

Grundstücksmarktbericht 2015

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld
(Berichtszeitraum 01.01.2014 – 31.12.2014)

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

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

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung

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

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss...	7-8
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	7
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen.....	8
4.	Grundstücksmarkt im Jahr 2014	9-14
4.1	Anzahl der Kauffälle.....	9
4.2	Flächen- und Geldumsatz.....	11
4.3	Erwerber / Veräußerer	14
5.	Unbebaute Grundstücke	15-24
5.1	Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau	15
5.1.1	Flächen- und Geldumsatz.....	15
5.1.2	Preisentwicklung	16
5.1.3	Erbbaurechte	18
5.3	Gewerbliche Bauflächen	20
5.3.1	Flächen und Geldumsatz	20
5.3.2	Preisentwicklung	20
5.3.3	Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke	21
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	21
5.4.1	Flächen- und Geldumsatz.....	21
5.4.2	Entwicklung Waldboden, forstwirtschaftliche Flächen	22
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	24
5.6.	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	24
6.	Bebaute Grundstücke.....	26-31
6.1	Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser	26
6.1.1	Verkaufsfälle	26
6.1.2	Preisentwicklung	31
7.	Wohnungs- und Teileigentum.....	32-33
7.1.1	Verkaufsfälle	32
7.1.2	Preisentwicklung	33
8.	Bodenrichtwerte.....	37-46
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	37
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	37
8.2.1	Erschließungskosten.....	37
8.2.2	Anzahl der Bodenrichtwerte nach Gemeinde und Nutzung	38
8.2.3	Darstellung der Bodenrichtwerte.....	39
8.3	Durchschnittliche Bodenrichtwerte für baureifes Land.....	42
8.4	Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte.....	45
8.5	Forstwirtschaftlicher Bodenrichtwert	45
8.6	Wohnen im Außenbereich.....	46

9.	Erforderliche Daten	
9.1	Bodenpreisindexreihen	
9.2	Umrechnungskoeffizienten	
9.2.1	Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe	
9.2.2	Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit.....	
9.3	Liegenschaftszinssätze.....	
9.3.1	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhaus	
9.3.2	Liegenschaftszinssätze für Doppel- und Reihenhäuser	
9.3.3	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser.....	
9.3.4	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen.....	
9.5	Marktanpassungsfaktoren	
9.5.1	Marktanpassungsfaktor Erbbaugrundstücke	
9.5.2	Sachwertfaktor.....	
9.6	Bewirtschaftungskosten.....	
9.6.1	Verwaltungskosten	
9.6.4	Instandhaltungskosten.....	
9.6.3	Vervielfältiger	
9.6.4	Sterbetafeln	
9.7	Sonstige erforderliche Daten	
9.7.1	Abschreibungstabelle	
9.7.2	Abzinsungstabelle.....	
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	47-48
10.1	Grundstücksindizes	47
10.2	Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten	48
10.3	Leitsätze Bundesbank / Europäische Zentralbank	48
12.	Mieten	49-51
12.1	Wohnungsmieten.....	49
12.1.1	Preisindex für Wohnungsmieten NRW	49
12.1.2	Wohnungsmieten im Kreis Coesfeld.....	51
12.2	Gewerbemieten	51
13.	Sonstige Angaben	52-60
13.1.	Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld.....	52
13.1.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	52
13.1.2	Flächennutzung	52
13.1.3	Straßen im Kreis Coesfeld.....	53
13.1.4	Eisenbahnlinien im Kreis	54
13.1.5	Fluganbindung.....	54
13.1.6	Wasserstraßen	55
13.1.7	Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld	55
13.1.8	Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld	56
13.2	Weitere Informationen	56
13.2.1	Auszug der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung.....	56
13.2.2	Gebühren für Bodenrichtwertauskünfte und -übersichten	58
13.3	Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle	59
13.5	Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachtens.....	60



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im Jahr 2014 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 2470 Kaufverträge zur Auswertung vorgelegt. Das ist im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung von 21 Prozent. Der damit verbundene Geldumsatz beläuft auf 515,9 Millionen Euro, was eine Steigerung von rund 41 Prozent darstellt. Der Flächenumsatz stieg dabei von 507,4 Hektar auf 547,6 Hektar. Im Teilmarkt der landwirtschaftlichen Bodenwerte ist eine enorme Wertsteigerung zu verzeichnen. Hier stiegen die Bodenrichtwerte im Mittel um 17 Prozent an. In den Teilmärkten bebauter Objekte stieg die Anzahl der Verkaufsfälle um 13 Prozent, die Preise ziehen, gemessen an den Mittelwerten ebenfalls an.

Unbebaute Wohnbaugrundstücke

Für die Grundstückspreise von Wohnbauland ergibt sich ein Preisanstieg von 4 Prozent. In Billerbeck, Havixbeck, Nordkirchen, Nottuln und Senden steigen die Preise um 10 Euro pro Quadratmeter, in Coesfeld zum Teil sogar um 20 Euro pro Quadratmeter. Hingegen steigen in Rosendahl die Preise nur um 5 Euro pro Quadratmeter. Insgesamt wurden 595 Baugrundstücke veräußert, das sind 236 mehr als im Vorjahr. Die meisten Grundstücke wurden in der Stadt Dülmen veräußert, hier waren es 105, gefolgt von 98 Grundstücken in Lüdinghausen und 94 Grundstücken in Coesfeld. Anders sieht es in Billerbeck aus: Hier wechselten 8 Baugrundstücke den Eigentümer, 25 Grundstücke wurden in Rosendahl veräußert, 16 in Senden. Der Wert der Grundstücke ist dabei sehr unterschiedlich: Beträgt der Bodenrichtwert für mittlere Lagen in Senden und Coesfeld je 175 Euro pro Quadratmeter so beträgt der Durchschnittswert in Billerbeck 115 Euro pro Quadratmeter und in Rosendahl 80 Euro pro Quadratmeter. In Lüdinghausen beträgt der Wert 150 Euro pro Quadratmeter, Dülmen liegt bei 160 Euro pro Quadratmeter.

Bebaute Grundstücke

Der Geldumsatz aus 1.357 Kauffällen bebauter Objekte beträgt 306,4 Mio. Euro und liegt mit 153 Fällen bzw. 13 Prozent über dem Vorjahresniveau. Der Geldumsatz ist dabei allerdings um 32 Mio. Euro gestiegen. Von den 1.357 Kauffällen entfielen 477 Verkäufe auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Zahl der Reihen- und Doppelhäuser beläuft sich auf 197 Kauffälle und bewegt sich damit auf Vorjahresniveau. Der durchschnittliche Kaufpreis neu errichteter Reihen- und Doppelhäuser (inkl. Bodenwertanteil) beträgt ca. 1.911 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und liegt damit 189 EURO höher als im Vorjahr. Der Wert für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Baujahresklasse 1985 bis 1994 liegt bei 1.692 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.



Wohnungs- und Teileigentum

Im Marktsegment der neu errichteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern konnte aus 143 Kauffällen ein Durchschnittswert von 2.279 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelt werden. Im Vorjahr ergab sich aus 109 Kauffällen ein Durchschnittswert von 2.238 Euro pro Quadratmeter. Bei einer mittleren Wohnfläche von 83 Quadratmeter ergibt sich ein mittlerer Kaufpreis einer Wohnung zu 187.924 Euro. Bei der Weiterveräußerung gebrauchter Mehrfamilienhauswohnungen beläuft sich der Durchschnittspreis auf 1.246 Euro pro Quadratmeter, das Durchschnittsalter der Wohnungen liegt hier bei 28 Jahren.

Gewerbe

Die Anzahl der veräußerten Gewerbegrundstücke beläuft sich in diesem Jahr auf 54. Der Preis steigt um 10 Prozent auf 39,7 Euro pro Quadratmeter.

Landwirtschaft und Forst

Deutliche Anstiege gab es bei Ackerland. So wurden 43 geeignete Kauffälle vorgelegt, die zu einer mittleren Erhöhung der Bodenrichtwerte um 17 Prozent führten. So stieg der mittlere Bodenrichtwert von 5,40 Euro pro Quadratmeter um 1,0 EURO pro Quadratmeter auf 6,40 Euro pro Quadratmeter an.

Der Wert für forstwirtschaftliche Flächen ist ebenfalls gestiegen, und zwar von 1,9 Euro pro Quadratmeter auf 2,0 Euro pro Quadratmeter.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht soll die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes im Kreis Coesfeld durch eine zusammenfassende Darstellung des Marktgeschehens aufgezeigt und analysiert werden. Der Grundstücksmarktbericht enthält keine Prognosen zum Marktgeschehen und soll in erster Linie zur besseren Einschätzung der Marktlage beitragen und die Transparenz des Grundstücksmarktes erhöhen. Der Grundstücksmarktbericht wird jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld erstellt.

Der Bericht wendet sich an sämtliche Beteiligte des Grundstücksmarktes: Vom Bewertungssachverständigen zur Beurteilung von regionalen Entwicklungen mit speziellen Auswertungen zu den erforderlichen Daten der Grundstücksbewertung, über Banken, Sparkassen, Versicherungen und Maklern zur Einschätzung der lokalen Wertverhältnisse bis hin zur interessierten Öffentlichkeit zwecks allgemeiner Information. Der Gesetzgeber hat frühzeitig die Notwendigkeit dieser Markttransparenz erkannt und mit der Einrichtung der Gutachterausschüsse ihnen die Aufgabe übertragen, regionale Umsatz- und Preisentwicklungen in Übersichten zusammenzustellen sowie Indexreihen und erforderliche Daten, wie z.B. Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die Aktualität und die Nähe des Grundstücksmarktberichtes zum Marktgeschehen im Kreisgebiet wird gewährleistet durch die Vorlagepflicht sämtlicher beurkundenden Stellen über Rechtsgeschäfte an Grund und Boden. Durch diese Sammlung der Kaufpreise als Datenbasis des Berichtes ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss umfassend informiert ist und für seinen lokalen Zuständigkeitsbereich, dem Kreisgebiet Coesfeld, marktkonforme Daten ermitteln und regionale Entwicklungen aufzeigen kann.

Unsere Informationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld haben wir für Sie zusammengestellt unter: <http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de>. Weitere – auch überregionale - Informationen zum Grundstücksmarkt – finden Sie im Informationssystem des Landes zum Immobilienmarkt in NRW: www.boris.nrw.de.

Ein Hinweis für Sachverständige: Dort finden Sie auch die Leitfäden und Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) für die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren, das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Immobilienrichtwerten und Vergleichswerte.

Haben Sie Verbesserungsvorschläge zum Grundstücksmarktbericht 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.

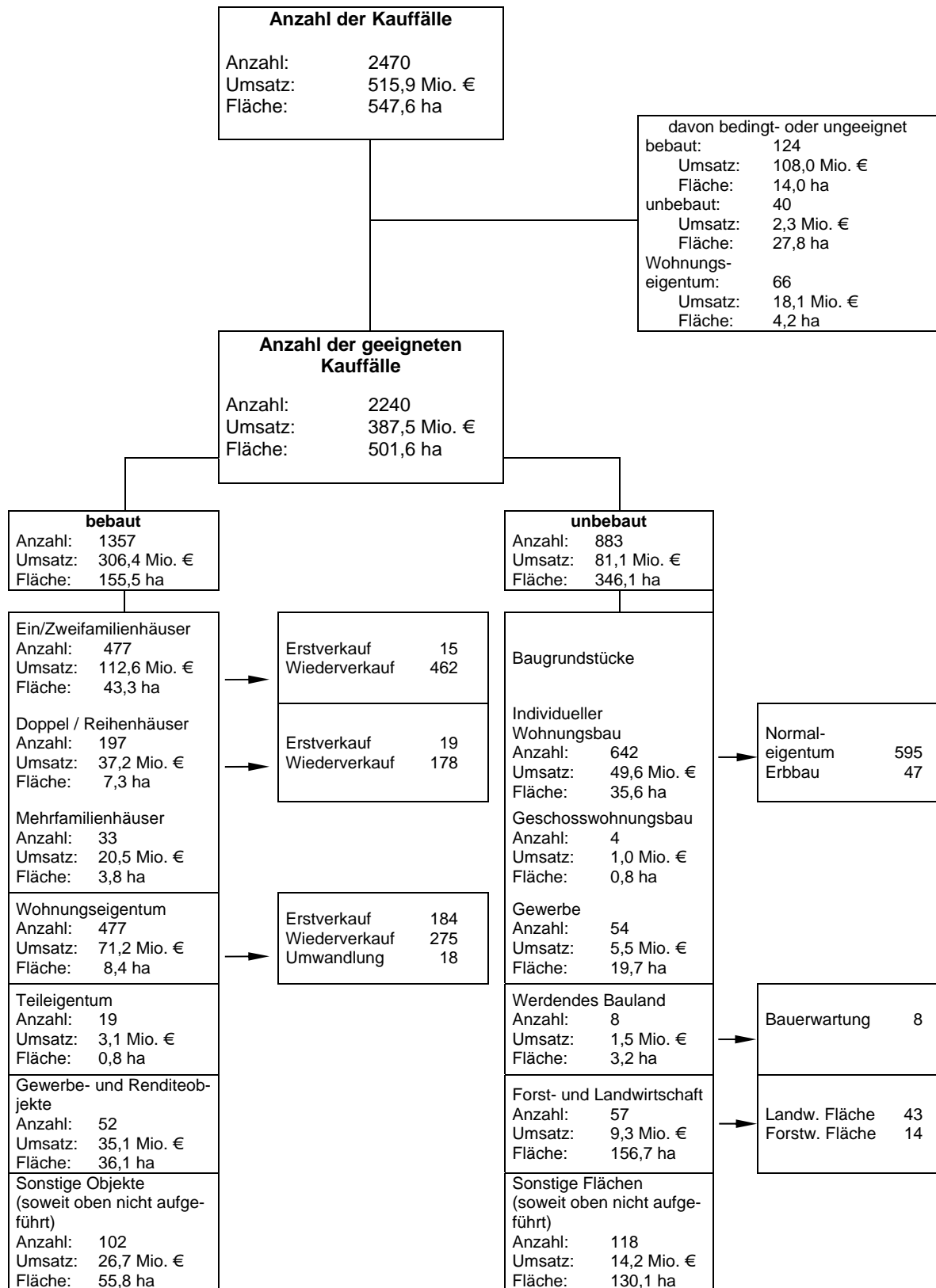
Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung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

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



4. Grundstücksmarkt im Jahr 2014

4.1 Anzahl der Kauffälle



**Grundstücksgruppen, Städte / Gemeinden**

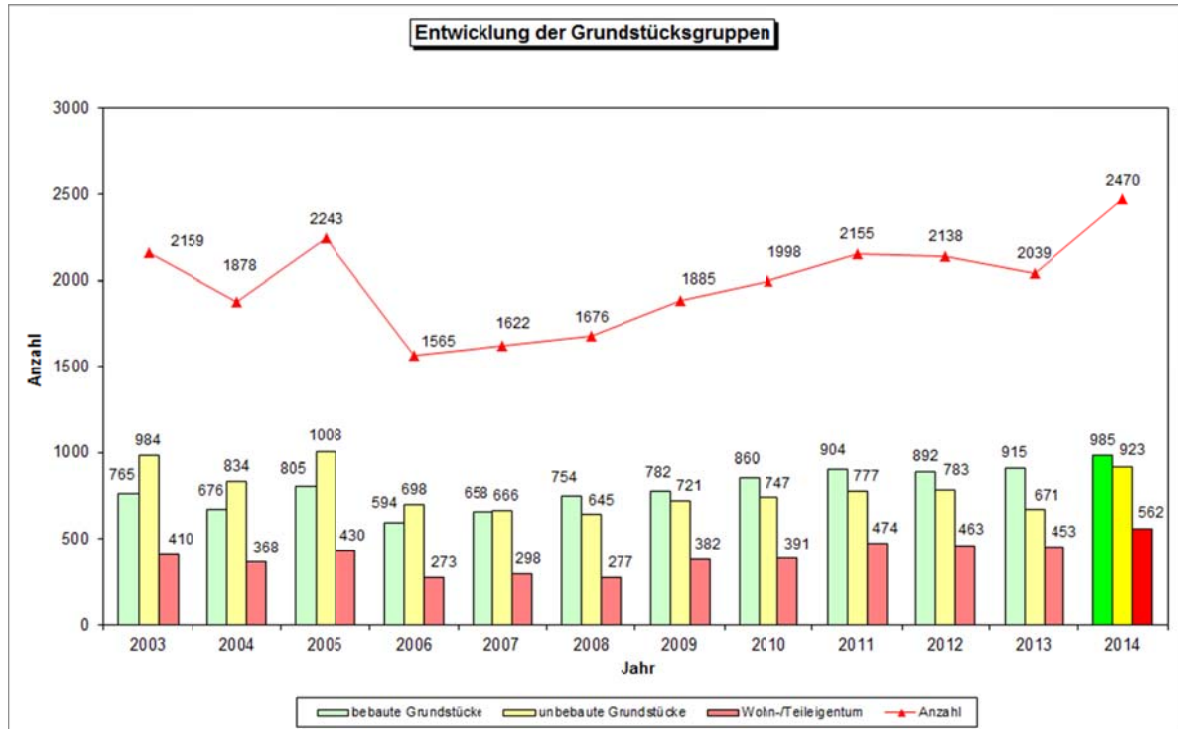
Gemeinde	Grundstücksgruppe	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ascheberg	bebaut	42	34	32	42	52	43	47	48	63	60	65
	unbebaut	48	70	56	40	40	52	51	50	53	55	66
	Wohn-/Teileigentum	27	19	15	9	12	18	17	23	27	18	36
	Summe	117	123	103	91	104	113	115	121	143	133	167
Billerbeck	bebaut	37	52	50	49	51	45	53	64	58	58	56
	unbebaut	50	81	41	22	21	56	58	50	48	39	27
	Wohn-/Teileigentum	12	18	12	12	10	17	28	25	21	16	16
	Summe	99	151	103	83	82	118	139	139	127	113	99
Coesfeld	bebaut	110	119	104	106	124	138	145	149	155	137	142
	unbebaut	85	154	87	103	76	73	69	114	103	65	134
	Wohn-/Teileigentum	90	87	50	70	67	68	87	115	93	110	128
	Summe	285	360	241	279	267	279	301	378	351	312	404
Dülmen	bebaut	132	157	123	128	146	179	163	174	180	188	231
	unbebaut	155	146	121	88	101	77	95	101	125	92	190
	Wohn-/Teileigentum	88	91	48	56	74	89	67	116	99	81	131
	Summe	375	394	292	272	321	345	325	391	404	361	552
Havixbeck	bebaut	47	48	27	42	32	47	52	61	47	53	40
	unbebaut	44	58	53	47	72	70	45	48	32	36	39
	Wohn-/Teileigentum	18	13	11	14	11	52	29	13	22	21	20
	Summe	109	119	91	103	115	169	126	122	101	110	99
Lüdinghausen	bebaut	77	92	70	68	82	74	95	126	93	105	126
	unbebaut	125	118	91	105	95	95	112	94	58	133	168
	Wohn-/Teileigentum	27	41	32	32	30	44	34	49	73	64	52
	Summe	229	251	193	205	207	213	241	269	224	302	346
Nordkirchen	bebaut	35	57	30	28	42	36	56	52	33	37	48
	unbebaut	64	58	48	30	24	35	48	38	50	43	59
	Wohn-/Teileigentum	15	28	13	6	7	14	14	24	7	23	43
	Summe	114	143	91	64	73	85	118	114	90	103	150
Nottuln	bebaut	69	93	68	65	82	93	81	86	86	91	103
	unbebaut	69	66	40	43	42	78	61	92	59	53	54
	Wohn-/Teileigentum	22	31	31	27	17	23	48	43	49	51	43
	Summe	160	190	139	135	141	194	190	221	194	195	200
Olfen	bebaut	27	34	21	32	49	38	56	44	53	52	53
	unbebaut	34	70	45	38	66	51	73	50	105	69	85
	Wohn-/Teileigentum	20	24	19	23	18	20	15	20	24	26	32
	Summe	81	128	85	93	133	109	144	114	182	147	170
Rosendahl	bebaut	36	38	21	37	35	31	39	40	38	35	38
	unbebaut	33	49	42	42	32	56	62	50	36	33	56
	Wohn-/Teileigentum	9	12	7	8	7	5	3	3	12	12	12
	Summe	78	99	70	87	74	92	104	93	86	80	106
Senden	bebaut	64	81	48	61	59	58	73	60	86	99	83
	unbebaut	127	138	74	108	76	78	73	90	114	53	45
	Wohn-/Teileigentum	40	66	35	41	24	32	49	43	36	31	49
	Summe	231	285	157	210	159	168	195	193	236	183	177
Kreisgebiet	bebaut	676	805	594	658	754	782	860	904	892	915	985
	unbebaut	834	1008	698	666	645	721	747	777	783	671	923
	Wohn-/Teileigentum	368	430	273	298	277	382	391	474	463	453	562
	Anzahl	1878	2243	1565	1622	1676	1885	1998	2155	2138	2039	2470

