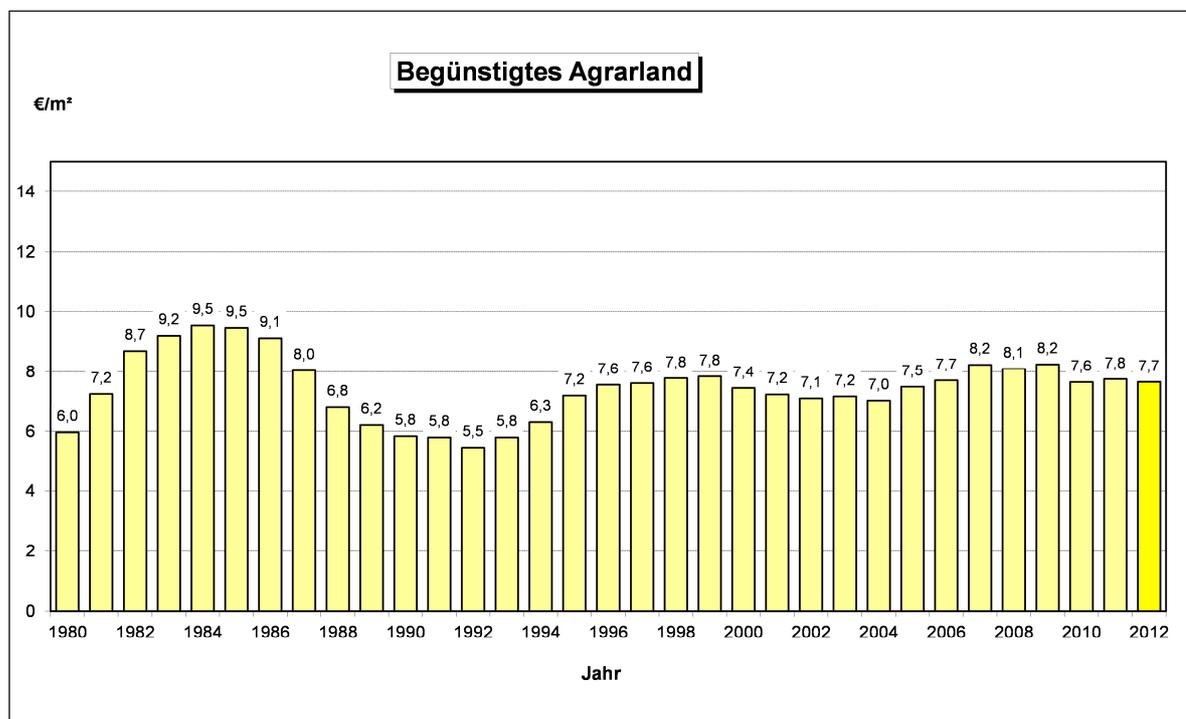
Durchschnittspreise im Kreisgebiet Begünstigtes Agrarland aus Vergleichspreisen und statistischer Auswertung					
					7,7 €/m ²
Zeitraum 2012	Ableitung über Bodenrichtwert Wohnungsbau		Leitwerte begünst. Agrarland	Ableitung über landwirtschaftlichem Richtwert	
	Richtwerte Wohnbau (§ 13 GAVO)	begünst. Agrarland		begünst. Agrarland	durchschnittl. landwirtschaftl. Richtwert
Gemeinde	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Ascheberg	120	6,8	7,3	7,8	4,7
Billerbeck	110	6,2	7,0	7,7	4,6
Coesfeld	150	8,5	8,4	8,3	4,9
Dülmen	150	8,5	8,0	7,5	4,5
Havixbeck	155	8,8	7,9	7,0	4,2
Lüdinghausen	140	7,9	7,7	7,5	4,5
Nordkirchen	125	7,1	7,7	8,4	5,0
Nottuln	130	7,4	7,3	7,3	4,4
Olfen	170	9,6	8,6	7,7	4,6
Rosendahl	75	4,3	6,1	7,9	4,7
Senden	170	9,6	8,6	7,6	4,5
Kreisgebiet	136	7,7	7,7	7,7	4,6
Faktoren	29,6		1,7		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 (€/m²) (Prozentangaben in Bezug zu erschließungsbeitragspflichtigen baureifen Land)								2005-2012 Mittel	
					2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012		
Auswertung:	Mittelwert	m²	€	€ m² *)										
begünst. Agrarland **)	14	9,74	0,89											
	Mittelwert	6.961	63.256	9,1	7,5	7,8	8,0	8,0	8,4	7,8	7,5	7,7	6%	
Auswertung:				7,7	6%	7%	7%	7%	7%	7%	6%	6%	6%	
Baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	454	24,01	34,86											
Mittelwert		529	76.785	145,2	121	118	118	116	118	119	120	120	100%	
Auswertung: e-pflichtig		Bodenrichtwerte		120	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

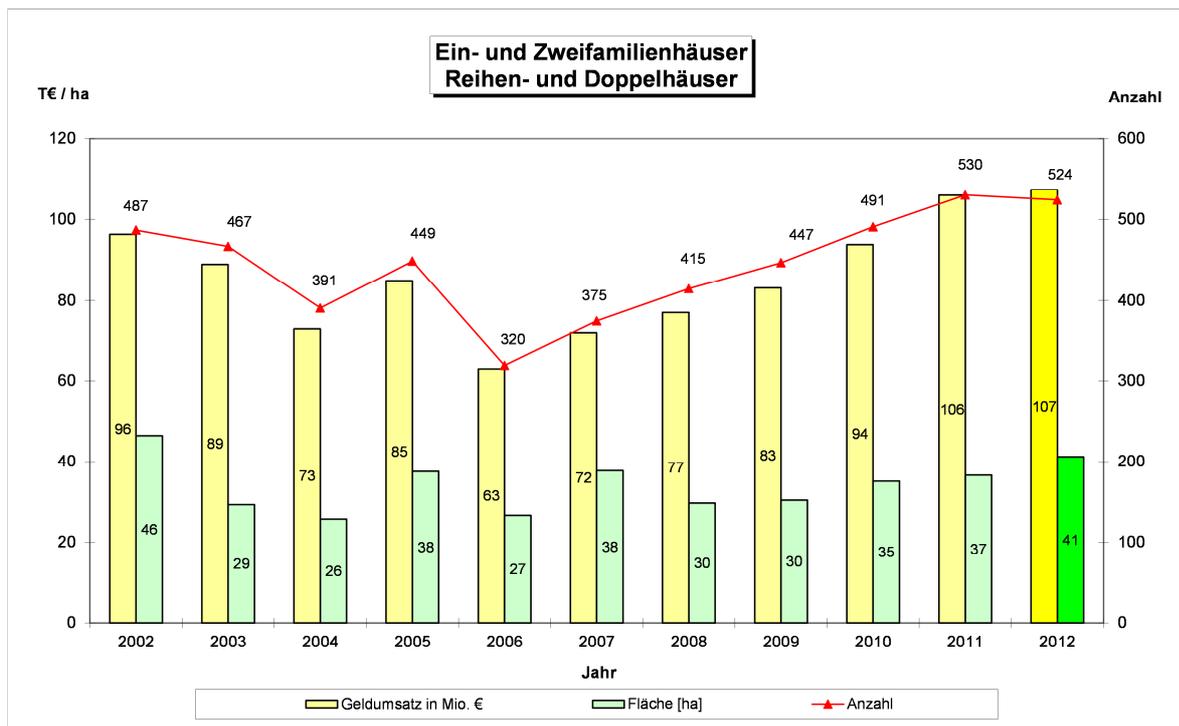
6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

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. €)	Preis- entwick- lung
	Mittelwert	(m ²)	(€)		Mittelwert	(m ²)	(€)	%
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%
2012	524	41,28	107,36		40	3,73	10,85	
	Mittelwert	788	204.879	7,4%	Mittelwert	933	271.311	-2,9%

*) ohne Erbbaugrundstücke

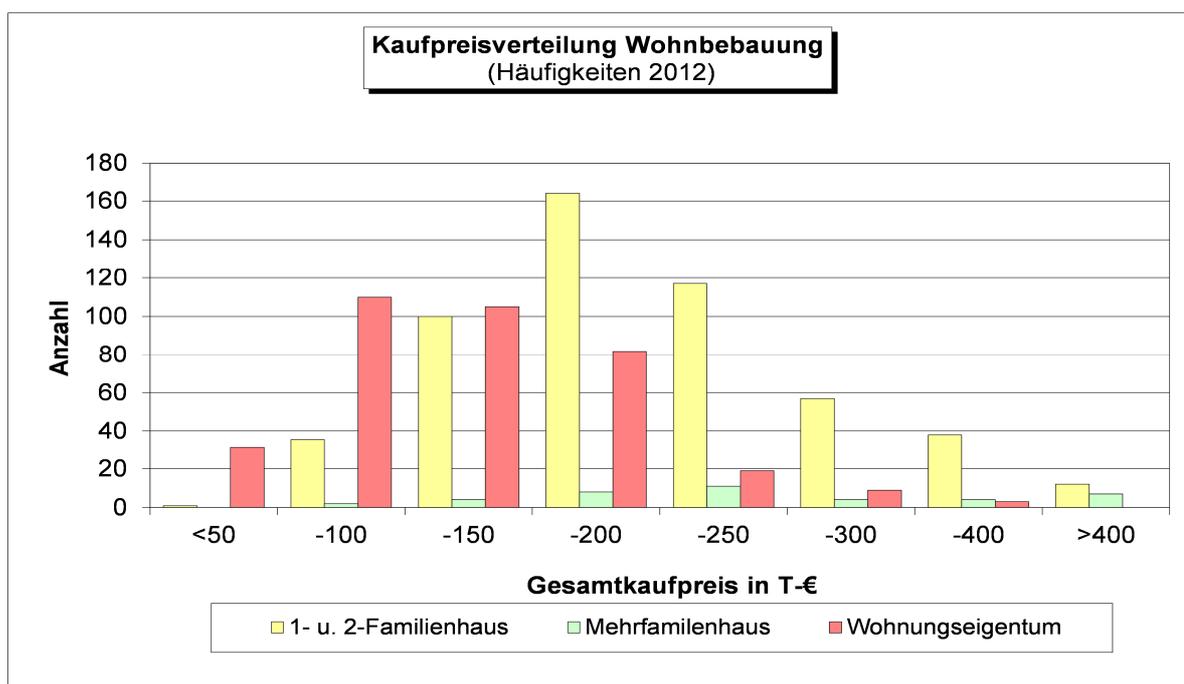




Kaufpreisverteilung Wohnbebauung

Jahr	Grundstücksart	Gesamtkaufpreis in Tausend €							
		<50	-100	-150	-200	-250	-300	-400	>400
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
2012	1- u. 2-Familienhaus	1	35	100	164	117	57	38	12
	Mehrfamilienhaus		2	4	8	11	4	4	7
	Wohnungseigentum	31	110	105	82	19	9	3	

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 2012. 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 2012 (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m ² und ohne Erbbaurechtsgänge)											
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser											
2012 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	21	129.044	496	157	821	113	6	670	231	6	2
1950 - 1964	33	144.198	576	148	1.054	84	13	595	285	16	2
1965 - 1974	35	170.163	627	163	1.112	68	17	838	218	10	9
1975 - 1984	30	190.883	584	148	1.288	86	12	837	262	48	5
1985 - 1994	27	259.926	622	162	1.717	142	14	788	349	17	9
1995 - 2004	41	261.556	512	148	1.725	63	21	793	309	9	8
2005 - 2010	18	245.424	524	145	1.828	44	4	590	404	1	2
Neubau	3	349.387	701	171	1.947	104	2				
B											
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2010 – 2012 (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m ² und ohne Erbbaurechtsgänge)											
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser											
2010-2012 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	9	194.500	591	174	1.198	49	4	895	382	116	3
1985 - 1994											
1995 - 2004	10	225.970	526	170	1.412	134	7				
2005 - 2010											
Billerbeck											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974	11	142.956	621	153	948	101	6	951	174	14	4
1975 - 1984											
1985 - 1994	9	213.689	656	153	1.375	136	6	633	331	42	4
1995 - 2004	12	221.285	580	140	1.608	94	7	747	313	43	4
2005 - 2010											
Coesfeld											
bis 1949	14	134.093	559	156	835	162	4				
1950 - 1964	34	137.601	559	133	1.069	75	15	632	279	48	7
1965 - 1974	24	166.750	627	131	1.255	51	7	732	224	13	5
1975 - 1984	16	196.170	635	145	1.288	71	6	833	236	41	3
1985 - 1994	10	229.735	604	143	1.659	74	4	690	344	6	3
1995 - 2004	12	246.301	505	139	1.886	86	7	759	344	22	6
2005 - 2010											
Dülmen											
bis 1949	12	135.746	497	170	1.075	176	4				
1950 - 1964	22	147.682	572	148	1.080	116	10	585	438	60	3
1965 - 1974	11	176.773	603	158	1.176	144	9	779	236	19	4
1975 - 1984	16	232.291	608	163	1.428	123	9	930	257	21	5
1985 - 1994	12	240.958	555	159	1.611	141	8	861	280	26	5
1995 - 2004	18	229.128	489	155	1.568	131	10	865	298	19	6
2005 - 2010											

weiter auf folgender Seite



B											
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2010 – 2012 (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² und ohne Erbbaurechtsgänge)											
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser											
2010 – 2012 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
Havixbeck											
bis 1949											
1950 – 1964											
1965 – 1974	14	171.893	673	161	1.104	153	14	779	239	31	6
1975 – 1984	15	213.610	582	158	1.378	142	15	917	255	27	8
1985 – 1994	7	261.221	605	142	1.891	194	6	754	351	41	5
1995 – 2004	10	266.305	542	161	1.686	204	9				
2005 - 2010	3	223.333	385	128	1.768	385	3				
Lüdinghausen											
bis 1949											
1950 – 1964	9	173.000	674	141	1.270	67	4				
1965 – 1974	12	224.938	624	171	1.342	121	8	855	234	14	4
1975 – 1984											
1985 – 1994	8	270.563	587	162	1.505	155	5	847	333	56	5
1995 – 2004	12	270.333	492	178	1.666	147					
2005 - 2010											
Nordkirchen											
bis 1949											
1950 – 1964											
1965 – 1974											
1975 – 1984	6	204.100	664	134	1.542	130	5	901	284	126	4
1985 – 1994											
1995 – 2004											
2005 - 2010											
Nottuln											
bis 1949											
1950 – 1964	5	143.650	523	141	1.104	139	3				
1965 – 1974	7	191.643	641	162	1.107	232	3				
1975 – 1984	15	218.230	634	164	1.414	152	12	901	265	42	8
1985 – 1994	13	228.462	574	154	1.654	163	5	795	292	8	3
1995 – 2004	10	232.850	519	138	1.579	200	4				
2005 - 2010											
Rosendahl											
bis 1949											
1950 – 1964											
1965 – 1974											
1975 – 1984											
1985 – 1994											
1995 – 2004	8	189.563	511	155	1.212	147	5				
2005 - 2010											
Senden											
bis 1949											
1950 – 1964	5	155.900	703	127	1.049	250	3				
1965 – 1974	5	202.360	635	149	1.315	230	3				
1975 – 1984	7	197.786	667	165	1.328	108	3				
1985 – 1994	15	245.597	576	156	1.603	106	9	803	303	15	8
1995 – 2004	12	276.525	496	147	1.753	125	8				
2005 - 2010											



Die Werte in der **Tabelle „C“** zeigen die Daten der Reihen- und Doppelhäuser, ebenfalls zunächst für das Kreisgebiet aus dem Jahr 2012. 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 2012											
(bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² und ohne Erbbaurechtsgänge)											
Reihenhäuser und Doppelhaushälften											
2012 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	101.436	461	170	699	17	2				
1950 – 1964	13	118.846	344	118	1.206	184	5				
1965 - 1974	20	136.950	323	115	1.196	87	10	520	280	47	3
1975 - 1984	32	176.425	363	129	1.406	81	15	660	268	23	7
1985 - 1994	20	182.990	319	134	1.563	173	11	758	277	19	7
1995 – 2004	53	182.761	321	125	1.488	56	28	639	302	11	13
2005 - 2010	12	215500	284	113	1.817	86	5	507	422	23	3
Neubau	9	222.250	297	133	1.710	81	4	613	373	13	3
D											
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2010 – 2012											
(bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² und ohne Erbbaurechtsgänge)											
Reihenhäuser und Doppelhaushälften											
2010 - 2012 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											
1995 – 2004	7	163.786	313	136	1258	171	3				
2005 - 2010											
Billerbeck											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974											
1975 - 1984											
1985 - 1994											
1995 – 2004	4	157.000	302	112	1.407	149	4				
2005 - 2010											
Coesfeld											
bis 1949	8	98.797	391	131	773	49	4				
1950 - 1964	9	108.722	423	100	1.088	118	3				
1965 - 1974	5	138.200	328	119	1.138	148	4	635	215	28	3
1975 - 1984	13	167.546	344	127	1.289	131	9	686	347	84	6
1985 - 1994	7	184.429	362	135	1.434	108	6	754	262	35	6
1995 – 2004	11	178.773	290	129	1.376	103	7	627	364	66	6
2005 - 2010											
Dülmen											
bis 1949	4	114.375	471	158	759	111	3				
1950 - 1964	13	123.923	344	112	1.163	147	10				
1965 - 1974	14	134.571	357	107	1.315	77	9				
1975 - 1984	15	173.000	359	139	1.366	125	4				
1985 - 1994	14	164.229	295	117	1.541	166	8	669	326	70	6
1995 – 2004	33	185.879	292	117	1.597	66	20	624	336	33	19
2005 - 2010											

weiter auf folgender Seite



2010 - 2012 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
D											
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2010 – 2012 (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² und ohne Erbbaurechtsvorgänge)											
Reihenhäuser und Doppelhaushälften											
Havixbeck											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974	8	125.688	383	115	1.086	94	6				
1975 - 1984	4	156.900	284	134	1.092	114	3				
1985 - 1994											
1995 - 2004	19	182.842	334	126	1.457	65	15				
2005 - 2010											
Lüdinghausen											
bis 1949											
1950 - 1964	8	104.438	350	113	999	92	4				
1965 - 1974											
1975 - 1984	6	191.417	393	154	1.463	169	4				
1985 - 1994	4	188.25	298	108	1.702	177	3				
1995 - 2004	13	195.442	300	129	1.487	129	7	645	337	27	3
2005 - 2010	12	178.000	295	121	1.565	52	8				
Nottuln											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974											
1975 - 1984	13	146.808	303	137	1.124	75	5				
1985 - 1994	21	175.167	302	138	1.329	124	12	951	207	14	3
1995 - 2004	27	161.548	305	122	1.354	64	15	512	391	55	8
2005 - 2010											
Olfen											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974											
1975 - 1984	9	165.944	351	124	1.335	164	4	626	261	27	4
1985 - 1994											
1995 - 2004	11	196.318	341	135	1.487	69	7				
2005 - 2010											
Senden											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974	8	145.688	333	139	978	66	4				
1975 - 1984	10	175.050	351	131	1.300	128	7	658	239	19	4
1985 - 1994											
1995 - 2004	21	205.500	368	134	1.534	104	12	741	258	19	4
2005 - 2010	9	210.883	303	133	1.573	186	4				

