

Grundstücksmarktbericht 2017

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld (Berichtszeitraum 01.01.2016 – 31.12.2016)

Herausgeber	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld
Geschäftsstelle	Kreishaus I Friedrich-Ebert-Str. 7 48653 Coesfeld Telefon (0 25 41) 18-6810 Telefax (0 25 41) 18-6899 E-Mail: gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de Internet: http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de
ISSN	1435-2605
Gebühr Druckexemplar	30 € 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 www.govdata.de/dl-de/by-2-0 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 im Kreis Coesfeld 2017 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://www.boris.nrw.de mit anzugeben.</p> <p>Beispiel-Quellenvermerk: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 2017, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) https://www.boris.nrw.de</p> <p>Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.</p>
Coesfeld, im März 2017 V16032017	

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung

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

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....	4
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	5
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss... 	6-7
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	7
4.	Grundstücksmarkt im Jahr 2016.....	8-13
4.1	Anzahl der Kauffälle	8
4.2	Flächen- und Geldumsatz	10
4.3	Erwerber / Veräußerer.....	13
5.	Unbebaute Grundstücke	14-24
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
6.	Bebaute Grundstücke.....	25-31
6.1	Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser	25
6.1.1	Verkaufsfälle	25
6.1.2	Preisentwicklung	31
7.	Wohnungs- und Teileigentum.....	32-36
7.1.1	Verkaufsfälle	32
7.1.2	Preisentwicklung	33
8.	Bodenrichtwerte.....	37-46
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	37
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	37
8.2.1	Erschließungskosten	37
8.2.2	Anzahl der Bodenrichtwerte nach Gemeinde und Nutzung.....	38
8.2.3	Darstellung der Bodenrichtwerte	39
8.3	Durchschnittliche Bodenrichtwerte für baureifes Land	42
8.4	Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte	45
8.5	Forstwirtschaftlicher Bodenrichtwert.....	45
8.6	Wohnen im Außenbereich	46

9.	Erforderliche Daten	47-74
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
9.5	Marktanpassungsfaktoren.....	62
9.5.1	Erbbaugrundstücksfaktoren.....	62
9.5.2	Sachwertfaktor	64
9.6	Bewirtschaftungskosten	66
9.6.1	Verwaltungskosten.....	66
9.6.2	Instandhaltungskosten	66
9.6.3	Mietausfallwagnis.....	66
9.6.4	Vervielfältiger	67
9.6.5	Sterbetafeln.....	69
9.7	Sonstige erforderliche Daten.....	73
9.7.1	Abschreibungstabelle.....	73
9.7.2	Abzinsungstabelle	74
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	75-76
10.1	Grundstücksindizes.....	75
10.2	Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten	76
10.3	Leitsätze Bundesbank / Europäische Zentralbank.....	76
12.	Mieten	77-79
12.1	Wohnungsmieten.....	77
12.1.1	Preisindex für Wohnungsmieten NRW	77
12.1.2	Wohnungsmieten im Kreis Coesfeld.....	79
12.2	Gewerbemieten.....	79
13.	Sonstige Angaben	80-88
13.1	Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld.....	80
13.1.1	Bevölkerung, Bevölkerungsdichte	80
13.1.2	Flächennutzung.....	80
13.1.3	Straßen im Kreis Coesfeld (Auszug Internet-Seite)	81
13.1.4	Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld (Auszug Internet-Seite).....	82
13.1.5	Fluganbindung (Auszug Internet-Seite)	82
13.1.6	Wasserstraßen (Auszug Internet-Seite)	83
13.1.7	Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld	83
13.1.8	Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld	84
13.2	Weitere Informationen.....	84
13.2.1	Gebühren für Erstattung von Verkehrswertgutachten	84
13.2.2	Gebühren für Bodenrichtwertauskünfte und -übersichten.....	86
13.3	Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle	87
13.5	Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachtens	88



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts

Trend

Anzahl der eingegangenen Verträge gestiegen, deutlich höherer Umsatz

Im Jahr 2016 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 2.089 Kaufverträge zur Auswertung vorgelegt. Dies war im Vergleich zu 2015 ein Zuwachs um 15 %. Hiermit verbunden war ein Geldumsatz von 427,0 Millionen EUR (+33 %). Der Flächenumsatz belief sich auf 402,6 Hektar (+15%).



Grundstückspreise für Bauland im Kreis Coesfeld nahezu unverändert, mehr Bauplätze verkauft

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen sind im Vergleich zu 2015 um 1 % nur leicht gestiegen. Preissteigerungen um etwa 10 Euro pro Quadratmeter ergaben sich in Coesfeld und Hausdülmen. Der Durchschnittspreis je Quadratmeter erschlossener Wohnbaufläche in mittlerer Lage liegt kreisweit bei 145,- €/m². Die Anzahl der Kauffälle stieg von 315 in 2015 auf 425 in 2016 (+35 %). Mit 64 Kauffällen wurden in Olfen kreisweit die meisten Wohnbaugrundstücke veräußert. Es folgen Coesfeld, Dülmen, Nordkirchen und Senden mit 40-50 Kauffällen.



Grundstückspreise für Ackerland und forstwirtschaftliche Flächen gestiegen

Die Bodenrichtwerte für Ackerland steigen um 10 % auf durchschnittlich 7,40 € je m² an. Dies stellt den höchsten Stand seit der Aufzeichnung der Bodenrichtwerte im Jahr 1974 dar. Sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz stiegen in 2016 um 37 % bzw. 97 %. Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen inklusive Aufwuchs klettert um 0,20 € auf 2,40 €/m². Die Anzahl der Verkäufe war mit 34 ausgewerteten Fällen nahezu unverändert.



Preise für Gewerbegrundstücke steigen leicht

In 2016 wurden 53 Gewerbegrundstücke im Kreisgebiet veräußert. Die Bodenrichtwerte steigen leicht um 3 % und betragen durchschnittlich 40,7 €/m² Gewerbefläche.



Durchschnittspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser im Vergleich zum Vorjahr gestiegen

Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppel- und Reihenhäuser wurden im Jahr 2016 durchschnittlich rd. 257.000,- € gezahlt. Im Jahr 2015 betrug der Durchschnittspreis noch rd. 232.000,- €. Dies ist ein Zuwachs um rd. 10 %. Die Anzahl der Verkaufsfälle ging von 615 in 2015 auf 575 in 2016 um -7 % zurück. Der durchschnittliche Kaufpreis neu errichteter Reihen- und Doppelhäusern betrug 2.138,- €/m² Wohnfläche (+7 %).



Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen gestiegen

Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern lag im Kreisdurchschnitt bei 2.466,- €/m² Wohnfläche und damit um etwa 6 % höher als im Vorjahr. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rund 210.000,- €. Mit 180 Kauffällen in 2016 ist die Anzahl der Verkäufe von Neubauwohnungen gegenüber 2015 (100) um 80 % gestiegen.





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>.

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
- Verordnung über die Zentrale Kaufpreissammlung der amtlichen Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (VO ZKPS NRW) vom 14.02.2017
- die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006) vom 01.03.2006
- die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11.01.2011
- 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 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse. Hierzu wird im Jahr 2017 eine Zentrale Kaufpreissammlung (ZKPS) in Nordrhein-Westfalen eingeführt. 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.

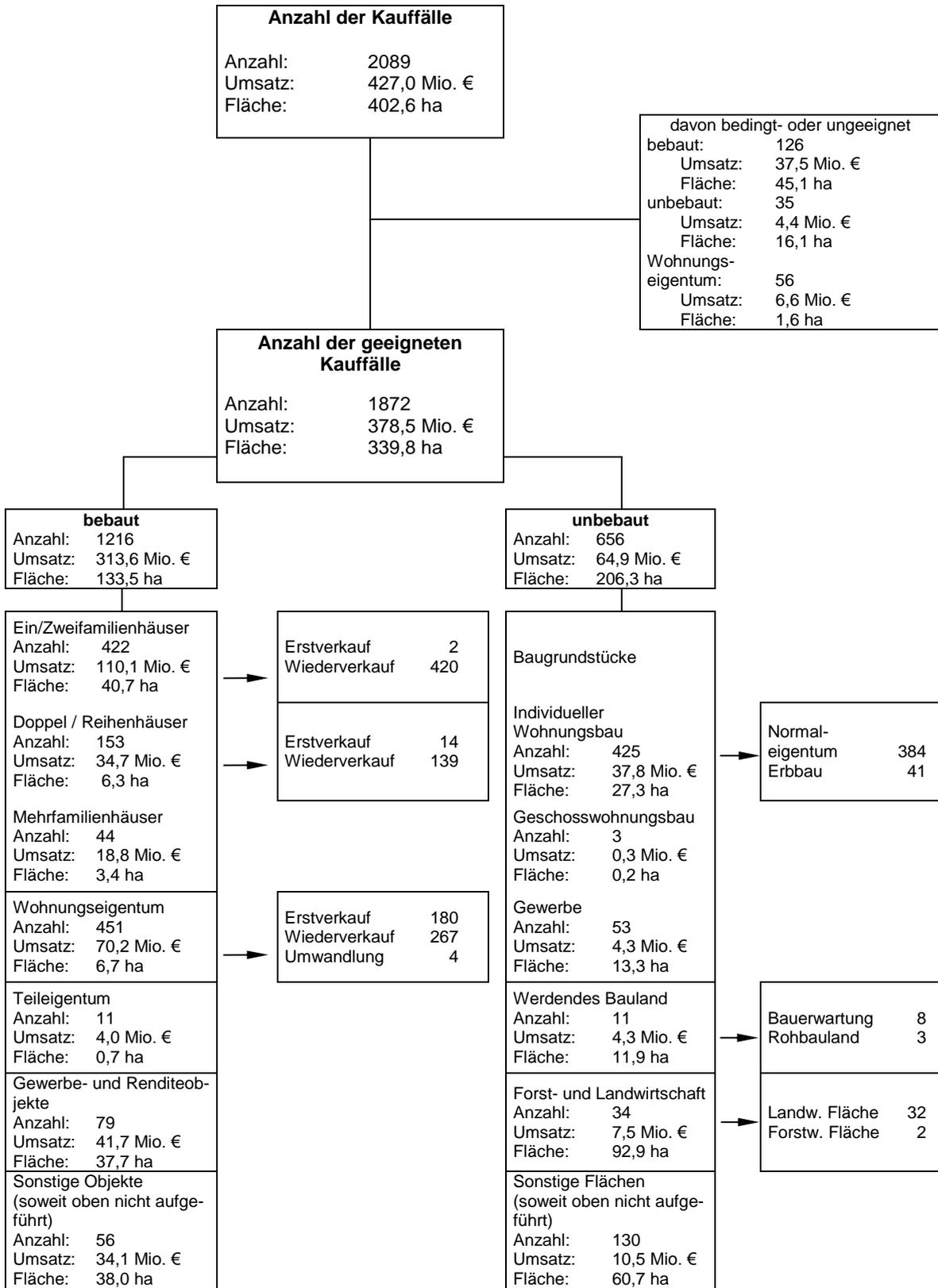
Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die Kaufverträge werden nach der Auswertung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