Alle Verkaufsfälle

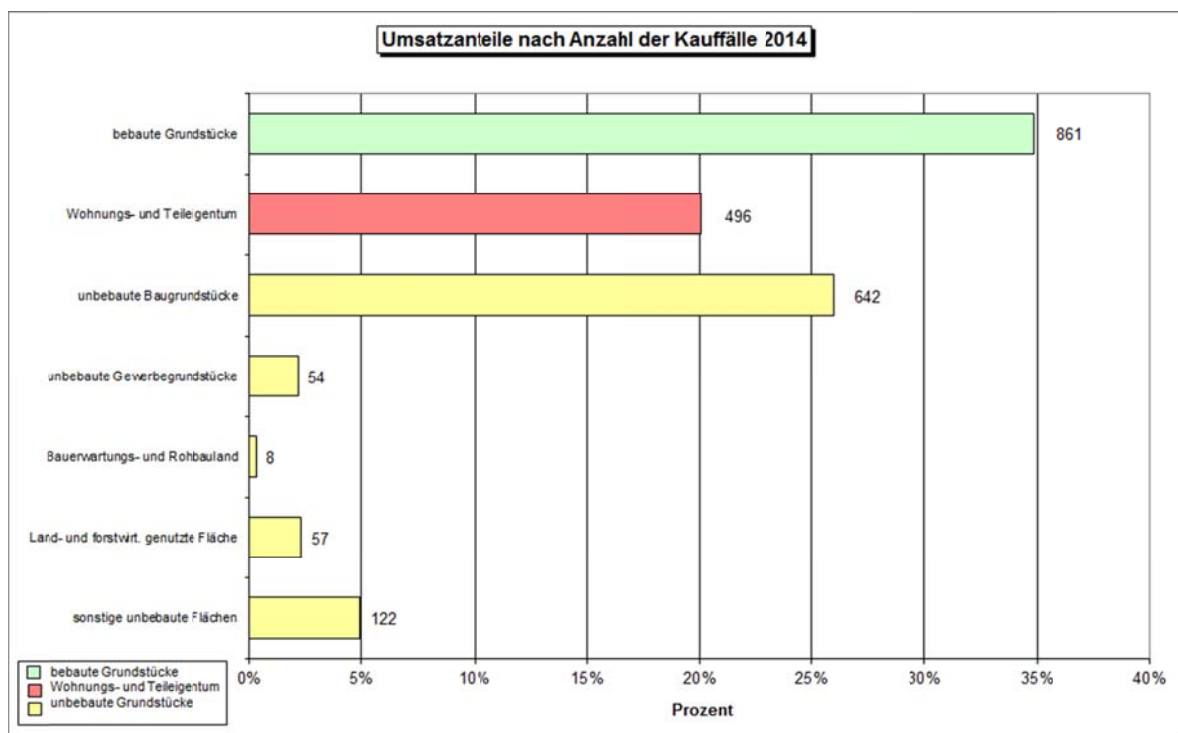


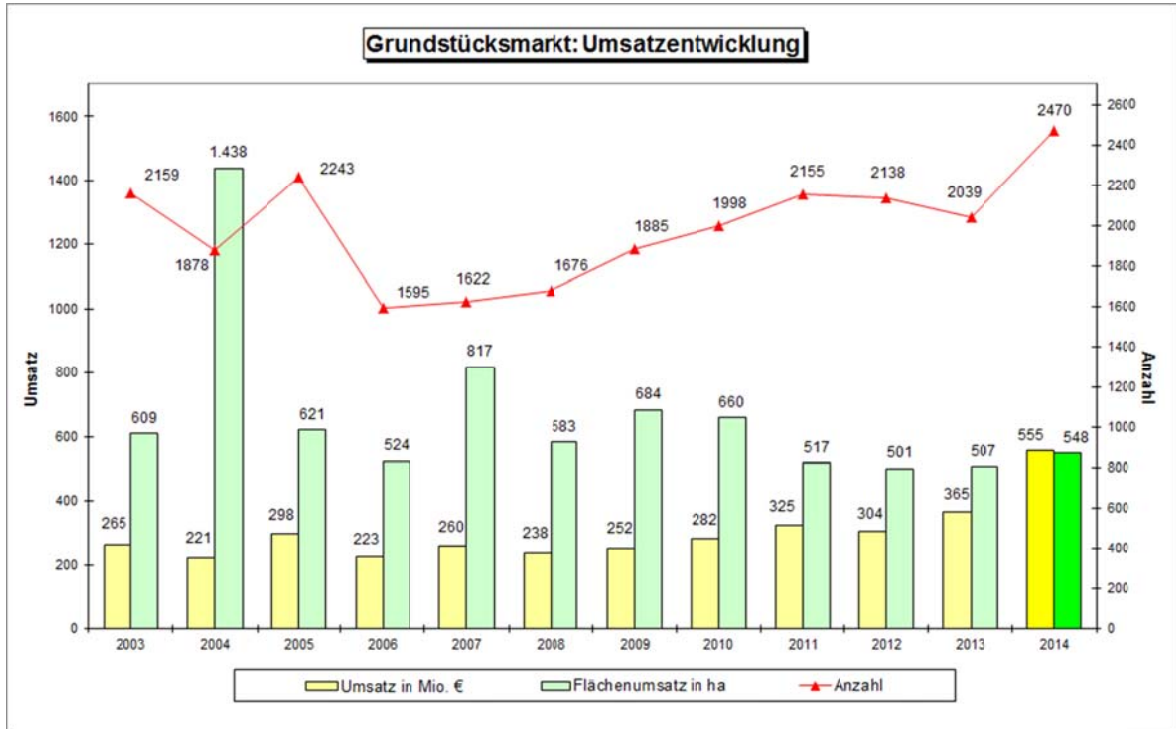
4.2 Flächen- und Geldumsatz

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

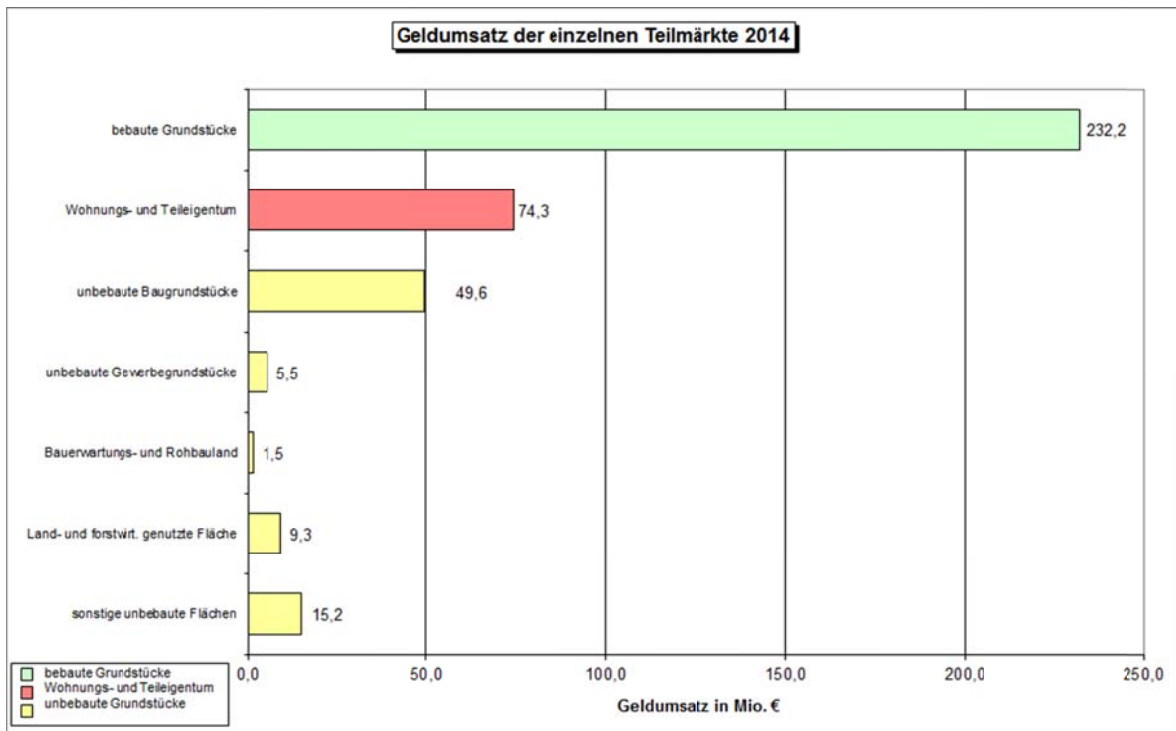


Folgende Graphik zeigt die Anzahl aller geeigneten Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2014.



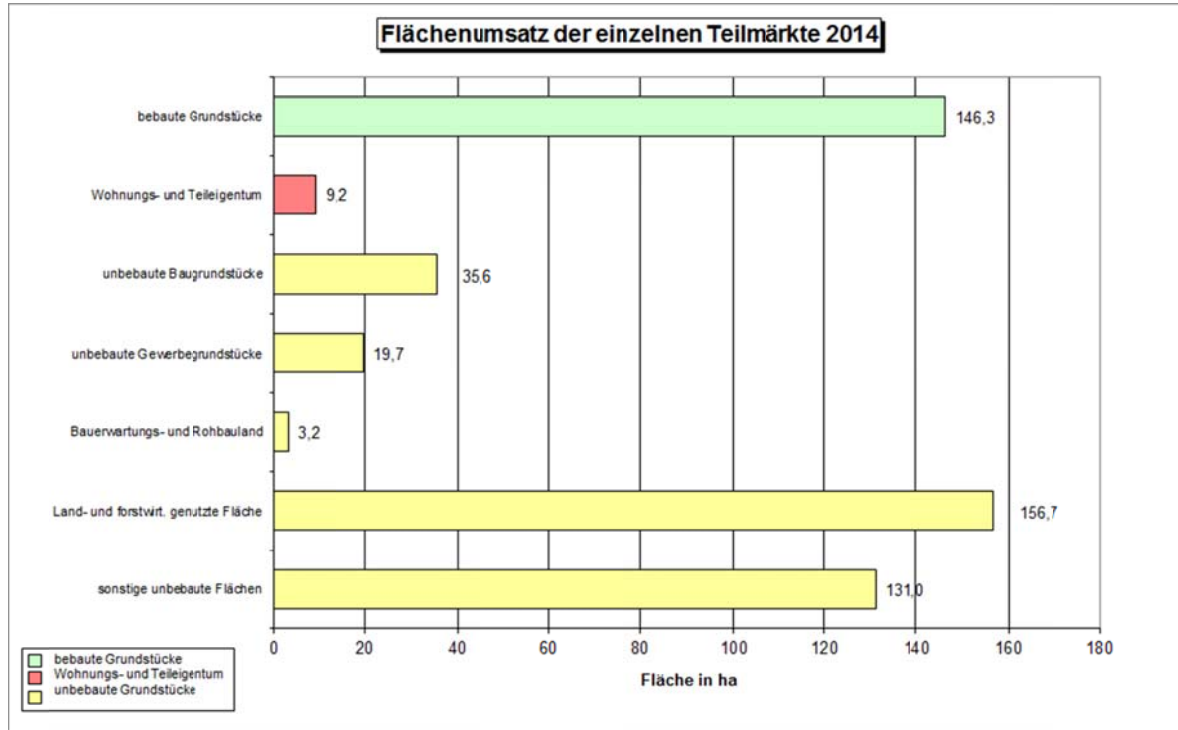


Folgende Graphik zeigt den Geldumsatz aller geeigneten Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2014.



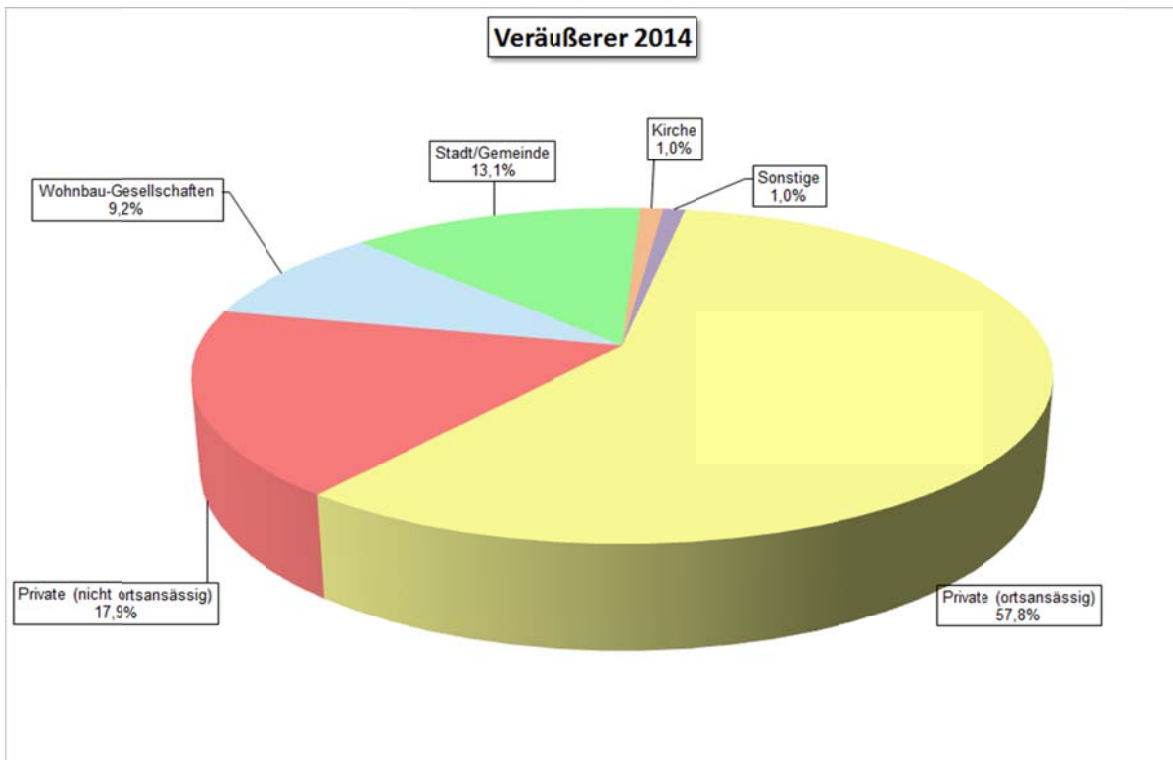
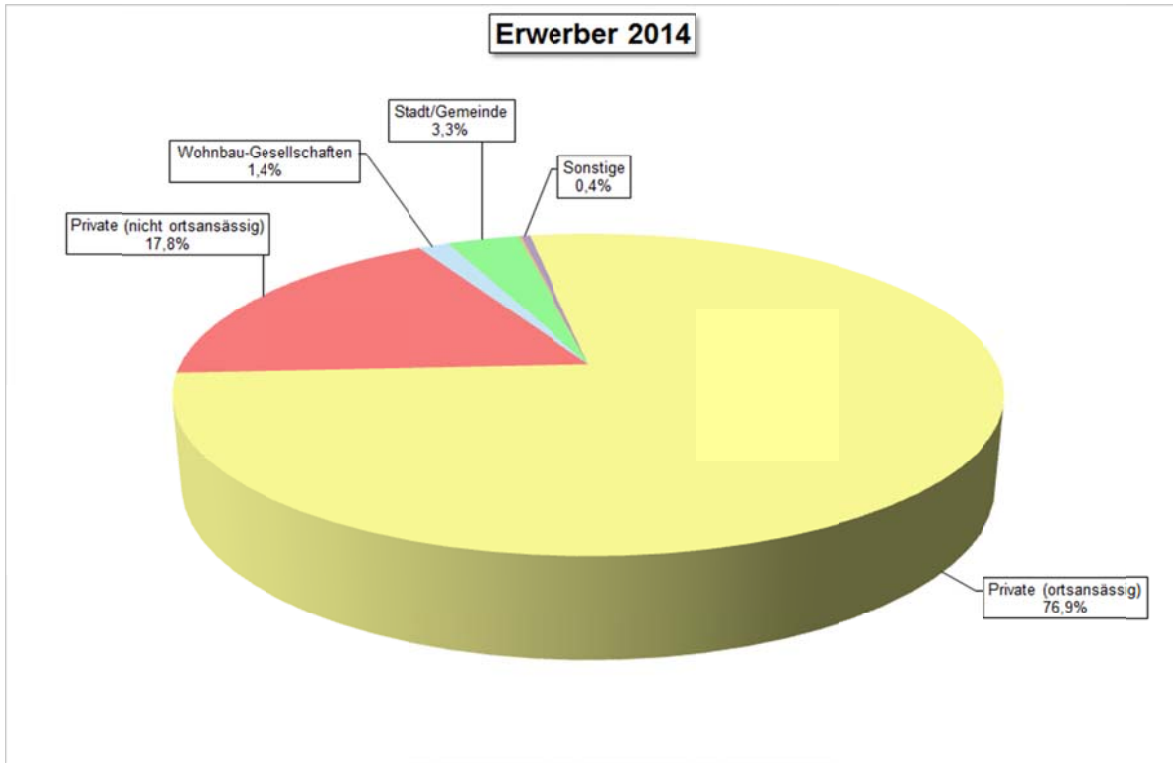


Folgende Graphik zeigt den Flächenumsatz aller geeigneten Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2014.