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

**) Vertrauensbereich

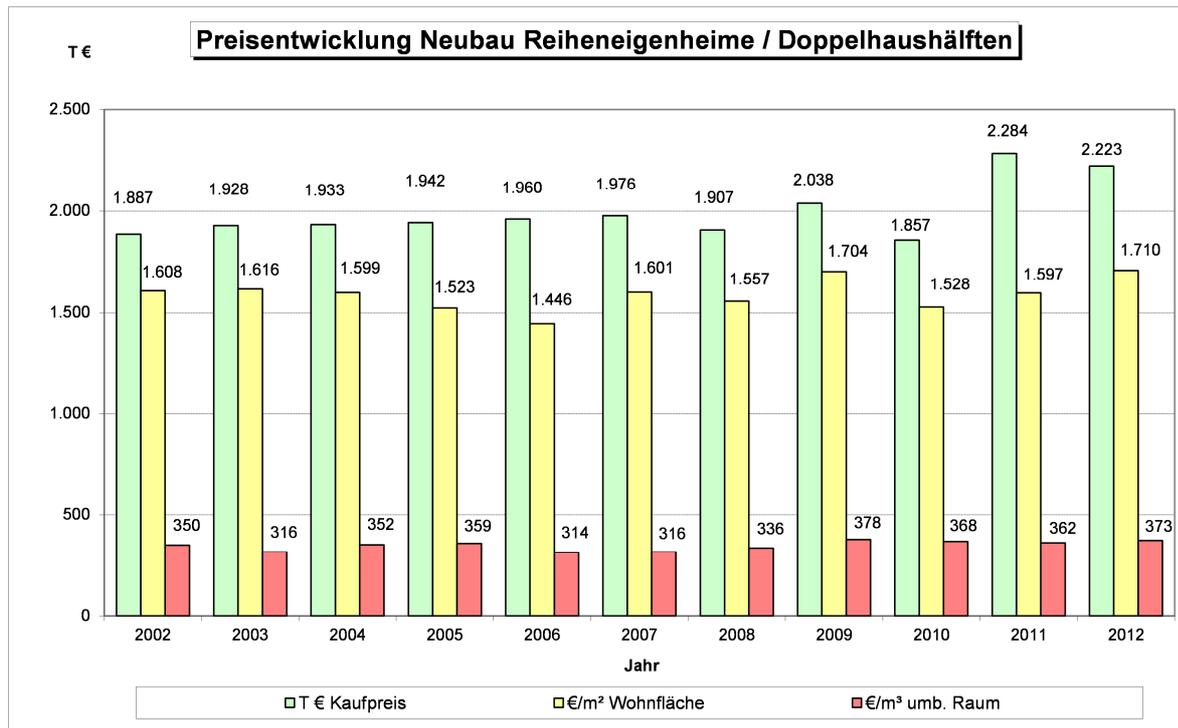
Die angegebenen Werte sind **nicht** mit durchschnittlichen Herstellungskosten zu vergleichen, da diese regelmäßig die Bodenwertanteile nicht enthalten.

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.



Allgemeine Preisauskünfte mit individuellen Selektionskriterien können unter www.boris.nrw.de erstellt werden (s. Seite 38)

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.



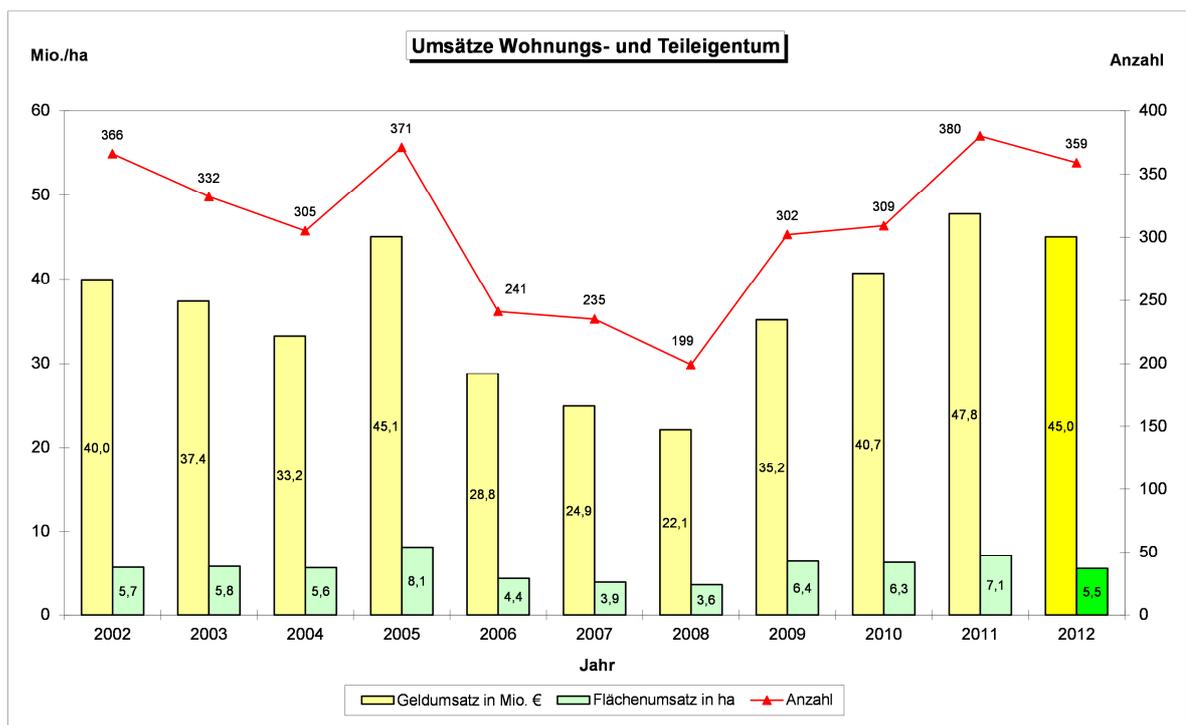
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1.1 Verkaufsfälle

Umsätze Wohnungs- und Teileigentum

Jahr	Erstverkäufe				Wiederverkauf				Umwandlung			
	Anzahl*) der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.€)	Mittel- wert	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)	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)
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
2012	90	1,37	16,83		259	4,00	26,97		10	0,18	1,24	
	Mittelwert	152	18.031	1229	Mittelwert	154	104.115	674	Mittelwert	180	124.433	692

*) ohne Erbbaurechte





7.1.2 Preisentwicklung

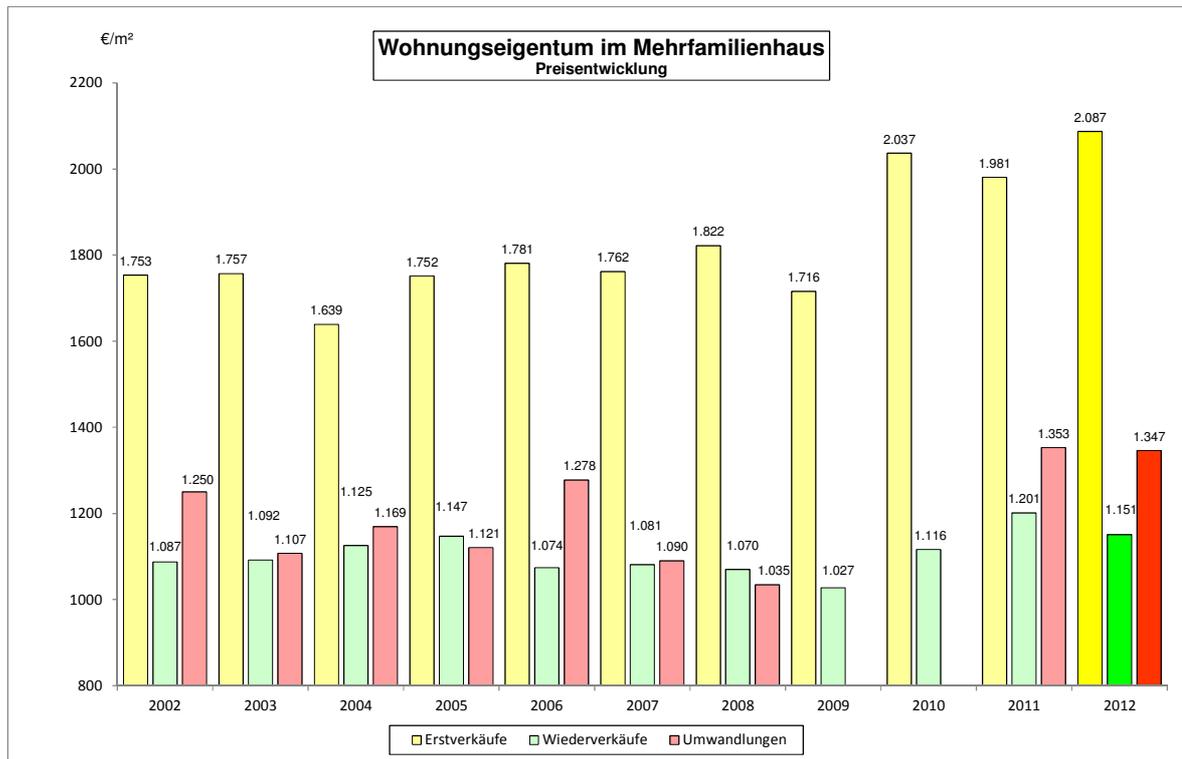
Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume)	Vertrags- jahr	Angaben zu Verkäufen					Angaben zur Vermietung			
		Anzahl	Wohn- fläche (m ²)	Alter	Boden- anteil (m ²)	Kauf- preis * (€/m ²)	VB (90%) (€/m ²)	An- zahl	Netto- kaltmiete (€/m ²)	VB (90 %) (€/m ²)
Erstverkäufe										
Mehrfamilienhaus	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
	2012	57	89		134	2.087	43	3	7,1	0,3
Doppelhaushälfte	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									
	2012	9	95		282	1.757	126			
Wiederverkäufe										
Wohnung im Mehr- familienhaus	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
	2012	152	81	28	131	1.151	46	27	5,6	0,1
Umwandlungen										
Wohnung im Mehr- familienhaus	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			
	2012	3	72	52	191	1.347	421			

* 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 2010 bis 2012 ergibt für Garagen, Tiefgaragen(TG)-Stellplatz, Carport und Stellplätze nachstehend aufgeführten Preisen.

	Erstverkäufe	Anzahl	Wiederverkäufe	Anzahl
Stellplatz	4.500 €	58	3.500 €	32
Carport	9.000 €	32	4.750 €	7
Garage	12.000 €	14	5.500 €	23
TG-Stellplatz	11.500 €	26	7.000 €	15



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 2012 (ohne Erbbaurechtsgänge)							
Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser							
2012 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücks- größe (m ²)	Wohnfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB**) 90% (€)	
bis 1949	8	47.600	98	75	539	306	6
1950 - 1964	14	79.179	123	74	954	108	11
1965 - 1974	23	76.422	152	96	854	76	18
1975 - 1984	33	77.005	124	83	960	94	28
1985 - 1994	51	89.905	120	74	1.205	59	42
1995 - 2004	46	105.821	147	78	1.363	62	35
2005 - 2010	13	154.158	140	102	1.583	190	9
Neubau	74	182.527	134	88	2.090	41	60
B							
Wohnungseigentum nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2010 bis 2012 (ohne Erbbaurechtsgänge)							
Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser							
2010 - 2012 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücks- größe (m ²)	Wohnfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB**) 90% (€)	
Ascheberg							
bis 1949							
1950 - 1964							
1965 - 1974							
1975 - 1984	4	66.750	83	72	927	147	3
1985 - 1994	8	73.000	99	67	1.036	211	6
1995 - 2004	6	85.083	130	84	1.050	94	4
2005 - 2010							
Billerbeck							
bis 1949							
1950 - 1964							
1965 - 1974							
1975 - 1984							
1985 - 1994	9	60.733	96	57	1.039	180	9
1995 - 2004							
2005 - 2010							
Coesfeld							
bis 1949	5	102.860	221	92	1.136	224	5
1950 - 1964	10	80.200	115	81	897	88	7
1965 - 1974	11	68.227	134	84	864	130	9
1975 - 1984	26	86.046	107	79	1.097	64	19
1985 - 1994	32	105.094	133	80	1.314	65	28
1995 - 2004	33	120.871	129	78	1.574	60	30
2005 - 2010	23	159.078	136	83	1.936	67	20

*) 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 2010 bis 2012 (ohne Erbbaurechtsgänge)							
	Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser							
2010 - 2012 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis	mittl. anteilige Grundstücks- größe	mittlere Größe	Wohnfläche mittlerer Kaufpreis*)		VB**) 90%	An- zahl
Dülmen								
bis 1949								
1950 – 1964	10	65.550	123	63	944	179	6	
1965 – 1974	10	58.450	122	81	719	76	7	
1975 – 1984	22	80.677	107	83	924	67	15	
1985 – 1994	42	89.555	110	71	1.259	66	38	
1995 - 2004	22	110.864	118	82	1.321	85	19	
2005 - 2010								
Havixbeck								
bis 1949								
1950 – 1964								
1965 – 1974								
1975 – 1984								
1985 – 1994	4	86.125	123	81	1.045	256	4	
1995 - 2004	5	131.300	180	68	1.677	181	3	
2005 - 2010								
Lüdinghausen								
bis 1949								
1950 – 1964								
1965 – 1974	5	61.840	81	67	913	135	5	
1975 – 1984	10	91.000	140	73	1.192	200	5	
1985 – 1994	19	89.053	135	78	1.139	98	15	
1995 - 2004	18	114.739	136	89	1.224	106	11	
2005 - 2010	7	133.221	137	104	1.403	271	3	
Nordkirchen								
bis 1949								
1950 – 1964								
1965 – 1974								
1975 – 1984								
1985 – 1994								
1995 - 2004	5	113.200	155	102	1.116	105	5	
2005 - 2010								
Nottuln								
bis 1949								
1950 – 1964								
1965 – 1974	5	50.440	102	69	654	254	4	
1975 – 1984	14	61.964	95	76	876	158	11	
1985 – 1994	12	75.833	108	76	923	77	8	
1995 - 2004	7	105.464	162	86	1.339	104	3	
2005 - 2010								
Ofen								
bis 1949								
1950 – 1964								
1965 – 1974								
1975 – 1984	3	64.167	89	69	952	206	3	
1985 – 1994	3	91.833	104	81	1.127	164	3	
1995 - 2004	10	89.350	121	78	1.174	117	10	
2005 - 2010								
Senden								
bis 1949								
1950 – 1964								
1965 – 1974	17	77.778	194	108	774	73	14	
1975 – 1984	30	58.707	212	83	692	73	18	
1985 – 1994	14	98.386	235	80	1.155	102	10	
1995 - 2004								
2005 - 2010								

*) 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 Gemeindefindung

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, Erbbaurecht, Wiederkaufrchte, Altlasten u.a.m. den Wert beeinflussen können. Diese Faktoren konnten bei der Recherche nicht berücksichtigt werden.

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

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

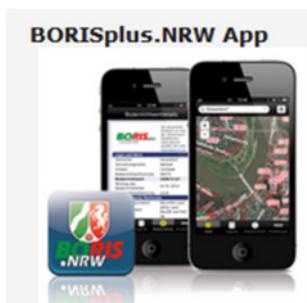
8. Bodenrichtwerte

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 im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW - www.boris.nrw.de- veröffentlicht und stehen dort zur Einsicht bereit. Neben einer schriftlichen Bodenrichtwertauskunft können zur kommerziellen Nutzung der Bodenrichtwerte entsprechende Datensätze erworben werden. Für den mobilen Abruf von Bodenrichtwerte steht eine kostenlose „BORISplus.NRW App“ zur Verfügung. Auskünfte zu den Bodenrichtwerten erteilt ebenfalls die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

achterausschusses.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

8.2.1 Erschließungskosten

Die Bodenrichtwerte 2013 (Wertermittlungsstichtag: 01.01.2013) 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
- 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.

