

# Grundstücksmarktbericht 2016

## Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld (Berichtszeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015)

Herausgeber	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld
Geschäftsstelle	Kreishaus I Friedrich-Ebert-Str. 7 48653 Coesfeld Telefon (0 25 41) 18-6810 Telefax (0 25 41) 18-6899 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de">gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de</a> Internet: <a href="http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de">http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de</a>
ISSN	1435-2605
Gebühr Druckexemplar	28 € pro Exemplar gem. Nr. 7 des Gebührenariffs der Vermessungs- und Wertermittlungsge- bührenordnung NRW
Nutzungsbedingungen	<p>Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> einsehen.</p> <p>Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <a href="https://www.boris.nrw.de">https://www.boris.nrw.de</a> mit anzugeben.</p> <p>Beispiel-Quellenvermerk: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0 (<a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a>) <a href="https://www.boris.nrw.de">https://www.boris.nrw.de</a></p> <p>Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.</p>
Coesfeld, im März 2016 V25021016	

# Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung

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

<b>1.</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss... </b>	<b>6-7</b>
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse .....	6
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen .....	7
<b>4.</b>	<b>Grundstücksmarkt im Jahr 2015.....</b>	<b>8-13</b>
4.1	Anzahl der Kauffälle .....	8
4.2	Flächen- und Geldumsatz .....	10
4.3	Erwerber / Veräußerer.....	13
<b>5.</b>	<b>Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>14-23</b>
5.1	Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau.....	14
5.1.1	Flächen- und Geldumsatz .....	14
5.1.2	Preisentwicklung .....	15
5.1.3	Erbbaurechte.....	17
5.3	Gewerbliche Bauflächen .....	19
5.3.1	Flächen und Geldumsatz.....	19
5.3.2	Preisentwicklung .....	19
5.3.3	Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke .....	20
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	20
5.4.1	Flächen- und Geldumsatz .....	20
5.4.2	Entwicklung Waldboden, forstwirtschaftliche Flächen.....	21
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	23
5.6	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....	23
<b>6.</b>	<b>Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>25-31</b>
6.1	Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser .....	25
6.1.1	Verkaufsfälle .....	25
6.1.2	Preisentwicklung .....	31
<b>7.</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum.....</b>	<b>32-36</b>
7.1.1	Verkaufsfälle .....	32
7.1.2	Preisentwicklung .....	33
<b>8.</b>	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>37-46</b>
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

<b>9.</b>	<b>Erforderliche Daten .....</b>	<b>47-76</b>
9.1	Bodenpreisindexreihen.....	47
9.2	Umrechnungskoeffizienten.....	56
9.2.1	Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe.....	56
9.2.2	Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit.....	58
9.3	Liegenschaftszinssätze .....	60
9.3.1	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhaus.....	60
9.3.2	Liegenschaftszinssätze für Doppel- und Reihenhäuser .....	61
9.3.3	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser .....	61
9.3.4	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser .....	63
9.3.5	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen .....	64
9.5	Marktanpassungsfaktoren .....	65
9.5.1	Marktanpassungsfaktor Erbbaugrundstücke .....	65
9.5.2	Sachwertfaktor .....	66
9.6	Bewirtschaftungskosten .....	68
9.6.1	Verwaltungskosten.....	68
9.6.2	Instandhaltungskosten .....	68
9.6.3	Mietausfallwagnis.....	68
9.6.3	Vervielfältiger .....	69
9.6.4	Sterbetafeln.....	71
9.7	Sonstige erforderliche Daten.....	75
9.7.1	Abschreibungstabelle.....	75
9.7.2	Abzinsungstabelle .....	76
<b>10.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>77-78</b>
10.1	Grundstücksindizes .....	77
10.2	Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten .....	78
10.3	Leitsätze Bundesbank / Europäische Zentralbank.....	78
<b>12.</b>	<b>Mieten .....</b>	<b>79-81</b>
12.1	Wohnungsmieten .....	79
12.1.1	Preisindex für Wohnungsmieten NRW .....	79
12.1.2	Wohnungsmieten im Kreis Coesfeld.....	81
12.2	Gewerbemieten.....	81
<b>13.</b>	<b>Sonstige Angaben .....</b>	<b>82-90</b>
13.1	Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld.....	82
13.1.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte .....	82
13.1.2	Flächennutzung.....	82
13.1.3	Straßen im Kreis Coesfeld .....	83
13.1.4	Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld .....	84
13.1.5	Fluganbindung .....	84
13.1.6	Wasserstraßen.....	85
13.1.7	Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld .....	85
13.1.8	Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld .....	86
13.2	Weitere Informationen .....	86
13.2.1	Gebühren für Erstattung von Verkehrswertgutachten .....	86
13.2.2	Gebühren für Bodenrichtwertauskünfte und -übersichten.....	88
13.3	Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle .....	89
13.5	Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachtens .....	90



## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

### 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Trend

#### Anzahl der eingegangenen Verträge gesunken, deutlich geringerer Umsatz

Im Jahr 2015 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 1.823 Kaufverträge zur Auswertung vorgelegt. Das ist im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang um 26 %. Hiermit verbunden ist ein Geldumsatz von 320,7 Millionen EUR, was einen Rückgang von rund 38 % darstellt. Der Flächenumsatz beläuft sich auf 351,5 Hektar.



#### Grundstückspreise für Bauland im Kreis Coesfeld nahezu unverändert, weniger Bauplätze verkauft

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen sind im Vergleich zu 2014 um 1 % nur leicht gestiegen. Preissteigerungen um 5-10 Euro pro Quadratmeter ergaben sich in Olfen, Darfeld sowie Südkirchen. Der Durchschnittspreis je Quadratmeter erschlossener Wohnbaufläche in mittlerer Lage liegt kreisweit bei 145,- €/m<sup>2</sup>. Die Anzahl der Kauffälle sank von 642 in 2014 auf 315 in 2015 (-51 %). Mit jeweils rund 50 Kauffällen wurden in Nordkirchen, Olfen und Dülmen kreisweit die meisten Wohnbaugrundstücke veräußert. In Billerbeck und Senden hingegen fand 2015 in diesem Segment kaum Grundstücksverkehr statt.



#### Grundstückspreise für Ackerland und forstwirtschaftliche Flächen gestiegen

Die Bodenrichtwerte für Ackerland stiegen im Jahr 2015 um 6 % auf durchschnittlich 6,70 € je m<sup>2</sup> an. Dies stellt den höchsten Stand seit der Aufzeichnung der Bodenrichtwerte im Jahr 1974 dar. Die Anzahl der Verkäufe ging mit 27 ausgewerteten Fällen um 37 % zurück. Sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz sanken um über 60 %. Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen inklusive Aufwuchs steigt um 0,20 € auf 2,20 €/m<sup>2</sup> an.



#### Preise für Gewerbegrundstücke bleiben konstant

Die Anzahl der veräußerten Gewerbegrundstücke belief sich in 2015 auf 60 Fälle. Die Bodenrichtwerte bleiben konstant und betragen durchschnittlich 39,6 €/m<sup>2</sup> Gewerbefläche.



#### Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen

Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppel- und Reihenhäuser wurden im Jahr 2015 durchschnittlich rd. 232.000,- € gezahlt. Im Jahr 2014 betrug der Durchschnittspreis noch 226.000,- €. Die Anzahl der Verkaufsfälle ging von 674 in 2014 auf 615 in 2015 um -9 % zurück. Der durchschnittliche Kaufpreis neu errichteter Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 2.279,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (+8 %). Reihen- und Doppelhäusern wurden für durchschnittlich 2.007,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (+5 %) auf dem Grundstücksmarkt veräußert.



#### Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen nur leicht gestiegen

Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern lag im Kreisdurchschnitt bei 2.328,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit um etwa 2 % höher als im Vorjahr. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rund 189.000,- €. Mit 100 Kauffällen in 2015 ist die Anzahl der Verkäufe von Neubauwohnungen gegenüber 2014 (184) um 46 % zurückgegangen.





## 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 werden 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>.

Besonders hinweisen möchte ich auf das amtliche Informationssystem zum Immobilienmarkt BORISplus ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)), das in seiner Version 3 zu Beginn des Jahres technisch neu konzipiert wurde und im Sinne der Open Data Strategie des Landes NRW sämtliche online verfügbaren Daten und Produkte der Amtlichen Wertermittlung unter der Datenlizenz Deutschland – Version 2.0 zur kostenfreien Nutzung zur Verfügung stellt.

Haben Sie Verbesserungsvorschläge zum Grundstücksmarktbericht oder vermissen Sie Informationen – dann lassen Sie es uns wissen.

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.

#### 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 (Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006) vom 01.03.2006
- die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012
- die Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts (Vergleichswertlichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014
- die Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12.11.2015

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 Vermessung- und Kataster 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:

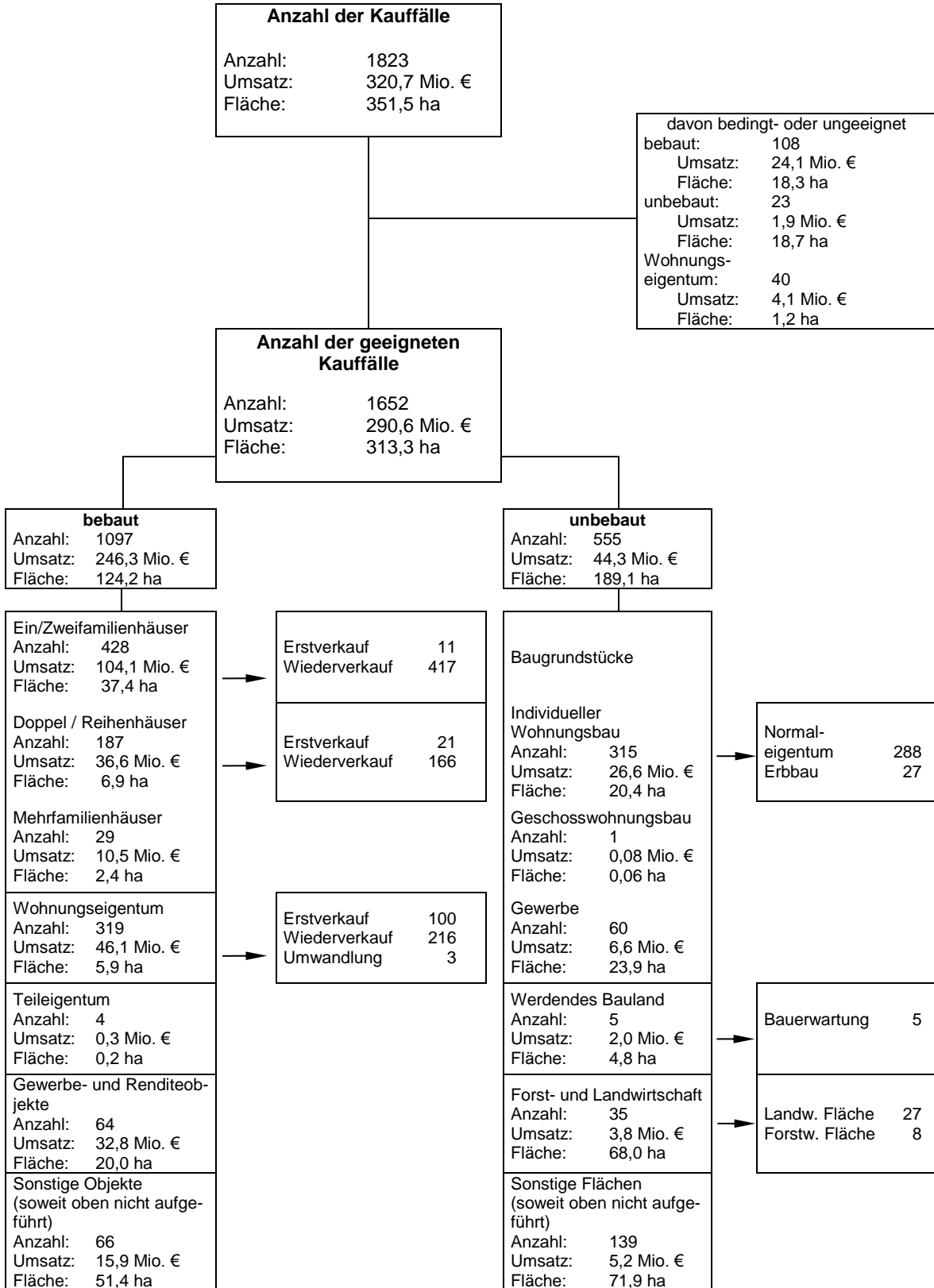
- die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und
- die Erstattung von Verkehrswertgutachten nach dem Vergleichswertverfahren.

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 2015

### 4.1 Anzahl der Kauffälle







## Grundstücksgruppen, Städte / Gemeinden

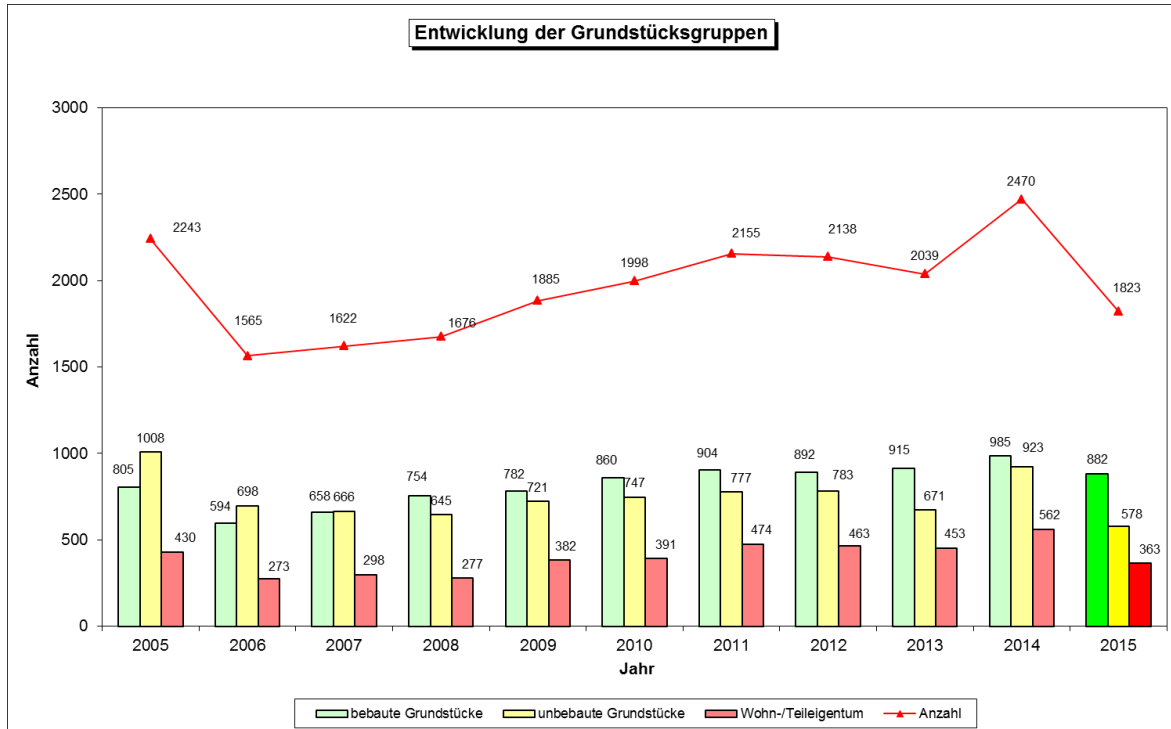
Gemeinde	Grundstücksgruppe	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ascheberg	bebaut	34	32	42	52	43	47	48	63	60	65	51
	unbebaut	70	56	40	40	52	51	50	53	55	66	34
	Wohn-/Teileigentum	19	15	9	12	18	17	23	27	18	36	26
	Summe	123	103	91	104	113	115	121	143	133	167	111
Billerbeck	bebaut	52	50	49	51	45	53	64	58	58	56	64
	unbebaut	81	41	22	21	56	58	50	48	39	27	32
	Wohn-/Teileigentum	18	12	12	10	17	28	25	21	16	16	18
	Summe	151	103	83	82	118	139	139	127	113	99	114
Coesfeld	bebaut	119	104	106	124	138	145	149	155	137	142	152
	unbebaut	154	87	103	76	73	69	114	103	65	134	70
	Wohn-/Teileigentum	87	50	70	67	68	87	115	93	110	128	78
	Summe	360	241	279	267	279	301	378	351	312	404	300
Dülmen	bebaut	157	123	128	146	179	163	174	180	188	231	161
	unbebaut	146	121	88	101	77	95	101	125	92	190	99
	Wohn-/Teileigentum	91	48	56	74	89	67	116	99	81	131	82
	Summe	394	292	272	321	345	325	391	404	361	552	342
Havixbeck	bebaut	48	27	42	32	47	52	61	47	53	40	52
	unbebaut	58	53	47	72	70	45	48	32	36	39	17
	Wohn-/Teileigentum	13	11	14	11	52	29	13	22	21	20	24
	Summe	119	91	103	115	169	126	122	101	110	99	93
Lüdinghausen	bebaut	92	70	68	82	74	95	126	93	105	126	121
	unbebaut	118	91	105	95	95	112	94	58	133	168	70
	Wohn-/Teileigentum	41	32	32	30	44	34	49	73	64	52	38
	Summe	251	193	205	207	213	241	269	224	302	346	229
Nordkirchen	bebaut	57	30	28	42	36	56	52	33	37	48	50
	unbebaut	58	48	30	24	35	48	38	50	43	59	63
	Wohn-/Teileigentum	28	13	6	7	14	14	24	7	23	43	15
	Summe	143	91	64	73	85	118	114	90	103	150	128
Nottuln	bebaut	93	68	65	82	93	81	86	86	91	103	82
	unbebaut	66	40	43	42	78	61	92	59	53	54	56
	Wohn-/Teileigentum	31	31	27	17	23	48	43	49	51	43	18
	Summe	190	139	135	141	194	190	221	194	195	200	156
Olfen	bebaut	34	21	32	49	38	56	44	53	52	53	36
	unbebaut	70	45	38	66	51	73	50	105	69	85	82
	Wohn-/Teileigentum	24	19	23	18	20	15	20	24	26	32	19
	Summe	128	85	93	133	109	144	114	182	147	170	137
Rosendahl	bebaut	38	21	37	35	31	39	40	38	35	38	47
	unbebaut	49	42	42	32	56	62	50	36	33	56	32
	Wohn-/Teileigentum	12	7	8	7	5	3	3	12	12	12	18
	Summe	99	70	87	74	92	104	93	86	80	106	97
Senden	bebaut	81	48	61	59	58	73	60	86	99	83	66
	unbebaut	138	74	108	76	78	73	90	114	53	45	23
	Wohn-/Teileigentum	66	35	41	24	32	49	43	36	31	49	27
	Summe	285	157	210	159	168	195	193	236	183	177	116
Kreisgebiet	bebaut	805	594	658	754	782	860	904	892	915	985	882
	unbebaut	1008	698	666	645	721	747	777	783	671	923	578
	Wohn-/Teileigentum	430	273	298	277	382	391	474	463	453	562	363
	Anzahl	2243	1565	1622	1676	1885	1998	2155	2138	2039	2470	1823

Alle Verkaufsfälle

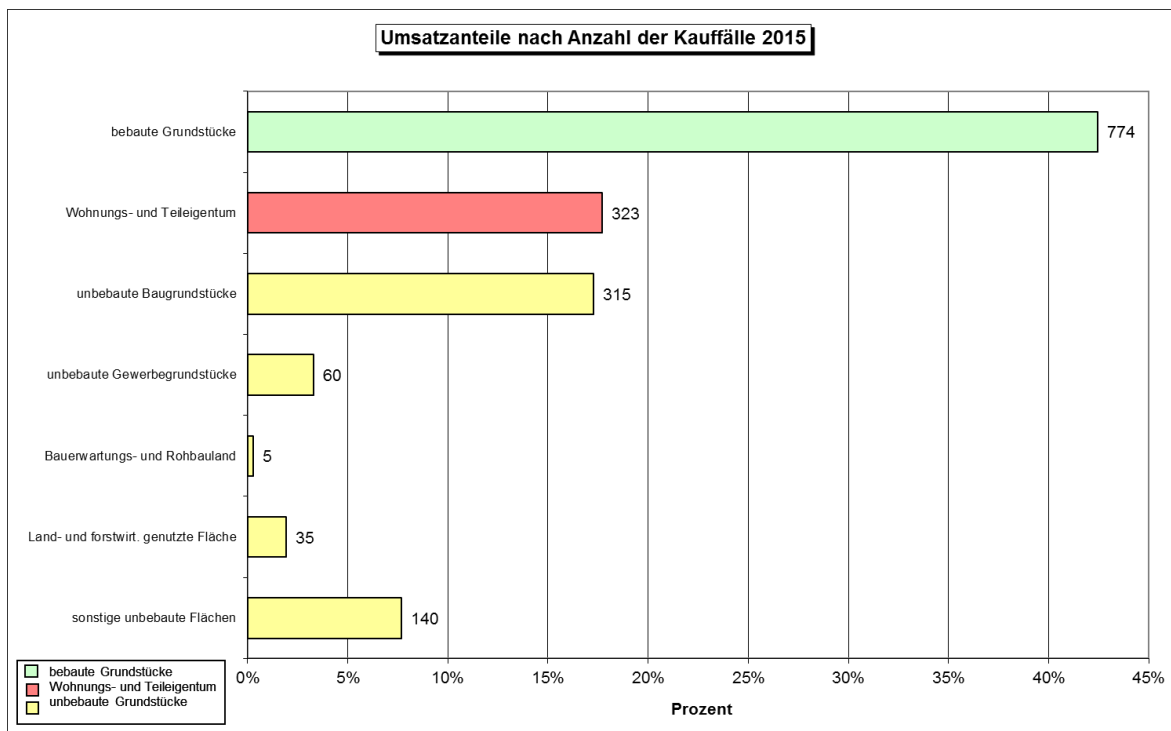


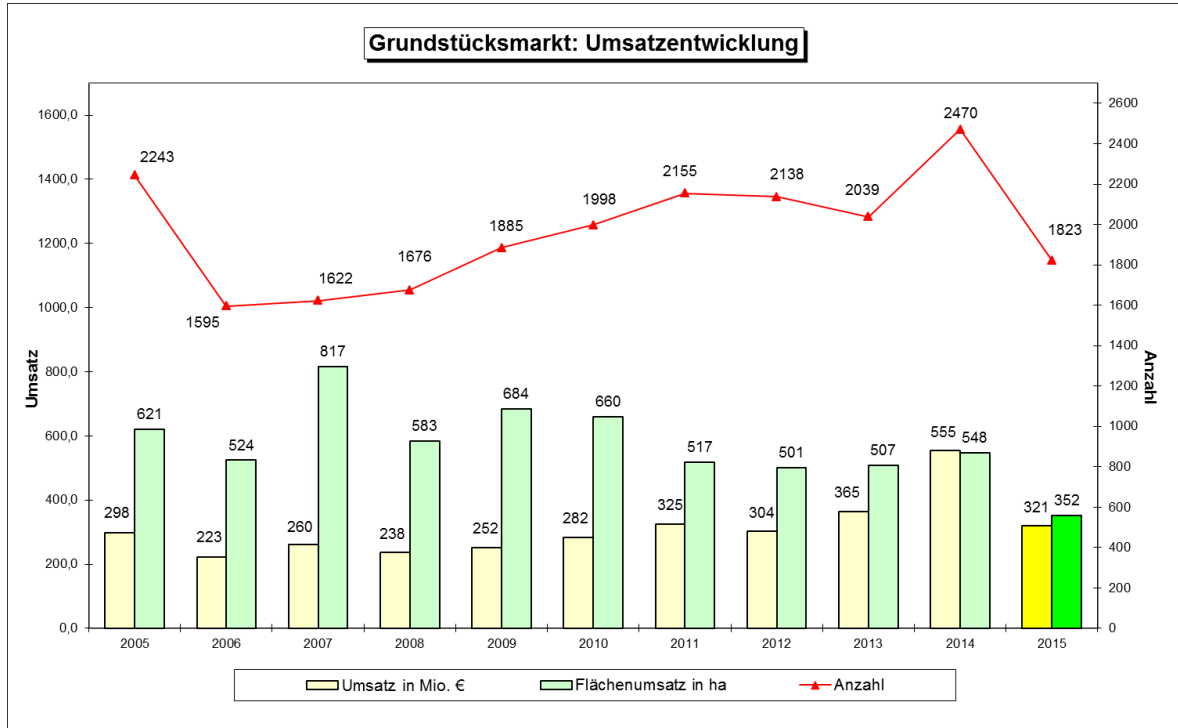
## 4.2 Flächen- und Geldumsatz

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

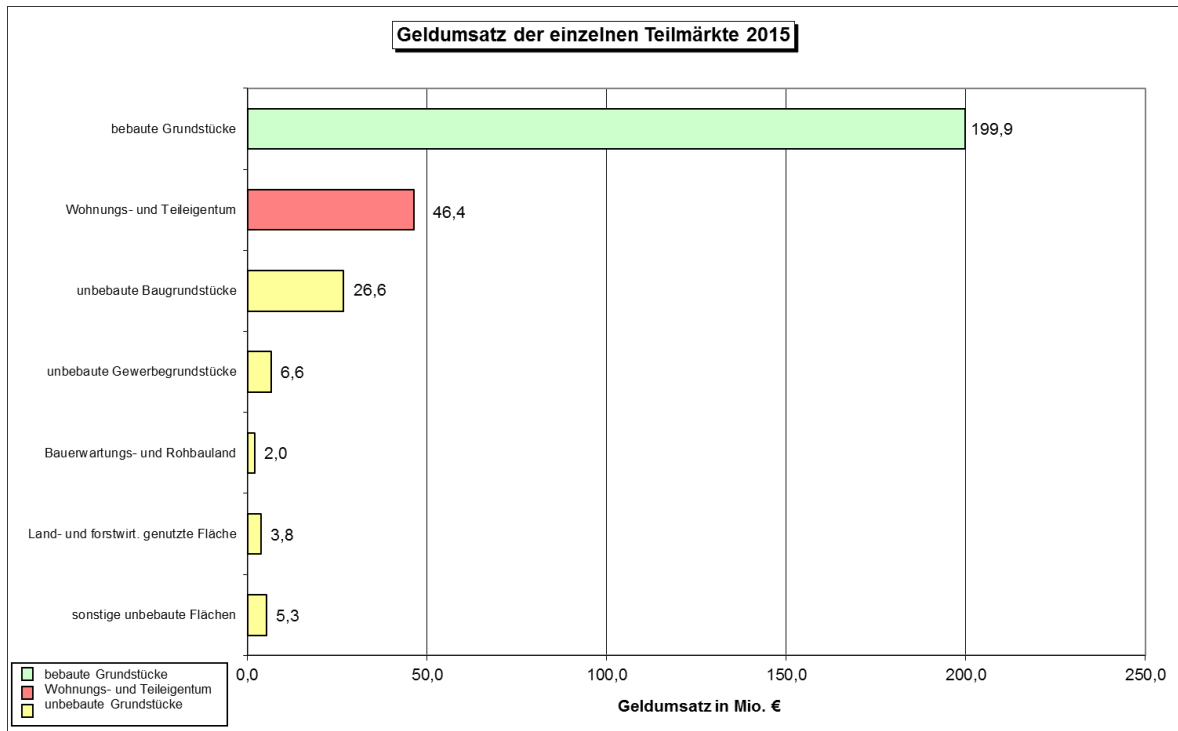


Folgende Graphik zeigt die Anzahl aller geeigneten Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2015.



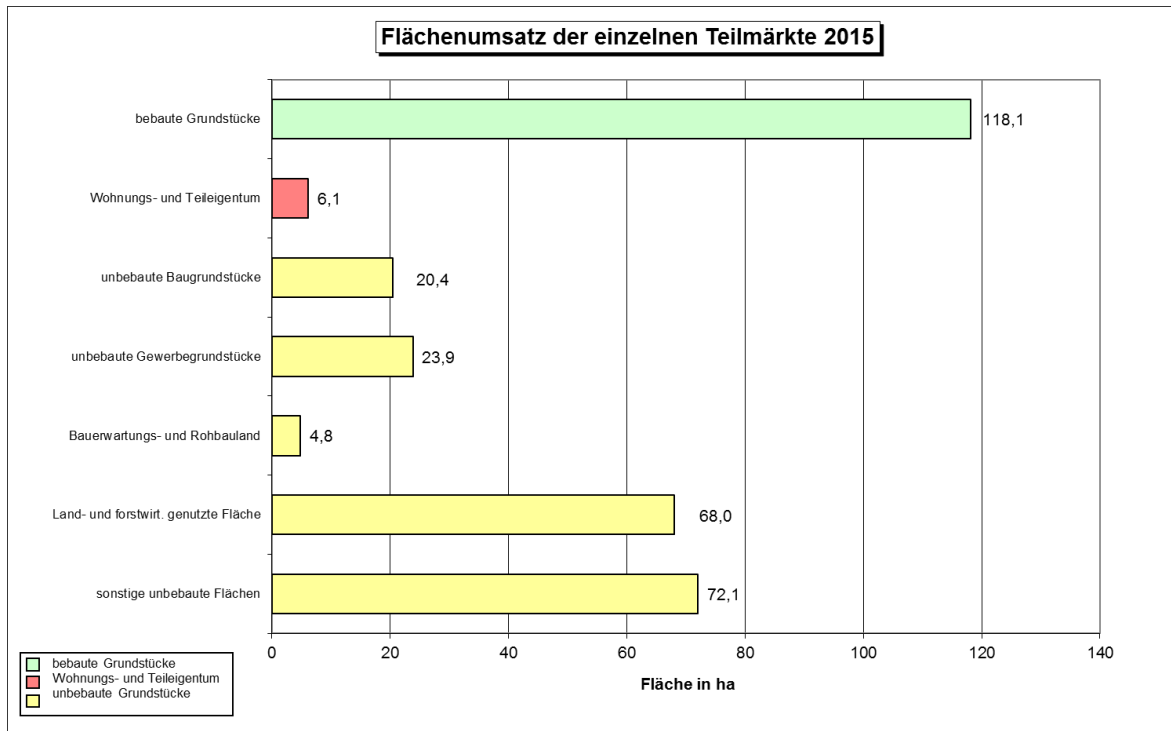


Folgende Graphik zeigt den Geldumsatz aller geeigneten Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2015.