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



4. Grundstücksmarkt im Jahr 2016

4.1 Anzahl der Kauffälle





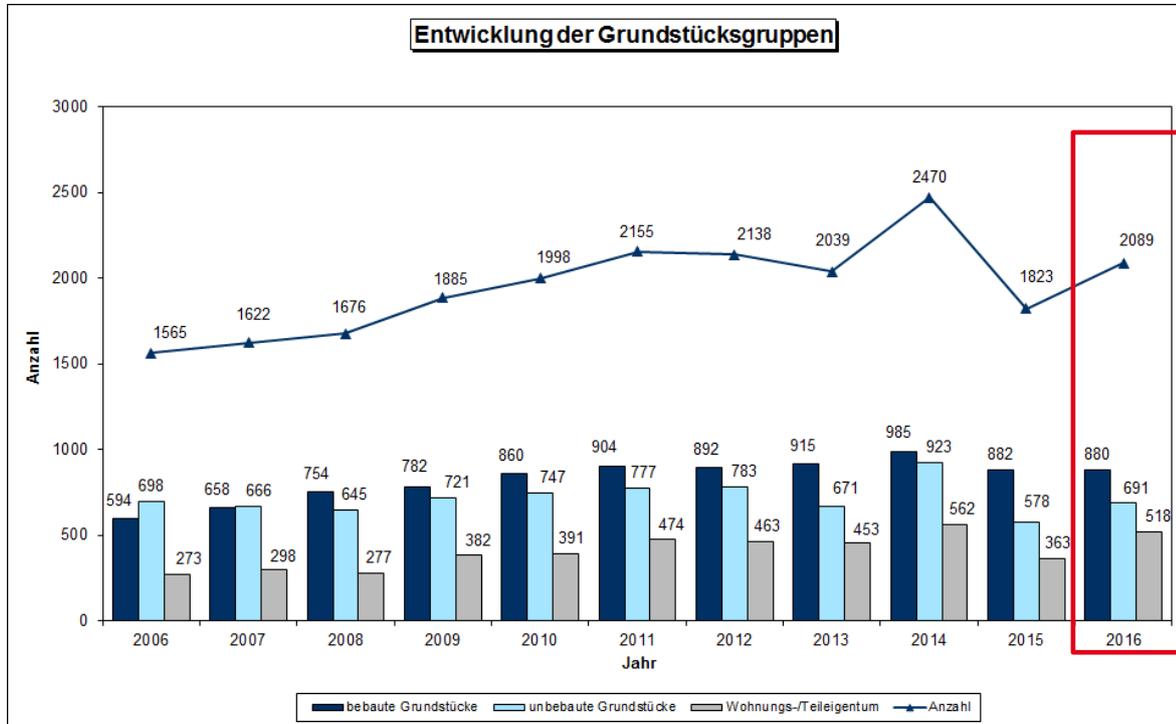
Grundstücksgruppen, Städte / Gemeinden

Gemeinde	Grundstücksgruppe	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ascheberg	bebaut	32	42	52	43	47	48	63	60	65	51	52
	unbebaut	56	40	40	52	51	50	53	55	66	34	43
	Wohn-/Teileigentum	15	9	12	18	17	23	27	18	36	26	31
	Summe	103	91	104	113	115	121	143	133	167	111	126
Billerbeck	bebaut	50	49	51	45	53	64	58	58	56	64	49
	unbebaut	41	22	21	56	58	50	48	39	27	32	52
	Wohn-/Teileigentum	12	12	10	17	28	25	21	16	16	18	19
	Summe	103	83	82	118	139	139	127	113	99	114	120
Coesfeld	bebaut	104	106	124	138	145	149	155	137	142	152	154
	unbebaut	87	103	76	73	69	114	103	65	134	70	68
	Wohn-/Teileigentum	50	70	67	68	87	115	93	110	128	78	90
	Summe	241	279	267	279	301	378	351	312	404	300	312
Dülmen	bebaut	123	128	146	179	163	174	180	188	231	161	170
	unbebaut	121	88	101	77	95	101	125	92	190	99	113
	Wohn-/Teileigentum	48	56	74	89	67	116	99	81	131	82	85
	Summe	292	272	321	345	325	391	404	361	552	342	368
Havixbeck	bebaut	27	42	32	47	52	61	47	53	40	52	36
	unbebaut	53	47	72	70	45	48	32	36	39	17	37
	Wohn-/Teileigentum	11	14	11	52	29	13	22	21	20	24	26
	Summe	91	103	115	169	126	122	101	110	99	93	99
Lüdinghausen	bebaut	70	68	82	74	95	126	93	105	126	121	99
	unbebaut	91	105	95	95	112	94	58	133	168	70	55
	Wohn-/Teileigentum	32	32	30	44	34	49	73	64	52	38	59
	Summe	193	205	207	213	241	269	224	302	346	229	213
Nordkirchen	bebaut	30	28	42	36	56	52	33	37	48	50	47
	unbebaut	48	30	24	35	48	38	50	43	59	63	64
	Wohn-/Teileigentum	13	6	7	14	14	24	7	23	43	15	49
	Summe	91	64	73	85	118	114	90	103	150	128	160
Nottuln	bebaut	68	65	82	93	81	86	86	91	103	82	86
	unbebaut	40	43	42	78	61	92	59	53	54	56	31
	Wohn-/Teileigentum	31	27	17	23	48	43	49	51	43	18	63
	Summe	139	135	141	194	190	221	194	195	200	156	180
Olfen	bebaut	21	32	49	38	56	44	53	52	53	36	64
	unbebaut	45	38	66	51	73	50	105	69	85	82	92
	Wohn-/Teileigentum	19	23	18	20	15	20	24	26	32	19	33
	Summe	85	93	133	109	144	114	182	147	170	137	189
Rosendahl	bebaut	21	37	35	31	39	40	38	35	38	47	39
	unbebaut	42	42	32	56	62	50	36	33	56	32	52
	Wohn-/Teileigentum	7	8	7	5	3	3	12	12	12	18	23
	Summe	70	87	74	92	104	93	86	80	106	97	114
Senden	bebaut	48	61	59	58	73	60	86	99	83	66	84
	unbebaut	74	108	76	78	73	90	114	53	45	23	84
	Wohn-/Teileigentum	35	41	24	32	49	43	36	31	49	27	40
	Summe	157	210	159	168	195	193	236	183	177	116	208
Kreisgebiet	bebaut	594	658	754	782	860	904	892	915	985	882	880
	unbebaut	698	666	645	721	747	777	783	671	923	578	691
	Wohn-/Teileigentum	273	298	277	382	391	474	463	453	562	363	518
	Anzahl	1565	1622	1676	1885	1998	2155	2138	2039	2470	1823	2089