4.3 Erwerber / Veräußerer





5. Unbebaute Grundstücke

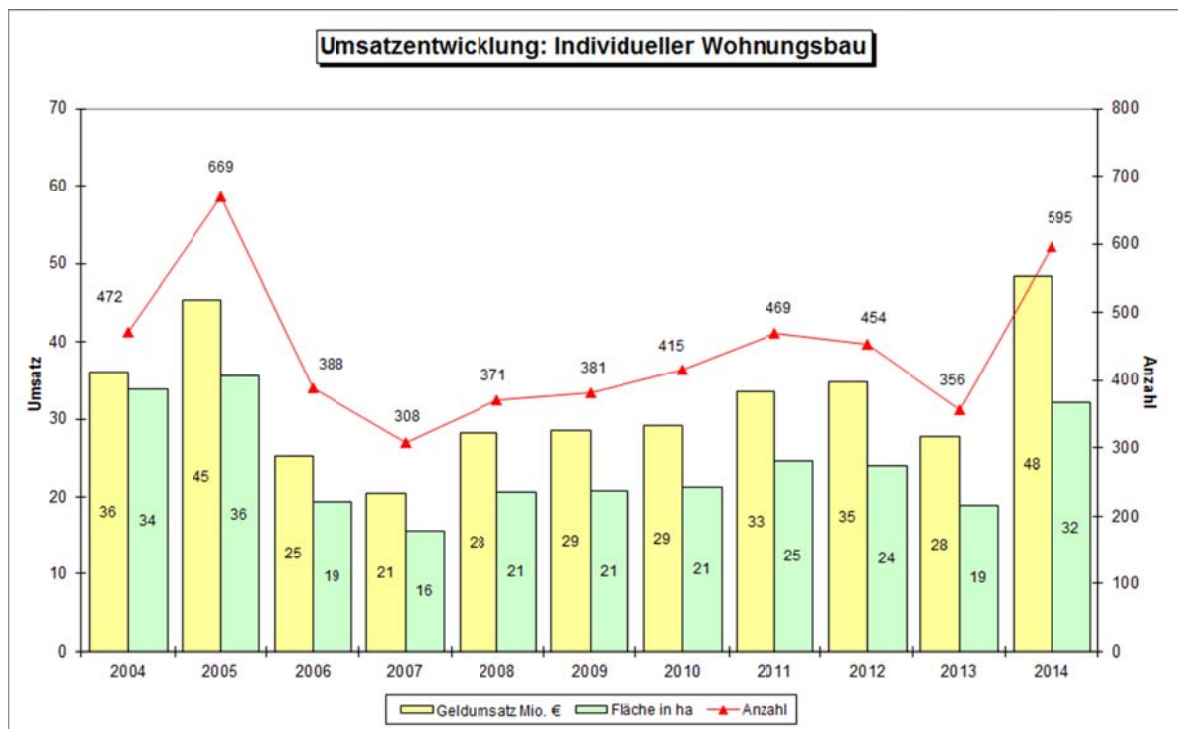
5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

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)
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
2014	595	32,14	48,36		4	0,86	1,00	
	Mittelwert	540	81.281	150	Mittelwert	2140	249.075	116

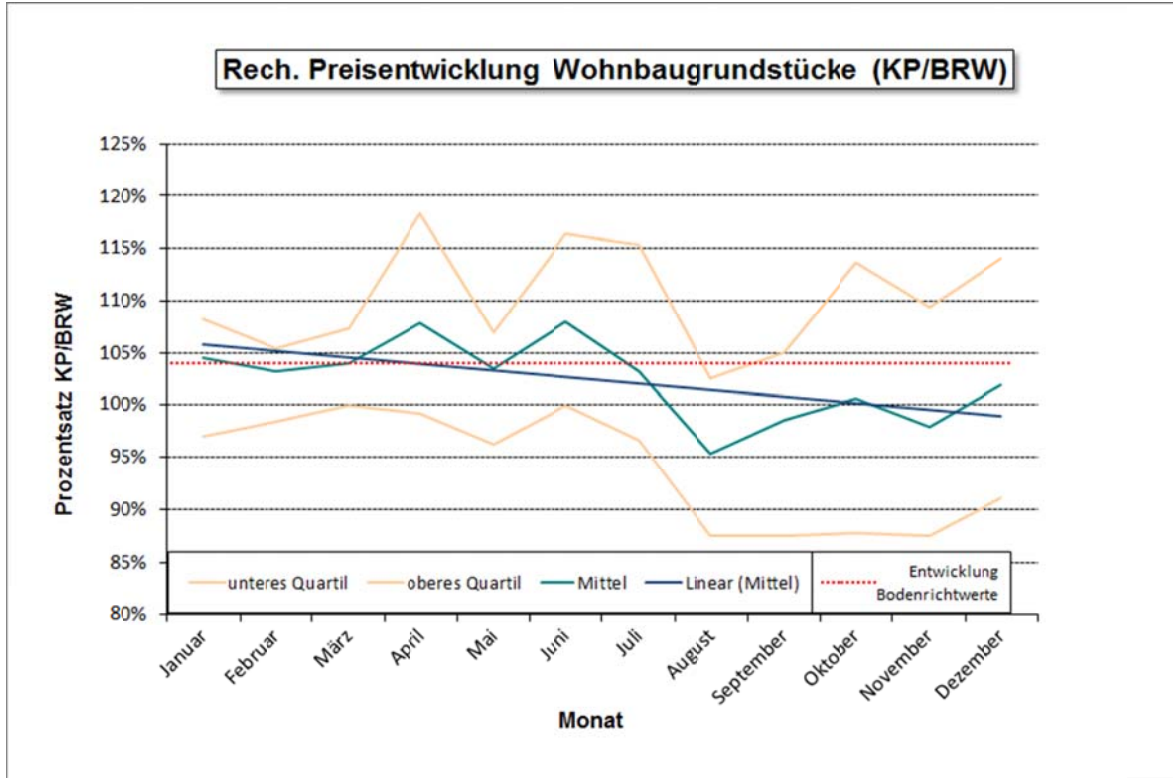
*) ohne Erbbaurechte

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

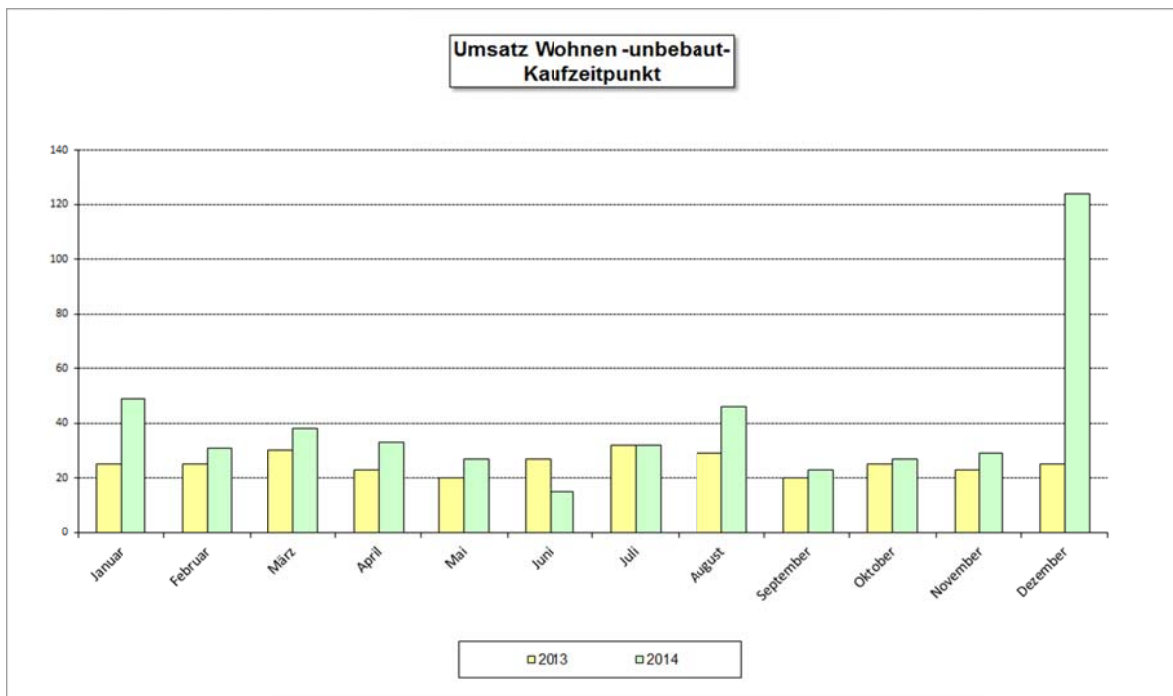


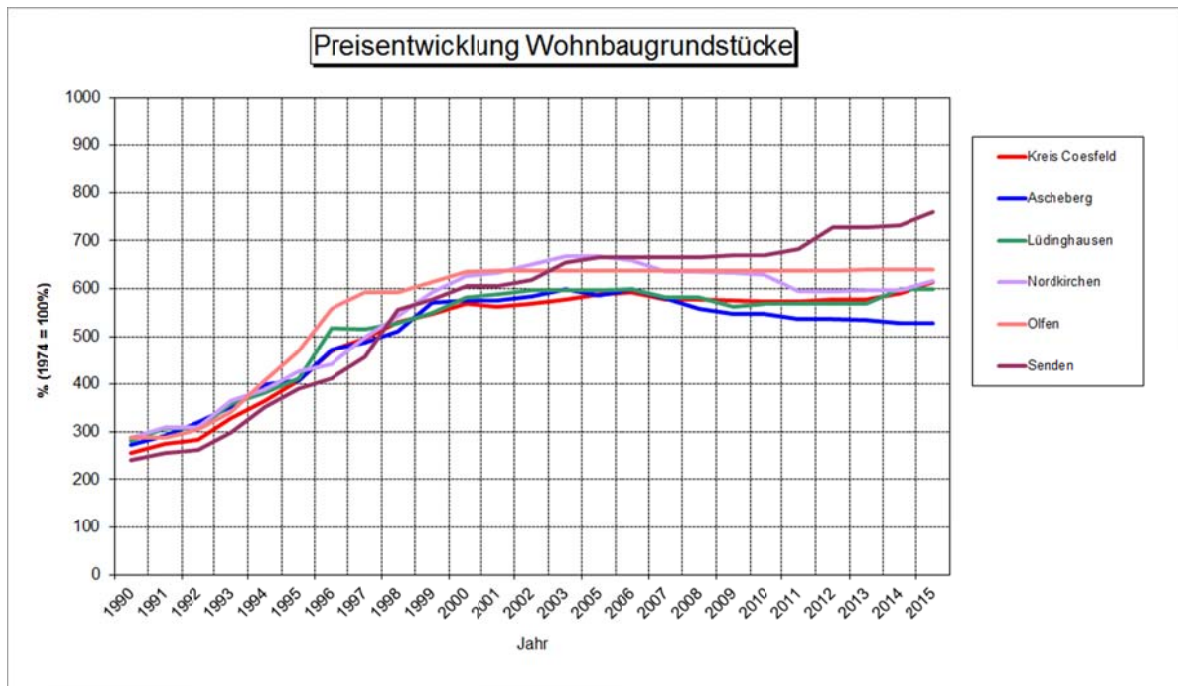
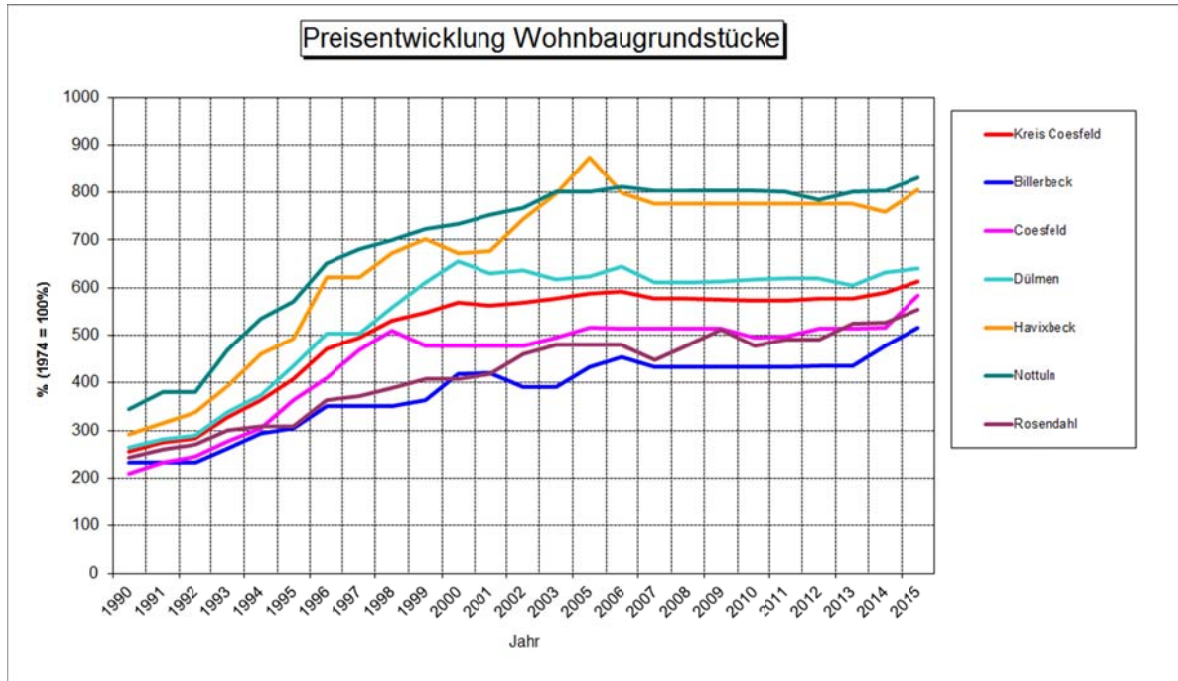
5.1.2 Preisentwicklung

Diese Grafik zeigt die rechnerische Preisentwicklung der Wohnbaugrundstücke in 2014. Es ist das Verhältnis Kaufpreis zu Bodenrichtwert dargestellt.



Diese Grafik zeigt den Kaufzeitpunkt der Kauffälle der Wohnbaugrundstücke, kategorisiert nach Monaten aus den Jahren 2013 bis 2014.

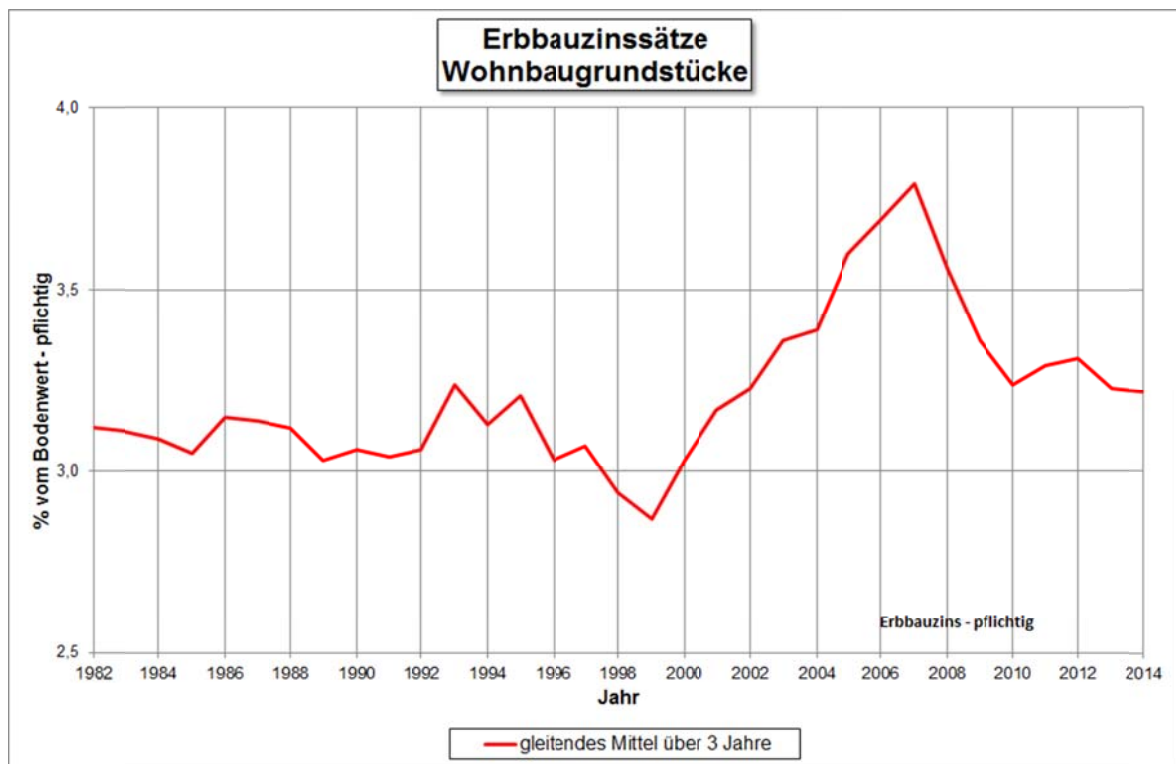




Preisentwicklung seit 1974 = 100%

5.1.3 Erbbaurechte

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



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



Bestellung von Erbbaurechten an Wohnbaugrundstücken

Jahr	Anzahl	mittl. Größe (m ²)	jährlicher, mittlerer Erbbauzinssatz		
			€/ m ²	% - pflichtig	% - eb-frei
1982	58	583	1,3	3,2	
1983	38	624	1,4	3,3	
1984	60	600	1,4	2,9	
1985	36	630	1,4	3,1	
1986	46	534	1,4	3,1	
1987	28	506	1,4	3,2	
1988	46	559	1,3	3,1	
1989	43	577	1,4	3,1	
1990	79	617	1,4	3,0	
1991	42	564	1,5	3,1	
1992	48	542	1,5	3,0	
1993	30	597	1,4	3,0	
1994	53	545	2,6	3,7	
1995	6	412	1,6	2,7	
1996	5	441	3,1	3,3	
1997	29	454	2,2	3,2	
1998	34	446	2,6	2,8	
1999	102	473	2,8	2,9	
2000	60	493	2,7	3,0	
2001	17	500	3,1	3,2	
2002	42	394	3,6	3,3	
2003	28	437	3,1	3,1	
2004	28	387	4,5	3,6	
2005	38	449	3,5	3,4	2,90
2006	10	444	5,1	3,8	
2007	10	426	4,1	3,9	2,80
2008	6	542	4,4	3,7	3,00
2009	12	554	3,3	3,1	2,60
2010	8	562	3,2	3,3	2,40
2011	9	569	2,7	3,3	2,25
2012	12	479	4,3	3,3	2,70
2013	15	456	4,5	3,4	2,75
2014	20	476	4,3	3,1	2,55
Summe	1277				
Mittel über alle Jahre	34	527		3,2	2,34

In dieser Auswertung finden nur geeignete Fälle Eingang.

