

Grundstücksmarktbericht 2014

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld
(Berichtszeitraum 01.01.2013 – 31.12.2013)

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

ISSN	1435-2605
Schutzgebühr	52 € pro Exemplar gem. Nr. 7 des Gebührentarifs der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW
Vervielfältigung	Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Die Marktdaten dürfen zu eigenen Zwecken verwendet werden. Eine Vervielfältigung und Verbreitung des Marktberichtes (auch auszugsweise) ist nur mit vorheriger Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung

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

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....	4
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	6
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss..	7-14
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	7
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	8
4.	Grundstücksmarkt im Jahr 2013.....	9
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.....	33-34
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	49-75
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
9.3.1	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	60
9.3.2	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen	61
9.5	Marktanpassungsfaktoren	62
9.5.1	Marktanpassungsfaktor Erbbaugrundstücke	62
9.5.2	Sachwertfaktor	63
9.6	Bewirtschaftungskosten	65
9.6.1	Verwaltungskosten.....	65
9.6.4	Instandhaltungskosten	65
9.6.3	Vervielfältiger	66
9.6.4	Sterbetafeln.....	68
9.7	Sonstige erforderliche Daten.....	74
9.7.1	Abschreibungstabelle	74
9.7.2	Abzinsungstabelle	75
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	76-77
10.1	Grundstücksindizes Index liegt noch nicht vor.....	76
10.2	Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten	77
10.3	Leitsätze Bundesbank / Europäische Zentralbank.....	77
12.	Mieten	78-80
12.1	Wohnungsmieten	78
12.1.1	Preisindex für Wohnungsmieten NRW	78
12.1.2	Wohnungsmieten im Kreis Coesfeld.....	80
12.2	Gewerbemieten.....	80
13.	Sonstige Angaben	81-89
13.1.	Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld.....	81
13.1.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	81
13.1.2	Flächennutzung.....	81
13.1.3	Straßen im Kreis Coesfeld	82
13.1.4	Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld	83
13.1.5	Fluganbindung	83
13.1.6	Wasserstraßen.....	84
13.1.7	Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld	84
13.1.8	Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld	85
13.2	Weitere Informationen.....	85
13.2.1	Auszug der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung.....	85
13.2.2	Gebühren für Bodenrichtwertauskünfte und -übersichten.....	87
13.3	Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle	88
13.5	Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachtens	89



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im Jahr 2013 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 2.039 Kaufverträge zur Auswertung vorgelegt. Das ist im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung um fünf Prozent. Der damit verbundene Geldumsatz beläuft auf 364,6 Millionen Euro, was eine Steigerung von rund 20 Prozent darstellt. Der Flächenumsatz stieg dabei lediglich von 501,1 Hektar auf 507,4 Hektar. Im Teilmarkt der landwirtschaftlichen Bodenwerte ist eine enorme Wertsteigerung zu verzeichnen. Hier stiegen die Bodenrichtwerte im Mittel um 19 Prozent an. In den Teilmärkten bebauter Objekte liegen die Anzahlen der Verkaufsfälle auf dem Niveau des Vorjahres, die Preise ziehen, gemessen an den Mittelwerten, jedoch an.

Unbebaute Wohnbaugrundstücke

Die Grundstückspreise für Wohnbauland bleiben fast überall unverändert; insgesamt ergibt sich ein Anstieg von plus 2 Prozent. In Lüdinghausen, Dülmen und Billerbeck steigen die Preise um 10 bis 15 Euro pro Quadratmeter, in Ascheberg-Herben ist ein Preisrückgang von zirka 4 Prozent, das entspricht 5 Euro pro Quadratmeter zu verzeichnen. Insgesamt wurden 343 Baugrundstücke veräußert, das sind 111 weniger als im Vorjahr. Die meisten Grundstücke wurden in der Stadt Lüdinghausen veräußert, hier waren es 79, gefolgt von 34 Grundstücken in Dülmen und 29 Grundstücken in Coesfeld. Anders sieht es in Billerbeck aus: Hier wechselten 9 Baugrundstücke den Eigentümer, 16 Grundstücke wurden in Rosendahl veräußert, 21 in Senden. 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 120 Euro pro Quadratmeter und in Rosendahl 75 Euro pro Quadratmeter. In Coesfeld beträgt der Wert 150 Euro pro Quadratmeter, Dülmen und Havixbeck liegen bei 155 Euro pro Quadratmeter.

Bebaute Grundstücke

Der Geldumsatz aus 1.204 Kauffällen bebauter Objekte beträgt 274,4 Mio. Euro und liegt mit 28 Fällen mehr nahezu auf Vorjahresniveau. Der Geldumsatz ist dabei allerdings um 56,1 Mio. Euro gestiegen. Von den 1.204 Kauffällen entfielen 393 Verkäufe auf Ein- und Zweifamilienhäuser und bewegten sich damit auf Vorjahresniveau. Die Zahl der Reihen- und Doppelhäuser beläuft sich wie im Vorjahr auf 201 Kauffälle. Der durchschnittliche Kaufpreis neu errichteter Reihen- und Doppelhäuser (inkl. Bodenwertanteil) beträgt ca. 1.722 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und liegt damit auf dem Niveau des Vorjahres. Der Wert für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Baujahresklasse 1985 bis 1994 liegt bei 1.748 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.



Wohnungs- und Teileigentum

Im Marktsegment der neu errichteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern konnte aus 109 Kauffällen ein Durchschnittswert von 2.238 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelt werden. Im Vorjahr ergab sich aus 57 Kauffällen ein Durchschnittswert von 2.087 Euro pro Quadratmeter. Bei einer mittleren Wohnfläche von 83 Quadratmeter ergibt sich ein mittlerer Kaufpreis einer Wohnung zu 183.537 Euro. Bei der Weiterveräußerung gebrauchter Mehrfamilienhauswohnungen beläuft sich der Durchschnittspreis auf 1.234 Euro pro Quadratmeter, das Durchschnittsalter der Wohnungen liegt hier bei 27 Jahren.

Gewerbe

Die Anzahl der veräußerten Gewerbegrundstücke ist um fast 50 % rückläufig. Wurden im Jahre 2012 noch 57 Grundstücke veräußert, so waren es in 2013 lediglich noch 29 Flächen. Der Preis blieb dabei allerdings mit 36,2 Euro pro Quadratmeter nahezu auf Vorjahresniveau.

Landwirtschaft

Deutliche Anstiege gab es bei Ackerland. So wurden 45 Kauffälle geeignete vorgelegt, die zu einer mittleren Erhöhung der Bodenrichtwerte um 19 Prozent führten. So stieg der mittlere Bodenrichtwert von 4,60 Euro pro Quadratmeter um 80 Cent auf 5,40 Euro pro Quadratmeter an. Abweichend davon wurden auch lokale Besonderheiten berücksichtigt. Ein Bodenrichtwert wurde in seiner Höhe bestätigt. Den größten Zuschlag mit 33 Prozent gab es für einen Bodenrichtwert im Bereich Havixbeck/ Billerbeck. Der niedrigste Bodenrichtwert in Höhe von 4,20 Euro pro Quadratmeter liegt in der Stadt Lüdinghausen, der höchste Wert mit 6,70 Euro pro Quadratmeter auf dem Stadtgebiet Olfen.



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.

Unsere Informationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld haben wir für Sie zusammengestellt unter: <http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de>.

Was ist neu im Grundstücksmarktbericht 2014?

Besonders hinweisen möchte ich auf die neue Ableitung des Marktanpassungsfaktors für Sachwertobjekte (Sachwertfaktor) auf Grundlage der Normalherstellungskosten NHK 2010 im Kapitel 9.5.2 des (kostenpflichtigen) Teils des Marktberichtes. Hierdurch ist nunmehr die sachgerechte Anwendung der Sachwertrichtlinie vom 05.12.2012 auf Basis des Modells der AGVGA NRW zur Ableitung von Sachwertfaktoren vom 16.07.2013 gewährleistet.

Die Modelle der AGVGA NRW finden Sie neben vielfältigen anderen Informationen im Informationssystem des Landes zum Immobilienmarkt in NRW: www.boris.nrw.de.

Haben Sie Verbesserungsvorschläge oder vermissen Sie Informationen – unsere Geschäftsstelle nimmt Ihre Anregungen gern entgegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Manfred Wewers
- Vorsitzender -



3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

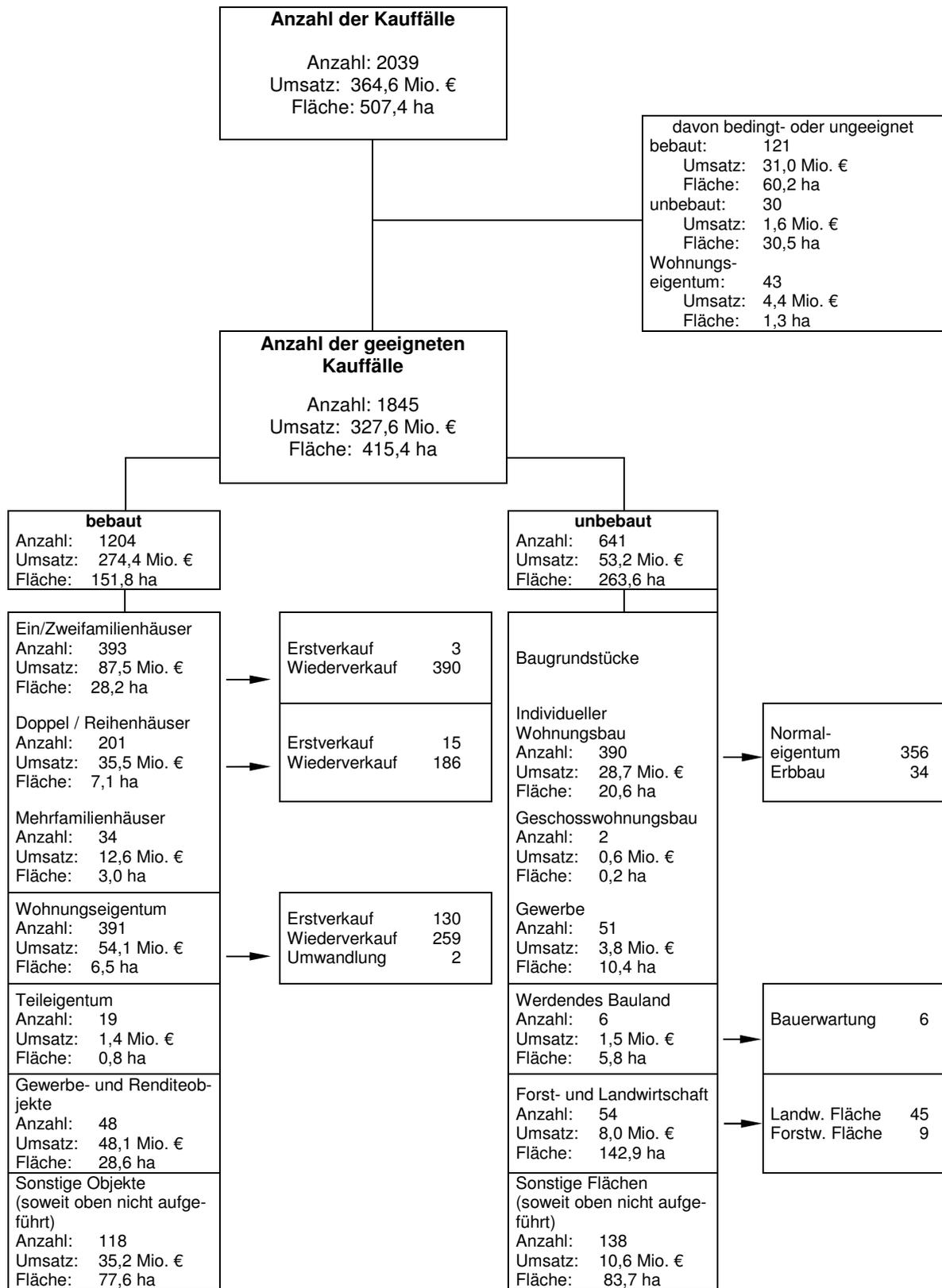
Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung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

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



4. Grundstücksmarkt im Jahr 2013

4.1 Anzahl der Kauffälle



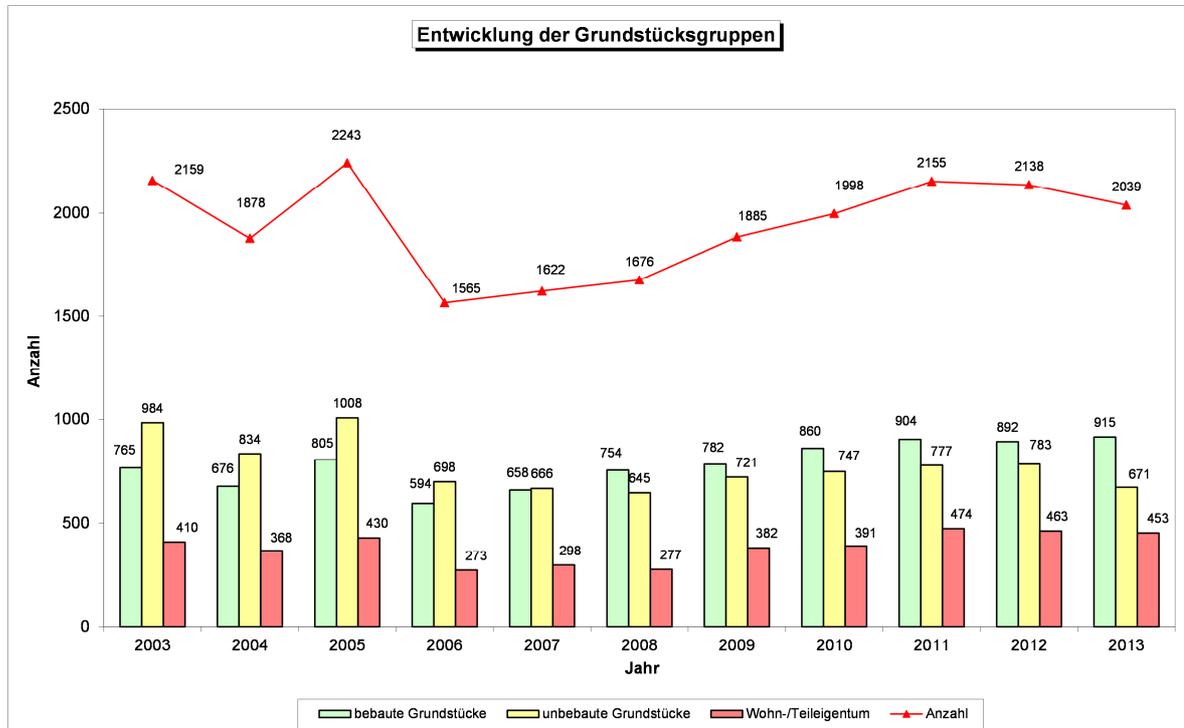
**Grundstücksgruppen, Städte / Gemeinden**

Gemeinde	Grundstücksgruppe	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ascheberg	bebaut	43	42	34	32	42	52	43	47	48	63	60
	unbebaut	61	48	70	56	40	40	52	51	50	53	55
	Wohn-/Teileigentum	8	27	19	15	9	12	18	17	23	27	18
	Summe	112	117	123	103	91	104	113	115	121	143	133
Billerbeck	bebaut	36	37	52	50	49	51	45	53	64	58	58
	unbebaut	50	50	81	41	22	21	56	58	50	48	39
	Wohn-/Teileigentum	15	12	18	12	12	10	17	28	25	21	16
	Summe	101	99	151	103	83	82	118	139	139	127	113
Coesfeld	bebaut	134	110	119	104	106	124	138	145	149	155	137
	unbebaut	148	85	154	87	103	76	73	69	114	103	65
	Wohn-/Teileigentum	90	90	87	50	70	67	68	87	115	93	110
	Summe	372	285	360	241	279	267	279	301	378	351	312
Dülmen	bebaut	155	132	157	123	128	146	179	163	174	180	188
	unbebaut	111	155	146	121	88	101	77	95	101	125	92
	Wohn-/Teileigentum	122	88	91	48	56	74	89	67	116	99	81
	Summe	388	375	394	292	272	321	345	325	391	404	361
Havixbeck	bebaut	35	47	48	27	42	32	47	52	61	47	53
	unbebaut	38	44	58	53	47	72	70	45	48	32	36
	Wohn-/Teileigentum	11	18	13	11	14	11	52	29	13	22	21
	Summe	84	109	119	91	103	115	169	126	122	101	110
Lüdinghausen	bebaut	79	77	92	70	68	82	74	95	126	93	105
	unbebaut	101	125	118	91	105	95	95	112	94	58	133
	Wohn-/Teileigentum	36	27	41	32	32	30	44	34	49	73	64
	Summe	216	229	251	193	205	207	213	241	269	224	302
Nordkirchen	bebaut	29	35	57	30	28	42	36	56	52	33	37
	unbebaut	44	64	58	48	30	24	35	48	38	50	43
	Wohn-/Teileigentum	14	15	28	13	6	7	14	14	24	7	23
	Summe	87	114	143	91	64	73	85	118	114	90	103
Nottuln	bebaut	111	69	93	68	65	82	93	81	86	86	91
	unbebaut	115	69	66	40	43	42	78	61	92	59	53
	Wohn-/Teileigentum	29	22	31	31	27	17	23	48	43	49	51
	Summe	255	160	190	139	135	141	194	190	221	194	195
Olfen	bebaut	28	27	34	21	32	49	38	56	44	53	52
	unbebaut	96	34	70	45	38	66	51	73	50	105	69
	Wohn-/Teileigentum	28	20	24	19	23	18	20	15	20	24	26
	Summe	152	81	128	85	93	133	109	144	114	182	147
Rosendahl	bebaut	41	36	38	21	37	35	31	39	40	38	35
	unbebaut	36	33	49	42	42	32	56	62	50	36	33
	Wohn-/Teileigentum	11	9	12	7	8	7	5	3	3	12	12
	Summe	88	78	99	70	87	74	92	104	93	86	80
Senden	bebaut	74	64	81	48	61	59	58	73	60	86	99
	unbebaut	184	127	138	74	108	76	78	73	90	114	53
	Wohn-/Teileigentum	46	40	66	35	41	24	32	49	43	36	31
	Summe	304	231	285	157	210	159	168	195	193	236	183
Kreisgebiet	bebaut	765	676	805	594	658	754	782	860	904	892	915
	unbebaut	984	834	1008	698	666	645	721	747	777	783	671
	Wohn-/Teileigentum	410	368	430	273	298	277	382	391	474	463	453
	Anzahl	2159	1878	2243	1565	1622	1676	1885	1998	2155	2138	2039

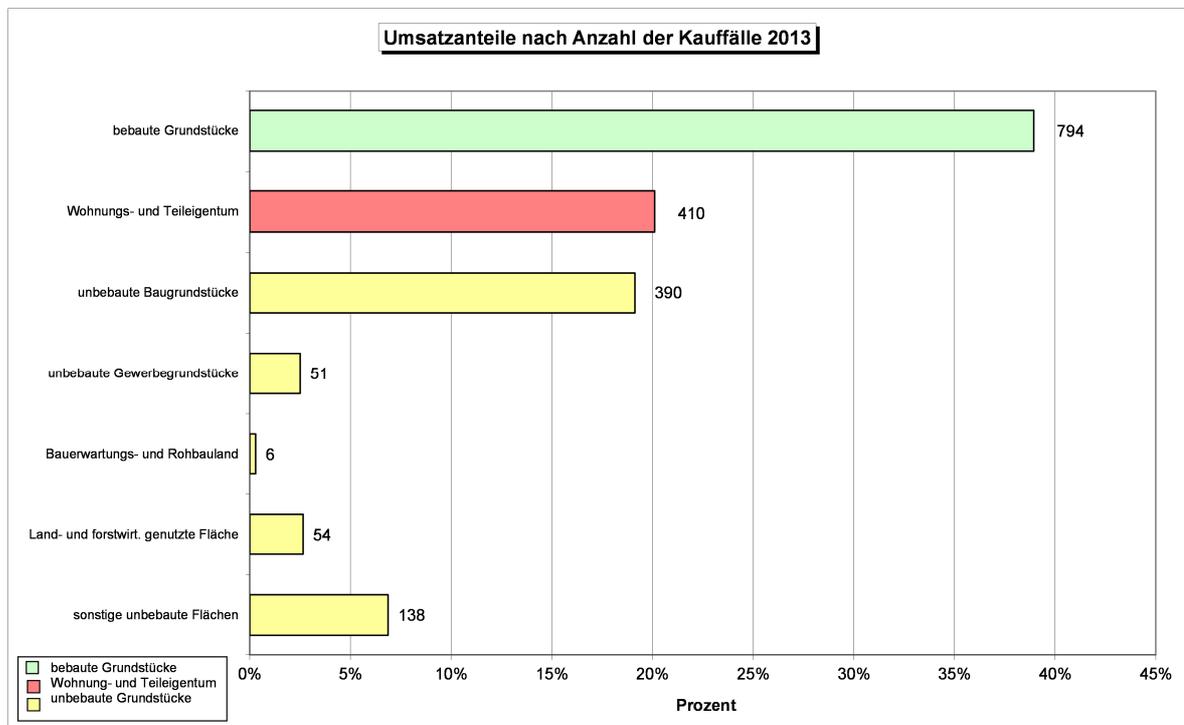
Alle Verkaufsfälle



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

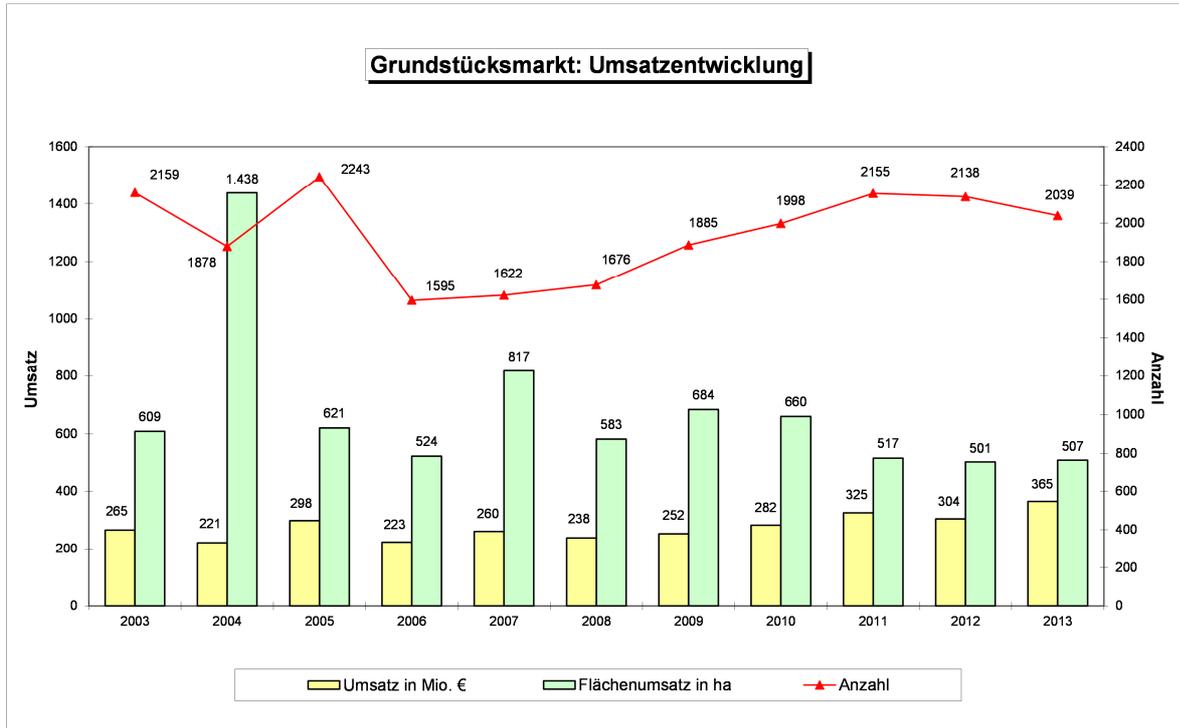


Folgende Graphik zeigt die Anzahl aller geeigneten Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2013.