8.2.2 Anzahl der Bodenrichtwerte nach Gemeinde und Nutzung

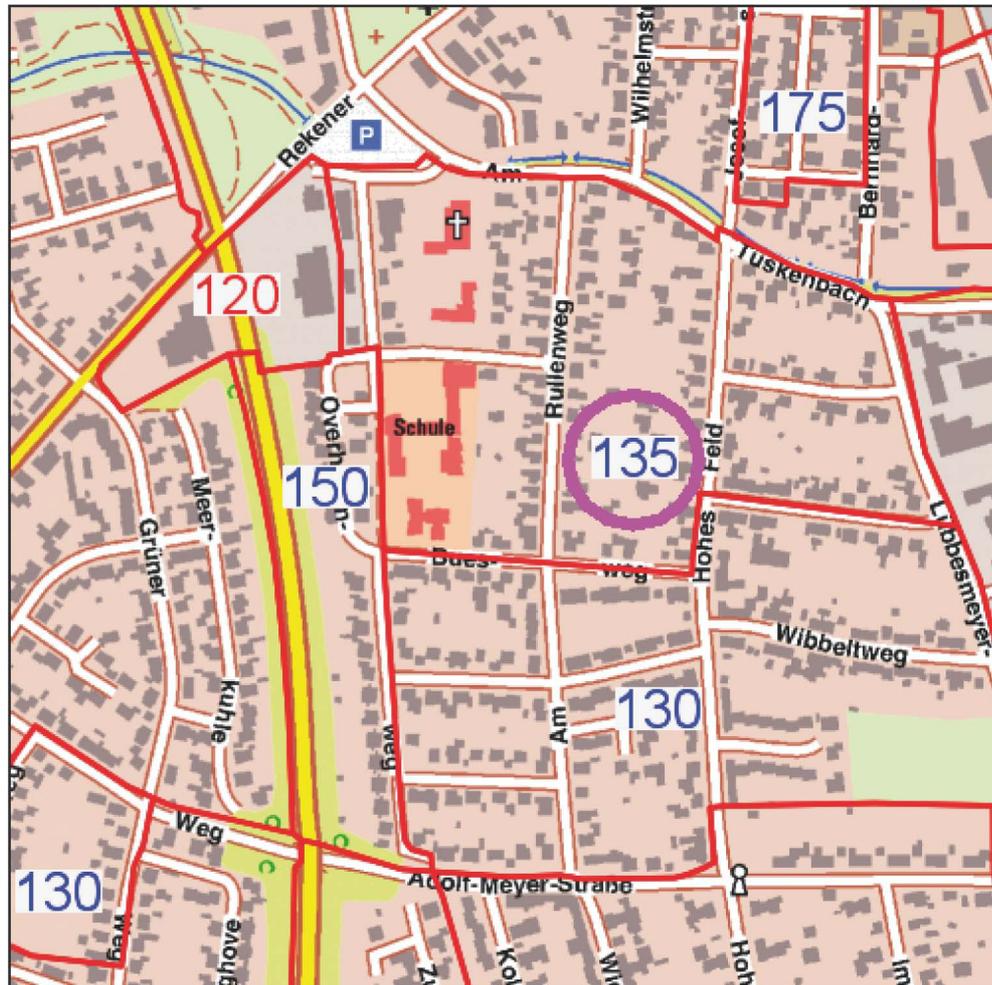
In der folgenden Tabelle ist die Anzahl der Bodenrichtwerte, sortiert nach Gemeinde und Nutzung dargestellt.

Gebietskörperschaft	G	GE	GI	MD	MI	MK	SE	SO	W	A	ASB	gesamt
Ascheberg	2	3		1	6	5		1	41	3	3	65
Billerbeck	1	5	1		10	20	1		36	3	3	80
Coesfeld	5	12	1	1	13	41		9	80	5	5	172
Dülmen	5	6	1	5	16	24	3	4	90	9	9	172
Havixbeck		5		1	3	17			22			48
Lüdinghausen	2	5			18	23	1	2	66	6	6	129
Nordkirchen		3	1	2	4				21	2	2	35
Nottuln	3	2		1	13	2		1	46	4	4	76
Olfen		4			16		2		25	3	3	53
Rosendahl	1	5			6	2			28	4	4	50
Senden		5		1	6	6		1	36	9	9	73
Kreis Coesfeld	19	55	4	12	111	140	7	18	491	48	48	953

Das Abkürzungsverzeichnis der Nutzungen befindet sich auf der Seite 42.

8.2.3 Darstellung der Bodenrichtwerte

Darstellung der Bodenrichtwerte in Wohngebieten



Bodenrichtwerte im Detail

Lage und Wert	
Gemeinde	Coesfeld
Gemarkungsname	Coesfeld-Stadt
Ortsteil	Coesfeld
Bodenrichtwertnummer	7106
Bodenrichtwert	135 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2013
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	II
Tiefe	40 m



Beispiel:

Bodenrichtwert in €/m² **185** 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.

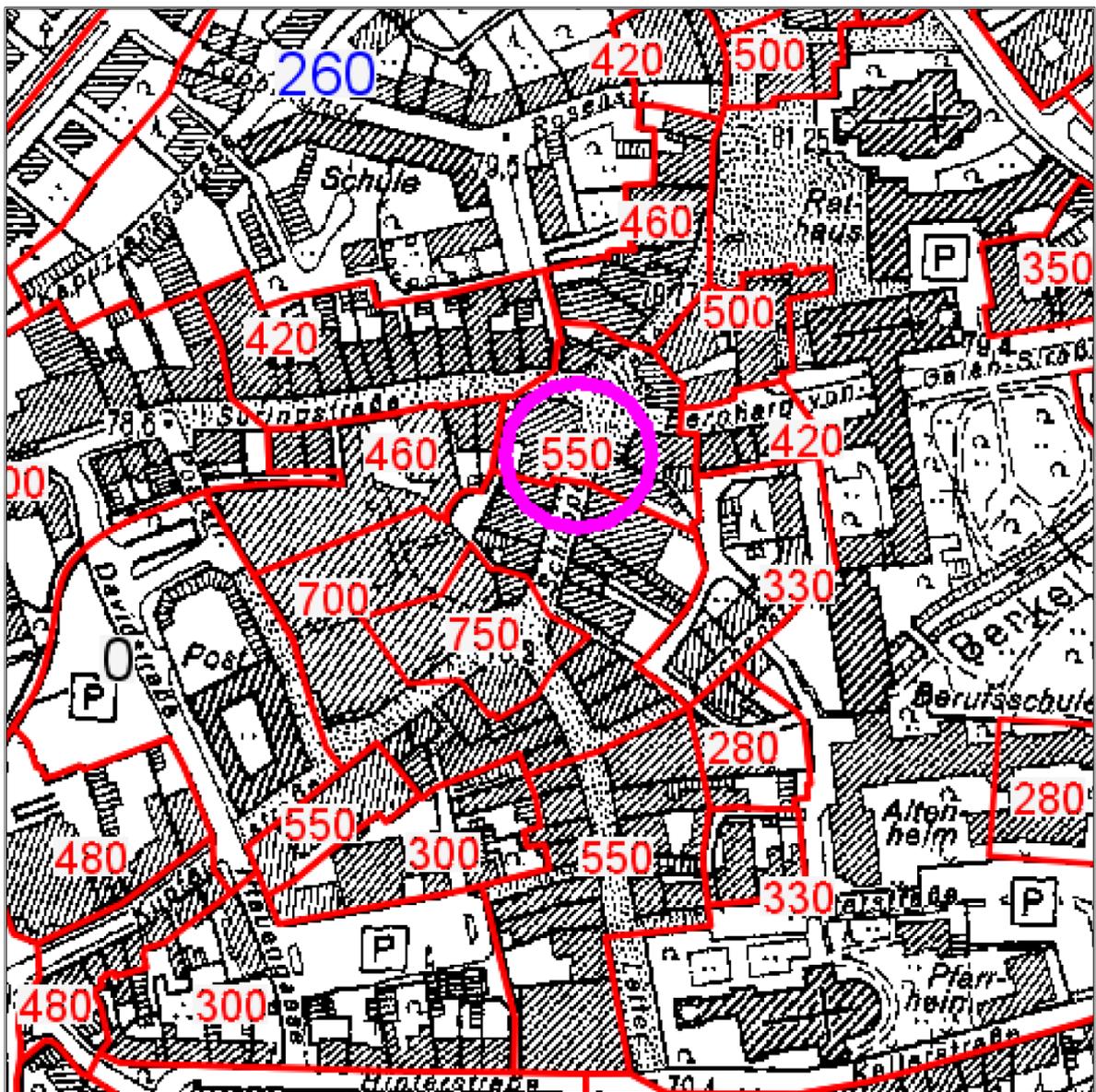
Art der baulichen Nutzung	W	Wohnbauland
	MI / MD / MK	gemischte Baufläche
	G / GE / GI	gewerbliche Baufläche
	SO	Sondergebiet
	SE	Wochenendhausgebiet
	SN	Sondernutzung, z.B. Gemeinbedarfsflächen, ohne Bodenrichtwertangabe
	A	Ackerflächen
	ASB	Wohnen im Außenbereich
Geschossigkeit	II	römische Ziffern
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 Kernlagen

Zur Ableitung der Bodenrichtwerte in den Kernlagen, 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.





8.3 Durchschnittliche Bodenrichtwerte für baureifes Land (Stand 01.01.2013)

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		25,--	
Stadt Billerbeck	W	90,--	110,--	140,--
	GE		28,--	
Billerbeck	W I – II	90,--	105,--	115,--
	M II	155,--	195,--	220,--
	G		28,--	
	SE		60,--	
Stadt Coesfeld	W	100,--	150,--	240,--
	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	95,--	150,--	255,--
	GE	36,--	42,--	48,--
Dülmen	W I – II	165,--	230,--	270,--
	MK II – III	280,--	400,--	670,--
	G	32,--	38,--	44,--
	SE		90,--	
Ortsteil Buldern	W I – II	120,--	125,--	135,--
	G		26,--	
Ortsteil Hiddingsel	W I – II	85,--	120,--	135,--
Ortsteil Merfeld	W I – II	95,--	125,--	
	SE		65,--	
Ortsteil Rorup	W I – II	95,--	120,--	125,--
Gemeinde Havixbeck	W	135,--	155,--	200,--
	GE	26,--	28,--	34,--
Havixbeck	W I – II	125,--	140,--	200,--
	M II	215,--	260,--	310,--
	G	26,--	28,--	30,--
Ortsteil Hohenholte	W I – II		160,--	
Stadt Lüdinghausen	W	105,--	140,--	220,--
	GE	26,--	30,--	36,--
Lüdinghausen	W I – III	110,--	145,--	180,--
	MK II – III	195,--	320,--	410,--
	G	26,--	30,--	34,--
Ortsteil Seppenrade	W I – II	120,--	140,--	160,--
	M II		200,--	
	SE		60,--	

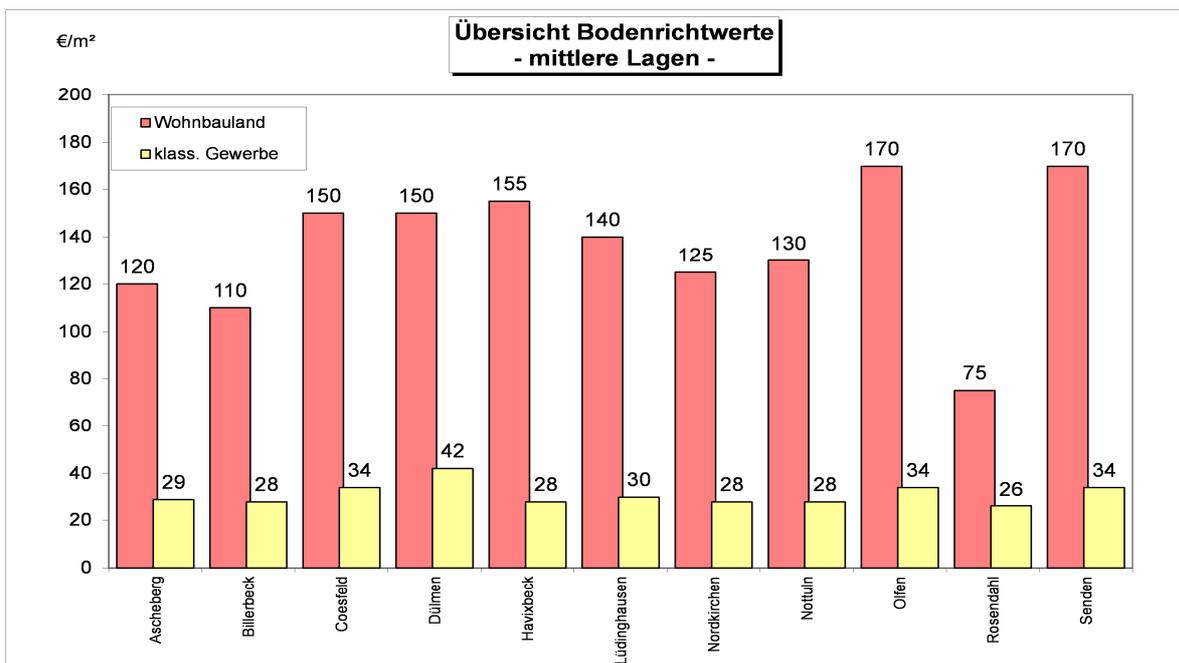
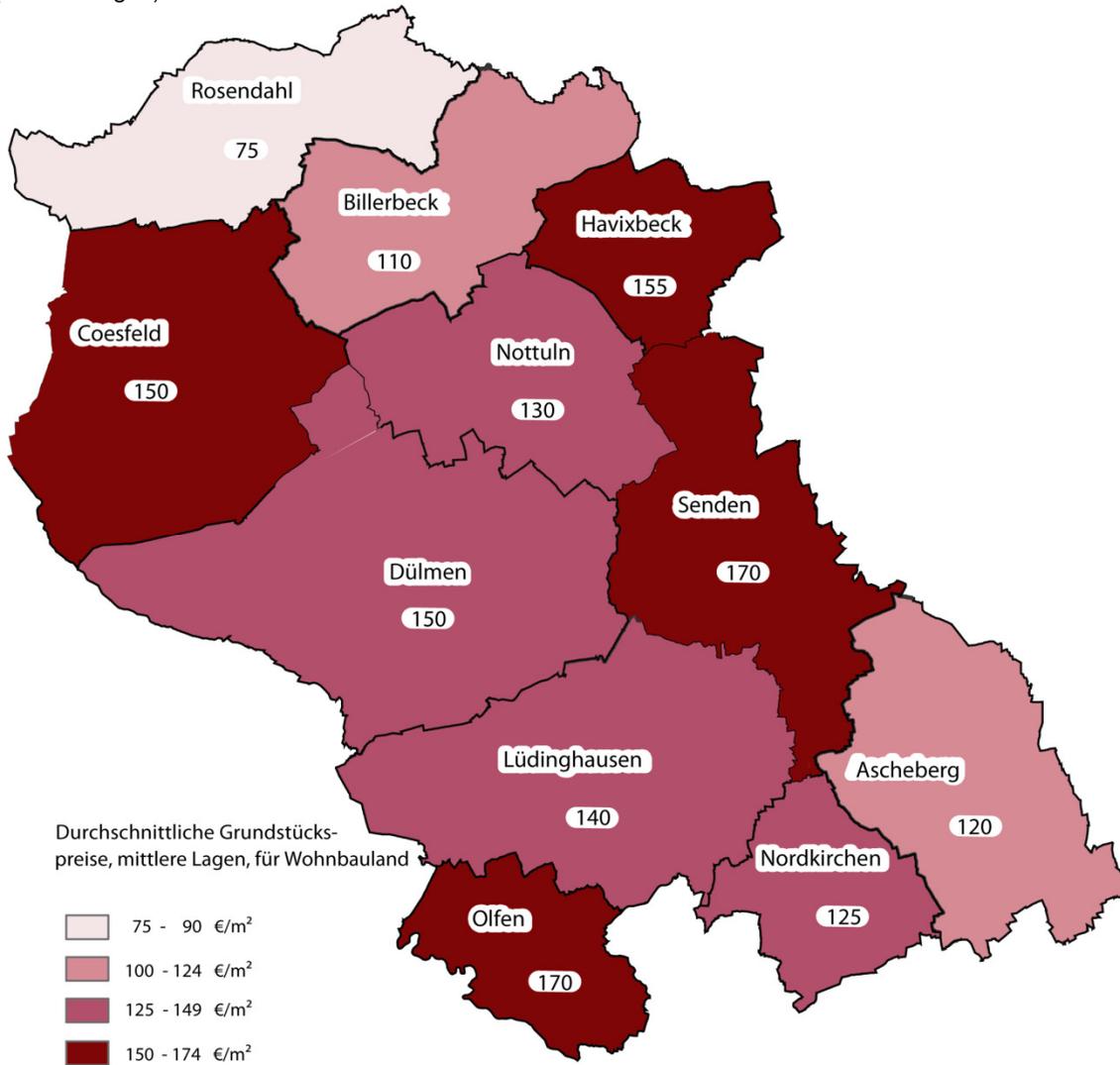


Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land		
		Mäßig €/m	Mittel €/m	Gut €/m
Gemeinde Nordkirchen	W	115,--	125,--	145,--
	GE		28,--	
Nordkirchen	W I – II	115,--	120,--	135,--
	M II		180,--	
	G		34,--	
Ortsteil Capelle	W I – II		125,--	
	G		28,--	
Ortsteil Südkirchen	W I – II		120,--	
	G		34,--	
Gemeinde Nottuln	W	90,--	130,--	185,--
	GE		28,--	
Nottuln	W I – II	130,--	150,--	185,--
	M II		280,--	
	G		32,--	
Ortsteil Appelhülsen	W I – II	95,--	110,--	120,--
	M II		160,--	
	G		28,--	
Ortsteil Darup	W I – II	90,--	100,--	120,--
Ortsteil Schapdetten	W I – II		130,--	
Stadt Olfen	W	120,--	170,--	190,--
	GE		34,--	
Olfen	W I – II	150,--	170,--	190,--
	M II		230,--	270,--
	SE	55,--	85,--	
	G		34,--	
Ortsteil Vinum	W I – II		145,--	
Gemeinde Rosendahl	W	65,--	75,--	90,--
	GE		26,--	40,--
Ortsteil Darfeld	W I – II	65,--	70,--	90,--
	G	22,--		26,--
	MK		140,--	
Ortsteil Holtwick	W I – II	75,--	80,--	90,--
	G		24,--	
Ortsteil Osterwick	W I – II	65,--	75,--	95,--
	M II		100,--	140,--
	G		24,--	
Gemeinde Senden	W	100,--	170,--	210,--
	GE	28,--	34,--	36,--
Senden	W I – III	165,--	180,--	210,--
	M II		235,--	300,--
	G		26,--	
Ortsteil Ottmarsbocholt	W I – II	80,--	110,--	130,--
	M		145,--	
	G		32,--	
Ortsteil Bösensell	W I – II	135,--	140,--	160,--
	G		34,--	
Ortsteil Venne	W I – II		60,--	

 -Übersicht gem. §13 GAVO



Übersichtskarte der durchschnittlichen Bodenrichtwerte (mittlere Lagen)