Bestellung von Erbbaurechten 1977 – 2014 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	267	518	3,2
Havixbeck	38	524	3,1
Lüdinghausen	260	528	3,0
Nordkirchen	106	568	3,4
Nottuln	51	492	3,0
Olfen	36	446	3,0
Rosendahl	131	644	3,0
Senden	104	559	3,3
Kreis Coesfeld	1277	530	3,1

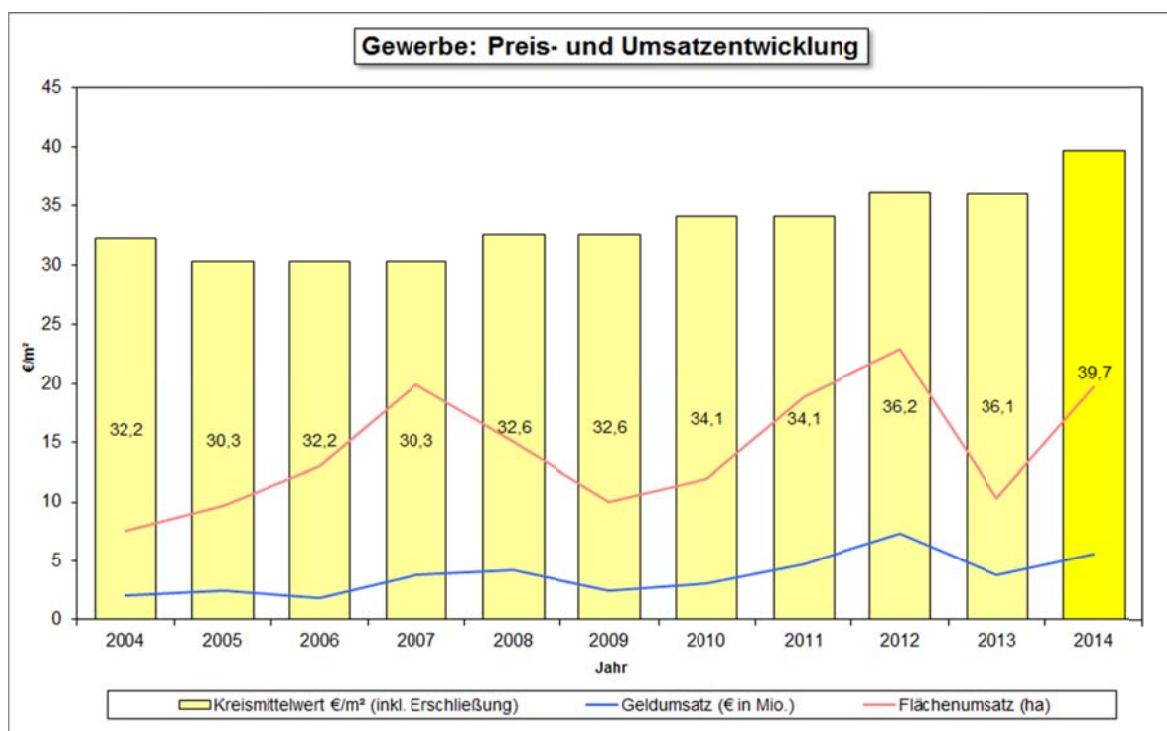
5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Flächen und Geldumsatz

Jahr	Gewerbegrundstücke			Mittelwert des Umsatzes €/m ²
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	
Mittelwert				
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
2014	54	19,66	5,54	
Mittelwert		3.641	102.514	28

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





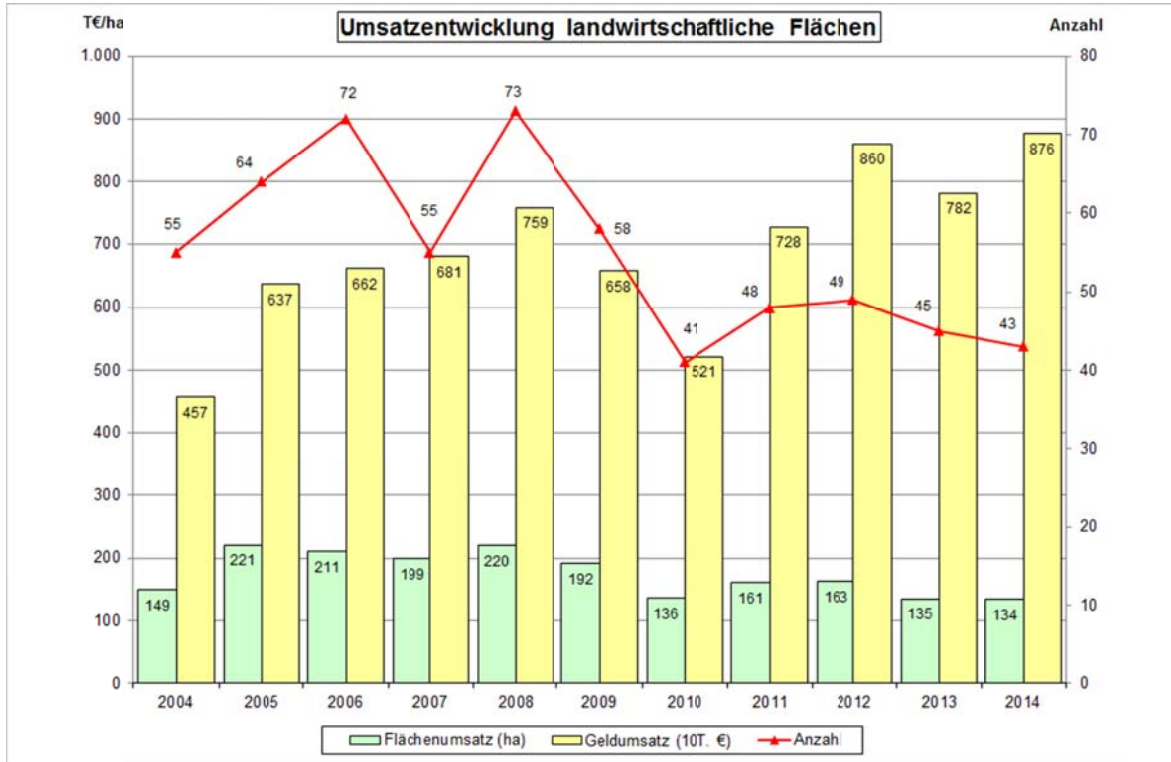
5.3.3 Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke

	erschließungsbeitragsfrei										
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ascheberg	30,8	29,2	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8	28,0	30,5
Billerbeck	27,8	26,4	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	30,8	31,1	34,8
Coesfeld	36,3	34,3	34,3	34,3	46,7	46,7	54,9	54,9	54,9	54,9	59,0
Dülmen	36,4	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	38,4	39,3	39,3	39,3	41,0
Havixbeck	39,5	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	28,6	28,6	31,2	33,0	35,0
Lüdinghausen	30,6	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8	29,7	32,8	32,8	32,9	36,4
Nordkirchen	25,7	24,7	24,7	24,7	24,7	24,7	24,7	28,0	32,0	32,0	34,0
Nottuln	25,5	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	26,0	26,0	27,0	27,0	29,0
Olfen	35,3	33,3	33,3	33,3	33,3	33,3	36,0	32,0	35,0	35,0	37,8
Rosendahl	26,0	24,3	24,3	24,3	24,3	24,3	24,8	25,2	27,6	27,6	30,0
Senden	29,8	28,0	28,0	28,0	28,0	28,0	29,3	29,3	30,4	30,4	32,5
Kreis Coesfeld	32,2	30,3	30,3	30,3	32,6	32,6	34,1	34,1	36,2	36,1	39,7

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)*
2004	landw. Flächen	55	148,84	4,57	3,1
	forstw. Flächen	22	500,68	4,91	1,0
2005	landw. Flächen	64	221,02	6,37	2,9
	forstw. Flächen	16	95,52	0,63	0,7
2006	landw. Flächen	72	210,76	6,62	3,1
	forstw. Flächen	16	57,82	0,52	0,9
2007	landw. Flächen	55	198,52	6,81	3,4
	forstw. Flächen	16	51,41	0,59	1,2
2008	landw. Flächen	73	220,32	7,59	3,4
	forstw. Flächen	4	7,31	0,07	0,9
2009	landw. Flächen	58	191,76	6,58	3,4
	forstw. Flächen	10	33,65	0,39	1,2
2010	landw. Flächen	41	136,18	5,21	3,8
	forstw. Flächen	13	21,07	0,29	1,4
2011	landw. Flächen	48	161,23	7,28	4,5
	forstw. Flächen	10	43,90	0,56	1,3
2012	landw. Flächen	49	162,64	8,60	5,3
	forstw. Flächen	12	31,28	0,49	1,6
2013	landw. Flächen	45	135,27	7,82	5,8
	forstw. Flächen	9	7,61	0,14	1,8
2014	landw. Flächen	43	133,78	8,76	6,5
	forstw. Flächen	14	22,94	0,51	2,2
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					



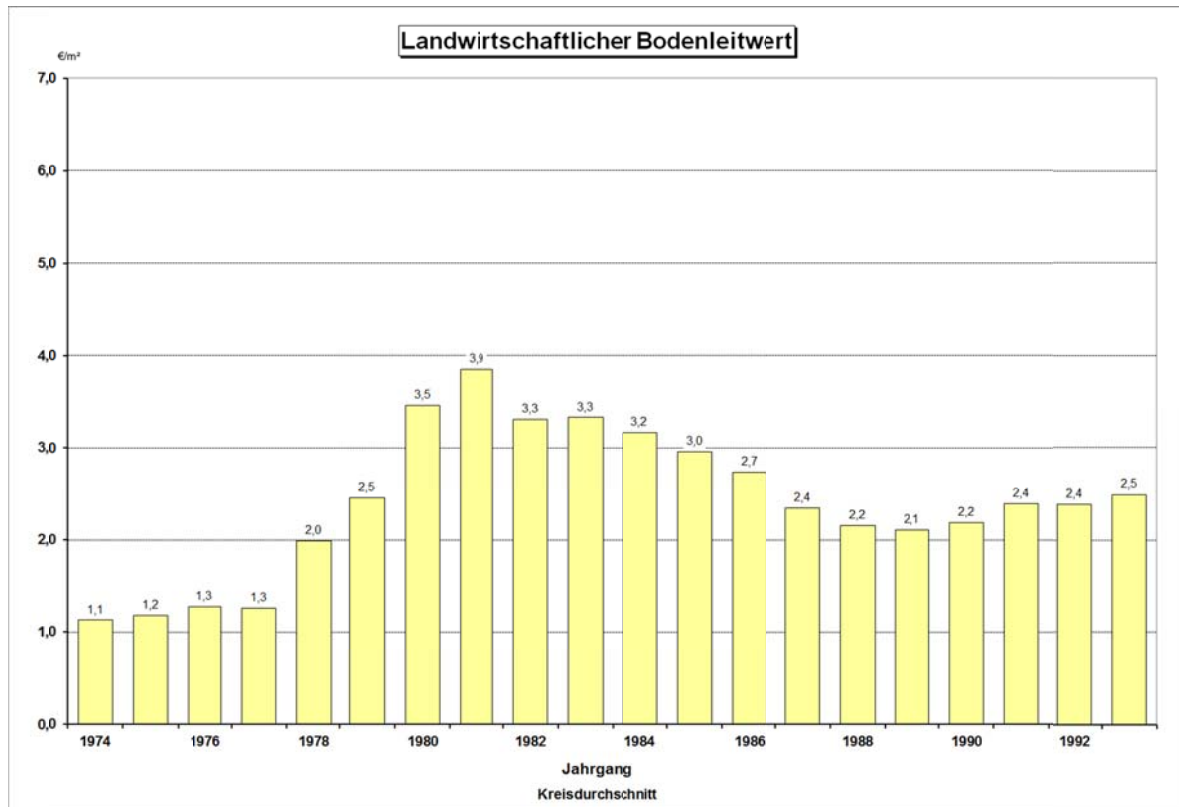
Die vorstehende Grafik zeigt die Umsatzentwicklung der landwirtschaftlichen Flächen im Kreis Coesfeld. Der individuelle Richtwert ist der Grafik „8.4. Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte“ zu entnehmen.

5.4.2 Entwicklung Waldboden, forstwirtschaftliche Flächen

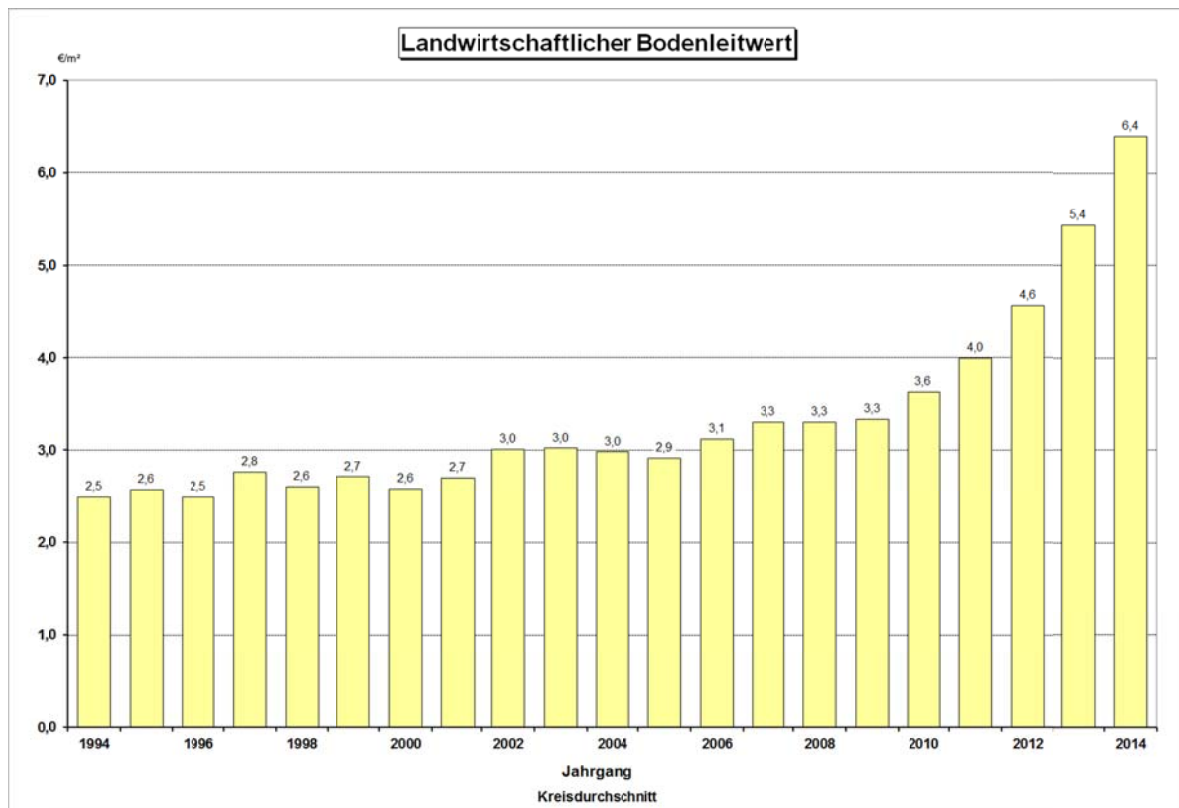
Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Durchschnittswert	Entwicklung (€/m ²) (Prozentangaben in Bezug zu Ackerland)								2007-2014	
					2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Mittel	
Auswertung:	Mittelwert	m ²	€	€/ m ²										Median
Waldboden	2	0,44	0,009											
Wasser, Biotope	Mittelwert	2.190	4.275	2,0	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,8	1,1	1,1	17%	
Auswertung				1,1	15%	15%	18%	17%	15%	17%	20%	17%	17%	
Forstw. Flächen	14	22,94	0,51											
(mit Aufwuchs)	Mittelwert	16.383	36.535	2,2	1,2	1,3	1,2	1,3	1,3	1,6	1,9	2,0	35%	
Richtwert Forstwirtschaft				2,0	36%	39%	35%	36%	33%	35%	35%	31%	35%	
Landw. Flächen	43	133,78	8,76											
Bodenleitwert	Mittelwert	31.112	203.761	6,5	3,3	3,3	3,4	3,6	4,0	4,6	5,4	6,4	100%	
Richtwert Ackerland				6,4	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	



Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenleitwert von 1974 bis 1993



Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenleitwert von 1994 bis 2014





5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Durchschnittswert	Entwicklung (€/m²) (Prozentangaben in Bezug zu erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land)								2007-2014
													Mittel
Auswertung:	Mittelwert	m²	€	€/m² *)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Median
Bauerwartungsland	8	3,17	1,47										
Auswertung:	Mittelwert	3.969	183.870	46,3	43,2	30,4	36,5	20,0	20,0	k.a.	32,0	50,0	27%
				50	37%	27%	27%	17%	17%	k.a.	26%	39%	27%
Rohbauland (Wohnen)													
Auswertung:	Mittelwert				k.a.	81,0	k.a.	89,0	89,0	60			64%
					57%	k.a.	75%	75%	50%	k.a.			66%
baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	595	32,14	48,36										
Auswertung:	Mittelwert	540	81.281	150,5	118	116	118	119	120	120	123	128	100%
eb-pflichtig		Bodenrichtwerte		128	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“

So wurden im Zuständigkeitsbereich des Kreises Coesfeld insgesamt 33 Fälle aus drei Jahren für die Untersuchung herangezogen. Die Untersuchung zeigt folgendes Ergebnis:

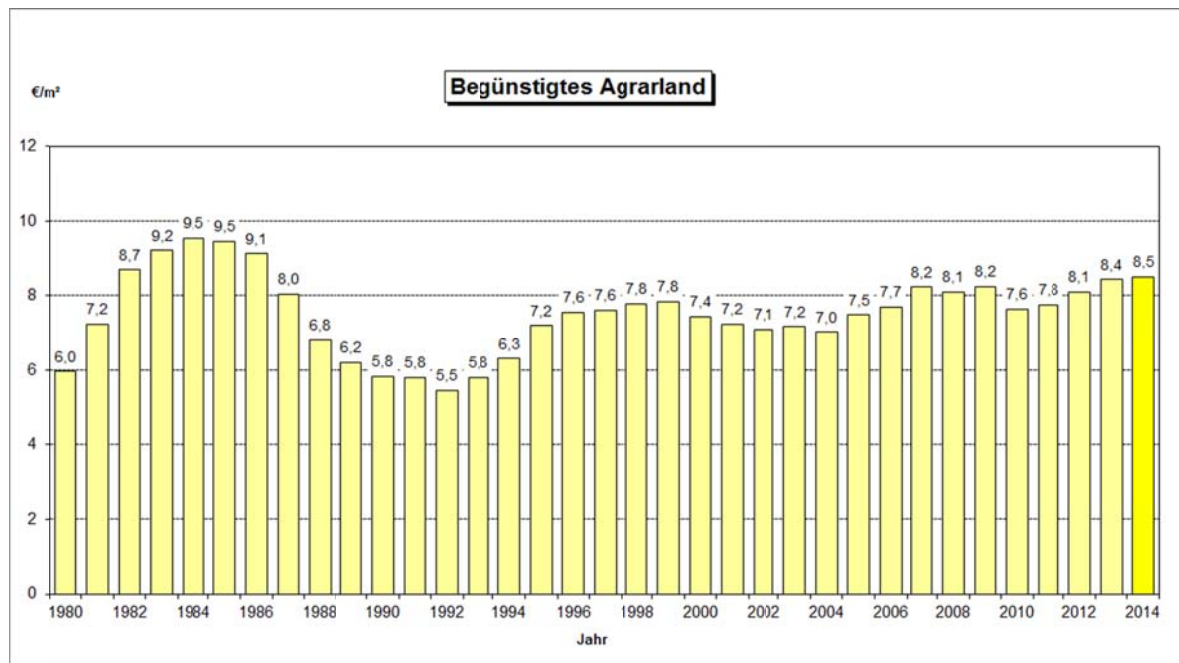
Mittelwert der Auswertung:	8,5 Euro/m²
Anzahl der Fälle:	33
Minimum:	6,0 Euro/m²
Maximum:	13,2 Euro/m²
Standardabweichung:	1,6 Euro/m²
durchschnittlicher landwirtschaftlicher Bodenrichtwert	4,8 Euro/m²