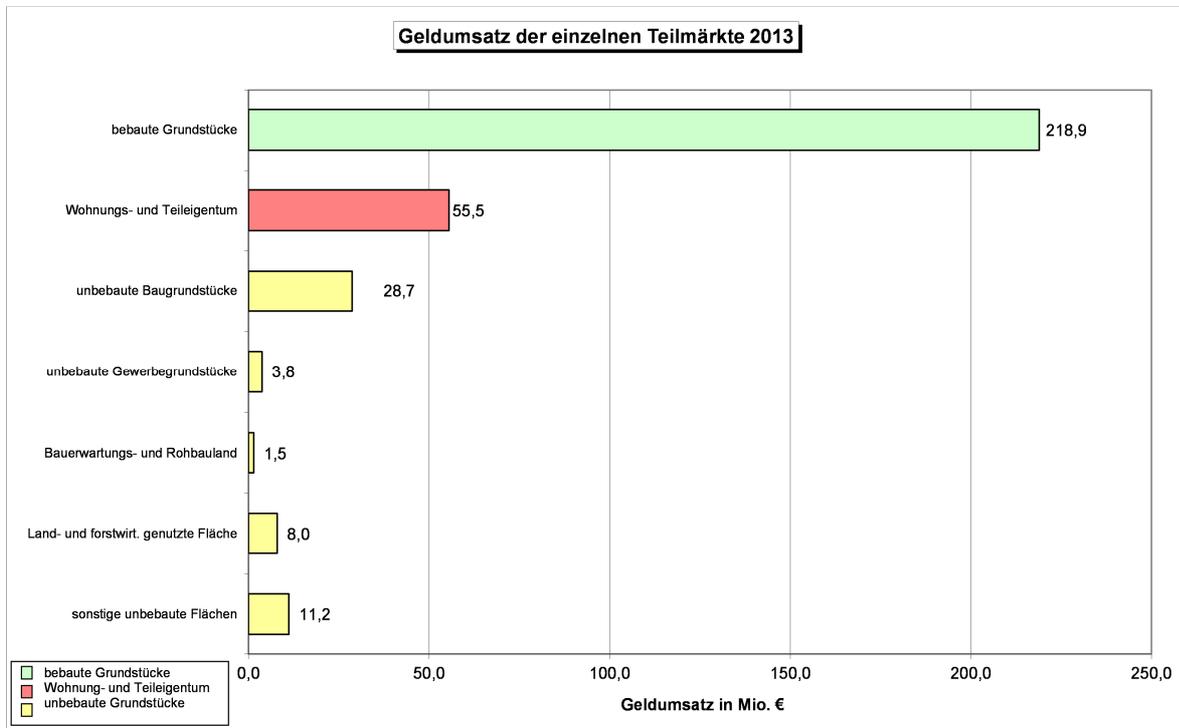




4.2 Flächen- und Geldumsatz

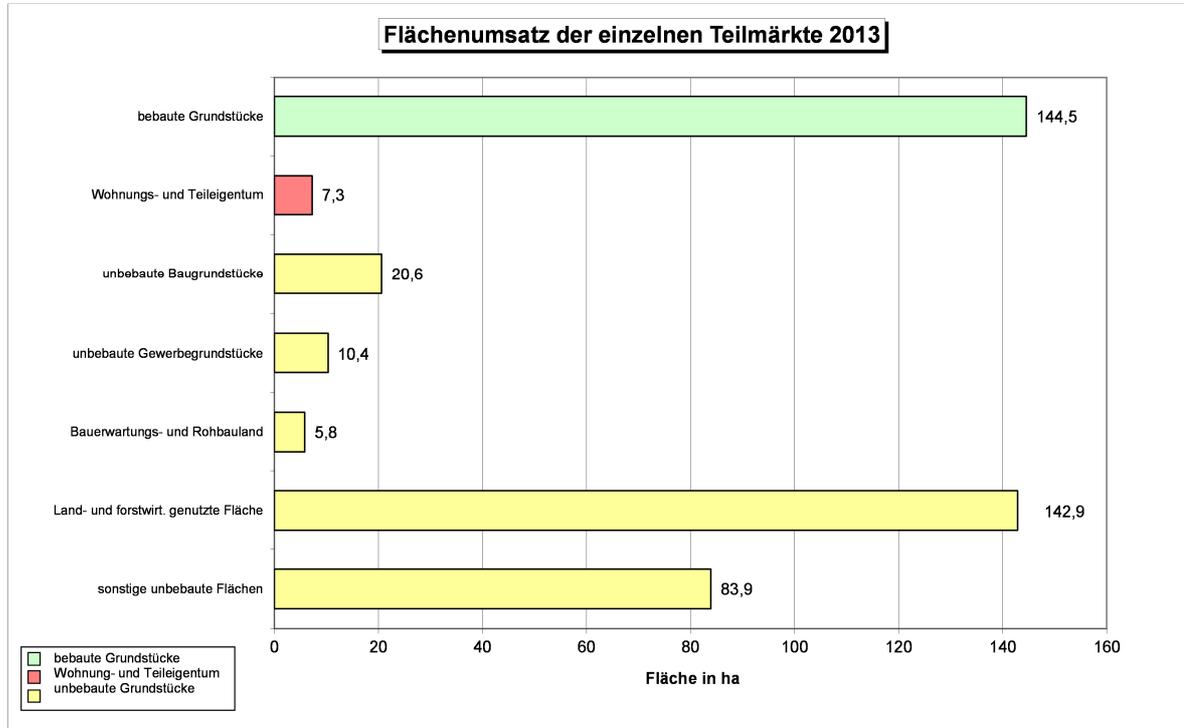


Folgende Graphik zeigt den Geldumsatz aller geeigneten Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2013.

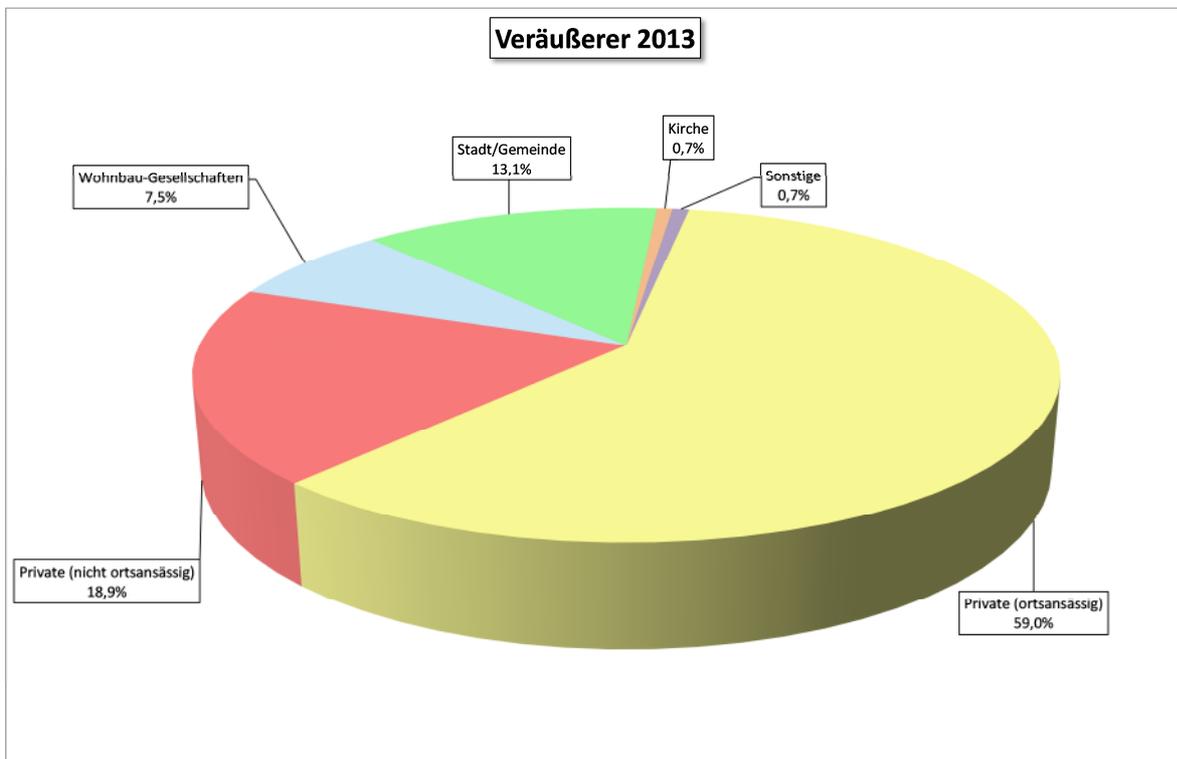
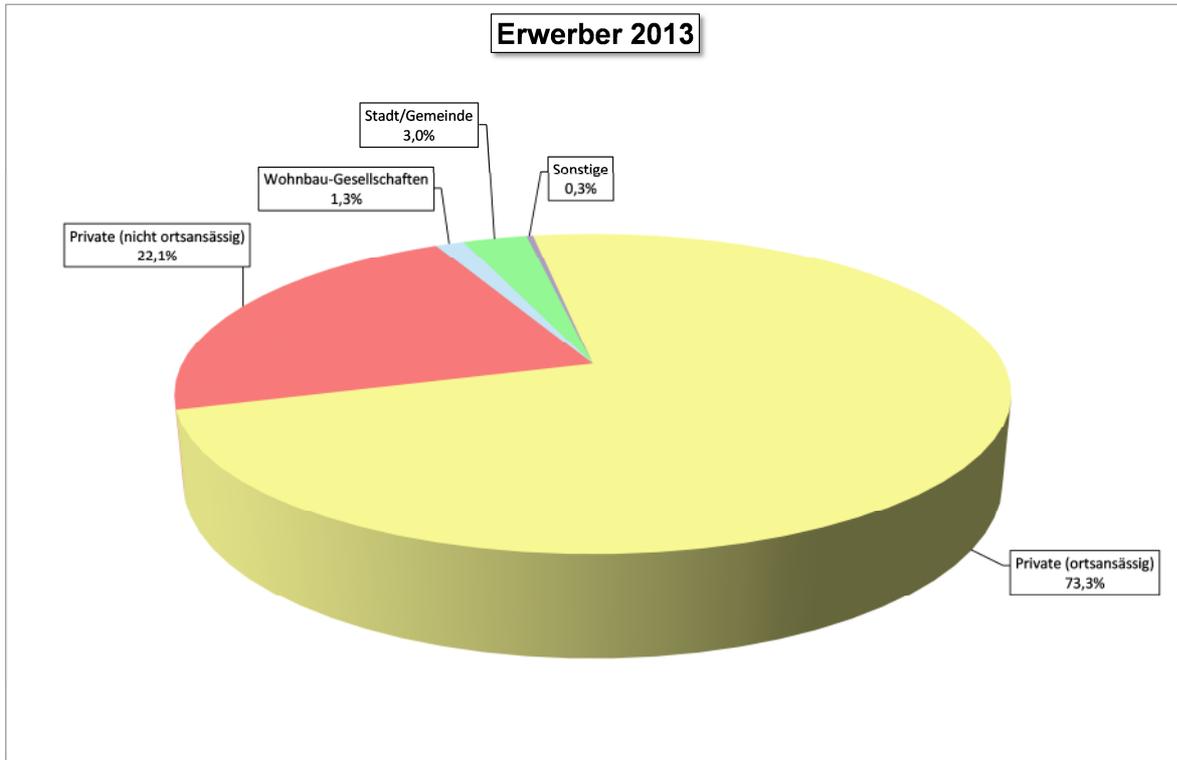




Folgende Graphik zeigt den Flächenumsatz aller geeigneten Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2013.



4.3 Erwerber / Veräußerer





5. Unbebaute Grundstücke

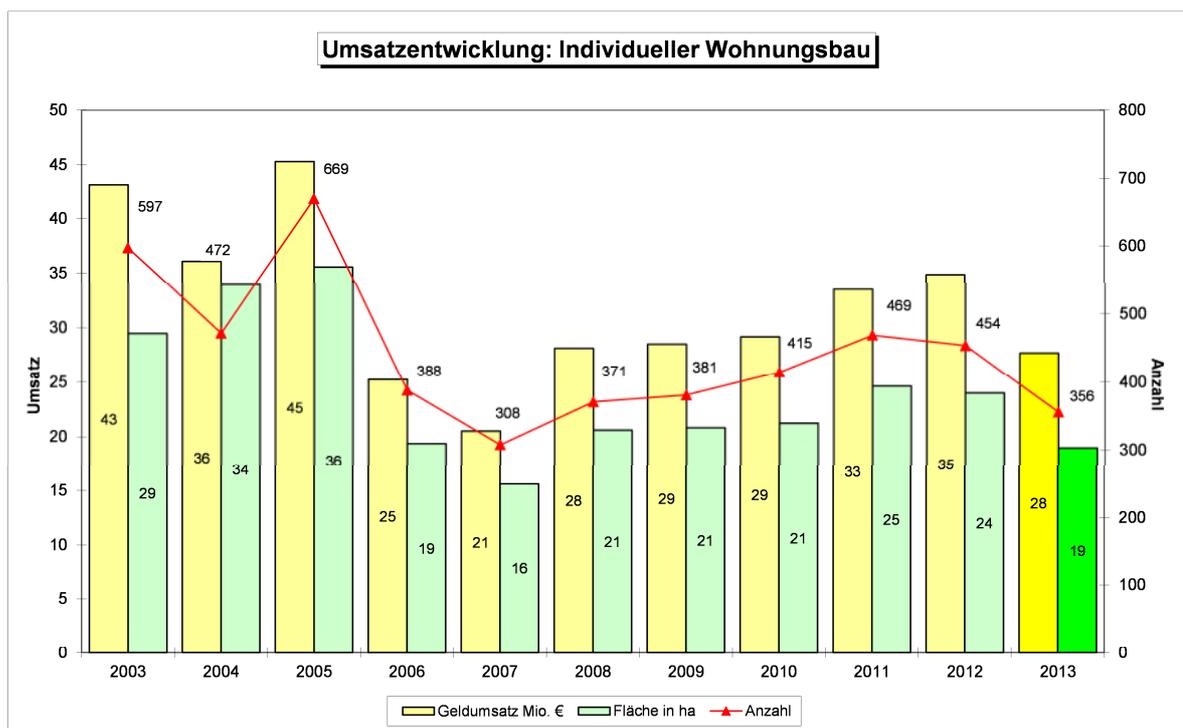
5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

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)
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
2013	356	18,95	27,68		2	0,16	0,56	
	Mittelwert	532	77.759	146	Mittelwert	803	278.000	346

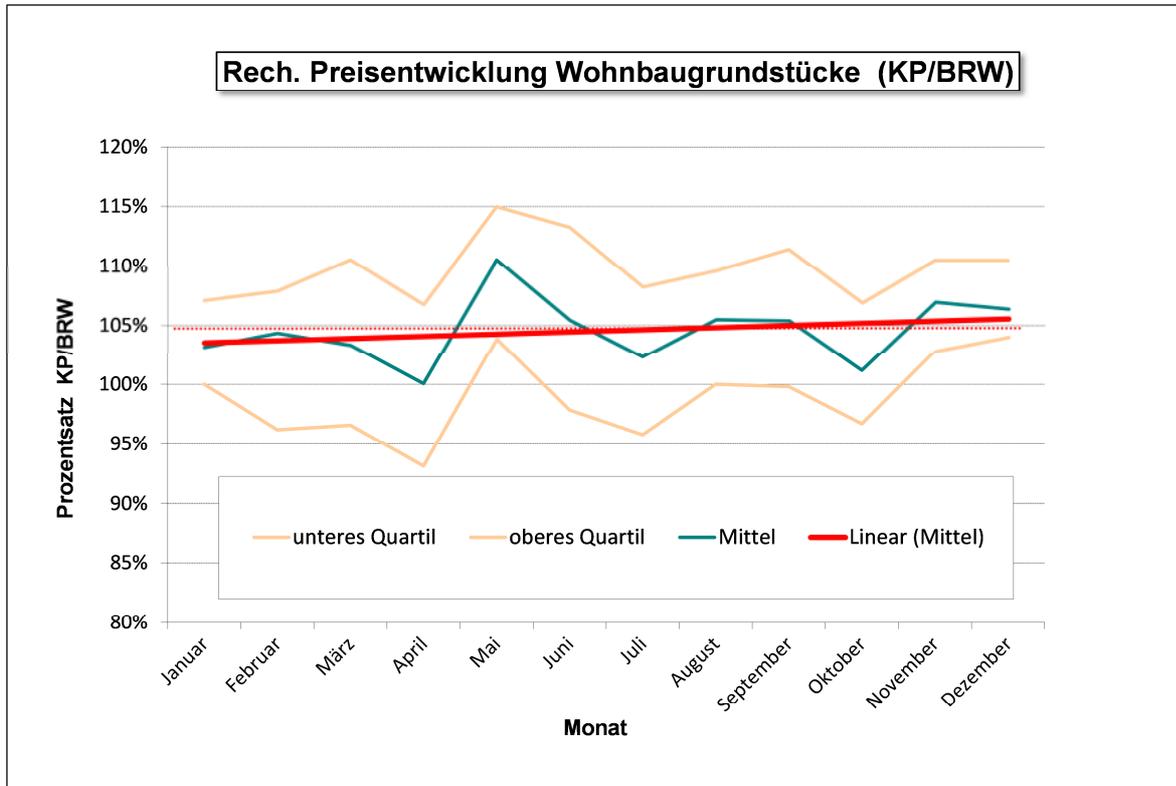
*) ohne Erbbaurechte

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

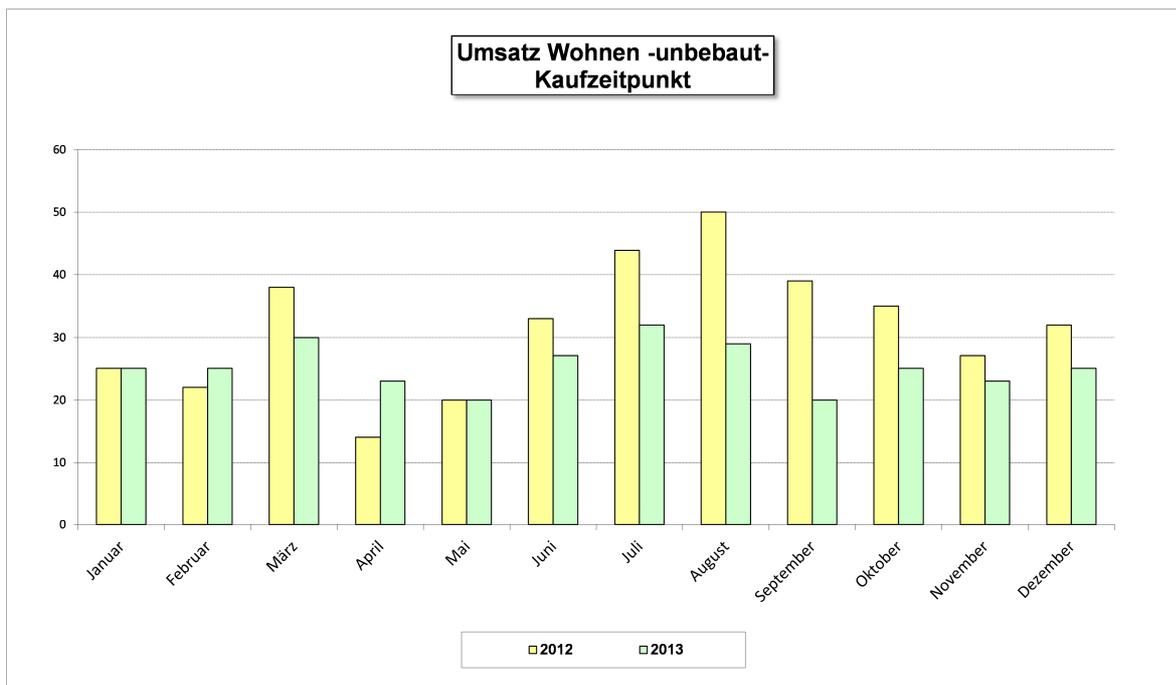


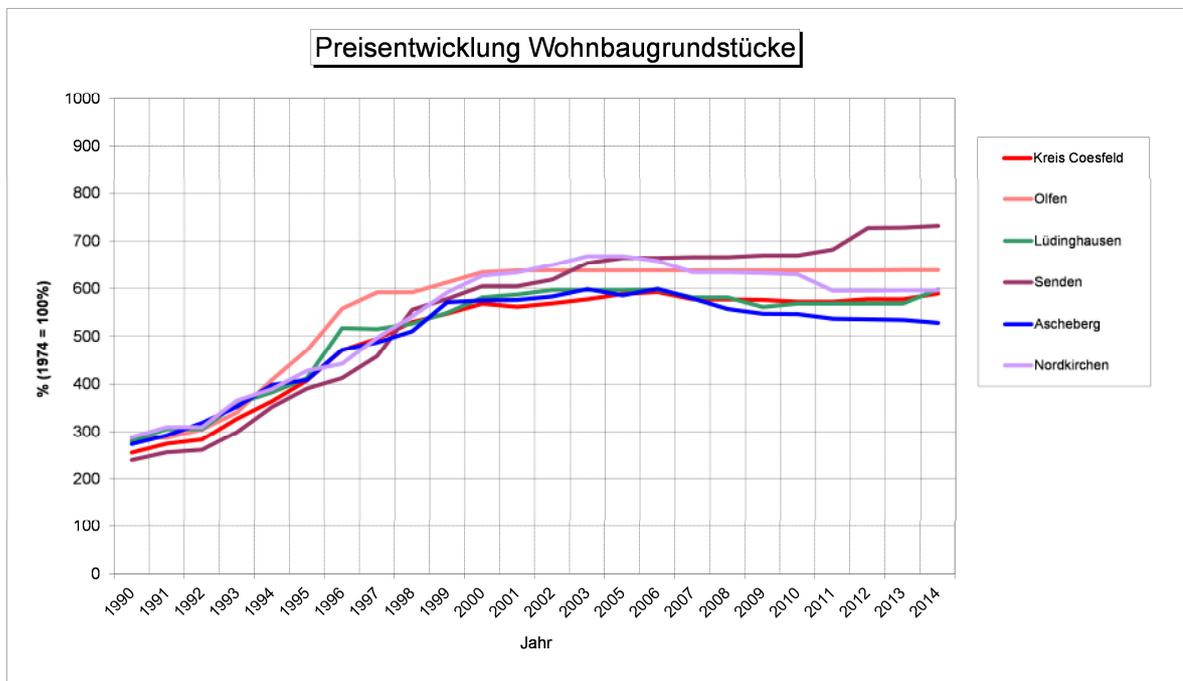
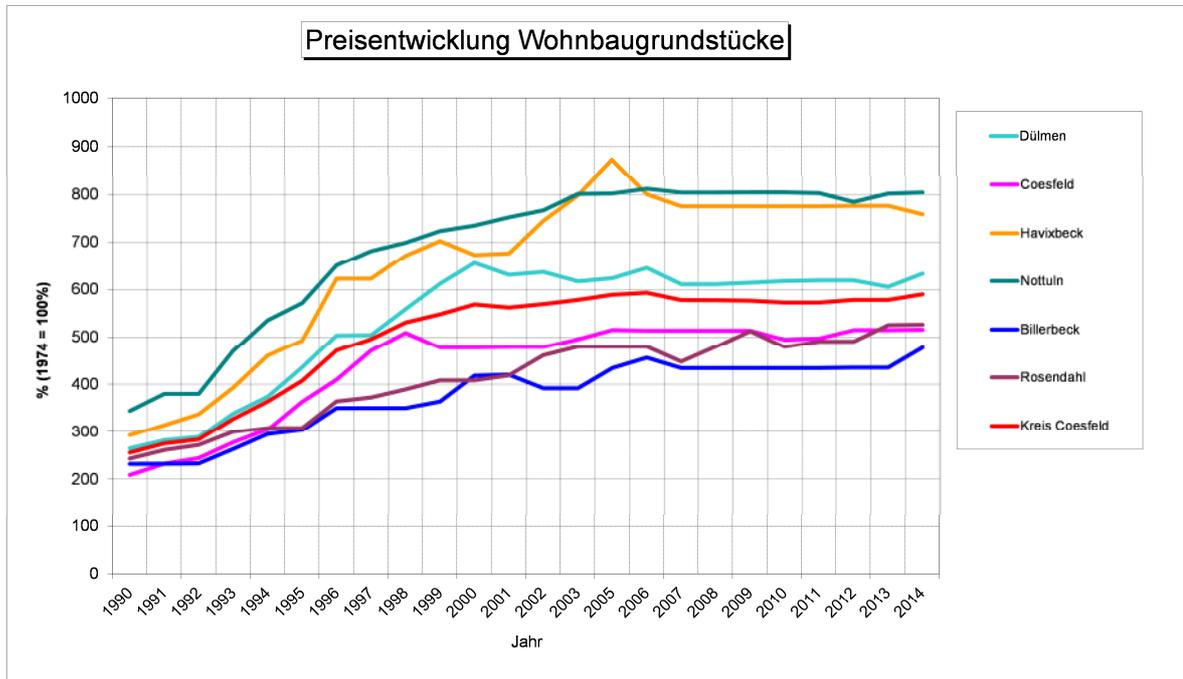
5.1.2 Preisentwicklung

Diese Grafik zeigt die rechnerische Preisentwicklung der Wohnbaugrundstücke in 2013. Es ist das Verhältnis Kaufpreis zu Bodenrichtwert dargestellt.