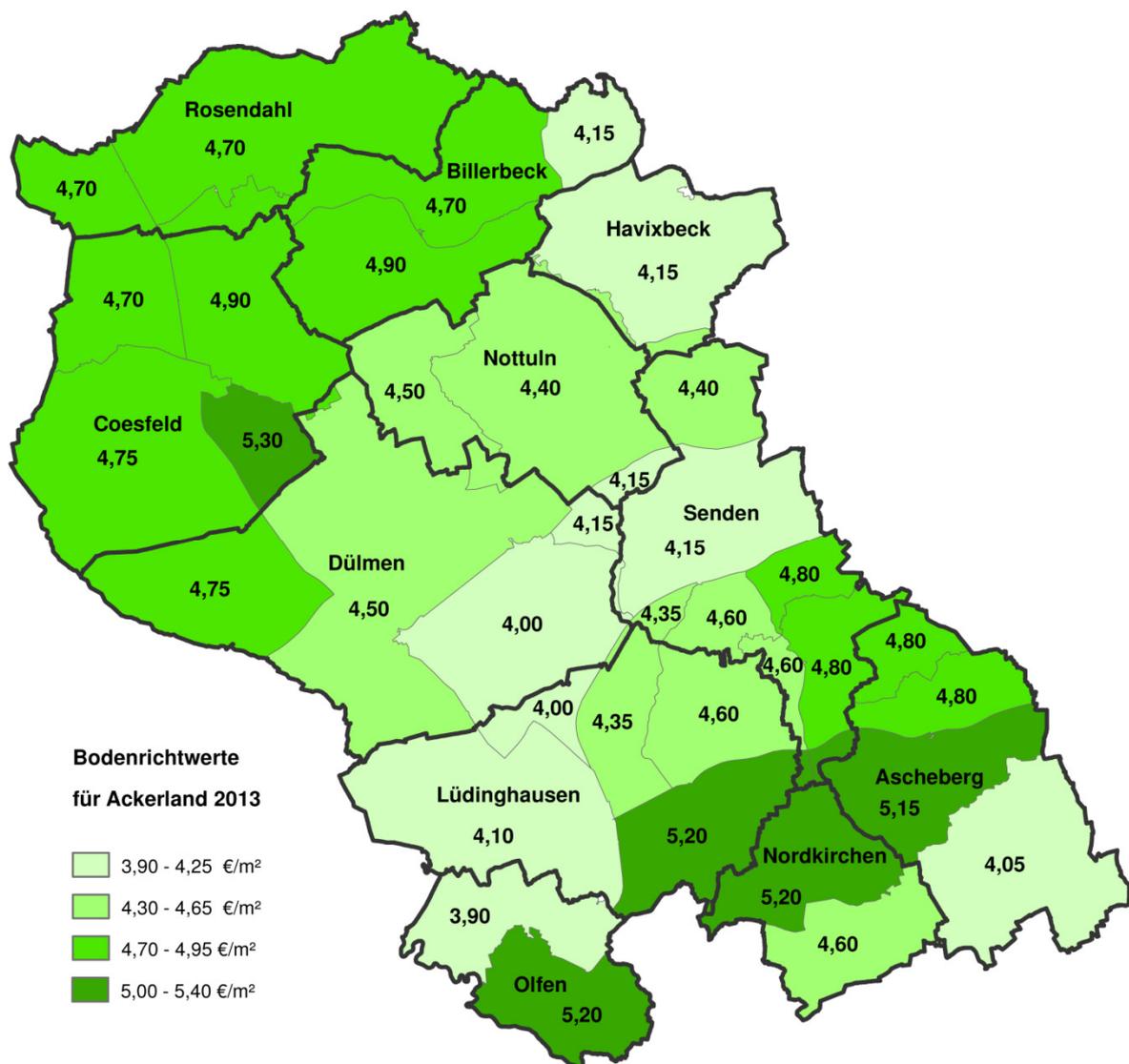




8.4 Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Der landwirtschaftliche Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist abgeleitet aus privaten Grundstücksverkäufen mit einer Flächengröße ab 2.500 m². Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Ackerland. Nicht umbruchfähiges Grünland wird zu ca. 80 % des Ackerwertes gehandelt.

Nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die landwirtschaftlichen Bodenrichtwertverhältnisse im Kreisgebiet. Differenzierte Angaben und Abgrenzungen finden Sie im Informationssystem www.boris.nrw.de



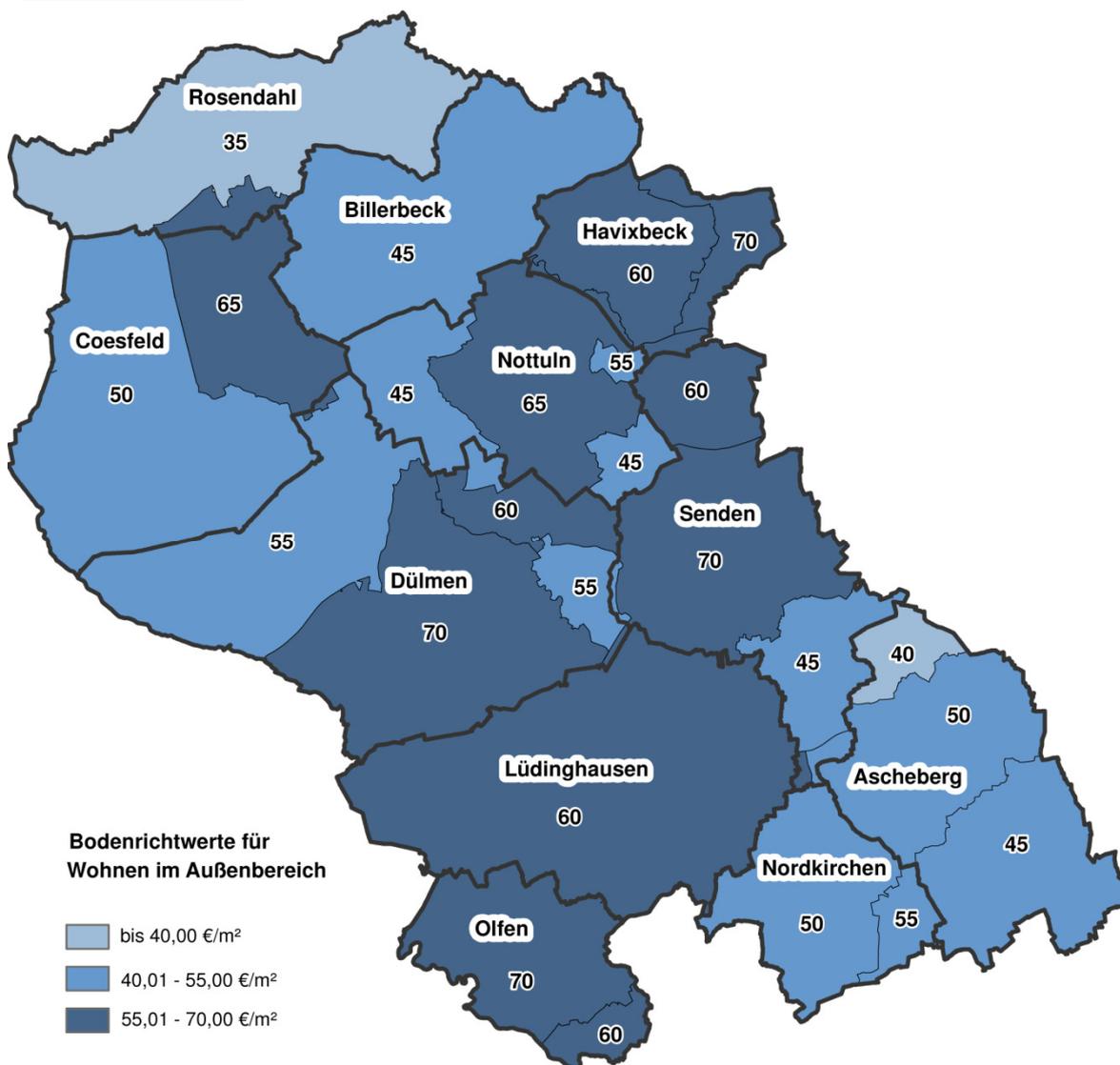
8.5 Wohnen im Außenbereich

„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 (1974-1984)

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												
		1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984
Ascheberg	(1)	18,12	18,81	20,86	21,99	24,80	31,48	38,86	42,51	45,63	48,29	47,65
	(2)	14	14	14	14	14	14	14	14	16	16	16
14861 EW	(1)	18,12	18,81	20,86	21,99	24,80	31,48	38,86	42,89	45,09	48,29	47,65
	(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
Billerbeck	(1)	17,42	17,86	18,85	20,49	22,02	30,81	43,56	45,73	45,23	43,79	42,92
	(2)	15	15	15	15	16	16	16	16	17	17	17
11491 EW	(1)	17,42	17,86	18,85	20,23	22,02	30,81	43,56	45,84	45,23	43,79	42,92
	(2)				16				17			
Index	(%)	100,00	102,50	108,20	117,60	128,00	179,10	253,30	265,90	262,40	254,00	249,00
Coesfeld	(1)	24,05	25,20	26,13	27,68	30,94	38,16	48,98	53,61	54,09	54,17	53,31
	(2)	53	53	54	54	54	54	55	55	56	56	56
36198 EW	(1)	24,05	25,04	26,13	27,68	30,94	38,95	48,98	53,64	54,09	54,17	53,31
	(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
Dülmen	(1)	21,21	24,48	26,29	29,31	34,43	47,76	60,95	64,45	66,47	65,54	66,49
	(2)	45	45	45	46	47	51	50	50	50	50	50
46445 EW	(1)	23,36	24,48	26,33	28,99	33,46	47,74	60,95	64,45	66,47	65,54	66,49
	(2)	45		46	47	51	50					
Index	(%)	100,00	104,80	112,60	125,30	148,80	212,40	271,10	286,70	295,70	291,60	295,80
Havixbeck	(1)	15,43	16,87	18,15	21,82	23,10	31,96	44,74	49,43	51,38	49,68	51,38
	(2)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
11842 EW	(1)	15,43	16,87	18,15	21,82	23,10	31,96	44,74	49,43	51,38	49,68	51,38
	(2)											
Index	(%)	100,00	109,40	117,70	141,40	149,70	207,20	290,00	320,40	333,10	322,10	333,10
Lüdinghausen	(1)	20,52	21,52	22,72	25,64	28,75	42,36	59,47	67,87	65,31	64,64	63,45
	(2)	39	39	39	40	40	41	42	42	42	42	42
24144 EW	(1)	20,52	21,52	22,75	25,64	28,58	42,57	59,47	67,87	65,31	64,64	63,45
	(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
Nordkirchen	(1)	16,11	17,34	18,74	19,26	21,39	28,89	45,03	49,01	49,79	49,44	49,91
	(2)	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13
10413 EW	(1)	16,11	17,34	18,74	19,26	21,39	29,42	45,03	49,01	49,79	49,44	49,91
	(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
Nottuln	(1)	13,04	13,42	14,44	15,34	19,85	27,53	39,37	43,27	45,50	45,78	45,58
	(2)	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13
19848 EW	(1)	13,04	13,42	14,44	15,34	20,49	27,53	39,37	43,27	45,50	45,78	45,58
	(2)					13						
Index	(%)	100,00	102,90	110,80	117,60	152,30	204,60	292,50	321,50	338,10	340,20	338,70
Olfen	(1)	22,50	22,89	24,23	25,40	28,87	49,43	61,70	64,69	64,69	64,69	63,64
	(2)	13	13	13	15	15	15	15	15	15	15	15
12156 EW	(1)	22,50	22,89	23,69	25,40	28,87	49,43	61,70	64,69	64,69	64,69	63,64
	(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
Rosendahl	(1)	11,98	12,27	13,48	14,41	14,83	18,59	26,21	28,86	29,42	29,19	29,27
	(2)	9	9	11	11	11	11	11	11	11	11	12
10815 EW	(1)	11,98	12,13	13,48	14,41	14,83	18,59	26,21	28,86	29,42	29,27	29,27
	(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
Senden	(1)	19,32	20,89	21,64	22,09	25,05	32,63	42,76	47,71	46,91	46,74	47,52
	(2)	14	14	15	15	15	16	16	16	19	19	19
20657 EW	(1)	19,32	20,86	21,64	22,09	25,41	32,63	42,76	46,07	46,91	46,74	47,52
	(2)		15			16			19			
Index	(%)	100,00	108,10	112,20	114,50	129,90	166,80	218,50	243,80	248,30	247,40	251,60
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
Anzahl Richtwerte		232	232	236	240	242	249	251	251	258	258	259
Gewogenes Mittel			21,35	22,68	24,51	27,76	38,45		55,05	55,50	55,17	
Anzahl Richtwerte			236	240	242	249	251		258	258	259	
Index	(%)	100,00	104,70	111,20	120,50	137,10	189,00	249,50	272,10	274,50	273,30	272,10



Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1985-1994)

Gemeinde Einwohner (EW) 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											
		1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Ascheberg	(1)	48,22	48,22	48,16	47,81	47,81	49,41	52,76	57,55	64,60	72,94
	(2)	16	16	16	16	16	16	16	16	17	17
14861 EW	(1)	48,22	48,22	48,16	47,81	47,81	49,41	52,76	58,38	64,60	73,46
	(2)								17		19
Index	(%)	267,00	267,00	266,70	264,70	264,70	273,60	292,20	318,70	352,60	398,10
Billerbeck	(1)	42,92	41,33	40,26	39,31	38,86	39,96	40,04	40,90	45,59	51,13
	(2)	17	19	19	19	19	19	19	15	18	15
11491 EW	(1)	42,92	41,33	40,26	39,31	38,86	39,96	40,80	40,34	45,67	51,42
	(2)	19						15	18	15	18
Index	(%)	249,00	239,80	233,50	228,10	225,40	231,80	232,30	232,90	263,20	294,70
Coesfeld	(1)	52,08	49,42	48,48	48,37	48,37	51,03	56,69	59,84	67,16	74,35
	(2)	56	56	56	56	56	56	56	55	60	48
36198 EW	(1)	52,08	49,42	48,48	48,37	48,37	51,03	56,90	59,23	67,65	73,99
	(2)							55	60	48	53
Index	(%)	213,30	202,40	198,60	198,10	198,10	209,00	232,20	244,20	276,90	304,30
Dülmen	(1)	62,08	58,35	56,39	56,47	56,46	59,43	63,25	66,02	77,97	86,66
	(2)	51	52	52	52	54	54	54	51	52	50
46445 EW	(1)	62,08	58,35	56,39	56,46	56,46	59,43	64,36	66,48	78,43	85,08
	(2)	52			54			51	52	50	50
Index	(%)	276,20	259,60	250,90	251,20	251,20	264,40	281,40	288,60	338,50	374,10
Havixbeck	(1)	48,92	43,97	43,01	42,82	42,95	45,06	48,44	52,02	61,07	72,22
	(2)	6	8	8	8	8	8	8	8	9	8
11842 EW	(1)	48,92	43,97	43,01	42,82	42,95	45,06	48,44	52,44	61,68	72,22
	(2)	8							9	8	
Index	(%)	317,10	285,10	278,90	277,60	278,40	292,10	314,10	337,30	392,80	459,90
Lüdinghausen	(1)	59,88	57,06	56,29	55,25	55,29	57,42	62,66	61,83	72,46	78,71
	(2)	41	43	43	44	44	44	44	37	38	33
24144 EW	(1)	59,88	57,06	56,20	55,25	55,29	57,42	61,83	61,67	73,91	78,49
	(2)			44				37	38	33	37
Index	(%)	291,70	278,00	274,20	269,60	269,80	280,20	305,80	305,80	359,30	382,60
Nordkirchen	(1)	49,40	46,41	44,60	44,60	44,84	47,99	51,53	52,80	61,14	64,14
	(2)	13	13	13	13	13	14	14	11	12	11
10413 EW	(1)	49,40	46,41	44,60	44,60	45,50	47,99	52,80	51,81	60,19	64,14
	(2)					14		11	12	11	
Index	(%)	301,20	283,00	271,90	271,90	273,30	288,30	309,60	309,60	365,30	389,30
Nottuln	(1)	44,64	43,17	42,98	42,59	43,31	46,34	51,09	50,30	68,13	78,31
	(2)	13	14	14	14	14	14	14	13	20	19
19848 EW	(1)	44,64	43,17	42,98	42,59	43,31	46,34	50,30	55,07	68,75	78,23
	(2)	14						13	20	19	20
Index	(%)	331,70	320,80	319,40	316,40	321,80	344,40	379,70	379,70	469,70	535,00
Olfen	(1)	63,64	63,44	63,44	62,58	62,19	62,70	62,79	67,77	76,15	91,30
	(2)	15	15	15	15	16	16	16	13	14	14
12156 EW	(1)	63,64	63,44	63,44	62,19	62,19	62,70	63,83	68,15	76,15	91,30
	(2)				16			13	14		
Index	(%)	289,30	288,40	288,40	284,50	284,50	286,80	287,20	304,90	340,70	408,50
Rosendahl	(1)	30,33	28,85	28,38	27,18	27,18	28,79	30,91	31,37	34,26	35,24
	(2)	12	12	12	13	13	13	13	11	12	12
10815 EW	(1)	30,33	28,85	28,28	27,18	27,18	28,79	30,17	31,06	34,26	35,24
	(2)			13				11	12		
Index	(%)	255,30	242,80	238,80	229,50	229,50	243,10	261,00	271,50	299,40	308,00
Senden	(1)	46,53	44,51	42,11	42,16	42,16	43,32	46,25	47,75	54,63	64,29
	(2)	19	20	22	22	22	22	22	18	20	20
20657 EW	(1)	46,53	42,55	42,11	42,16	42,16	43,32	46,78	47,73	54,63	64,52
	(2)	20	22					18	20		21
Index	(%)	246,30	235,60	233,10	233,40	233,40	239,80	256,00	261,30	299,10	352,00
Kreis Coesfeld											
Gewogenes Mittel		53,12	50,60	49,44	48,99	49,10	51,29	55,07	57,33	66,07	73,94
Anzahl Richtwerte		259	268	270	272	275	276	276	248	272	247
Gewogenes Mittel		52,99	50,39	49,36	49,07	49,12		55,57	57,17	66,49	73,40
Anzahl Richtwerte		266	270	272	275	276		248	272	247	263
Index	(%)	263,20	251,30	246,50	244,70	244,80	255,60	274,50	283,20	327,30	364,00



Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1995-2003)

Gemeinde Einwohner Index	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/qm: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbeitragsfrei									
	(2)	Anzahl der Richtwerte									
		Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres									
		< beitragspflichtig					beitragsfrei >				
		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2003
Ascheberg	(1)	75,35	87,01	89,69	93,26	101,66	102,33	102,51	104,39	127,42	130,59
	(2)	19	19	24	24	34	35	35	34	34	34
14861 EW	(1)	75,35	86,81	88,94	90,90	101,68	102,33	103,09		127,20	131,90
	(2)		24	24	34	35		34		34	35
Index	(%)	408,40	471,60	487,24	510,88	571,31	574,98	576,00	583,26	583,26	598,80
Billerbeck	(1)	52,95	61,07	61,07	61,36	63,78	73,11	73,60	67,60	91,00	90,77
	(2)	18	18	18	19	19	20	20	25	25	25
11491 EW	(1)	52,95	61,07	61,36	61,36	63,66	73,20	72,54		90,77	90,77
	(2)		0	19	19	20	21	25		25	26
Index	(%)	303,50	350,00	350,00	350,00	363,83	417,89	420,17	391,56	391,56	391,56
Coesfeld	(1)	88,29	93,63	117,88	127,45	120,20	122,92	124,00	122,14	143,40	153,60
	(2)	53	48	55	55	43	48	46	51	51	67
36198 EW	(1)	83,03	102,63	117,88	128,06	122,92	123,80	122,14	122,14	148,30	153,60
	(2)	48	55	55	43	48	46	51	51	67	67
Index	(%)	363,10	409,50	470,33	508,52	477,32	477,32	478,09	478,09	478,09	495,18
Dülmen	(1)	98,99	114,29	114,41	127,00	139,02	149,09	142,50	140,35	161,35	156,95
	(2)	50	51	53	53	52	53	47	63	63	77
46445 EW	(1)	98,85	114,22	114,62	127,00	139,11	148,20	138,95		161,95	156,95
	(2)	51	53	53	52	53	47	63		77	77
Index	(%)	435,20	503,20	504,03	558,51	611,35	655,21	630,01	636,36	636,36	616,71
Havixbeck	(1)	77,33	98,28	98,28	106,09	110,95	106,35	105,20	116,75	139,69	149,69
	(2)	8	9	10	10	10	10	9	16	16	16
11842 EW	(1)	77,83	98,28	98,28	106,09	110,95	104,70	106,06		139,69	149,69
	(2)	9	9	10,00	10,00	10	9	16		16	16
Index	(%)	492,50	621,90	621,90	671,34	702,07	672,95	676,17	744,32	744,32	797,60
Lüdinghausen	(1)	84,50	107,56	113,38	115,94	121,21	126,06	127,40	125,69	145,80	145,40
	(2)	37	28	34	34	34	45	45	39	39	45
24144 EW	(1)	85,64	113,84	113,38	116,24	119,13	126,06	123,67		145,40	145,40
	(2)	28	34	34	34	45	45	39		45	45
Index	(%)	411,90	517,30	515,23	526,85	549,35	581,32	587,48	597,08	597,08	597,08
Nordkirchen	(1)	70,42	75,56	84,93	92,60	101,12	107,08	110,30	112,00	133,13	139,05
	(2)	11	9	9	9	9	9	7	8	8	21
10413 EW	(1)	73,00	75,56	84,93	92,60	101,12	109,10	109,25		135,24	139,55
	(2)	9	9,00	9,00	9,00	9	7	8		21	22
Index	(%)	427,40	442,30	497,16	542,06	591,95	626,85	633,74	649,69	649,69	668,00
Nottuln	(1)	83,47	93,18	98,61	98,04	96,14	98,28	100,60	100,87	122,83	131,18
	(2)	20	20	21	23	23	34	34	30	30	34
19848 EW	(1)	81,81	94,10	95,59	92,89	96,77	98,28	98,93		125,59	132,00
	(2)	20	21	23	23	34	34	30		34	36
Index	(%)	570,90	650,20	681,32	698,74	723,20	734,48	751,85	766,59	766,59	800,72
Olfen	(1)	105,18	126,54	134,21	134,59	137,19	142,03	142,80	140,65	162,83	162,95
	(2)	14	16	16	17	18	18	21	23	23	22
12156 EW	(1)	106,73	126,54	134,59	132,51	137,19	142,00	140,65		162,95	162,95
	(2)	16	16	17	18	18	21	23		22	22
Index	(%)	470,60	558,00	591,82	591,82	612,74	634,31	637,89	637,89	637,89	637,89
Rosendahl	(1)	35,24	41,67	42,61	44,64	47,34	46,22	47,40	51,83	72,22	75,77
	(2)	12	12	12	13	12	22	22	18	18	26
10815 EW	(1)	35,24	41,67	42,71	45,12	46,22	46,22	47,11		72,88	75,77
	(2)		12,00	13	12	22	22,00	18		26	26
Index	(%)	308,00	364,20	372,38	389,18	408,28	408,28	418,69	460,64	460,64	478,91
Senden	(1)	71,58	74,00	83,12	100,08	102,09	107,46	106,52	109,60	134,26	142,26
	(2)	21	22	21	23	21	28	27	25	25	31
20657 EW	(1)	70,07	74,84	82,45	98,17	102,68	106,52	107,16		134,66	143,00
	(2)	22	21	23	21	28	27	25		31	30
Index	(%)	390,50	412,40	458,01	555,94	578,15	605,10	605,10	618,88	618,88	653,81
Kreis Coesfeld											
Gewogenes Mittel		82,13	93,92	102,13	108,59	111,27	113,26	112,62	114,19	136,02	139,12
Anzahl Richtwerte		263	252	272	280	275	322	313	332	332	398
Gewogenes Mittel		81,25	97,02	101,51	107,73	109,12	113,95	112,73		137,04	139,20
Anzahl Richtwerte		252	272	280	275	322	279	332		398	402
Index	(%)	407,30	470,80	495,59	530,19	547,59	568,36	561,74	569,02	569,02	577,63



Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (2005-2013)

Gemeinde Einwohner Index	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/qm: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei								
	(2)	Anzahl der Richtwerte								
Wertermittlungsstichtag 01.01. des Jahres										
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ascheberg	(1)	129,00	131,53	127,08	122,57	120,41	120,27	118,11	122,32	122,32
	(2)	35	36	36	37	37	37	37	41	41
14861 EW	(1)	128,50	131,53	127,42	122,57	120,41	120,27	122,56	122,56	122,32
	(2)	36	36	37	37	37	37	41	41	41
Index	(%)	585,64	599,45	579,17	557,12	547,30	546,67	536,85	535,80	534,75
Billerbeck	(1)	100,60	105,58	100,58	100,58	100,58	100,58	101,25	107,36	107,36
	(2)	26	26	26	26	26	26	28	36	36
11491 EW	(1)	100,58	105,58	100,58	100,58	100,58	101,25	107,16	107,36	107,36
	(2)	26	26	26	26	26	28	37	36	36
Index	(%)	433,96	455,53	433,96	433,96	433,96	433,96	433,96	434,77	434,77
Coesfeld	(1)	159,70	159,13	159,13	159,20	159,20	152,39	154,15	159,65	159,72
	(2)	67	68	69	69	69	71	71	71	72
36198 EW	(1)	159,60	159,13	159,13	159,20	158,38	153,33	154,15	159,72	159,79
	(2)	68	68	69	69	71	72	71	72	72
Index	(%)	514,84	513,33	513,33	513,55	513,55	494,13	496,77	514,50	514,50
Dülmen	(1)	158,57	164,10	155,25	155,25	156,08	157,27	159,24	157,87	153,75
	(2)	80	77	80	80	80	83	85	87	88
46445 EW	(1)	158,57	164,00	155,25	155,25	156,33	158,88	157,87	157,22	153,75
	(2)	77	80	80	80	83	85	87	88	88
Index	(%)	623,08	644,81	610,40	610,40	613,67	617,36	618,76	618,76	605,10
Havixbeck	(1)	163,75	152,06	147,35	147,35	147,35	148,33	148,33	160,68	160,68
	(2)	16	17	17	17	17	18	18	22	22
11842 EW	(1)	165,88	152,10	147,35	147,35	148,33	148,33	160,45	160,68	160,68
	(2)	17	17	17	17	18	18	22	22	22
Index	(%)	872,52	799,83	774,85	774,85	774,85	774,85	774,85	775,96	775,96
Lüdinghausen	(1)	145,40	145,63	141,60	140,92	136,56	140,09	149,61	149,61	149,61
	(2)	45	48	48	48	49	54	64	64	64
24144 EW	(1)	145,42	145,63	140,92	141,43	138,30	149,61	149,61	149,61	149,61
	(2)	48	48	48	49	53	64	64	64	64
Index	(%)	597,08	597,94	581,39	581,39	561,37	568,64	568,64	568,64	568,64
Nordkirchen	(1)	139,55	137,50	132,50	132,40	132,05	131,36	125,25	125,25	125,50
	(2)	22	22	22	23	22	22	20	20	20
10413 EW	(1)	139,55	137,50	132,40	132,40	132,05	132,39	125,25	125,25	123,33
	(2)	22	22	23	23	22	23	20	20	21
Index	(%)	668,00	658,18	634,25	634,25	632,57	629,27	595,33	595,33	596,52
Nottuln	(1)	132,14	133,11	132,63	130,81	130,81	129,49	130,13	131,48	132,07
	(2)	36	37	37	37	37	39	40	44	46
19848 EW	(1)	131,49	133,89	130,81	130,80	129,49	130,38	134,55	129,24	132,07
	(2)	37	38	37	37	39	40	44	46	46
Index	(%)	801,56	811,44	803,80	803,80	803,87	803,87	802,32	784,02	801,19
Olfen	(1)	162,95	163,70	163,70	165,21	165,21	165,21	165,21	171,46	169,60
	(2)	22	23	23	24	24	24	24	24	25
12156 EW	(1)	163,70	163,70	165,21	165,21	165,21	165,21	171,46	169,40	169,60
	(2)	23	23	24	24	24	24	24	25	25
Index	(%)	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	638,64
Rosendahl	(1)	75,77	75,77	70,77	75,77	75,77	70,77	72,50	71,43	76,43
	(2)	26	26	26	26	26	26	26	28	28
10815 EW	(1)	75,77	75,77	70,77	70,80	75,77	70,77	71,43	71,43	76,43
	(2)	26	26	26	26	26	26	28	28	28
Index	(%)	478,91	478,91	447,31	478,91	512,53	478,71	490,41	490,41	524,74
Senden	(1)	145,34	145,00	145,33	145,33	146,17	147,79	149,71	160,56	160,69
	(2)	30	30	30	30	30	34	35	36	36
20657 EW	(1)	145,00	145,00	145,33	145,33	147,79	147,00	150,59	160,56	160,69
	(2)	30	30	30	30	34	35	36	36	36
Index	(%)	664,50	664,50	666,02	666,02	669,87	669,87	682,21	727,38	727,97
Kreis Coesfeld										
Gewogenes Mittel		141,78	142,80	139,32	139,10	138,62	138,12	140,02	142,17	141,78
Anzahl Richtwerte		405	410	414	417	417	434	448	473	478
Gewogenes Mittel		141,77	142,98	139,21	138,85	139,04	140,01	140,79	141,84	141,66
Anzahl Richtwerte		410	414	417	418	433	452	474	478	479
Index	(%)	588,35	592,63	577,45	577,01	576,03	572,19	572,24	577,83	577,57



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
Lüdingha- usen	€/m ²	1,1	1,1	1,2	1,2	1,9	2,3	3,3	3,7	3,1	3,2	3,0	2,8	2,6
	Index	100,0	104,7	112,7	111,1	169,9	193,2	233,9	245,2	231,2	231,9	227,1	220,5	213,0
Nordkir- chen	€/m ²	1,0	1,0	1,1	1,1	1,8	2,2	3,0	3,4	2,9	2,9	2,8	2,6	2,4
	Index	100,0	105,1	113,7	111,9	169,6	193,0	233,8	244,9	231,0	231,7	226,9	220,1	212,8
Nottuln	€/m ²	1,1	1,1	1,2	1,2	1,9	2,3	3,3	3,7	3,1	3,2	3,0	2,8	2,6
	Index	100,0	104,7	113,6	112,0	169,5	193,3	233,9	245,1	230,9	231,5	226,8	220,2	212,7
Olfen	€/m ²	1,1	1,2	1,3	1,3	2,0	2,5	3,5	3,9	3,3	3,4	3,2	3,0	2,8
	Index	100,0	104,4	112,8	111,2	169,5	193,4	233,9	245,1	231,0	231,6	226,8	220,2	212,9
Rosendahl	€/m ²	1,2	1,2	1,3	1,3	2,1	2,5	3,6	4,0	3,4	3,4	3,3	3,1	2,8
	Index	100,0	104,3	112,5	111,0	169,4	192,7	233,7	244,8	230,8	231,4	226,7	220,0	212,5
Senden	€/m ²	1,0	1,0	1,1	1,1	1,7	2,1	2,9	3,2	2,8	2,8	2,7	2,5	2,3
	Index	100,0	104,2	112,3	111,4	168,9	192,3	233,0	244,4	230,2	230,9	226,2	219,5	212,2
Kreisge- biet Coesfeld	€/m ²	1,1	1,2	1,3	1,3	2,0	2,5	3,5	3,9	3,3	3,3	3,2	3,0	2,7
	An- zahl	26	22	54	36	20	38	49	74	56	64	82	68	128
Veränderung			4%	8%	-2%	58%	24%	41%	11%	-14%	1%	-5%	-7%	-7%
Kreisindex		100,0	104,4	112,9	111,3	169,3	192,9	233,5	244,8	230,8	231,4	226,6	220,0	212,5



Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1987 – 1999)

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



Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (2000 - 2008)

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

Die Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte je Gemeindegebiet werden seit 2008 nicht mehr geführt. Es sind Bodenrichtwertzonen gebildet und landwirtschaftliche Bodenrichtwerte für Acker (A) beschlossen, (siehe Seite 47). Nach wie vor ist die Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenwerte bezogen auf das Kreisgebiet angegeben.



Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte (2009 - 2013)

RW-Nr.	Lage tlw. in den Gemeinden	2009	2010	2011	2012	2013
90001	Rosendahl/Coesfeld	3,50	3,50	3,80	4,10	4,70
90002	Rosendahl/Billerbeck	3,30	3,40	3,80	4,20	4,70
90003	Havixbeck/Billerbeck	3,50	3,50	3,50	3,60	4,15
90004	Coesfeld/Billerbeck	3,50	3,50	3,60	3,80	4,90
90005	Coesfeld/Dülmen	3,30	3,40	3,90	4,40	4,75
90006	Coesfeld	3,90	3,90	3,90	4,60	5,30
90007	Dülmen	3,30	3,30	3,50	3,90	4,50
90008	Dülmen	3,00	3,30	3,60	3,90	4,50
90009	Nottuln/Senden/Dülmen	3,40	3,60	3,40	3,60	4,15
90010	Dülmen	3,00				
90011	Dülmen	3,20	3,20	3,50	3,90	4,50
90012	Lüdinghausen	3,00	3,00	3,30	3,70	4,10
90013	Lüdinghausen/Ascheberg/Nordkirchen	3,40	3,40	3,60	4,00	4,60
90014	Olfen	3,30	3,30	3,30	3,40	3,90
90015	Olfen	3,70	3,80	3,90	4,50	5,20
90016	Ascheberg	3,00	3,00	3,30	3,50	4,05
90033	Nottuln		3,20	3,50	3,80	4,40
90035	Dülmen		3,40	3,90	4,00	4,00
90037	Lüdinghausen		3,30	3,90	4,50	5,20
90039	Senden		3,40	3,70	3,80	4,80
90041	Ascheberg		3,50	3,90	4,50	5,15
90043	Lüdinghausen/Senden		3,20	3,45	3,80	4,35
90045	Nordkirchen		3,40	3,65	4,00	4,60
90047	Dülmen			3,50	3,90	4,50
Kreis Coesfeld mittl. Preis € / m ²		3,33	3,39	3,63	3,97	4,57
Anzahl der Richtwerte		16	22	23	23	23
Veränderung			102%	107%	110%	115%
Indexwerte		235,4	237,05	244,13	253,73	268,61



9.2 Umrechnungskoeffizienten

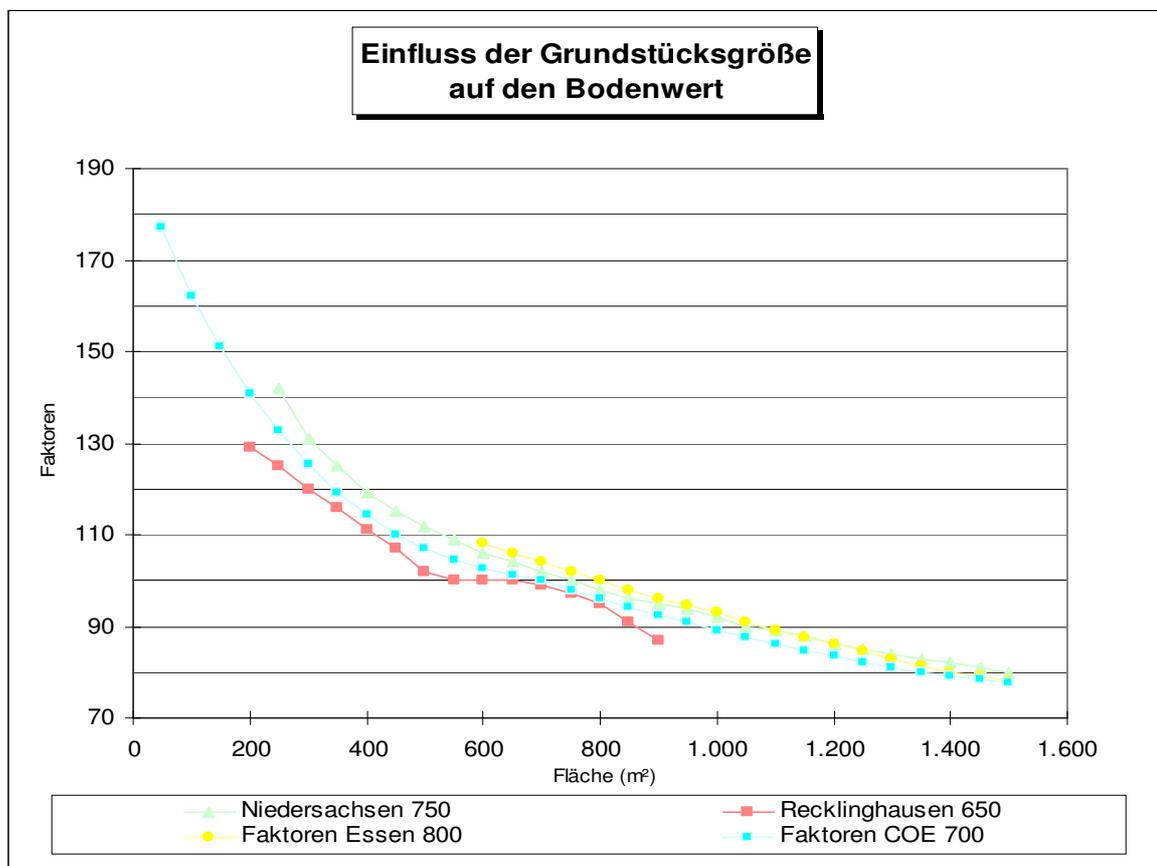
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden. Hierzu zählen insbesondere