Verhältnis Bodenrichtwert-Wohnen zu begünstigtem Agrarland:	22,3
Verhältnis Bodenrichtwert Ackerland zu begünstigtem Agrarland:	1,3



Entwicklungsstufe	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Durchschnittswert	Entwicklung (€/m ²) (Prozentangaben in Bezug zu erschließungsbeitragspflichtigen baureifen Land)								2007-2014	
					2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Mittel	
Auswertung:	Mittelwert	m ²	€	€/m ² *)										
begünst. Agrarland **)	14	29,13	2,41											
	Mittelwert	20.806	172.338	8,3	8,0	8,0	8,4	7,8	7,5	7,7	8,7	8,5	7%	
Auswertung:				8,5	7%	7%	7%	7%	6%	6%	7%	7%	7%	
Baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	595	32,14	48,36											
Mittelwert	540	81.281	150,5	118	116	118	119	120	120	123	128	100%		
Auswertung: eb-pflichtig		Bodenrichtwerte		128	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

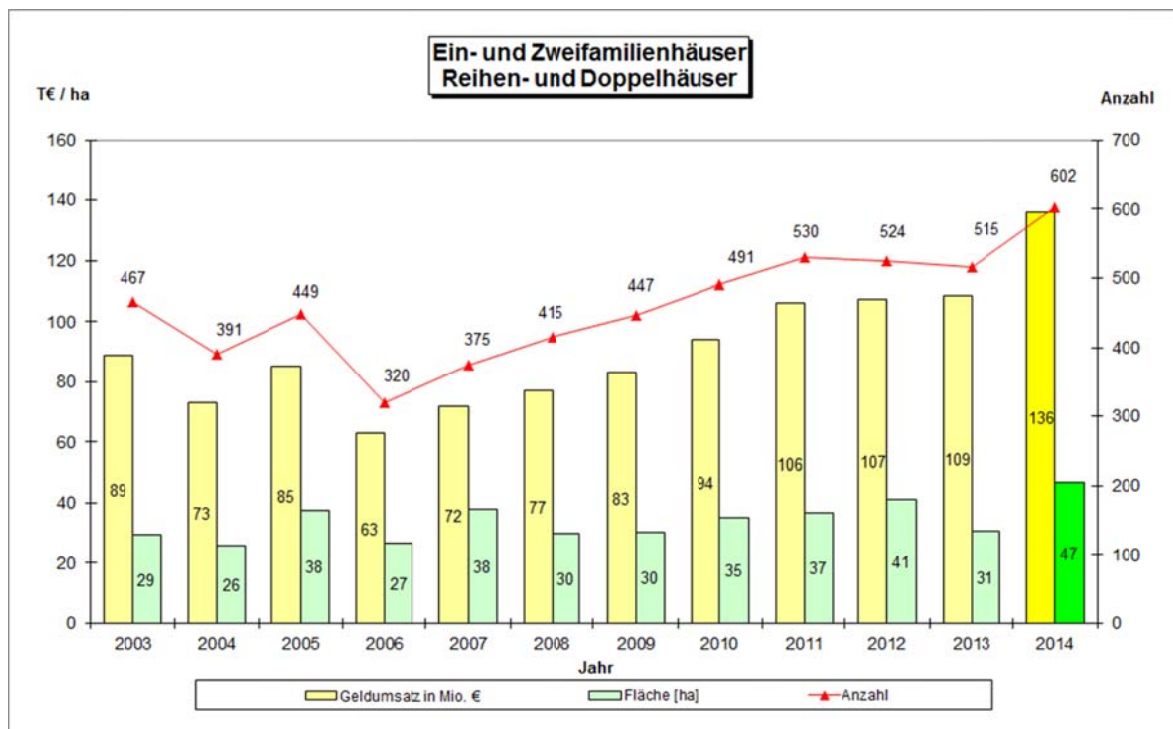
6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

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- wick- lung
	Mittelwert	(m ²)	(€)		Mittelwert	(m ²)	(€)	%
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%
2014	602	46,79	135,98		32	3,70	20,08	
	Mittelwert	777	225.888	10,5%	Mittelwert	1.157	627.646	106,8%

*) ohne Erbbaugrundstücke

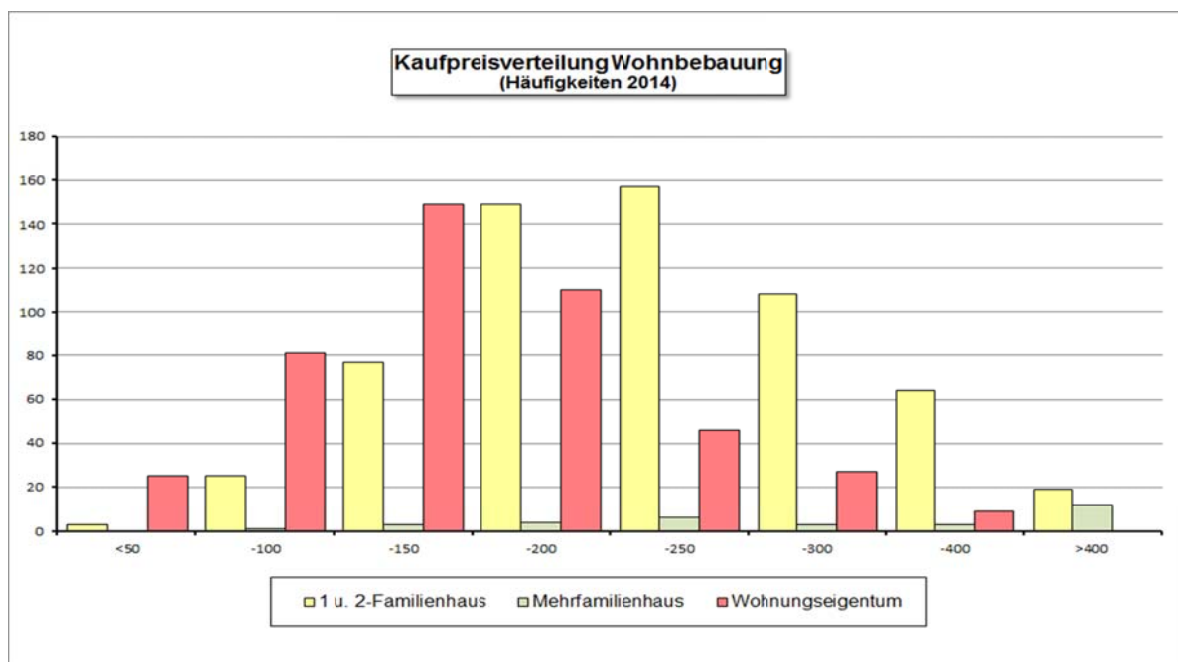




Kaufpreisverteilung Wohnbebauung

Jahr	Grundstücksart	Gesamtkaufpreis in Tausend €							
		<50	-100	-150	-200	-250	-300	-400	>400
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		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		2		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		8
	Wohnungseigentum	14	70	79	25	8	2	1	
2009	1- u. 2-Familienhaus	8	18	111	165	91	34	15	5
	Mehrfamilienhaus		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
2014	1- u. 2-Familienhaus	3	25	77	149	157	108	64	19
	Mehrfamilienhaus		1	3	4	6	3	3	12
	Wohnungseigentum	25	81	149	110	46	27	9	

ohne Erbbaugrundstücke





Die 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 2014. 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 2014 (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m ² und ohne Erbbaurechtsgänge)											
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser											
2014 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	23	148.720	434	151	1.186	156	12	695	271	28	3
1950 - 1964	34	152.076	590	130	1.152	92	18	684	212	13	6
1965 - 1974	42	193.826	614	161	1.277	102	28	895	239	18	13
1975 - 1984	53	234.698	597	167	1.395	55	39	931	265	25	28
1985 - 1994	36	250.077	586	155	1.692	110	28	905	301	20	19
1995 - 2004	51	263.825	501	150	1.799	92	35	784	353	20	20
2005 - 2010	23	287.426	485	141	2.016	120	17	681	442	48	13
Neubau	14	319.539	484	152	2.114	192	9	719	435	20	3
B											
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2012 – 2014 (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m ² und ohne Erbbaurechtsgänge) nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)											
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser											
2012-2014 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	3	113.333	169								
1950 - 1964	3	166.167	679								
1965 - 1974	9	161.611	626	150	1.132	122	4	946	191	26	3
1975 - 1984	10	210.300	613	161	1.256	77	4				
1985 - 1994	6	231.833	644	138	1.338	169	3				
1995 - 2004	10	232.690	485	142	1.787	149	7				
2005 - 2010	4	286.750	514								
Billerbeck											
bis 1949	4	151.658	630								
1950 - 1964	9	155.622	732	147	1.127	183	6	947	229	58	3
1965 - 1974	7	165.217	686								
1975 - 1984	3	200.667	715								
1985 - 1994	6	222.708	630	154	1.446	162	3				
1995 - 2004	9	247.278	604	149	1.600	170	6				
2005 - 2010	5	270.300	597								
Coesfeld											
bis 1949	13	149.927	551	144	1.310	132	5				
1950 - 1964	28	154.680	533	142	1.257	121	16				
1965 - 1974	26	180.902	625	157	1.188	126	11	760	234	15	7
1975 - 1984	16	222.275	599	151	1.398	65	9	789	282	31	5
1985 - 1994											
1995 - 2004	13	249.942	567	142	1.808	69	7	786	326	32	6
2005 - 2010	3	276.000	503	155	1.789	248	3				
Dülmen											
bis 1949											
1950 - 1964	25	149.316	538	129	1.120	138	13	695	208	18	6
1965 - 1974	22	181.386	574	157	1.261	150	13	788	260	24	4
1975 - 1984	19	237.368	590	171	1.402	109	12	998	226	21	9
1985 - 1994	16	264.094	573	148	1.862	90	14	858	317	23	11
1995 - 2004	10	240.080	529	164	1.431	124	7	795	271	18	3
2005 - 2010	8	251.579	467								

weiter auf nächster Seite



B	Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2012 – 2014 (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m ² und ohne Erbbaurechtsvorgänge) nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsvorgänge)											
	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser											
2012-2014 Altersklasse (Baujahr)	An- zahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m ²)	Wohnfläche *)				Umbauter Raum *)				
			mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis *) €/m ²	VB 90% (€)	An- zahl	mittleres Volumen (m ³)	mittlerer Kaufpreis *) €/m ³	VB 90% (€)	An- zahl		
Havixbeck												
bis 1949	6	165.033	499	146	1.169	658	4					
1950 - 1964												
1965 - 1974	18	182.667	657	163	1.204	125	16	725	249	25	7	
1975 - 1984	13	220.462	618	150	1.426	174	12	890	253	34	5	
1985 - 1994	6	270.712	622	151	1.829	328	6	873	325	67	6	
1995 - 2004	13	265.942	467	138	1.920	91	12					
2005 - 2010	5	278.050	440	136	2.016	248	4					
Lüdinghausen												
bis 1949												
1950 - 1964	16	171.969	642	121	1.349	193	9					
1965 - 1974	10	206.470	572	160	1.311	204	8	870	220	19	5	
1975 - 1984	15	224.167	579	149	1.540	182	8	821	311	41	4	
1985 - 1994	7	267.286	615	158	1.818	396	6	1005	290	79	4	
1995 - 2004	12	275.479	479	156	1.860	201	6	727	428	75	3	
2005 - 2010	6	277.400	432	130	2.120	94	4					
Nordkirchen												
bis 1949	4	103.000	277									
1950 - 1964	8	135.969	604	123	944	58	3					
1965 - 1974												
1975 - 1984												
1985 - 1994	6	231.500	657	152	1.558	295	5	880	268	24	3	
1995 - 2004	11	246.364	519	149	1.637	224	6	798	310	36	3	
2005 - 2010												
Nottuln												
bis 1949	5	142.800	604	166	1.028	195	3					
1950 - 1964												
1965 - 1974												
1975 - 1984	18	207.681	579	160	1.307	99	14	898	234	17	12	
1985 - 1994	14	264.821	555	163	1.639	134	7	814	328	39	4	
1995 - 2004	22	270.384	542	154	1.823	143	12	736	384	18	7	
2005 - 2010	7	258.164	508	127	1.850	125	3	496	524	186	3	
Olfen												
bis 1949												
1950 - 1964	5	143.200	559	164	775	197	4					
1965 - 1974	5	182.400	557	153	1.096	165	3					
1975 - 1984												
1985 - 1994	6	266.142	448	156	1.869	224	4					
1995 - 2004	7	311.071	542	170	1.780	112	3					
2005 - 2010												
Senden												
bis 1949											0	
1950 - 1964												
1965 - 1974												
1975 - 1984	9	204.444	648	167	1.267	101	5	926	225	14	4	
1985 - 1994	11	262.364	592	188	1.481	174	6					
1995 - 2004	24	312.650	491	160	2.022	112	17	870	368	21	11	
2005 - 2010	12	325.042	572	170	1.937	253	7	982	324	72	3	

In den Wertangaben sind die Durchschnittswerte für Garage oder Stellplätze nicht enthalten.



Die Werte in der **Tabelle „C“** zeigen die Daten der Reihen- und Doppelhäuser, ebenfalls zunächst für das Kreisgebiet aus dem Jahr 2014. Im **Tabellenteil „D“** wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen und wenn statistisch möglich, eine Differenzierung nach Gemeinden und Baujahresklassen vorgenommen worden.

2014 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf-fälle	mittlerer Gesamt-kaufpreis (€)	mittlere Grund-stücks-größe (m²)	Wohnfläche *)				Umbauter Raum *)			
				mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis €/m²	VB 90% (€)	Anzahl	mittleres Volumen (m³)	mittlerer Kaufpreis €/m³	VB 90% (€)	Anzahl
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² und ohne Erbbaurechtsgänge)											
Reihenhäuser und Doppelhaushälften											
bis 1949	10	108.205	418	113	881	133	6				
1950 - 1964	12	142.125	425	106	1.419	201	4				
1965 - 1974	17	176.177	407	128	1.315	137	11	615	275	28	6
1975 - 1984	19	162.763	337	128	1.295	138	15	641	255	28	8
1985 - 1994	21	181.024	315	120	1.540	101	13	681	269	23	8
1995 - 2004	51	195.137	307	128	1.511	63	39	563	349	17	21
2005 - 2010	12	206.375	302	122	1.701	126	11	576	382	37	9
Neubau	17	274.385	312	149	1.911	83	13				
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2011 – 2013 (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² und ohne Erbbaurechtsgänge)											
2014 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf-fälle	mittlerer Gesamt-kaufpreis (€)	mittlere Grund-stücks-größe (m²)	mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis €/m²	VB 90% (€)	Anzahl	mittleres Volumen (m³)	mittlerer Kaufpreis €/m³	VB 90% (€)	Anzahl
Reihenhäuser und Doppelhaushälften											
Ascheberg											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974	7	165.286	322	133	1.249	199	5	578	315	76	3
1975 - 1984	5	159.150	393	124	1.190	89	3				
1985 - 1994											
1995 - 2004	9	177.472	320	142	1.433	135	5				
2005 - 2010											
Coesfeld											
bis 1949	11	95.493	364	110	1.032	119	6				
1950 - 1964											
1965 - 1974	4	120.850	265	91	1.457	350	3				
1975 - 1984	10	166.780	354	117	1.394	165	7	629	286	53	5
1985 - 1994	4	179.375	384	116	1.546	225	4	739	245	61	3
1995 - 2004	10	183.625	286	122	1.521	149	9	686	308	34	5
2005 - 2010											
Dülmen											
bis 1949	6	112.250	379	121	784	155	3				
1950 - 1964	18	132.611	323	109	1.323	156	8				
1965 - 1974	25	121.423	325	97	1.317	80	11				
1975 - 1984	16	164.188	363	122	1.333	140	7	719	176	10	3
1985 - 1994	13	169.923	269	114	1.625	146	7	701	267	22	5
1995 - 2004	31	196.097	274	127	1.574	64	25	592	351	32	15
2005 - 2010											
Lüdinghausen											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974											
1975 - 1984	9	191.000	399	138	1.431	152	5				
1985 - 1994	3	186.667	317								
1995 - 2004	11	208.409	329	129	1.748	213	5	675	367	67	3
2005 - 2010	6	221.167	324	130	1.739	234	5	553	407	54	5

weiter auf nächster Seite



Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2011 – 2013 (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² und ohne Erbbaurechtsvorgänge)

2014 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m ²)	Wohnfläche *)			Anzahl	Umbauter Raum *)			Anzahl
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis €/m ²	VB** 90% (€)		mittleres Volumen (m ³)	mittlerer Kaufpreis €/m ³	VB** 90% (€)	
Reihenhäuser und Doppelhaushälften											
Nottuln											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974											
1975 - 1984	16	144.609	345	108	1.321	124	11	574	247	27	7
1985 - 1994	17	170.768	299	145	1.240	137	10	840	225	21	3
1995 - 2004	25	175.484	292	127	1.357	62	16	531	324	34	4
2005 - 2010											
Olfen											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974	7	178.143	436	125	1.327	83	4				
1975 - 1984											
1985 - 1994											
1995 - 2004	8	206.813	356	124	1.631	145	5	563	364	40	3
2005 - 2010											
Senden											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974	18	177.736	415	129	1.423	106	11	613	294	22	5
1975 - 1984											
1985 - 1994	10	200.675	342	104	1.827	109	6	659	296	28	4
1995 - 2004	25	208.444	337	130	1.589	82	16	618	321	12	7
2005 - 2010	10	241.150	320	129	1.829	134	8	568	399	54	4

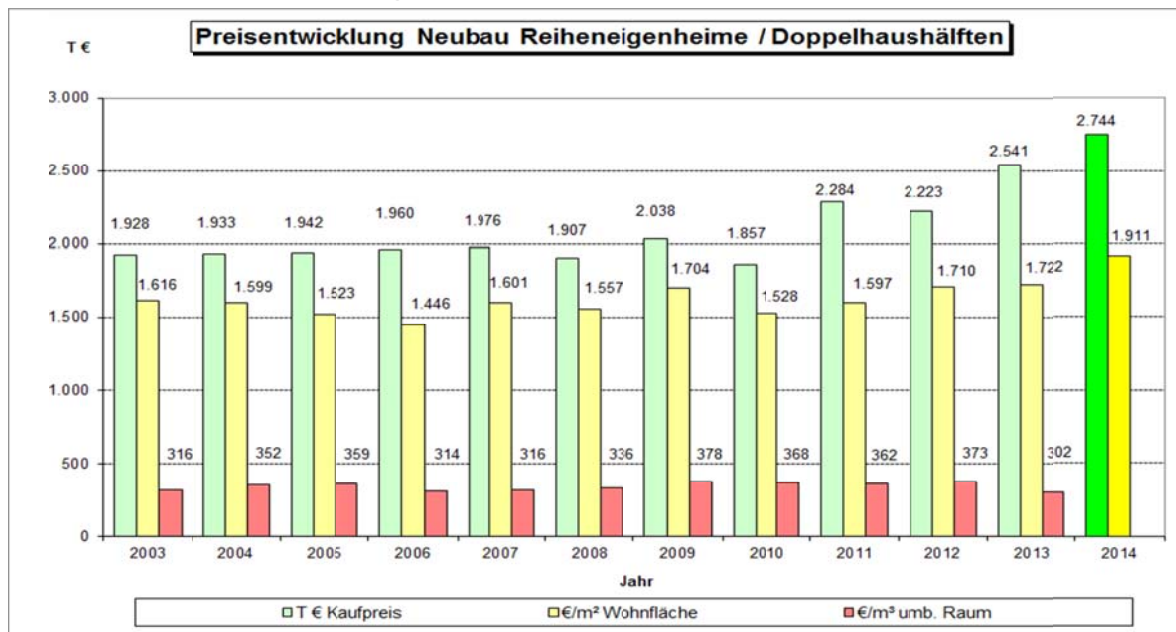
*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten **) Vertrauensbereich

Die angegebenen Werte sind **nicht** mit durchschnittlichen Herstellungskosten zu vergleichen, da diese regelmäßig die Bodenwertanteile nicht enthalten. Bei der Analyse der vorstehenden Tabelle ist als Maß für die Güte des angegebenen Wertes ein Vertrauensbereich (VB) als Spanne um den Mittelwert angegeben, in dem sich 90% der herangezogenen Verkaufsfälle bewegen.