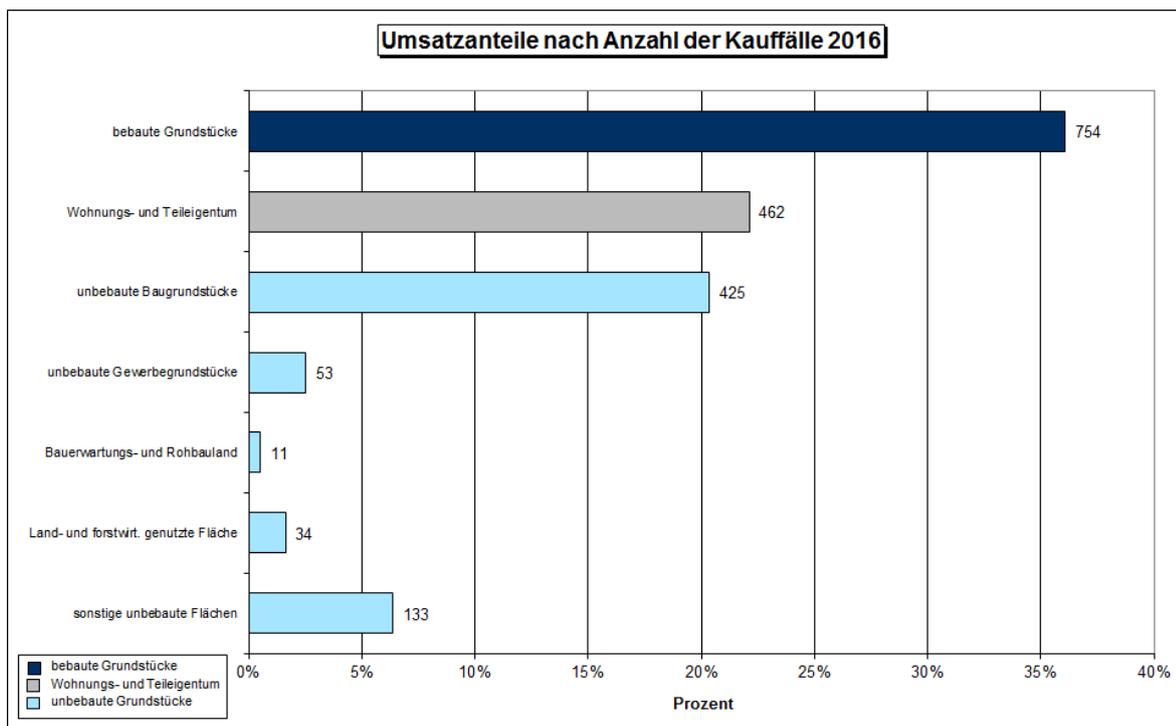
Alle Verkaufsfälle

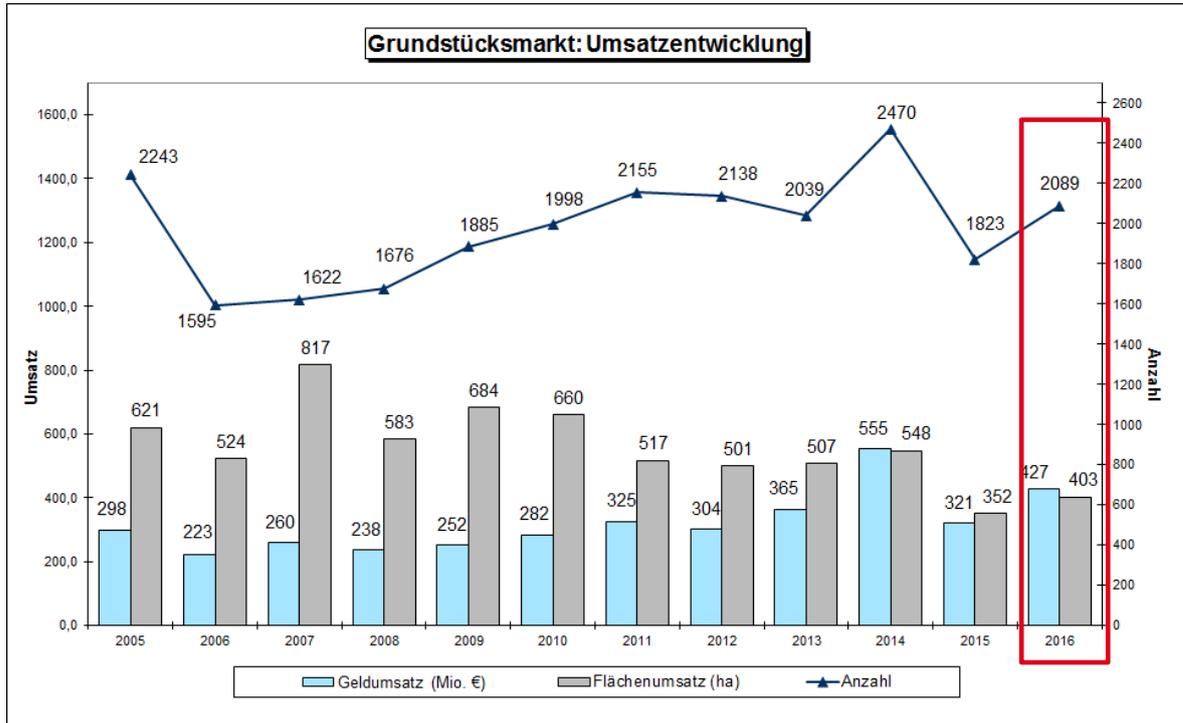
4.2 Flächen- und Geldumsatz

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

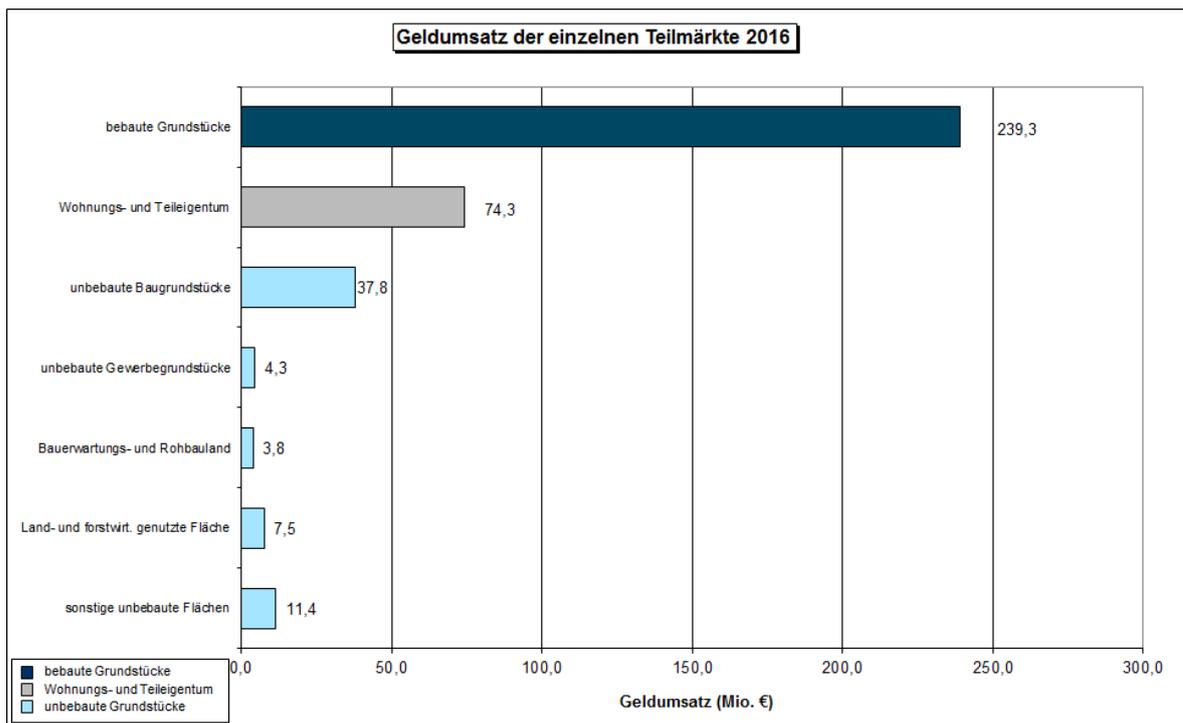


Folgende Graphik zeigt die Anzahl aller geeigneten Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2016.



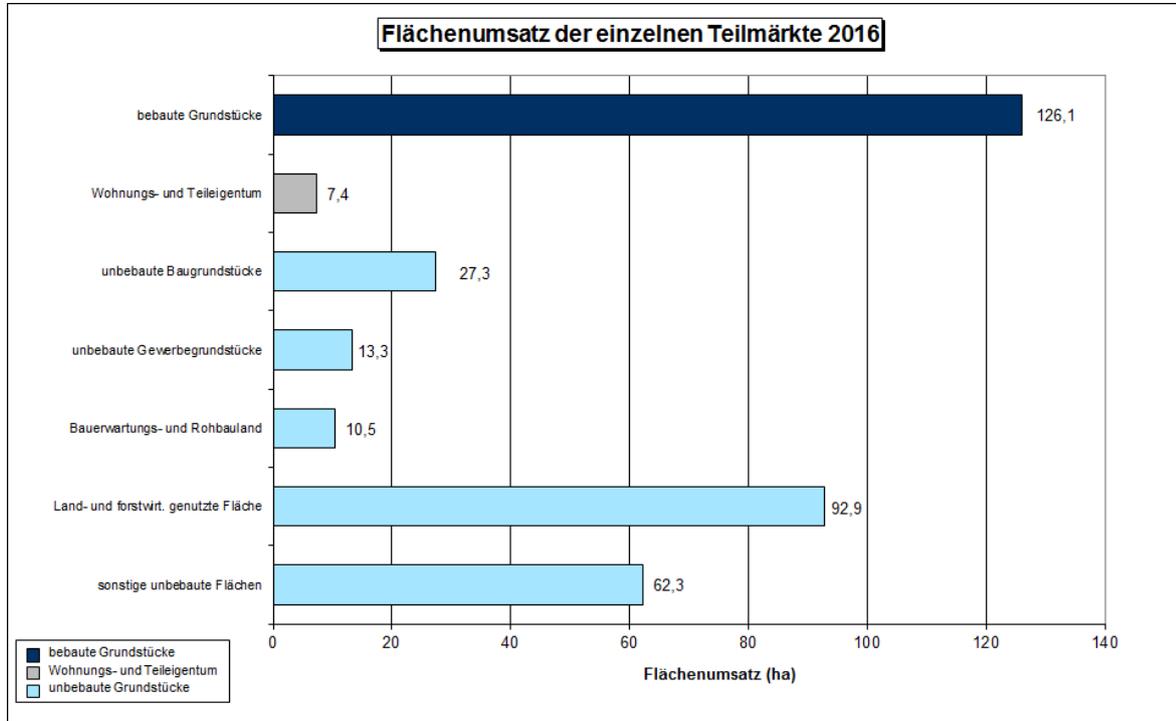


Folgende Graphik zeigt den Geldumsatz aller geeigneten Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2016.