- 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).
Umrechnungskoeffizienten¹⁾

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

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

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

Beispiel:

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

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,2 = 1,10;

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,9

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

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



9.3 Liegenschaftszinssätze

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

So ist beispielsweise der Liegenschaftszins bei Ein- und Zweifamilienhäusern 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 all ein 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 2013 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 17 Fälle zusammengetragen werden. Die Heranziehung dieser Fälle führte zu folgenden Ergebnissen im Marktsegment der Drei- und Mehrfamilienhäuser:

Untersuchung 2012:

Mittelwert Auswertung:	5,1%
Anzahl der Fälle:	17
Minimum:	4,0%
Maximum:	6,6%
Standardabweichung:	0,8%
durchschnittliche Wohn-/ Nutzfläche (WF/ NF):	327 m ²
durchschnittlicher Kaufpreis/m ² WF/NF:	729 €/m ²
durchschnittliche Miete/m ² WF/NF:	4,40 €/m ²
durchschnittliche Restnutzungsdauer	38 Jahre
durchschnittlicher Bodenrichtwert:	165 €/m ²
Rohertragsfaktor:	12,8

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 bilden wir den Mittelwert der Auswertungen der vergangenen drei Jahre:

Auswertung Liegenschaftszinssatz 2011: 5,8 %
 Auswertung Liegenschaftszinssatz 2012: 5,2 %
 Auswertung Liegenschaftszinssatz 2013: 5,1 %

Der Mittelwert beträgt 5,4%. Damit beläuft sich er **Liegenschaftszinssatz 2013 auf 5,4 %** für Drei- und Mehrfamilienhäuser.

Untersucht wurden in 2012 auch Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Hier wurden aus dem Jahr 2012 *21 Fälle herangezogen. Diese wurden auf Vollständigkeit und Ausreißer überprüft, sodass noch 13 Angaben für die Auswertung verblieben.

Mittelwert Auswertung	4,0 %
Anzahl der Fälle:	13
Minimum:	3,1%
Maximum:	5,1%
Standardabweichung:	0,6%
durchschnittliche Wohn-/ Nutzfläche (WF/ NF):	73 m ²
durchschnittlicher Kaufpreis/m ² WF/NF:	1.407 €/m ²
durchschnittliche Miete/m ² WF/NF:	6,05 €/m ²
durchschnittliche Restnutzungsdauer	69 Jahre
durchschnittlicher Bodenrichtwert:	165 €/m ²
Rohertragsfaktor:	19,3

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.

Zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes bilden wir den Mittelwert der Auswertungen der vergangenen zwei Jahre:

Auswertung Liegenschaftszinssatz 2012: 3,9 %
 Auswertung Liegenschaftszinssatz 2013: 4,0 %

Der Liegenschaftszinssatz 2013 für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser beläuft sich auf **4,0 %**



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 und im Jahre 2012 um 16 weitere Vertragsauswertungen aus den Jahren 2010 bis 2012 erweitert. 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 2012 *2,70 % 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 **0,80** +/- 0,29.

Anwendungsbeispiel:

Unbelasteter beitragsfreier Bodenwert:	73.500 € (500 m ² zu 147 €/m ²)
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags:	90 Jahre
Nutzungstypischer Erbbauzinssatz / Jahr:	2,7 % v. 73.500 € = 1.958 €
Vertraglich erzielbare Erbbauzinsen / Jahr:	1.500 €

Über die Restlaufzeit ab gezinsten Bodenwert des Erbbaugrundstücks:

$$73.500 \text{ €} * 0,090920 = 6.683 \text{ €}$$

(Abzinsungsfaktor bei 2,7 % und 90 Jahren Restlaufzeit: 0,090920)

Über die Restlaufzeit kapitalisierte, vertraglich erzielbare Erbbauzinsen:

$$1.500 \text{ €} * 33,670 = 50.505 \text{ €}$$

(Vervielfältiger bei 90 Jahren Laufzeit und 2,7 % Erbbauzinssatz: 33,670)

Finanzmathematischer Wert des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks:

$$6.683 \text{ €} + 50.505 \text{ €} = 57.188 \text{ €}$$

Verkehrswert = Finanzmathematischer Wert * **Marktanpassungsfaktor** Erbbaugrundstück

$$57.188 \text{ €} * \mathbf{0,80} = 45.750 \text{ €}$$



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.

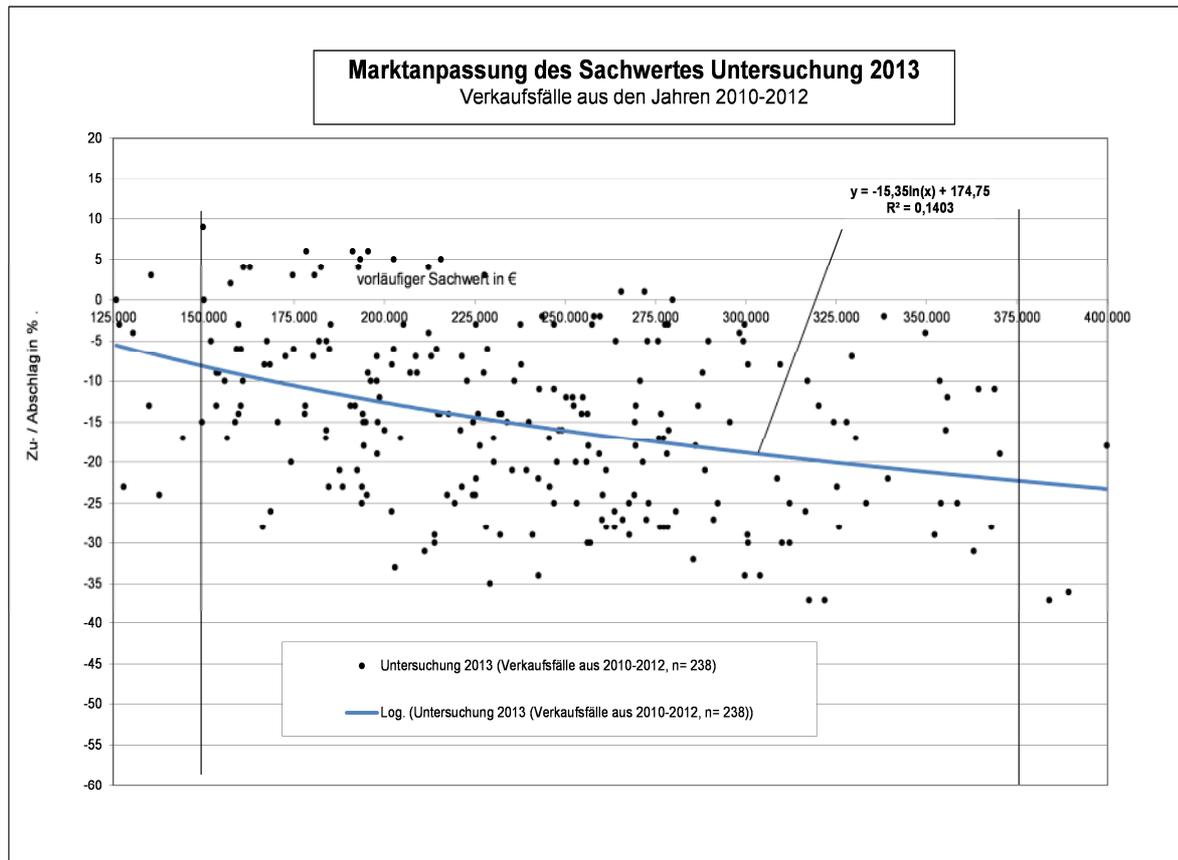
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führte eine Untersuchung zur Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes durch. Sie basiert auf Erhebungen aus den Jahren 2010 bis 2012. Es wurden die Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern, von Reihenhäusern und Doppelhaushälften ausgewertet. Nach Angaben der Eigentümer und nach einer Ortsbesichtigung wurde der Sachwert für das jeweilige Objekt ermittelt und mit dem tatsächlichen Kaufpreis verglichen. Die Untersuchung stützt sich auf folgende Modellparameter:

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

Insgesamt sind 238 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.



Hinweis:

Mit Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie SW-RL) vom 05.09.2012 wurden u.a. die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) in die Wertermittlungsrichtlinien (WertR) eingeführt. Die nachstehend genannten Marktanpassungsfaktoren basieren auf den Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) mit den o.g. Parametern. Eine unmittelbare Umrechnung auf die Basis der NHK 2000 ist aufgrund des geänderten Sachwertmodells nicht möglich. Zum Grundstücksmarktbericht des folgenden Jahres ist eine Untersuchung und Veröffentlichung von Marktanpassungsfaktoren auf Basis der NHK 2010 vorgesehen.



9.5.3 Regionalfaktor Kreis Coesfeld, NHK 2000

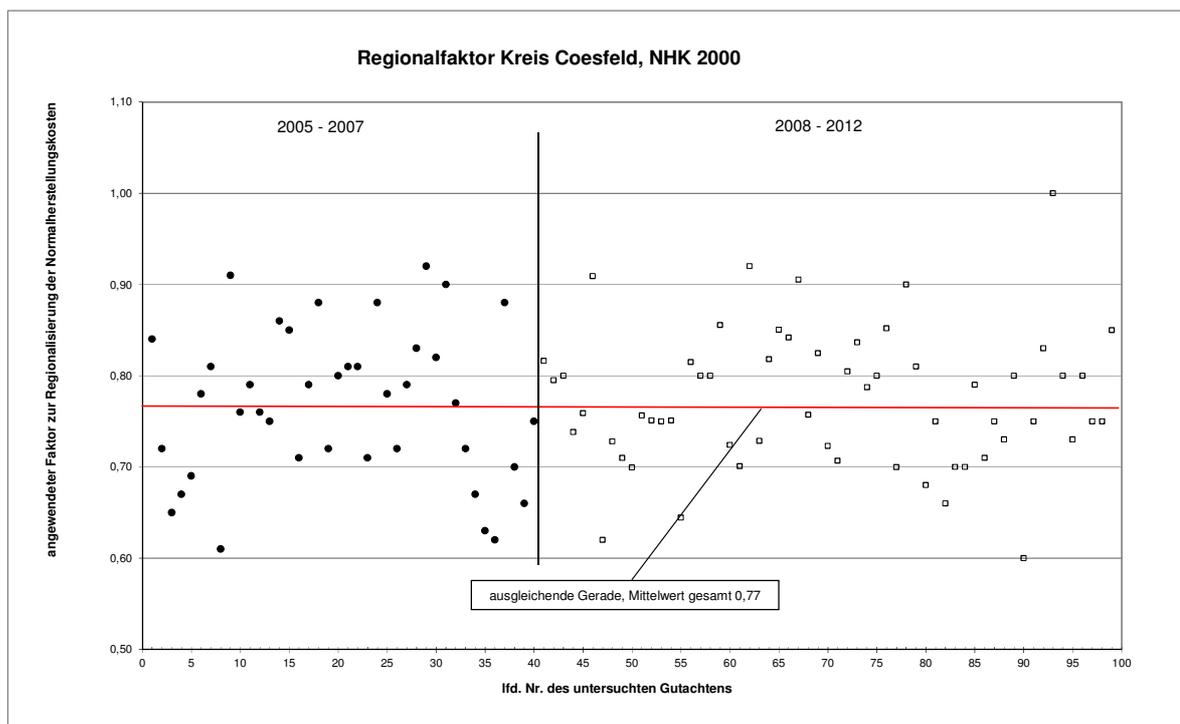
Die Ermittlung von Herstellungskosten, insbesondere für Wohngebäude im Rahmen der Sachwertermittlung, erfolgt im Gutachterausschuss seit dem Jahr 2008 auch mit Hilfe der Normalherstellungskosten NHK 2000. Für die Erstellung von Verkehrswertgutachten wird auf die Anlage 7 der WertR 2006 zurückgegriffen. Hier sind die Normalherstellungskosten differenziert nach Gebäudetyp, Ausstattungsstandard und Baujahrsklasse angegeben und auf die Brutto-Grundfläche (BGF) bezogen. Durch 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 – 2012. 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 Regionalfaktor 0,77 aus früheren Untersuchungen direkt verwendet wurde, sind in der aktuellen Auswertung nicht berücksichtigt.

Die aktuelle Untersuchung bestätigt die Werte, die im Marktbericht 2012 veröffentlicht wurden. Ein Regionalfaktor 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, 1.13, 1.21, 1.22, 1.23, 1.31, 1.32, 2.01, 2.02, 2.03, 2.11, 2.12, 2.13, 2.21, 2.23, 2.31.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Streubreite kann der „Regionalfaktor 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 €



Vervielfältigtabelle nach § 16 Abs. 3 Wertermittlungsverordnung 1988

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

Berechnungsformel: $V = (q^n - 1) / (q^n - 1) \cdot p$, 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, Geschäftsbüro- und Bürogebäude, gewerbliche Objekte. Rows 51-100.



9.6.4 Sterbetafeln

Sterbetafel 2009/2011 für die Bundesrepublik Deutschland

männlich ¹⁾							
Vollendetes Alter	Sterbe-	Überlebens-	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
	wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1				bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende	
					Jahre		
x	q _x	p _x	l _x	d _x	L _x	e _x l _x	e _x
0	0,00386782	0,99613218	100 000	387	99 673	7 771 876	77,72
1	0,00032721	0,99967279	99 613	33	99 597	7 672 203	77,02
2	0,00018875	0,99981125	99 581	19	99 571	7 572 606	76,04
3	0,00013906	0,99986094	99 562	14	99 555	7 473 035	75,06
4	0,00013280	0,99986720	99 548	13	99 541	7 373 480	74,07
5	0,00010804	0,99989196	99 535	11	99 529	7 273 939	73,08
6	0,00010566	0,99989434	99 524	11	99 519	7 174 409	72,09
7	0,00008239	0,99991761	99 513	8	99 509	7 074 891	71,09
8	0,00008330	0,99991670	99 505	8	99 501	6 975 381	70,10
9	0,00007853	0,99992147	99 497	8	99 493	6 875 880	69,11
10	0,00008937	0,99991063	99 489	9	99 485	6 776 387	68,11
11	0,00008582	0,99991418	99 480	9	99 476	6 676 902	67,12
12	0,00011128	0,99988872	99 472	11	99 466	6 577 426	66,12
13	0,00011090	0,99988910	99 461	11	99 455	6 477 960	65,13
14	0,00015009	0,99984991	99 450	15	99 442	6 378 505	64,14
15	0,00017803	0,99982197	99 435	18	99 426	6 279 063	63,15
16	0,00025970	0,99974030	99 417	26	99 404	6 179 637	62,16
17	0,00033879	0,99966121	99 391	34	99 374	6 080 233	61,17
18	0,00048147	0,99951853	99 358	48	99 334	5 980 858	60,20
19	0,00048868	0,99951132	99 310	49	99 285	5 881 525	59,22
20	0,00053788	0,99946212	99 261	53	99 234	5 782 239	58,25
21	0,00054041	0,99945959	99 208	54	99 181	5 683 005	57,28
22	0,00053138	0,99946862	99 154	53	99 128	5 583 824	56,31
23	0,00052279	0,99947721	99 101	52	99 076	5 484 696	55,34
24	0,00055956	0,99944044	99 050	55	99 022	5 385 620	54,37
25	0,00054939	0,99945061	98 994	54	98 967	5 286 598	53,40
26	0,00058103	0,99941897	98 940	57	98 911	5 187 631	52,43
27	0,00063296	0,99936704	98 882	63	98 851	5 088 720	51,46
28	0,00060092	0,99939908	98 820	59	98 790	4 989 869	50,49
29	0,00065759	0,99934241	98 760	65	98 728	4 891 079	49,52
30	0,00063989	0,99936011	98 695	63	98 664	4 792 351	48,56
31	0,00071375	0,99928625	98 632	70	98 597	4 693 687	47,59
32	0,00073510	0,99926490	98 562	72	98 526	4 595 090	46,62
33	0,00076333	0,99923667	98 489	75	98 452	4 496 564	45,66
34	0,00079318	0,99920682	98 414	78	98 375	4 398 112	44,69
35	0,00083999	0,99916001	98 336	83	98 295	4 299 737	43,72
36	0,00088085	0,99911915	98 254	87	98 210	4 201 442	42,76
37	0,00094888	0,99905112	98 167	93	98 120	4 103 232	41,80
38	0,00109918	0,99890082	98 074	108	98 020	4 005 111	40,84
39	0,00114800	0,99885200	97 966	112	97 910	3 907 091	39,88
40	0,00128285	0,99871715	97 854	126	97 791	3 809 182	38,93
41	0,00136952	0,99863048	97 728	134	97 661	3 711 391	37,98
42	0,00152940	0,99847060	97 594	149	97 520	3 613 729	37,03
43	0,00178321	0,99821679	97 445	174	97 358	3 516 210	36,08
44	0,00198943	0,99801057	97 271	194	97 174	3 418 852	35,15
45	0,00221497	0,99778503	97 078	215	96 970	3 321 677	34,22
46	0,00247352	0,99752648	96 863	240	96 743	3 224 707	33,29
47	0,00288669	0,99711331	96 623	279	96 484	3 127 964	32,37
48	0,00320727	0,99679273	96 344	309	96 190	3 031 480	31,47
49	0,00358384	0,99641616	96 035	344	95 863	2 935 291	30,56