Allgemeine Preisauskünfte mit individuellen Selektionskriterien können unter www.boris.nrw.de erstellt werden (s. Seite 36).



6.1.2 Preisentwicklung





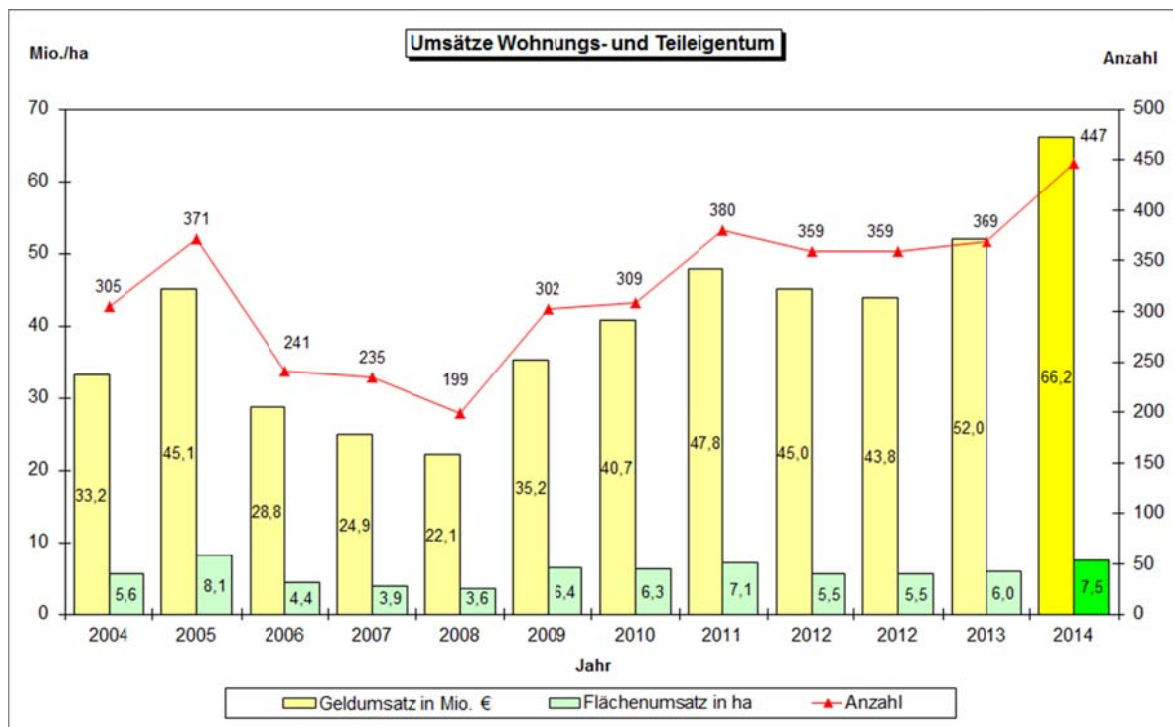
7. Wohnungs- und Teileigentum

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)
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
2014	169	1,99	32,89		262	4,85	30,82		16	0,71	2,44	
	Mittelwert	118	194.642	1656	Mittelwert	185	117.646	636	Mittelwert	441	152.292	345

*) 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 Mehrfamilien- haus	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	
	2014	143	83		116	2.279	37	2	6,1	0,1
Wiederverkäufe										
Wohnung im Mehrfamilien- haus	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
	2014	156	78	28	14	1.246	49	35	5,9	0,1

* Preisangabe 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. Ferner ist zu beachten, dass **die Kaufpreise der Eigentumswohnungen den Wert des Grundstücksanteils und die Erschließungskosten beinhalten.**

Nebenräume

In den genannten Preisen sind die Kosten der Nebengebäude nicht enthalten. Eine Auswertung über die Jahre 2012 bis 2014 ergibt für Garagen, Tiefgaragen(TG)-Stellplatz, Carport und Stellplätze nachstehend aufgeführte Preise.

	Erstverkäufe	Anzahl	Wiederverkäufe	Anzahl
Stellplatz	5.000 €	46	3.900 €	22
Carport	8.000€	23	5.000 €	0
Garage	9.000 €	18	5.250 €	10
TG-Stellplatz	16.000 €	40	8.400 €	4



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 2014 (ohne Erbbaurechtsgänge)							
Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser							
2014 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücks- größe (m ²)	mittlere Größe (m ²)	Wohnfläche mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB**) 90% (€)	An- zahl
bis 1949	4	104.375	298	108	935	575	4
1950 - 1964							
1965 - 1974	26	67.366	127	75	901	86	23
1975 - 1984	48	84.142	138	82	1.040	88	40
1985 - 1994	51	100.628	127	74	1.305	64	47
1995 - 2004	37	116.826	125	78	1.545	73	31
2005 - 2011	7	133.643	118	73	1.867	171	7
Neubau	151	187.924	116	83	2.279	37	143
B							
Wohnungseigentum nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2012 bis 2014 (ohne Erbbaurechtsgänge)							
Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser							
2012 - 2014 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücks- größe (m ²)	mittlere Größe (m ²)	Wohnfläche mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB**) 90% (€)	An- zahl
Ascheberg							
bis 1949							
1950 - 1964							
1965 - 1974							
1975 - 1984	5	65.200	130	75	863	58	5
1985 - 1994	7	87.293	114	74	1.165	158	7
1995 - 2004							
2005 - 2011							
Billerbeck							
bis 1949	4	20.000	67	74	272	29	4
1950 - 1964							
1965 - 1974							
1975 - 1984							
1985 - 1994	8	96.513	134	60	1.018	133	5
1995 - 2004							
2005 - 2011	4	148.250	130	86	1.677	304	3
Coesfeld							
bis 1949	3	62.433	238	84	804	934	3
1950 - 1964	9	89.319	120	70	1.062	208	7
1965 - 1974	14	83.451	141	80	1.072	124	13
1975 - 1984	26	94.451	121	77	1.252	88	20
1985 - 1994	38	108.761	122	80	1.364	54	36
1995 - 2004	26	119.867	116	76	1.614	83	24
2005 - 2011	6	169.250	163	103	1.670	382	6

*) 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 2012 bis 2014 (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	4	59.750	110	65	922	289	4
1965 – 1974	17	67.441	128	75	864	103	12
1975 – 1984	30	87.863	108	85	1.059	64	28
1985 – 1994	36	90.214	114	72	1.265	82	31
1995 - 2004	23	110.761	117	77	1.409	75	20
2005 - 2011							
Havixbeck							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974	6	64.483	138	68	900	204	4
1975 – 1984							
1985 – 1994	6	99.583	134	54	1.142	495	4
1995 – 2004							
2005 - 2011	4	123.875	126	75	1.755	452	4
Lüdinghausen							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974	8	76.713	112	82	952	90	7
1975 – 1984	13	102.192	129	83	1.228	131	7
1985 – 1994	22	95.364	129	72	1.275	102	17
1995 - 2004	15	123.883	147	86	1.420	122	15
2005 - 2011	10	151.105	128	95	1.630	241	6
Nottuln							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974	6	59.750	121	78	808	205	4
1975 – 1984	18	73.744	146	91	773	149	17
1985 – 1994	20	92.250	138	81	1.222	88	13
1995 - 2004	16	112.972	155	79	1.578	122	9
2005 - 2011							
Olfen							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974	4	72.125	127	73	1.000	355	4
1975 – 1984							
1985 – 1994							
1995 - 2004	6	96.583	114	76	1.295	160	6
2005 - 2011							
Senden							
bis 1949							
1950 – 1964	3	72.500	137	74	916	561	3
1965 – 1974	20	64.200	158	101	788	72	15
1975 – 1984	23	55.913	170	78	707	108	17
1985 – 1994	3	72.667	85	60	1.263	495	3
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.

BORIS plus
ONRW

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Startseite | Nutzungsbedingungen | Impressum | Ihre Meinung | Kontakt | FAQ | Hilfe | Angemeldet als: 30300 | Meine Nutzerdaten

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

Suche
Produkt: Allgemeine Preisauskunft
Gemeinde: Coesfeld
Neue Gemeindegrenzen

Objektart
Eigentumswohnungen
Gebietsgliederungsstufe
Coesfeld Stadtgebiet
Objektgruppe
Weiterverkauf
Wohnlage
alle
Ausstattung
alle
Baujahr
1990
Wohnfläche in m²
80
Anzahl der Wohneinheiten
alle
Preis berechnen

Allgemeine Preisauskunft mit Kaufpreisliste

Ausgabe der Recherche
Auf Grund Ihrer Recherche wurden 10 Kaufpreise aus den Jahren 2011 bis 2013 gefunden.
Die Stichprobe umfasst Wohnungen mit:
• einer Wohnfläche von 71 bis 90 m² (Mittelwert 81 m²)
• Baujahren von 1986 bis 1994 (Mittelwert 1992).
Der mittlere Kaufpreis beträgt 1351 €/m² mit einer Streuung von +/- 15 %.
An Hand der gewählten Parameter ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von ca. 108000 €.
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:	Coesfeld
Objektart:	Eigentumswohnung
Gebietsgliederungsstufe:	Stadtgebiet Coesfeld
Objektgruppe:	Weiterverkauf
Wohnlage:	alle Wohnlagen
Ausstattung:	alle Ausstattungsmerkmale
Baujahr:	1990
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.

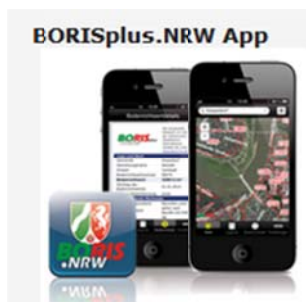
8. Bodenrichtwerte

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 Bodenrichtwerten 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 2015 (Wertermittlungstichtag: 01.01.2015) 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 lassen sich drei Kategorien unterschiedlicher Erschließungsqualitäten mit folgendem Wert der Beiträge für Wohnbauland ableiten:

- neuzeitliche Erschließungsqualität (ab ca. 1990): 40-60 €/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

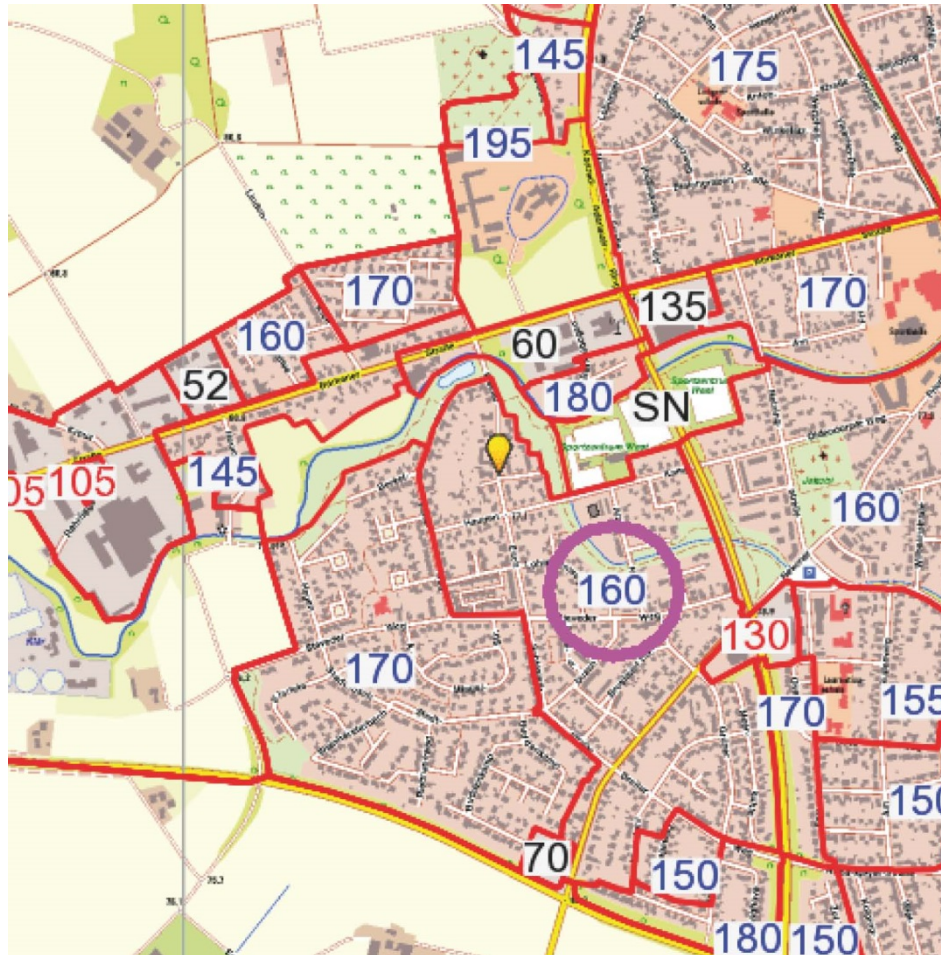
In der folgenden Tabelle ist die Anzahl der Bodenrichtwerte, sortiert nach Gemeinde und Nutzung dargestellt.

Gebietskörperschaft	G	GE	GI	MD	MI	MK	SE	SO	W	A	ASB	Forst	gesamt
Ascheberg	2	4		1	7	5		1	43	3	3	3	72
Billerbeck	1	5	1		10	20	1		38	3	3	3	85
Coesfeld	5	12	2	1	13	41		11	83	5	5	5	183
Dülmen	5	7	1	5	16	24	3	4	94	9	9	9	186
Havixbeck		6		2	4	17			22				51
Lüdinghausen	2	5			19	23	1	2	69	6	6	6	139
Nordkirchen		3	1	2	5			1	22	2	2	2	40
Nottuln	3	2		1	13	2		1	46	4	4	4	80
Olfen	1	6	2		16		2		25	3	3	3	61
Rosendahl	1	5			6	2			28	4	4	4	54
Senden		5		1	6	6		1	36	9	9	9	82
Kreis Coesfeld	20	60	7	13	115	140	7	21	506	48	48	48	1033

Das Abkürzungsverzeichnis der Nutzungen befindet sich auf der Seite 40.

8.2.3 Darstellung der Bodenrichtwerte

Darstellung der Bodenrichtwerte in Wohngebieten



Bodenrichtwerte im Detail

Lage und Wert	
Gemeinde	Coesfeld
Gemarkungsname	Coesfeld-Stadt
Ortsteil	Coesfeld
Bodenrichtwertnummer	7126
Bodenrichtwert	160 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2015
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	0112
Bodenrichtwert 01.01.1996	82 €/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.