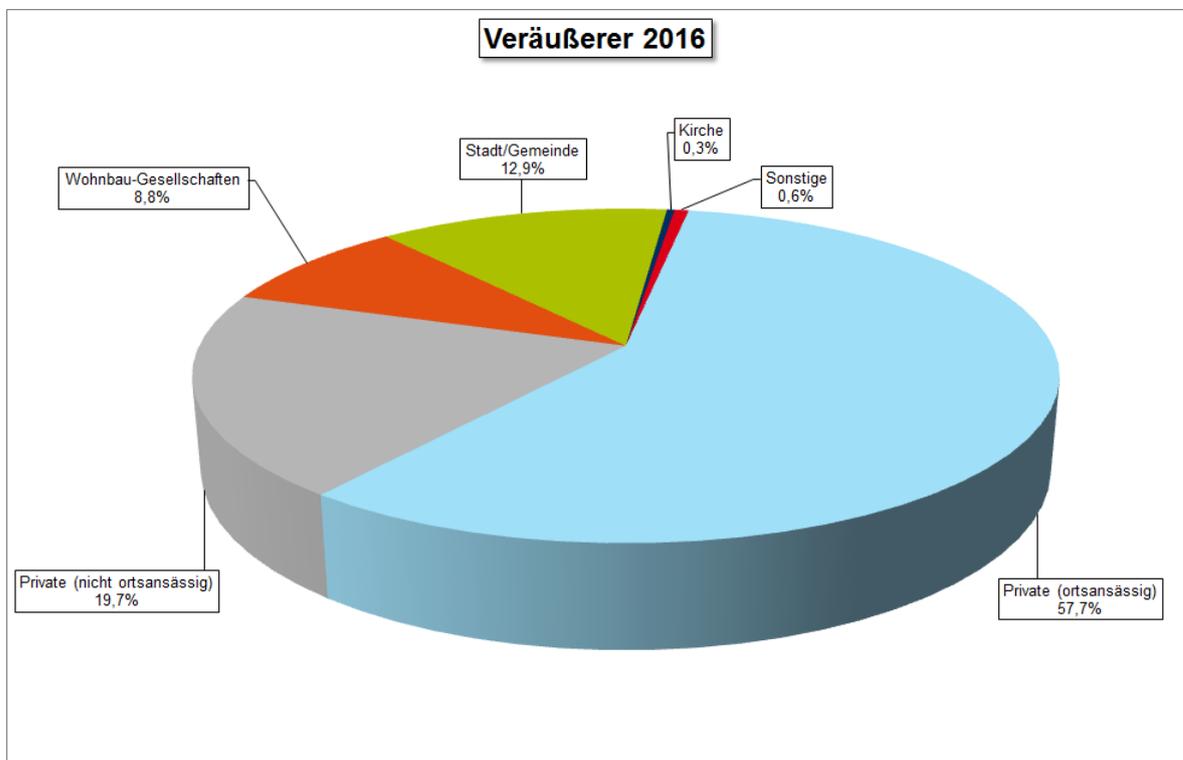
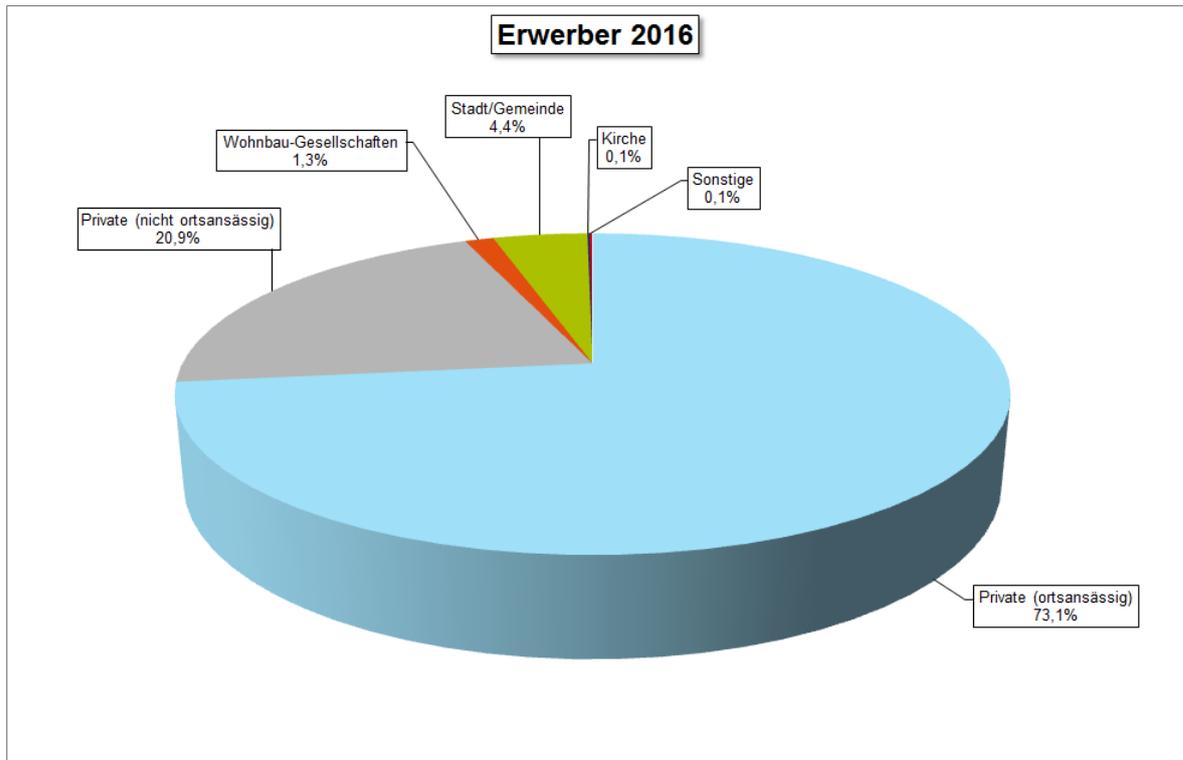


Folgende Graphik zeigt den Flächenumsatz aller geeigneten Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2016.





4.3 Erwerber / Veräußerer





5. Unbebaute Grundstücke

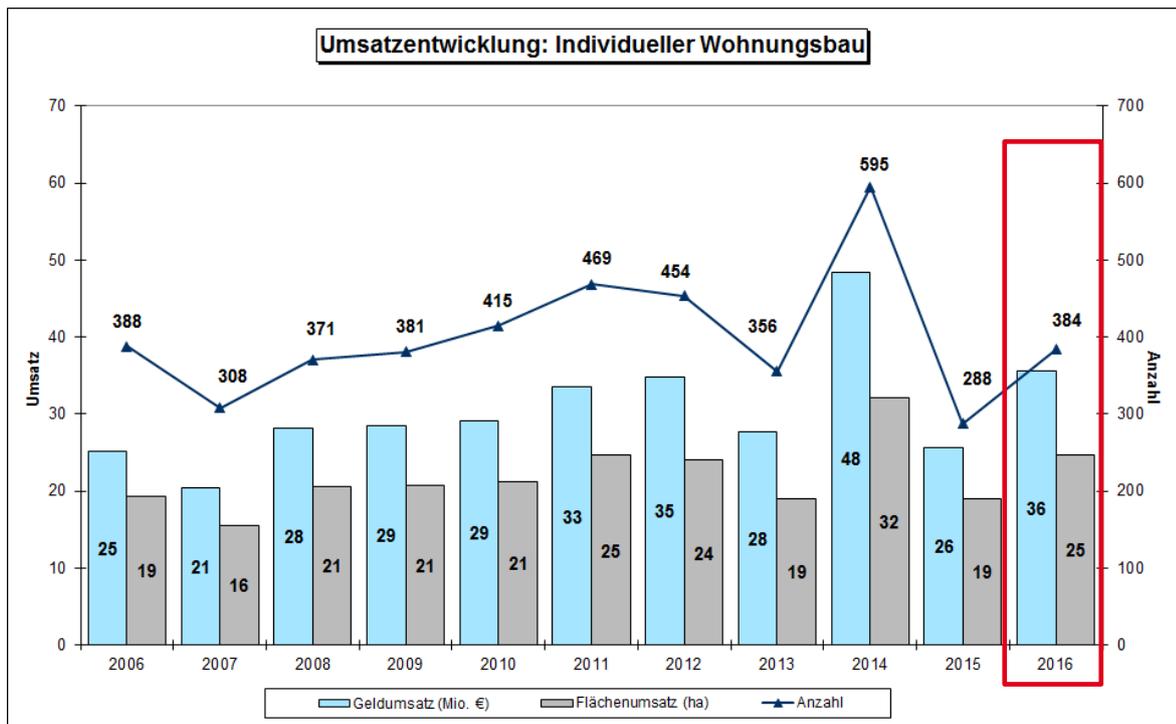
5.1 Individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau

5.1.1 Flächen- und Geldumsatz

Jahr	Individueller Wohnungsbau				Geschosswohnungsbau			
	Anzahl*) der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.€)	Mittel- wert	Anzahl*) der Verträge	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.€)	Mittel- wert
	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)
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
2016	384	24,72	35,62		3	0,17	0,34	
	Mittelwert	644	92.772	144	Mittelwert	562	114.333	204

*) ohne Erbbaurechte

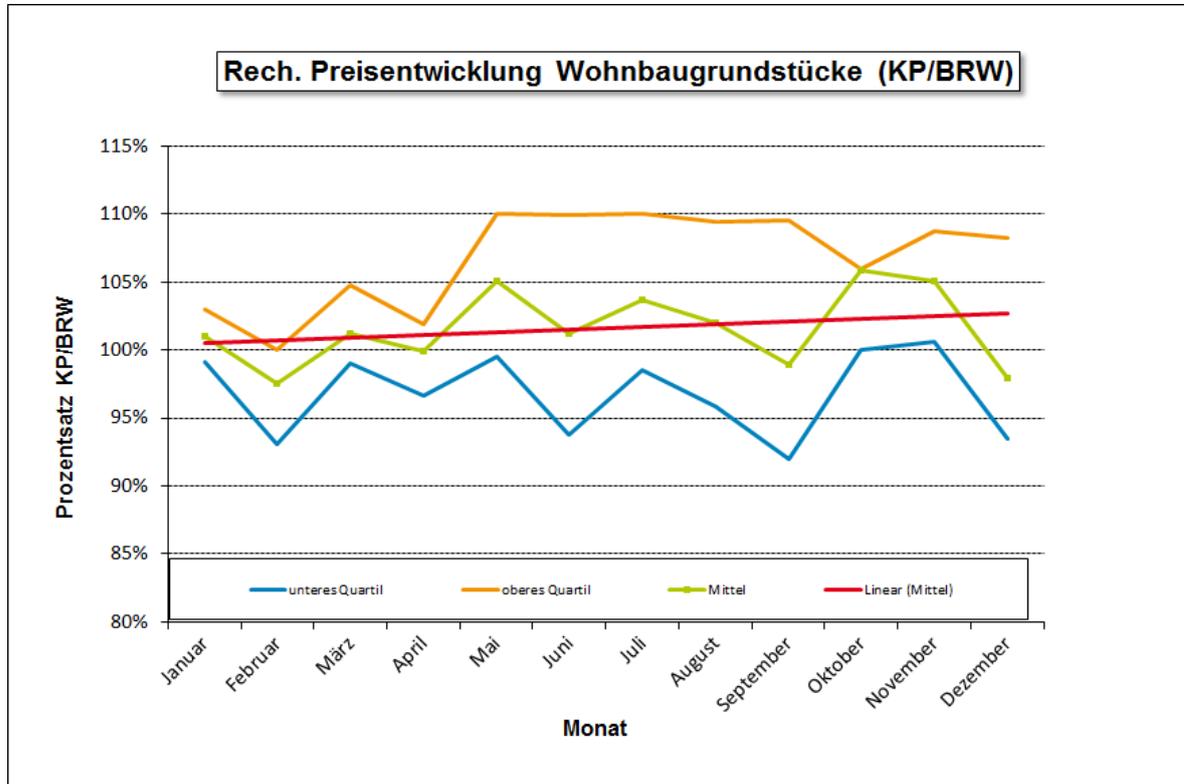
Die angegebenen Werte für den Preis in €/m² sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz in €/m² wieder.