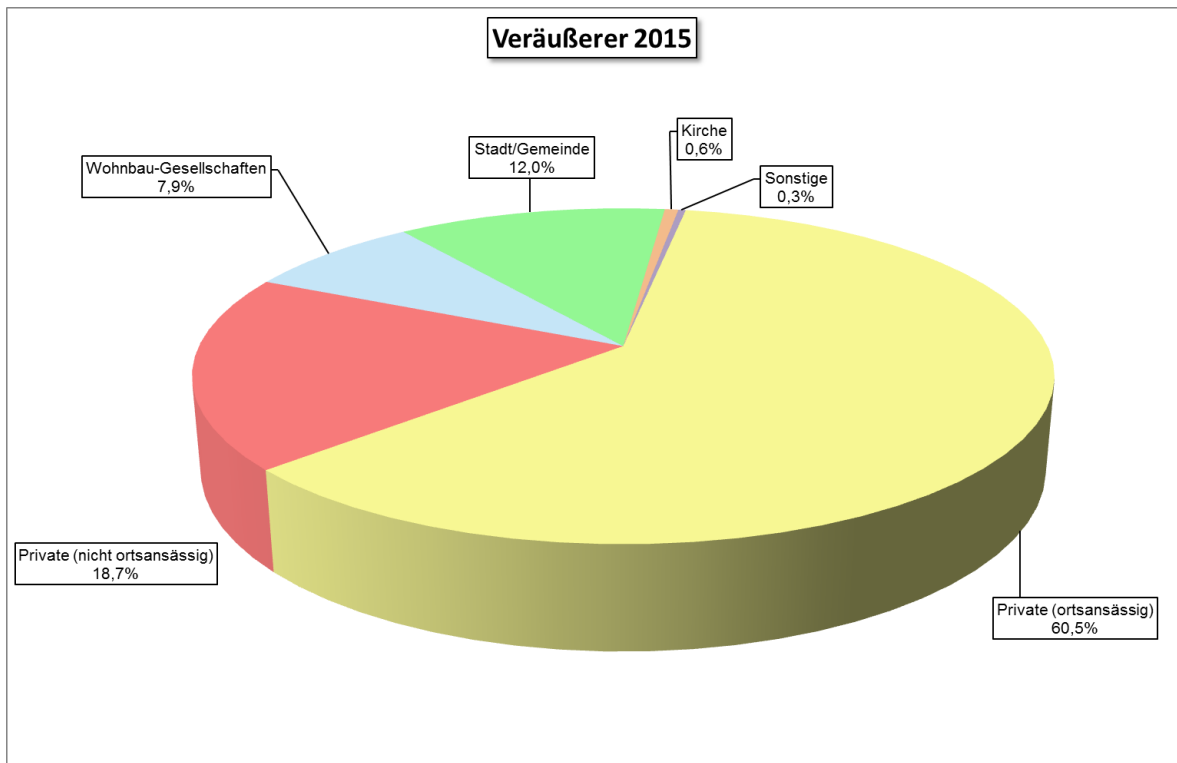
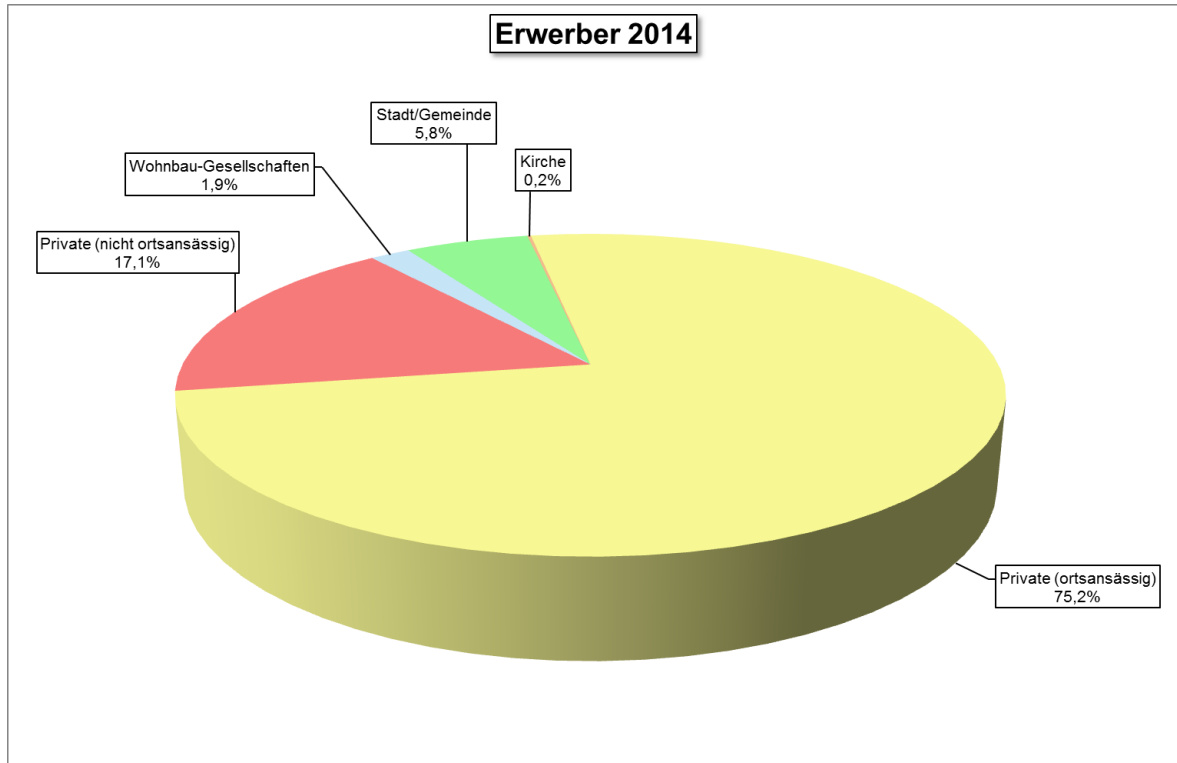


Folgende Graphik zeigt den Flächenumsatz aller geeigneten Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2015.





### 4.3 Erwerber / Veräußerer





## 5. Unbebaute Grundstücke

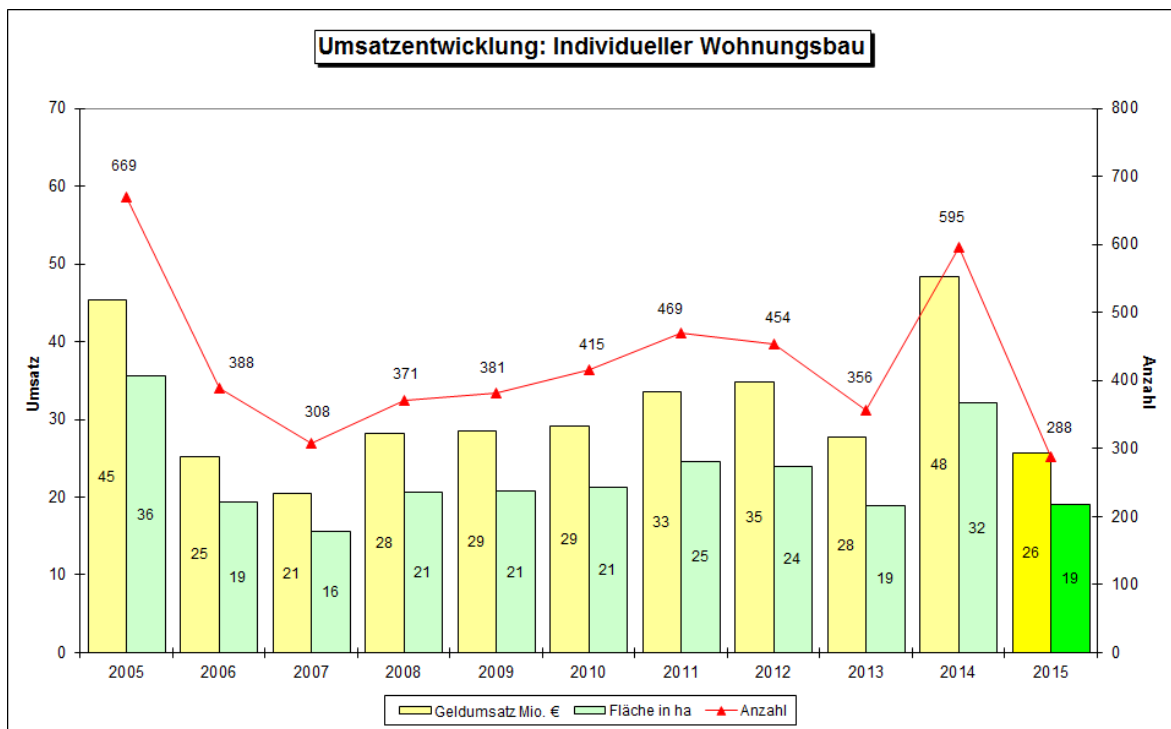
### 5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

#### 5.1.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Individueller Wohnungsbau				Geschosswohnungsbau			
	Anzahl*) der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.€)	Mittel- wert	Anzahl*) der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.€)	Mittel- wert
	Mittelwert	(m <sup>2</sup> )	(€)	(€/m <sup>2</sup> )	Mittelwert	(m <sup>2</sup> )	(€)	(€/m <sup>2</sup> )
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
2015	288	19,02	25,60		1	0,06	0,08	
	Mittelwert	660	88.880	135	Mittelwert	637	82.810	130

\*) ohne Erbbaurechte

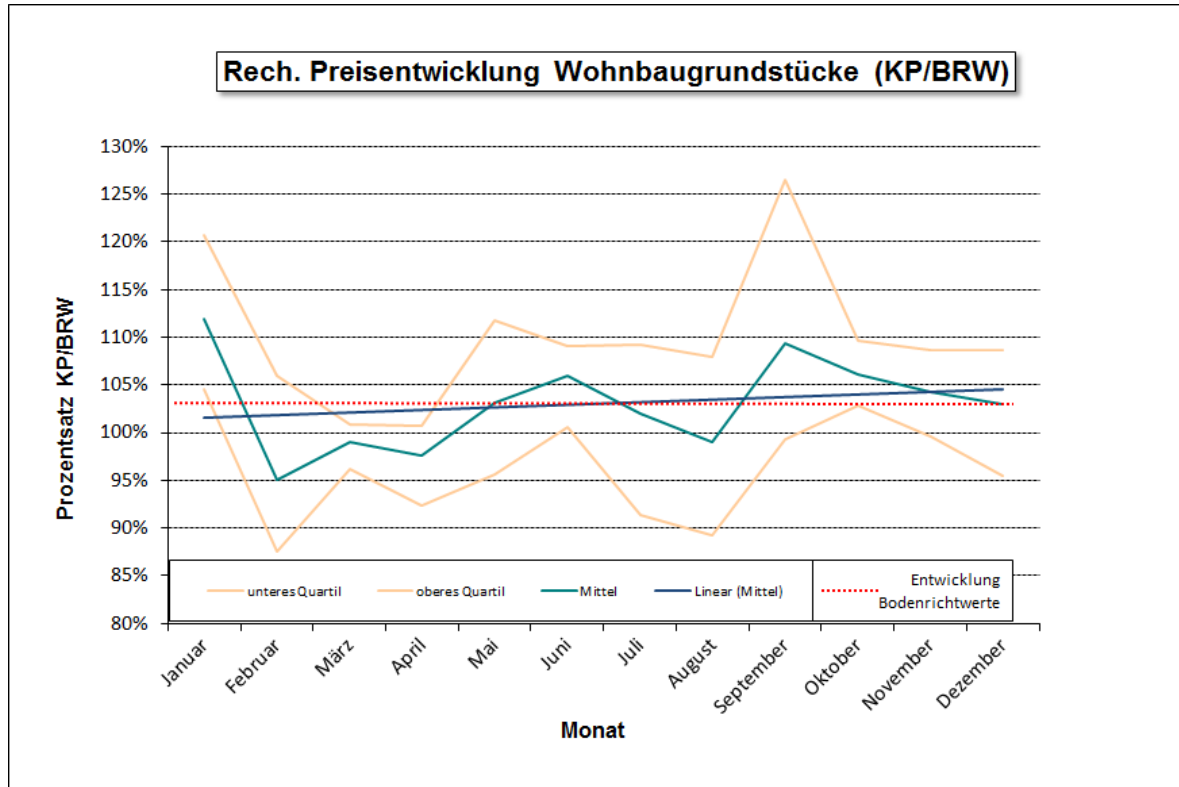
Die angegebenen Werte für den Preis in €/m<sup>2</sup> sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz in €/m<sup>2</sup> wieder.



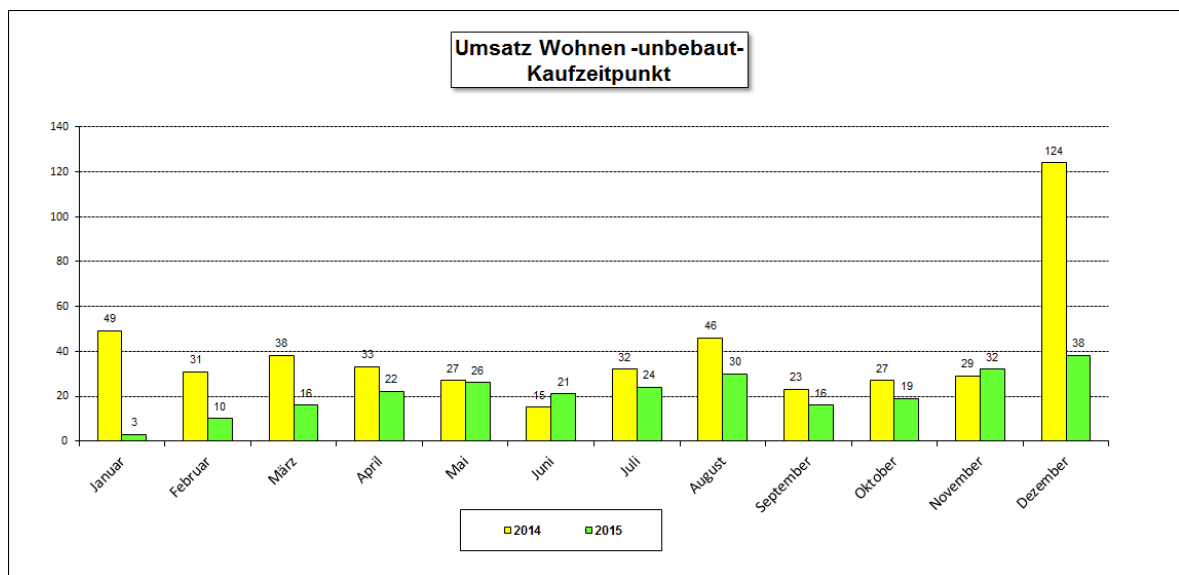


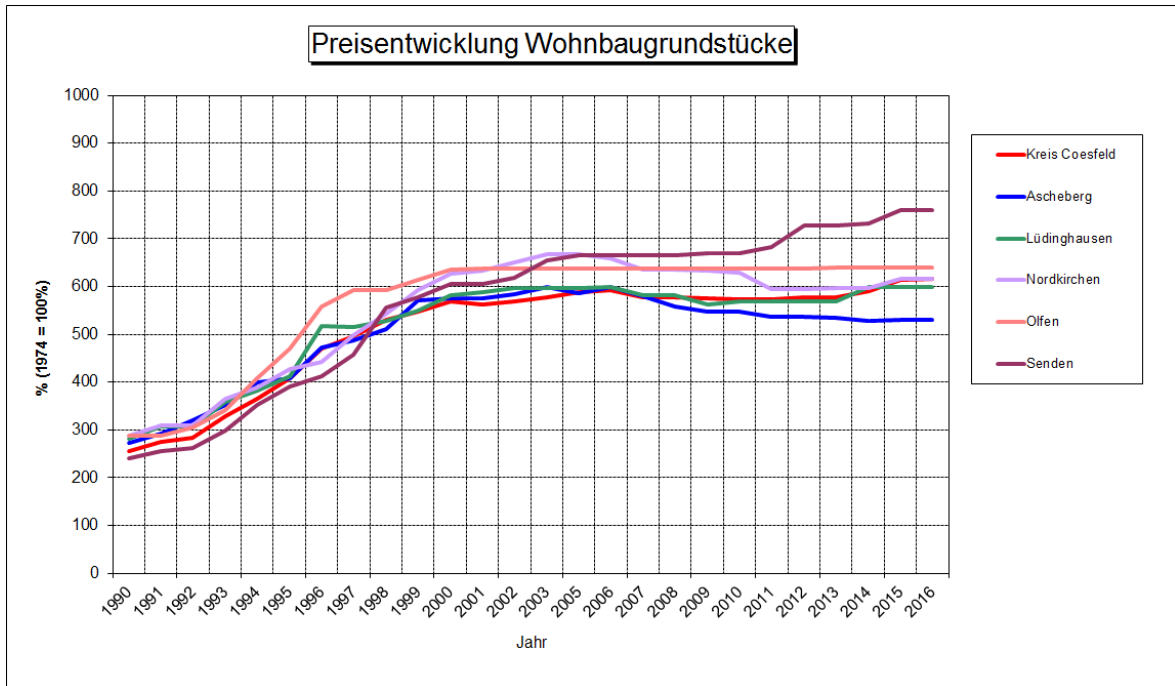
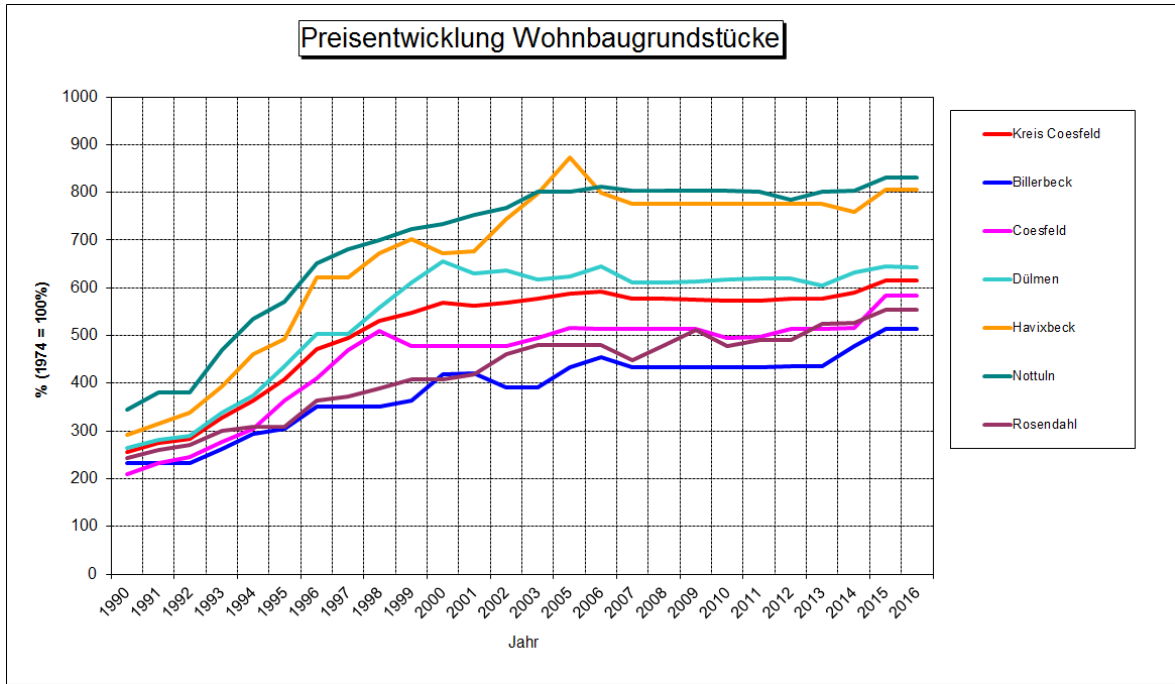
### 5.1.2 Preisentwicklung

Diese Grafik zeigt die rechnerische Preisentwicklung der Wohnbaugrundstücke in 2015. Es ist das Verhältnis Kaufpreis zu Bodenrichtwert dargestellt.



Diese Grafik zeigt den Kaufzeitpunkt der Kauffälle der Wohnbaugrundstücke, kategorisiert nach Monaten aus den Jahren 2014 bis 2015.





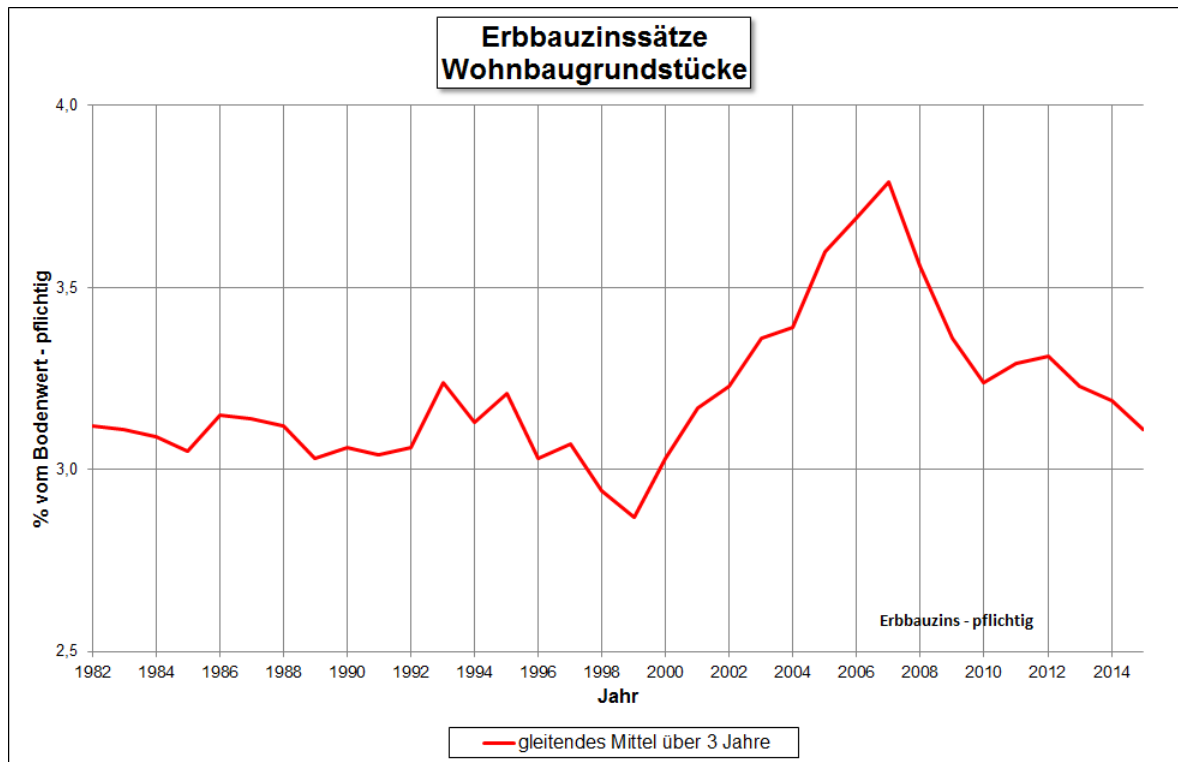
Preisentwicklung seit 1974 = 100%





### 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 (m²)	jährlicher, mittlerer Erbbauzinssatz		
			€/ m²	% - 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
<b>2015</b>	<b>10</b>	<b>474</b>	<b>4,3</b>	<b>3,1</b>	<b>2,74</b>
Summe	1108				
Mittel über alle Jahre	33	510		3,2	2,75

In dieser Auswertung finden nur geeignete Fälle Eingang.

**Bestellung von Erbbaurechten 1977 – 2015  
Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld**

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe	mittl. Zinssatz
Ascheberg	48	435	3,3
Billerbeck	85	600	3,2
Coesfeld	152	520	2,9
Dülmen	267	518	3,2
Havixbeck	38	524	3,1
Lüdinghausen	263	526	3,0
Nordkirchen	106	568	3,4
Nottuln	51	492	3,0
Olfen	40	451	3,0
Rosendahl	133	643	3,0
Senden	104	559	3,3
Kreis Coesfeld	1287	531	3,1



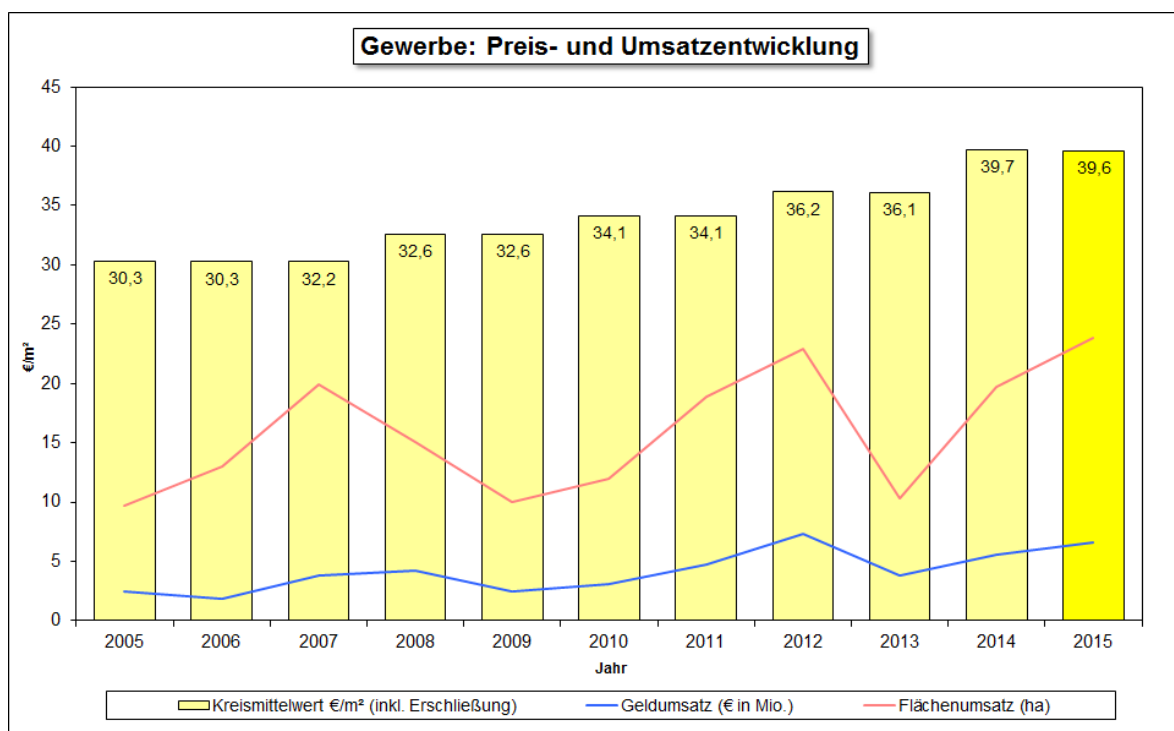
## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

### 5.3.1 Flächen und Geldumsatz

Jahr	Gewerbegrundstücke			
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert des Umsatzes €/m <sup>2</sup>
Mittelwert				
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
2015	60	23,86	6,60	
Mittelwert		3.977	110.083	28

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

### 5.3.2 Preisentwicklung





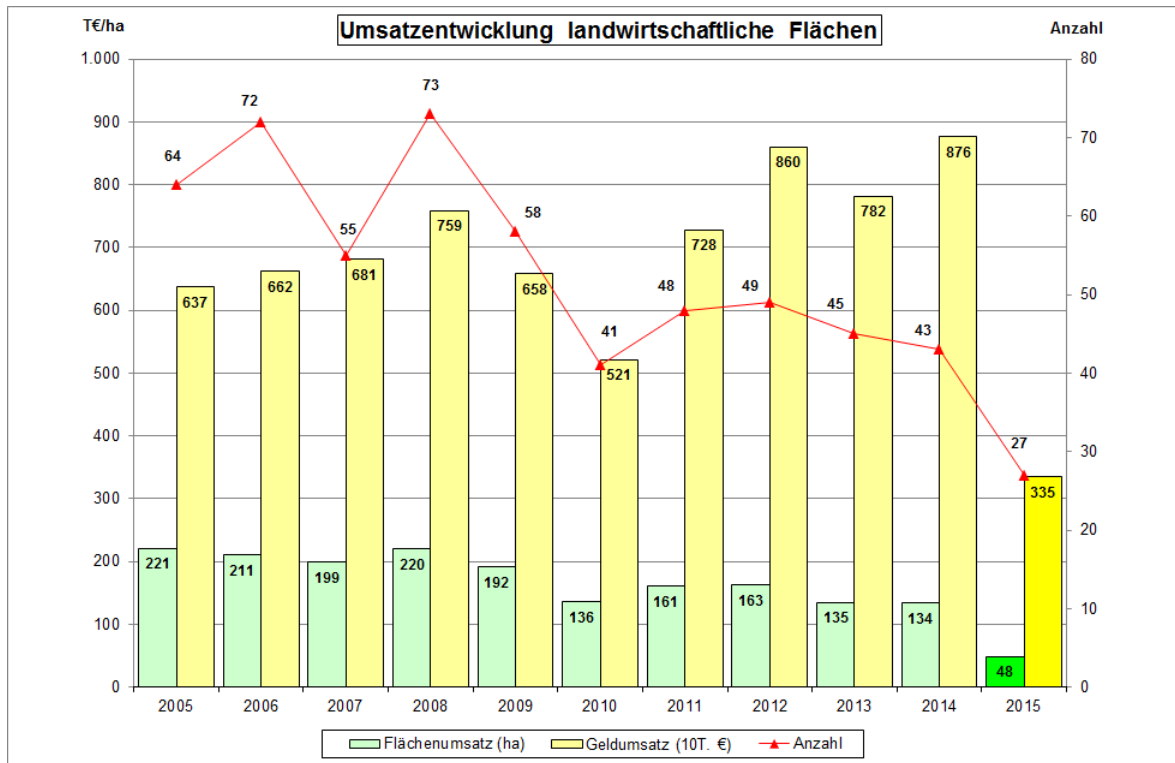
### 5.3.3 Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke

	erschließungsbeitragsfrei										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ascheberg	29,2	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8	28,0	30,5	30,5
Billerbeck	26,4	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	30,8	31,1	34,8	34,8
Coesfeld	34,3	34,3	34,3	46,7	46,7	54,9	54,9	54,9	54,9	59,0	59,0
Dülmen	37,7	37,7	37,7	37,7	37,7	38,4	39,3	39,3	39,3	41,0	41,0
Havixbeck	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	28,6	28,6	31,2	33,0	35,0	35,0
Lüdinghausen	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8	29,7	32,8	32,8	32,9	36,4	36,4
Nordkirchen	24,7	24,7	24,7	24,7	24,7	24,7	28,0	32,0	32,0	34,0	34,0
Nottuln	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	26,0	26,0	27,0	27,0	29,0	29,0
Olfen	33,3	33,3	33,3	33,3	33,3	36,0	32,0	35,0	35,0	37,8	37,8
Rosendahl	24,3	24,3	24,3	24,3	24,3	24,8	25,2	27,6	27,6	30,0	30,0
Senden	28,0	28,0	28,0	28,0	28,0	29,3	29,3	30,4	30,4	32,5	31,6
Kreis Coesfeld	30,3	30,3	30,3	32,6	32,6	34,1	34,1	36,2	36,1	39,7	39,6