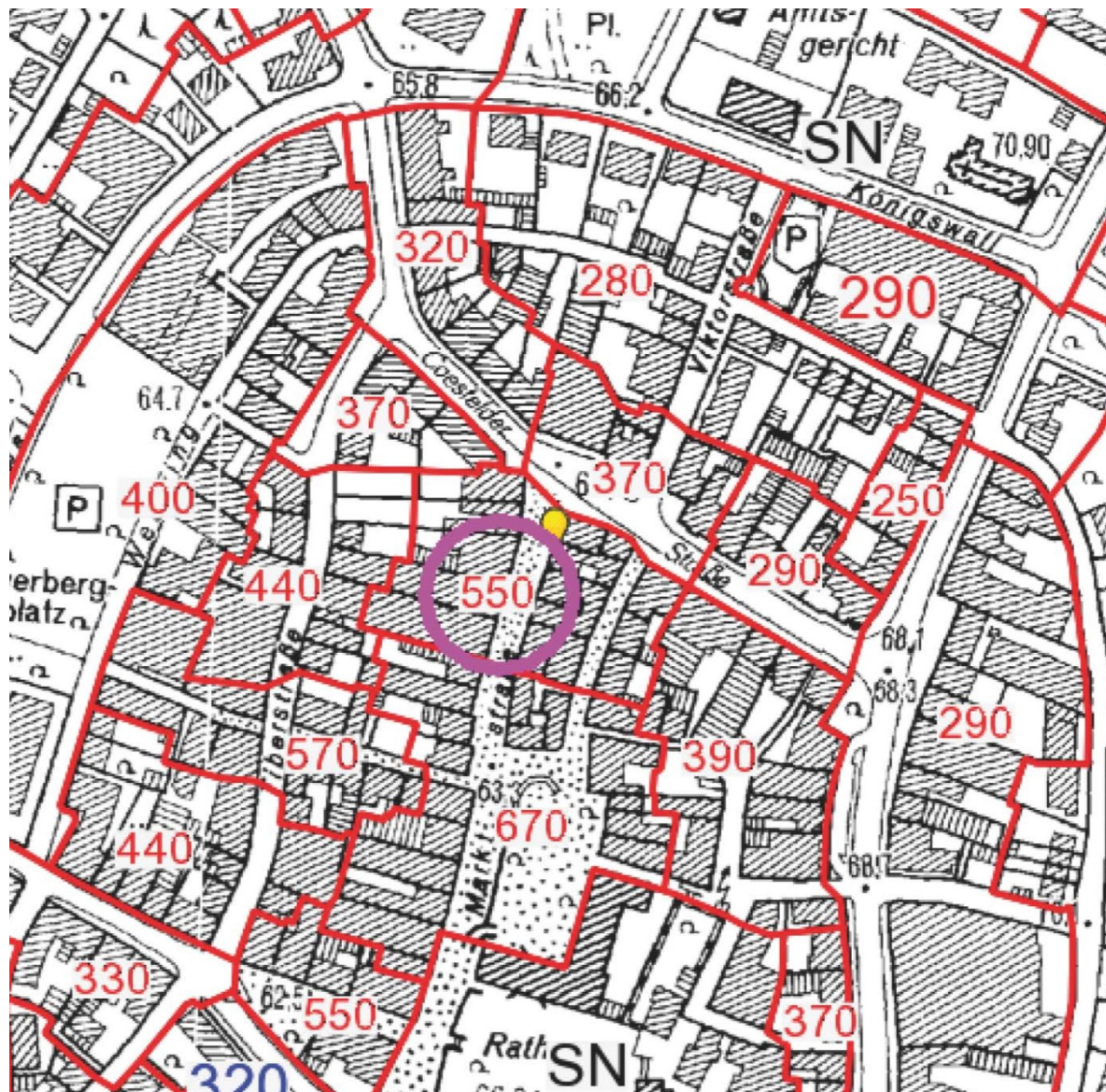
Art der baulichen Nutzung	W	Wohnbauland
	MI / MD / MK	gemischte Baufläche
	G / GE / GI	gewerbliche Baufläche
	SO	Sondergebiet
	SE	Wochenendhausgebiet
	SN	Sondernutzung, z.B. Gemeinbedarfsflächen, ohne Bodenrichtwertangabe
	A	Ackerflächen
	ASB	Wohnen im Außenbereich
Geschossigkeit	II	römische Ziffern
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 01.01.2015)

Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land		
		mäßig €/m ²	mittel €/m ²	gut €/m ²
Gemeinde Ascheberg	W I II	90	120	160
	GE		28	
Ascheberg	W I – II	115	120	135
	M	180	220	280
	G		28	28
Ortsteil Davensberg	W I – II	55	95	120
Ortsteil Herbern	W I - II	90	95	110
	M II		125	145
	G		28	
Stadt Billerbeck	W	85	115	155
	GE		32	
Billerbeck	W I – II	110	125	135
	M II	170	215	240
	G		32	
	SE		70	
Stadt Coesfeld	W	105	175	295
	GE		34	
Coesfeld	W I – III	130	180	275
	MK II – III	280	420	480
	G	32	34	52
Ortsteil Lette	W I – II	105	120	140
	G		28	
Stadt Dülmen	W	100	160	270
	GE	34	46	50
Dülmen	W I – II	175	245	285
	MK II – III	280	400	670
	G	34	42	48
	SE		95	
Ortsteil Buldern	W I – II	125	130	140
	G		28	
Ortsteil Hiddingsel	W I – II	80	115	130
Ortsteil Merfeld	W I – II	100	130	
	SE		70	
Ortsteil Rorup	W I – II	105	135	140
Gemeinde Havixbeck	W	145	165	200
	GE	28	32	40
Havixbeck	W I – II	135	150	200
	M II	205	240	280
	G	28	32	32
Ortsteil Hohenholte	W I – II		170	
Stadt Lüdinghausen	W	110	150	235
	GE	28	32	38
Lüdinghausen	W I – III	115	155	190
	MK II – III	195	320	410
	G	28	32	36
Ortsteil Seppenrade	W I – II	125	150	170
	M II		210	
	SE		65	

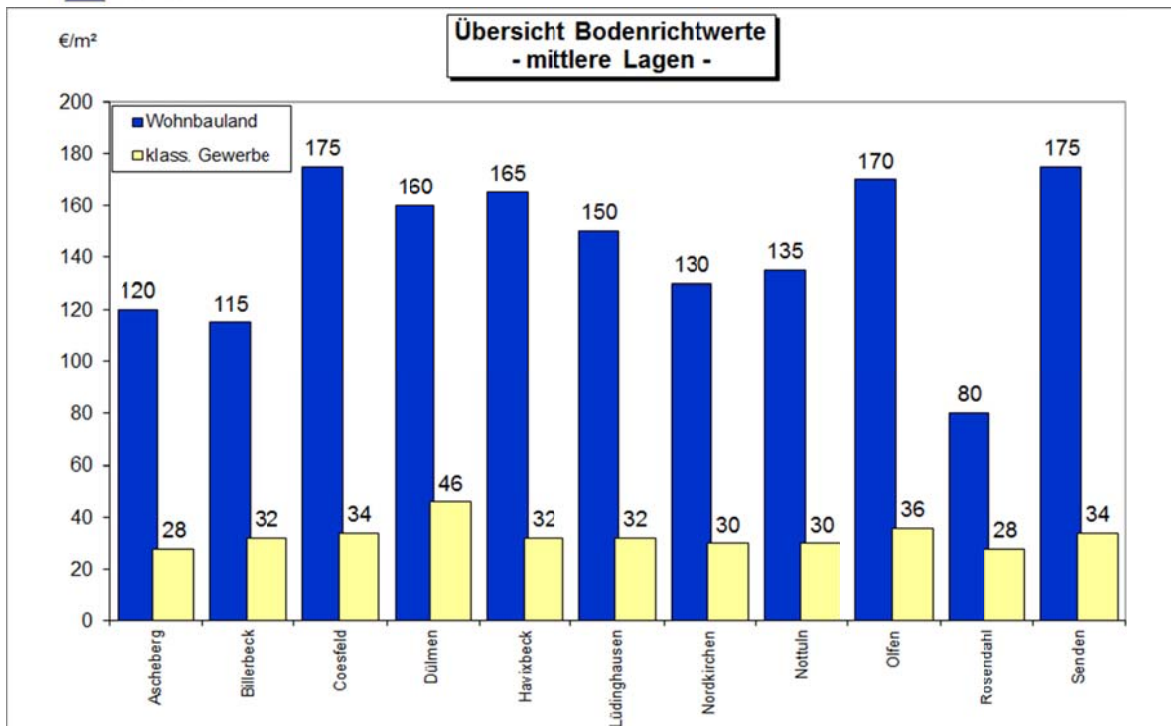
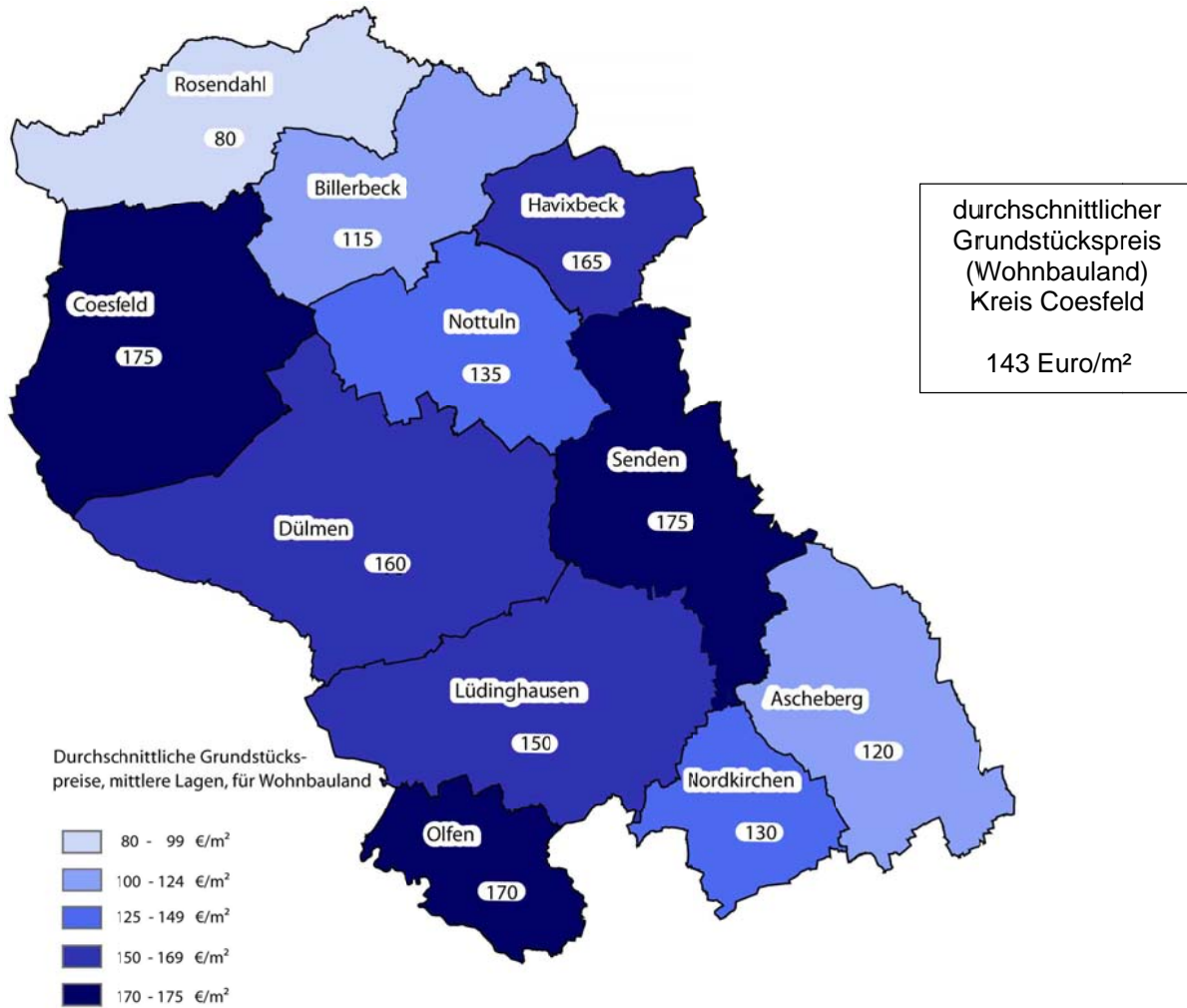


Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land		
		mäßig €/m	mittel €/m	gut €/m
Gemeinde Nordkirchen	W	115	130	150
	GE		30	
Nordkirchen	W I – II	120	125	140
	M II		180	
	G		36	
Ortsteil Capelle	W I – II		130	
	G		30	
Ortsteil Südkirchen	W I – II		120	
	G		36	
Gemeinde Nottuln	W	90	135	195
	GE		30	
Nottuln	W I – II	140	160	195
	M II		280	
	G		38	
Ortsteil Appelhülsen	W I – II	95	110	120
	M II		165	
	G		30	
Ortsteil Darup	W I – II	90	100	120
Ortsteil Schapdetten	W I – II		130	
Stadt Olfen	W	120	170	190
	GE		36	
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	80	100
	GE		28	44
Ortsteil Darfeld	W I – II	65	70	90
	G	24		28
	MK		155	
Ortsteil Holtwick	W I – II	80	85	95
	G		26	
Ortsteil Osterwick	W I – II	70	80	100
	M II		115	165
	G		26	
Gemeinde Senden	W	105	175	225
	GE	28	34	38
Senden	W I – III	175	190	225
	M II		240	300
	G		28	
Ortsteil Ottmarsbocholt	W I – II	80	110	130
	M		145	
	G		34	
Ortsteil Bösensell	W I – II	135	140	160
	G		32	
Ortsteil Venne	W I – II		60	

 -Übersicht gem. §13 GAVO



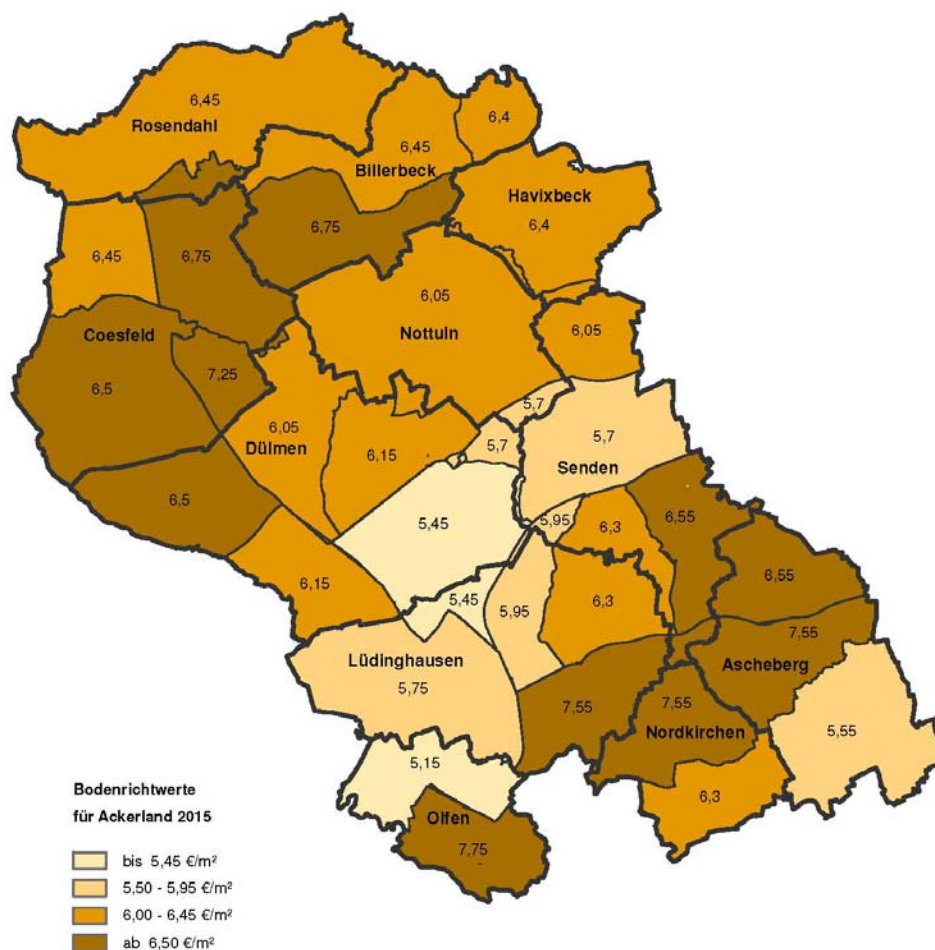
Übersichtskarte der durchschnittlichen Bodenrichtwerte (mittlere Lagen)



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 Forstwirtschaftlicher Bodenrichtwert

Der forstwirtschaftliche Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist abgeleitet aus Grundstücksverkäufen aus den Jahren 2012 bis 2014 mit einer Flächengröße ab 2.500 m². Durch die Auswertung der Kauffälle ergab sich ein Bodenrichtwert für das Kreisgebiet Coesfeld von **2,0 €/m²**. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf das gesamte Kreisgebiet.

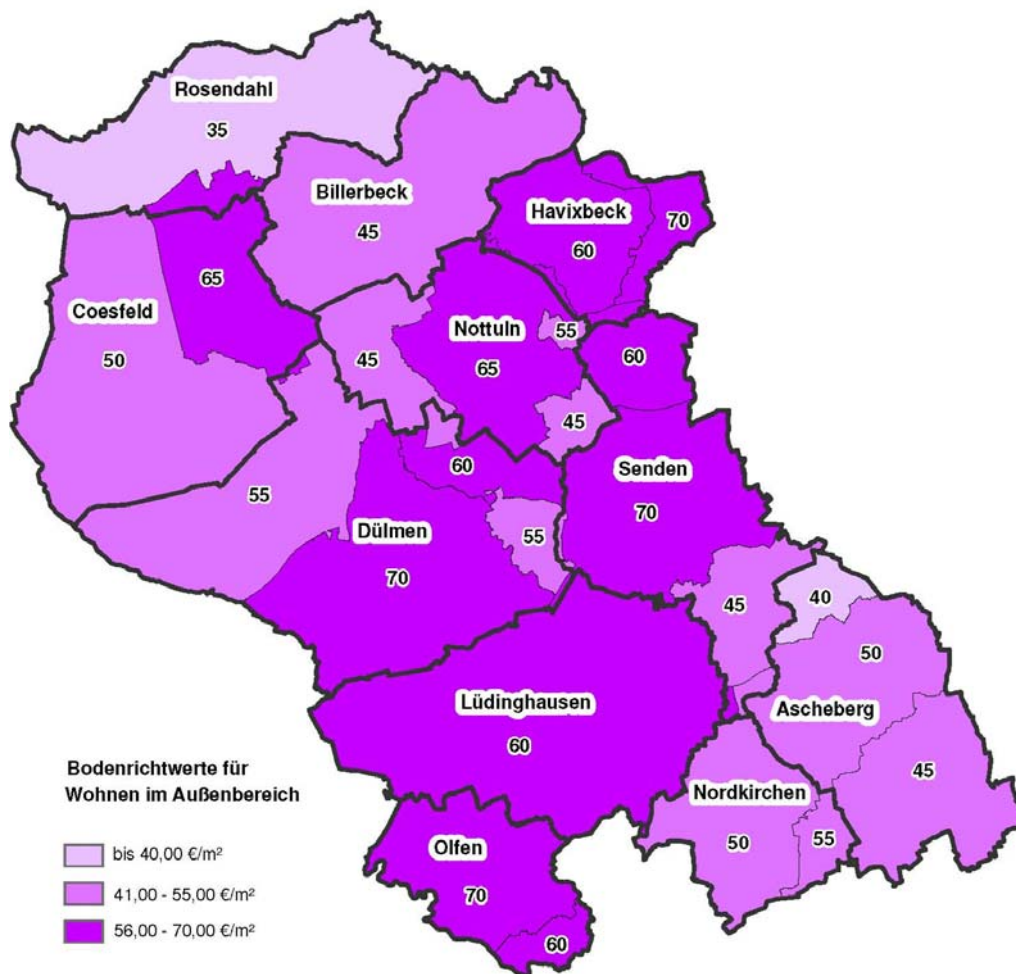
8.6 Wohnen im Außenbereich

„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 1.000 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





10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

10.1 Grundstücksindizes

Zusammenstellung der Grundstücksindizes auf folgenden Grundlagen:							
- Jahresberichte des Statistischen Landesamtes NW, bezogen auf die "gleitenden Mittel"							
- Untersuchungen im Kreis Coesfeld							
- Indices über Lebenshaltung und Verdienst							
Reihe	Index über ...						
1	"gleitender" Index Bauland insgesamt NW (1974 = 100)						
2	"gleitender" Index baureifes Land NW (1974 = 100)						
3	"gleitender" Index Rohbauland NW (1974 = 100)						
4	Baureifes Wohnbauland Kreis Coesfeld (1974 = 100)						
5	Verbraucherpreisindex für NRW (2005 = 100)						
6	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (2005 = 100)						
7	Wohnungsmieten in NW - insgesamt - (2005 = 100)						
	1	2	3	4	5	6	7
Jul-74	100,0	100,0	100,0	100,0	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	96,8
Jul-08	517,7	509,1	255,1	576,0	98,7	97,3	97,7
Jul-09	554,3	517,6	242,2	572,2	99,0	98,5	98,7
Jul-10	578,1	533,2	286,8	572,2	100,0	100,0	100,0
Jul-11	592,3	539,4	315,7	577,8	102,2	103,0	101,8
Jul-12	576,9	530,7	315,7	577,6	104,1	105,4	103,1
Jul-13	599,9	519,2	421,4	589,6	105,8	106,9	104,7
Jul-14	597,3	514,9	425,2	614,1	107,0	107,3	106,5