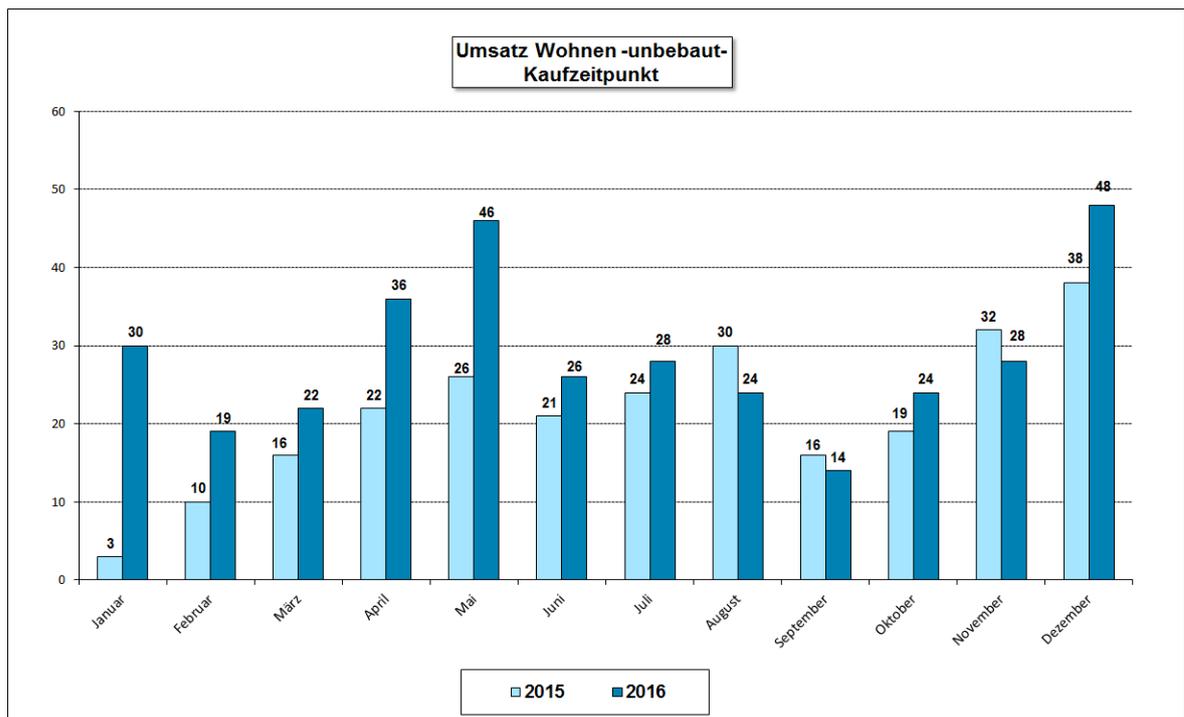


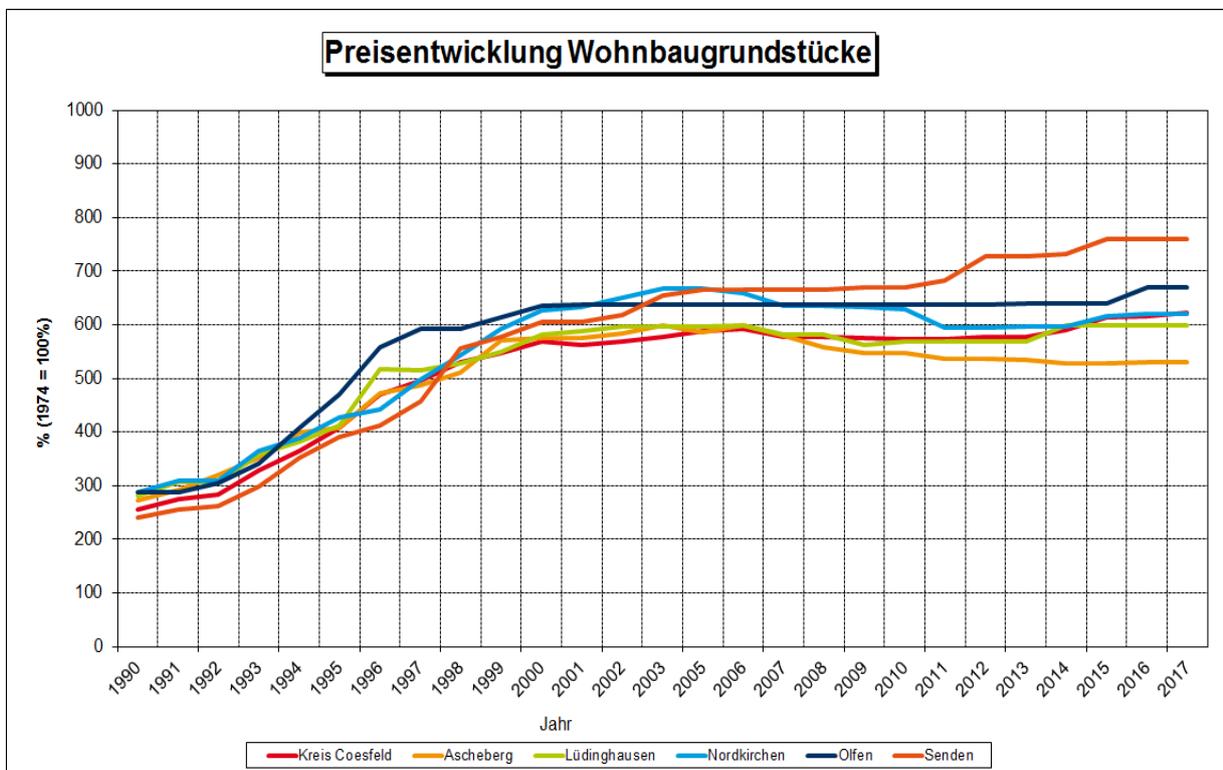
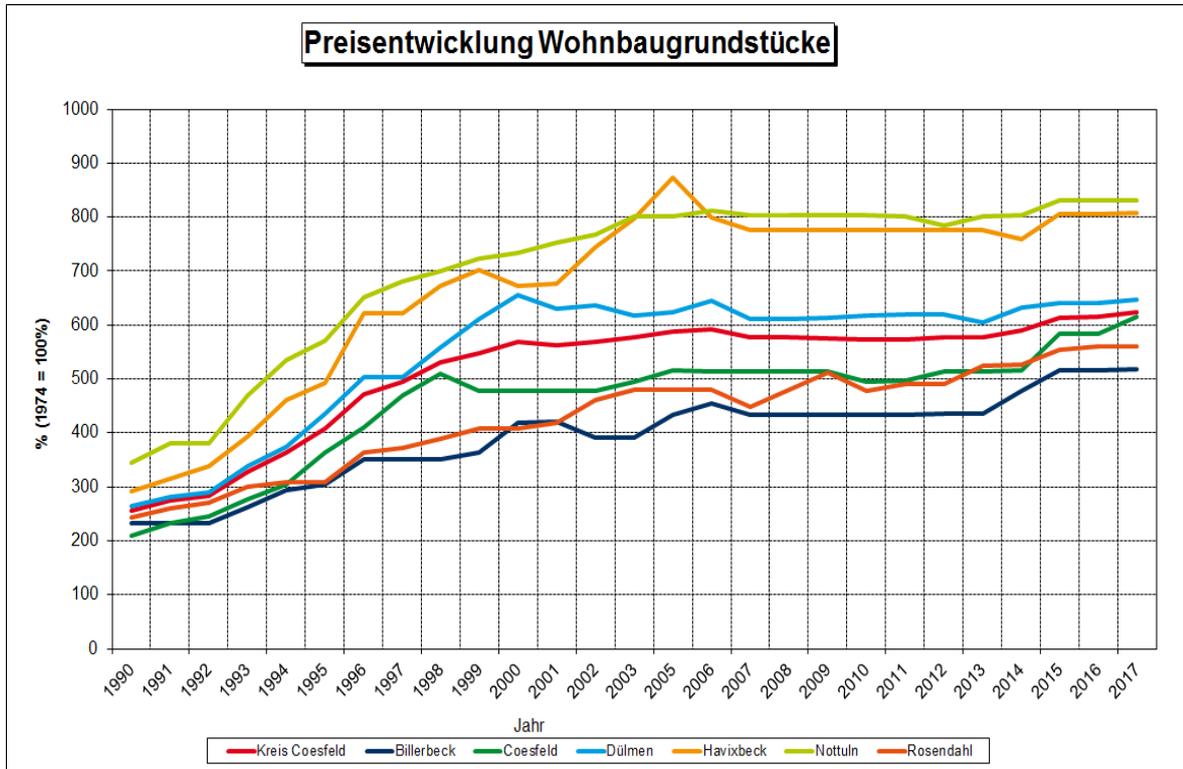
5.1.2 Preisentwicklung

Diese Grafik zeigt die rechnerische Preisentwicklung der Wohnbaugrundstücke in 2016. Es ist das Verhältnis Kaufpreis zu Bodenrichtwert dargestellt.



Diese Grafik zeigt den Kaufzeitpunkt der Kauffälle der Wohnbaugrundstücke, kategorisiert nach Monaten aus den Jahren 2015 bis 2016.



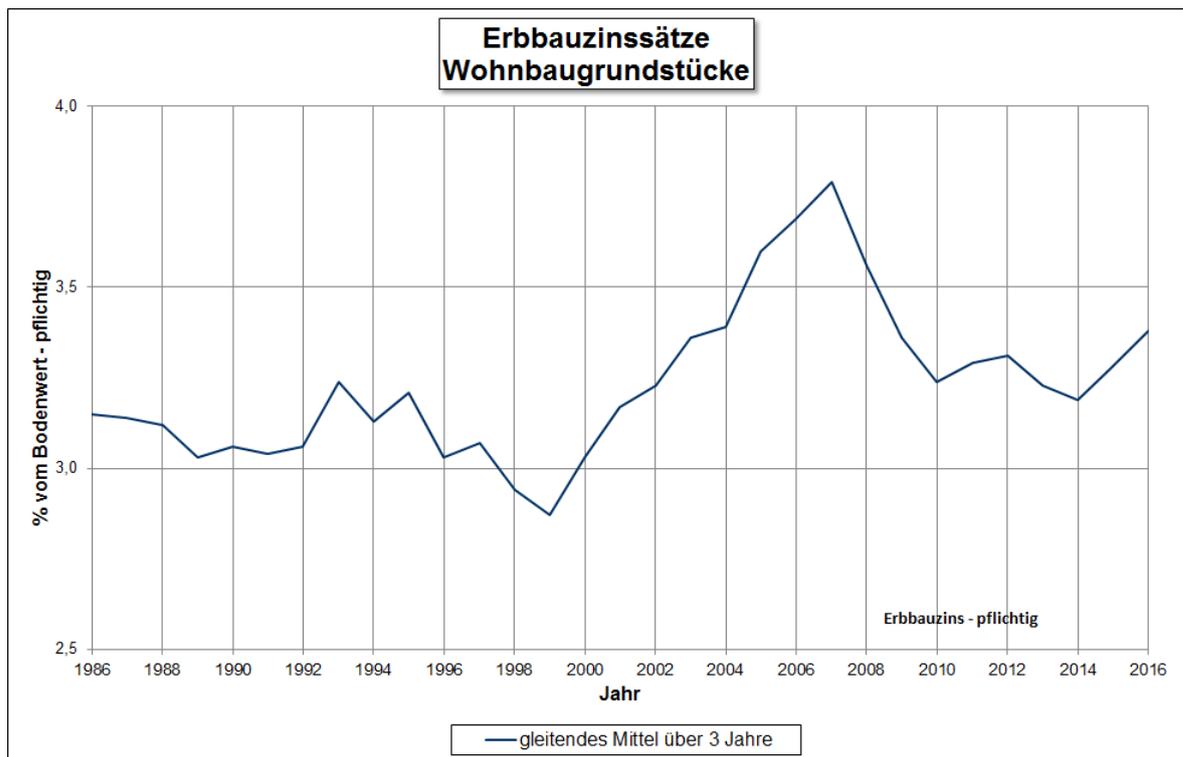


Preisentwicklung seit 1974 = 100%



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. Bezugsgröße ist der **erschließungsbeitragspflichtige** Bodenrichtwert. Die Erschließungskosten werden bei Erbbaugrundstücken im Regelfall von den Erbbaurechtsnehmern gezahlt.



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

**Bestellung von Erbbaurechten an Wohnbaugrundstücken**

Jahr	Anzahl	mittl. Größe (m ²)	jährlicher, mittlerer Erbbauzinssatz		
			€/ m ²	% - pflichtig	% - eb-frei
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
2015	10	474	4,3	3,1	2,74
2016	19	509	4,2	3,6	2,64
Summe	1127				
Mittel über alle Jahre	32	510		3,2	2,74

In dieser Auswertung finden nur geeignete Fälle Eingang.

**Bestellung von Erbbaurechten 1977 – 2016
Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld**

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe	mittl. Zinssatz
Ascheberg	49	436	3,3
Billerbeck	86	602	3,2
Coesfeld	152	520	2,9
Dülmen	276	528	3,2
Havixbeck	38	524	3,1
Lüdinghausen	268	524	3,0
Nordkirchen	106	568	3,4
Nottuln	51	492	3,0
Olfen	40	451	3,0
Rosendahl	137	641	3,0
Senden	104	559	3,3
Kreis Coesfeld	1307	531	3,1