Diese Grafik zeigt den Kaufzeitpunkt der Kauffälle der Wohnbaugrundstücke, kategorisiert nach Monaten aus den Jahren 2012 bis 2013.

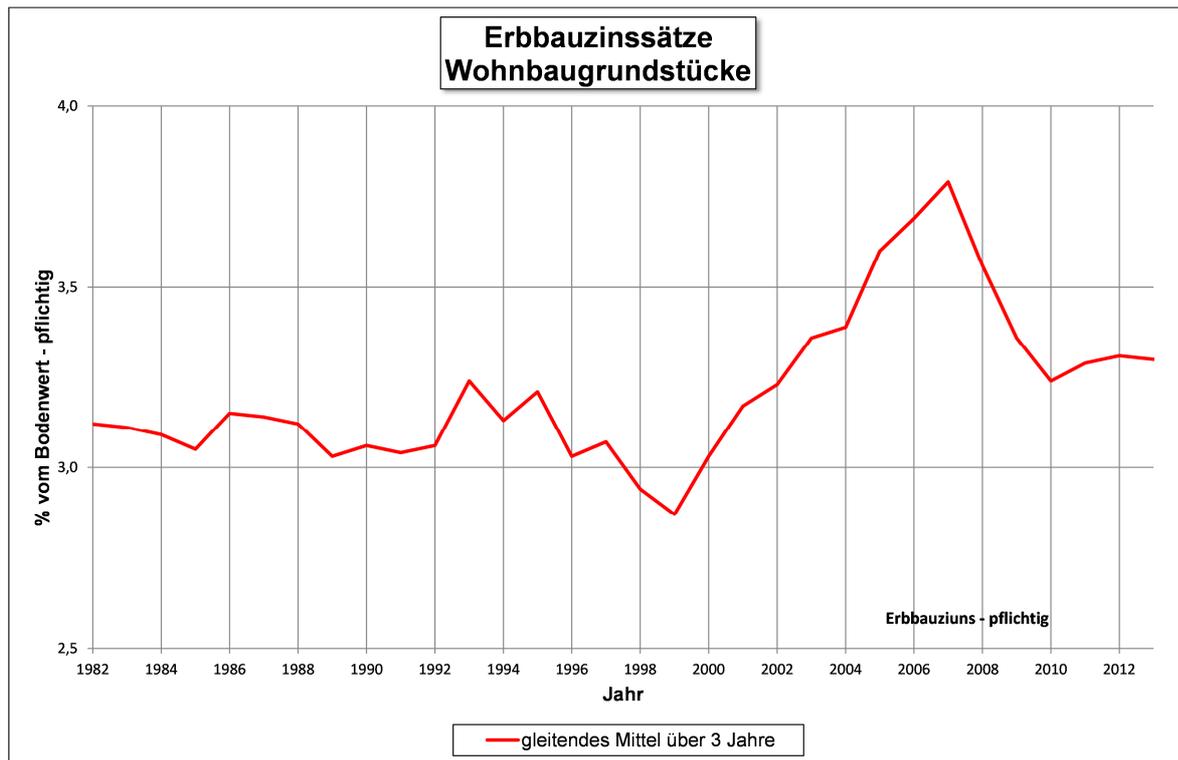




Preisentwicklung seit 1974 = 100%

5.1.3 Erbbaurechte

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



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



Bestellung von Erbbaurechten an Wohnbaugrundstücken

Jahr	Anzahl	mittl. Größe (m ²)	jährlicher, mittlerer Erbbauzinssatz		
			€ / m ²	% - pflichtig	% - efrei
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
2013	15	456	4,5	3,4	2,75
Summe	1257				
Mittel über alle Jahre	34	528		3,2	2,56

*) nur für die Auswertung geeignete Fälle

Bestellung von Erbbaurechten 1977 – 2013 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	265	519	3,2
Havixbeck	38	524	3,1
Lüdinghausen	251	530	3,0
Nordkirchen	106	568	3,4
Nottuln	50	488	3,0
Olfen	29	441	3,0
Rosendahl	131	644	3,0
Senden	103	558	3,4
Kreis Coesfeld	1257	530	3,1

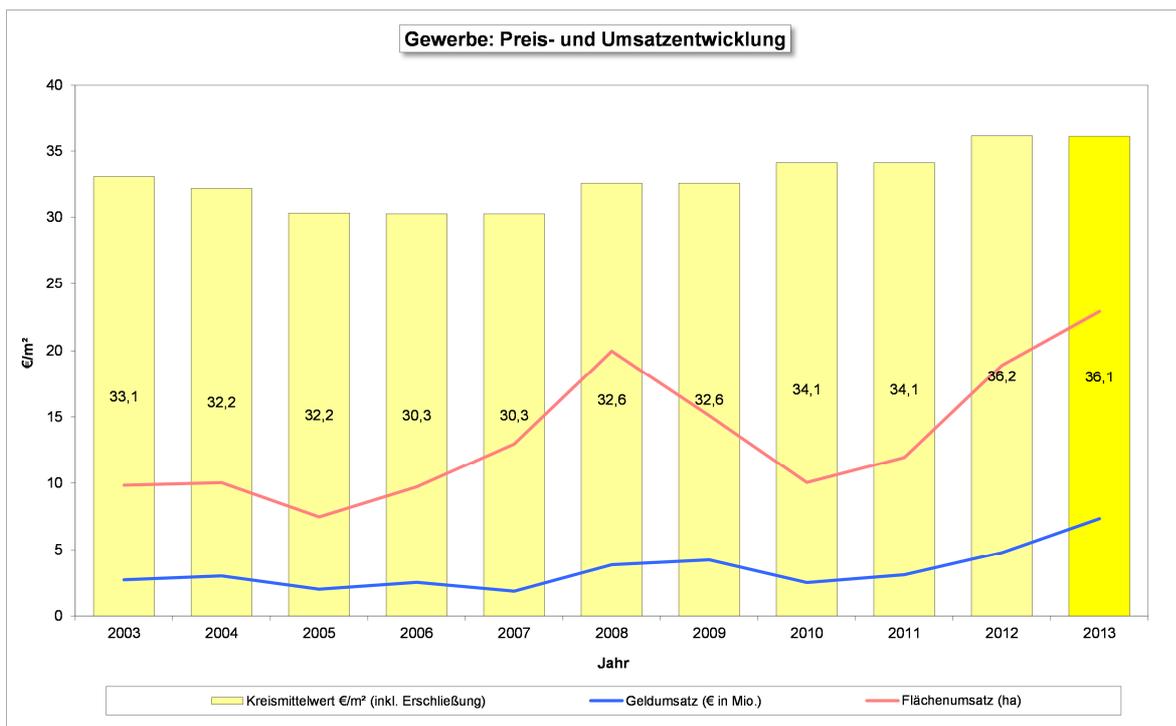
5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Flächen und Geldumsatz

Jahr	Gewerbegrundstücke			
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert des Umsatzes €/m ²
Mittelwert				
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
2013	51	10,36	3,77	
Mittelwert		2.031	73.867	36

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

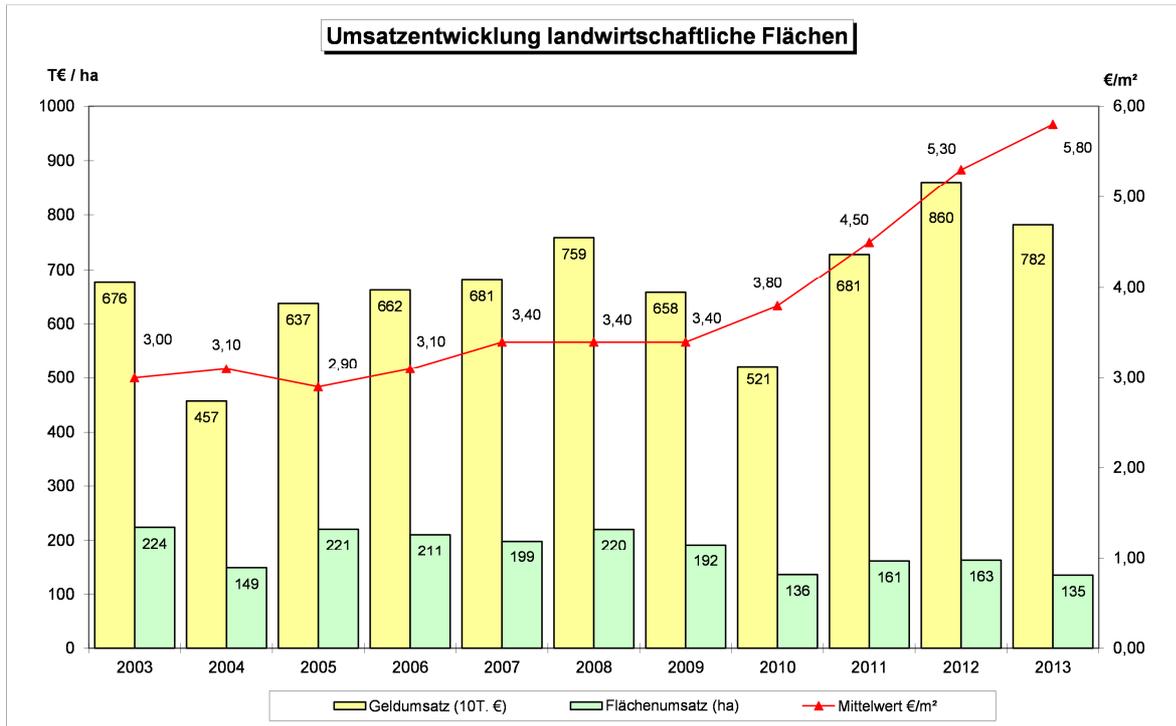
	erschließungsbeitragsfrei										
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ascheberg	32,8	30,8	29,2	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8	28,0
Billerbeck	29,6	27,8	26,4	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	30,8	31,1
Coesfeld	38,3	36,3	34,3	34,3	34,3	46,7	46,7	54,9	54,9	54,9	54,9
Dülmen	39,4	36,4	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	38,4	39,3	39,3	39,3
Havixbeck	31,0	39,5	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	28,6	28,6	31,2	33,0
Lüdinghausen	32,4	30,6	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8	29,7	32,8	32,8	32,9
Nordkirchen	27,3	25,7	24,7	24,7	24,7	24,7	24,7	24,7	28,0	32,0	32,0
Nottuln	30,0	25,5	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	29,6	29,6	29,6
Olfen	37,3	35,3	33,3	33,3	33,3	33,3	33,3	36,0	32,0	35,0	35,0
Rosendahl	27,2	26,0	24,3	24,3	24,3	24,3	24,3	24,8	25,2	27,6	27,6
Senden	32,0	29,8	28,0	28,0	28,0	28,0	28,0	29,3	29,3	30,4	30,4
Kreis Coesfeld	33,1	32,2	30,3	30,3	30,3	32,6	32,6	34,1	34,1	36,2	36,1

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

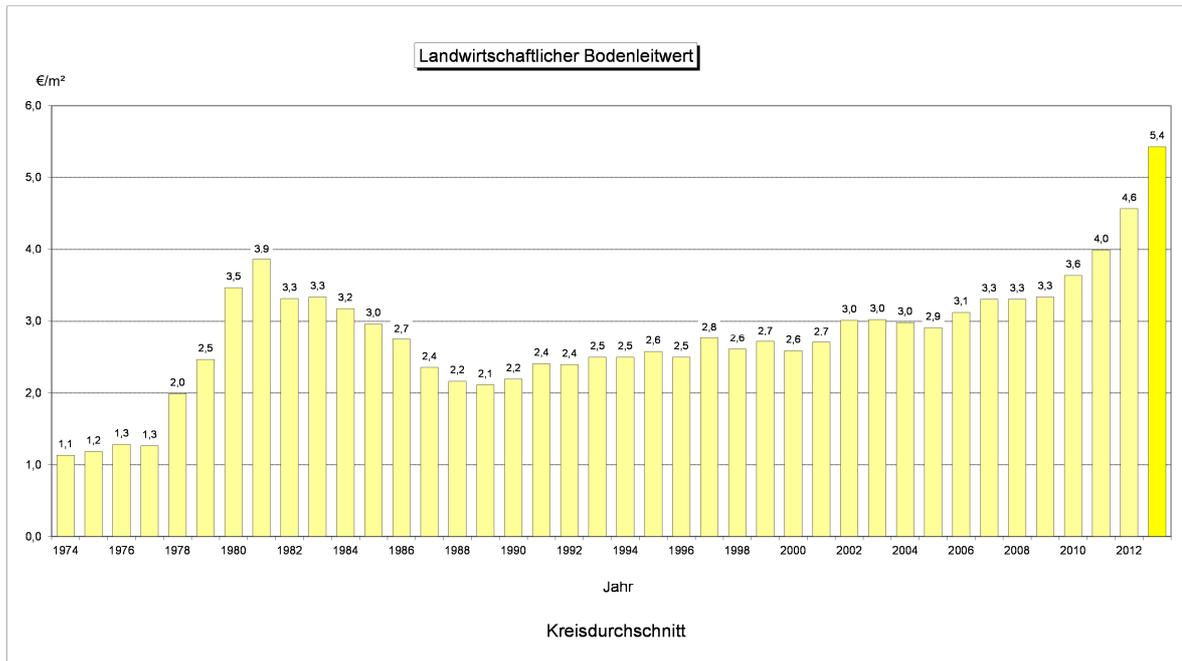
Jahr	Entwicklungsstufe	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert (€/m ²)*
2003	landw. Flächen	69	224,29	6,76	3,0
	forstw. Flächen	10	32,83	0,34	1,0
2004	landw. Flächen	55	148,84	4,57	3,1
	forstw. Flächen	22	500,68	4,91	1,0
2005	landw. Flächen	64	221,02	6,37	2,9
	forstw. Flächen	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
2013	landw. Flächen	45	135,27	7,82	5,8
	forstw. Flächen	9	7,61	0,14	1,83
landw. Flächen		größer als 2.500 m ² , nur Verkäufe von Privat an Privat			
forstw. Flächen		größer als 2.500 m ² , mit Aufwuchs			
*) als Durchschnittswert (€/m ²) 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 Waldböden, forstwirtschaftliche Flächen

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Durchschnittswert	Entwicklung (€/m²) (Prozentangaben in Bezug zu Ackerland)								2006-2013
					2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Mittel
Auswertung:	Mittelwert	m²	€	€/ m²									Median
Waldböden	5	1,88	0,02										
Wasser, Biotope	Mittelwert	3.767	4.296	1,1	0,9	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,8	1,1	18%
				1,1	29%	15%	15%	18%	17%	15%	17%	20%	17%
Forstw. Flächen (mit Aufwuchs)	9	7,61	0,14										
	Mittelwert	8.452	15.459	1,8	0,9	1,2	1,3	1,2	1,3	1,3	1,6	1,9	35%
				1,9	29%	36%	39%	35%	36%	33%	35%	35%	35%
Landw. Flächen	45	135,27	7,82										
Bodenleitwert	Mittelwert	30.061	173.801	5,8	3,1	3,3	3,3	3,4	3,6	4,0	4,6	5,4	100%
Auswertung Ackerland				5,4	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Durchschnittswert (€ m² *)	Entwicklung (€/m²) (Prozentangaben in Bezug zu erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land)								2006-2013	
					2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Mittel	
Auswertung:	Mittelwert	m²	€	€ m² *)										Median
Bauerwartungsland	4	3,25	1,16											
Auswertung:	Mittelwert	8.127	289.700	35,6	26,0	43,2	30,4	36,5	20,0	20,0	k.a.	32,0	25%	
Auswertung:				32,0	22%	37%	27%	27%	17%	17%	k.a.	26%	26%	
Rohbauland (Wohnen)														
Auswertung:	Mittelwert				k.A.	k.a.	81,0	k.a.	89,0	89,0	60		64%	
Auswertung:							57%	k.a.	75%	75%	50%	k.a.	66%	
baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	356	18,95	27,68											
Auswertung:	Mittelwert	532	77.759	146,1	118	118	116	118	119	120	120	123	100%	
Auswertung: e-pflichtig		Bodenrichtwerte		123	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“

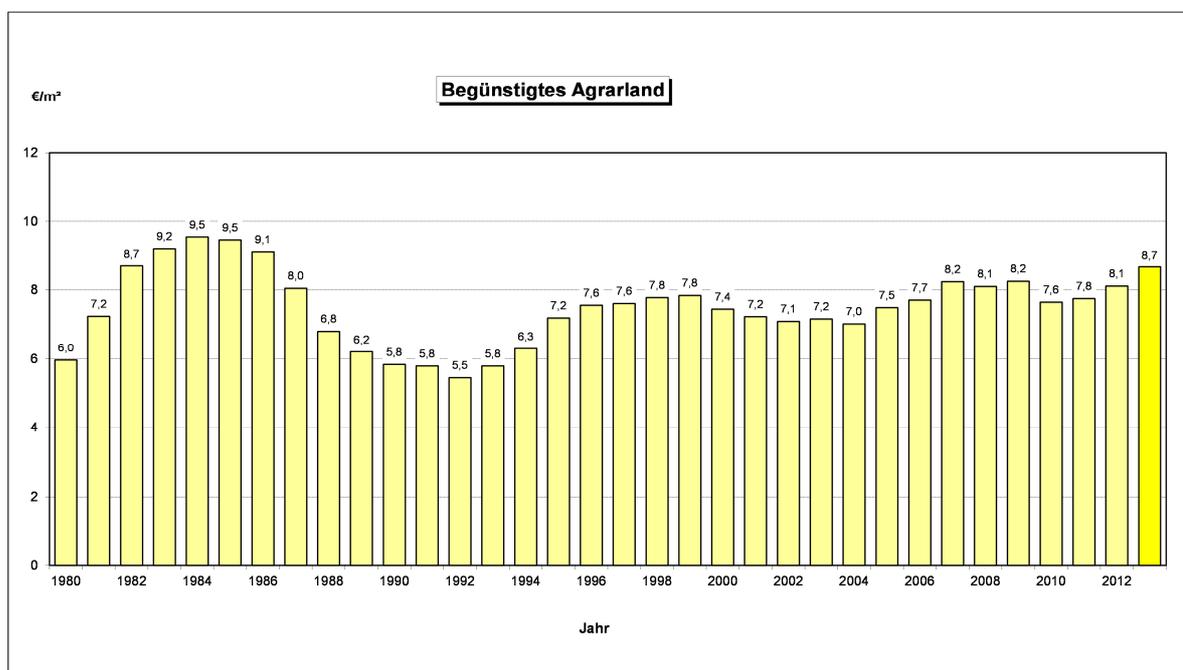
Durchschnittspreise im Kreisgebiet Begünstigtes Agrarland aus Vergleichspreisen und statistischer Auswertung						8,7 € / m ²
Zeitraum 2013	Ableitung über Bodenrichtwert Wohnungsbau		Leitwerte begünst. Agrarland	Ableitung über landwirtschaftlichem Richtwert		
	Richtwerte Wohnbau (§ 13 GAVO)	begünst. Agrarland		begünst. Agrarland	durchschnittl. landwirtschaftl. Richtwert	
Gemeinde	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	
Ascheberg	115	7,3	8,1	8,9	5,7	
Billerbeck	120	7,6	8,2	8,8	5,6	
Coesfeld	150	9,5	9,3	9,1	5,8	
Dülmen	155	9,8	9,0	8,3	5,3	
Havixbeck	155	9,8	9,2	8,7	5,5	
Lüdinghausen	150	9,5	8,8	8,2	5,2	
Nordkirchen	125	7,9	8,8	9,7	6,2	
Nottuln	130	8,2	8,1	8,0	5,1	
Olfen	170	10,7	9,8	8,8	5,6	
Rosendahl	75	4,7	6,7	8,7	5,6	
Senden	170	10,7	9,6	8,4	5,3	
Kreisgebiet	138	8,7	8,7	8,7	5,5	
Faktoren	24,9		1,6		1	

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



Entwicklungsstufe	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Durchschnittswert	Entwicklung (€/m ²) (Prozentangaben in Bezug zu erschließungsbeitragspflichtigen baureifen Land)								2006-2013 Mittel	
					2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Median	
Auswertung:	Mittelwert	m ²	€	€ m ² *)										
begünst. Agrarland **)	9	17,58	1,36											
Auswertung:	Mittelwert	19.528	151.531	7,8	7,8	8,0	8,0	8,4	7,8	7,5	7,7	8,7	7%	
				8,0	7%	7%	7%	7%	7%	6%	6%	7%	7%	
Baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	356	18,95	27,68											
Auswertung:	Mittelwert	532	77.759	146,1	118	118	116	118	119	120	120	123	100%	
Auswertung: e-pflichtig		Bodenrichtwerte		123	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