männlich ^{*)}							
Vollendetes Alter	Sterbe-	Überlebens-	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
	wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1				bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende	
					Jahre		
x	q _x	p _x	l _x	d _x	L _x	e _x l _x	e _x
50	0,00400077	0,99599923	95 691	383	95 500	2 839 428	29,67
51	0,00473103	0,99526897	95 308	451	95 083	2 743 928	28,79
52	0,00500602	0,99499398	94 857	475	94 620	2 648 845	27,92
53	0,00551973	0,99448027	94 382	521	94 122	2 554 225	27,06
54	0,00619290	0,99380710	93 861	581	93 571	2 460 103	26,21
55	0,00676611	0,99323389	93 280	631	92 965	2 366 533	25,37
56	0,00728921	0,99271079	92 649	675	92 311	2 273 568	24,54
57	0,00804515	0,99195485	91 974	740	91 604	2 181 257	23,72
58	0,00879425	0,99120575	91 234	802	90 833	2 089 653	22,90
59	0,00954303	0,99045697	90 431	863	90 000	1 998 820	22,10
60	0,01039186	0,98960814	89 568	931	89 103	1 908 820	21,31
61	0,01116513	0,98883487	88 638	990	88 143	1 819 717	20,53
62	0,01198855	0,98801145	87 648	1 051	87 123	1 731 574	19,76
63	0,01264343	0,98735657	86 597	1 095	86 050	1 644 452	18,99
64	0,01409596	0,98590404	85 502	1 205	84 900	1 558 402	18,23
65	0,01505891	0,98494109	84 297	1 269	83 662	1 473 502	17,48
66	0,01654110	0,98345890	83 028	1 373	82 341	1 389 840	16,74
67	0,01788010	0,98211990	81 654	1 460	80 924	1 307 499	16,01
68	0,01914845	0,98085155	80 194	1 536	79 427	1 226 575	15,30
69	0,02094265	0,97905735	78 659	1 647	77 835	1 147 148	14,58
70	0,02276821	0,97723179	77 011	1 753	76 135	1 069 313	13,89
71	0,02492804	0,97507196	75 258	1 876	74 320	993 178	13,20
72	0,02710852	0,97289148	73 382	1 989	72 387	918 858	12,52
73	0,02984970	0,97015030	71 393	2 131	70 327	846 471	11,86
74	0,03386753	0,96613247	69 262	2 346	68 089	776 144	11,21
75	0,03743755	0,96256245	66 916	2 505	65 663	708 055	10,58
76	0,04161773	0,95838227	64 411	2 681	63 070	642 392	9,97
77	0,04674576	0,95325424	61 730	2 886	60 287	579 321	9,38
78	0,05282011	0,94717989	58 844	3 108	57 290	519 034	8,82
79	0,05885408	0,94114592	55 736	3 280	54 096	461 744	8,28
80	0,06505277	0,93494723	52 456	3 412	50 750	407 647	7,77
81	0,07285302	0,92714698	49 044	3 573	47 257	356 898	7,28
82	0,08032828	0,91967172	45 471	3 653	43 644	309 641	6,81
83	0,08790407	0,91209593	41 818	3 676	39 980	265 996	6,36
84	0,09819141	0,90180859	38 142	3 745	36 269	226 016	5,93
85	0,10863478	0,89136522	34 397	3 737	32 529	189 747	5,52
86	0,12091242	0,87908758	30 660	3 707	28 807	157 218	5,13
87	0,13524707	0,86475293	26 953	3 645	25 130	128 412	4,76
88	0,14830927	0,85169073	23 308	3 457	21 579	103 281	4,43
89	0,16726755	0,83273245	19 851	3 320	18 191	81 702	4,12
90	0,17599623	0,82400377	16 530	2 909	15 076	63 511	3,84
91	0,19982011	0,80017989	13 621	2 722	12 260	48 435	3,56
92	0,21635120	0,78364880	10 899	2 358	9 720	36 175	3,32
93	0,23466118	0,76533882	8 541	2 004	7 539	26 455	3,10
94	0,25354363	0,74645637	6 537	1 657	5 708	18 916	2,89
95	0,27293451	0,72706549	4 880	1 332	4 214	13 207	2,71
96	0,29276938	0,70723062	3 548	1 039	3 028	8 994	2,54
97	0,31298378	0,68701622	2 509	785	2 116	5 965	2,38
98	0,33351351	0,66648649	1 724	575	1 436	3 849	2,23
99	0,35429504	0,64570496	1 149	407	945	2 412	2,10
100	0,37526575	0,62473425	742	278	603	1 467	1,98

*) 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.



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 bis zum Alter x+1 durchlebte Jahre		Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
					L _x	e _x l _x	
x	q _x	p _x	l _x	d _x	L _x	e _x l _x	e _x
0	0,00315269	0,99684731	100 000	315	99 731	8 272 544	82,73
1	0,00026396	0,99973604	99 685	26	99 672	8 172 812	81,99
2	0,00014894	0,99985106	99 658	15	99 651	8 073 141	81,01
3	0,00011173	0,99988827	99 644	11	99 638	7 973 490	80,02
4	0,00011918	0,99988082	99 632	12	99 627	7 873 852	79,03
5	0,00010107	0,99989893	99 621	10	99 616	7 774 225	78,04
6	0,00008709	0,99991291	99 610	9	99 606	7 674 610	77,05
7	0,00008583	0,99991417	99 602	9	99 598	7 575 004	76,05
8	0,00007364	0,99992636	99 593	7	99 590	7 475 406	75,06
9	0,00006898	0,99993102	99 586	7	99 583	7 375 816	74,06
10	0,00007097	0,99992903	99 579	7	99 576	7 276 234	73,07
11	0,00007997	0,99992003	99 572	8	99 568	7 176 658	72,08
12	0,00008050	0,99991950	99 564	8	99 560	7 077 090	71,08
13	0,00008958	0,99991042	99 556	9	99 552	6 977 530	70,09
14	0,00010839	0,99989161	99 547	11	99 542	6 877 979	69,09
15	0,00012579	0,99987421	99 536	13	99 530	6 778 437	68,10
16	0,00015387	0,99984613	99 524	15	99 516	6 678 907	67,11
17	0,00016047	0,99983953	99 508	16	99 500	6 579 391	66,12
18	0,00022841	0,99977159	99 493	23	99 481	6 479 890	65,13
19	0,00020654	0,99979346	99 470	21	99 460	6 380 409	64,14
20	0,00022199	0,99977801	99 449	22	99 438	6 280 950	63,16
21	0,00020929	0,99979071	99 427	21	99 417	6 181 512	62,17
22	0,00022433	0,99977567	99 406	22	99 395	6 082 095	61,18
23	0,00022858	0,99977142	99 384	23	99 373	5 982 700	60,20
24	0,00020214	0,99979786	99 361	20	99 351	5 883 327	59,21
25	0,00021998	0,99978002	99 341	22	99 330	5 783 976	58,22
26	0,00023667	0,99976333	99 319	24	99 308	5 684 645	57,24
27	0,00026865	0,99973135	99 296	27	99 283	5 585 338	56,25
28	0,00025287	0,99974713	99 269	25	99 257	5 486 055	55,26
29	0,00028692	0,99971308	99 244	28	99 230	5 386 798	54,28
30	0,00028303	0,99971697	99 216	28	99 202	5 287 568	53,29
31	0,00030202	0,99969798	99 188	30	99 173	5 188 367	52,31
32	0,00035447	0,99964553	99 158	35	99 140	5 089 194	51,32
33	0,00036564	0,99963436	99 122	36	99 104	4 990 054	50,34
34	0,00042478	0,99957522	99 086	42	99 065	4 890 950	49,36
35	0,00039776	0,99960224	99 044	39	99 024	4 791 885	48,38
36	0,00047521	0,99952479	99 005	47	98 981	4 692 860	47,40
37	0,00053368	0,99946632	98 958	53	98 931	4 593 879	46,42
38	0,00055671	0,99944329	98 905	55	98 877	4 494 948	45,45
39	0,00066155	0,99933845	98 850	65	98 817	4 396 070	44,47
40	0,00070623	0,99929377	98 784	70	98 750	4 297 253	43,50
41	0,00080150	0,99919850	98 715	79	98 675	4 198 504	42,53
42	0,00089009	0,99910991	98 636	88	98 592	4 099 829	41,57
43	0,00102394	0,99897606	98 548	101	98 497	4 001 237	40,60
44	0,00112316	0,99887684	98 447	111	98 392	3 902 740	39,64
45	0,00126923	0,99873077	98 336	125	98 274	3 804 348	38,69
46	0,00140911	0,99859089	98 211	138	98 142	3 706 074	37,74
47	0,00163512	0,99836488	98 073	160	97 993	3 607 932	36,79
48	0,00176843	0,99823157	97 913	173	97 826	3 509 939	35,85
49	0,00205765	0,99794235	97 740	201	97 639	3 412 113	34,91



weiblich ^{*)}							
Vollendetes Alter	Sterbewahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebenswahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x bis zum Alter x+1 durchlebte Jahre		Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
					L _x	e _x l _x	
x	q _x	p _x	l _x	d _x	L _x	e _x l _x	e _x
50	0,00220300	0,99779700	97 538	215	97 431	3 314 474	33,98
51	0,00244679	0,99755321	97 324	238	97 204	3 217 043	33,06
52	0,00274537	0,99725463	97 085	267	96 952	3 119 839	32,13
53	0,00300654	0,99699346	96 819	291	96 673	3 022 887	31,22
54	0,00319122	0,99680878	96 528	308	96 374	2 926 213	30,31
55	0,00354317	0,99645683	96 220	341	96 049	2 829 839	29,41
56	0,00377220	0,99622780	95 879	362	95 698	2 733 790	28,51
57	0,00399657	0,99600343	95 517	382	95 326	2 638 092	27,62
58	0,00441231	0,99558769	95 135	420	94 926	2 542 766	26,73
59	0,00472202	0,99527798	94 716	447	94 492	2 447 840	25,84
60	0,00538935	0,99461065	94 268	508	94 014	2 353 348	24,96
61	0,00574671	0,99425329	93 760	539	93 491	2 259 334	24,10
62	0,00630765	0,99369235	93 222	588	92 928	2 165 843	23,23
63	0,00673786	0,99326214	92 634	624	92 321	2 072 915	22,38
64	0,00734941	0,99265059	92 009	676	91 671	1 980 594	21,53
65	0,00780987	0,99219013	91 333	713	90 977	1 888 923	20,68
66	0,00855426	0,99144574	90 620	775	90 232	1 797 946	19,84
67	0,00913231	0,99086769	89 845	820	89 434	1 707 714	19,01
68	0,00971063	0,99028937	89 024	864	88 592	1 618 279	18,18
69	0,01062152	0,98937848	88 160	936	87 692	1 529 687	17,35
70	0,01160472	0,98839528	87 223	1 012	86 717	1 441 996	16,53
71	0,01287719	0,98712281	86 211	1 110	85 656	1 355 279	15,72
72	0,01447772	0,98552228	85 101	1 232	84 485	1 269 623	14,92
73	0,01626120	0,98373880	83 869	1 364	83 187	1 185 138	14,13
74	0,01860754	0,98139246	82 505	1 535	81 737	1 101 951	13,36
75	0,02145793	0,97854207	80 970	1 737	80 101	1 020 213	12,60
76	0,02449281	0,97550719	79 232	1 941	78 262	940 112	11,87
77	0,02772371	0,97227629	77 292	2 143	76 220	861 850	11,15
78	0,03206826	0,96793174	75 149	2 410	73 944	785 630	10,45
79	0,03630593	0,96369407	72 739	2 641	71 419	711 686	9,78
80	0,04176558	0,95823442	70 098	2 928	68 634	640 267	9,13
81	0,04759035	0,95240965	67 171	3 197	65 572	571 633	8,51
82	0,05514431	0,94485569	63 974	3 528	62 210	506 060	7,91
83	0,06271158	0,93728842	60 446	3 791	58 551	443 850	7,34
84	0,07231571	0,92768429	56 655	4 097	54 607	385 300	6,80
85	0,08275464	0,91724536	52 558	4 349	50 384	330 693	6,29
86	0,09422269	0,90577731	48 209	4 542	45 938	280 309	5,81
87	0,10829159	0,89170841	43 667	4 729	41 302	234 372	5,37
88	0,12228715	0,87771285	38 938	4 762	36 557	193 069	4,96
89	0,14151697	0,85848303	34 176	4 837	31 758	156 512	4,58
90	0,15479557	0,84520443	29 340	4 542	27 069	124 754	4,25
91	0,17768652	0,82231348	24 798	4 406	22 595	97 686	3,94
92	0,18922594	0,81077406	20 392	3 859	18 462	75 091	3,68
93	0,20725262	0,79274738	16 533	3 427	14 820	56 628	3,43
94	0,22588264	0,77411736	13 107	2 961	11 626	41 808	3,19
95	0,24505411	0,75494589	10 146	2 486	8 903	30 182	2,97
96	0,26470456	0,73529544	7 660	2 028	6 646	21 279	2,78
97	0,28477128	0,71522872	5 632	1 604	4 830	14 633	2,60
98	0,30519163	0,69480837	4 028	1 229	3 414	9 803	2,43
99	0,32590336	0,67409664	2 799	912	2 343	6 390	2,28
100	0,34684491	0,65315509	1 887	654	1 560	4 047	2,14

*) 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.



Sterbetafel 2009/2011 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.	77,31	82,20			
1.	76,66	81,51	51.	28,40	32,62
2.	75,69	80,53	52.	27,53	31,71
3.	74,70	79,55	53.	26,67	30,80
4.	73,72	78,56	54.	25,82	29,90
5.	72,73	77,57	55.	24,98	29,01
6.	71,74	76,58	56.	24,14	28,12
7.	70,74	75,58	57.	23,32	27,24
8.	69,75	74,59	58.	22,51	26,37
9.	68,76	73,59	59.	21,71	25,50
10.	67,76	72,60	60.	20,93	24,64
11.	66,77	71,61	61.	20,15	23,78
12.	65,78	70,61	62.	19,38	22,93
13.	64,78	69,62	63.	18,62	22,09
14.	63,79	68,62	64.	17,88	21,25
15.	62,80	67,63	65.	17,14	20,41
16.	61,81	66,64	66.	16,41	19,58
17.	60,83	65,65	67.	15,69	18,76
18.	59,85	64,66	68.	14,98	17,94
19.	58,87	63,67	69.	14,28	17,13
20.	57,89	62,68	70.	13,60	16,32
21.	56,92	61,69	71.	12,92	15,52
22.	55,94	60,70	72.	12,26	14,74
23.	54,97	59,71	73.	11,60	13,96
24.	53,99	58,73	74.	10,97	13,20
25.	53,02	57,74	75.	10,35	12,46
26.	52,04	56,75	76.	9,75	11,73
27.	51,07	55,76	77.	9,18	11,02
28.	50,10	54,78	78.	8,63	10,34
29.	49,13	53,79	79.	8,10	9,67
30.	48,16	52,81	80.	7,60	9,03
31.	47,19	51,82	81.	7,13	8,42
32.	46,23	50,84	82.	6,67	7,83
33.	45,26	49,86	83.	6,23	7,26
34.	44,30	48,88	84.	5,81	6,73
35.	43,33	47,90	85.	5,41	6,22
36.	42,37	46,92	86.	5,04	5,75
37.	41,41	45,95	87.	4,68	5,30
38.	40,45	44,97	88.	4,35	4,89
39.	39,50	44,00	89.	4,05	4,52
40.	38,54	43,03	90.	3,76	4,18
41.	37,59	42,06	91.		
42.	36,64	41,10	92.		
43.	35,70	40,14	93.		
44.	34,76	39,18	94.		
45.	33,83	38,23	95.		
46.	32,91	37,28	96.		
47.	31,99	26,33	97.		
48.	31,08	35,40	98.		
49.	30,17	34,46	99.		
50.	29,28	33,54	100.		