## 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### 5.4.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Entwicklungs- stufe	Anzahl der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.€)	Mittel- wert (€/ m²)*
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
2015	landw. Flächen	27	48,03	3,35	7,0
	forstw. Flächen	8	19,94	0,43	2,16
landw. Flächen		größer als 2.500 m², nur Verkäufe von Privat an Privat			
forstw. Flächen		größer als 2.500 m², mit Aufwuchs			
*) als Durchschnittswert (€/m²) aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz					



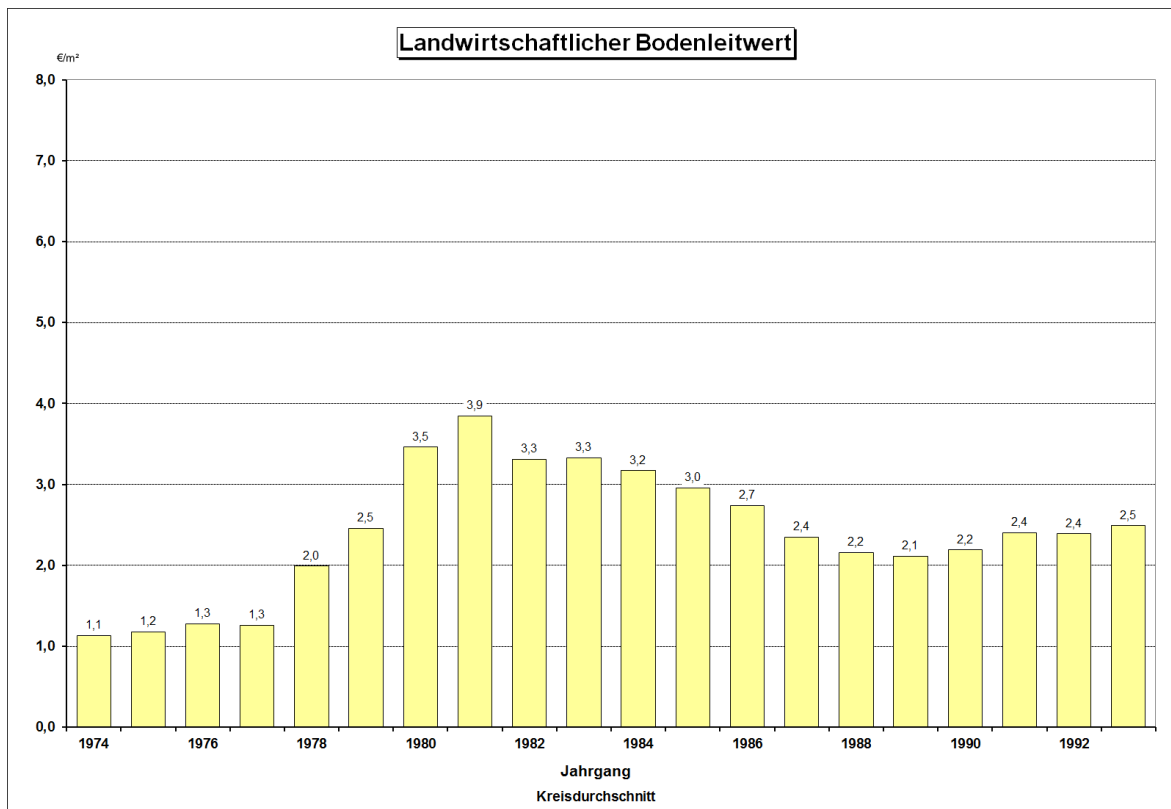
Die vorstehende Grafik zeigt die Umsatzentwicklung der landwirtschaftlichen Flächen im Kreis Coesfeld. Der individuelle Richtwert ist der Grafik „8.4. Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte“ zu entnehmen.

### 5.4.2 Entwicklung Waldboden, forstwirtschaftliche Flächen

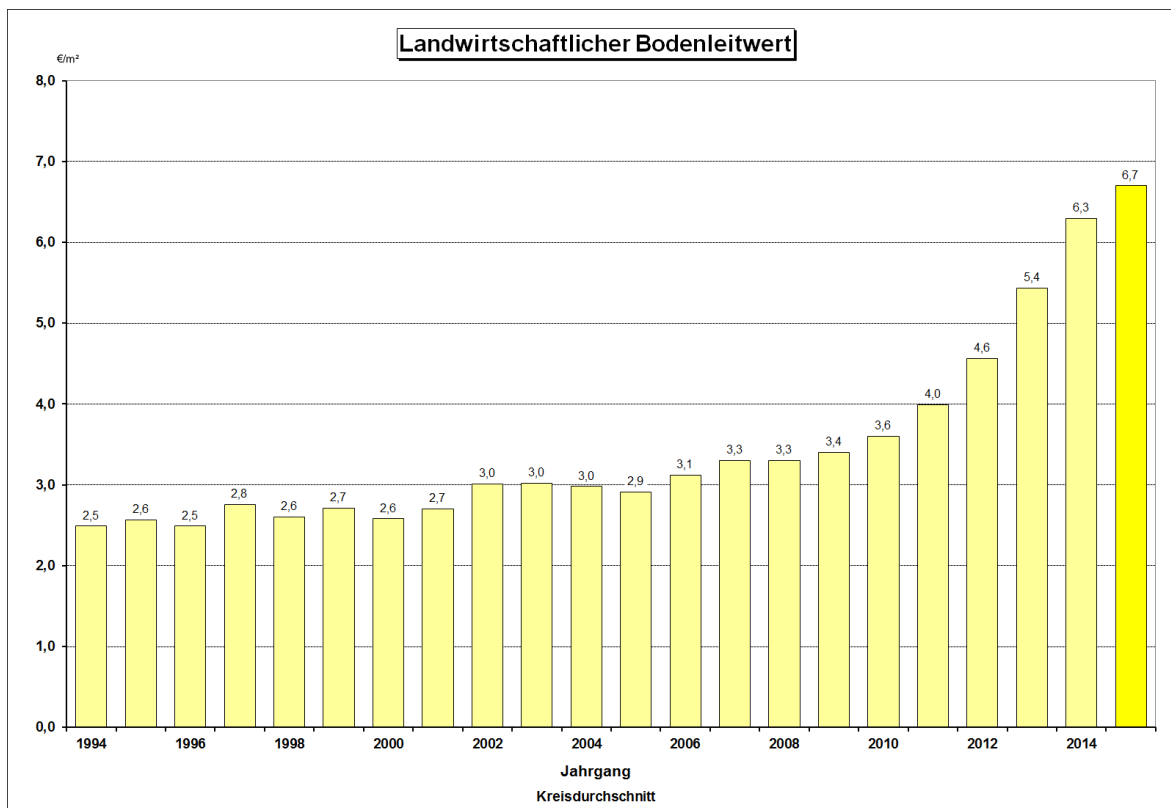
Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Durchschnittswert	Entwicklung (€/m²) (Prozentangaben in Bezug zu Ackerland)								2008-2015
					2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Mittel
Auswertung:	Mittelwert	m²	€	€/m²									
Waldboden	7	0,45	0,003										
Wasser, Biotope	Mittelwert	641	450	0,7	0,5	0,6	0,6	0,6	0,8	1,1	1,1	0,8	<b>16%</b>
Auswertung				0,8	15%	18%	17%	15%	17%	20%	17%	12%	17%
Forstw. Flächen	8	19,94	0,43										
(mit Aufwuchs)	Mittelwert	24.922	53.712	2,2	1,3	1,2	1,3	1,3	1,6	1,9	2,0	2,2	<b>35%</b>
Richtwert Forstwirtschaft				2,2	39%	35%	36%	33%	35%	35%	31%	32%	35%
Landw. Flächen	27	48,03	3,35										
Bodenleitwert	Mittelwert	17.788	123.973	7,0	3,3	3,4	3,6	4,0	4,6	5,4	6,3	6,7	<b>100%</b>
Richtwert Ackerland				6,7	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%



### Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenleitwert von 1974 bis 1993



### Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenleitwert von 1994 bis 2015





## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Durchschnittswert	Entwicklung (€/m <sup>2</sup> ) (Prozentangaben in Bezug zu erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land)								2008-2015
													Mittel
Auswertung:	Mittelwert	m <sup>2</sup>	€	€ m <sup>2</sup> *)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Median
Bauerwartungsland	5	4,83	2,05										
Mittelwert		9.656	409.482	42,4	30,4	36,5	20,0	20,0	k.a.	32,0	50,0	41,0	26%
Auswertung:				41,0	27%	27%	17%	17%	k.a.	26%	39%	31%	27%
Rohbauland (Wohnen)													
Mittelwert					81,0	k.a.	89,0	89,0	60				64%
Auswertung:					57%	k.a.	75%	75%	50%	k.a.			66%
baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	288	19,02	25,60										
Mittelwert		660	88.880	134,6	116	118	119	120	120	123	128	131	100%
Auswertung: <b>eb-pflichtig</b>		Bodenrichtwerte		131	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 34 Fälle aus drei Jahren für die Untersuchung herangezogen. Die Untersuchung zeigt folgendes Ergebnis:

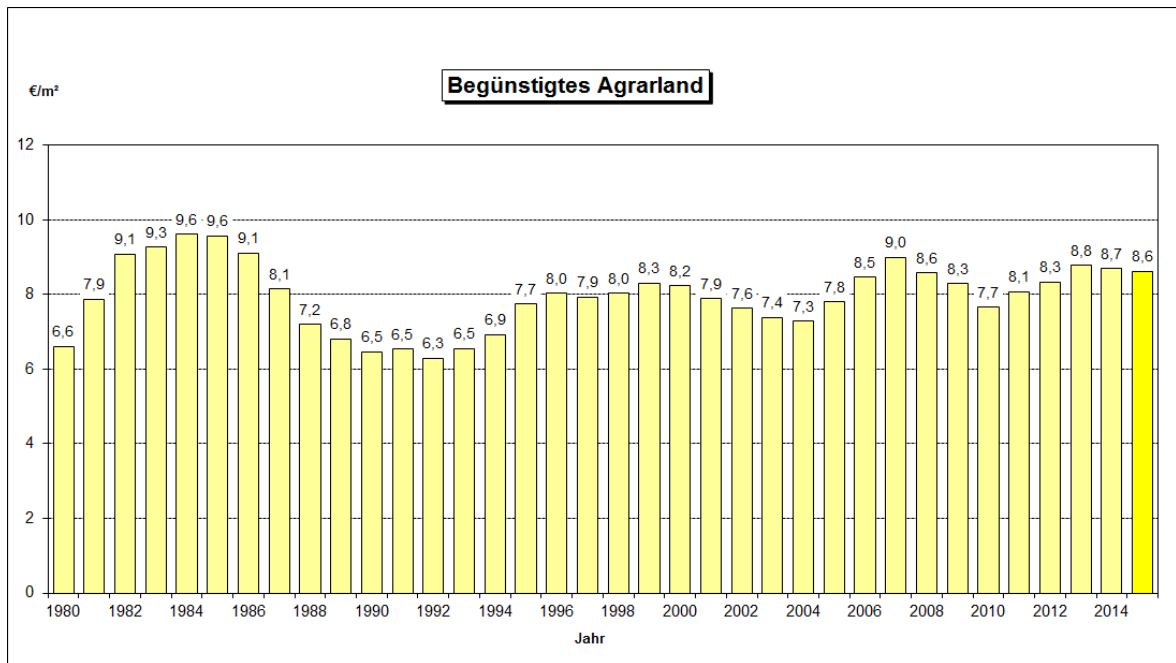
<b>Mittelwert der Auswertung:</b>	<b>8,5 Euro/m<sup>2</sup></b>
Anzahl der Fälle:	34
Minimum:	6,5 Euro/m <sup>2</sup>
Maximum:	12,4 Euro/m <sup>2</sup>
Standardabweichung:	1,4 Euro/m <sup>2</sup>
Spanne:	4,5 – 13,5 Euro/m <sup>2</sup>
durchschnittlicher landwirtschaftlicher Bodenrichtwert	6,7 Euro/m <sup>2</sup>

Verhältnis Bodenrichtwert-Wohnen (eb-pflichtig). zu begünstigtem Agrarland:	15,4
Verhältnis Bodenrichtwert Ackerland zu begünstigtem Agrarland:	1,3



Entwicklungsstufe	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Durchschnittswert	Entwicklung (€/m <sup>2</sup> ) (Prozentangaben in Bezug zu erschließungsbeitragspflichtigen baureifen Land)								2008-2015
					2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Mittel
Auswertung:	Mittelwert	m <sup>2</sup>	€	€ m <sup>2</sup> *)									
begünst. Agrarland **)	11	14,68	1,35										
	Mittelwert	13.346	122.501	8,3	8,0	8,4	7,8	7,5	7,7	8,7	8,5	8,5	7%
Auswertung:				8,5	7%	7%	7%	6%	6%	7%	7%	6%	7%
Baureifes Land (indiv. Wohnungsbau)	288	19,02	25,60										
Mittelwert	660	88.880	134,6	116	118	119	120	120	123	128	131	100%	
Auswertung: <b>eb-pflichtig</b>		Bodenrichtwerte		131	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 (arithmetisches Mittel) angegeben. Der jeweilige Wert berücksichtigt auch die Daten des zurückliegenden und des folgenden Jahres, so dass die letztjährigen Werte sich jeweils rückwirkend ändern können.





## 6. Bebaute Grundstücke

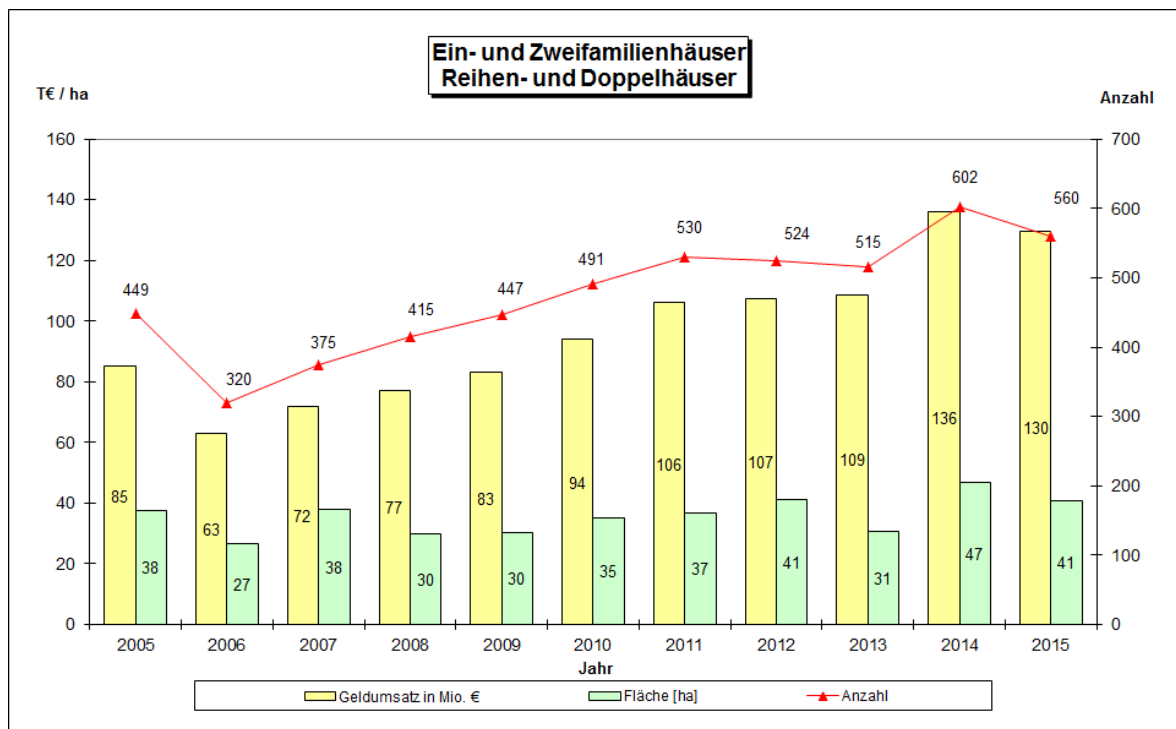
### 6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

#### 6.1.1 Verkaufsfälle

#### Flächen- und Geldumsatz bebauter Grundstücke

Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser Reihen- und Doppelhäuser				Mehrfamilienhäuser			
	Anzahl*) der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio. €)	Preis- entwick- lung	Anzahl*) der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio. €)	Preis- entwick- lung
	Mittelwert	(m <sup>2</sup> )	(€)		Mittelwert	(m <sup>2</sup> )	(€)	%
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	7,3%	Mittelwert	1.157	627.646	105,3%
2015	560	40,85	129,75		25	2,16	9,67	
	Mittelwert	729	231.693	2,8%	Mittelwert	864	386.920	34,6%

\*) ohne Erbbaugrundstücke

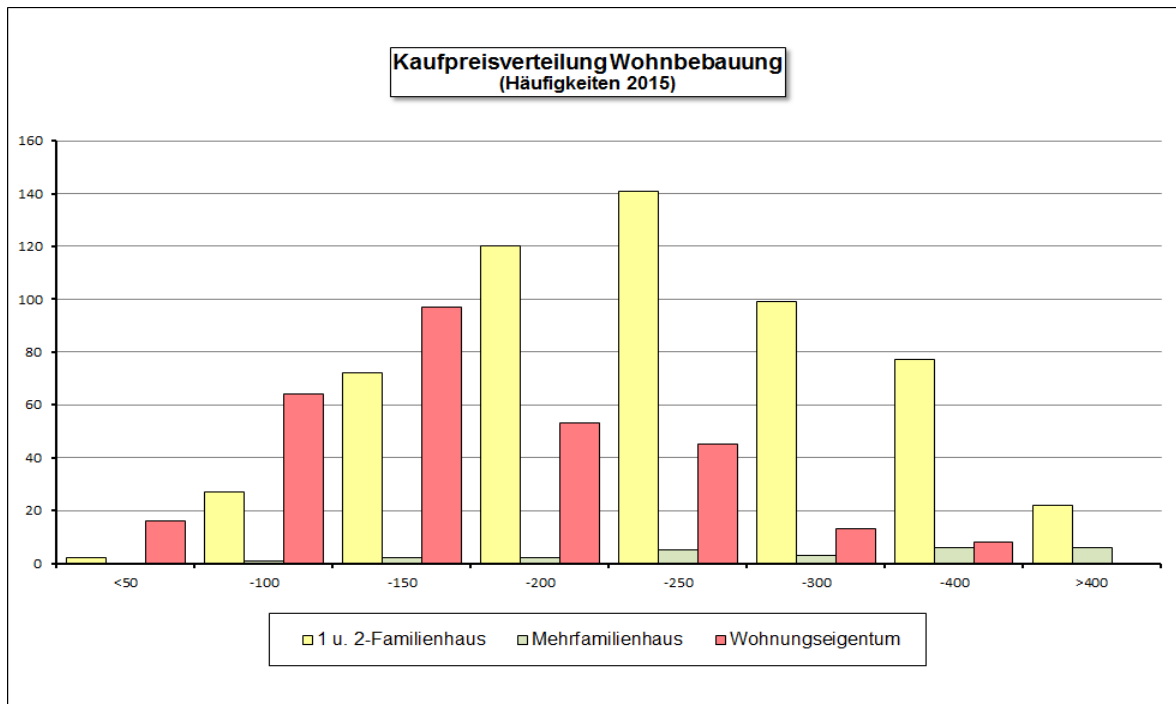




**Kaufpreisverteilung Wohnbebauung**

Jahr	Grundstücksart	Gesamtkaufpreis in Tausend €							
		<50	-100	-150	-200	-250	-300	-400	>400
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	
2015	1- u. 2-Familienhaus	2	27	72	120	141	99	77	22
	Mehrfamilienhaus		1	2	2	5	3	6	6
	Wohnungseigentum	16	64	97	53	45	13	8	

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 2015. Im **Tabellenteil „B“** wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen und wenn statistisch möglich, eine Differenzierung nach Gemeinden und Baujahresklassen vorgenommen worden.

<b>Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen, Jahrgang 2015</b> (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m <sup>2</sup> und ohne Erbbaurechtsvorgänge)											
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>											
2015 Altersklasse (Baujahr)	An- zahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche *)			An- zahl	Umbauter Raum *)			An- zahl
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis *) €/m <sup>2</sup>	VB 90% (€)		mittleres Volumen (m <sup>3</sup> )	mittlerer Kaufpreis *) €/m <sup>3</sup>	VB 90% (€)	
bis 1949	25	135.958	430	153	907	158	18	554	248	6	3
1950 - 1964	33	164.683	605	137	1.184	94	25	744	252	21	6
1965 - 1974	39	212.553	631	152	1.424	78	32	883	270	10	13
1975 - 1984	45	221.728	635	166	1.378	76	35	907	260	13	17
1985 - 1994	23	283.678	547	154	1.908	159	19	907	336	24	12
1995 - 2004	41	287.028	519	156	1.863	107	35	816	369	24	21
2005 - 2013	30	296.305	496	145	2.109	152	17	720	433	18	7
Neubau	11	354.412	454	155	2.279	161	10				
<b>Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2013 – 2015</b> (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m <sup>2</sup> und ohne Erbbaurechtsvorgänge) nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsvorgänge)											
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>											
2013-2015 Altersklasse (Baujahr)	An- zahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche *)			An- zahl	Umbauter Raum *)			An- zahl
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis *) €/m <sup>2</sup>	VB 90% (€)		mittleres Volumen (m <sup>3</sup> )	mittlerer Kaufpreis *) €/m <sup>3</sup>	VB 90% (€)	
<b>Ascheberg</b>											
bis 1949	5	123.050	360	152	665	321	3				
1950 - 1964	4	123.375	569								
1965 - 1974	7	164.536	630	163	1.138	230	5	881	214	42	4
1975 - 1984	6	231.334	602	174	1.404	47	3				
1985 - 1994	3	183.667	620	126	1.466	719	3				
1995 - 2004	8	246.838	481	145	1.848	147	6				
2005 - 2013	5	294.650	568	128	2.334	767	3				
<b>Billerbeck</b>											
bis 1949	6	136.667	484	165	1.170	829	3				
1950 - 1964	8	153.450	745	151	1.045	88	6	1160	166	36	3
1965 - 1974	6	182.250	689								
1975 - 1984	5	197.130	664	157	1.323	152	4	1049	210	40	3
1985 - 1994	5	215.850	614	154	1.446	187	3				
1995 - 2004	11	251.482	619	154	1.566	198	7				
2005 - 2013	7	291.893	533	158	2.132	212	3				
<b>Coesfeld</b>											
bis 1949	9	168.050	601	133	1.253	189	6				
1950 - 1964	27	165.007	584	140	1.347	121	17				
1965 - 1974	22	193.466	625	155	1.273	136	15	819	236	17	7
1975 - 1984	20	225.358	606	147	1.515	94	13	805	276	24	8
1985 - 1994	9	272.556	565	154	1.992	370	7	775	379	40	4
1995 - 2004	14	264.325	551	141	1.828	64	8	714	377	49	8
2005 - 2013	6	320.583	546	154	2.106	418	6	842	426	105	3
<b>Dülmen</b>											
bis 1949	10	133.075	423	146	1.162	279	4				
1950 - 1964	26	156.082	514	128	1.188	121	17	688	224	22	7
1965 - 1974	20	183.425	586	146	1.365	150	11	717	276	18	5
1975 - 1984	26	224.981	604	165	1.383	97	17	982	228	16	10
1985 - 1994	13	249.904	529	143	1.796	147	12	844	314	28	9
1995 - 2004	11	251.991	513	159	1.533	165	9	745	303	37	4
2005 - 2013	6	270.417	430	163	1.804	92	3	676	431	17	3

weiter auf nächster Seite



B	Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2013 – 2015 (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m <sup>2</sup> und ohne Erbbaurechtsgänge) nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)										
	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser										
2013-2015 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche *)				Umbauter Raum *)			
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis *) €/m <sup>2</sup>	VB 90% (€)	An- zahl	mittleres Volumen (m <sup>3</sup> )	mittlerer Kaufpreis *) €/m <sup>3</sup>	VB 90% (€)	An- zahl
<b>Havixbeck</b>											
bis 1949	7	150.100	482	153	1.018	486	6				
1950 - 1964	1	114.750	683								
1965 - 1974	21	205.667	644	157	1.389	107	19	870	269	21	7
1975 - 1984	12	230.188	620	169	1.311	206	11	965	258	30	6
1985 - 1994	5	279.404	620	162	1.741	359	5	976	293	59	5
1995 - 2004	13	285.404	456	135	2.167	123	11				
2005 - 2013	5	289.650	456	139	2.097	260	4				
<b>Lüdinghausen</b>											
bis 1949	8	190.125	303	140	1.480	188	4				
1950 - 1964	14	181.416	658	124	1.443	206	10				
1965 - 1974	9	222.667	618	155	1.461	246	8	928	225	27	4
1975 - 1984	20	230.775	580	160	1.500	130	12	967	271	31	7
1985 - 1994	9	269.694	583	167	1.752	236	6	1171	247	36	4
1995 - 2004	14	307.732	524	166	1.926	145	10	929	360	49	8
2005 - 2013	10	292.955	397	144	2.072	114	6	830	439	90	3
<b>Nordkirchen</b>											
bis 1949	7	120.179	368	165	906	261	5				
1950 - 1964	6	149.917	549	123	944	71	3				
1965 - 1974	3	216.917	715	188	1.181	537	3				
1975 - 1984	8	187.583	604	159	1.259	94	4				
1985 - 1994	7	240.821	680	158	1.565	231	7	929	271	19	4
1995 - 2004	10	241.250	493	148	1.696	259	7	845	317	34	3
2005 - 2013	5	287.450	514								
<b>Nottuln</b>											
bis 1949	5	138.150	592	155	958	208	4				
1950 - 1964	3	156.000	728								
1965 - 1974	7	191.750	565	150	1.604	363	4				
1975 - 1984	21	238.440	628	175	1.340	100	18	864	259	17	13
1985 - 1994	13	279.077	525	149	1.809	136	7	875	334	38	5
1995 - 2004	19	275.037	541	152	1.869	133	13	737	387	18	9
2005 - 2013	9	275.489	441	127	1.974	80	4				
<b>Olfen</b>											
bis 1949	3	160.000	319	160	1.118	935	3				
1950 - 1964	5	138.750	543	161	752	191	4				
1965 - 1974	8	190.500	563	160	1.175	162	5				
1975 - 1984	4	267.875	483								
1985 - 1994	8	257.856	437	155	1.816	176	5	835	312	41	3
1995 - 2004	7	274.357	490	161	1.689	219	5	919	321	7	3
2005 - 2013	6	284.083	448	140	2.025	333	5	640	445	27	4
<b>Rosendahl</b>											
bis 1949	5	97.370	408	118	803	473	3				
1950 - 1964	5	138.404	586	152	997	152	4				
1965 - 1974	4	133.563	573								
1975 - 1984	4	149.813	639								
1985 - 1994	1	183.000	657								
1995 - 2004	8	188.594	487	136	1.385	122	7	678	287	45	6
2005 - 2013	5	227.550	475	134	1.654	176	3				
<b>Senden</b>											
bis 1949	3	122.750	418								
1950 - 1964	3	200.500	604								
1965 - 1974	7	245.607	673	180	1.380	105	5				
1975 - 1984	9	219.189	679	166	1.373	159	6	865	268	39	5
1985 - 1994	10	281.035	568	157	1.930	291	8	811	375	32	4
1995 - 2004	22	327.502	517	168	2.035	140	19	875	384	24	13
2005 - 2013	13	343.442	569	162	2.101	272	8	982	324	69	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 2015. Im **Tabellenteil „D“** wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen und wenn statistisch möglich, eine Differenzierung nach Gemeinden und Baujahresklassen vorgenommen worden.