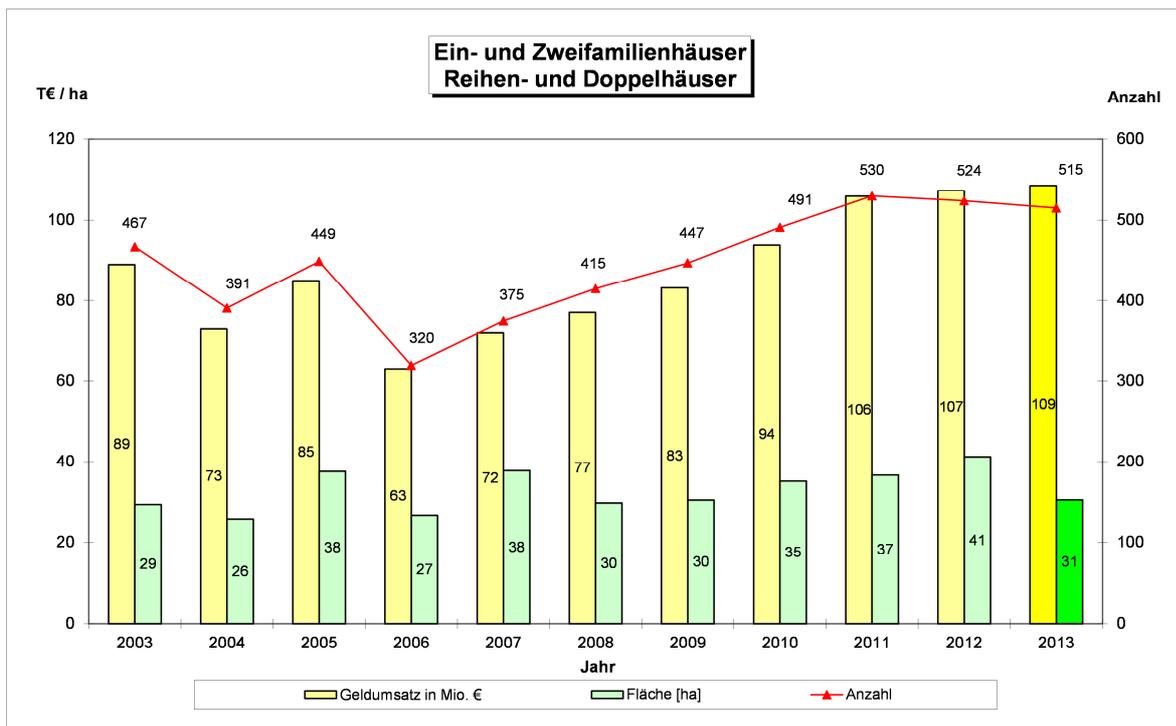
6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

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)	(€)	%
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%
2013	515	30,51	108,61		33	2,93	12,50	
	Mittelwert	592	210.886	3,0%	Mittelwert	886	378.697	32,2%

*) ohne Erbbaugrundstücke

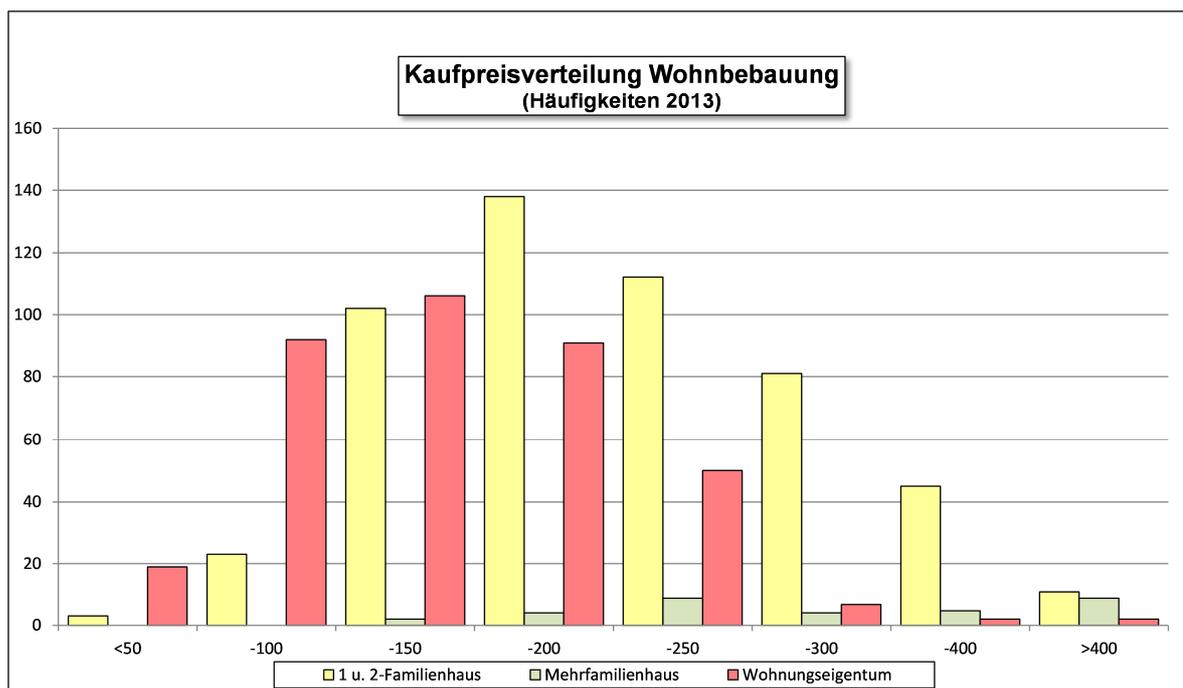




Kaufpreisverteilung Wohnbebauung

Jahr	Grundstücksart	Gesamtkaufpreis in Tausend €							
		<50	-100	-150	-200	-250	-300	-400	>400
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	
2013	1- u. 2-Familienhaus	3	23	102	138	112	81	45	11
	Mehrfamilienhaus			2	4	9	4	5	9
	Wohnungseigentum	19	92	106	91	50	7	2	2

ohne Erbbaugrundstücke





Folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus, bezogen auf die Wohnfläche und den umbauten Raum. Der **Tabellenteil „A“** bezieht sich auf die Durchschnittswerte, ermittelt über alle vorliegenden, geeigneten Kauffälle aus dem gesamten Kreis Coesfeld aus dem Jahr 2013. 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 2013 (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m ² und ohne Erbbaurechtsgänge)											
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser											
2013 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	20	144.888	460	139	1.191	201	12				
1950 - 1964	35	161.104	576	133	1.226	132	23	861	287	63	5
1965 - 1974	33	176.765	616	156	1.255	102	19	740	245	19	10
1975 - 1984	37	211.964	599	151	1.433	97	17	873	279	23	12
1985 - 1994	24	249.952	540	147	1.748	103	16	864	313	25	10
1995 - 2004	45	272.917	542	154	1.823	81	32	778	351	18	16
2005 - 2011	20	294.075	500	156	1.948	155	9	926	374	71	3
Neubau	3	342.500	366								
B											
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2011 – 2013 (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m ² und ohne Erbbaurechtsgänge)											
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser											
2011-2013 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	206.444	609	171	1.219	88	3	845	395	103	3
1985 - 1994	7	239.929	614	117	1.701	408	3				
1995 - 2004	8	261.963	565	164	1.710	203	6				
2005 - 2011											
Billerbeck											
bis 1949											
1950 - 1964	9	166.333	732	152	1.092	186	6				
1965 - 1974	10	153.402	672	154	943	120	5	876	196	31	5
1975 - 1984											
1985 - 1994	9	214.917	624	155	1.312	120	6	709	301	64	4
1995 - 2004	11	220.311	565	135	1.599	120	6	700	333	46	5
2005 - 2011											
Coesfeld											
bis 1949	14	136.039	531	151	1.017	215	5				
1950 - 1964	35	146.527	529	135	1.193	114	18	577	254	7	3
1965 - 1974	20	169.923	653	146	1.170	114	5	698	229	18	3
1975 - 1984	17	210.566	624	146	1.267	40	7				
1985 - 1994	9	224.250	567	145	1.674	82	4	757	321	18	3
1995 - 2004	14	252.482	564	146	1.833	91	6	829	318	19	5
2005 - 2011											

weiter auf nächster Seite



2011 – 2013 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m ²)	Wohnfläche				Umbauter Raum			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis *) (€/m ²)	VB 90% (€)	An- zahl	mittleres Volumen (m ³)	mittlerer Kaufpreis *) (€/m ³)	VB 90% (€)	An- zahl
B											
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2011 – 2013 (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² und ohne Erbbaurechtsgänge)											
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser											
Dülmen											
bis 1949	12	128.121	482	164	1.059	189	6	957	209	83	3
1950 – 1964	27	150.051	552	140	1.099	125	16	640	404	66	6
1965 – 1974	16	177.031	558	162	1.205	124	10	801	249	27	5
1975 – 1984	17	223.882	582	163	1.442	140	9	886	268	22	7
1985 – 1994	7	276.143	615	162	1.793	176	6	832	358	27	4
1995 – 2004	14	238.879	495	162	1.549	170	8	981	313	9	3
2005 - 2011											
Havixbeck											
bis 1949											
1950 – 1964											
1965 – 1974	22	180.886	669	159	1.189	120	21	687	264	20	8
1975 – 1984	15	207.977	593	145	1.455	145	15	819	280	22	7
1985 – 1994	3	287.333	602	142	2.048	457	3	864	351	151	3
1995 – 2004	11	262.386	491	152	1.798	211	10				
2005 - 2011	6	257.883	483	135	1.923	305	4				
Lüdinghausen											
bis 1949											
1950 – 1964	12	158.708	645	113	1.331	212	7				
1965 – 1974	12	213.646	622	160	1.386	168	10	844	222	19	5
1975 – 1984	11	217.273	571	152	1.524	326	4				
1985 – 1994	9	268.889	605	159	1.671	199	6	847	333	51	5
1995 – 2004	10	297.975	518	183	1.784	202	5				
2005 - 2011	5	250.390	418	146	1.800	178	3				
Nottuln											
bis 1949											
1950 – 1964	4	147.938	550	141	1.105	173	3				
1965 – 1974	6	159.833	597	162	1.107	261	3				
1975 – 1984	16	221.075	635	161	1.420	141	13	862	263	36	10
1985 – 1994	14	246.036	549	162	1.698	146	6	870	289	11	5
1995 – 2004	18	265.692	557	157	1.721	172	10	719	385	22	5
2005 - 2011											
Senden											
bis 1949											
1950 – 1964											
1965 – 1974	4	202.450	654	169	1.316	286	3				
1975 – 1984	6	190.333	675	160	1.213	79	3				
1985 – 1994	11	253.364	608	165	1.596	149	7	841	308	29	5
1995 – 2004	17	303.300	511	162	1.880	118	13	894	341	25	6
2005 - 2011	7	314.786	571	200	1.763	451	3				



Die Werte in der **Tabelle „C“** zeigen die Daten der Reihen- und Doppelhäuser, ebenfalls zunächst für das Kreisgebiet aus dem Jahr 2013. 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 2013 (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m ² und ohne Erbbaurechtsgänge)											
Reihenhäuser und Doppelhaushälften											
2013 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	7	85.357	269	87	1.128	61	3				
1950 – 1964	13	133.739	440	125	1.107	163	4				
1965 - 1974	36	137.874	368	111	1.367	64	20	668	231	14	6
1975 - 1984	20	150.460	361	108	1.329	97	13	546	256	26	7
1985 - 1994	20	175.775	297	115	1.473	101	10	661	279	12	6
1995 – 2004	40	206.609	302	128	1.615	66	28	625	430	71	12
2005 - 2011	17	224.544	307	127	1.773	100	9				
Neubau	11	254.109	348	147	1.722	117	7				
D											
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2011 – 2013 (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m ² und ohne Erbbaurechtsgänge)											
Reihenhäuser und Doppelhaushälften											
2011 - 2013 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	8	160.188	324	133	1.249	182	5	578	315	70	3
1975 - 1984	6	149.508	393	124	1.068	189	3				
1985 - 1994											
1995 – 2004	11	176.932	297	137	1.408	136	6	649	268	3	3
2005 - 2011											
Coesfeld											
bis 1949	8	94.734	335	118	1.025	147	4				
1950 - 1964	8	103.063	457	113	1.007	151	4				
1965 - 1974	6	129.067	318	101	1.355	262	4				
1975 - 1984	13	164.100	368	119	1.332	123	9	632	290	42	6
1985 - 1994	5	198.800	368	140	1.429	155	5	782	260	47	5
1995 – 2004	8	177.719	291	124	1.448	141	6	722	518	305	4
2005 - 2011											
Dülmen											
bis 1949											
1950 - 1964	17	122.235	350	116	1.142	125	8				
1965 - 1974	24	123.503	321	96	1.372	56	11				
1975 - 1984	13	167.654	376	127	1.355	165	4				
1985 - 1994	12	164.433	270	114	1.560	195	7	654	276	22	4
1995 – 2004	34	187.250	277	124	1.540	66	23	598	335	31	17
2005 - 2011	9	208.972	329	150	1.373	244	3				

weiter auf nächster Seite



D	Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2011 – 2013 (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m ² und ohne Erbbaurechtsvorgänge)											
	Reihenhäuser und Doppelhaushälften											
	2011 - 2013 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücksgröße (m ²)	Wohnfläche				Umbauter Raum			
mittlere Größe (m ²)					mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB**) 90% (€)	Anzahl	mittleres Volumen (m ³)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ³)	VB**) 90% (€)	Anzahl	
Havixbeck												
bis 1949												
1950 - 1964												
1965 - 1974	8	139.219	380	119	1.182	135	6					
1975 - 1984												
1985 - 1994												
1995 – 2004	17	201.509	335	124	1.597	99	15					
2005 - 2011	3	208.848	303	121	1.732	209	3					
Lüdinghausen												
bis 1949												
1950 - 1964	8	116.938	404	118	999	113	3					
1965 – 1974												
1975 – 1984	7	181.429	631	135	1.499	156	3					
1985 - 1994	3	191.500	319	112	1.719	217	3					
1995 – 2004	12	196.167	316	129	1.568	161	7	666	345	25	4	
2005 - 2011	18	228.861	278	139	1.609	69	11	622	363	20	5	
Nottuln												
bis 1949												
1950 - 1964												
1965 - 1974												
1975 - 1984	14	145.768	335	118	1.242	100	8	572	247	22	4	
1985 - 1994	21	179.550	317	141	1.263	123	12	880	218	14	4	
1995 – 2004	24	167.012	294	119	1.346	73	12	519	407	68	6	
2005 - 2011												
Olfen												
bis 1949												
1950 - 1964												
1965 - 1974	5	162.500	372	115	1.329	131	3					
1975 - 1984	9	164.556	353	113	1.460	223	5	581	278	32	5	
1985 - 1994												
1995 – 2004	9	206.000	363	138	1.612	147	5					
2005 - 2011	8	203.525	267	116	1.758	160	4					
Senden												
bis 1949												
1950 - 1964												
1965 - 1974	12	150.229	372	134	1.161	146	7					
1975 - 1984	9	180.167	367	140	1.269	162	5					
1985 - 1994	10	197.475	359	105	1.745	103	6					
1995 – 2004	25	207.974	350	132	1.595	82	14	713	298	16	6	
2005 - 2011	11	244.382	325	132	1.851	161	8					

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

**) Vertrauensbereich

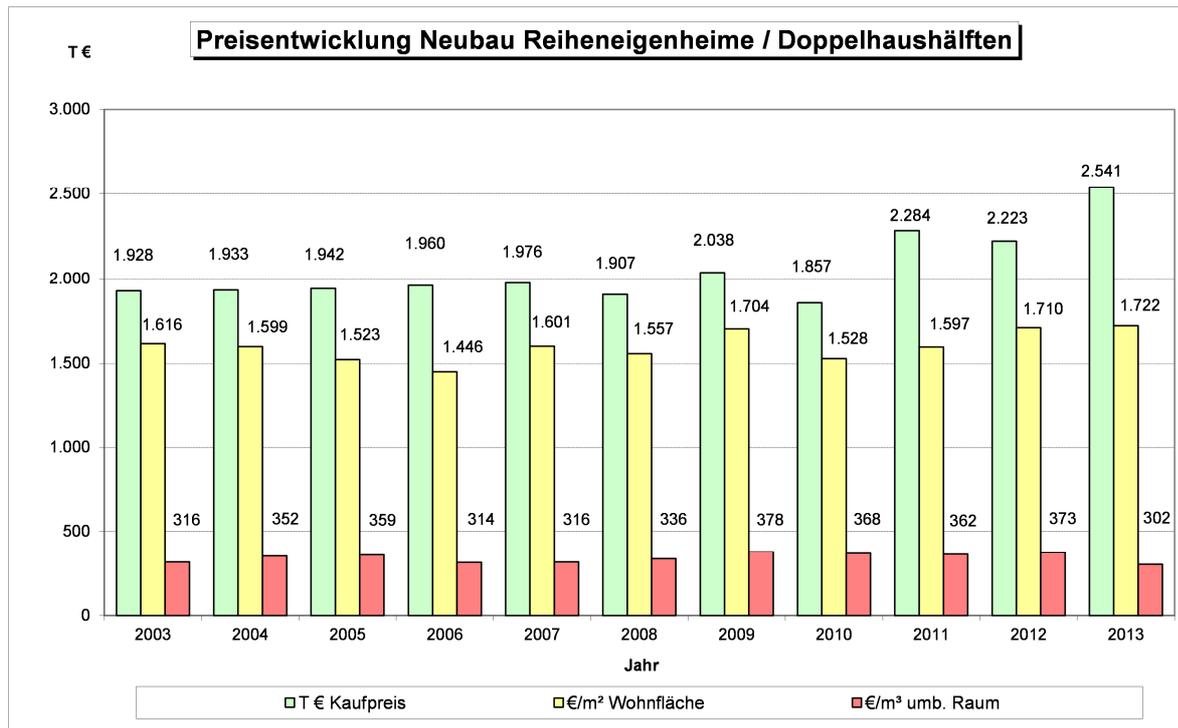
Die angegebenen Werte sind **nicht** mit durchschnittlichen Herstellungskosten zu vergleichen, da diese regelmäßig die Bodenwertanteile nicht enthalten.

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.



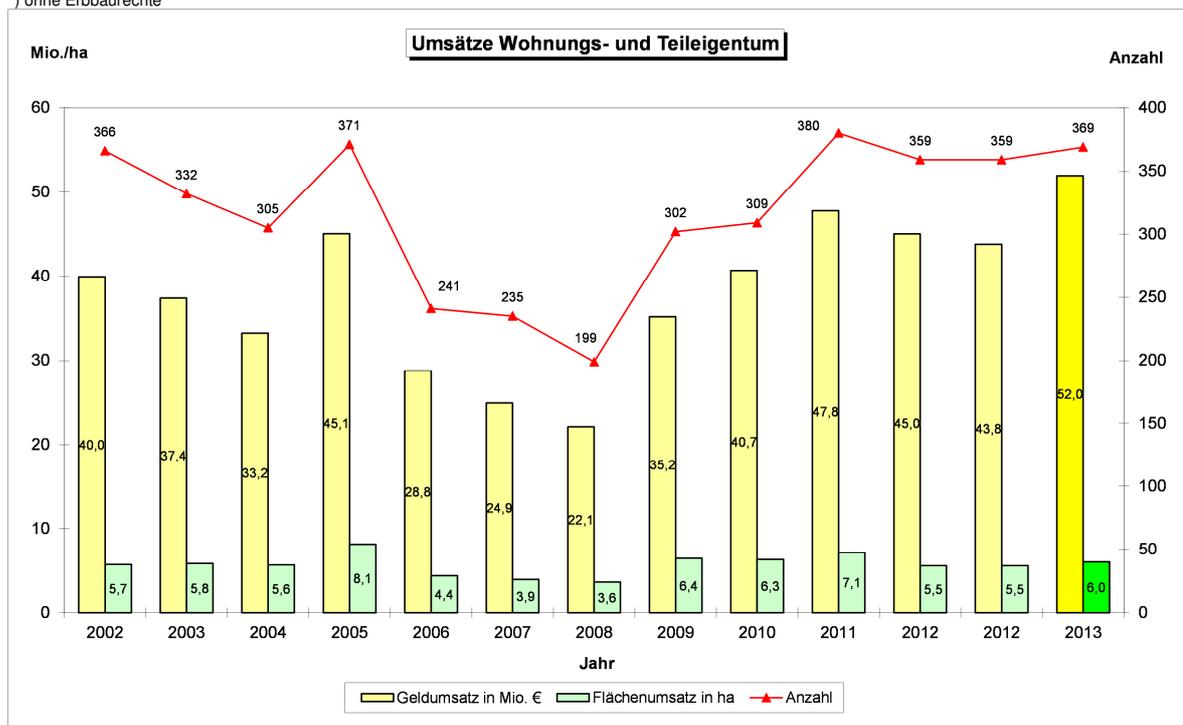
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1.1 Verkaufsfälle

Umsätze Wohnungs- und Teileigentum

Jahr	Erstverkäufe				Wiederverkauf				Umwandlung			
	Anzahl*) der Verträge	Flä- chen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.€)	Mittel- wert	Anzahl*) der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.€)	Mittel- wert	Anzahl*) der Verträge	Flä- chen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.€)	Mittel- wert
	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)
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
2013	130	2,04	24,79		237	3,92	26,93		2	0,03	0,23	
	Mittelwert	157	190.720	1229	Mittelwert	165	113.617	674	Mittelwert	170	115.000	678

*) ohne Erbbaurechte





7.1.2 Preisentwicklung

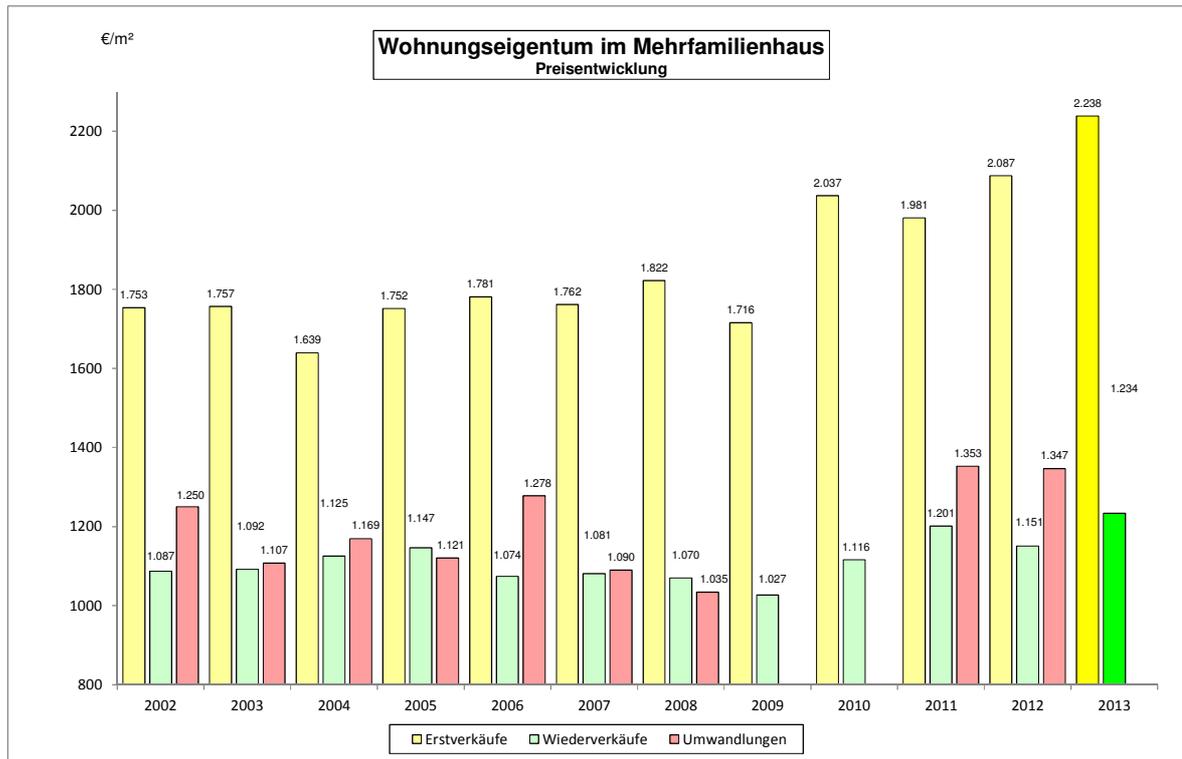
Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume)	Vertrags- jahr	Angaben zu Verkäufen						Angaben zur Vermietung			
		Anzahl	Wohn- fläche (m ²)	Alter	Boden- anteil (m ²)	Kauf- preis * (€/m ²)	VB (90%) (€/m ²)	An- zahl	Netto- kaltmiete (€/m ²)	VB (90 %) (€/m ²)	
Erstverkäufe											
Wohnung im Mehrfamilienhaus	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	
		2013	109	83		153	2.238	46	2	7,3	
	Doppelhaushälfte	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											
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				
	2013										
Wiederverkäufe											
Wohnung im Mehr- familienhaus	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	
	2013	118	80	27	130	1.234	53	26	5,4	0,1	
Umwandlungen											
Wohnung im Mehr- familienhaus	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				
	2013										

* 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 2011 bis 2013 ergibt für Garagen, Tiefgaragen(TG)-Stellplatz, Carport und Stellplätze nachstehend aufgeführte Preise.