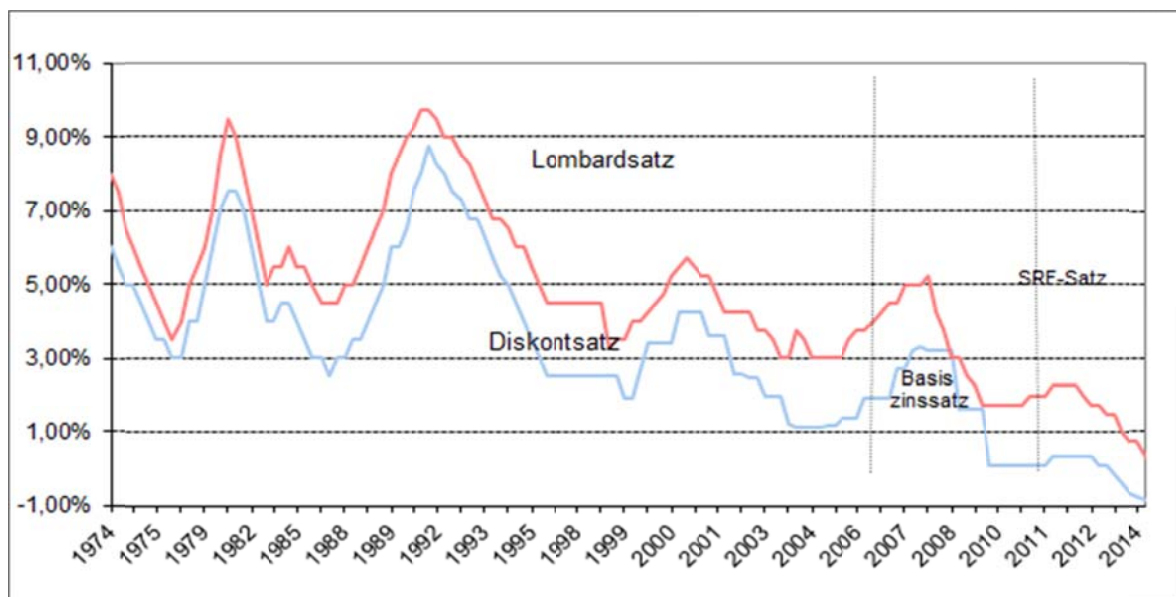
10.2 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

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	(Durchschnitt)	3,29	3,25	4,11
2014	Januar	3,16	3,10	3,96
	Februar	3,20	3,08	3,94
	März	3,22	3,06	3,92
	April	3,17	3,03	3,90
	Mai	3,17	3,01	3,88
	Juni	3,17	2,99	3,86
	Juli	3,08	2,96	3,83
	August	3,09	2,94	3,82
	September	3,09	2,91	3,80
	Oktober	3,05	2,87	3,77
	November	2,98	2,84	3,75
	Dezember	3,04	2,82	3,72
2014	(Durchschnitt)	3,12	2,97	3,85

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		Preisindex für Wohnungsmieten in NW (2007 – 2014)			
		Veränderung gegenüber Vormonat in %	"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung		
			Altbauwohnungen vor dem 20.06.1948 erbaut	Neubauwohnungen nach dem 20.06.1948 erbaut	zusammen
			Basisjahr 2010=100	Basisjahr 2010=100	Basisjahr 2010=100
2007	(Durchschnitt)		97,7	96,8	96,8
2008	(Durchschnitt)		98,4	97,6	97,7
2009	(Durchschnitt)		98,8	98,7	98,7
2010	(Durchschnitt)		100,0	100,0	100,0
2011	(Durchschnitt)		101,8	101,7	101,8
2012	(Durchschnitt)		103,3	103,0	103,1
2013	(Durchschnitt)		104,9	104,6	104,7
2014	(Durchschnitt)		106,7	106,6	106,6
	Januar		105,9	105,8	105,8
	Februar		106,1	105,9	106,0
	März		106,1	106,1	106,1
	April		106,4	106,5	106,4
	Mai		106,6	106,5	106,5
	Juni		106,6	106,6	106,6
	Juli		106,7	106,7	106,7
	August		106,7	106,7	106,7
	September		106,7	106,9	106,8
	Oktober		107,2	107,1	107,1
	November		107,4	107,2	107,2
	Dezember		107,4	107,2	107,2

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 Städte **Dülmen** und **Billerbeck** und erstmals für die Stadt **Lüdinghausen** sind die Mietspiegel zum **01. Dezember 2014** als qualifizierte Mietspiegel i.S. § 558 d BGB neu erstellt worden. Für die Stadt **Coesfeld** sowie für die Gemeinden **Ascheberg, Havixbeck, Nordkirchen, Nottuln, Rosendahl und Senden** sind die qualifizierten Mietspiegel i.S. § 558 d BGB zum **01. Dezember 2014** fortgeschrieben worden.

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

Bei der Erstellung der Mietspiegel im Jahr 2014 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

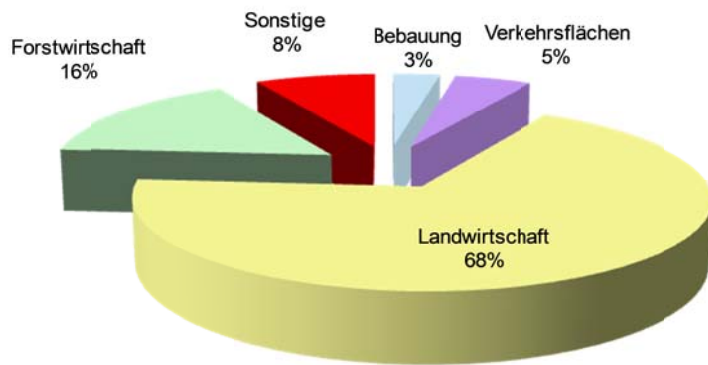
13.1. Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld

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 30.06.2014	Fläche (km²)	Einwohner je km²
Gemeinde Ascheberg	15.037	106,32	141,43
Stadt Billerbeck	11.445	91,36	125,27
Stadt Coesfeld	35.876	141,36	253,79
Stadt Dülmen	45.909	184,83	248,39
Gemeinde Havixbeck	11.599	53,18	218,11
Stadt Lüdinghausen	23.820	140,54	169,49
Gemeinde Nordkirchen	9.646	52,41	184,05
Gemeinde Nottuln	19.336	85,67	225,70
Stadt Olfen	12.250	52,43	233,64
Gemeinde Rosendahl	10.619	94,48	112,39
Gemeinde Senden	20.134	109,45	183,96
Kreis Coesfeld	215.671	1.112,03	193,94

13.1.2 Flächennutzung

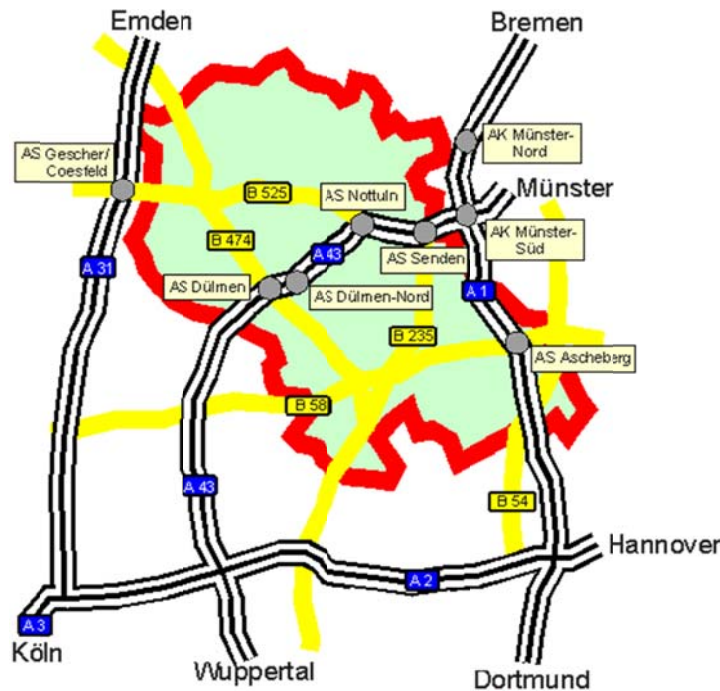


Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtschaft. Flächen		Sonstige Flächen		Gesamt Fläche (ha)
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	
Ascheberg	237	2%	567	5%	7.663	72%	1.456	14%	709	7%	106,32
Billerbeck	191	2%	422	5%	6.913	76%	1.067	12%	543	6%	91,36
Coesfeld	570	4%	802	6%	9.086	64%	2.414	17%	1.264	9%	141,36
Dülmen	691	4%	1.042	6%	12.338	67%	2.995	16%	1.419	8%	184,83
Havixbeck	200	4%	239	4%	3.758	71%	801	15%	320	6%	53,18
Lüdinghausen	349	2%	688	5%	8.970	64%	2.446	17%	1.601	11%	140,54
Nordkirchen	177	3%	235	4%	3.564	68%	876	17%	390	7%	52,41
Nottuln	327	4%	473	6%	6.146	72%	1.047	12%	573	7%	85,67
Olfen	179	3%	278	5%	3.076	59%	1.148	22%	561	11%	52,43
Rosendahl	199	2%	420	4%	6.694	71%	1.549	16%	587	6%	94,48
Senden	303	3%	536	5%	7.061	65%	2.168	20%	878	8%	109,45
Kreis Coesfeld	3.422	3%	5.701	5%	75.270	68%	17.967	16%	8.845	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).

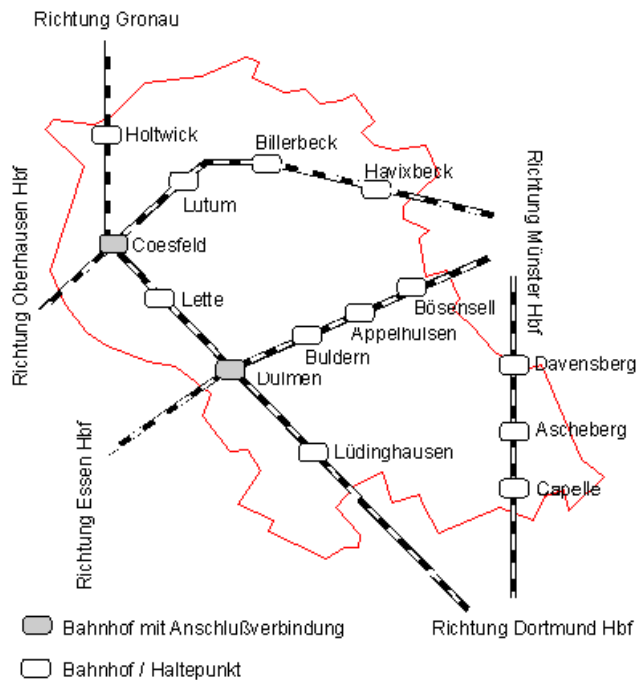
Bundesstraßen:

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 Eisenbahnlينien im Kreis Coesfeld (Auszug Internet-Seite)



Durch den Kreis führen die Strecken

408	Baumberge-Bahn Münster – Havixbeck – Billerbeck – Lutum - Coesfeld
411	Der Lünener Münster – Dönsenberg – Ascheberg – Capelle – Lünen - Dortmund
412	Westmünsterland Bahn Gronau – Holtwick – Coesfeld – Lette – Dülmen – Ludinghausen – Dortmund
424	Der Coesfelder Coesfeld – Dorsten – Oberhausen
425	Haard Express Münster – Bösenzell – 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.

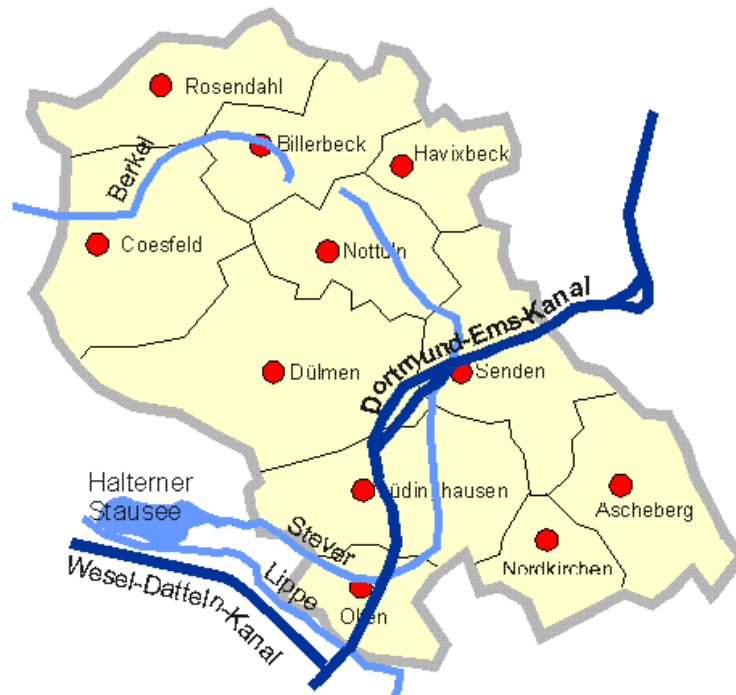
Weitere Informationen finden Sie unter: www.fmo.de

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



13.1.6 Wasserstraßen (Auszug Internet-Seite)

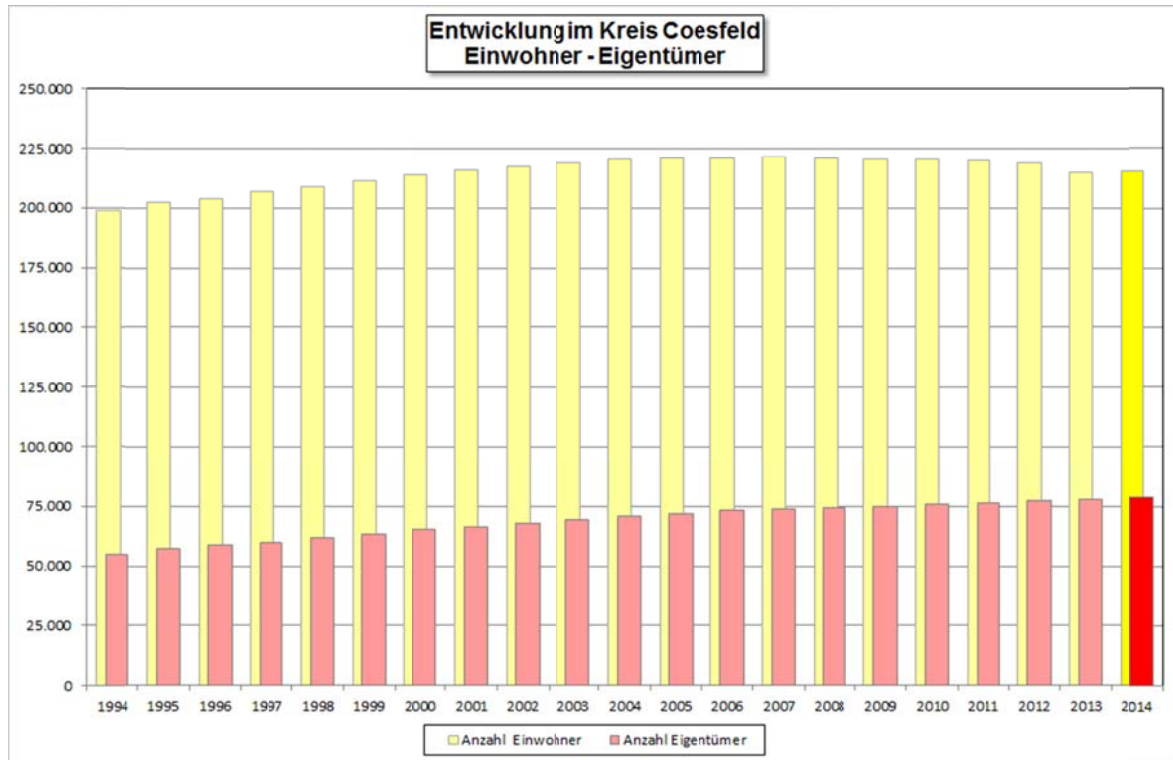
Der Dortmund-Ems-Kanal im Kreis Coesfeld führt vom Ruhrgebiet kommend über Olfen, Lüdinghausen und Senden in Richtung Münster.



13.1.7 Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld

Gliederung nach Arbeitsamtsbezirk											
Dienststelle Region	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bundrepublik Deutschland	10,5	11,7	10,8	9,0	7,8	8,1	7,7	7,1	6,5	6,7	6,5
Nordrhein Westfalen	11,4	12,9	11,2	9,6	9,0	9,6	8,6	8,1	7,9	8,1	8,2
Agentur für Arbeit Coesfeld (Kreise Borken und Coesfeld)	7,8	8,7	8,4	6,7	4,9	5,4	5,6	3,6	3,7	3,9	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 Vermögensvorteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW)
 - die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB
Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1
- b) Gutachten über
 - Miet- und Pachtwerte (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW)
 - Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG
Gebühr: 1 500 bis 3 000 Euro
- c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses
Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b

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

**Grundgebühr** (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	Wohnungsverein Rheine eG Vorstandsvorsitzender
Hericks, Ulrich	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Klein, Reinhold	Landwirtschaftsmeister Landwirtschaftlicher Sachverständiger
Entrup, Reinhard	Dipl.-Ing. agra.
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	Steueramtman
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 beigelegt, bzw. werden nachgereicht) nein

Ich bin antragsberechtigt als:

- Eigentümer(in) Miteigentümer(in) Erbauerberechtigte(r)
- Pflichtteilsberechtigte(r) Nießbraucher(in) Wohnungsberechtigte(r)
- Vorkaufsberechtigte(r) Inhaber(in) anderer Rechte am Grundstück (bitte erläutern) Behörde (bitte erläutern)
- Bevollmächtigte(r)

(Vollmacht liegt bei / wird nachgereicht)

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

Gegenstand der Wertermittlung

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

Zweck des Gutachtens

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

Wertermittlungsstichtag

- Aktueller Wert folgendes Datum: _____

Einverständnis des/der Wohnungsinhabers/in

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

Kostenübernahmeerklärung

Die entstandenen Kosten werden getragen vom Antragsteller

Kostenbescheid an: _____

Kostenannahmeerklärung ist beigelegt

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

Das Gutachten wird in-facher Ausfertigung benötigt.

Die Kosten für ein Verkehrswertgutachten ergeben sich aus der umseitig abgedruckten Tarifstelle 7 der Gebührentarifs zur Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW (VermWertGebO NRW), die ich zur Kenntnis genommen habe. Mir ist bekannt, dass eine Abschrift des Gutachtens gemäß § 193 Abs. 5 BauGB an den/die Grundstückseigentümer/Miteigentümer übersandt wird.

Ort, Datum

Unterschrift des/der Antragsstellers/in



Notizen