<b>C</b>												
<b>Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen</b> (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m <sup>2</sup> und ohne Erbbaurechtsvorgänge)												
<b>Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>												
2015 Altersklasse (Baujahr)	An- zahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m <sup>2</sup> )	mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche *)			An- zahl	Umbauter Raum *)			An- zahl
					mittlerer Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	VB 90% (€)	mittleres Volumen (m <sup>3</sup> )		mittlerer Kaufpreis €/m <sup>3</sup>	VB 90% (€)		
bis 1949	8	130.406	384	119	1.169	186	5					
1950 - 1964	23	137.522	388	121	1.178	88	16	590	288	27	8	
1965 - 1974	13	171.346	343	139	1.252	112	10					
1975 - 1984	31	192.317	359	128	1.502	79	27	673	326	34	10	
1985 - 1994	17	166.250	262	113	1.502	150	13	610	288	34	8	
1995 - 2004	33	200.498	309	128	1.603	104	26	618	349	19	15	
2005 - 2013	16	236.459	311	128	1.898	121	13	521	562	140	10	
Neubau	20	253.927	293	127	2.007	95	17	677	408	21	5	
<b>D</b>												
<b>Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2013 – 2015</b> (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m <sup>2</sup> und ohne Erbbaurechtsvorgänge)												
<b>Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>												
2013-2015 Altersklasse (Baujahr)	An- zahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m <sup>2</sup> )	mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche *)			An- zahl	Umbauter Raum *)			An- zahl
					mittlerer Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	VB 90% (€)	mittleres Volumen (m <sup>3</sup> )		mittlerer Kaufpreis €/m <sup>3</sup>	VB 90% (€)		
<b>Ascheberg</b>												
bis 1949												
1950 - 1964												
1965 - 1974	7	164.036	362	129	1.314	158	5					
1975 - 1984	5	151.800	308	129	1.147	109	4					
1985 - 1994	7	180.107	293	114	1.532	136	3	550	314	5	3	
1995 - 2004	10	183.300	283	131	1.478	144	6	646	324	29	4	
2005 - 2013	2	219.000	292	123	1.777	144	2					
<b>Coesfeld</b>												
bis 1949	14	103.379	371	100	1.075	63	9					
1950 - 1964	15	150.533	448	132	1.159	134	8	744	244	4	3	
1965 - 1974	4	123.350	270									
1975 - 1984	9	171.807	360	114	1.497	119	8	570	333	90	5	
1985 - 1994	3	160.833	391	107	1.502	351	3					
1995 - 2004	10	191.195	302	116	1.530	181	7					
2005 - 2013	6	250.333	393	128	1.842	282	5	611	392	90	4	
<b>Dülmen</b>												
bis 1949	6	114.083	357									
1950 - 1964	20	133.800	331	109	1.263	124	11	490	320	31	6	
1965 - 1974	18	119.088	307	100	1.261	100	8					
1975 - 1984	16	157.672	343	112	1.413	124	13	691	235	31	5	
1985 - 1994	8	147.906	254	111	1.319	139	4	692	206	21	3	
1995 - 2004	26	201.942	273	128	1.594	90	22	586	360	37	13	
2005 - 2013	12	214.271	305	141	1.547	77	6	553	398	19	3	
<b>Havixbeck</b>												
bis 1949												
1950 - 1964												
1965 - 1974	4	152.438	372	122	1.267	232	3					
1975 - 1984	3	231.417	403	151	1.532	163	3					
1985 - 1994	1	204.750	272									
1995 - 2004	10	224.875	337	125	1.815	97	7	497	439	29	4	
2005 - 2013												

weiter auf nächster Seite



D	Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2013 – 2015 (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m <sup>2</sup> und ohne Erbbaurechtsgänge)										
	Reihenhäuser und Doppelhaushälften										
2013-2015 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche *)			Umbauter Raum *)				
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	VB** 90% (€)	An- zahl	mittleres Volumen (m <sup>3</sup> )	mittlerer Kaufpreis €/m <sup>3</sup>	VB** 90% (€)	An- zahl
<b>Lüdinghausen</b>											
bis 1949	3	135.500	317								
1950 - 1964	7	125.143	441	120	1.062	72	3				
1965 - 1974	1	74.000	403								
1975 - 1984	11	212.977	433	135	1.560	175	6	734	292	40	3
1985 - 1994	5	194.600	307	111	1.721	231	3				
1995 - 2004	13	222.212	326	127	1.823	139	9	696	360	50	4
2005 - 2013	5	236.250	395	136	1.755	293	5	567	410	67	4
<b>Nottuln</b>											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974											
1975 - 1984	15	156.633	329	116	1.362	133	12	607	241	28	7
1985 - 1994	14	169.500	278	124	1.367	118	9	651	261	6	4
1995 - 2004	24	195.292	304	136	1.446	93	20	571	353	31	7
2005 - 2013	6	218.500	314	119	1.785	18	3	592	509	259	3
<b>Olfen</b>											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974	6	173.667	475	125	1.327	93	4				
1975 - 1984	3	154.917	284	108	1.547	733	3				
1985 - 1994	4	203.813	236								
1995 - 2004	4	222.750	386								
2005 - 2013	3	202.917	264								
<b>Senden</b>											
bis 1949											
1950 - 1964											
1965 - 1974	21	190.083	415	133	1.432	89	15	613	314	12	4
1975 - 1984	7	182.750	361	157	1.300	292	5				
1985 - 1994	9	191.194	306	109	1.752	99	6	694	285	31	4
1995 - 2004	15	207.957	313	129	1.610	88	11	580	337	11	6
2005 - 2013	18	255.028	306	134	1.896	105	15	590	410	33	6

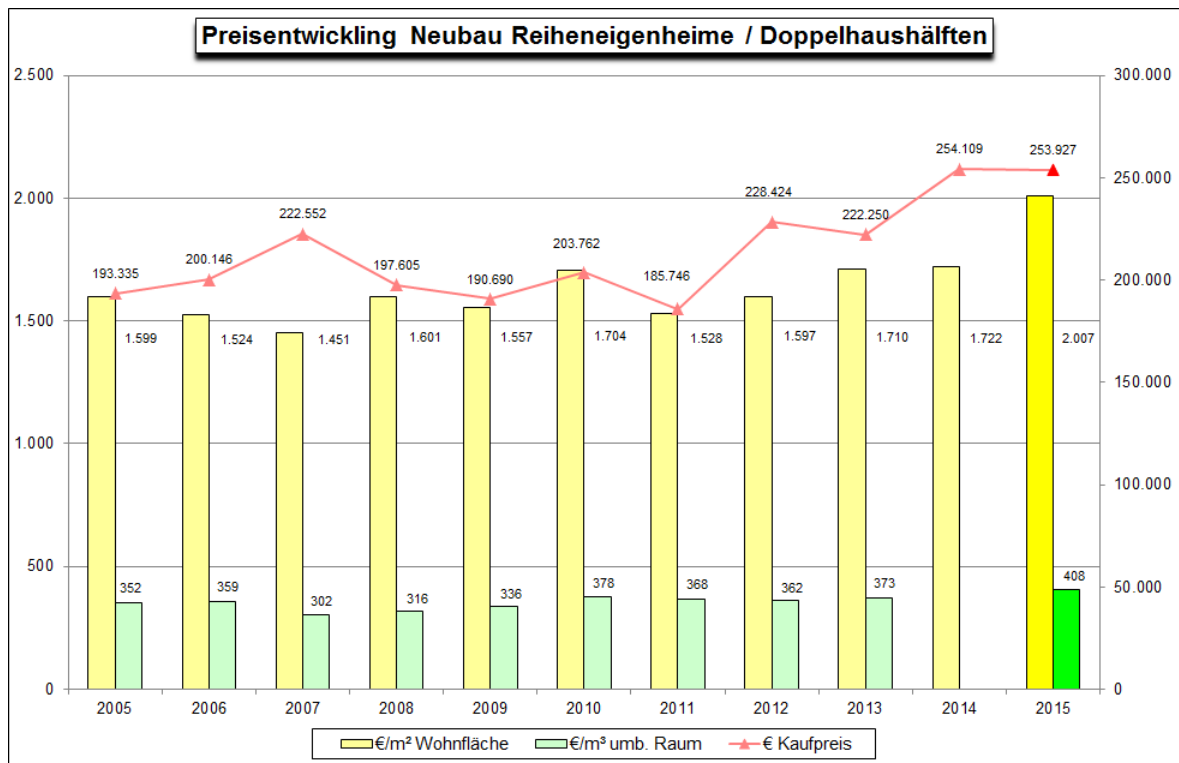
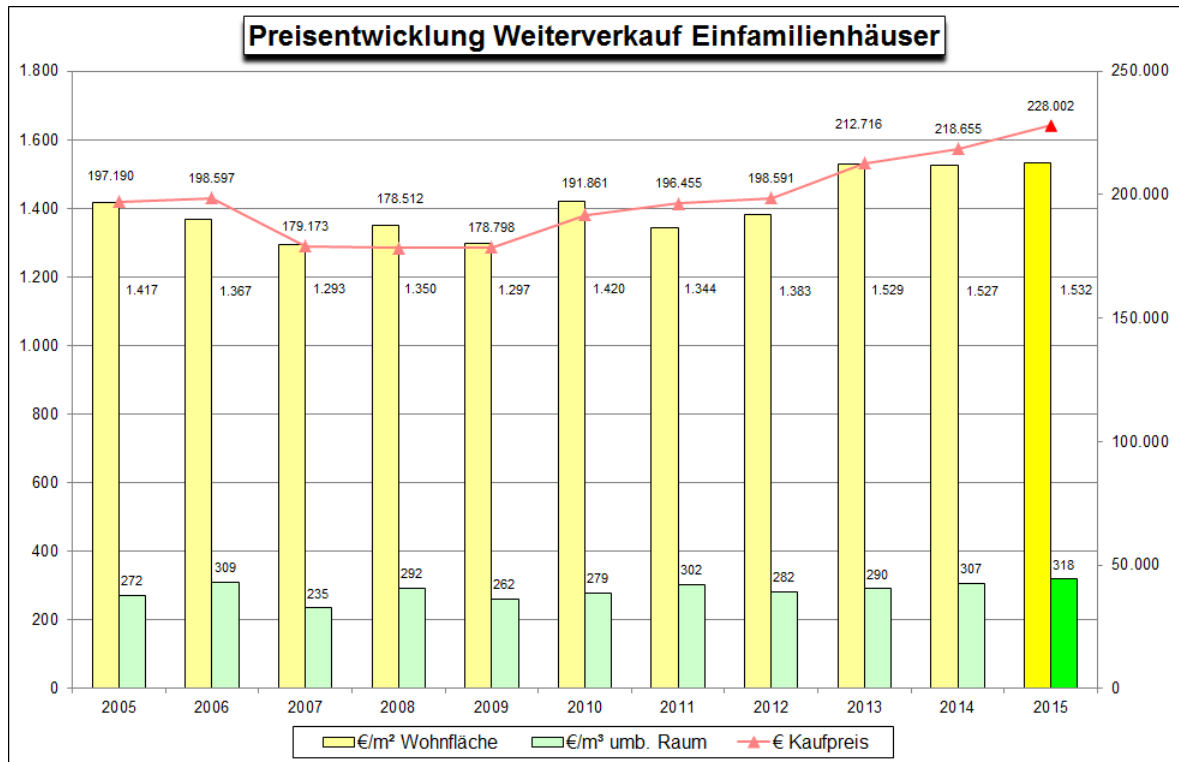
\*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten \*\*) Vertrauensbereich

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](http://www.boris.nrw.de) erstellt werden (s. Seite 36).



## 6.1.2 Preisentwicklung





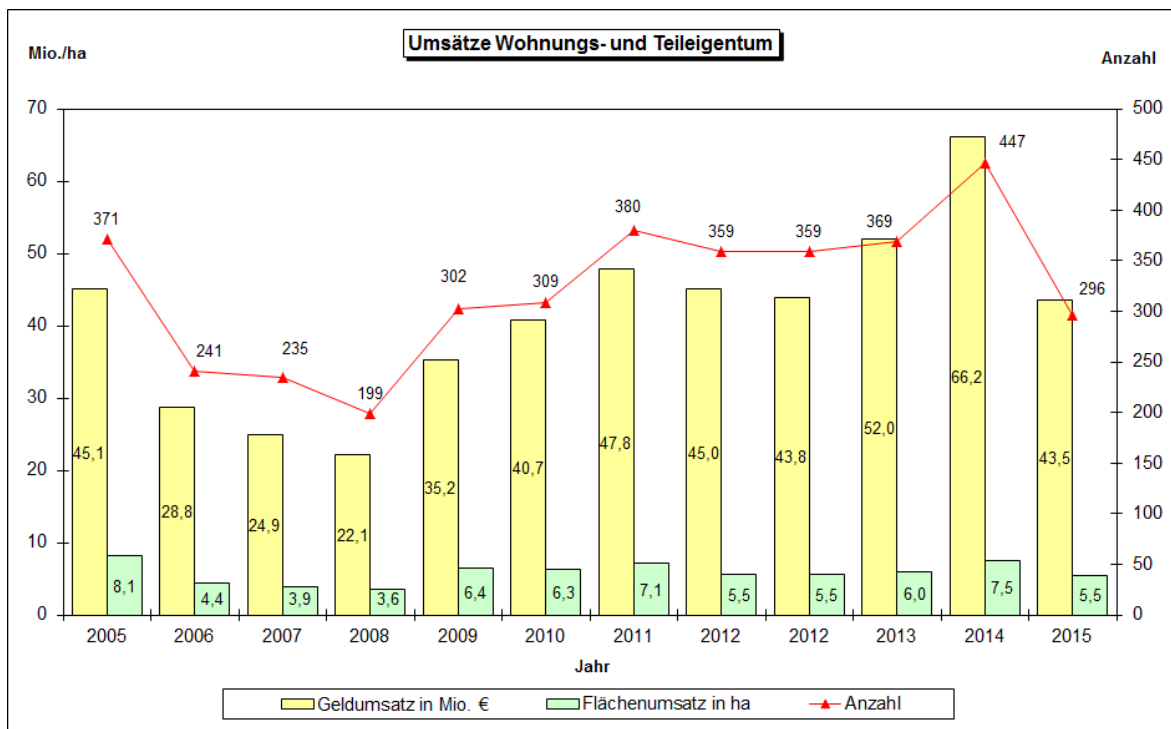
## 7. Wohnungs- und Teileigentum

### 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 <sup>2</sup> )	(€)	(€/m <sup>2</sup> )	Mittelwert	(m <sup>2</sup> )	(€)	(€/m <sup>2</sup> )	Mittelwert	(m <sup>2</sup> )	(€)	(€/m <sup>2</sup> )
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
2015	96	1,18	19,22		197	4,15	23,77		3	0,17	0,49	
	Mittelwert	123	200.242	1630	Mittelwert	211	120.660	573	Mittelwert	574	163.333	285

\*) ohne Erbbaurechte







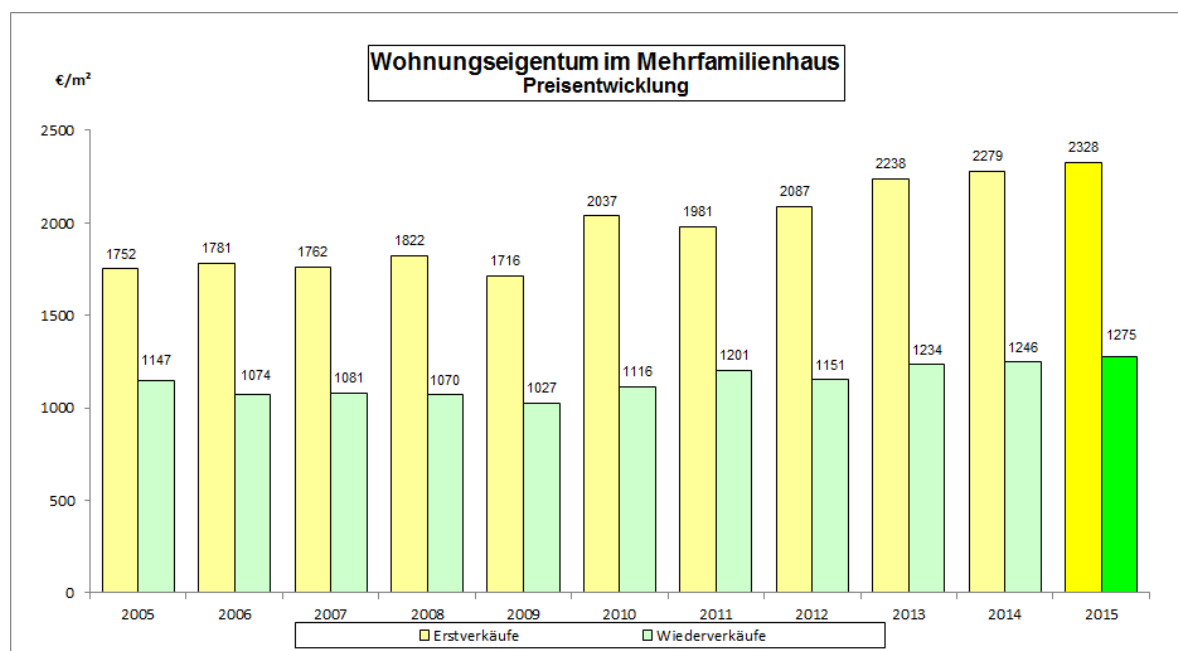
## 7.1.2 Preisentwicklung

Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume)	Vertrags- jahr	Angaben zu Verkäufen					Angaben zur Vermietung			
		Anzahl	Wohn- fläche (m <sup>2</sup> )	Alter	Boden- anteil (m <sup>2</sup> )	Kauf- preis * (€/m <sup>2</sup> )	VB** (90%) (€/m <sup>2</sup> )	An- zahl	Netto- kaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	VB** (90 %) (€/m <sup>2</sup> )
<b>Erstverkäufe</b>										
Wohnung im Mehrfamilien- haus	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
2015	69	81		121	2.328	57	5	8,5	0,3	
<b>Wiederverkäufe</b>										
Wohnung im Mehrfamilien- haus	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
2015	123	80	29	142	1.275	54	23	6,1	0,1	

\* Preisangabe inkl. Bodenanteil und Erschließungs-  
kosten

\*\*) 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.**





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.

<b>A</b>								
<b>Wohnungseigentum nach Altersklassen, Jahrgang 2015 (ohne Erbbaurechtsgänge)</b>								
<b>Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser</b>								
2015 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücks- größe (m <sup>2</sup> )	mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche mittlerer Kaufpreis*) (€/m <sup>2</sup> )		VB**) 90% (€)	An- zahl
bis 1949								
1950 - 1964	4	66.375	100	64	1.017	243		3
1965 - 1974	28	87.984	139	84	1.064	91		23
1975 - 1984	26	86.956	137	79	1.082	123		25
1985 - 1994	39	99.243	133	76	1.268	71		36
1995 - 2004	32	129.938	162	85	1.533	89		32
2005 - 2013	2	202.600	138					
Neubau	74	189.029	121	81	2.328	57		69
<b>B</b>								
<b>Wohnungseigentum nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2013 bis 2015 (ohne Erbbaurechtsgänge)</b>								
<b>Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser</b>								
2013 - 2015 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücks- größe (m <sup>2</sup> )	mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche mittlerer Kaufpreis*) (€/m <sup>2</sup> )		VB**) 90% (€)	An- zahl
<b>Ascheberg</b>								
bis 1949								
1950 - 1964								
1965 - 1974	3	49.867	133					
1975 - 1984	5	84.020	176,01	84,2	971,5	150,9		5
1985 - 1994	7	88.171	111	76	1.143	180		7
1995 - 2004	2	87.550	186					
2005 - 2013								
<b>Coesfeld</b>								
bis 1949								
1950 - 1964	6	82.688	95	68	1.169	257		6
1965 - 1974	15	80.487	132	76	1.074	120		14
1975 - 1984	23	99.790	122	76	1.389	94		19
1985 - 1994	31	104.468	115	78	1.347	60		31
1995 - 2004	25	128.778	130	80	1.647	82		24
2005 - 2013	2	163.300	176					
<b>Dülmen</b>								
bis 1949								
1950 - 1964								
1965 - 1974	23	88.087	139	83	1.052	100		19
1975 - 1984	32	88.966	104	83	1.099	64		30
1985 - 1994	29	105.374	134	81	1.301	81		26
1995 - 2004	21	110.252	113	75	1.457	59		19
2005 - 2013								

\*) 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 2013 bis 2015 (ohne Erbbaurechtsvorgänge)						
	Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser						
2013 - 2015 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis	mittl. anteilige Grundstücks- größe	mittlere Größe	Wohnfläche		An- zahl
					mittlerer Kaufpreis*)	VB**) 90%	
<b>Havixbeck</b>							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974	4	62.350	127	69	0.857	333	3
1975 – 1984							
1985 – 1994	12	82.200	114	54	1.227	235	9
1995 – 2004							
2005 - 2013	3	117.667	114	61	1.931	323	3
<b>Lüdinghausen</b>							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974	8	84.125	104	85	1.023	175	7
1975 – 1984	11	106.077	120	92	1.047	108	7
1985 – 1994	26	99.480	134	74	1.311	86	22
1995 - 2004	17	143.521	166	93	1.540	140	17
2005 - 2013	5	165.800	133	85	1.802	312	4
<b>Nottuln</b>							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974	6	81.058	169	95	0.939	139	5
1975 – 1984	13	72.723	156	90	0.747	172	12
1985 – 1994	18	93.119	135	77	1.249	119	14
1995 - 2004	14	115.307	154	76	1.626	143	9
2005 - 2013							
<b>Olfen</b>							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974	5	73.250	121	67	1.084	264	4
1975 – 1984							
1985 – 1994							
1995 - 2004	4	133.650	199	86	1.525	491	4
2005 - 2013							
<b>Senden</b>							
bis 1949							
1950 – 1964							
1965 – 1974	17	50.844	132	81	0.753	74	11
1975 – 1984	25	52.712	140	70	0.686	91	18
1985 – 1994	4	89.500	107	60	1.263	345	3
1995 - 2004							
2005 - 2013							

\*) 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.

## Garagen und Stellplätze

In den genannten Preisen sind die Kosten der Nebengebäude nicht enthalten. Eine Auswertung über die Jahre 2013 bis 2015 ergibt für Garagen, Tiefgaragen(TG)-Stellplatz, Carport und Stellplätze nachstehend aufgeführte Preise.

	Erstverkäufe	Anzahl	Wiederverkäufe	Anzahl
Stellplatz	5.000 €	42	3.700 €	25
Carport	7.500 €	18	5.000 €	3
Garage	10.500 €	20	5.350 €	7
TG-Stellplatz	16.000 €	46	10.000 €	4

### Allgemeine Preisauskunft

Die Allgemeine Preisauskunft unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) bietet die Möglichkeit, zu Häusern und Eigentumswohnungen nach Eingabe einiger einfacher Kriterien wie „Wohn- und Grundstücksfläche“ Mittelwerte aus passenden Kauffällen abzuleiten. Dieser durchschnittliche Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche wird mit erläuternden Angaben zur Beschreibung der berücksichtigten Stichprobe kostenfrei ausgegeben. Die ungefähre Lage der Kaufobjekte wird in einer Übersichtskarte grob visualisiert. Als Ergebnis erhält man eine Ausgabe der Suchkriterien, eine Kartenansicht sowie eine anonymisierte Kaufpreislise.

Beispielhaft dargestellt ist das Auswertungsergebnis einer Allgemeinen Preisauskunft für weiterverkaufte Eigentumswohnungen.

**Sie haben eine Allgemeine Preisauskunft mit Kaufpreislise mit folgenden Angaben abgerufen:**

Feld	Ihre Angaben	Abweichende Suchkriterien
Gemeinde	Dülmen	
Objektart	Eigentumswohnungen	
Gebiet	Dülmen Stadtgebiet	
Objektgruppe	Weiterverkauf	
Wohnlage	alle	
Ausstattung	alle	
Baujahr	2000	1994 - 2006
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	80	68 - 92
Anzahl der Wohneinheiten	alle	

Tabelle 1: Ihre Angaben

### Der Abruf ergibt folgendes Ergebnis:

Auf Grund Ihrer Angaben und der Suchkriterien wurden 11 Kaufpreise aus den Jahren 2012 bis 2014 gefunden  
 Die Stichprobe umfasst Eigentumswohnungen mit  
 - Wohnfläche von 68 bis 81 m<sup>2</sup> (Mittelwert 73 m<sup>2</sup>)  
 - Baujahr von 1994 bis 2005 (Mittelwert 1997)

**Der mittlere Kaufpreis beträgt 1536 €/m<sup>2</sup> mit einer Streuung von +/- 13 %.**  
 An Hand der gewählten Angaben ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von ca. 123000 €.

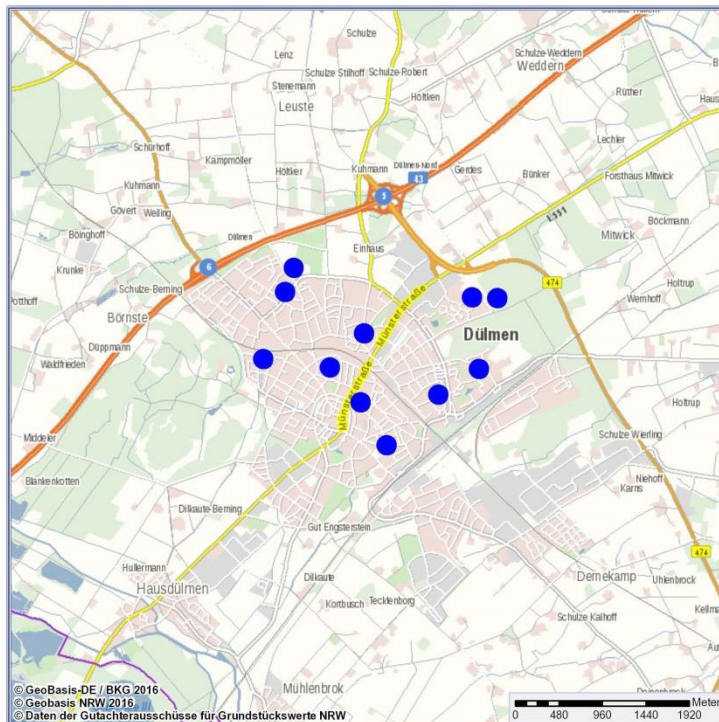


Abbildung 1: Übersichtskarte der gefundenen Kauffälle

## 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 abzuleiten. 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.

Detaillierte Angaben zu sämtlichen Bodenrichtwerten sind auch im Bodenrichtwert-Informationssystem des Landes BORIS.NRW ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) zu finden. Die neue Version 3.0 des Internetportals bietet viele neue Funktionalitäten. Hierzu zählen u.a. eine neue Kartenansicht, eine intuitive Navigation sowie eine barrierearme Bedienung. BORIS.NRW unterstützt zudem die OPEN-DATA-Strategie des Landes NRW und stellt erstmalig die vollständigen Produkte der Gutachterausschüsse in NRW, wie Bodenrichtwertauskünfte und Grundstücksmarktberichte kostenlos zum Download im Internet bereit. Damit wird dem gesetzlichen Auftrag zur Schaffung von Transparenz auf dem Immobilienmarkt Nachdruck verliehen.



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 €/m<sup>2</sup>
- durchschnittliche Erschließungsqualität (ca. 1960 – 1989): 25 €/m<sup>2</sup>
- einfache Erschließungsqualität (Alterschließung, Ortsdurchfahrten, fehlende Ausbauten): 15-20 €/m<sup>2</sup>

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

## 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		12	83	5	5	5	184
Dülmen	5	7	1	4	16	24	3	4	94	9	9	9	185
Havixbeck		6		2	4	17			22				51
Lüdinghausen	2	5			19	23	1	2	68	6	6	6	138
Nordkirchen		3	1	2	5			1	24	2	2	2	42
Nottuln	3	2		1	13	2		1	46	4	4	4	80
Olfen	1	6	2		16		2		26	3	3	3	62
Rosendahl	1	5			6	2			29	4	4	4	55
Senden		5	2	1	6	6		1	36	9	9	9	84
Kreis Coesfeld	20	60	9	12	115	140	7	22	509	48	48	48	1038

Das Abkürzungsverzeichnis der Nutzungen befindet sich auf der Seite 40.

## 8.2.3 Darstellung der Bodenrichtwerte

### Darstellung der Bodenrichtwerte in Wohngebieten



### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Dülmen
Postleitzahl	48249
Gemarkungsname	Dülmen-Stadt
Ortsteil	Dülmen
Bodenrichtwertnummer	16634
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>195 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2016
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m
Freies Feld	0132

Tabelle 1: Richtwertdetails



Beispiel:

**Bodenrichtwert in Euro/m<sup>2</sup>**      185      zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag:  
**W II 35**      01.01. des Jahres

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

### Eigenschaften des Richtwertgrundstückes

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

Art der baulichen Nutzung	<b>W</b>	Wohnbauland
	<b>MI / MD / MK</b>	gemischte Baufläche
	<b>G / GE / GI</b>	gewerbliche Baufläche
	<b>SO</b>	Sondergebiet
	<b>SE</b>	Wochenendhausgebiet
	<b>SN</b>	Sondernutzung, z.B. Gemeinbedarfsflächen, ohne Bodenrichtwertangabe
	<b>A</b>	Ackerflächen
	<b>F</b>	Flächen für die Forstwirtschaft
	<b>ASB</b>	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.