	Erstverkäufe	Anzahl	Wiederverkäufe	Anzahl
Stellplatz	5.000 €	59	3.500 €	24
Carport	9.000 €	32	5.000 €	7
Garage	10.000 €	12	6.000 €	21
TG-Stellplatz	13.500 €	18	6.500 €	11



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 2013 (ohne Erbbaurechtsgänge)							
Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser							
2013 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							
1950 - 1964	3	81.858	98	68	1.117	525	3
1965 - 1974	28	67.079	131	80	980	78	19
1975 - 1984	43	81.44	129	82	965	78	32
1985 - 1994	46	101.659	126	76	1.321	66	34
1995 - 2004	28	119.402	136	81	1.514	115	21
2005 - 2011	8	151.063	166	90	1.583	279	6
Neubau	114	183.537	154	83	2.238	46	109
B							
Wohnungseigentum nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2011 bis 2013 (ohne Erbbaurechtsgänge)							
Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser							
2011 - 2013 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	6	66.333	119	74	896	80	6
1985 - 1994	7	84.793	98	73	1.140	158	7
1995 - 2004							
2005 - 2011							
Billerbeck							
bis 1949							
1950 - 1964							
1965 - 1974							
1975 - 1984							
1985 - 1994	9	96.511	131	62	1.072	137	6
1995 - 2004							
2005 - 2011	4	148.250	130	86	1.677	304	3
Coesfeld							
bis 1949	3	86.933	148	76	1.149	549	3
1950 - 1964	8	86.259	121	70	976	181	6
1965 - 1974	12	79.808	131	80	1.018	153	11
1975 - 1984	27	88.771	115	76	1.167	78	22
1985 - 1994	33	102.303	118	76	1.340	63	30
1995 - 2004	26	125.317	141	77	1.629	76	25
2005 - 2011	19	154.916	139	85	1.892	130	17

*) 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 2011 bis 2013 (ohne Erbbaurechtsgänge)						
	Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser						
2011 - 2013 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis	mittl. anteilige Grundstücks- größe	mittlere Größe	Wohnfläche		An- zahl
					mittlerer Kaufpreis*)	VB**) 90%	
Dülmen							
bis 1949							
1950 – 1964	8	70.313	131	65	926	143	5
1965 – 1974	10	65.250	128	82	802	136	7
1975 – 1984	23	79.539	113	83	948	60	18
1985 – 1994	41	91.446	113	71	1.289	69	35
1995 - 2004	22	108.591	121	79	1.328	73	18
2005 - 2011							
Havixbeck							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974	5	73.100	144	75	975	169	3
1975 – 1984							
1985 – 1994							
1995 – 2004	4	125.250	155	68	1.677	223	3
2005 - 2011							
Lüdinghausen							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974	7	75.814	106	80	961	106	6
1975 – 1984	13	98.885	129	81	1.160	169	6
1985 – 1994	24	93.229	128	73	1.222	103	18
1995 - 2004	18	114.628	130	85	1.322	113	15
2005 - 2011	9	148.506	147	100	1.542	267	4
Nottuln							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974	6	47.167	104	72	641	199	4
1975 – 1984	15	69.000	119	81	823	154	13
1985 – 1994	16	86.469	134	85	1.110	101	10
1995 - 2004	10	111.450	158	84	1.477	179	5
2005 - 2011							
Olfen							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974							
1975 – 1984	4	68.375	109	69	952	143	3
1985 – 1994	3	87.000	86	69	1.331	735	3
1995 - 2004	8	94.125	121	77	1.236	139	8
2005 - 2011							
Senden							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974	23	67.326	181	104	776	58	17
1975 – 1984	25	57.595	229	85	707	95	15
1985 – 1994	5	82.980	262	73	1.182	255	5
1995 - 2004							
2005 - 2011							

*) 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 | Anmelden

Aktuelles: >>
Information: >>
Produktauswahl: >>
Standardmodelle der AGVGA-NRW: >>
Links: >>

Suche

Produkt: Allgemeine Preisauskunft

Gemeinde: Dülmen

Objektart: Eigentumswohnungen

Gebietsgliederungsstufe: Dülmen Stadtgebiet

Objektgruppe: Weiterverkauf

Wohnlage: alle

Ausstattung: alle

Baujahr: 2000

Wohnfläche in m²: 80

Anzahl der Wohneinheiten: alle

Preis berechnen

Allgemeine Preisauskunft mit Kaufpreisliste

Werkzeuge: Maßstab wählen (1:50000), Optionale Folien (Gemeindegrenzen), Gutachterausschuss (Gutachterausschuss im Kreis Coesfeld anzeigen)

Ausgabe der Recherche

Auf Grund Ihrer Recherche wurden 10 Kaufpreise aus den Jahren 2010 bis 2012 gefunden. Die Stichprobe umfasst Wohnungen mit:

- einer Wohnfläche von 68 bis 90 m² (Mittelwert 79 m²)
- Baujahren von 1994 bis 2005 (Mittelwert 1996).

Der mittlere Kaufpreis beträgt 1411 €/m² mit einer Streuung von +/- 8 %.

An Hand der gewählten Parameter ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von ca. 113000 €.

Download

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

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

Gemeinde bzw. Stadt:	Dülmen
Objektart:	Eigentumswohnung
Gebietsgliederungsstufe:	Stadtgebiet Dülmen
Objektgruppe:	Weiterverkauf
Wohnlage:	alle Wohnlagen
Ausstattung:	alle Ausstattungsmerkmale
Baujahr:	2000
Wohnfläche:	80 m ²
Anzahl der Wohneinheiten:	alle Anzahlen

Im Ergebnis werden 10 Kaufpreisfälle gemeldet und visualisiert, ergänzt um statistische Werte zur Wohnfläche, zum Alter und zum Preis und dessen Streuung.

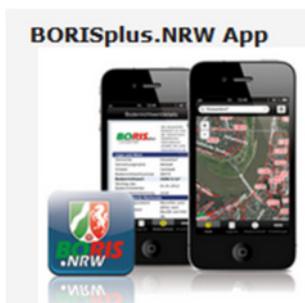
8. Bodenrichtwerte

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.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

8.2.1 Erschließungskosten

Die Bodenrichtwerte 2014 (Wertermittlungsstichtag: 01.01.2014) 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

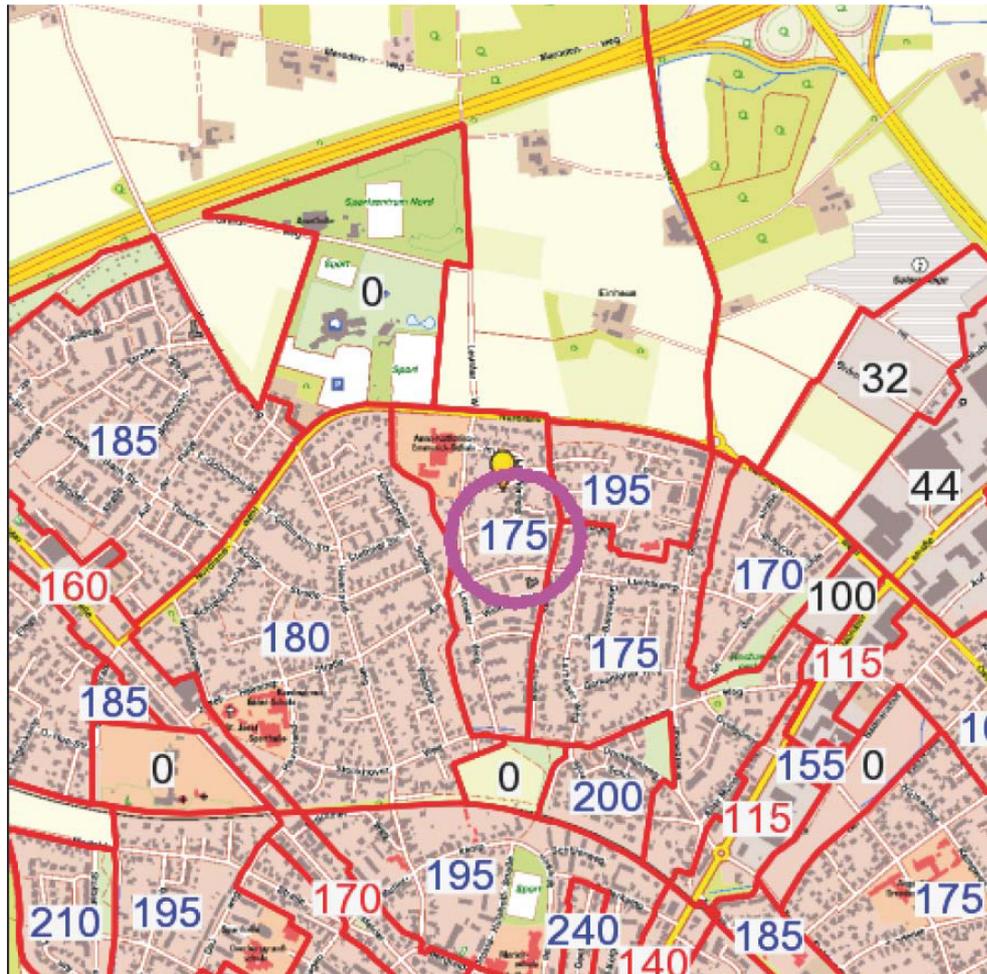
In der folgenden Tabelle ist die Anzahl der Bodenrichtwerte, sortiert nach Gemeinde und Nutzung dargestellt.

Gebietskörperschaft	G	GE	GI	MD	MI	MK	SE	SO	W	A	ASB	gesamt
Ascheberg	2	4		1	7	5		1	42	3	3	68
Billerbeck	1	5	1		10	20	1		37	3	3	81
Coesfeld	5	12	2	1	13	41		11	81	5	5	176
Dülmen	5	6	1	5	16	24	3	4	91	9	9	173
Havixbeck		6		2	4	17			22			51
Lüdinghausen	2	5			19	23	1	2	67	6	6	131
Nordkirchen		3	1	2	5			1	21	2	2	37
Nottuln	3	2		1	13	2		1	46	4	4	76
Olfen	1	4	2		16		2		25	3	3	56
Rosendahl	1	5			6	2			28	4	4	50
Senden		5		1	6	6		1	36	9	9	73
Kreis Coesfeld	20	57	7	13	115	140	7	21	496	48	48	972

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	Dülmen
Gemarkungsname	Dülmen-Stadt
Ortsteil	Dülmen
Bodenrichtwertnummer	15101
Bodenrichtwert	175 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2014
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m
Freies Feld	0055
Bodenrichtwert 01.01.1996	102 €/m ²



Beispiel:

Bodenrichtwert in Euro/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.

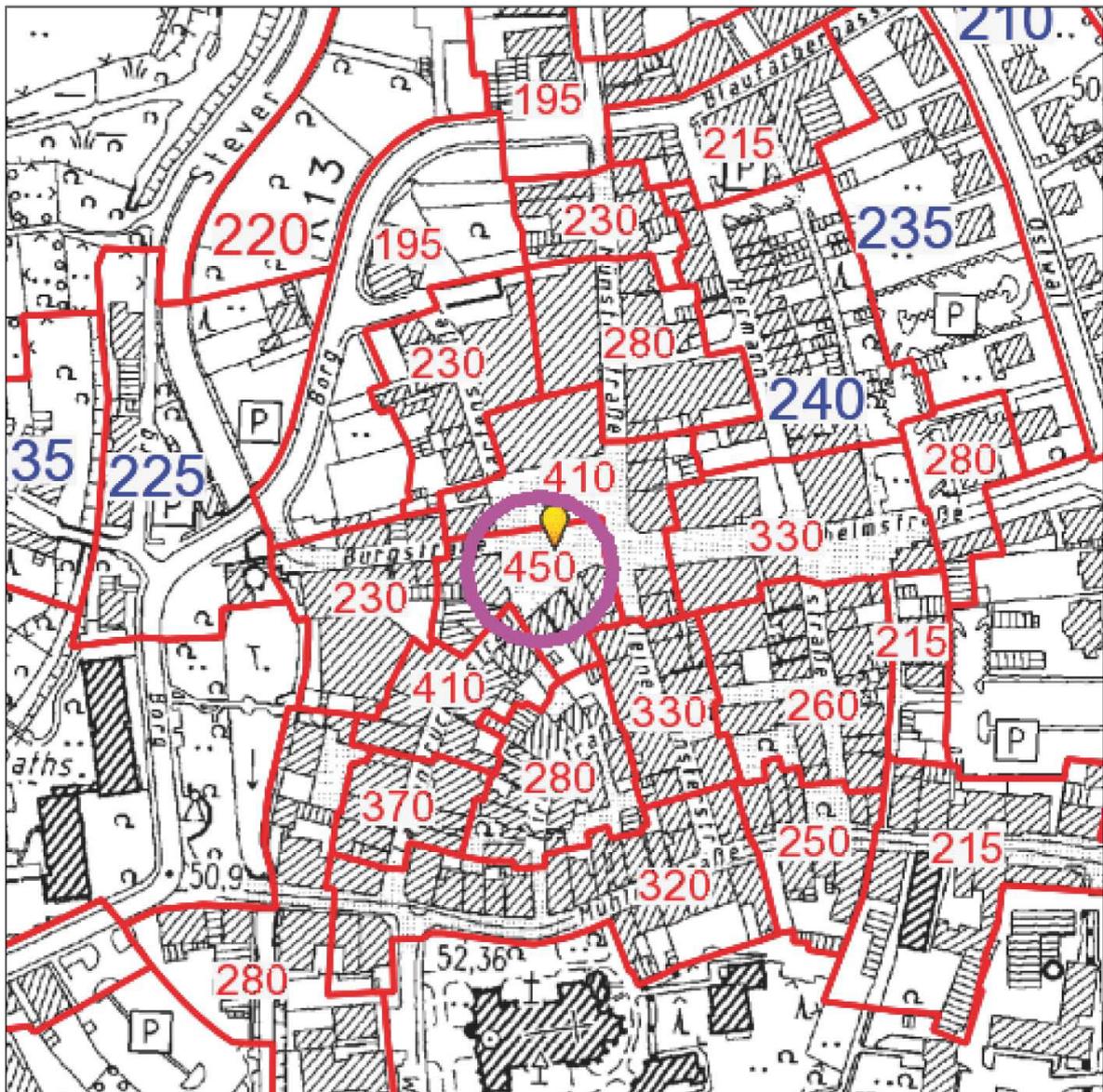
Art der baulichen Nutzung	W	Wohnbauland
	MI / MD / MK	gemischte Baufläche
	G / GE / GI	gewerbliche Baufläche
	SO	Sondergebiet
	SE	Wochenendhausgebiet
	SN	Sondernutzung, z.B. Gemeinbedarfsflächen, ohne Bodenrichtwertangabe
	A	Ackerflächen
	ASB	Wohnen im Außenbereich
Geschossigkeit	II	römische Ziffern
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 01.01.2014)

Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land		
		mäßig €/m ²	mittel €/m ²	gut €/m ²
Gemeinde Ascheberg	W I II	90,--	115,--	160,--
	GE		25,--	
Ascheberg	W I – II	115,--	120,--	135,--
	M	180,--	220,--	280,--
	G		25,--	
Ortsteil Davensberg	W I – II	55,--	95,--	120,--
Ortsteil Herbern	W I - II	90,--	95,--	110,--
	M II		125,--	145,--
	G		25,--	
Stadt Billerbeck	W	100,--	120,--	155,--
	GE		28,--	
Billerbeck	W I – II	100,--	115,--	125,--
	M II	170,--	215,--	240,--
	G		30,--	
	SE		65,--	
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,--	155,--	265,--
	GE	36,--	42,--	48,--
Dülmen	W I – II	175,--	245,--	285,--
	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	100,--	130,--	135,--
Gemeinde Havixbeck	W	135,--	155,--	200,--
	GE	26,--	28,--	34,--
Havixbeck	W I – II	125,--	140,--	190,--
	M II	205,--	240,--	280,--
	G	26,--	30,--	
Ortsteil Hohenholte	W I – II		160,--	
Stadt Lüdinghausen	W	110,--	150,--	235,--
	GE	26,--	30,--	36,--
Lüdinghausen	W I – III	115,--	155,--	190,--
	MK II – III	195,--	320,--	410,--
	G	26,--	30,--	34,--
Ortsteil Seppenrade	W I – II	125,--	150,--	170,--
	M II		210,--	
	SE		65,--	

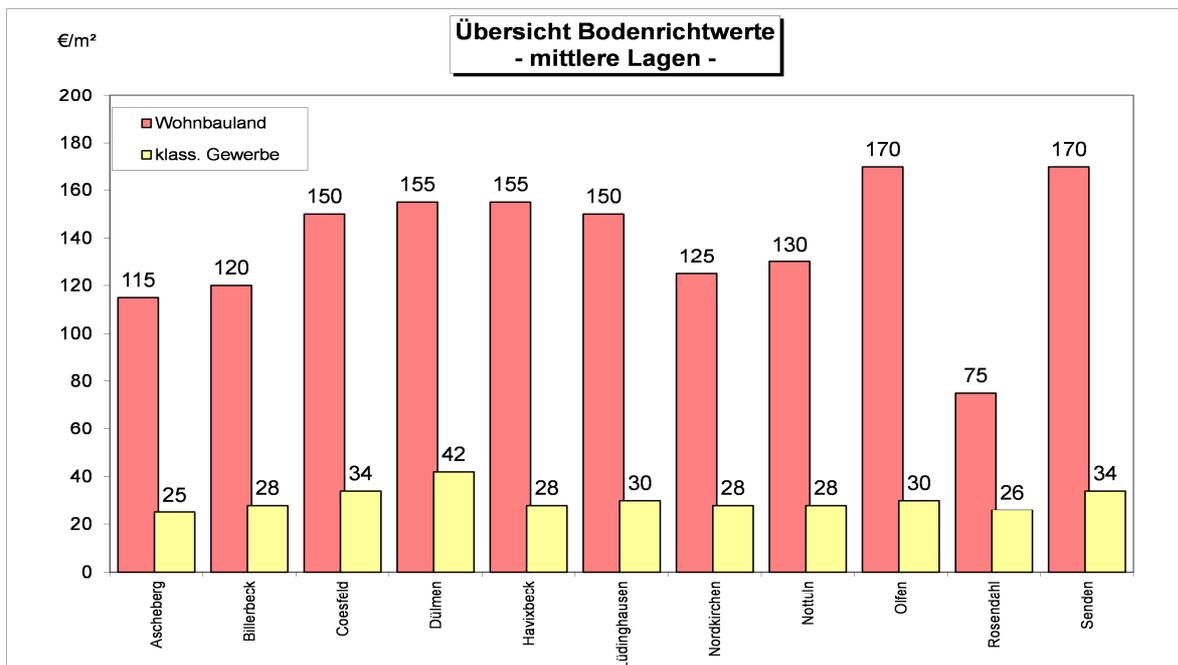
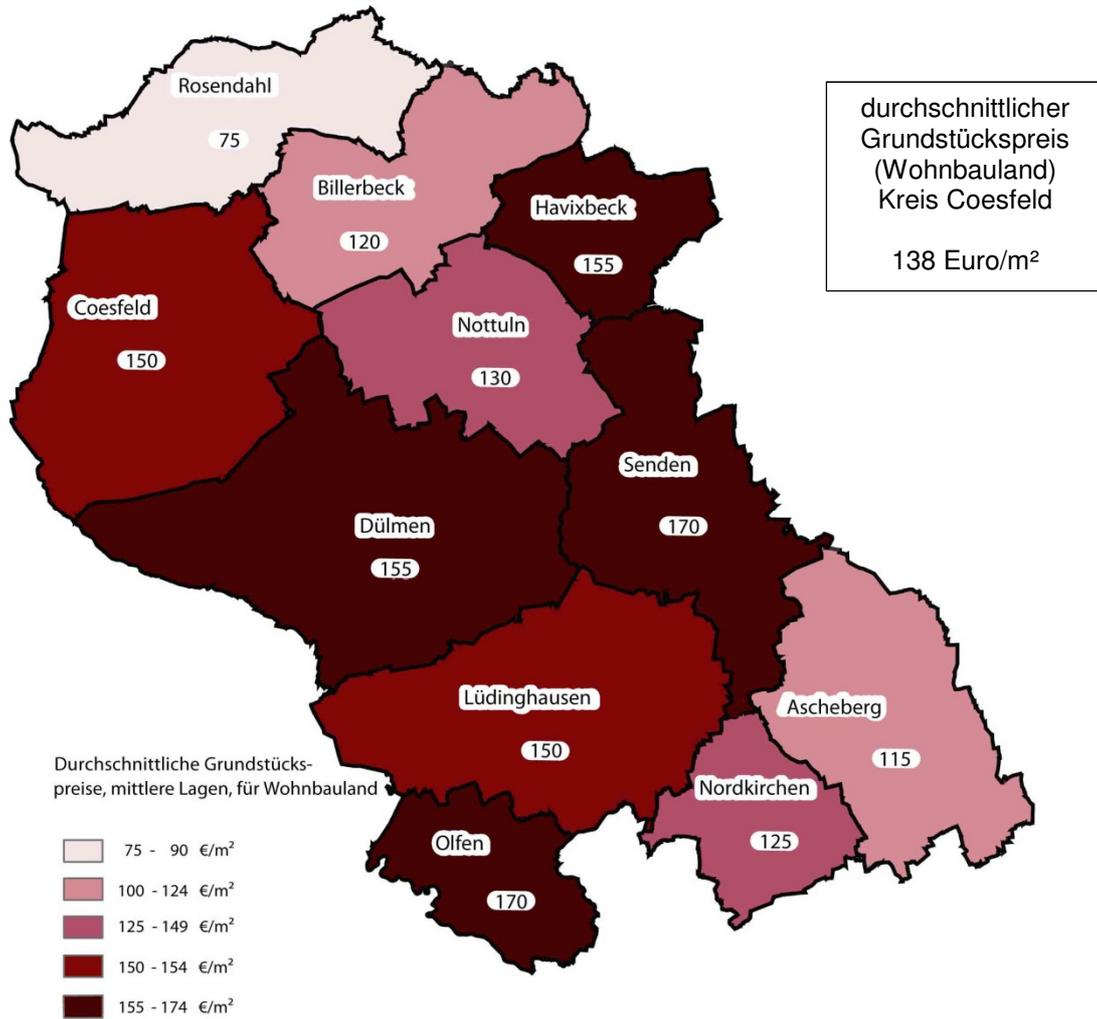


Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land		
		Mäßig €/m	Mittel €/m	Gut €/m
Gemeinde Nordkirchen	W	115,--	125,--	145,--
	GE		28,--	
Nordkirchen	W I – II	115,--	120,--	135,--
	M II		180,--	
	G		34,--	
Ortsteil Capelle	W I – II		125,--	
	G		28,--	
Ortsteil Südkirchen	W I – II		120,--	
	G		34,--	
Gemeinde Nottuln	W	90,--	130,--	185,--
	GE		28,--	
Nottuln	W I – II	130,--	150,--	185,--
	M II		280,--	
	G		35,--	
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 Vinnum	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		155,--	
Ortsteil Holtwick	W I – II	75,--	80,--	90,--
	G		24,--	
Ortsteil Osterwick	W I – II	65,--	75,--	95,--
	M II		110,--	155,--
	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		30,--	
Ortsteil Venne	W I – II		60,--	

 -Übersicht gem. §13 GAVO



Übersichtskarte der durchschnittlichen Bodenrichtwerte (mittlere Lagen)

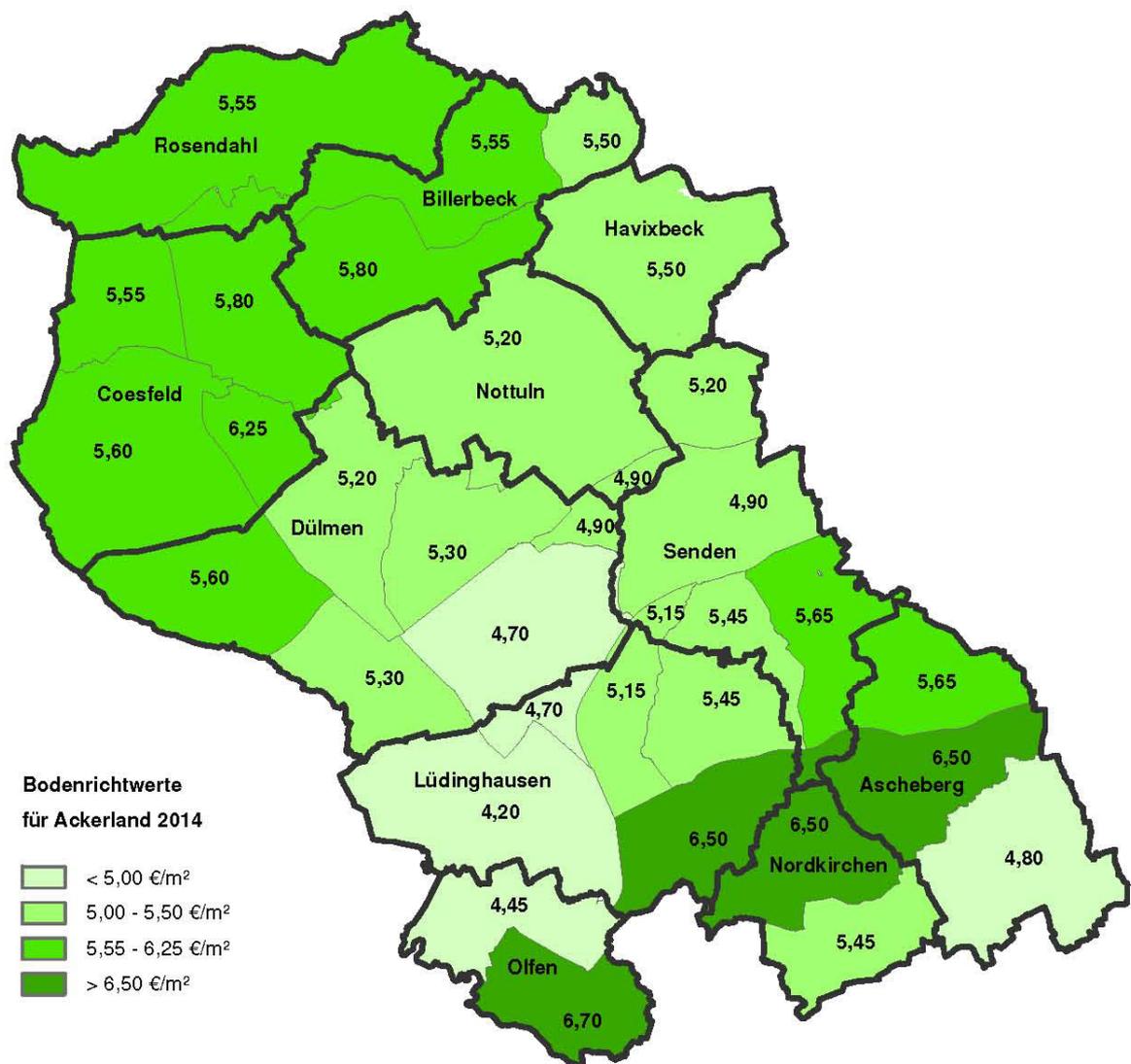




8.4 Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte

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



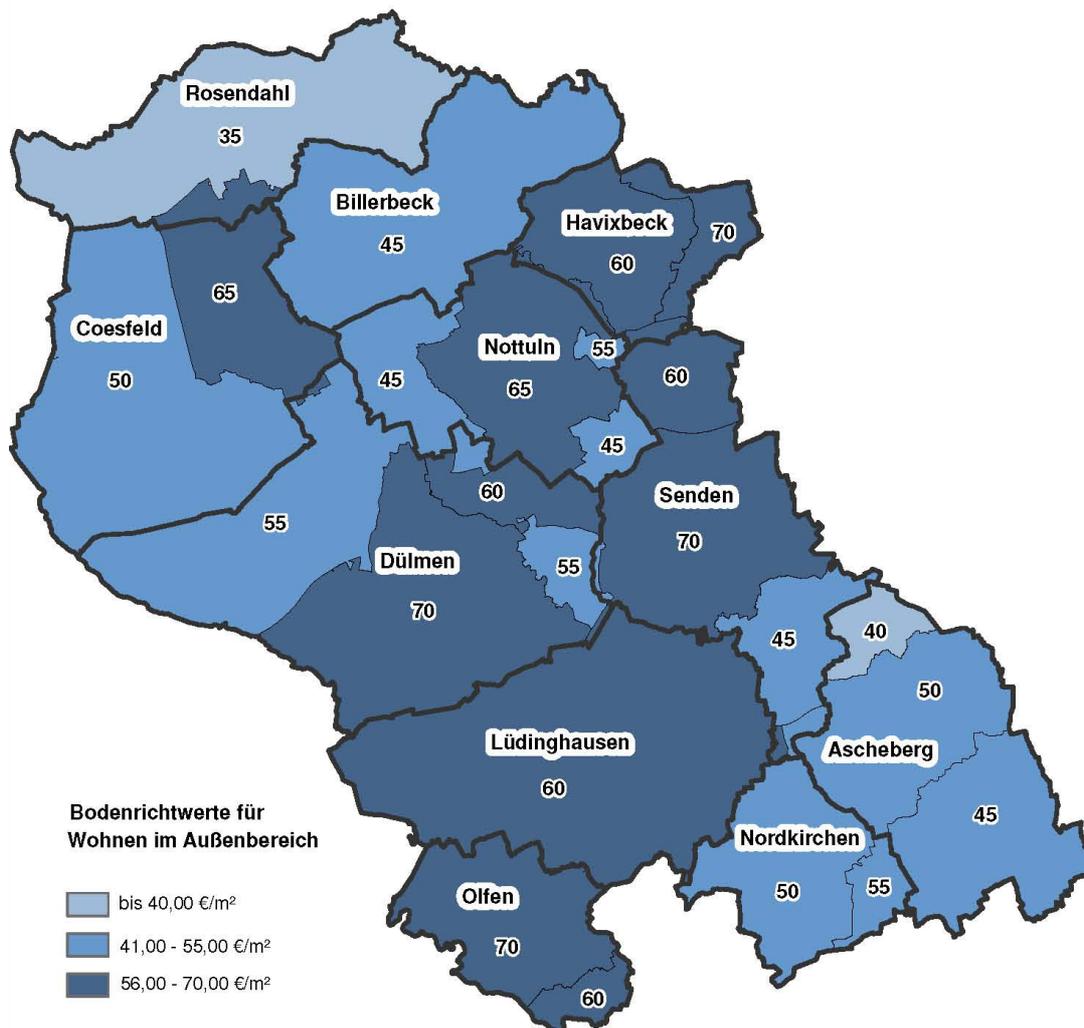
8.5 Wohnen im Außenbereich

„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
15055 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
11392 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
35849 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
45970 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
11571 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
23633 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
9372 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
19281 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
12129 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
10702 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
20067 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
15055 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
11392 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
35849 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
45970 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
11571 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
23633 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
9372 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
19281 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
12129 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
10702 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
20067 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
15055 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
11392 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
35849 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
45970 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
11571 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
23633 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
9372 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
19281 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
12129 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
10702 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
20067 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 (2005-2014)

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	2014
Ascheberg	(1)	129,00	131,53	127,08	122,57	120,41	120,27	118,11	122,32	122,32	120,85
€	(2)	35	36	36	37	37	37	37	41	41	41
15055 EW	(1)	128,50	131,53	127,42	122,57	120,41	120,27	122,56	122,56	122,32	121,43
	(2)	36	36	37	37	37	37	41	41	41	42
Index	(%)	585,64	599,45	579,17	557,12	547,30	546,67	536,85	535,80	534,75	528,32
Billerbeck	(1)	100,60	105,58	100,58	100,58	100,58	100,58	101,25	107,36	107,36	117,78
€	(2)	26	26	26	26	26	26	28	36	36	36
11392 EW	(1)	100,58	105,58	100,58	100,58	100,58	101,25	107,16	107,36	107,36	117,30
	(2)	26	26	26	26	26	28	37	36	36	37
Index	(%)	433,96	455,53	433,96	433,96	433,96	433,96	433,96	434,77	434,77	476,97
Coesfeld	(1)	159,70	159,13	159,13	159,20	159,20	152,39	154,15	159,65	159,72	160,07
€	(2)	67	68	69	69	69	71	71	71	72	72
35849 EW	(1)	159,60	159,13	159,13	159,20	158,38	153,33	154,15	159,72	159,79	160,07
	(2)	68	68	69	69	71	72	71	72	72	72
Index	(%)	514,84	513,33	513,33	513,55	513,55	494,13	496,77	514,50	514,50	515,40
Dülmen	(1)	158,57	164,10	155,25	155,25	156,08	157,27	159,24	157,87	153,75	160,68
€	(2)	80	77	80	80	80	83	85	87	88	88
45970 EW	(1)	158,57	164,00	155,25	155,25	156,33	158,88	157,87	157,22	153,75	161,57
	(2)	77	80	80	80	83	85	87	88	88	89
Index	(%)	623,08	644,81	610,40	610,40	613,67	617,36	618,76	618,76	605,10	632,33
Havixbeck	(1)	163,75	152,06	147,35	147,35	147,35	148,33	148,33	160,68	160,68	157,05
€	(2)	16	17	17	17	17	18	18	22	22	22
11571 EW	(1)	165,88	152,10	147,35	147,35	148,33	148,33	160,45	160,68	160,68	157,05
	(2)	17	17	17	17	18	18	22	22	22	22
Index	(%)	872,52	799,83	774,85	774,85	774,85	774,85	774,85	775,96	775,96	758,43
Lüdinghausen	(1)	145,40	145,63	141,60	140,92	136,56	140,09	149,61	149,61	149,61	157,34
€	(2)	45	48	48	48	49	54	64	64	64	64
23633 EW	(1)	145,42	145,63	140,92	141,43	138,30	149,61	149,61	149,61	149,61	157,46
	(2)	48	48	48	49	53	64	64	64	64	65
Index	(%)	597,08	597,94	581,39	581,39	561,37	568,64	568,64	568,64	568,64	598,02
Nordkirchen	(1)	139,55	137,50	132,50	132,40	132,05	131,36	125,25	125,25	125,50	123,33
€	(2)	22	22	22	23	22	22	20	20	20	21
9372 EW	(1)	139,55	137,50	132,40	132,40	132,05	132,39	125,25	125,25	123,33	123,33
	(2)	22	22	23	23	22	23	20	20	21	21
Index	(%)	668,00	658,18	634,25	634,25	632,57	629,27	595,33	595,33	596,52	596,52
Nottuln	(1)	132,14	133,11	132,63	130,81	130,81	129,49	130,13	131,48	132,07	132,50
€	(2)	36	37	37	37	37	39	40	44	46	46
19281 EW	(1)	131,49	133,89	130,81	130,80	129,49	130,38	134,55	129,24	132,07	132,50
	(2)	37	38	37	37	39	40	44	46	46	46
Index	(%)	801,56	811,44	803,80	803,80	803,87	803,87	802,32	784,02	801,19	803,79
Olfen	(1)	162,95	163,70	163,70	165,21	165,21	165,21	165,21	171,46	169,60	169,60
€	(2)	22	23	23	24	24	24	24	24	25	25
12129 EW	(1)	163,70	163,70	165,21	165,21	165,21	165,21	171,46	169,40	169,60	169,60
	(2)	23	23	24	24	24	24	24	25	25	25
Index	(%)	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	638,64	638,64
Rosendahl	(1)	75,77	75,77	70,77	75,77	75,77	70,77	72,50	71,43	76,43	76,61
€	(2)	26	26	26	26	26	26	26	28	28	28
10702 EW	(1)	75,77	75,77	70,77	70,80	75,77	70,77	71,43	71,43	76,43	76,61
	(2)	26	26	26	26	26	26	28	28	28	28
Index	(%)	478,91	478,91	447,31	478,91	512,53	478,71	490,41	490,41	524,74	525,97
Senden	(1)	145,34	145,00	145,33	145,33	146,17	147,79	149,71	160,56	160,69	161,53
€	(2)	30	30	30	30	30	34	35	36	36	36
20067 EW	(1)	145,00	145,00	145,33	145,33	147,79	147,00	150,59	160,56	160,69	161,53
	(2)	30	30	30	30	34	35	36	36	36	36
Index	(%)	664,50	664,50	666,02	666,02	669,87	669,87	682,21	727,38	727,97	731,78
Kreis Coesfeld											
Gewogenes Mittel		141,78	142,80	139,32	139,10	138,62	138,12	140,02	142,17	141,78	144,61
Anzahl Richtwerte		405	410	414	417	417	434	448	473	478	479
Gewogenes Mittel		141,77	142,98	139,21	138,85	139,04	140,01	140,79	141,84	141,66	144,76
Anzahl Richtwerte		410	414	417	418	433	452	474	478	479	483
Index	(%)	588,35	592,63	577,45	577,01	576,03	572,19	572,24	577,83	577,57	589,61



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
Lüdinghausen	€/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
Nordkirchen	€/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
Kreisgebiet 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
	Anzahl	26	22	54	36	20	38	49	74	56	64	82	68	128
Veränderung			4%	8%	-2%	58%	24%	41%	11%	-14%	1%	-5%	-7%	-7%
Kreisindex		100,0	104,4	112,9	111,3	169,3	192,9	233,5	244,8	230,8	231,4	226,6	220,0	212,5



Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1987 – 1999)

Gemeinde		Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau												
		1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Ascheberg	€/m 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 - 2014)

RW-Nr.	Lage tlw. in den Gemeinden	2009	2010	2011	2012	2013	2014
90001	Rosendahl/Coesfeld	3,50	3,50	3,80	4,10	4,70	5,55
90002	Rosendahl/Billerbeck	3,30	3,40	3,80	4,20	4,70	5,55
90003	Havixbeck/Billerbeck	3,50	3,50	3,50	3,60	4,15	5,50
90004	Coesfeld/Billerbeck	3,50	3,50	3,60	3,80	4,90	5,80
90005	Coesfeld/Dülmen	3,30	3,40	3,90	4,40	4,75	5,60
90006	Coesfeld	3,90	3,90	3,90	4,60	5,30	6,25
90007	Dülmen	3,30	3,30	3,50	3,90	4,50	5,20
90008	Dülmen	3,00	3,30	3,60	3,90	4,50	5,30
90009	Nottuln/Senden/Dülmen	3,40	3,60	3,40	3,60	4,15	4,90
90010	Dülmen	3,00					
90011	Dülmen	3,20	3,20	3,50	3,90	4,50	5,30
90012	Lüdinghausen	3,00	3,00	3,30	3,70	4,10	4,20
90013	Lüdinghausen/Ascheberg/Nordkirchen	3,40	3,40	3,60	4,00	4,60	5,45
90014	Olfen	3,30	3,30	3,30	3,40	3,90	4,45
90015	Olfen	3,70	3,80	3,90	4,50	5,20	6,70
90016	Ascheberg	3,00	3,00	3,30	3,50	4,05	4,80
90033	Nottuln		3,20	3,50	3,80	4,40	5,20
90035	Dülmen		3,40	3,90	4,00	4,00	4,70
90037	Lüdinghausen		3,30	3,90	4,50	5,20	6,50
90039	Senden		3,40	3,70	3,80	4,80	5,65
90041	Ascheberg		3,50	3,90	4,50	5,15	6,50
90043	Lüdinghausen/Senden		3,20	3,45	3,80	4,35	5,15
90045	Nordkirchen		3,40	3,65	4,00	4,60	5,45
90047	Dülmen			3,50	3,90	4,50	5,30
Kreis Coesfeld mittl. Preis € / m ²		3,33	3,39	3,63	3,97	4,57	5,43
Anzahl der Richtwerte		16	22	23	23	23	23
Veränderung			102%	107%	110%	115%	119%
Indexwerte		235,4	237,05	244,13	253,73	268,61	287,65



9.2 Umrechnungskoeffizienten

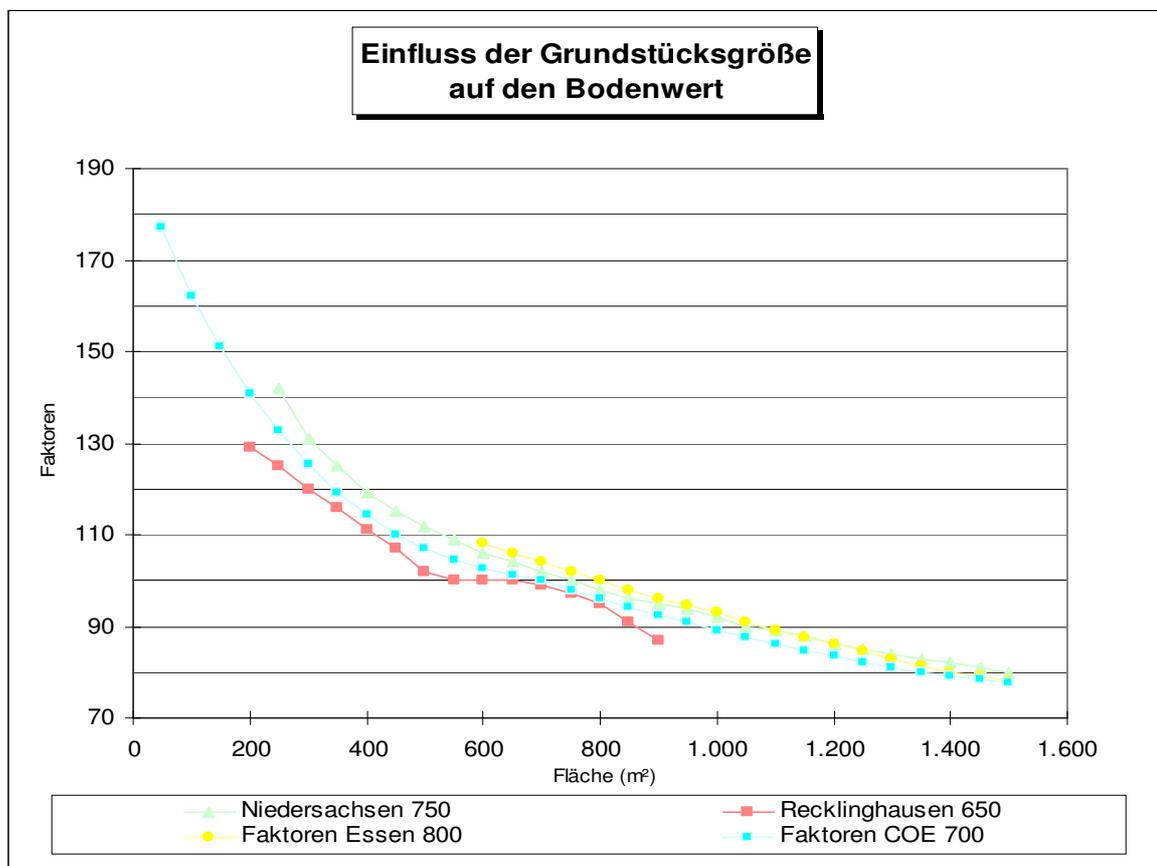
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden. Hierzu zählen insbesondere

- 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.

9.3.1 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Im Januar 2014 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, Warendorf und Steinfurt.

So konnten insgesamt 16 geeignete Fälle zusammengetragen werden. Die Heranziehung dieser Fälle führte zu folgenden Ergebnissen im Marktsegment der Drei- und Mehrfamilienhäuser:

Untersuchung 2013:

Mittelwert Auswertung:	5,0%
Anzahl der Fälle:	16
Minimum:	3,8%
Maximum:	6,7%
Standardabweichung:	0,9%
durchschnittliche Wohn-/ Nutzfläche (WF/ NF):	601 m ²
durchschnittlicher Kaufpreis/m ² WF/NF:	790 €/m ²
durchschnittliche Miete/m ² WF/NF:	4,60 €/m ²
durchschnittliche Restnutzungsdauer	49 Jahre
durchschnittlicher Bodenrichtwert:	120 €/m ²
Rohertragsfaktor:	14,1

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 2012: 5,2 %
 Auswertung Liegenschaftszinssatz 2013: 5,1 %
 Auswertung Liegenschaftszinssatz 2014: 5,0 %

Der Mittelwert beträgt 5,1%. Damit beläuft sich er **Liegenschaftszinssatz 2014 auf 5,1 %** für Drei- und Mehrfamilienhäuser.

9.3.2 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

Untersucht wurden in 2013 auch Eigentumswohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern. Hier wurden aus dem Jahr 2013 *11 Fälle herangezogen.

Mittelwert Auswertung	3,9 %
Anzahl der Fälle:	11
Minimum:	3,2%
Maximum:	4,7%
Standardabweichung:	0,6%
durchschnittliche Wohn-/ Nutzfläche (WF/ NF):	73 m ²
durchschnittlicher Kaufpreis/m ² WF/NF:	1.332 €/m ²
durchschnittliche Miete/m ² WF/NF:	6,1 €/m ²
durchschnittliche Restnutzungsdauer	60 Jahre
durchschnittlicher Bodenrichtwert:	147 €/m ²
Rohtragsfaktor:	18,2

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 drei Jahre:

Auswertung Liegenschaftszinssatz 2012: 3,9 %
 Auswertung Liegenschaftszinssatz 2013: 4,0 %
 Auswertung Liegenschaftszinssatz 2014: 3,9 %

Der Liegenschaftszinssatz 2014 für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser beläuft sich auf **3,9 %**



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 € = 1.985 €
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 Sachwertfaktor

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 mit Hilfe von Sachwertfaktoren eine Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes vorzunehmen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führte eine Untersuchung zu Sachwertfaktoren durch. Sie basiert auf Erhebungen aus den Jahren 2012 und 2013. 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 neue Untersuchung zu Sachwertfaktoren ist weitgehend entsprechend den Vorgaben der Sachwertrichtlinie und des Sachwertmodells zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW der AGVGA (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse) erstellt worden. Insgesamt sind 174 Verkaufsfälle aus den Jahren 2012 und 2013 in die aktuelle Untersuchung eingeflossen. Die Daten wurden mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet.