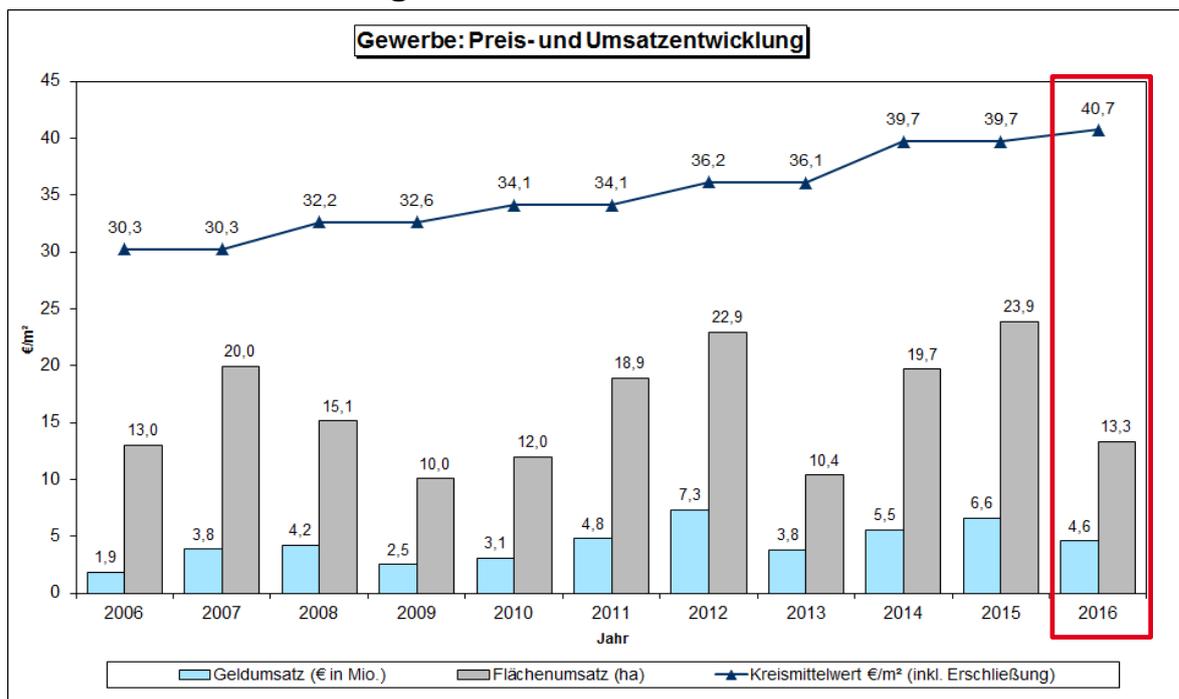
5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Flächen und Geldumsatz

Jahr	Gewerbegrundstücke			
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Mittelwert des Umsatzes €/m ²
Mittelwert		(ha)	(Mio.€)	€/m ²
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
2016	53	13,29	4,56	
Mittelwert		2.507	86.063	34

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

5.3.2 Preisentwicklung





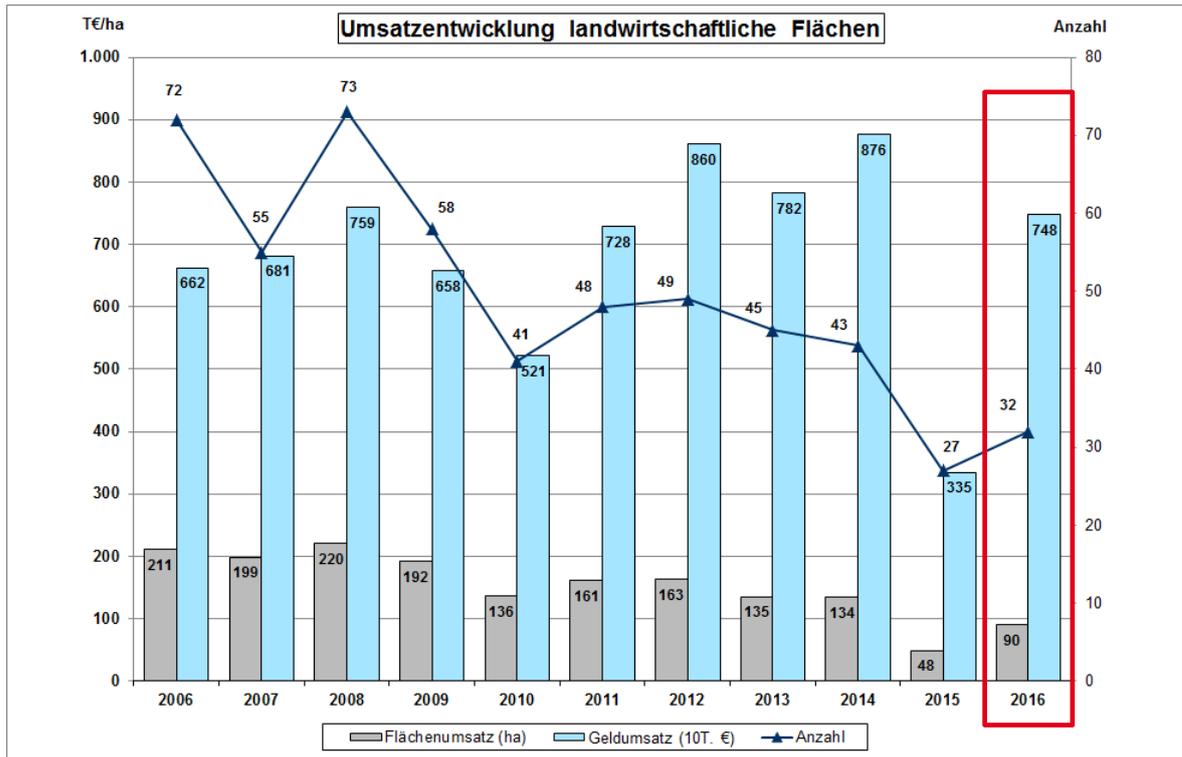
5.3.3 Durchschnittspreise der Gewerbegrundstücke

	erschließungsbeitragsfrei										
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ascheberg	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8	28,0	30,5	30,5	30,5
Billerbeck	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	28,2	30,8	31,1	34,8	34,8	34,8
Coesfeld	34,3	34,3	46,7	46,7	54,9	54,9	54,9	54,9	59,0	59,0	59,0
Dülmen	37,7	37,7	37,7	37,7	38,4	39,3	39,3	39,3	41,0	41,0	41,7
Havixbeck	28,2	28,2	28,2	28,2	28,6	28,6	31,2	33,0	35,0	35,0	35,0
Lüdinghausen	28,8	28,8	28,8	28,8	29,7	32,8	32,8	32,9	36,4	36,4	36,4
Nordkirchen	24,7	24,7	24,7	24,7	24,7	28,0	32,0	32,0	34,0	34,0	34,0
Nottuln	24,0	24,0	24,0	24,0	26,0	26,0	27,0	27,0	29,0	29,0	46,0
Olfen	33,3	33,3	33,3	33,3	36,0	32,0	35,0	35,0	37,8	37,8	37,8
Rosendahl	24,3	24,3	24,3	24,3	24,8	25,2	27,6	27,6	30,0	30,0	30,0
Senden	28,0	28,0	28,0	28,0	29,3	29,3	30,4	30,4	32,5	31,6	31,6
Kreis Coesfeld	30,3	30,3	32,6	32,6	34,1	34,1	36,2	36,1	39,7	39,6	40,7

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 (€/m ²)*
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
2016	landw. Flächen	32	90,37	7,48	8,27
	forstw. Flächen	2	2,54	0,06	2,42
landw. Flächen		größer als 2.500 m ² , nur Verkäufe von Privat an Privat			
forstw. Flächen		größer als 2.500 m ² , mit Aufwuchs			
*) als Durchschnittswert (€/m ²) aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz					



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

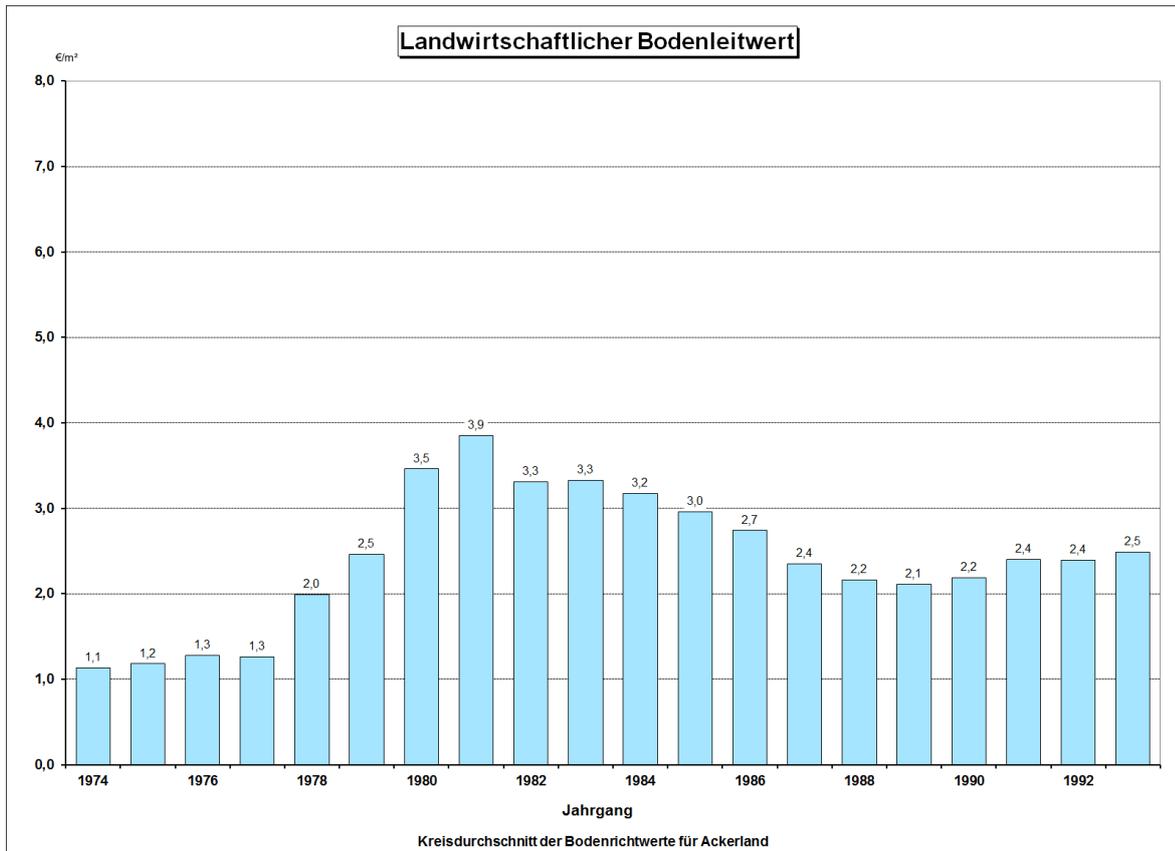
5.4.2 Entwicklung Waldboden, forstwirtschaftliche Flächen