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lüdinghausen
Postleitzahl	59348
Gemarkungsname	Lüdinghausen
Ortsteil	Lüdinghausen
Bodenrichtwertnummer	80023
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>410 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2016
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Kerngebiete
Geschosszahl	II-III
Geschossflächenzahl	3,0
Freies Feld	0014
GFZ Berechnungsvorschrift	BauNVO 90

Tabelle 1: Richtwertdetails




### 8.3 Durchschnittliche Bodenrichtwerte für baureifes Land (Stand 01.01.2016)

Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land		
		mäßig €/m <sup>2</sup>	mittel €/m <sup>2</sup>	gut €/m <sup>2</sup>
<b>Gemeinde Ascheberg</b>	<b>W I II</b>	<b>95</b>	<b>120</b>	<b>160</b>
	<b>GE</b>		<b>28</b>	
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	95	105	120
	M II		125	145
	G		28	
<b>Stadt Billerbeck</b>	<b>W</b>	<b>95</b>	<b>125</b>	<b>165</b>
	<b>GE</b>		<b>34</b>	
Billerbeck	W I – II	110	125	135
	M II	170	215	240
	G		32	
	SE		70	
<b>Stadt Coesfeld</b>	<b>W</b>	<b>105</b>	<b>175</b>	<b>275</b>
	<b>GE</b>		<b>34</b>	
Coesfeld	W I – III	130	180	275
	MK II – III	270	390	450
	G	32	34	52
Ortsteil Lette	W I – II	105	120	140
	G		28	
<b>Stadt Dülmen</b>	<b>W</b>	<b>100</b>	<b>160</b>	<b>270</b>
	<b>GE</b>	<b>34</b>	<b>46</b>	<b>50</b>
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
<b>Gemeinde Havixbeck</b>	<b>W</b>	<b>145</b>	<b>165</b>	<b>200</b>
	<b>GE</b>	<b>28</b>	<b>32</b>	<b>40</b>
Havixbeck	W I – II	135	150	200
	M II	205	240	280
	G	28	32	32
Ortsteil Hohenholte	W I – II		170	
<b>Stadt Lüdinghausen</b>	<b>W</b>	<b>110</b>	<b>150</b>	<b>235</b>
	<b>GE</b>	<b>28</b>	<b>32</b>	<b>38</b>
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	

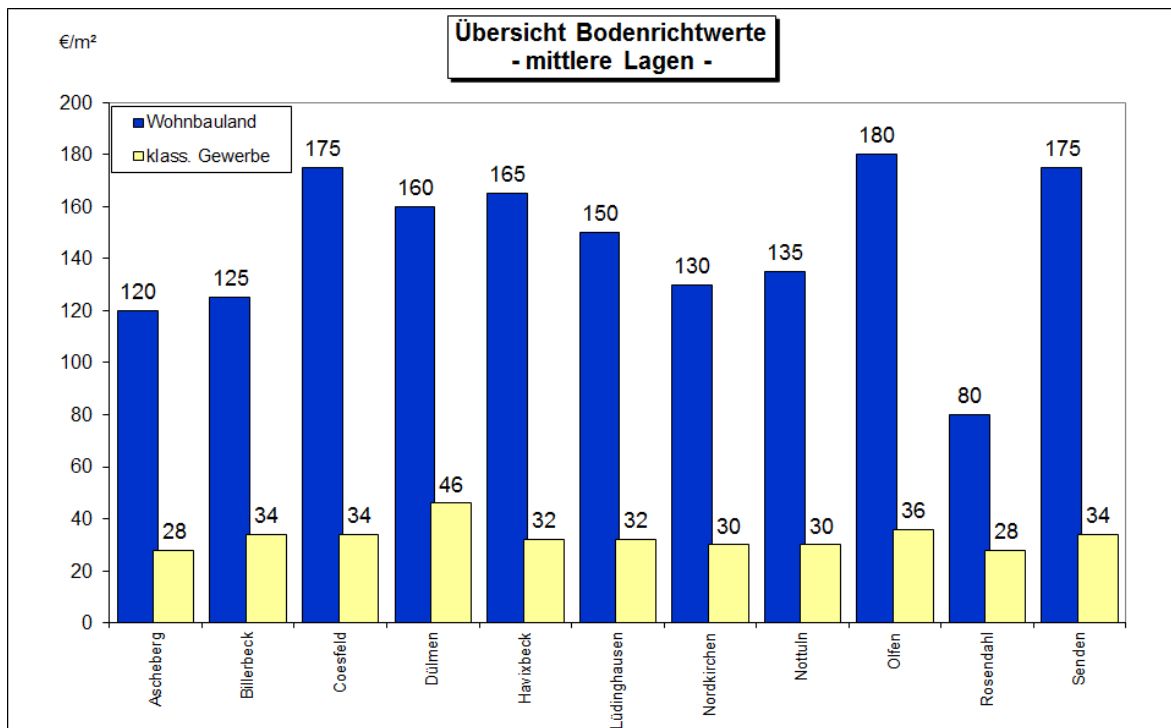
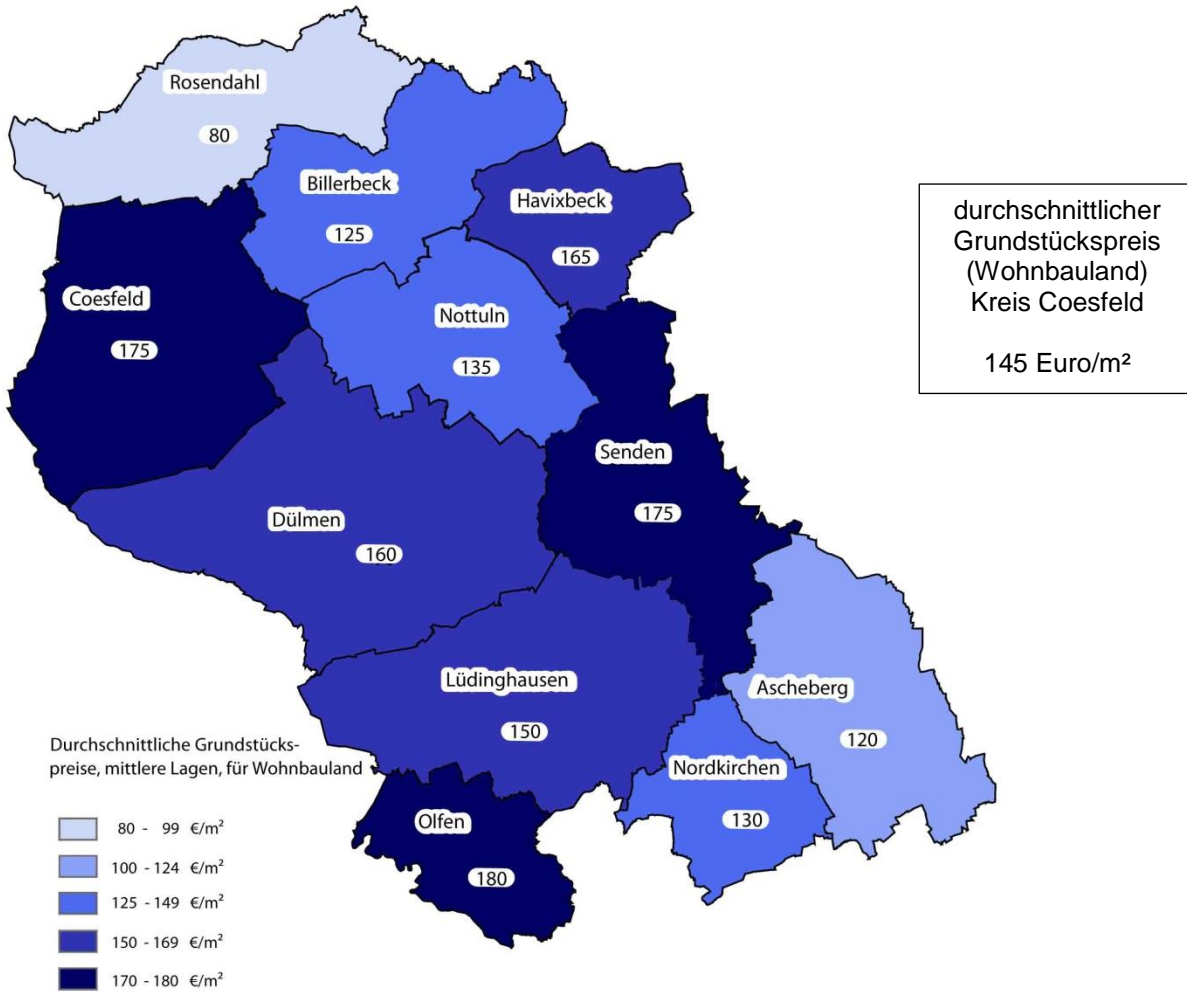


Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land		
		mäßig €/m	mittel €/m	gut €/m
<b>Gemeinde Nordkirchen</b>	<b>W</b>	<b>120</b>	<b>130</b>	<b>150</b>
	<b>GE</b>		<b>30</b>	
Nordkirchen	W I – II	120	125	140
	M II		180	
	G		36	
Ortsteil Capelle	W I – II		130	
	G		30	
Ortsteil Südkirchen	W I – II		125	
	G		36	
<b>Gemeinde Nottuln</b>	<b>W</b>	<b>90</b>	<b>135</b>	<b>195</b>
	<b>GE</b>		<b>30</b>	
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	
<b>Stadt Olfen</b>	<b>W</b>	<b>120</b>	<b>180</b>	<b>200</b>
	<b>GE</b>		<b>36</b>	
Olfen	W I – II	160	180	200
	M II		230	270
	SE	60	90	
	G		34	
Ortsteil Vinnum	W I – II		145	
<b>Gemeinde Rosendahl</b>	<b>W</b>	<b>70</b>	<b>80</b>	<b>100</b>
	<b>GE</b>		<b>28</b>	<b>44</b>
Ortsteil Darfeld	W I – II	70	75	95
	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	
<b>Gemeinde Senden</b>	<b>W</b>	<b>100</b>	<b>175</b>	<b>225</b>
	<b>GE</b>	<b>28</b>	<b>34</b>	<b>38</b>
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



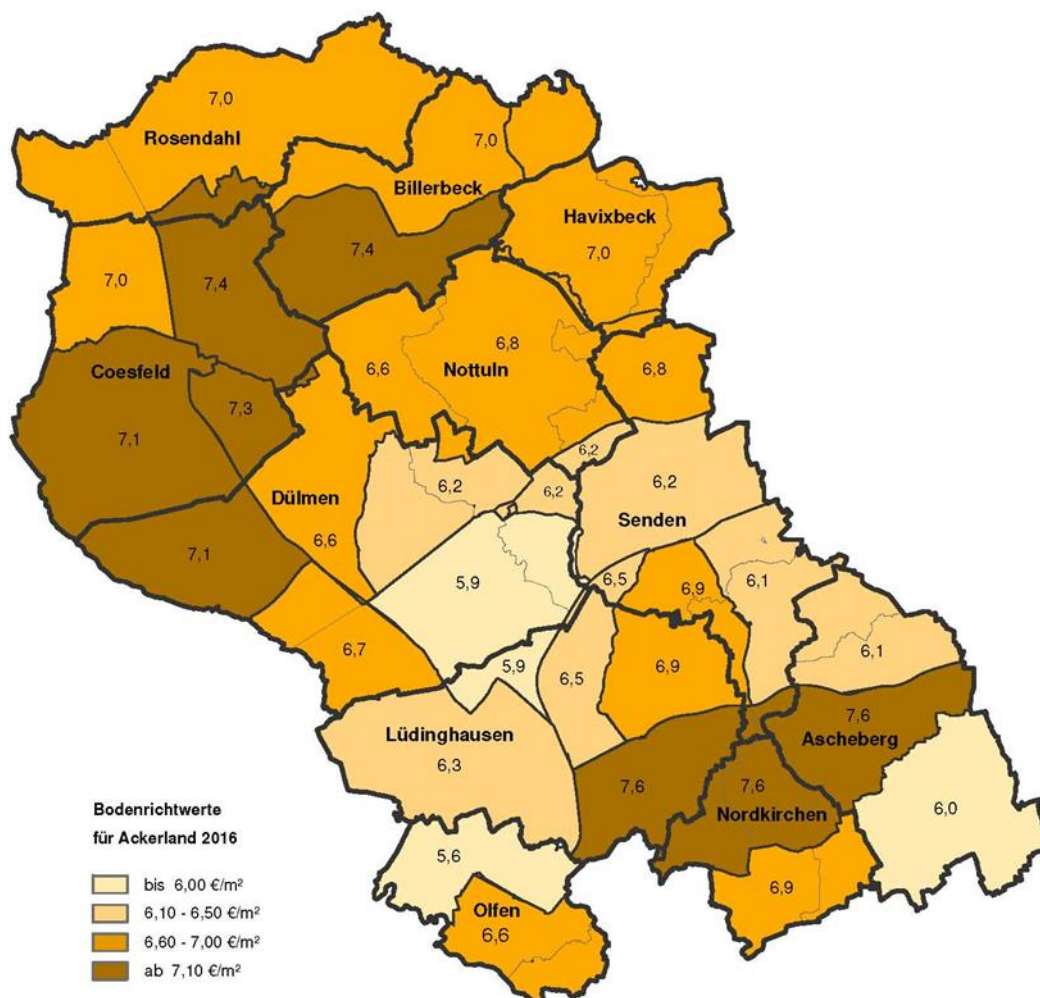
### Übersichtskarte der durchschnittlichen Bodenrichtwerte (mittlere Lagen)



## 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 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Ackerland. Nicht umbruchfähiges Grünland wird zu ca. 70 % 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](http://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 2013 bis 2015 mit einer Flächengröße ab 2.500 m<sup>2</sup>, inkl. Aufwuchs. Durch die Auswertung der Kauffälle ergab sich ein Bodenrichtwert für das Kreisgebiet Coesfeld von **2,2 €/m<sup>2</sup>**. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf das gesamte Kreisgebiet.

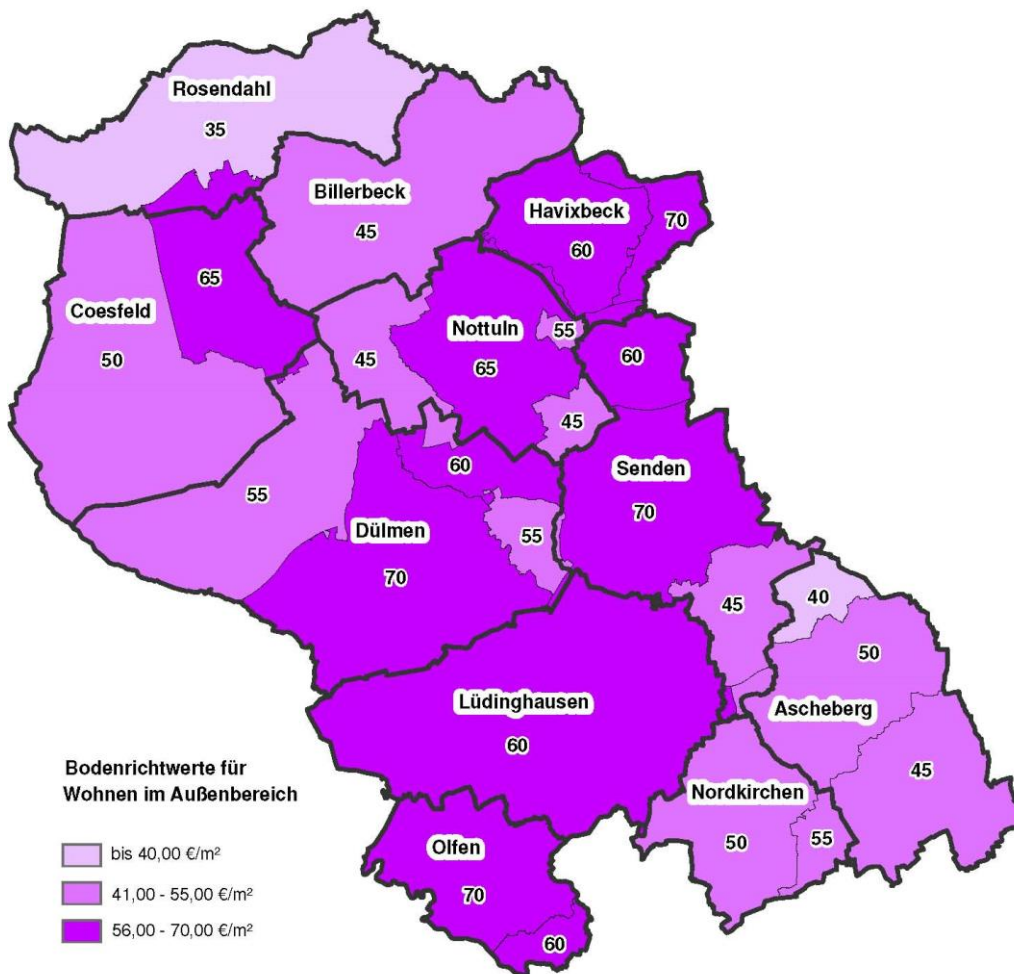
## 8.6 Wohnen im Außenbereich

„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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bis 594 m<sup>2</sup> 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](http://www.boris.nrw.de)





## 9. Erforderliche Daten

### 9.1 Bodenpreisindexreihen

#### Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1974-1984)

Gemeinde Einwohner Index	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/qm: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei										
	(2)	Anzahl der Richtwerte										
Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres												
		1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984
Ascheberg	(1)	18,12	18,81	20,86	21,99	24,80	31,48	38,86	42,51	45,63	48,29	47,65
€	(2)	14	14	14	14	14	14	14	14	16	16	16
15055 EW	(1)	18,12	18,81	20,86	21,99	24,80	31,48	38,86	42,89	45,09	48,29	47,65
	(2)								16	16		
Index	(%)	100,00	103,80	115,10	121,40	136,90	173,80	214,50	234,70	249,70	267,40	263,80
Billerbeck	(1)	17,42	17,86	18,85	20,49	22,02	30,81	43,56	45,73	45,23	43,79	42,92
€	(2)	15	15	15	15	16	16	16	16	17	17	17
11392 EW	(1)	17,42	17,86	18,85	20,23	22,02	30,81	43,56	45,84	45,23	43,79	42,92
	(2)				16				17			
Index	(%)	100,00	102,50	108,20	117,60	128,00	179,10	253,30	265,90	262,40	254,00	249,00
Coesfeld	(1)	24,05	25,20	26,13	27,68	30,94	38,16	48,98	53,61	54,09	54,17	53,31
€	(2)	53	53	54	54	54	54	55	55	56	56	56
35849 EW	(1)	24,05	25,04	26,13	27,68	30,94	38,95	48,98	53,64	54,09	54,17	53,31
	(2)		54				55		56			
Index	(%)	100,00	104,80	109,30	115,80	129,40	159,60	200,70	219,70	221,60	221,90	218,40
Dülmen	(1)	21,21	24,48	26,29	29,31	34,43	47,76	60,95	64,45	66,47	65,54	66,49
€	(2)	45	45	45	46	47	51	50	50	50	50	50
45970 EW	(1)	23,36	24,48	26,33	28,99	33,46	47,74	60,95	64,45	66,47	65,54	66,49
	(2)	45		46	47	51	50					
Index	(%)	100,00	104,80	112,60	125,30	148,80	212,40	271,10	286,70	295,70	291,60	295,80
Havixbeck	(1)	15,43	16,87	18,15	21,82	23,10	31,96	44,74	49,43	51,38	49,68	51,38
€	(2)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
11571 EW	(1)	15,43	16,87	18,15	21,82	23,10	31,96	44,74	49,43	51,38	49,68	51,38
	(2)											
Index	(%)	100,00	109,40	117,70	141,40	149,70	207,20	290,00	320,40	333,10	322,10	333,10
Lüdinghausen	(1)	20,52	21,52	22,72	25,64	28,75	42,36	59,47	67,87	65,31	64,64	63,45
€	(2)	39	39	39	40	40	41	42	42	42	42	42
23633 EW	(1)	20,52	21,52	22,75	25,64	28,58	42,57	59,47	67,87	65,31	64,64	63,45
	(2)			40		41	42					
Index	(%)	100,00	104,90	110,70	124,80	139,90	207,40	289,70	330,60	318,20	314,90	309,10
Nordkirchen	(1)	16,11	17,34	18,74	19,26	21,39	28,89	45,03	49,01	49,79	49,44	49,91
€	(2)	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13
9372 EW	(1)	16,11	17,34	18,74	19,26	21,39	29,42	45,03	49,01	49,79	49,44	49,91
	(2)						13					
Index	(%)	100,00	107,70	116,40	119,60	132,80	179,40	274,60	298,80	303,60	301,40	304,30
Nottuln	(1)	13,04	13,42	14,44	15,34	19,85	27,53	39,37	43,27	45,50	45,78	45,58
€	(2)	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13
19281 EW	(1)	13,04	13,42	14,44	15,34	20,49	27,53	39,37	43,27	45,50	45,78	45,58
	(2)				13							
Index	(%)	100,00	102,90	110,80	117,60	152,30	204,60	292,50	321,50	338,10	340,20	338,70
Olfen	(1)	22,50	22,89	24,23	25,40	28,87	49,43	61,70	64,69	64,69	64,69	63,64
€	(2)	13	13	13	15	15	15	15	15	15	15	15
12129 EW	(1)	22,50	22,89	23,69	25,40	28,87	49,43	61,70	64,69	64,69	64,69	63,64
	(2)			15								
Index	(%)	100,00	101,80	107,70	115,40	131,20	224,70	280,50	294,10	294,10	294,10	289,30
Rosendahl	(1)	11,98	12,27	13,48	14,41	14,83	18,59	26,21	28,86	29,42	29,19	29,27
€	(2)	9	9	11	11	11	11	11	11	11	11	12
10702 EW	(1)	11,98	12,13	13,48	14,41	14,83	18,59	26,21	28,86	29,42	29,27	29,27
	(2)		11								12	
Index	(%)	100,00	102,40	113,70	121,60	125,10	156,90	221,20	243,60	248,30	246,30	246,30
Senden	(1)	19,32	20,89	21,64	22,09	25,05	32,63	42,76	47,71	46,91	46,74	47,52
€	(2)	14	14	15	15	15	16	16	16	19	19	19
20067 EW	(1)	19,32	20,86	21,64	22,09	25,41	32,63	42,76	46,07	46,91	46,74	47,52
	(2)		15			16			19			
Index	(%)	100,00	108,10	112,20	114,50	129,90	166,80	218,50	243,80	248,30	247,40	251,60
Kreis Coesfeld												
Gewogenes Mittel		20,49	21,46	22,67	24,58	27,87	38,28	50,77	55,36	55,53	55,27	54,92
Anzahl Richtwerte		232	232	236	240	242	249	251	251	258	258	259
Gewogenes Mittel			21,35	22,68	24,51	27,76	38,45		55,05	55,50	55,17	
Anzahl Richtwerte			236	240	242	249	251		258	258	259	
Index	(%)	100,00	104,70	111,20	120,50	137,10	189,00	249,50	272,10	274,50	273,30	272,10



## Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1985-1994)

Gemeinde Einwohner (EW) Index	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke €/qm: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei									
	(2)	Anzahl der Richtwerte									
Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres											
		1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Ascheberg	(1)	48,22	48,22	48,16	47,81	47,81	49,41	52,76	57,55	64,60	72,94
€	(2)	16	16	16	16	16	16	16	16	17	17
15055 EW	(1)	48,22	48,22	48,16	47,81	47,81	49,41	52,76	58,38	64,60	73,46
	(2)								17		19
Index	(%)	267,00	267,00	266,70	264,70	264,70	273,60	292,20	318,70	352,60	398,10
Billerbeck	(1)	42,92	41,33	40,26	39,31	38,86	39,96	40,04	40,90	45,59	51,13
€	(2)	17	19	19	19	19	19	19	15	18	15
11392 EW	(1)	42,92	41,33	40,26	39,31	38,86	39,96	40,80	40,34	45,67	51,42
	(2)	19						15	18	15	18
Index	(%)	249,00	239,80	233,50	228,10	225,40	231,80	232,30	232,90	263,20	294,70
Coesfeld	(1)	52,08	49,42	48,48	48,37	48,37	51,03	56,69	59,84	67,16	74,35
€	(2)	56	56	56	56	56	56	56	55	60	48
35849 EW	(1)	52,08	49,42	48,48	48,37	48,37	51,03	56,90	59,23	67,65	73,99
	(2)							55	60	48	53
Index	(%)	213,30	202,40	198,60	198,10	198,10	209,00	232,20	244,20	276,90	304,30
Dülmen	(1)	62,08	58,35	56,39	56,47	56,46	59,43	63,25	66,02	77,97	86,66
€	(2)	51	52	52	52	54	54	54	51	52	50
45970 EW	(1)	62,08	58,35	56,39	56,46	56,46	59,43	64,36	66,48	78,43	85,08
	(2)	52			54			51	52	50	50
Index	(%)	276,20	259,60	250,90	251,20	251,20	264,40	281,40	288,60	338,50	374,10
Havixbeck	(1)	48,92	43,97	43,01	42,82	42,95	45,06	48,44	52,02	61,07	72,22
€	(2)	6	8	8	8	8	8	8	8	9	8
11571 EW	(1)	48,92	43,97	43,01	42,82	42,95	45,06	48,44	52,44	61,68	72,22
	(2)	8							9	8	
Index	(%)	317,10	285,10	278,90	277,60	278,40	292,10	314,10	337,30	392,80	459,90
Lüdinghausen	(1)	59,88	57,06	56,29	55,25	55,29	57,42	62,66	61,83	72,46	78,71
€	(2)	41	43	43	44	44	44	44	37	38	33
23633 EW	(1)	59,88	57,06	56,20	55,25	55,29	57,42	61,83	61,67	73,91	78,49
	(2)			44				37	38	33	37
Index	(%)	291,70	278,00	274,20	269,60	269,80	280,20	305,80	305,80	359,30	382,60
Nordkirchen	(1)	49,40	46,41	44,60	44,60	44,84	47,99	51,53	52,80	61,14	64,14
€	(2)	13	13	13	13	13	14	14	11	12	11
9372 EW	(1)	49,40	46,41	44,60	44,60	45,50	47,99	52,80	51,81	60,19	64,14
	(2)					14		11	12	11	
Index	(%)	301,20	283,00	271,90	271,90	273,30	288,30	309,60	309,60	365,30	389,30
Nottuln	(1)	44,64	43,17	42,98	42,59	43,31	46,34	51,09	50,30	68,13	78,31
€	(2)	13	14	14	14	14	14	14	13	20	19
19281 EW	(1)	44,64	43,17	42,98	42,59	43,31	46,34	50,30	55,07	68,75	78,23
	(2)	14						13	20	19	20
Index	(%)	331,70	320,80	319,40	316,40	321,80	344,40	379,70	379,70	469,70	535,00
Olfen	(1)	63,64	63,44	63,44	62,58	62,19	62,70	62,79	67,77	76,15	91,30
€	(2)	15	15	15	15	16	16	16	13	14	14
12129 EW	(1)	63,64	63,44	63,44	62,19	62,19	62,70	63,83	68,15	76,15	91,30
	(2)				16			13	14		
Index	(%)	289,30	288,40	288,40	284,50	284,50	286,80	287,20	304,90	340,70	408,50
Rosendahl	(1)	30,33	28,85	28,38	27,18	27,18	28,79	30,91	31,37	34,26	35,24
€	(2)	12	12	12	13	13	13	13	11	12	12
10702 EW	(1)	30,33	28,85	28,28	27,18	27,18	28,79	30,17	31,06	34,26	35,24
	(2)			13				11	12		
Index	(%)	255,30	242,80	238,80	229,50	229,50	243,10	261,00	271,50	299,40	308,00
Senden	(1)	46,53	44,51	42,11	42,16	42,16	43,32	46,25	47,75	54,63	64,29
€	(2)	19	20	22	22	22	22	22	18	20	20
20067 EW	(1)	46,53	42,55	42,11	42,16	42,16	43,32	46,78	47,73	54,63	64,52
	(2)	20	22					18	20		21
Index	(%)	246,30	235,60	233,10	233,40	233,40	239,80	256,00	261,30	299,10	352,00
Kreis Coesfeld											
Gewogenes Mittel		53,12	50,60	49,44	48,99	49,10	51,29	55,07	57,33	66,07	73,94
Anzahl Richtwerte		259	268	270	272	275	276	276	248	272	247
Gewogenes Mittel		52,99	50,39	49,36	49,07	49,12		55,57	57,17	66,49	73,40
Anzahl Richtwerte		266	270	272	275	276		248	272	247	263
Index	(%)	263,20	251,30	246,50	244,70	244,80	255,60	274,50	283,20	327,30	364,00





## Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1995-2003)