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

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

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



9.7.2 Abzinsungstabelle

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

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

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



10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

10.1 Grundstücksindizes

Zusammenstellung der Grundstücksindizes auf folgenden Grundlagen:							
- Jahresberichte des Statistischen Landesamtes NW, bezogen auf die "gleitenden Mittel"							
- Untersuchungen im Kreis Coesfeld							
- 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	
Jul-01	432,3	416,9	326,9	561,7	94,8	98,2	
Jul-02	463,2	425,0	313,5	561,7	96,0	98,0	
Jul-03	502,8	447,2	302,5	577,6	97,1	98,0	
Jul-04	518,4	460,7	287,3	587,8	98,6	99,2	
Jul-05	529,2	482,8	300,7	592,6	100,0	100,0	
Jul-06	524,1	502,3	296,9	577,5	101,4	101,7	
Jul-07	513,5	513,4	247,6	577,0	103,7	108,4	96,8
Jul-08	517,7	509,1	255,1	576,0	106,3	111,2	97,7
Jul-09	554,3	517,6	242,2	572,2	106,6	111,7	98,7
Jul-10	578,1	533,2	286,8	572,2	107,8	113,3	100,0
Jul-11	588,5	549,6	262,9	577,8	110,2	116,1	101,8
Jul-12	553,9	542,1	274,5	577,6	111,6	118,9	103,1

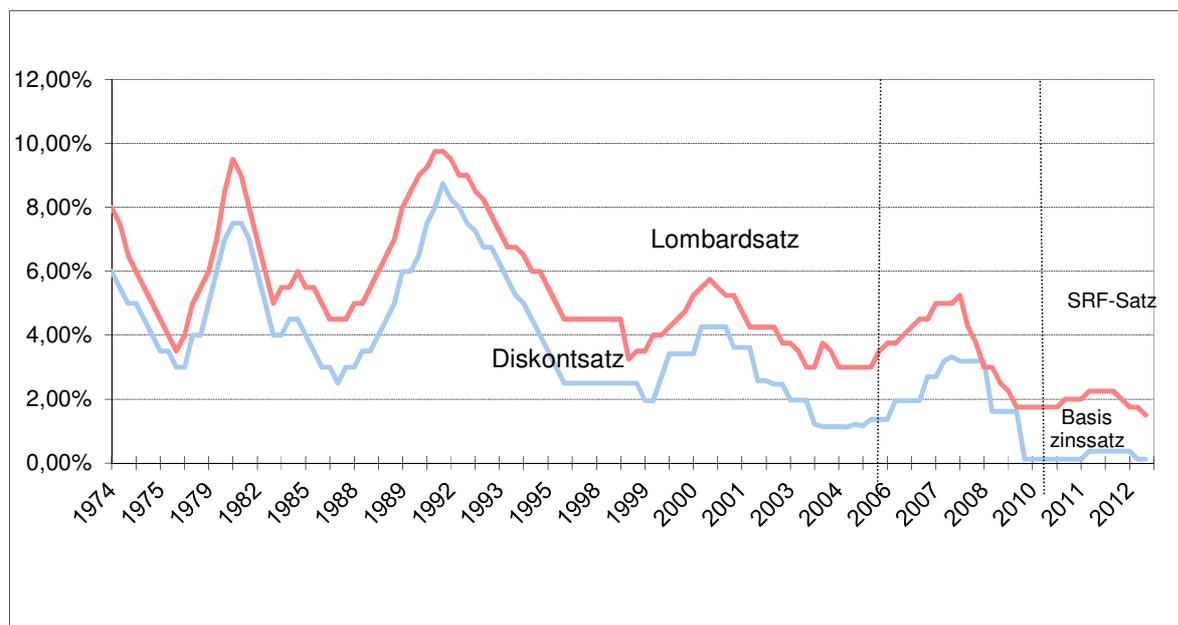
10.2 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

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	(Durchschnitt)	4,08	3,86	4,57
2012	Januar	4,09	3,75	4,49
	Februar	4,06	3,73	4,47
	März	4,03	3,70	4,46
	April	3,91	3,65	4,43
	Mai	3,85	3,62	4,41
	Juni	3,80	3,61	4,39
	Juli	3,70	3,57	4,37
	August	3,64	3,54	4,34
	September	3,59	3,52	4,33
	Oktober	3,50	3,47	4,30
	November	3,48	3,44	4,28
	Dezember	3,43	3,41	4,26
2012	(Durchschnitt)	3,76	3,58	4,38

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 und ab 2000 auch auf die Basis 2005 = 100.

Jahr	Preisindex für Wohnungsmieten in NRW (1974 – 20011)					
	"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung					
	Altbauwohnungen, vor dem 20.06.1948 erbaut		Neubauwohnungen, nach dem 19.06.1948 erbaut		zusammen	
	Basisjahr 2000 = 100	Basisjahr 2005 = 100	Basisjahr 2000 = 100	Basisjahr 2005 = 100	Basisjahr 2000 = 100	Basisjahr 2005 = 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	94,0	100,0	95,0	100,0	95,0
2001 (Durchschnitt)	101,4	95,7	101,5	96,2	101,5	96,1
2002 (Durchschnitt)	103,4	97,5	102,7	97,3	102,8	97,3
2003 (Durchschnitt)	104,2	98,4	103,6	98,2	103,7	98,2
2004 (Durchschnitt)	104,9	99,0	104,5	99,0	104,6	99,0
2005 (Durchschnitt)	105,9	100,0	105,4	100,0	105,5	100,0
2006 (Durchschnitt)	106,4	100,9	106,5	101,1	105,9	101,0
2007 (Durchschnitt)	107,3	101,8	107,2	102,0	107,3	102,0
2008 (Durchschnitt)		102,5		102,9		102,8
2009 (Durchschnitt)		103,0		104,1		103,9
2010 (Durchschnitt)		104,2		105,1		105,3
2011 (Durchschnitt)		106,6		107,2		107,1

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen



Jahr		Monat		Preisindex für Wohnungsmieten in NW (2007-2012)			
				Netto- kaltmiete	"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung		
					Veränderung gegenüber Vormonat in %	Altbauwohnungen vor dem 20.06.1948 erbaut	Neubauwohnungen nach dem 20.06.1948 erbaut
				Basisjahr 2010=100		Basisjahr 2010=100	Basisjahr 2010=100
2007	(Durchschnitt)		97,7	96,8	96,8		
2008	(Durchschnitt)		98,4	97,6	97,7		
2009	(Durchschnitt)		98,8	98,7	98,7		
2010	(Durchschnitt)		100,0	100,0	100,0		
2011	(Durchschnitt)		101,8	101,7	101,8		
2012	(Durchschnitt)		103,3	103,0	103,1		
	Januar		102,9	102,4	102,6		
	Februar		103,0	102,4	102,6		
	März		103,0	102,5	102,7		
	April		103,1	102,7	102,8		
	Mai		103,2	102,8	102,9		
	Juni		103,2	102,8	102,9		
	Juli		103,2	103,0	103,1		
	August		103,4	103,1	103,2		
	September		103,7	103,3	103,4		
	Oktober		103,8	103,5	103,6		
	November		103,8	103,5	103,6		
	Dezember		103,7	103,5	103,6		

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen



12.1.2 Wohnungsmieten im 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 2012** als qualifizierte Mietspiegel i.S. § 558 d BGB neu erstellt worden. Für die Stadt **Dülmen** und die Stadt **Billerbeck** sind die qualifizierte Mietspiegel i.S. § 558 d BGB zum **01. Dezember 2012** fortgeschrieben 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 Grundigentümer - Bezirksverband Unna und dem Mieterverein Kreis Unna e.V.

Bei der Erstellung der Mietspiegel im Jahr 2012 sind auch durchschnittliche Mieten für Garagen, Stellplätze etc. ermittelt worden:

Garage:	25 € bis 50 €,
Carport:	15 € bis 40 €,
Stellplatz:	10 € bis 25 €,
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

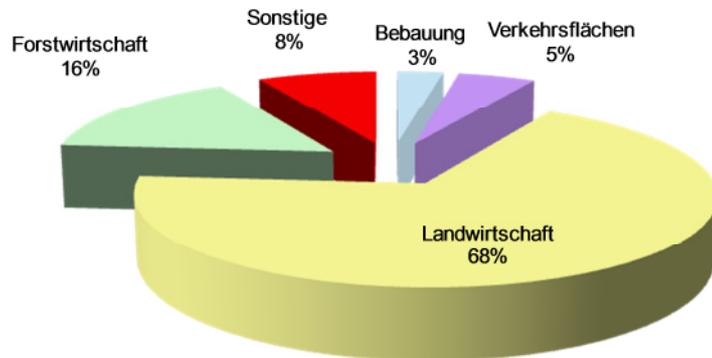
13.1. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld

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 01.01.2012	Fläche (km ²)	Einwohner je km ²
Gemeinde Ascheberg	14.861	106,28	139,83
Stadt Billerbeck	11.491	91,06	126,19
Stadt Coesfeld	36.198	141,05	256,63
Stadt Dülmen	46.445	184,58	251,63
Gemeinde Havixbeck	11.842	53,01	223,39
Stadt Lüdinghausen	24.144	140,40	171,97
Gemeinde Nordkirchen	10.413	52,39	198,76
Gemeinde Nottuln	19.848	85,64	231,76
Stadt Olfen	12.156	52,43	231,85
Gemeinde Rosendahl	10.815	94,23	114,77
Gemeinde Senden	20.657	109,31	188,98
Kreis Coesfeld	218.870	1.110,38	197,11

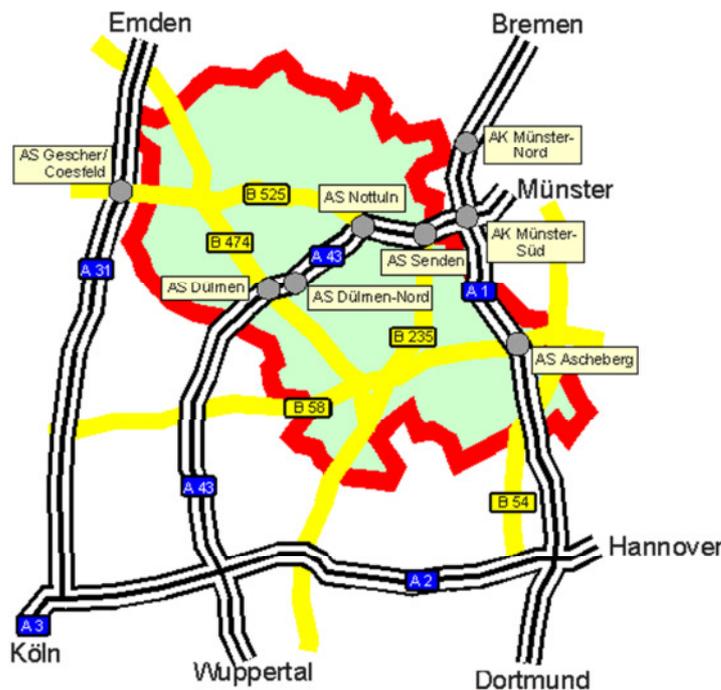
13.1.2 Flächennutzung



Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtschaft. Flächen		Sonstige Flächen	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Gemeinde Ascheberg	236	2%	568	5%	7.674	72%	1.452	14%	701	7%
Stadt Billerbeck	192	2%	423	5%	6.940	76%	1.057	12%	524	6%
Stadt Coesfeld	567	4%	804	6%	9.108	64%	2.373	17%	1.283	9%
Stadt Dülmen	683	4%	1.040	6%	12.391	67%	2.965	16%	1.405	8%
Gemeinde Havixbeck	199	4%	237	4%	3.788	71%	788	15%	306	6%
Stadt Lüdinghausen	340	2%	685	5%	9.016	64%	2.339	17%	1.674	12%
Gemeinde Nordkirchen	177	3%	234	4%	3.566	68%	877	17%	387	7%
Gemeinde Nottuln	328	4%	473	6%	6.155	72%	1.046	12%	565	7%
Stadt Olfen	181	3%	273	5%	3.110	59%	1.139	22%	540	10%
Gemeinde Rosendahl	199	2%	423	4%	6.708	71%	1.544	16%	574	6%
Gemeinde Senden	306	3%	537	5%	7.069	65%	2.167	20%	867	8%
Kreis Coesfeld	3.408	3%	5.697	5%	75.524	68%	17.748	16%	8.826	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).

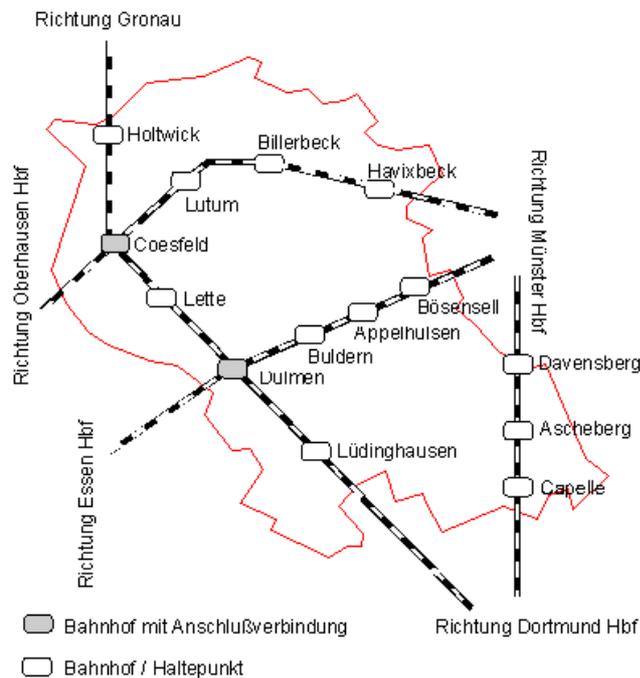
Bundesstraßen:

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 – Lüdinghausen – Dortmund
424	Der Coesfelder Coesfeld – Dorsten – Oberhausen
425	Haard Express Münster – Bösensell – Appelhülsen – Buldern – Dülmen - Essen

13.1.5 Fluganbindung (Auszug Internet-Seite)

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

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

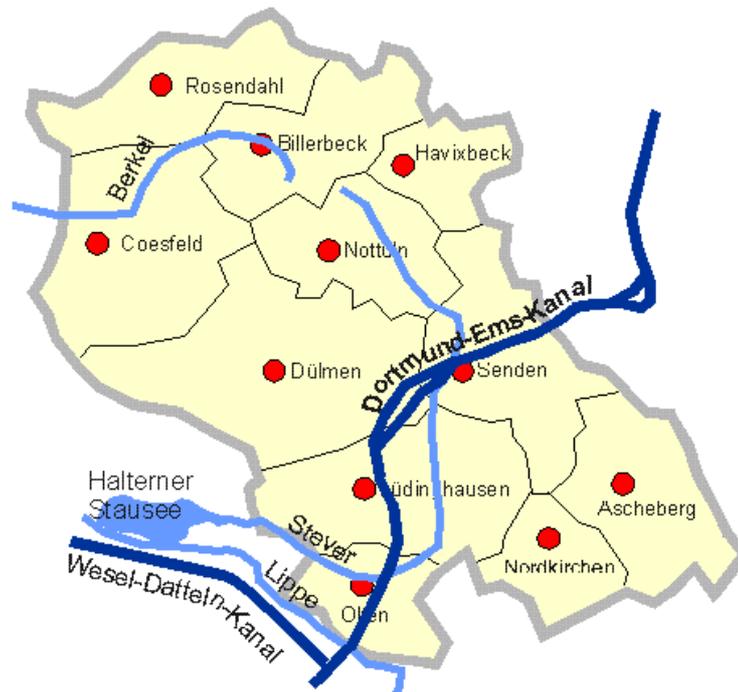
Weitere Informationen finden Sie unter: www.fmo.de

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



13.1.6 Wasserstraßen (Auszug Internet-Seite)

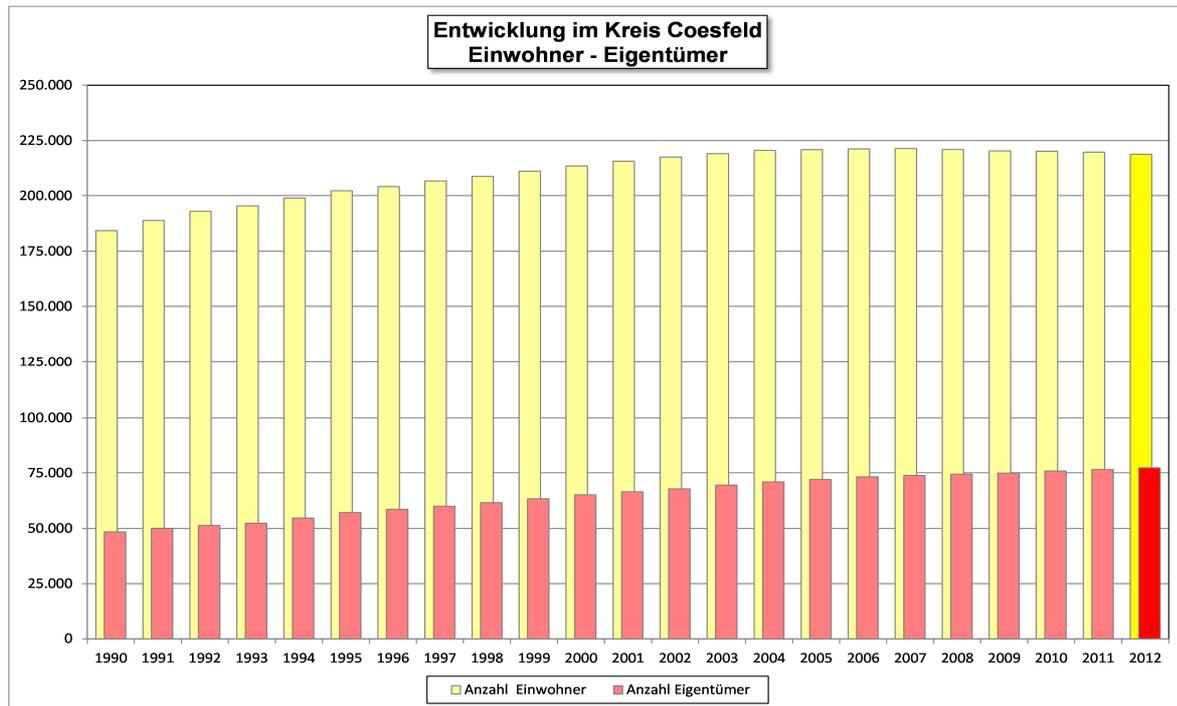
Der Dortmund-Ems-Kanal im Kreis Coesfeld führt vom Ruhrgebiet kommend über Olfen, Lüdinghausen und Senden in Richtung Münster.



13.1.7 Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld

Gliederung nach Arbeitsamtsbezirk											
Dienststelle Region	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Bundrepublik Deutschland	9,8	10,5	10,5	11,7	10,8	9,0	7,8	8,1	7,7	7,1	6,5
Nordrhein Westfalen	10,5	10,9	11,4	12,9	11,2	9,6	9,0	9,6	8,6	8,1	7,9
Agentur für Arbeit Coesfeld (Kreise Borken und Coesfeld)	7,9	7,8	7,8	8,7	8,4	6,7	4,9	5,4	5,6	3,6	3,7

13.1.8 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld



13.2 Weitere Informationen

13.2.1 Auszug der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung

Amtliche Grundstückswertermittlung

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

Gutachten

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

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



Grundgebühr (Tarifstelle 7.1.1)

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.
- d) je Antrag bis zu 50 % der Gebühr der Tarifstelle 7.1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.

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. (bis 11.05.2013)
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) _____

Wertermittlungstichtag

- Aktueller Wert folgendes Datum: _____

Einverständnis des/der Wohnungsinhabers/in

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

Kostenübernahmeerklärung

Die entstandenen Kosten werden getragen vom

- Antragsteller
- Kostenbescheid an: _____

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

Das Gutachten wird in-facher Ausfertigung benötigt.
Die 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