Informationen zur Stichprobe:	Mittelwert	Standardabweichung
Bruttogrundfläche in m ²	290	91
Grundstücksgröße in m ²	507	223
Vorläufiger Sachwert in €	239.307	61.203
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	0,31	0,11
Bodenwert in €	73.324	27.600
Restnutzungsdauer in Jahren	53	15

Modellparameter der Untersuchung:

- Normalherstellungskosten: Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Bruttogrundfläche: Nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinie
- Korrekturfaktoren: 1,05 für freistehende Zweifamilienhäuser
- Baunebenkosten: 17% in Kostenkennwerten der NHK 2010 enthalten
- Baupreisindex: Baupreisindex Bund, Jahr 2010 = 100
- Außenanlagen: Pauschalisiert, i.d.R. 2 % des Gebäudezeitwertes
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
(eine ausstattungsabhängige Differenzierung der Gesamtnutzungsdauer wurde nicht vorgenommen)
- Alterswertminderung: Linear
- Bodenwert: Grundstücksfläche x angepasster Bodenrichtwert
(Anpassungen aufgrund abweichender Größe bzw. Tiefe des Grundstückes wurden vorgenommen)
- Energiebilanz: Abzüge aufgrund zu erwartender negativer Energiebilanz wurden nicht vorgenommen
- Garagen, besondere Bauteile, Hausanschlüsse: Wurden mit ihren Zeitwerten berücksichtigt



Folgende mögliche, auf den Sachwertfaktor wirkende Einflussgrößen wurden untersucht: Haustyp, Baujahr, Bodenrichtwert, Bodenwert, Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert, Bruttogrundfläche, Grundstücksgröße, vorläufiger Sachwert. Als signifikante Einflussgrößen konnten Bruttogrundfläche, Grundstücksgröße und vorläufiger Sachwert identifiziert werden.

Die Auswertung lässt folgende signifikante Aussagen zu:

- Je größer die Bruttogrundfläche, desto kleiner der Sachwertfaktor.
- Je größer die Grundstücksfläche, desto kleiner der Sachwertfaktor.
- Je größer der vorläufige Sachwert, desto kleiner der Sachwertfaktor.

Aus der Rücktransformation wurden die in nachfolgender Tabelle dargestellten Sachwertfaktoren abgeleitet. Die Zwischenwerte sind sachgerecht zu interpolieren.

Sachwertfaktoren Untersuchung 2014 (NHK 2010)						
N (Anzahl Kauffälle):		174 (95 EFH, 10 ZFH, 47 DHH, 18 REH, 4 RMH)				
Vertragsjahre:		2012/2013				
Standardabweichung:		0,09				
Bestimmtheitsmaß:		0,39				
Grundstücksgröße in m ²	vorläufiger Sachwert in €	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²				
		100	200	300	400	500
200	150.000	1,03	1,01	0,98	0,96	0,94
	200.000	1,01	0,99	0,97	0,94	0,92
	250.000	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91
	300.000	0,98	0,96	0,94	0,91	0,89
	350.000	0,97	0,94	0,92	0,90	0,88
400	150.000	0,99	0,96	0,94	0,92	0,89
	200.000	0,97	0,95	0,92	0,90	0,88
	250.000	0,96	0,93	0,91	0,89	0,86
	300.000	0,94	0,92	0,89	0,87	0,85
	350.000	0,92	0,90	0,88	0,86	0,83
600	150.000	0,94	0,92	0,90	0,87	0,85
	200.000	0,93	0,90	0,88	0,86	0,84
	250.000	0,91	0,89	0,87	0,84	0,82
	300.000	0,90	0,87	0,85	0,83	0,81
	350.000	0,88	0,86	0,84	0,81	0,79
800	150.000	0,90	0,88	0,85	0,83	0,81
	200.000	0,88	0,86	0,84	0,82	0,79
	250.000	0,87	0,85	0,82	0,80	0,78
	300.000	0,85	0,83	0,81	0,79	0,76
	350.000	0,84	0,82	0,79	0,77	0,75
1000	150.000	0,86	0,83	0,81	0,79	0,77
	200.000	0,84	0,82	0,80	0,77	0,75
	250.000	0,83	0,80	0,78	0,76	0,73
	300.000	0,81	0,79	0,77	0,74	0,72
	350.000	0,80	0,77	0,75	0,73	0,70



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 €
01.01.2014	279,35 €	334,00 €	-	36,43 €

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 €
01.01.2014 pro m ² Wohnfläche im Jahr	bis zu 8,62 €	bis zu 10,93 €	bis zu 13,97 €	0,24 €	1,28 €	1,22 €	10,32 €	bis zu 82,60 €



9.6.3 Vervielfältiger

Vervielfältigtabelle nach § 16 Abs. 3 Wertermittlungsverordnung 1988

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

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

Rest-nutzung Jahre	Einzelfamilienhäuser										Mehrfamilienhäuser										Geschäfts- und Bürogebäude																																													
	landw. Objekte			Dreifamilienhäuser und Wohngebiet			Ein- bis Zweifamilienhäuser				Dreifamilienhäuser und Wohngebiet				Mehrfamilienhäuser				gemischt genutzte Häuser				Gewerbliche Objekte																																											
1	1,00%	2,00%	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%	4,25%	4,50%	4,75%	5,00%	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%	7,00%	1,00%	2,00%	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%	4,25%	4,50%	4,75%	5,00%	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%	7,00%	1,00%	2,00%	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%	4,25%	4,50%	4,75%	5,00%	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%	7,00%									
2	1,01	1,02	1,03	1,0325	1,035	1,0375	1,04	1,0425	1,045	1,0475	1,05	1,0525	1,055	1,0575	1,06	1,0625	1,065	1,0675	1,07	1,090	0,980	0,976	0,973	0,971	0,969	0,966	0,964	0,962	0,959	0,957	0,955	0,952	0,950	0,948	0,946	0,943	0,941	1,970	1,942	1,927	1,920	1,913	1,907	1,900	1,893	1,886	1,879	1,873	1,866	1,860	1,853	1,846	1,840	1,833	1,827	1,821	1,814	1,808								
3	2,941	2,884	2,856	2,842	2,829	2,815	2,802	2,788	2,775	2,762	2,749	2,736	2,723	2,711	2,698	2,685	2,673	2,661	2,652	3,902	3,808	3,762	3,717	3,695	3,673	3,651	3,630	3,609	3,588	3,567	3,546	3,525	3,505	3,485	3,465	3,445	3,426	3,406	3,387	2,941	2,884	2,856	2,842	2,829	2,815	2,802	2,788	2,775	2,762	2,749	2,736	2,723	2,711	2,698	2,685	2,673	2,661	2,652	2,642	2,636	2,624					
4	4,853	4,713	4,646	4,613	4,580	4,547	4,515	4,483	4,452	4,421	4,390	4,360	4,330	4,300	4,270	4,241	4,212	4,184	4,156	4,128	4,853	4,713	4,646	4,613	4,580	4,547	4,515	4,483	4,452	4,421	4,390	4,360	4,330	4,300	4,270	4,241	4,212	4,184	4,156	4,128	4,100	3,987	4,853	4,713	4,646	4,613	4,580	4,547	4,515	4,483	4,452	4,421	4,390	4,360	4,330	4,300	4,270	4,241	4,212	4,184	4,156	4,128	4,100	3,987		
5	5,795	5,601	5,508	5,462	5,417	5,373	5,329	5,285	5,242	5,200	5,158	5,117	5,076	5,035	4,996	4,956	4,917	4,879	4,841	4,804	5,795	5,601	5,508	5,462	5,417	5,373	5,329	5,285	5,242	5,200	5,158	5,117	5,076	5,035	4,996	4,956	4,917	4,879	4,841	4,804	4,767	4,730	5,795	5,601	5,508	5,462	5,417	5,373	5,329	5,285	5,242	5,200	5,158	5,117	5,076	5,035	4,996	4,956	4,917	4,879	4,841	4,804	4,767	4,730		
6	6,728	6,472	6,349	6,290	6,236	6,179	6,125	6,066	6,003	5,947	5,893	5,839	5,786	5,734	5,683	5,632	5,582	5,533	5,485	5,437	6,728	6,472	6,349	6,290	6,236	6,179	6,125	6,066	6,003	5,947	5,893	5,839	5,786	5,734	5,683	5,632	5,582	5,533	5,485	5,437	5,389	5,352	6,728	6,472	6,349	6,290	6,236	6,179	6,125	6,066	6,003	5,947	5,893	5,839	5,786	5,734	5,683	5,632	5,582	5,533	5,485	5,437	5,389	5,352		
7	7,652	7,325	7,170	7,094	7,020	6,946	6,874	6,803	6,733	6,664	6,596	6,529	6,463	6,398	6,335	6,272	6,210	6,149	6,089	6,030	7,652	7,325	7,170	7,094	7,020	6,946	6,874	6,803	6,733	6,664	6,596	6,529	6,463	6,398	6,335	6,272	6,210	6,149	6,089	6,030	5,971	5,912	5,853	7,652	7,325	7,170	7,094	7,020	6,946	6,874	6,803	6,733	6,664	6,596	6,529	6,463	6,398	6,335	6,272	6,210	6,149	6,089	6,030	5,971	5,912	5,853
8	8,566	8,162	7,971	7,878	7,786	7,696	7,608	7,521	7,435	7,351	7,269	7,188	7,108	7,029	6,952	6,876	6,802	6,728	6,656	6,585	8,566	8,162	7,971	7,878	7,786	7,696	7,608	7,521	7,435	7,351	7,269	7,188	7,108	7,029	6,952	6,876	6,802	6,728	6,656	6,585	6,515	6,445	6,375	8,566	8,162	7,971	7,878	7,786	7,696	7,608	7,521	7,435	7,351	7,269	7,188	7,108	7,029	6,952	6,876	6,802	6,728	6,656	6,585	6,515	6,445	6,375
9	9,471	8,983	8,752	8,640	8,530	8,422	8,317	8,213	8,111	8,011	7,913	7,816	7,722	7,629	7,538	7,448	7,360	7,274	7,189	7,105	9,471	8,983	8,752	8,640	8,530	8,422	8,317	8,213	8,111	8,011	7,913	7,816	7,722	7,629	7,538	7,448	7,360	7,274	7,189	7,105	7,024	6,943	6,862	9,471	8,983	8,752	8,640	8,530	8,422	8,317	8,213	8,111	8,011	7,913	7,816	7,722	7,629	7,538	7,448	7,360	7,274	7,189	7,105	7,024	6,943	6,862
10	10,368	9,787	9,514	9,382	9,253	9,126	9,002	8,880	8,760	8,644	8,529	8,417	8,306	8,198	8,093	7,989	7,887	7,787	7,689	7,593	10,368	9,787	9,514	9,382	9,253	9,126	9,002	8,880	8,760	8,644	8,529	8,417	8,306	8,198	8,093	7,989	7,887	7,787	7,689	7,593	7,497	7,401	7,305	10,368	9,787	9,514	9,382	9,253	9,126	9,002	8,880	8,760	8,644	8,529	8,417	8,306	8,198	8,093	7,989	7,887	7,787	7,689	7,593	7,497	7,401	7,305
11	11,255	10,575	10,258	10,104	9,954	9,807	9,663	9,523	9,385	9,250	9,119	8,990	8,863	8,740	8,619	8,500	8,384	8,270	8,159	8,050	11,255	10,575	10,258	10,104	9,954	9,807	9,663	9,523	9,385	9,250	9,119	8,990	8,863	8,740	8,619	8,500	8,384	8,270	8,159	8,050	7,943	7,836	7,730	11,255	10,575	10,258	10,104	9,954	9,807	9,663	9,523	9,385	9,250	9,119	8,990	8,863	8,740	8,619	8,500	8,384	8,270	8,159	8,050	7,943	7,836	7,730
12	12,134	11,348	10,983	10,807	10,635	10,467	10,303	10,142	9,986	9,833	9,683	9,537	9,394	9,254	9,117	8,983	8,853	8,725	8,600	8,477	12,134	11,348	10,983	10,807	10,635	10,467	10,303	10,142	9,986	9,833	9,683	9,537	9,394	9,254	9,117	8,983	8,853	8,725	8,600	8,477	8,358	8,239	8,120	12,134	11,348	10,983	10,807	10,635	10,467	10,303	10,142	9,986	9,833	9,683	9,537	9,394	9,254	9,117	8,983	8,853	8,725	8,600	8,477	8,358	8,239	8,120
13	13,004	12,108	11,691	11,491	11,296	11,106	10,921	10,740	10,563	10,391	10,223	10,059	9,899	9,742	9,590	9,441	9,295	9,153	9,014	8,878	13,004	12,108	11,691	11,491	11,296	11,106	10,921	10,740	10,563	10,391	10,223	10,059	9,899	9,742	9,590	9,441	9,295	9,153	9,014	8,878	8,745	8,612	8,479	13,004	12,108	11,691	11,491	11,296	11,106	10,921	10,740	10,563	10,391	10,223	10,059	9,899	9,742	9,590	9,441	9,295	9,153	9,014	8,878	8,745	8,612	8,479
14	13,865	12,849	12,381	12,157	11,938	11,725	11,517	11,315	11,118	10,921	10,725	10,537	10,354	10,176	10,002	9,838	9,678	9,523	9,373	9,228	13,865	12,849	12,381	12,157	11,938	11,725	11,517	11,315	11,118	10,921	10,725	10,537	10,354	10,176	10,002	9,838	9,678	9,523	9,373	9,228	9,078	8,933	8,788	13,865	12,849	12,381	12,157	11,938	11,725	11,517	11,315	11,118	10,921	10,725	10,537	10,354	10,176	10,002	9,838	9,678	9,523	9,373	9,228	9,078	8,933	8,788
15	14,718	13,578	13,055	12,826	12,604	12,387	12,175	11,968	11,766	11,568	11,374	11,184	11,000	10,821	10,647	10,478	10,314	10,155	10,000	9,849	14,718	13,578	13,055	12,826	12,604	12,387	12,175	11,968	11,766	11,568	11,374	11,184	11,000	10,821	10,647	10,478	10,314	10,155	10,000	9,849	9,698	9,547	9,396	14,718	13,578	13,055	12,826	12,604	12,387	12,175	11,968	11,766	11,568	11,374	11,184	11,000	10,821	10,647	10,478	10,314	10,155	10,000	9,849	9,698	9,547	9,396
16	15,562	14,292	13,712	13,435	13,166	12,902	12,643	12,389	12,140	11,896	11,657	11,424	11,196	10,973	10,755	10,542	10,334	10,131	9,933	9,740	15,562	14,292	13,712	13,435	13,166	12,902	12,643	12,389	12,140	11,896	11,657	11,424	11,196	10,973	10,755	10,542	10,334	10,131	9,933	9,740	9,547	9,354	9,161	15,562	14,292	13,712	13,435	13,166	12,902	12,643	12,389	12,140	11,896	11,657	11,424	11,196	10,973	10,755	10,542	10,334	10,131	9,933	9,740	9,547	9,354	9,161
17	16,398	14,992	14,353	14,049	13,754	13,467	13,190	12,920	12,659	12,406	12,160	11,921	11,688	11,461	11,239	11,022	10,810	10,603	10,401	10,204	16,398	14,992	14,353	14,049	13,754	13,467	13,190	12,920	12,659	12,406	12,160	11,921	11,688	11,461	11,239	11,022	10,810	10,603	10,401	10,204	10,012	9,815	9,622	16,398	14,992	14,353	14,049	13,754	13,467	13,190	12,920	12,659	12,406	12,160	11,921	11,688	11,461	11,239	11,022	10,810	10,603	10,401	10,204	10,012	9,815	9,622
18	17,226	15,678	14,979	14,646	14,324	14,012	13,710	13,417	13,134	12,859	12,593	12,335	12,085	11,843	11,608	11,379	11,158	10,943	10,735	10,532	17,226	15,678	14,979	14,646	14,324	14,012	13,710	13,417	13,134	12,859																																				



Vervielfältigtabelle nach § 16 Abs. 3 Wertermittlungsverordnung 1988

Der Vervielfältiger behält die Kapitalisierung eines jährlichen Betrages und die Abzinsung des Kapitals auf den Anlagenszeitpunkt

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

Restnutzung Jahre	Liegenschaftszinssätze für																																	
	landw. Objekte					Ein- bis Zweifamilienhäuser					Mehrfamilienhäuser					Geschäfts- und Bürogebäude																		
	Dreifamilienhäuser und Wohnneigebiet			3,25%		3,50%		3,75%		4,00%		4,25%		4,50%		4,75%		5,00%		5,25%		5,50%		5,75%		6,00%		6,25%		6,50%		6,75%		7,00%
q	1,00%	2,00%	2,50%	2,75%	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%	4,25%	4,50%	4,75%	5,00%	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%	7,00%													
51	39,798	31,788	28,646	27,248	25,951	24,747	23,629	22,587	21,617	20,713	19,868	19,078	18,339	17,646	16,997	16,387	15,813	15,273	14,765	14,285	13,832													
52	40,934	32,145	28,923	27,492	26,166	24,937	23,796	22,735	21,748	20,828	19,969	19,168	18,418	17,716	17,058	16,441	15,861	15,316	14,803	14,319	13,862													
53	40,984	32,495	29,133	27,729	26,375	25,121	23,953	22,877	21,873	20,938	20,066	19,253	18,493	17,779	17,113	16,492	15,907	15,356	14,838	14,350	13,900													
54	41,569	32,838	29,457	28,060	26,678	25,411	24,228	23,127	22,103	21,143	20,243	19,400	18,615	17,886	17,209	16,578	15,984	15,426	14,897	14,396	13,916													
55	42,147	33,175	29,774	28,385	26,991	25,711	24,514	23,400	22,363	21,391	20,478	19,622	18,822	18,076	17,381	16,736	16,132	15,561	15,022	14,511	14,022													
56	42,727	33,505	29,965	28,574	27,181	25,888	24,678	23,551	22,499	21,514	20,583	19,714	18,905	18,155	17,460	16,814	16,201	15,621	15,072	14,551	14,059													
57	43,287	33,828	30,210	28,817	27,415	26,109	24,886	23,746	22,678	21,679	20,736	19,856	19,035	18,272	17,566	16,918	16,304	15,724	15,175	14,654	14,159													
58	43,849	34,145	30,448	28,985	27,581	26,265	25,028	23,875	22,794	21,781	20,826	19,935	19,102	18,336	17,628	16,978	16,353	15,763	15,203	14,672	14,173													
59	44,405	34,456	30,681	29,026	27,506	26,107	24,818	23,628	22,528	21,510	20,567	19,691	18,876	18,117	17,410	16,749	16,131	15,553	15,010	14,501	14,022													
60	44,955	34,761	30,909	29,223	27,676	26,254	24,945	23,738	22,623	21,593	20,638	19,752	18,929	18,163	17,450	16,784	16,161	15,579	15,033	14,521	14,039													
61	45,500	35,060	31,130	29,414	27,840	26,396	25,067	23,844	22,715	21,672	20,706	19,811	18,980	18,208	17,488	16,817	16,190	15,604	15,054	14,539	14,055													
62	46,040	35,353	31,347	29,600	28,000	26,533	25,186	23,946	22,803	21,747	20,772	19,868	19,029	18,249	17,524	16,848	16,217	15,627	15,075	14,557	14,070													
63	46,574	35,640	31,558	29,781	28,156	26,667	25,300	24,044	22,887	21,820	20,834	19,921	19,075	18,289	17,558	16,878	16,242	15,649	15,094	14,573	14,084													
64	47,103	35,921	31,764	29,957	28,306	26,796	25,411	24,139	22,969	21,890	20,894	19,973	19,119	18,327	17,591	16,906	16,266	15,670	15,111	14,588	14,098													
65	47,627	36,197	31,965	30,128	28,453	26,921	25,518	24,230	23,047	21,957	20,951	20,022	19,161	18,363	17,622	16,932	16,289	15,689	15,128	14,603	14,110													
66	48,145	36,468	32,161	30,295	28,595	27,042	25,621	24,318	23,122	22,021	21,006	20,068	19,201	18,397	17,651	16,957	16,310	15,707	15,144	14,616	14,121													
67	48,659	36,733	32,352	30,458	28,733	27,159	25,721	24,403	23,194	22,082	21,058	20,113	19,239	18,400	17,679	16,981	16,331	15,725	15,158	14,629	14,132													
68	49,167	36,994	32,538	30,616	28,867	27,273	25,817	24,495	23,280	22,141	21,108	20,156	19,275	18,460	17,705	17,003	16,352	15,741	15,172	14,640	14,142													
69	49,670	37,249	32,720	30,770	28,997	27,393	25,910	24,564	23,350	22,198	21,156	20,196	19,310	18,490	17,730	17,024	16,368	15,756	15,185	14,651	14,152													
70	50,169	37,499	32,898	30,919	29,123	27,490	26,000	24,640	23,426	22,252	21,202	20,235	19,343	18,518	17,753	17,044	16,385	15,770	15,197	14,662	14,160													
71	50,662	37,744	33,071	31,065	29,246	27,593	26,087	24,713	23,496	22,304	21,246	20,272	19,374	18,549	17,776	17,063	16,416	15,784	15,209	14,617	14,169													
72	51,150	37,984	33,240	31,207	29,365	27,693	26,170	24,784	23,516	22,312	21,248	20,268	19,360	18,524	17,797	17,079	16,416	15,797	15,219	14,680	14,176													
73	51,634	38,220	33,405	31,345	29,481	27,790	26,253	24,852	23,573	22,320	21,258	20,279	19,360	18,549	17,817	17,098	16,430	15,809	15,230	14,689	14,183													
74	52,117	38,451	33,566	31,479	29,593	27,884	26,331	24,917	23,628	22,328	21,267	20,279	19,359	18,549	17,817	17,098	16,430	15,809	15,230	14,689	14,183													
75	52,597	38,677	33,723	31,610	29,702	27,974	26,407	24,981	23,680	22,332	21,272	20,284	19,369	18,564	17,832	17,113	16,443	15,823	15,243	14,704	14,196													
76	53,066	38,899	33,876	31,737	29,808	28,062	26,480	25,042	23,731	22,334	21,276	20,289	19,374	18,569	17,847	17,129	16,456	15,830	15,248	14,704	14,196													
77	53,537	39,117	34,025	31,861	29,910	28,148	26,551	25,100	23,780	22,336	21,279	20,294	19,379	18,574	17,855	17,143	16,468	15,840	15,256	14,711	14,202													
78	53,981	39,330	34,171	31,982	30,010	28,230	26,619	25,157	23,827	22,338	21,281	20,299	19,384	18,579	17,863	17,156	16,479	15,850	15,264	14,724	14,213													
79	54,437	39,539	34,313	32,099	30,107	28,310	26,685	25,212	23,872	22,340	21,283	20,304	19,389	18,584	17,871	17,169	16,490	15,859	15,271	14,724	14,213													
80	54,888	39,745	34,452	32,213	30,201	28,387	26,749	25,264	23,915	22,342	21,285	20,309	19,394	18,589	17,879	17,181	16,500	15,867	15,278	14,730	14,218													
81	55,335	39,946	34,587	32,324	30,292	28,462	26,810	25,315	23,957	22,344	21,286	20,314	19,400	18,594	17,887	17,193	16,509	15,875	15,285	14,735	14,222													
82	55,777	40,143	34,719	32,432	30,381	28,535	26,870	25,364	23,997	22,346	21,287	20,319	19,405	18,600	17,895	17,204	16,518	15,882	15,291	14,740	14,226													
83	56,215	40,336	34,848	32,537	30,467	28,605	26,928	25,411	24,036	22,348	21,288	20,324	19,410	18,605	17,903	17,214	16,526	15,889	15,297	14,745	14,230													
84	56,648	40,526	34,974	32,640	30,550	28,673	26,983	25,456	24,073	22,350	21,289	20,329	19,415	18,610	17,911	17,223	16,534	15,896	15,302	14,749	14,234													
85	57,078	40,711	35,096	32,739	30,631	28,739	27,037	25,500	24,109	22,352	21,290	20,334	19,420	18,615	17,919	17,231	16,542	15,902	15,307	14,753	14,237													
86	57,503	40,893	35,216	32,836	30,710	28,803	27,099	25,542	24,143	22,354	21,291	20,339	19,425	18,620	17,927	17,239	16,549	15,907	15,312	14,757	14,240													
87	57,923	41,072	35,333	32,931	30,786	28,865	27,139	25,583	24,176	22,356	21,292	20,344	19,430	18,625	17,935	17,247	16,556	15,913	15,316	14,761	14,243													
88	58,340	41,247	35,446	33,023	30,860	28,925	27,187	25,622	24,207	22,358	21,293	20,349	19,435	18,630	17,943	17,254	16,563	15,918	15,320	14,764	14,246													
89	58,752	41,419	35,557	33,112	30,932	28,983	27,234	25,660	24,238	22,360	21,294	20,354	19,440	18,635	17,951	17,261	16,570	15,923	15,324	14,768	14,249													
90	59,161	41,587	35,666	33,199	31,002	29,039	27,279	25,696	24,269	22,362	21,295	20,359	19,445	18,640	17,959	17,268	16,577	15,928	15,328	14,771	14,251													
91	59,565	41,752	35,771	33,284	31,070	29,094	27,323	25,731	24,295	22,364	21,296	20,364	19,450	18,645	17,967	17,275	16,584	15,933	15,331	14,773	14,253													
92	59,966	41,914	35,875	33,366	31,136	29,147	27,365	25,765	24,321	22,366	21,297	20,369	19,455	18,650	17,975	17,282	16,591	15,938	15,335	14,775	14,255													
93	60,362	42,072	35,975	33,446	31,200	29,198	27,406	25,796	24,349	22,368	21,298	20,374	19,460	18,655	17,983	17,289	16,598	15,943	15,341	14,778	14,257													
94	60,754	42,228	36,073	33,525	31,262	29,247	27,445	25,829	24,374	22,370	21,299	20,379	19,465	18,660	17,991	17,296	16,605	15,948	15,346	14,781	14,259													
95	61,143	42,380	36,169	33,601	31,323	29,295	27,484	25,859	24,398	22,372	21,300	20,384	19,470	18,665	18,000	17,303	16,612	15,953	15,348	14,783	14,261													
96	61,528	42,529	36,263	33,675	31,381	29,341	27,521	25,888	24,421	22,374	21,301	20,389	19,475	18,670	18,009	17,310	16,619	15,958	15,351	14,785	14,263													
97	61,909	42,676	36,354	33,746	31,438	29,386	27,556	25,917	24,443	22,376	21,302	20,394	19,480	18,675	18,018	17,317	16,626	15,963	15,354	14,787	14,265													
98	62,286	42,820	36,44																															

**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.

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2013

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.