Gemeinde Einwohner Index	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/qm: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei									
	(2)	Anzahl der Richtwerte									
		Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres									
		< beitragspflichtig					beitragsfrei >				
		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2003
Ascheberg	(1)	75,35	87,01	89,69	93,26	101,66	102,33	102,51	104,39	127,42	130,59
€	(2)	19	19	24	24	34	35	35	34	34	34
15055 EW	(1)	75,35	86,81	88,94	90,90	101,68	102,33	103,09		127,20	131,90
	(2)		24	24	34	35		34		34	35
Index	(%)	408,40	471,60	487,24	510,88	571,31	574,98	576,00	583,26	583,26	598,80
Billerbeck	(1)	52,95	61,07	61,07	61,36	63,78	73,11	73,60	67,60	91,00	90,77
€	(2)	18	18	18	19	19	20	20	25	25	25
11392 EW	(1)	52,95	61,07	61,36	61,36	63,66	73,20	72,54		90,77	90,77
	(2)		0	19	19	20	21	25		25	26
Index	(%)	303,50	350,00	350,00	350,00	363,83	417,89	420,17	391,56	391,56	391,56
Coesfeld	(1)	88,29	93,63	117,88	127,45	120,20	122,92	124,00	122,14	143,40	153,60
€	(2)	53	48	55	55	43	48	46	51	51	67
35849 EW	(1)	83,03	102,63	117,88	128,06	122,92	123,80	122,14	122,14	148,30	153,60
	(2)	48	55	55	43	48	46	51	51	67	67
Index	(%)	363,10	409,50	470,33	508,52	477,32	477,32	478,09	478,09	478,09	495,18
Dülmen	(1)	98,99	114,29	114,41	127,00	139,02	149,09	142,50	140,35	161,35	156,95
€	(2)	50	51	53	53	52	53	47	63	63	77
45970 EW	(1)	98,85	114,22	114,62	127,00	139,11	148,20	138,95		161,95	156,95
	(2)	51	53	53	52	53	47	63		77	77
Index	(%)	435,20	503,20	504,03	558,51	611,35	655,21	630,01	636,36	636,36	616,71
Havixbeck	(1)	77,33	98,28	98,28	106,09	110,95	106,35	105,20	116,75	139,69	149,69
€	(2)	8	9	10	10	10	10	9	16	16	16
11571 EW	(1)	77,83	98,28	98,28	106,09	110,95	104,70	106,06		139,69	149,69
	(2)	9	9	10,00	10,00	10	9	16		16	16
Index	(%)	492,50	621,90	621,90	671,34	702,07	672,95	676,17	744,32	744,32	797,60
Lüdinghausen	(1)	84,50	107,56	113,38	115,94	121,21	126,06	127,40	125,69	145,80	145,40
€	(2)	37	28	34	34	34	45	45	39	39	45
23633 EW	(1)	85,64	113,84	113,38	116,24	119,13	126,06	123,67		145,40	145,40
	(2)	28	34	34	34	45	45	39		45	45
Index	(%)	411,90	517,30	515,23	526,85	549,35	581,32	587,48	597,08	597,08	597,08
Nordkirchen	(1)	70,42	75,56	84,93	92,60	101,12	107,08	110,30	112,00	133,13	139,05
€	(2)	11	9	9	9	9	9	7	8	8	21
9372 EW	(1)	73,00	75,56	84,93	92,60	101,12	109,10	109,25		135,24	139,55
	(2)	9	9,00	9,00	9,00	9	7	8		21	22
Index	(%)	427,40	442,30	497,16	542,06	591,95	626,85	633,74	649,69	649,69	668,00
Nottuln	(1)	83,47	93,18	98,61	98,04	96,14	98,28	100,60	100,87	122,83	131,18
€	(2)	20	20	21	23	23	34	34	30	30	34
19281 EW	(1)	81,81	94,10	95,59	92,89	96,77	98,28	98,93		125,59	132,00
	(2)	20	21	23	23	34	34	30		34	36
Index	(%)	570,90	650,20	681,32	698,74	723,20	734,48	751,85	766,59	766,59	800,72
Olfen	(1)	105,18	126,54	134,21	134,59	137,19	142,03	142,80	140,65	162,83	162,95
€	(2)	14	16	16	17	18	18	21	23	23	22
12129 EW	(1)	106,73	126,54	134,59	132,51	137,19	142,00	140,65		162,95	162,95
	(2)	16	16	17	18	18	21	23		22	22
Index	(%)	470,60	558,00	591,82	591,82	612,74	634,31	637,89	637,89	637,89	637,89
Rosendahl	(1)	35,24	41,67	42,61	44,64	47,34	46,22	47,40	51,83	72,22	75,77
€	(2)	12	12	12	13	12	22	22	18	18	26
10702 EW	(1)	35,24	41,67	42,71	45,12	46,22	46,22	47,11		72,88	75,77
	(2)		12,00	13	12	22	22,00	18		26	26
Index	(%)	308,00	364,20	372,38	389,18	408,28	408,28	418,69	460,64	460,64	478,91
Senden	(1)	71,58	74,00	83,12	100,08	102,09	107,46	106,52	109,60	134,26	142,26
€	(2)	21	22	21	23	21	28	27	25	25	31
20067 EW	(1)	70,07	74,84	82,45	98,17	102,68	106,52	107,16		134,66	143,00
	(2)	22	21	23	21	28	27	25		31	30
Index	(%)	390,50	412,40	458,01	555,94	578,15	605,10	605,10	618,88	618,88	653,81
Kreis Coesfeld											
Gewogenes Mittel		82,13	93,92	102,13	108,59	111,27	113,26	112,62	114,19	136,02	139,12
Anzahl Richtwerte		263	252	272	280	275	322	313	332	332	398
Gewogenes Mittel		81,25	97,02	101,51	107,73	109,12	113,95	112,73		137,04	139,20
Anzahl Richtwerte		252	272	280	275	322	279	332		398	402
Index	(%)	407,30	470,80	495,59	530,19	547,59	568,36	561,74	569,02	569,02	577,63



## Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (2005-2014)

Gemeinde Einwohner Index	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/qm: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei									
	(2)	Anzahl der Richtwerte									
Wertermittlungsstichtag 01.01. des Jahres											
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ascheberg	(1)	129,00	131,53	127,08	122,57	120,41	120,27	118,11	122,32	122,32	120,85
€	(2)	35	36	36	37	37	37	37	41	41	41
15055 EW	(1)	128,50	131,53	127,42	122,57	120,41	120,27	122,56	122,56	122,32	121,43
	(2)	36	36	37	37	37	37	41	41	41	42
Index	(%)	585,64	599,45	579,17	557,12	547,30	546,67	536,85	535,80	534,75	528,32
Billerbeck	(1)	100,60	105,58	100,58	100,58	100,58	100,58	101,25	107,36	107,36	117,78
€	(2)	26	26	26	26	26	26	28	36	36	36
11392 EW	(1)	100,58	105,58	100,58	100,58	100,58	101,25	107,16	107,36	107,36	117,30
	(2)	26	26	26	26	26	28	37	36	36	37
Index	(%)	433,96	455,53	433,96	433,96	433,96	433,96	433,96	434,77	434,77	476,97
Coesfeld	(1)	159,70	159,13	159,13	159,20	159,20	152,39	154,15	159,65	159,72	160,07
€	(2)	67	68	69	69	69	71	71	71	72	72
35849 EW	(1)	159,60	159,13	159,13	159,20	158,38	153,33	154,15	159,72	159,79	160,07
	(2)	68	68	69	69	71	72	71	72	72	72
Index	(%)	514,84	513,33	513,33	513,55	513,55	494,13	496,77	514,50	514,50	515,40
Dülmen	(1)	158,57	164,10	155,25	155,25	156,08	157,27	159,24	157,87	153,75	160,67
€	(2)	80	77	80	80	80	83	85	87	88	88
45970 EW	(1)	158,57	164,00	155,25	155,25	156,33	158,88	157,87	157,22	153,75	161,57
	(2)	77	80	80	80	83	85	87	88	88	89
Index	(%)	623,08	644,81	610,40	610,40	613,67	617,36	618,76	618,76	605,10	632,33
Havixbeck	(1)	163,75	152,06	147,35	147,35	147,35	148,33	148,33	160,68	160,68	157,05
€	(2)	16	17	17	17	17	18	18	22	22	22
11571 EW	(1)	165,88	152,10	147,35	147,35	148,33	148,33	160,45	160,68	160,68	157,05
	(2)	17	17	17	17	18	18	22	22	22	22
Index	(%)	872,52	799,83	774,85	774,85	774,85	774,85	774,85	775,96	775,96	758,43
Lüdinghausen	(1)	145,40	145,63	141,60	140,92	136,56	140,09	149,61	149,61	149,61	157,34
€	(2)	45	48	48	48	49	54	64	64	64	64
23633 EW	(1)	145,42	145,63	140,92	141,43	138,30	149,61	149,61	149,61	149,61	157,46
	(2)	48	48	48	49	53	64	64	64	64	65
Index	(%)	597,08	597,94	581,39	581,39	561,37	568,64	568,64	568,64	568,64	598,02
Nordkirchen	(1)	139,55	137,50	132,50	132,40	132,05	131,36	125,25	125,25	125,50	123,33
€	(2)	22	22	22	23	22	22	20	20	20	21
9372 EW	(1)	139,55	137,50	132,40	132,40	132,05	132,39	125,25	125,25	123,33	123,33
	(2)	22	22	23	23	22	23	20	20	21	21
Index	(%)	668,00	658,18	634,25	634,25	632,57	629,27	595,33	595,33	596,52	596,52
Nottuln	(1)	132,14	133,11	132,63	130,81	130,81	129,49	130,13	131,48	132,07	132,50
€	(2)	36	37	37	37	37	39	40	44	46	46
19281 EW	(1)	131,49	133,89	130,81	130,80	129,49	130,38	134,55	129,24	132,07	132,50
	(2)	37	38	37	37	39	40	44	46	46	46
Index	(%)	801,56	811,44	803,80	803,80	803,87	803,87	802,32	784,02	801,19	803,79
Olfen	(1)	162,95	163,70	163,70	165,21	165,21	165,21	165,21	171,46	169,60	169,60
€	(2)	22	23	23	24	24	24	24	24	25	25
12129 EW	(1)	163,70	163,70	165,21	165,21	165,21	165,21	171,46	169,40	169,60	169,60
	(2)	23	23	24	24	24	24	24	25	25	25
Index	(%)	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	637,89	638,64	638,64
Rosendahl	(1)	75,77	75,77	70,77	75,77	75,77	70,77	72,50	71,43	76,43	76,61
€	(2)	26	26	26	26	26	26	26	28	28	28
10702 EW	(1)	75,77	75,77	70,77	70,80	75,77	70,77	71,43	71,43	76,43	76,61
	(2)	26	26	26	26	26	26	28	28	28	28
Index	(%)	478,91	478,91	447,31	478,91	512,53	478,71	490,41	490,41	524,74	525,97
Senden	(1)	145,34	145,00	145,33	145,33	146,17	147,79	149,71	160,56	160,69	161,53
€	(2)	30	30	30	30	30	34	35	36	36	36
20067 EW	(1)	145,00	145,00	145,33	145,33	147,79	147,00	150,59	160,56	160,69	161,53
	(2)	30	30	30	30	34	35	36	36	36	36
Index	(%)	664,50	664,50	666,02	666,02	669,87	669,87	682,21	727,38	727,97	731,78
Kreis Coesfeld											
Gewogenes Mittel		141,78	142,80	139,32	139,10	138,62	138,12	140,02	142,17	141,78	144,61
Anzahl Richtwerte		405	410	414	417	417	434	448	473	478	479
Gewogenes Mittel		141,77	142,98	139,21	138,85	139,04	140,01	140,79	141,84	141,66	144,76
Anzahl Richtwerte		410	414	417	418	433	452	474	478	479	483
Index	(%)	588,35	592,63	577,45	577,01	576,03	572,19	572,24	577,83	577,57	589,61



## Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (2015-2016)

Gemeinde Einwohner Index	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/qm: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei	
	(2)	Anzahl der Richtwerte	
Wertermittlungsstichtag 01.01.des Jahres			
		2015	2016
Ascheberg	(1)	121,43	121,16
€	(2)	42	43
15055 EW	(1)	120,93	121,16
	(2)	43	43
Index	(%)	528,32	529,33
Billerbeck	(1)	126,89	125,26
€	(2)	37	38
11392 EW	(1)	125,26	125,26
	(2)	38	38
Index	(%)	515,96	515,96
Coesfeld	(1)	181,18	181,28
€	(2)	72	74
35849 EW	(1)	181,28	181,28
	(2)	74	74
Index	(%)	583,37	583,37
Dülmen	(1)	163,60	164,51
€	(2)	89	91
45970 EW	(1)	164,62	165,43
	(2)	91	92
Index	(%)	640,28	639,85
Havixbeck	(1)	166,59	166,59
€	(2)	22	22
11571 EW	(1)	166,59	166,59
	(2)	22	22
Index	(%)	804,50	804,50
Lüdinghausen	(1)	157,46	156,97
€	(2)	65	66
23633 EW	(1)	156,97	156,97
	(2)	66	66
Index	(%)	598,02	598,02
Nordkirchen	(1)	127,38	129,09
€	(2)	21	22
9372 EW	(1)	128,41	127,92
	(2)	22	24
Index	(%)	616,11	619,37
Nottuln	(1)	137,07	137,07
€	(2)	46	46
19281 EW	(1)	137,07	137,07
	(2)	46	46
Index	(%)	831,52	831,52
Olfen	(1)	169,60	177,60
€	(2)	25	25
12129 EW	(1)	169,60	178,46
	(2)	25	26
Index	(%)	638,64	668,77
Rosendahl	(1)	80,71	81,61
€	(2)	28	29
10702 EW	(1)	80,71	82,24
	(2)	28	29
Index	(%)	554,12	560,30
Senden	(1)	167,92	167,92
€	(2)	36	36
20067 EW	(1)	167,92	167,92
	(2)	36	36
Index	(%)	760,72	760,72
Kreis Coesfeld			
Gewogenes Mittel		150,78	151,17
Anzahl Richtwerte		483	492
Gewogenes Mittel		150,83	151,36
Anzahl Richtwerte		491	496
Index	(%)	614,11	615,52



## Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1974 – 1986)

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



## Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1987 – 1999)

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



## Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (2000 - 2008)

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

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



### Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte (2009 - 2016)

RW-Nr.	Lage tlw. in den Gemeinden	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
90001	Rosendahl/Coesfeld	3,50	3,50	3,80	4,10	4,70	5,55	6,45	7,00
90002	Rosendahl/Billerbeck	3,30	3,40	3,80	4,20	4,70	5,55	6,45	7,00
90003	Havixbeck/Billerbeck	3,50	3,50	3,50	3,60	4,15	5,50	6,40	7,00
90004	Coesfeld/Billerbeck	3,50	3,50	3,60	3,80	4,90	5,80	6,75	7,40
90005	Coesfeld/Dülmen	3,30	3,40	3,90	4,40	4,75	5,60	6,50	7,10
90006	Coesfeld	3,90	3,90	3,90	4,60	5,30	6,25	7,25	7,30
90007	Dülmen	3,30	3,30	3,50	3,90	4,50	5,20	6,05	6,60
90008	Dülmen	3,00	3,30	3,60	3,90	4,50	5,30	6,15	6,20
90009	Nottuln/Senden/Dülmen	3,40	3,60	3,40	3,60	4,15	4,90	5,70	6,20
90010	Dülmen	3,00							
90011	Dülmen	3,20	3,20	3,50	3,90	4,50	5,30	6,15	6,70
90012	Lüdinghausen	3,00	3,00	3,30	3,70	4,10	4,20	5,75	6,30
90013	Lüdinghausen/Ascheberg/ Nordkirchen	3,40	3,40	3,60	4,00	4,60	5,45	6,30	6,90
90014	Olfen	3,30	3,30	3,30	3,40	3,90	4,45	5,15	5,60
90015	Olfen	3,70	3,80	3,90	4,50	5,20	6,70	7,75	6,60
90016	Ascheberg	3,00	3,00	3,30	3,50	4,05	4,80	5,55	6,00
90033	Nottuln		3,20	3,50	3,80	4,40	5,20	6,05	6,80
90035	Dülmen		3,40	3,90	4,00	4,00	4,70	5,45	5,90
90037	Lüdinghausen		3,30	3,90	4,50	5,20	6,50	7,55	7,60
90039	Senden		3,40	3,70	3,80	4,80	5,65	6,55	6,10
90041	Ascheberg		3,50	3,90	4,50	5,15	6,50	7,55	7,60
90043	Lüdinghausen/Senden		3,20	3,45	3,80	4,35	5,15	5,95	6,50
90045	Nordkirchen		3,40	3,65	4,00	4,60	5,45	6,30	6,90
90047	Dülmen			3,50	3,90	4,50	5,30	6,15	6,70
Kreis Coesfeld mittl. Preis € / m <sup>2</sup>		3,33	3,39	3,63	3,97	4,57	5,43	6,34	6,70
Anzahl der Richtwerte		16	22	23	23	23	23	23	23
Veränderung			102%	107%	110%	115%	119%	117%	106%
Indexwerte		235,4	237,05	244,13	253,73	268,61	287,65	304,37	309,92

## 9.2 Umrechnungskoeffizienten

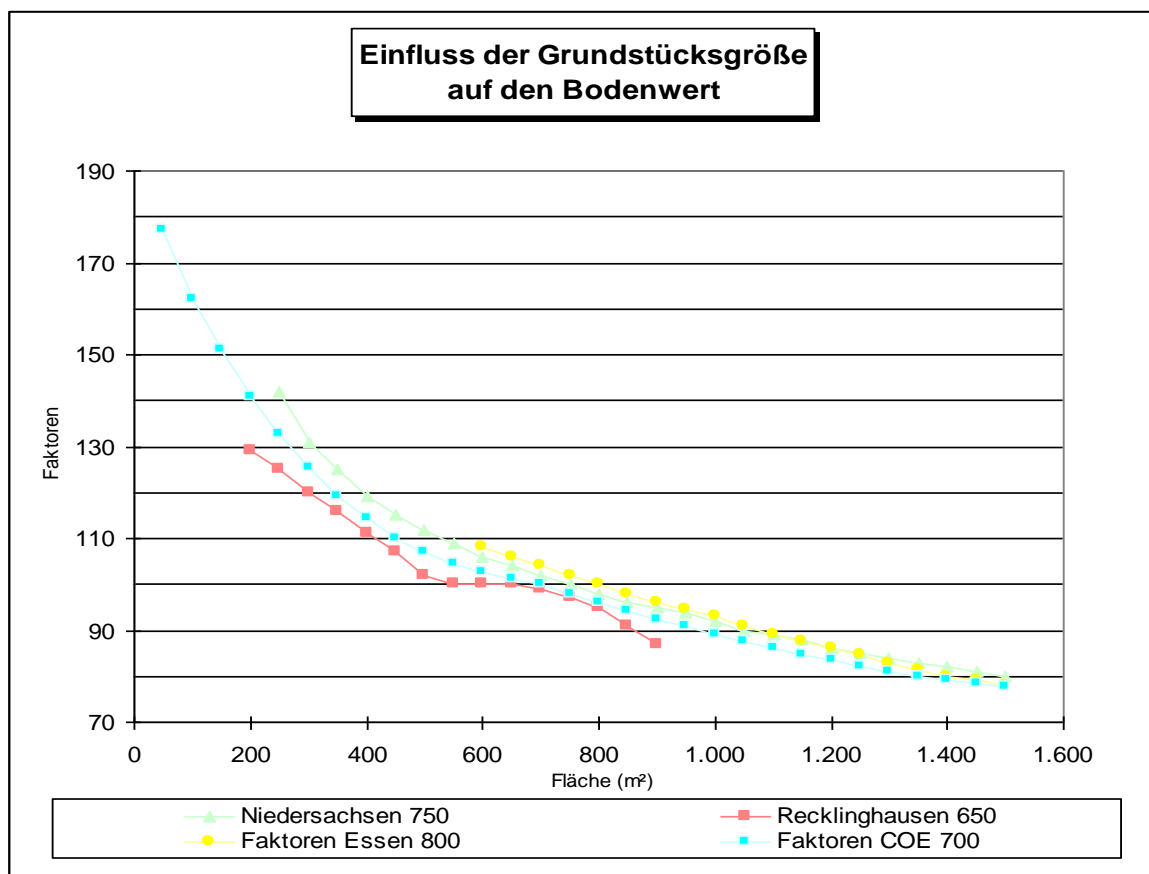
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden. Hierzu zählen insbesondere

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

Da die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bislang keine eigenen Untersuchungen hierzu durchgeführt hat, wird auf Ergebnisse benachbarter Gutachterausschüsse zurückgegriffen.

### 9.2.1 Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses stellte fest, dass im Allgemeinen kleinere Grundstücke zu einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt werden als größere. Zur Auswertung dieses Einflusses hat sie Untersuchungsergebnisse aus Niedersachsen, der Stadt Essen und dem Kreis Recklinghausen zusammengeführt und für Grundstückstiefen kleiner 10 m bzw. Flächen kleiner 200 m<sup>2</sup> extrapoliert.







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

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



## 9.2.2 Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit

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

Zur Umrechnung benutzt der Gutachterausschuss Coesfeld in derartigen Fällen die Umrechnungskoeffizienten aus der Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) des Bundes, die im Folgenden abgedruckt ist.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken<sup>1</sup>

Diese Umrechnungskoeffizienten können nach sachverständiger Würdigung verwendet werden, wenn keine nach Nummer 4.3 Absatz 2 geeigneten Umrechnungskoeffizienten vorliegen.

Beschreibung des statistischen Modells für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten

abhängige Variable (Zielgröße)	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> (PREI), erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
unabhängige Variablen (Einflussgrößen)	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> (BRW) für das veräußerte Grundstück zum Kaufzeitpunkt, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei; wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ*)

Beschreibung der Stichproben

In Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau ergeben sich unterschiedliche Regressionsfunktionen, die in drei Modellen abgebildet werden. Die Umrechnungskoeffizienten für die Zwischenstufen der Bodenrichtwerte sind durch Interpolation und Funktionsglättung abgeleitet worden.

Zeitraum der Stichproben aller Modelle	2003 bis 2012	
Modelle	Modell unter 300	: Bodenrichtwerte unter 300 €/m <sup>2</sup>
	Modell 200 bis 400	: Bodenrichtwerte von 200 bis 400 €/m <sup>2</sup>
	Modell 300 und mehr	: Bodenrichtwerte 300 €/m <sup>2</sup> und höher
Bodenrichtwertbereiche	Modell unter 300	: 80 bis 300 €/m <sup>2</sup> (Median= rd. 200 €/m <sup>2</sup> )
	Modell 200 bis 400	: 200 bis 400 €/m <sup>2</sup> (Median= rd. 290 €/m <sup>2</sup> )
	Modell 300 und mehr	: 310 bis 650 €/m <sup>2</sup> (Median= rd. 410 €/m <sup>2</sup> )
Anzahl der Kauffälle	Modell unter 300	: 885
	Modell 200 bis 400	: 915
	Modell 300 und mehr	: 800
Bestimmtheitsmaße	Modell unter 300	: 0,75
	Modell 200 bis 400	: 0,45
	Modell 300 und mehr	: 0,53

Funktionsgleichungen

Modell unter 300	$\ln(\text{PREI}) = 0,304 + 0,951 \times \ln(\text{BRW}) + 0,138 \times \ln(\text{WGFZ}^*)$
Modell 200 bis 400	$\ln(\text{PREI}) = 0,382 + 0,943 \times \ln(\text{BRW}) + 0,357 \times \ln(\text{WGFZ}^*)$
Modell 300 und mehr	$\ln(\text{PREI}) = 0,710 + 0,885 \times \ln(\text{BRW}) + 0,520 \times \ln(\text{WGFZ}^*)$



### Umrechnungskoeffizienten(UK)

Für Bodenrichtwerte zwischen den Bodenrichtwertintervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht.

Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ*)													
	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
200	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11				
250	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26			
300	0,71	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	1,34	1,38	1,43		
350		0,80	0,91	1,00	1,08	1,16	1,23	1,30	1,36	1,42	1,47	1,52	1,58	
400		0,77	0,89	1,00	1,10	1,18	1,27	1,35	1,42	1,49	1,56	1,62	1,68	
450			0,88	1,00	1,11	1,21	1,31	1,40	1,48	1,57	1,64	1,72	1,79	1,86
500			0,87	1,00	1,12	1,24	1,34	1,45	1,55	1,64	1,73	1,82	1,90	1,98

### Beispielrechnung

Gegeben	Bodenrichtwert: 380 €/m <sup>2</sup> bei einer WGfZ* von 1,2 WGfZ* des Wertermittlungsobjekts: 1,6
Gesucht	an die WGfZ* des Wertermittlungsobjekts angepasster Bodenwert
Lösung	UK für WGfZ* 1,2 = 1,09 UK für WGfZ* 1,6 = 1,25  380 €/m <sup>2</sup> x 1,25 / 1,09 = rd. 436 €/m <sup>2</sup>

\* Zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) zu verwenden. Dies bedeutet, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (vgl. Nummer 6 Absatz 6 BRW-RL1). Insbesondere in Geschäftslagen kann die Abhängigkeit des Bodenwerts von den höherwertig genutzten Flächen (z. B. ebenerdige Läden) erheblich größer sein, als die Abhängigkeit von der WGfZ. In diesen Lagen ist zu prüfen, ob eine sachgerechte Anpassung der Kaufpreise unter Verwendung der Mieten erfolgen kann

<sup>1</sup> Eine ausführliche Darstellung der Ableitung der Umrechnungskoeffizienten enthält der Abschlussbericht „Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten“ unter [www.bmub.de](http://www.bmub.de)



### 9.3 Liegenschaftszinssätze

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

So ist beispielsweise der Liegenschaftszins bei Ein- und Zweifamilienhäusern gering, da bei eigengenutzten Wohnhäusern nicht der Ertrag im Vordergrund steht, sondern die Möglichkeit der freien und jederzeitigen Verfügbarkeit für persönliche Zwecke. Für die Annehmlichkeiten, nach eigenem Geschmack und ohne Rücksicht auf andere Hausbewohner all ein im Hause wohnen zu können, ist ein Hauseigentümer im Allgemeinen bereit, Mittel aufzuwenden, die den Mietwert übersteigen. In derartigen Fällen ist also der Nutzungswert höher als ein ersparter Mietzins. Etwas anderes gilt bei Mehrfamilienhäusern, bei gewerblich genutzten Objekten und teilweise auch bei vermietetem Wohnungseigentum.

Bei diesen Eigentumsformen ist der Liegenschaftszins u.a. von folgenden Faktoren abhängig: Restnutzungsdauer der Gebäude, Mietpreishöhe, Höhe der Bewirtschaftungskosten, Lage des Grundstücks (Einfluss auf den Bodenwert), Bodenwert nach Ende der Nutzungsdauer. Aus diesen vielfältigen Einflussgrößen ist zu erkennen, dass es durchweg problematisch ist, feste Schwellenwerte für Liegenschaftszinssätze bestimmter Objekte anzugeben.

#### 9.3.1 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhaus

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat eine Auswertung über Liegenschaftszinssätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern durchgeführt. Hierzu wurden Daten aus den Jahren 2013 bis 2015 des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses Coesfeld herangezogen und ausgewertet.

Die Datenbasis ist mit nur 13 Kauffällen eher gering. Dies ist bei der Anwendung des Zinssatzes sachverständig zu berücksichtigen.

Mittelwert Auswertung:	3,2 %
Anzahl der Fälle:	13
Minimum:	2,1%
Maximum:	4,4%
Standardabweichung:	0,7%
durchschnittliche Wohn-/ Nutzfläche (WF/ NF):	175 m <sup>2</sup>
durchschnittlicher Kaufpreis/m <sup>2</sup> WF/NF:	1.270 €/m <sup>2</sup>
durchschnittliche Miete/m <sup>2</sup> WF/NF:	5,22 €/m <sup>2</sup>
durchschnittliche Restnutzungsdauer	48 Jahre
durchschnittlicher Bodenrichtwert:	148 €/m <sup>2</sup>
Rohertragsfaktor:	19,9



### 9.3.2 Liegenschaftszinssätze für Doppel- und Reihenhäuser

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat eine Auswertung über Liegenschaftszinssätze bei Doppel- und Reihenhäuser durchgeführt. Hierzu wurden Daten aus den Jahren 2013 bis 2015 des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses Coesfeld herangezogen und ausgewertet.

Die Datenbasis ist mit nur 8 Kauffällen eher gering. Dies ist bei der Anwendung des Zinssatzes sachverständig zu berücksichtigen.

Mittelwert Auswertung:	3,3 %
Anzahl der Fälle:	8
Minimum:	2,2%
Maximum:	4,0%
Standardabweichung:	0,6%
durchschnittliche Wohn-/ Nutzfläche (WF/ NF):	119 m <sup>2</sup>
durchschnittlicher Kaufpreis/m <sup>2</sup> WF/NF:	1.418 €/m <sup>2</sup>
durchschnittliche Miete/m <sup>2</sup> WF/NF:	5,66 €/m <sup>2</sup>
durchschnittliche Restnutzungsdauer	60 Jahre
durchschnittlicher Bodenrichtwert:	139 €/m <sup>2</sup>
Rohetragsfaktor:	21,0

### 9.3.3 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Im Januar 2016 ist durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auswertung über Liegenschaftszinssätze bei Drei- und Mehrfamilienhäusern erfolgt. Die Auswertung umfasste dabei nicht nur Fälle aus dem Zuständigkeitsbereich des Kreises Coesfeld, sondern darüber hinaus auch Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der Kreise Borken, Steinfurt und Recklinghausen (Nordkreis) sowie der Stadt Rheine. So konnten insgesamt 47 geeignete Fälle zusammengetragen werden.

Im Rahmen der Marktuntersuchung konnten signifikante Unterschiede zwischen dem Liegenschaftszinssatz für Dreifamilienhäuser und Mehrfamilienhäusern ermittelt werden.

Allgemein lässt die Auswertung folgende Aussagen zu:

Je länger die Restnutzungsdauer, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz.

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

#### Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Mittelwert Auswertung:	5,1 %
Anzahl der Fälle:	32
Minimum:	2,8%
Maximum:	7,4%
Standardabweichung:	1,3%
durchschnittliche Wohn-/ Nutzfläche (WF/ NF):	455 m <sup>2</sup>
durchschnittlicher Kaufpreis/m <sup>2</sup> WF/NF:	884 €/m <sup>2</sup>
durchschnittliche Miete/m <sup>2</sup> WF/NF:	5,7 €/m <sup>2</sup>
durchschnittliche Restnutzungsdauer	42 Jahre
durchschnittlicher Bodenrichtwert:	145 €/m <sup>2</sup>
Rohetragsfaktor:	14,0



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

Auswertung Liegenschaftszinssatz 2014: 5,0 %  
Auswertung Liegenschaftszinssatz 2015: 5,1 %  
Auswertung Liegenschaftszinssatz 2016: 5,1 %

Der Mittelwert beträgt 5,1%. Damit beläuft sich er **Liegenschaftszinssatz 2016 für Mehrfamilienhäuser auf 5,1 %**.

### Liegenschaftszinssatz für Dreifamilienhäuser

Die Datenbasis ist mit nur 15 Kauffällen eher gering. Dies ist bei der Anwendung des Zinssatzes sachverständig zu berücksichtigen.

Mittelwert Auswertung:	4,3 %
Anzahl der Fälle:	15
Minimum:	2,6%
Maximum:	6,3%
Standardabweichung:	1,1%
durchschnittliche Wohn-/ Nutzfläche (WF/ NF):	238 m <sup>2</sup>
durchschnittlicher Kaufpreis/m <sup>2</sup> WF/NF:	1017 €/m <sup>2</sup>
durchschnittliche Miete/m <sup>2</sup> WF/NF:	5,6 €/m <sup>2</sup>
durchschnittliche Restnutzungsdauer	44 Jahre
durchschnittlicher Bodenrichtwert:	136 €/m <sup>2</sup>
Rohetragsfaktor:	15,5

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

Auswertung Liegenschaftszinssatz 2015: 4,1 %  
Auswertung Liegenschaftszinssatz 2016: 4,3 %

Der **Liegenschaftszinssatz 2015 für Dreifamilienhäuser** beläuft sich auf 4,2 %.



### 9.3.4 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

Im Januar 2016 ist durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Auswertung über Liegenschaftszinssätze bei Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) erfolgt. Die Auswertung umfasste dabei nicht nur Fälle aus dem Zuständigkeitsbereich des Kreises Coesfeld, sondern darüber hinaus auch Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der Kreise Borken, Steinfurt und Recklinghausen (Nordkreis) sowie der Stadt Rheine.

Die Datenbasis ist mit nur 13 Kauffällen eher gering. Dies ist bei der Anwendung des Zinssatzes sachverständig zu berücksichtigen.

#### Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser

Mittelwert Auswertung:	5,2 %
Anzahl der Fälle:	13
Minimum:	2,6%
Maximum:	7,7%
Standardabweichung:	1,3%
durchschnittliche Wohn-/ Nutzfläche (WF/ NF):	497 m <sup>2</sup>
durchschnittlicher Kaufpreis/m <sup>2</sup> WF/NF:	830 €/m <sup>2</sup>
durchschnittliche Miete/m <sup>2</sup> WF/NF:	8,12 €/m <sup>2</sup>
durchschnittliche Restnutzungsdauer	33 Jahre
durchschnittlicher Bodenrichtwert:	247 €/m <sup>2</sup>
Rohtragsfaktor:	12,7



### 9.3.5 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

In einer weiteren Untersuchung von Kauffällen allein aus dem Zuständigkeitsgebiet des Kreises Coesfeld wurde auch in 2015 wieder ein Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern abgeleitet. Hier wurden aus dem Jahr 2015 \*25 Fälle herangezogen.

Mittelwert Auswertung	4,1 %
Anzahl der Fälle:	25
Minimum:	2,3%
Maximum:	6,8%
Standardabweichung:	1,3%
durchschnittliche Wohn-/ Nutzfläche (WF/ NF):	66 m <sup>2</sup>
durchschnittlicher Kaufpreis/m <sup>2</sup> WF/NF:	1458 €/m <sup>2</sup>
durchschnittliche Miete/m <sup>2</sup> WF/NF:	6,7 €/m <sup>2</sup>
durchschnittliche Restnutzungsdauer	60 Jahre
durchschnittlicher Bodenrichtwert:	192 €/m <sup>2</sup>
Rohertragsfaktor:	17,9

Überdies besteht auch hier folgende Abhängigkeit:

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

Je länger die Restnutzungsdauer, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz.

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

Auswertung Liegenschaftszinssatz 2014:	3,9 %
Auswertung Liegenschaftszinssatz 2015:	3,9 %
Auswertung Liegenschaftszinssatz 2016:	4,1 %

Der **Liegenschaftszinssatz 2016 für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser** beläuft sich auf **4,0 %**.





## 9.5 Marktanpassungsfaktoren

### 9.5.1 Marktanpassungsfaktor Erbbaugrundstücke

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

Der **Marktanpassungsfaktor für den Bodenwert des Erbbaugrundstücks** wurde in einer ersten Untersuchung auf der Datenbasis aus den Jahren 2004 – 2006 ausgewertet und zu 0,83 abgeleitet. In einer erneuten Betrachtung im Jahr 2009 wurde der Wert zu 0,85 bestimmt. Auch aus den Daten der Jahre 2010 bis 2012 wurde der Marktanpassungsfaktor abgeleitet, und zwar zu 0,80.

Im vergangenen Jahr wurde der Wert angesichts der steigenden Nachfrage und der Anlage von Geld in sicheren Quellen erneut untersucht. Der Faktor nach der aktuellen Untersuchung auf der Datengrundlage aus den Jahren 2012 bis 2014 ergibt sich nunmehr zu 0,90.

Der Untersuchung lagen folgende Daten zu Grunde:

Anzahl der Verträge:	28
Mittelwert der Marktanpassungsfaktoren:	0,90
Standardabweichung	0,3

Als durchschnittlicher nutzungstypischer Erbbauzinssatz ergeben sich für 2014 \*2,55 % des beitragsfreien Bodenwertes (s.a. Nr. 5.1.3 – Erbbaurechte) und für 2015 ein Wert von 2,74 %.

Der Marktanpassungsfaktor i.S. Nr. 4.3.3.2.1 (Anlage 13) WertR 2006 ergibt sich hiernach zu 0,90 +/- 0,3.

Anwendungsbeispiel:

Unbelasteter beitragsfreier Bodenwert:	73.500 € (500 m <sup>2</sup> zu 147 €/m <sup>2</sup> )
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags:	90 Jahre
Nutzungstypischer Erbbauzinssatz / Jahr:	2,74 % v. 73.500 € = 2.014 €
Vertraglich erzielbare Erbbauzinsen / Jahr:	1.500 €

Über die Restlaufzeit ab gezinster Bodenwert des Erbbaugrundstücks:

$$73.500 \text{ €} * 0,08778887 = 6.452 \text{ €}$$

(Abzinsungsfaktor bei 2,74 % und 90 Jahren Restlaufzeit 0,08778887)

Über die Restlaufzeit kapitalisierte, vertraglich erzielbare Erbbauzinsen:

$$1.500 \text{ €} * 33,292 = 49.938 \text{ €}$$

(Vervielfältiger bei 90 Jahren Laufzeit und 2,74 % Erbbauzinssatz: 33,292)

Finanzmathematischer Wert des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks:

$$6.452 \text{ €} + 49.938 \text{ €} = 56.390 \text{ €}$$

Verkehrswert = Finanzmathematischer Wert \* **Marktanpassungsfaktor** Erbbaugrundstück

$$56.390 \text{ €} * \mathbf{0,90} = 50.751 \text{ €}$$

## 9.5.2 Sachwertfaktor

Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser werden in aller Regel nach den individuellen Ansprüchen der Bauherren errichtet. Die Rentabilität steht hierbei nicht im Vordergrund. Das Sachwertverfahren, das für die Bewertung dieser Objekte üblicherweise Anwendung findet, führt nicht unmittelbar zum Verkehrswert, da Angebot und Nachfrage sowie Besonderheiten des Objektes den Preis bestimmen. Es ist mit Hilfe von Sachwertfaktoren eine Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes vorzunehmen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führte eine Untersuchung zu Sachwertfaktoren durch. Sie basiert auf Erhebungen aus den Jahren 2013 bis 2015. Es wurden die Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern, von Reihenhäusern und Doppelhaushälften ausgewertet. Nach Angaben der Eigentümer und nach einer Ortsbesichtigung wurde der Sachwert für das jeweilige Objekt ermittelt und mit dem tatsächlichen Kaufpreis verglichen. Die Untersuchung ist weitgehend entsprechend den Vorgaben der Sachwertrichtlinie und des Sachwertmodells zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW der AGVGA (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse) erstellt worden. Insgesamt sind 288 Verkaufsfälle aus den Jahren 2013 bis 2015 in die aktuelle Untersuchung eingeflossen. Die Daten wurden mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet.

<u>Informationen zur Stichprobe:</u>	<u>Mittelwert</u>	<u>Standardabweichung</u>
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	283	96
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	511	206
Vorläufiger Sachwert in €	258.038	74.088
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	0,30	0,10
Bodenwert in €	75.799	31.363
Restnutzungsdauer in Jahren	54	15

### Modellparameter der Untersuchung:

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



Folgende, möglicherweise, auf den Sachwertfaktor wirkende Einflussgrößen wurden untersucht: Baujahr, Bodenrichtwert, angepasster Bodenrichtwert, Bodenwert, Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert, Bruttogrundfläche, Grundstücksgröße, vorläufiger Sachwert. Ferner wurde untersucht ob signifikant abweichende Werte für unterschiedliche Haustypen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppel- und Reihenhäuser) feststellbar sind.

Die Auswertung lässt folgende signifikante Aussagen zu:

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

Es ergibt sich folgende Regressionsfunktion:

$$SWF = 0,886979 + (GSG - 511 \text{ m}^2) * - 0,000108 + (BGF - 283 \text{ m}^2) * - 0,000655$$

(SWF = Sachwertfaktor, GSG = Grundstücksgröße, BGF = Bruttogrundfläche)

Aus der Rücktransformation wurden die in nachfolgender Tabelle dargestellten Sachwertfaktoren abgeleitet. Die Zwischenwerte sind sachgerecht zu interpolieren. Naturgemäß tritt bei einer derartigen Untersuchung eine gewisse Streubreite auf, die auch hier z.T. erheblich ist. Für die Ermittlung des Sachwertfaktors ist sie bei sachverständiger Anwendung dennoch geeignet.

Sachwertfaktoren Untersuchung 2016								
N (Anzahl Kauffälle):		288 (153 EFH, 27 ZFH, 76 DHH, 17 REH, 15 RMH)						
Vertragsjahre:		2013-2015						
Standardabweichung:		0,09						
Bestimmtheitsmaß:		0,44						
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Bruttogrundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>							
	150	200	250	300	350	400	450	500
200	1,01	0,98	0,94	0,91				
300	1,00	0,96	0,93	0,90				
400	0,99	0,95	0,92	0,89	0,86			
500	0,98	0,94	0,91	0,88	0,84	0,81	0,78	
600	0,96	0,93	0,90	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74
700		0,92	0,89	0,86	0,82	0,79	0,76	0,72
800		0,91	0,88	0,84	0,81	0,78	0,75	0,71
900					0,80	0,77	0,74	0,70
1000						0,76	0,72	0,69



## 9.6 Bewirtschaftungskosten

### 9.6.1 Verwaltungskosten

Höchstsätze gem. §26 II Berechnungsverordnung

Zeitraum	je Wohnung und Jahr	je Wohnung in der Rechtsform des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts	je Garage und Jahr	je Garage- oder Einstellplatz und Jahr
ab 01.11.1957	50 DM		-	-
01.09.1963	60 DM		-	-
01.01.1968	85 DM		15 DM	-
01.01.1971	100 DM		20 DM	-
01.06.1972	120 DM		30 DM	-
01.01.1975	180 DM		35 DM	-
01.07.1979	240 DM		-	-
01.07.1988	320 DM		-	45 DM
01.08.1992	420 DM		-	55 DM
01.01.2002	230 €	275 €	-	30 €
01.01.2005	240 €	287 €	-	31 €
01.01.2008	254,79 €	304,64 €	-	33,23 €
01.01.2011	264,31 €	316,02 €		34,47 €
01.01.2014	279,35 €	334,00 €		36,43 €

### 9.6.2 Instandhaltungskosten

Jährliche Instandhaltungskosten für Wohngebäude

gem. § 28 II Berechnungsverordnung in €/m<sup>2</sup> ab 01.01.2002

Zeitraum	für weniger als 22 Jahre alte Wohnungen	für mindestens 22 Jahre alte Wohnungen	für mindestens 32 Jahre alte Wohnungen	Verringerung bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme um	Erhöhung bei Vorhandensein eines maschinell betriebenen Aufzugs um	Verringerung, wenn Mieter Kosten für kleine Instandhaltungen trägt, um	Erhöhung, wenn Vermieter Kosten der Schönheitsreparaturen trägt, um	je Garage oder Einstellplatz einschließlich Kosten für Schönheitsreparaturen
ab 01.01.2002 pro m <sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr	max. 7,10 €	max. 9,00 €	max. 11,50 €	0,20 €	1,00 €	1,05 €	max. 8,50 €	max. 68 €
01.01.2005 pro m <sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr	max. 7,42	max. 9,41 €	max. 12,02	0,21 €	1,05 €	1,10 €	max. 8,88 €	max. 71,07 €
01.01.2008 pro m <sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr	bis zu 7,87 €	bis zu 9,97 €	bis zu 12,74 €	0,22 €	1,11 €	1,17 €	9,41 €	bis zu 75,33 €
01.01.2011 pro m <sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr	bis zu 8,16 €	bis zu 10,34 €	bis zu 13,22 €	0,23 €	1,15 €	1,21 €	9,76 €	bis zu 78,15 €
01.01.2014 pro m <sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr	bis zu 8,62 €	bis zu 10,93 €	bis zu 13,97 €	0,24 €	1,28 €	1,22 €	10,32 €	bis zu 82,60 €

### 9.6.3 Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis gem. §29 Abs. 2 II. Berechnungsverordnung:

Als Erfahrungssätze können angesetzt werden:

2 %	der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken
4 %	der Nettokaltmiete bei Geschäftsgrundstücken





Barwertfaktoren für die Kapitalisierung (Vervielfältigtabelle) nach Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV

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

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

Table with columns for 'Restnutzung Jahre' (1.00% to 7.00%) and rows for 'Resztung Jahre' (51 to 100). The table contains numerical values for each combination of year and interest rate.



## 9.6.4 Sterbetafeln

### Sterbetafel 2010/2012 für die Bundesrepublik Deutschland

männlich <sup>1)</sup>							
Vollendetes Alter	Sterbe- wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebens- wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überle- bende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x		Durch- schnittliche Lebenser- wartung im Alter x in Jahren
					bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende	
	x	q <sub>x</sub>	p <sub>x</sub>	l <sub>x</sub>	d <sub>x</sub>	L <sub>x</sub>	e <sub>x</sub>   l <sub>x</sub>
0	0,00375906	0,99624094	100 000	376	99 672	7 771 796	77,72
1	0,00029015	0,99970985	99 624	29	99 610	7 672 124	77,01
2	0,00019281	0,99980719	99 595	19	99 586	7 572 514	76,03
3	0,00014406	0,99985594	99 576	14	99 569	7 472 929	75,05
4	0,00011843	0,99988157	99 562	12	99 556	7 373 360	74,06
5	0,00010483	0,99989517	99 550	10	99 545	7 273 804	73,07
6	0,00009776	0,99990224	99 539	10	99 535	7 174 260	72,07
7	0,00009401	0,99990599	99 530	9	99 525	7 074 725	71,08
8	0,00009189	0,99990811	99 520	9	99 516	6 975 200	70,09
9	0,00009147	0,99990853	99 511	9	99 507	6 875 684	69,09
10	0,00009309	0,99990691	99 502	9	99 497	6 776 178	68,10
11	0,00009726	0,99990274	99 493	10	99 488	6 676 680	67,11
12	0,00010472	0,99989528	99 483	10	99 478	6 577 192	66,11
13	0,00011670	0,99988330	99 473	12	99 467	6 477 714	65,12
14	0,00013661	0,99986339	99 461	14	99 454	6 378 247	64,13
15	0,00017276	0,99982724	99 448	17	99 439	6 278 793	63,14
16	0,00024290	0,99975710	99 430	24	99 418	6 179 354	62,15
17	0,00035948	0,99964052	99 406	36	99 388	6 079 936	61,16
18	0,00044670	0,99955330	99 370	44	99 348	5 980 547	60,18
19	0,00051054	0,99948946	99 326	51	99 301	5 881 199	59,21
20	0,00054711	0,99945289	99 275	54	99 248	5 781 899	58,24
21	0,00056043	0,99943957	99 221	56	99 193	5 682 650	57,27
22	0,00055942	0,99944058	99 165	55	99 138	5 583 457	56,30
23	0,00055474	0,99944526	99 110	55	99 082	5 484 319	55,34
24	0,00055567	0,99944433	99 055	55	99 027	5 385 237	54,37
25	0,00056356	0,99943644	99 000	56	98 972	5 286 209	53,40
26	0,00057721	0,99942279	98 944	57	98 916	5 187 237	52,43
27	0,00059551	0,99940449	98 887	59	98 858	5 088 322	51,46
28	0,00061727	0,99938273	98 828	61	98 798	4 989 464	50,49
29	0,00064117	0,99935883	98 767	63	98 735	4 890 667	49,52
30	0,00066592	0,99933408	98 704	66	98 671	4 791 931	48,55
31	0,00069188	0,99930812	98 638	68	98 604	4 693 260	47,58
32	0,00072038	0,99927962	98 570	71	98 534	4 594 656	46,61
33	0,00075299	0,99924701	98 499	74	98 462	4 496 122	45,65
34	0,00079153	0,99920847	98 425	78	98 386	4 397 660	44,68
35	0,00083826	0,99916174	98 347	82	98 306	4 299 274	43,72
36	0,00089582	0,99910418	98 264	88	98 220	4 200 969	42,75
37	0,00096608	0,99903392	98 176	95	98 129	4 102 748	41,79
38	0,00105039	0,99894961	98 081	103	98 030	4 004 620	40,83
39	0,00115032	0,99884968	97 978	113	97 922	3 906 590	39,87
40	0,00126766	0,99873234	97 866	124	97 804	3 808 668	38,92
41	0,00140440	0,99859560	97 742	137	97 673	3 710 864	37,97
42	0,00156268	0,99843732	97 604	153	97 528	3 613 191	37,02
43	0,00174507	0,99825493	97 452	170	97 367	3 515 663	36,08
44	0,00195457	0,99804543	97 282	190	97 187	3 418 296	35,14
45	0,00219442	0,99780558	97 092	213	96 985	3 321 109	34,21
46	0,00246804	0,99753196	96 879	239	96 759	3 224 124	33,28
47	0,00277898	0,99722102	96 640	269	96 505	3 127 365	32,36
48	0,00313076	0,99686924	96 371	302	96 220	3 030 860	31,45
49	0,00352604	0,99647396	96 069	339	95 900	2 934 640	30,55



männlich <sup>1)</sup>							
Vollendetes Alter	Sterbe- wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebens- wahrscheinlichkeit	Überle- bende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x		Durch- schnittliche Lebenser- wartung im Alter x in Jahren
					bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende	
	Jahre				$L_x$	$e_x   l_x$	
x	$q_x$	$p_x$	$l_x$	$d_x$	$L_x$	$e_x   l_x$	$e_x$
50	0,00396588	0,99603412	95 730	380	95 541	2 838 740	29,65
51	0,00444983	0,99555017	95 351	424	95 139	2 743 199	28,77
52	0,00497552	0,99502448	94 927	472	94 690	2 648 060	27,90
53	0,00553813	0,99446187	94 454	523	94 193	2 553 370	27,03
54	0,00613008	0,99386992	93 931	576	93 643	2 459 177	26,18
55	0,00674599	0,99325401	93 355	630	93 040	2 365 534	25,34
56	0,00738768	0,99261232	92 726	685	92 383	2 272 494	24,51
57	0,00805934	0,99194066	92 041	742	91 670	2 180 111	23,69
58	0,00876728	0,99123272	91 299	800	90 899	2 088 441	22,87
59	0,00952025	0,99047975	90 498	862	90 068	1 997 543	22,07
60	0,01032978	0,98967022	89 637	926	89 174	1 907 475	21,28
61	0,01120591	0,98879409	88 711	994	88 214	1 818 301	20,50
62	0,01215092	0,98784908	87 717	1 066	87 184	1 730 088	19,72
63	0,01316527	0,98683473	86 651	1 141	86 080	1 642 904	18,96
64	0,01424825	0,98575175	85 510	1 218	84 901	1 556 823	18,21
65	0,01539776	0,98460224	84 292	1 298	83 643	1 471 922	17,46
66	0,01661011	0,98338989	82 994	1 379	82 305	1 388 280	16,73
67	0,01788907	0,98211093	81 615	1 460	80 885	1 305 975	16,00
68	0,01926545	0,98073455	80 155	1 544	79 383	1 225 090	15,28
69	0,02078325	0,97921675	78 611	1 634	77 794	1 145 707	14,57
70	0,02249842	0,97750158	76 977	1 732	76 111	1 067 913	13,87
71	0,02448215	0,97551785	75 245	1 842	74 324	991 801	13,18
72	0,02682571	0,97317429	73 403	1 969	72 419	917 477	12,50
73	0,02962824	0,97037176	71 434	2 116	70 376	845 058	11,83
74	0,03294074	0,96705926	69 318	2 283	68 176	774 682	11,18
75	0,03679808	0,96320192	67 034	2 467	65 801	706 506	10,54
76	0,04122647	0,95877353	64 568	2 662	63 237	640 706	9,92
77	0,04623674	0,95376326	61 906	2 862	60 474	577 469	9,33
78	0,05181665	0,94818335	59 043	3 059	57 514	516 994	8,76
79	0,05794106	0,94205894	55 984	3 244	54 362	459 481	8,21
80	0,06465469	0,93534531	52 740	3 410	51 035	405 119	7,68
81	0,07204071	0,92795929	49 330	3 554	47 553	354 084	7,18
82	0,08020056	0,91979944	45 776	3 671	43 941	306 530	6,70
83	0,08925701	0,91074299	42 105	3 758	40 226	262 589	6,24
84	0,09935762	0,90064238	38 347	3 810	36 442	222 363	5,80
85	0,11066629	0,88933371	34 537	3 822	32 626	185 921	5,38
86	0,12328289	0,87671711	30 715	3 787	28 822	153 296	4,99
87	0,13725985	0,86274015	26 928	3 696	25 080	124 474	4,62
88	0,15262412	0,84737588	23 232	3 546	21 459	99 394	4,28
89	0,16937035	0,83062965	19 686	3 334	18 019	77 935	3,96
90	0,18745448	0,81254552	16 352	3 065	14 819	59 916	3,66
91	0,20678302	0,79321698	13 287	2 747	11 913	45 096	3,39
92	0,22715568	0,77284432	10 539	2 394	9 342	33 183	3,15
93	0,24827340	0,75172660	8 145	2 022	7 134	23 841	2,93
94	0,26977002	0,73022998	6 123	1 652	5 297	16 707	2,73
95	0,29122387	0,70877613	4 471	1 302	3 820	11 410	2,55
96	0,31217340	0,68782660	3 169	989	2 674	7 590	2,39
97	0,33213944	0,66786056	2 180	724	1 818	4 915	2,25
98	0,35070327	0,64929673	1 456	511	1 201	3 097	2,13
99	0,37194884	0,62805116	945	352	769	1 897	2,01
100	0,39249673	0,60750327	594	233	477	1 127	1,90

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2015

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.





weiblich <sup>1)</sup>							
Vollendetes Alter	Sterbewahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebenschancen vom Alter x bis x+1	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x bis zum Alter x+1 durchlebte Jahre		Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
x	q <sub>x</sub>	p <sub>x</sub>	l <sub>x</sub>	d <sub>x</sub>	L <sub>x</sub>	e <sub>x</sub> l <sub>x</sub>	e <sub>x</sub>
0	0,00312728	0,99687272	100 000	313	99 726	8 279 856	82,80
1	0,00024177	0,99975823	99 687	24	99 675	8 180 129	82,06
2	0,00017271	0,99982729	99 663	17	99 655	8 080 454	81,08
3	0,00013287	0,99986713	99 646	13	99 639	7 980 800	80,09
4	0,00010892	0,99989108	99 633	11	99 627	7 881 160	79,10
5	0,00009409	0,99990591	99 622	9	99 617	7 781 533	78,11
6	0,00008474	0,99991526	99 612	8	99 608	7 681 916	77,12
7	0,00007870	0,99992130	99 604	8	99 600	7 582 307	76,12
8	0,00007482	0,99992518	99 596	7	99 592	7 482 707	75,13
9	0,00007280	0,99992720	99 589	7	99 585	7 383 115	74,14
10	0,00007252	0,99992748	99 582	7	99 578	7 283 530	73,14
11	0,00007400	0,99992600	99 574	7	99 571	7 183 952	72,15
12	0,00007740	0,99992260	99 567	8	99 563	7 084 381	71,15
13	0,00008306	0,99991694	99 559	8	99 555	6 984 818	70,16
14	0,00009312	0,99990688	99 551	9	99 546	6 885 263	69,16
15	0,00011306	0,99988694	99 542	11	99 536	6 785 717	68,17
16	0,00013987	0,99986013	99 530	14	99 523	6 686 181	67,18
17	0,00017583	0,99982417	99 517	17	99 508	6 586 657	66,19
18	0,00020139	0,99979861	99 499	20	99 489	6 487 150	65,20
19	0,00021482	0,99978518	99 479	21	99 468	6 387 661	64,21
20	0,00021812	0,99978188	99 458	22	99 447	6 288 192	63,22
21	0,00021550	0,99978450	99 436	21	99 425	6 188 746	62,24
22	0,00021176	0,99978824	99 414	21	99 404	6 089 320	61,25
23	0,00021095	0,99978905	99 393	21	99 383	5 989 916	60,26
24	0,00021371	0,99978629	99 372	21	99 362	5 890 533	59,28
25	0,00021970	0,99978030	99 351	22	99 340	5 791 172	58,29
26	0,00022869	0,99977131	99 329	23	99 318	5 691 831	57,30
27	0,00024051	0,99975949	99 307	24	99 295	5 592 513	56,32
28	0,00025497	0,99974503	99 283	25	99 270	5 493 219	55,33
29	0,00027192	0,99972808	99 257	27	99 244	5 393 948	54,34
30	0,00029142	0,99970858	99 230	29	99 216	5 294 704	53,36
31	0,00031370	0,99968630	99 202	31	99 186	5 195 488	52,37
32	0,00033897	0,99966103	99 170	34	99 154	5 096 302	51,39
33	0,00036748	0,99963252	99 137	36	99 119	4 997 149	50,41
34	0,00039949	0,99960051	99 100	40	99 081	4 898 030	49,42
35	0,00043526	0,99956474	99 061	43	99 039	4 798 950	48,44
36	0,00047537	0,99952463	99 018	47	98 994	4 699 910	47,47
37	0,00052068	0,99947932	98 971	52	98 945	4 600 916	46,49
38	0,00057229	0,99942771	98 919	57	98 891	4 501 971	45,51
39	0,00063152	0,99936848	98 862	62	98 831	4 403 080	44,54
40	0,00070003	0,99929997	98 800	69	98 765	4 304 249	43,57
41	0,00077986	0,99922014	98 731	77	98 692	4 205 484	42,60
42	0,00087278	0,99912722	98 654	86	98 611	4 106 791	41,63
43	0,00098011	0,99901989	98 568	97	98 519	4 008 181	40,66
44	0,00110313	0,99889687	98 471	109	98 417	3 909 661	39,70
45	0,00124291	0,99875709	98 363	122	98 301	3 811 244	38,75
46	0,00140025	0,99859975	98 240	138	98 172	3 712 943	37,79
47	0,00157549	0,99842451	98 103	155	98 025	3 614 771	36,85
48	0,00176864	0,99823136	97 948	173	97 862	3 516 746	35,90
49	0,00197938	0,99802062	97 775	194	97 678	3 418 884	34,97



weiblich <sup>1)</sup>							
Vollendetes Alter	Sterbewahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebenswahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x		Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
					bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende Jahre	
x	q <sub>x</sub>	p <sub>x</sub>	l <sub>x</sub>	d <sub>x</sub>	L <sub>x</sub>	e <sub>x</sub> l <sub>x</sub>	e <sub>x</sub>
50	0,00220669	0,99779331	97 581	215	97 474	3 321 206	34,04
51	0,00244870	0,99755130	97 366	238	97 247	3 223 732	33,11
52	0,00270253	0,99729747	97 128	262	96 996	3 126 485	32,19
53	0,00296424	0,99703576	96 865	287	96 722	3 029 489	31,28
54	0,00323184	0,99676816	96 578	312	96 422	2 932 767	30,37
55	0,00350818	0,99649182	96 266	338	96 097	2 836 345	29,46
56	0,00379803	0,99620197	95 928	364	95 746	2 740 248	28,57
57	0,00410798	0,99589202	95 564	393	95 368	2 644 502	27,67
58	0,00444672	0,99555328	95 171	423	94 960	2 549 135	26,78
59	0,00482542	0,99517458	94 748	457	94 519	2 454 175	25,90
60	0,00525300	0,99474700	94 291	495	94 043	2 359 656	25,03
61	0,00572884	0,99427116	93 796	537	93 527	2 265 612	24,15
62	0,00624910	0,99375090	93 258	583	92 967	2 172 086	23,29
63	0,00680720	0,99319280	92 675	631	92 360	2 079 119	22,43
64	0,00739314	0,99260686	92 045	680	91 704	1 986 759	21,58
65	0,00799300	0,99200700	91 364	730	90 999	1 895 054	20,74
66	0,00859876	0,99140124	90 634	779	90 244	1 804 055	19,90
67	0,00922977	0,99077023	89 854	829	89 440	1 713 811	19,07
68	0,00991701	0,99008299	89 025	883	88 584	1 624 371	18,25
69	0,01070059	0,98929941	88 142	943	87 671	1 535 788	17,42
70	0,01163234	0,98836766	87 199	1 014	86 692	1 448 117	16,61
71	0,01278053	0,98721947	86 185	1 101	85 634	1 361 425	15,80
72	0,01422289	0,98577711	85 083	1 210	84 478	1 275 791	14,99
73	0,01600618	0,98399382	83 873	1 342	83 202	1 191 313	14,20
74	0,01817092	0,98182908	82 531	1 500	81 781	1 108 111	13,43
75	0,02075796	0,97924204	81 031	1 682	80 190	1 026 330	12,67
76	0,02380348	0,97619652	79 349	1 889	78 405	946 140	11,92
77	0,02733251	0,97266749	77 460	2 117	76 402	867 736	11,20
78	0,03136201	0,96863799	75 343	2 363	74 162	791 334	10,50
79	0,03595254	0,96404746	72 980	2 624	71 668	717 172	9,83
80	0,04119289	0,95880711	70 356	2 898	68 907	645 504	9,17
81	0,04718873	0,95281127	67 458	3 183	65 866	576 597	8,55
82	0,05406582	0,94593418	64 275	3 475	62 537	510 731	7,95
83	0,06197366	0,93802634	60 800	3 768	58 916	448 193	7,37
84	0,07107992	0,92892008	57 032	4 054	55 005	389 277	6,83
85	0,08150255	0,91849745	52 978	4 318	50 819	334 273	6,31
86	0,09331129	0,90668871	48 660	4 541	46 390	283 454	5,83
87	0,10653748	0,89346252	44 120	4 700	41 769	237 064	5,37
88	0,12116080	0,87883920	39 419	4 776	37 031	195 294	4,95
89	0,13709675	0,86290325	34 643	4 749	32 268	158 263	4,57
90	0,15419574	0,84580426	29 894	4 609	27 589	125 995	4,21
91	0,17233172	0,82766828	25 284	4 357	23 106	98 406	3,89
92	0,19139886	0,80860114	20 927	4 005	18 924	75 300	3,60
93	0,21127163	0,78872837	16 922	3 575	15 134	56 376	3,33
94	0,23180771	0,76819229	13 346	3 094	11 800	41 242	3,09
95	0,25285237	0,74714763	10 253	2 592	8 956	29 442	2,87
96	0,27424410	0,72575590	7 660	2 101	6 610	20 486	2,67
97	0,29583412	0,70416588	5 559	1 645	4 737	13 876	2,50
98	0,31749054	0,68250946	3 915	1 243	3 293	9 139	2,33
99	0,34036169	0,65963831	2 672	909	2 217	5 846	2,19
100	0,36215788	0,63784212	1 762	638	1 443	3 628	2,06

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2015

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.