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	Überlebenschwanz	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
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.

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2013

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.



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 Index liegt noch nicht vor

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
Jul-74	100,0	100,0	100,0	100,0	41,8	34,5
Jul-75	106,5	103,7	96,1	104,7	44,4	35,7
Jul-76	120,6	112,0	108,3	111,2	46,3	37,1
Jul-77	127,2	125,8	114,6	120,5	48,0	38,7
Jul-78	145,2	147,3	127,1	137,1	49,5	40,5
Jul-79	163,3	169,7	143,7	189,0	51,5	43,6
Jul-80	199,3	198,5	149,5	249,5	54,4	47,8
Jul-81	228,1	227,0	156,9	272,1	58,0	50,9
Jul-82	253,4	255,1	143,6	274,5	61,1	53,3
Jul-83	271,7	274,2	157,9	273,3	63,1	54,3
Jul-84	277,3	282,8	172,6	272,1	64,4	55,7
Jul-85	272,6	278,2	183,0	263,2	65,6	55,9
Jul-86	264,1	275,4	180,8	251,3	65,5	56,7
Jul-87	259,3	270,3	187,8	246,5	65,5	57,7
Jul-88	260,7	267,7	200,6	244,7	66,2	59,1
Jul-89	264,4	259,2	212,4	244,8	68,0	60,9
Jul-90	268,9	254,8	213,9	255,6	69,7	64,3
Jul-91	273,7	255,0	224,9	274,5	72,1	68,0
Jul-92	279,4	256,9	225,2	283,2	74,9	71,5
Jul-93	292,0	263,0	229,5	327,3	77,3	74,7
Jul-94	310,3	278,5	241,6	364,0	79,3	76,5
Jul-95	325,1	291,7	252,4	407,3	80,8	78,5
Jul-96	340,5	307,8	248,9	470,8	81,9	79,3
Jul-97	348,2	318,2	234,2	495,6	83,6	79,6
Jul-98	367,1	345,1	231,7	530,2	84,3	80,5
Jul-99	388,5	379,0	261,1	547,6	84,9	81,0
Jul-00	406,8	403,0	295,5	568,4	86,2	82,1
Jul-01	432,3	416,9	326,9	561,7	88,0	82,6
Jul-02	463,2	425,0	313,5	561,7	89,1	82,9
Jul-03	502,8	447,2	302,5	577,6	90,1	83,0
Jul-04	518,4	460,7	287,3	587,8	91,5	84,3
Jul-05	529,2	482,8	300,7	592,6	93,1	85,8
Jul-06	524,1	502,3	296,9	577,5	94,3	87,4
Jul-07	513,5	513,4	247,6	577,0	96,4	93,7
Jul-08	517,7	509,1	255,1	576,0	98,7	97,3
Jul-09	554,3	517,6	242,2	572,2	99,0	98,5
Jul-10	578,1	533,2	286,8	572,2	100,0	100,0
Jul-11	592,3	539,4	315,7	577,8	102,2	103,0
Jul-12	576,9	530,7	315,7	577,6	104,1	105,4
Jul-13	599,9	519,2	421,4	589,6	105,8	106,9



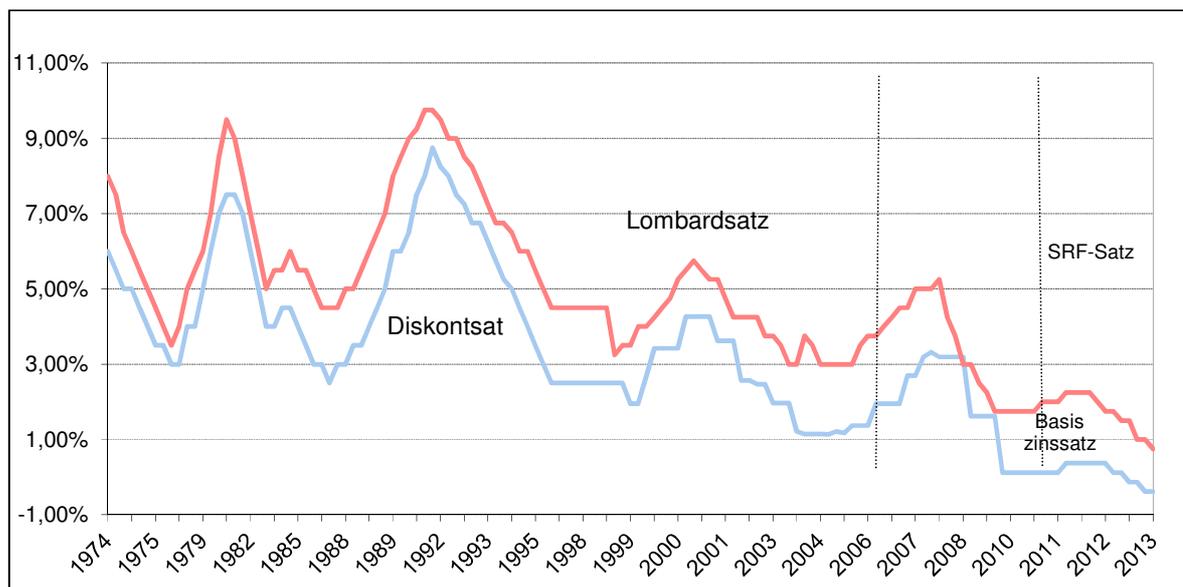
10.2 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

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 (Durchschnitt)	4,80	4,82	5,26
2013 Januar	3,35	3,39	4,23
Februar	3,32	3,37	4,21
März	3,32	3,34	4,19
April	3,35	3,31	4,17
Mai	3,34	3,28	4,15
Juni	3,33	3,26	4,12
Juli	3,28	3,22	4,09
August	3,25	3,20	4,07
September	3,29	3,18	4,05
Oktober	3,23	3,15	4,05
November	3,17	3,13	4,01
Dezember	3,29	3,12	3,98
2013 (Durchschnitt)	3,29	3,25	4,11

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 – 2011)					
	"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 (2007-2013)				
				Netto- kaltmiete	"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung			
					Veränderung gegenüber Vormonat	Altbauwohnungen vor dem 20.06.1948 erbaut	Neubauwohnungen nach dem 20.06.1948 erbaut	zusammen
						Basisjahr 2010=100	Basisjahr 2010=100	Basisjahr 2010=100
		in %						
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		
2013	(Durchschnitt)			104,9	104,6	104,7		
	Januar			104,1	103,7	103,8		
	Februar			104,3	104,0	104,1		
	März			104,3	104,1	104,2		
	April			104,4	104,3	104,3		
	Mai			104,6	104,3	104,4		
	Juni			104,6	104,5	104,5		
	Juli			105,5	104,6	104,7		
	August			105,1	104,7	104,8		
	September			105,2	104,8	104,9		
	Oktober			105,4	104,9	105,0		
	November			105,9	105,6	105,7		
	Dezember			105,9	105,6	105,7		

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 Grundeigentümer - 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 eine Mietübersicht für Gewerbeimmobilien erstellt. Die Mietangaben beziehen sich auf folgende Nutzungen, nämlich „Büro“, „Produktion“, „Einzelhandel/Lebensmittel“, „Lager“ und „befestigte Außenfläche“.

Es wurden 387 Vermieter angeschrieben, 135 antworteten (Quote: 35 %).

Insgesamt liegen der Geschäftsstelle 232 Mietinformationen vor. Davon sind nicht alle Informationen vergleichbar und verwendbar. Dennoch haben wir für die oben aufgezählten unterschiedlichen Nutzungen nachhaltige Mietinformationen ableiten können.

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

Büroflächen: - normale Ausstattung	4,50 €/m²	Spanne: (3,50 – 5,70 €/m²),
- moderne Ausstattung	6,75 €/m²	Spanne: (6,25 – 7,00 €/m²),
- veraltete Ausstattung	3,10 €/m²	Spanne: (2,50 – 3,70 €/m²),
Produktion:	3,20 €/m²	Spanne: (2,60 – 4,00 €/m²),
Lagerhallen: - Kaltlager	2,50 €/m²	Spanne: (1,25 – 4,00 €/m²),
- Warmlager	3,40 €/m²	Spanne: (2,50 – 4,50 €/m²),
befestigte Außenflächen:	0,85 €/m²	Spanne: (0,30 – 1,50 €/m²),
Einzelhandel (Lebensmittel)	9,65 €/m²	Spanne: (7,50 – 12,60 €/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

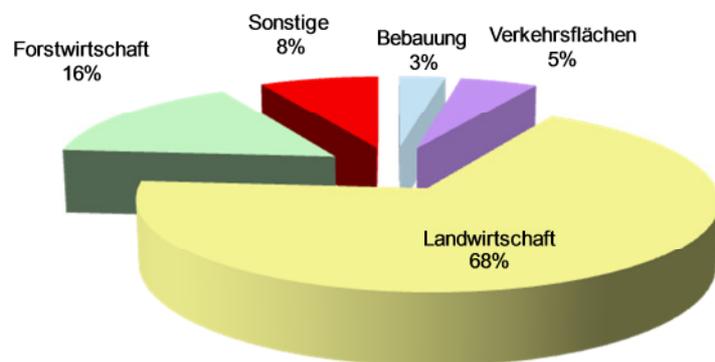
13.1. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld

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 30.06.2013	Fläche (km ²)	Einwohner je km ²
Gemeinde Ascheberg	15.055	106,32	141,60
Stadt Billerbeck	11.392	91,36	124,69
Stadt Coesfeld	35.849	141,36	253,60
Stadt Dülmen	45.970	184,83	248,72
Gemeinde Havixbeck	11.571	53,18	217,58
Stadt Lüdinghausen	23.633	140,54	168,16
Gemeinde Nordkirchen	9.372	52,41	178,82
Gemeinde Nottuln	19.281	85,67	225,06
Stadt Olfen	12.129	52,43	231,34
Gemeinde Rosendahl	10.702	94,48	113,27
Gemeinde Senden	20.067	109,45	183,34
Kreis Coesfeld	215.021	1.112,03	193,36

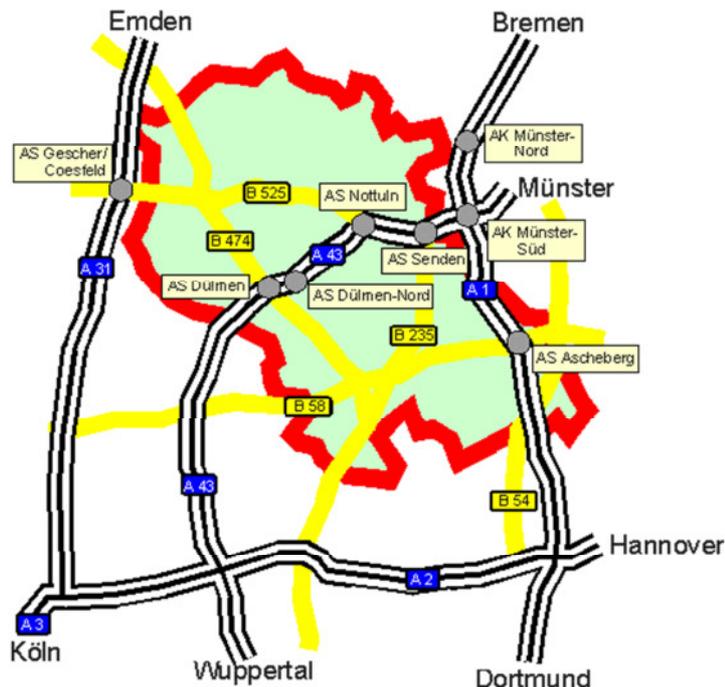
13.1.2 Flächennutzung



Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtschaft. Flächen		Sonstige Flächen		Gesamt Fläche (ha)
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	
Ascheberg	237	2%	566	5%	7.670	72%	1.456	14%	703	7%	106,32
Billerbeck	193	2%	424	5%	6.936	76%	1.058	12%	525	6%	91,36
Coesfeld	568	4%	802	6%	9.091	64%	2.407	17%	1.268	9%	141,36
Dülmen	685	4%	1.047	6%	12.364	67%	2.973	16%	1.415	8%	184,83
Havixbeck	201	4%	239	4%	3.760	71%	800	15%	319	6%	53,18
Lüdinghausen	349	2%	689	5%	9.001	64%	2.338	17%	1.677	12%	140,54
Nordkirchen	177	3%	235	4%	3.564	68%	876	17%	390	7%	52,41
Nottuln	328	4%	473	6%	6.151	72%	1.046	12%	569	7%	85,67
Olfen	181	3%	273	5%	3.086	59%	1.149	22%	554	11%	52,43
Rosendahl	200	2%	423	4%	6.704	71%	1.546	16%	576	6%	94,48
Senden	304	3%	535	5%	7.066	65%	2.170	20%	870	8%	109,45
Kreis Coesfeld	3.422	3%	5.707	5%	75.391	68%	17.818	16%	8.866	8%	1.112,03

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:

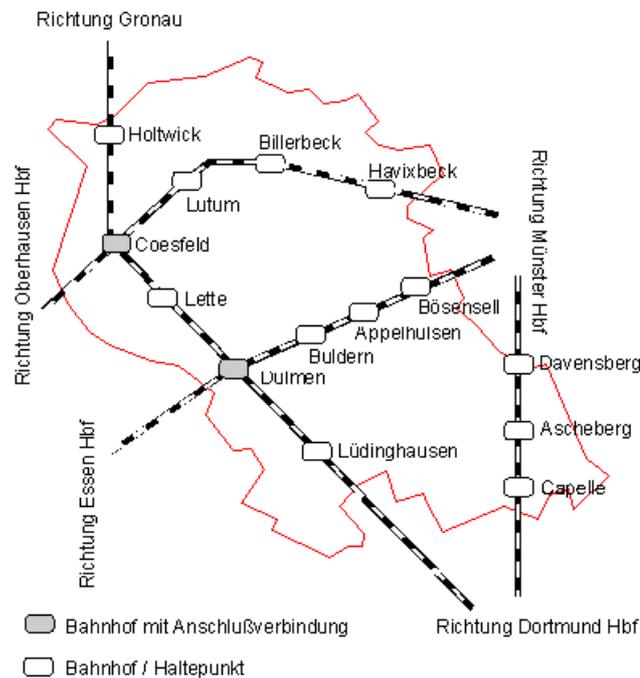
B 474 Rosendahl-Coesfeld-Dülmen-Olfen
B 525 Coesfeld-Nottuln-Appelhülsen (bisher B67)
B 58 Ascheberg-Lüdinghausen-Seppenrade
B 235 Senden-Lüdinghausen-Olfen
B 54 Herbern-Ascheberg

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.

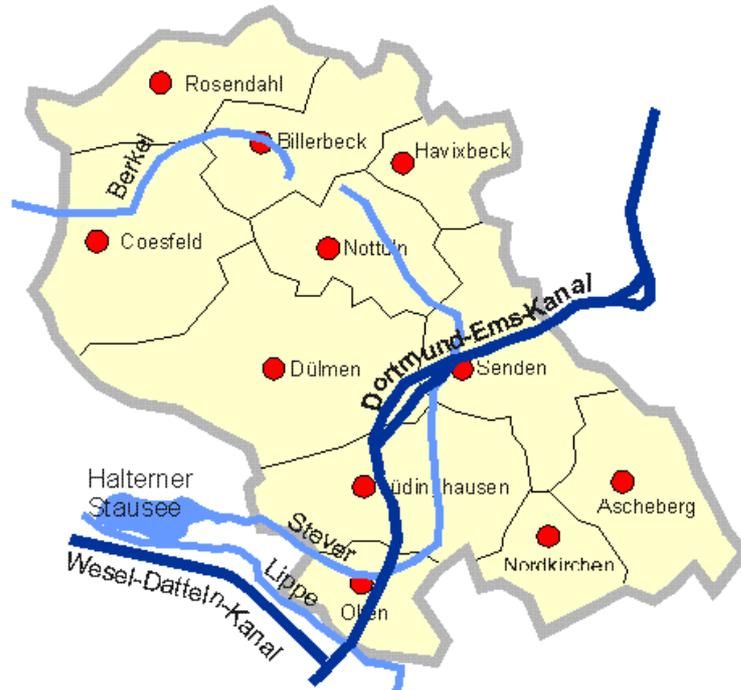
Über ein gut ausgebautes Straßennetz und mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 45 bis 60 Minuten zu erreichen.

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.

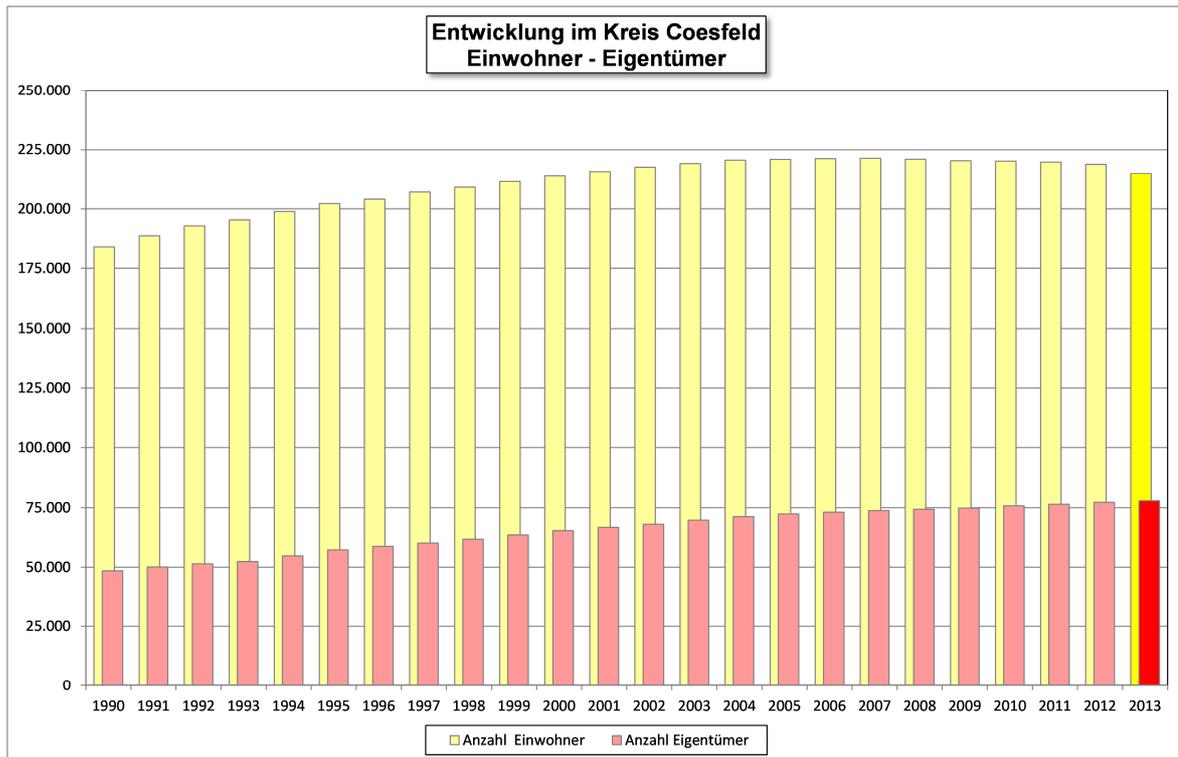


13.1.7 Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld

Gliederung nach Arbeitsamtsbezirk											
Dienststelle Region	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bundrepublik Deutschland	10,5	10,5	11,7	10,8	9,0	7,8	8,1	7,7	7,1	6,5	6,7
Nordrhein Westfalen	10,9	11,4	12,9	11,2	9,6	9,0	9,6	8,6	8,1	7,9	8,1
Agentur für Arbeit Coesfeld (Kreise Borken und Coesfeld)	7,8	7,8	8,7	8,4	6,7	4,9	5,4	5,6	3,6	3,7	3,9



13.1.8 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld



13.2 Weitere Informationen

13.2.1 Auszug der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung

Amtliche Grundstückswertermittlung

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

Gutachten

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

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



Grundgebühr (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 1.000 Datensätze). Darüber hinaus erfolgt eine prozentuale Rabattierung.



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:	
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:	
Schlätker, Roswitha	Steueramtfrau
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 beigefügt, bzw. werden nachgereicht) nein

Ich bin antragsberechtigt als:

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

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

Gegenstand der Wertermittlung

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

Zweck des Gutachtens

- | | | |
|--|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Zugewinnausgleich | <input type="checkbox"/> Pflichtteilsanspruch | <input type="checkbox"/> Erbregelung |
|--|---|--------------------------------------|

- Sonstiges (bitte angeben, soweit für eine sachgerechte Bearbeitung erforderlich) _____

Wertermittlungsstichtag

Aktueller Wert

folgendes Datum: _____

Einverständnis des/der Wohnungsinhabers/in

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

Kostenübernahmeerklärung

Die entstandenen Kosten werden getragen vom

Antragsteller

Kostenbescheid an: _____

Kostenannahmeerklärung ist beigefügt

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