## 9.7 Sonstige erforderliche Daten

### 9.7.1 Abschreibungstabelle

Wertminderung von Gebäuden wegen Alters im Sachwertverfahren in v.H. des Herstellungswertes Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse													
Rest- nutz- dauer Jahre	Gesamtnutzung in Jahren						Rest- nutz- dauer Jahre	Gesamtnutzung in Jahren					
	linear							linear					
	50	60	70	80	90	100		50	60	70	80	90	100
1	98,00	98,33	98,57	98,75	98,89	99,00	51		15,00	27,14	36,25	43,33	49,00
2	96,00	96,67	97,14	97,50	97,78	98,00	52		13,33	25,71	35,00	42,22	48,00
3	94,00	95,00	95,71	96,25	96,67	97,00	53		11,67	24,29	33,75	41,11	47,00
4	92,00	93,33	94,29	95,00	95,56	96,00	54		10,00	22,86	32,50	40,00	46,00
5	90,00	<b>91,67</b>	<b>92,86</b>	<b>93,75</b>	<b>94,44</b>	<b>95,00</b>	55		<b>8,33</b>	<b>21,43</b>	<b>31,25</b>	<b>38,89</b>	<b>45,00</b>
6	88,00	90,00	91,43	92,50	93,33	94,00	56		6,67	20,00	30,00	37,78	44,00
7	86,00	88,33	90,00	91,25	92,22	93,00	57		5,00	18,57	28,75	36,67	43,00
8	84,00	86,67	88,57	90,00	91,11	92,00	58		3,33	17,14	27,50	35,56	42,00
9	82,00	85,00	87,14	88,75	90,00	91,00	59		1,67	15,71	26,25	34,44	41,00
10	80,00	<b>83,33</b>	<b>85,71</b>	<b>87,50</b>	<b>88,89</b>	<b>90,00</b>	60		<b>0,00</b>	<b>14,29</b>	<b>25,00</b>	<b>33,33</b>	<b>40,00</b>
11	78,00	81,67	84,29	86,25	87,78	89,00	61			12,86	23,75	32,22	39,00
12	76,00	80,00	82,86	85,00	86,67	88,00	62			11,43	22,50	31,11	38,00
13	74,00	78,33	81,43	83,75	85,56	87,00	63			10,00	21,25	30,00	37,00
14	72,00	76,67	80,00	82,50	84,44	86,00	64			8,57	20,00	28,89	36,00
15	70,00	<b>75,00</b>	<b>78,57</b>	<b>81,25</b>	<b>83,33</b>	<b>85,00</b>	65			<b>7,14</b>	<b>18,75</b>	<b>27,78</b>	<b>35,00</b>
16	68,00	73,33	77,14	80,00	82,22	84,00	66			5,71	17,50	26,67	34,00
17	66,00	71,67	75,71	78,75	81,11	83,00	67			4,29	16,25	25,56	33,00
18	64,00	70,00	74,29	77,50	80,00	82,00	68			2,86	15,00	24,44	32,00
19	62,00	68,33	72,86	76,25	78,89	81,00	69			1,43	13,75	23,33	31,00
20	60,00	<b>66,67</b>	<b>71,43</b>	<b>75,00</b>	<b>77,78</b>	<b>80,00</b>	70			<b>0,00</b>	<b>12,50</b>	<b>22,22</b>	<b>30,00</b>
21	58,00	65,00	70,00	73,75	76,67	79,00	71				11,25	21,11	29,00
22	56,00	63,33	68,57	72,50	75,56	78,00	72				10,00	20,00	28,00
23	54,00	61,67	67,14	71,25	74,44	77,00	73				8,75	18,89	27,00
24	52,00	60,00	65,71	70,00	73,33	76,00	74				7,50	17,78	26,00
25	50,00	<b>58,33</b>	<b>64,29</b>	<b>68,75</b>	<b>72,22</b>	<b>75,00</b>	75				<b>6,25</b>	<b>16,67</b>	<b>25,00</b>
26	48,00	56,67	62,86	67,50	71,11	74,00	76				5,00	15,56	24,00
27	46,00	55,00	61,43	66,25	70,00	73,00	77				3,75	14,44	23,00
28	44,00	53,33	60,00	65,00	68,89	72,00	78				2,50	13,33	22,00
29	42,00	51,67	58,57	63,75	67,78	71,00	79				1,25	12,22	21,00
30	40,00	<b>50,00</b>	<b>57,14</b>	<b>62,50</b>	<b>66,67</b>	<b>70,00</b>	80				<b>0,00</b>	<b>11,11</b>	<b>20,00</b>
31	38,00	48,33	55,71	61,25	65,56	69,00	81					10,00	19,00
32	36,00	46,67	54,29	60,00	64,44	68,00	82					8,89	18,00
33	34,00	45,00	52,86	58,75	63,33	67,00	83					7,78	17,00
34	32,00	43,33	51,43	57,50	62,22	66,00	84					6,67	16,00
35	30,00	<b>41,67</b>	<b>50,00</b>	<b>56,25</b>	<b>61,11</b>	<b>65,00</b>	85					<b>5,56</b>	<b>15,00</b>
36	28,00	40,00	48,57	55,00	60,00	64,00	86					4,44	14,00
37	26,00	38,33	47,14	53,75	58,89	63,00	87					3,33	13,00
38	24,00	36,67	45,71	52,50	57,78	62,00	88					2,22	12,00
39	22,00	35,00	44,29	51,25	56,67	61,00	89					1,11	11,00
40	20,00	<b>33,33</b>	<b>42,86</b>	<b>50,00</b>	<b>55,56</b>	<b>60,00</b>	90					<b>0,00</b>	<b>10,00</b>
41	18,00	31,67	41,43	48,75	54,44	59,00	91						9,00
42	16,00	30,00	40,00	47,50	53,33	58,00	92						8,00
43	14,00	28,33	38,57	46,25	52,22	57,00	93						7,00
44	12,00	26,67	37,14	45,00	51,11	56,00	94						6,00
45	<b>10,00</b>	<b>25,00</b>	<b>35,71</b>	<b>43,75</b>	<b>50,00</b>	<b>55,00</b>	95						<b>5,00</b>
46	8,00	23,33	34,29	42,50	48,89	54,00	96						4,00
47	6,00	21,67	32,86	41,25	47,78	53,00	97						3,00
48	4,00	20,00	31,43	40,00	46,67	52,00	98						2,00
49	2,00	18,33	30,00	38,75	45,56	51,00	99						1,00
50	<b>0,00</b>	<b>16,67</b>	<b>28,57</b>	<b>37,50</b>	<b>44,44</b>	<b>50,00</b>	100						<b>0,00</b>



## 9.7.2 Abzinsungstabelle

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

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

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



## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

### 10.1 Grundstücksindizes

Zusammenstellung der Grundstücksindizes auf folgenden Grundlagen:							
- Jahresberichte des Statistischen Landesamtes NW, bezogen auf die "gleitenden Mittel"							
- Untersuchungen im Kreis Coesfeld							
- Indices über Lebenshaltung und Verdienst							
Reihe	Index über ...						
1	"gleitender" Index Bauland insgesamt NW (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	582,8	524,0	315,7	577,6	104,1	105,4	103,1
Jul-13	600,5	519,8	415,9	589,6	105,8	106,9	104,7
Jul-14	581,4	514,4	394,3	614,1	107,0	107,3	106,6
Jul-15	574,8	516,3	376,9	615,5	107,3	108,3	107,7



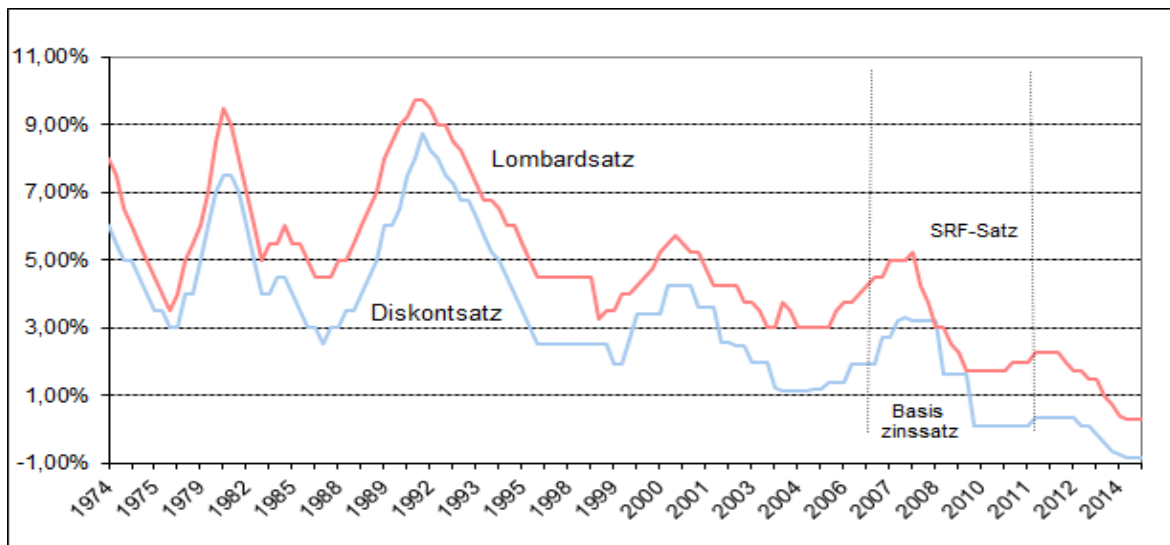
### 10.2 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

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 (Durchschnitt)	3,10	2,96	3,84
2015 Januar	2,85	2,68	3,64
2015 Februar	2,79	2,65	3,62
2015 März	2,79	2,62	3,59
2015 April	2,72	2,59	3,56
2015 Mai	2,69	2,56	3,53
2015 Juni	2,68	2,52	3,50
2015 Juli	2,64	2,49	3,46
2015 August	2,63	2,46	3,44
2015 September	2,64	2,44	3,41
2015 Oktober	2,62	2,41	3,38
2015 November	2,61	2,38	3,36
2015 Dezember	2,62	2,36	3,33
2015 (Durchschnitt)	2,69	2,51	3,49

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 – 2015)			
		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
2015	(Durchschnitt)		106,9	107,8	107,6
	Januar		107,0	107,3	107,2
	Februar		106,7	107,4	107,2
	März		106,6	107,5	107,3
	April		106,6	107,6	107,3
	Mai		106,6	107,6	107,4
	Juni		106,7	107,8	107,5
	Juli		106,8	107,8	107,6
	August		106,9	107,9	107,7
	September		107,1	108,0	107,8
	Oktober		107,1	108,0	107,8
	November		107,3	108,0	107,9
	Dezember		107,3	108,1	107,9
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:

<b>Garage:</b>	<b>25 € bis 50 €,</b>
<b>Carport:</b>	<b>15 € bis 40 €,</b>
<b>Stellplatz:</b>	<b>10 € bis 25 €,</b>
<b>Tiefgarage:</b>	<b>30 €.</b>

## 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 291 Vermieter angeschrieben, 102 antworteten (Quote: 35 %).

Insgesamt liegen der Geschäftsstelle 145 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:

<b>Büroflächen: - normale Ausstattung</b>	<b>4,30 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Spanne: (3,00 – 5,80 €/m<sup>2</sup>),</b>
- <b>moderne Ausstattung</b>	<b>5,25 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Spanne: (4,30 – 6,00 €/m<sup>2</sup>),</b>
- <b>veraltete Ausstattung</b>	<b>3,05 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Spanne: (2,10 – 4,00 €/m<sup>2</sup>),</b>
<b>Produktion:</b>	<b>3,40 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Spanne: (2,10 – 5,35 €/m<sup>2</sup>),</b>
<b>Lagerhallen: - Kaltlager</b>	<b>2,75 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Spanne: (1,50 – 3,90 €/m<sup>2</sup>),</b>
- <b>Warmlager</b>	<b>3,40 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Spanne: (2,50 – 4,55 €/m<sup>2</sup>),</b>
<b>befestigte Außenflächen:</b>	<b>1,10 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Spanne: (0,50 – 2,00 €/m<sup>2</sup>),</b>
<b>Einzelhandel (Lebensmittel)</b>	<b>10,35 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Spanne: (9,05 – 11,70 €/m<sup>2</sup>).</b>

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

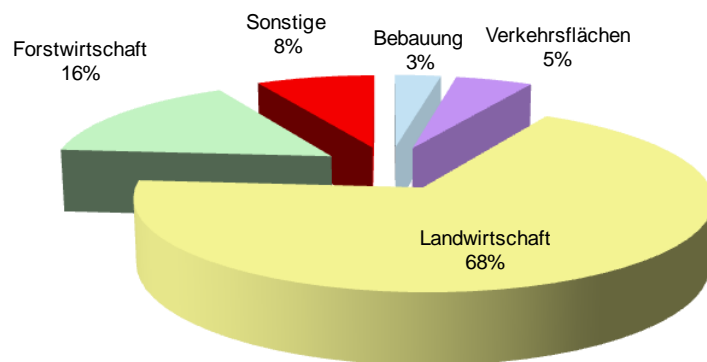
### 13.1 Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld

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 ein Auszug daraus.

#### 13.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung 31.12.2014	Fläche (km <sup>2</sup> )	Einwohner je km <sup>2</sup>
Gemeinde Ascheberg	15.044	106,32	141,50
Stadt Billerbeck	11.447	91,36	125,30
Stadt Coesfeld	35.923	141,36	254,12
Stadt Dülmen	45.903	184,83	248,35
Gemeinde Havixbeck	11.579	53,18	217,73
Stadt Lüdinghausen	23.921	140,54	170,21
Gemeinde Nordkirchen	9.677	52,41	184,64
Gemeinde Nottuln	19.390	85,67	226,33
Stadt Olfen	12.273	52,43	234,08
Gemeinde Rosendahl	10.664	94,48	112,87
Gemeinde Senden	20.175	109,45	184,33
Kreis Coesfeld	215.996	1.112,03	194,24

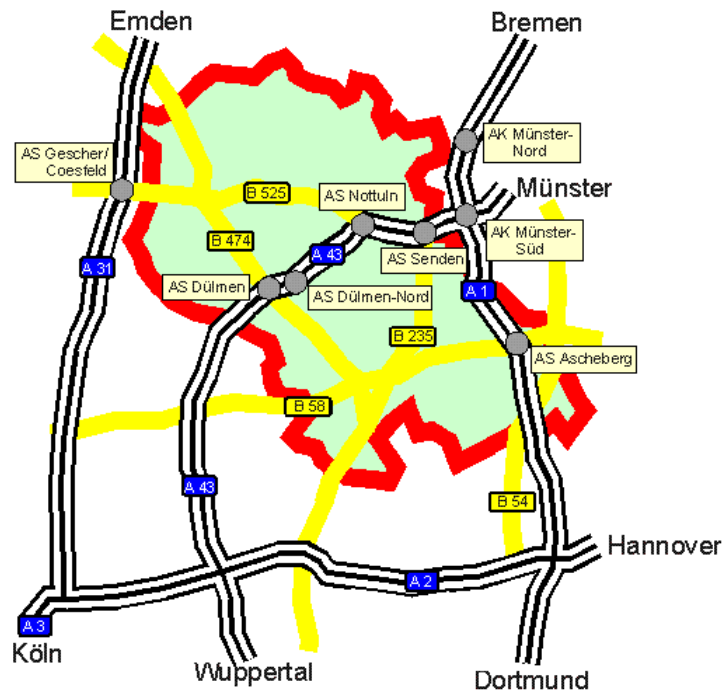
#### 13.1.2 Flächennutzung



Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtschaft. Flächen		Sonstige Flächen		Gesamt Fläche (ha)
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	
Ascheberg	236	2%	567	5%	7.661	72%	1.456	14%	713	7%	106,32
Billerbeck	187	2%	416	5%	6.895	75%	1.090	12%	548	6%	91,36
Coesfeld	569	4%	799	6%	9.064	64%	2.437	17%	1.268	9%	141,36
Dülmen	694	4%	1.042	6%	12.281	66%	3.019	16%	1.447	8%	184,83
Havixbeck	200	4%	241	5%	3.734	70%	815	15%	327	6%	53,18
Lüdinghausen	348	2%	686	5%	8.916	63%	2.511	18%	1.592	11%	140,54
Nordkirchen	182	3%	236	4%	3.559	68%	876	17%	389	7%	52,41
Nottuln	327	4%	477	6%	6.139	72%	1.044	12%	580	7%	85,67
Olfen	188	4%	280	5%	3.065	58%	1.148	22%	562	11%	52,43
Rosendahl	201	2%	421	4%	6.688	71%	1.551	16%	588	6%	94,48
Senden	306	3%	535	5%	7.050	64%	2.168	20%	887	8%	109,45
Kreis Coesfeld	3.437	3%	5.699	5%	75.052	67%	18.115	16%	8.901	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).

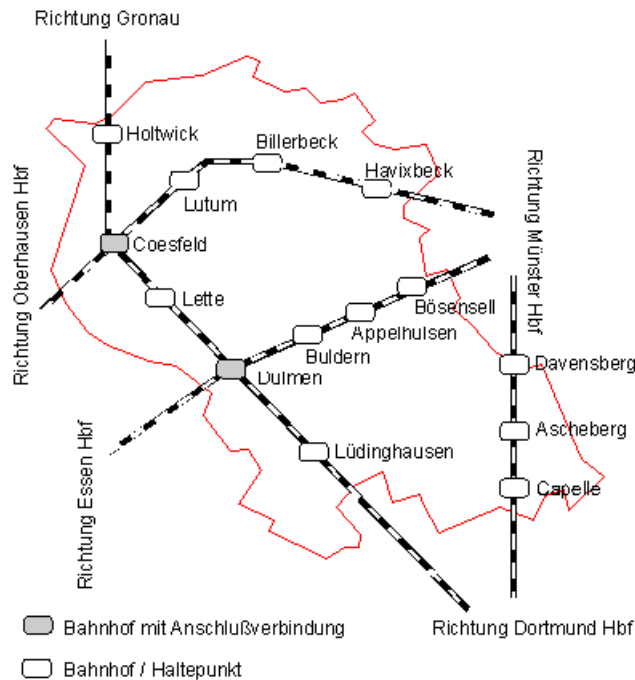
#### Bundesstraßen:

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: 416 km  
 Gemeindestraßen: ca. 770 km

### 13.1.4 Eisenbahnlینien im Kreis Coesfeld (Auszug Internet-Seite)



Durch den Kreis führen die Strecken

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

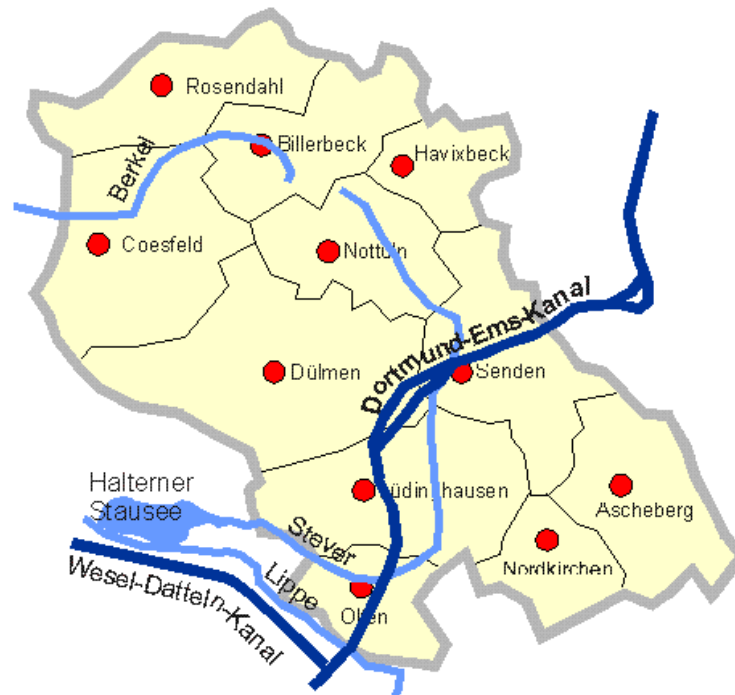
Weitere Informationen finden Sie unter: [www.fmo.de](http://www.fmo.de)

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



### 13.1.6 Wasserstraßen (Auszug Internet-Seite)

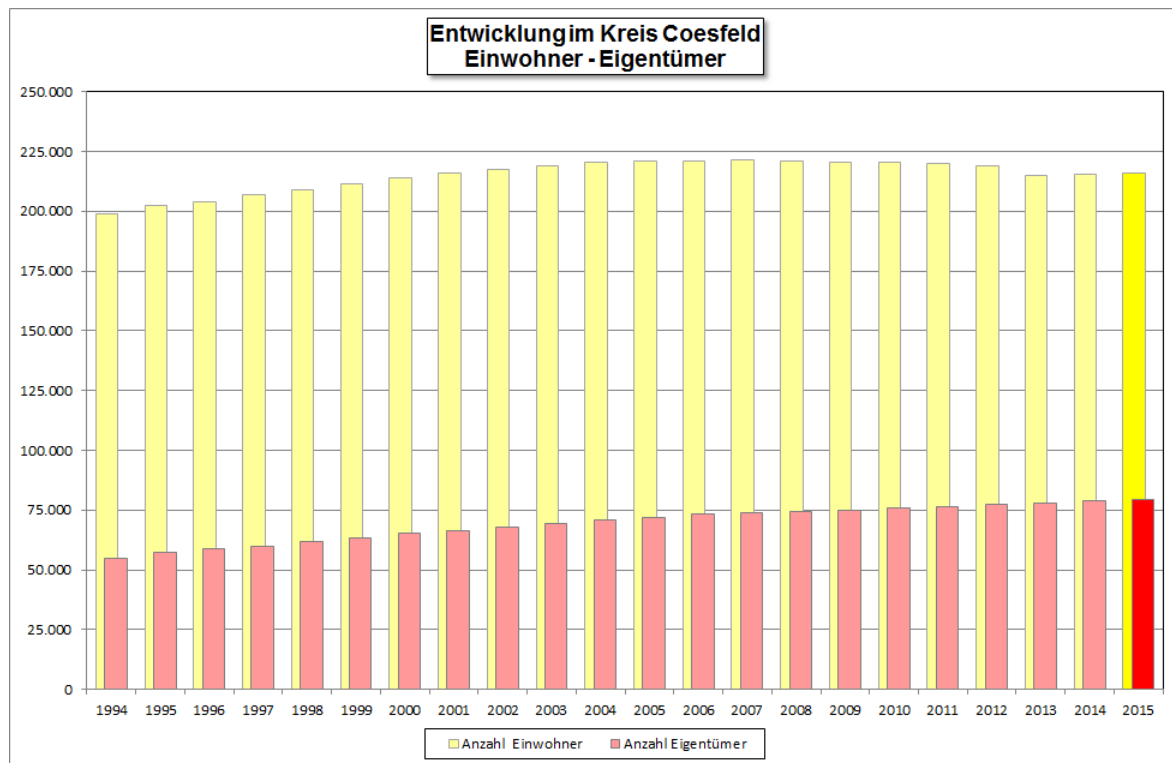
Der Dortmund-Ems-Kanal im Kreis Coesfeld führt vom Ruhrgebiet kommend über Olfen, Lüdinghausen und Senden in Richtung Münster.



### 13.1.7 Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld

Gliederung nach Arbeitsamtsbezirk											
Dienststelle Region	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bundrepublik Deutschland	11,7	10,8	9,0	7,8	8,1	7,7	7,1	6,5	6,7	6,4	6,1
Nordrhein Westfalen	12,9	11,2	9,6	9,0	9,6	8,6	8,1	7,9	8,1	7,8	7,7
Agentur für Arbeit Coesfeld (Kreise Borken und Coesfeld)	8,7	8,4	6,7	4,9	5,4	5,6	3,6	3,7	3,9	3,7	3,5

## 13.1.8 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld



## 13.2 Weitere Informationen

### 13.2.1 Gebühren für Erstattung von Verkehrswertgutachten

#### 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

- Gutachten gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b zutrifft  
Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 bis 7.1.4
- Gutachten über Miet- und Pachtwerte  
Gebühr: 1500 bis 3000 Euro
- Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses  
Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b

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



## Grundgebühr

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

- a) Wert bis 1 Million Euro  
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1250 Euro
- b) Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro  
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2250 Euro
- c) Wert über 10 Millionen Euro bis 100 Millionen Euro  
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7250 Euro
- d) Wert über 100 Millionen Euro  
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47250 Euro

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, 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 1200 Euro, wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
- d) insgesamt bis 1600 Euro für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

## Abschläge

Abschläge wegen verminderten Aufwands,

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

Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

## Wiederverwendung von Gutachten

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

Hinweis:

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



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

Verkehrswert	Mindestgebühr
50.000 €	1.350 €
100.000 €	1.450 €
200.000 €	1.650 €
500.000 €	2.250 €
750.000 €	2.750 €
1.000.000 €	3.250 €

Nähere Informationen erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

### 13.2.2 Gebühren für Bodenrichtwertauskünfte und -übersichten

Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung

Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren wie z.B. [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) oder <http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de> abgerufen werden

Gebühr: keine

Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses

Je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß Tarifstelle 7.3 Buchstabe a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten

Gebühr: ein Halbstundensatz gemäß Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b

Für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Gebühr: 140 Euro für einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise, je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis 10 Euro

Individuell aufbereitete Dokumente und Daten

Gebühr: Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe a“.

Tarifstelle 1.1.1 Zeitregelung

- a) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer Fachkraft, die Ingenieurleistungen erbringt  
42,- Euro
- b) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer sonstigen Fachkraft  
28,- Euro





## 13.3 Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle

### Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

<b>Vorsitzender:</b>		
Wewers, Manfred	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat	
<b>Stellvertreter:</b>		
Bösken, Stefan	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat	
<b>Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter:</b>		
Nau, Ludwig	Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor Kreis Recklinghausen	
Briewig, Peter	Öffentlich best. Vermessungsingenieur	
<b>Ehrenamtliche Gutachter:</b>		
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., agr.	
Kirschbaum, Stephan	B.Sc., Immobilienberater	ab 12.03.2016
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.	
Silge, Oliver	Dipl.-Ing., Architekt	ab 12.03.2016
Tiffe, Peter	Dipl.-Ing., Architekt	
Weber, Jochem	Dipl.-Ing., Architekt	
<b>Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:</b>		
Bien, Wolfgang	Steueramtmann	
<b>Stellvertreter:</b>		
Schlätker, Roswitha	Steueramtfrau	
Fries, Gudrun	Steueramtsoberratsrätin	

### Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Aufgabenbereich	Mitarbeiter / Mitarbeiterin	Telefon - Nr.
Geschäftsführung	Böcker, Jörg	02541 / 18-6810
Gutachten	Schulz, Walter	02541 / 18-6811
Richtwertauskunft, Auswertung von Kaufverträgen, Führung der Kaufpreissammlung, Auskunft über Mieten	Kenkmann, Ulrich Messing, Wolfgang Schumacher, Anne	02541 / 18-6812 02541 / 18-6813 02541 / 18-6814



### 13.5 Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachtens

Name, Vorname des Antragstellers

Telefon

Straße u. Haus-Nr.

Telefax

PLZ, Ort

E-Mail

An den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

**Antrag auf Erstellung eines Gutachtens** gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 5 der Gutachterausschussverordnung NW (GAVO NW).

**Lage des Wertermittlungsobjekts**

Straße und Haus-Nr.

Ort/Ortsteil

Gemarkung  
**Eigentümer**

Flur

Flurstück(e)  
 wie Antragsteller

Name, Vorname des/der Eigentümer

Straße u. Haus-Nr.

PLZ, Ort

Miteigentümer/in  Ja (Adressen sind beigefügt, bzw. werden nachgereicht)  nein

**Ich bin antragsberechtigt als:**

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

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

Ort, Datum

Unterschrift des/der Antragsstellers/in



## Notizen