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø	Entwicklung (€/m²) (Prozentangaben in Bezug zu Ackerland)										2008-2016
					2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Mittel	
Auswertung:	Mittelwert	m²	€	€/m² *											Median
Waldboden, Wasser, Biotope	4 Mittelwert	0,44 1.091	0,005 1.126	1,0	0,5	0,6	0,6	0,6	0,8	1,1	1,1	0,8	1,1	16%	
Auswertung				1,1	15%	18%	17%	15%	17%	20%	17%	12%	15%	17%	
Forstw. Flächen (mit Aufwuchs)	2 Mittelwert	2,54 12.693	0,06 30.680	2,4	1,3	1,2	1,3	1,3	1,6	1,9	2,0	2,2	2,4	34%	
Richtwert Forstwirtschaft				2,4	39%	35%	36%	33%	35%	35%	31%	32%	32%	35%	
Landw. Flächen Bodenleitwert	32 Mittelwert	90,37 28.240	7,48 233.640	8,3	3,3	3,4	3,6	4,0	4,6	5,4	6,3	6,7	7,4	100%	
Richtwert Ackerland				7,4	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

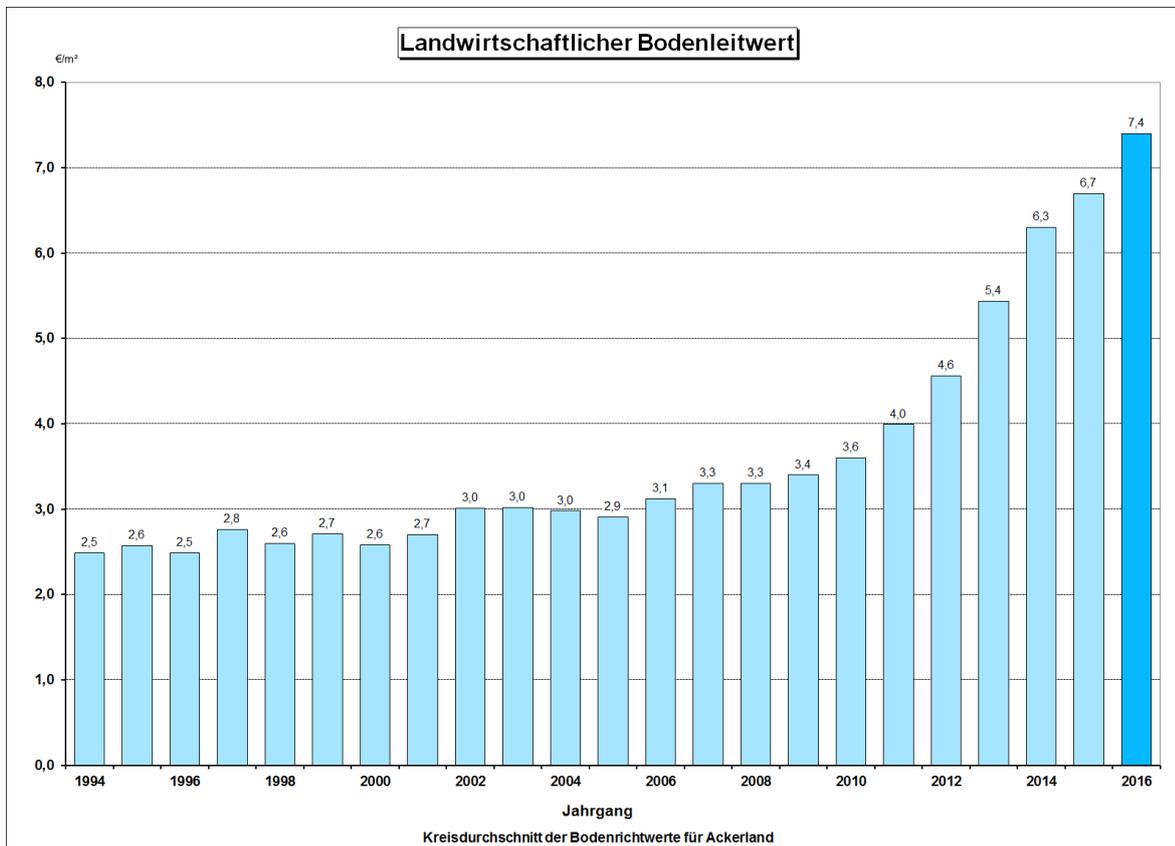
*) Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz



Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenleitwert von 1974 bis 1993



Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenleitwert von 1994 bis 2016





5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungsstufe	Anzahl Verträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Ø	Entwicklung (€/m ²) (Prozentangaben in Bezug zu erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land)										2008-2016
															Mittel
Auswertung:	Mittelwert	m ²	€	€/m ² *	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Median	
Bauerwartungsland	8	10.47	3.83												
Auswertung:	Mittelwert	13.085	479.123	36,6	30,4	36,5	20,0	20,0	k.a.	32,0	50,0	41,0	34,0	27%	
				34,0	27%	27%	17%	17%	k.a.	26%	39%	31%	33%	27%	
Rohbauland (Wohnen)	3	1.45	0.51												
Auswertung:	Mittelwert	4.817	169.454	35,2	81,0	k.a.	89,0	89,0	60,0				39,0	62%	
				39,0	57%	k.a.	75%	75%	50%	k.a.	k.a.	k.a.	56%	57%	

*) 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 11 Fälle aus dem Jahr 2016 für die Untersuchung herangezogen. Die Untersuchung zeigt folgendes Ergebnis:

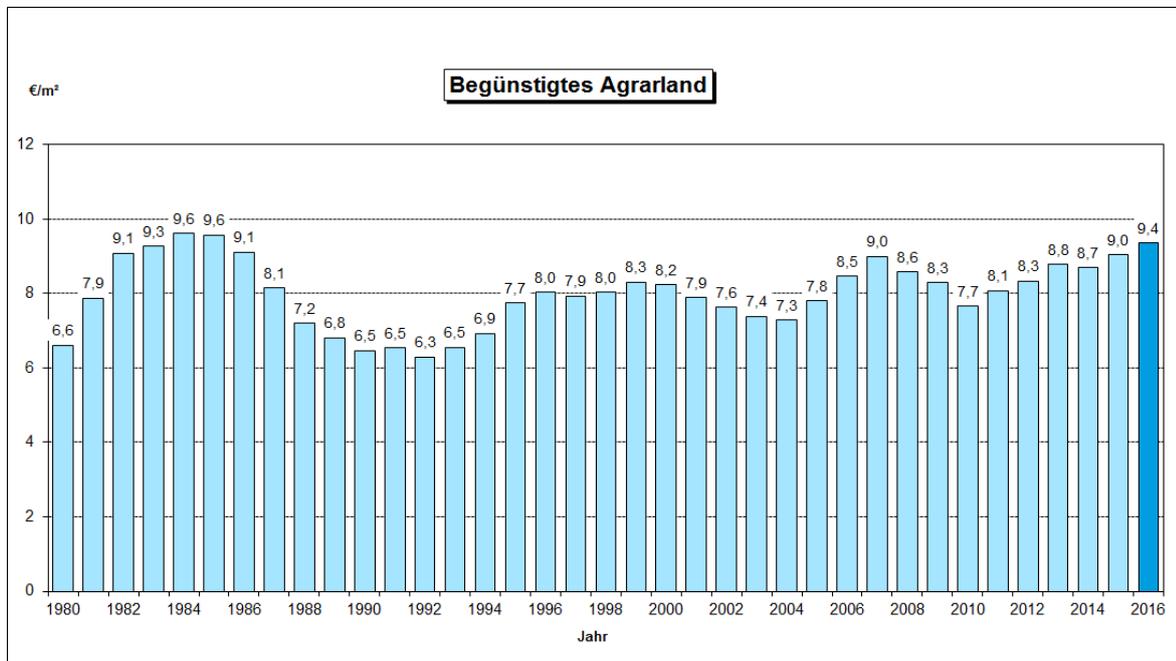
Mittelwert der Auswertung:	9,9 €/m²
Anzahl der Fälle:	11
Minimum:	7,4 €/m ²
Maximum:	15,0 €/m ²
Standardabweichung:	2,6 €/m ²
durchschnittlicher landwirtschaftlicher Bodenrichtwert	7,4 €/m ²

Verhältnis Bodenrichtwert-Wohnen (eb-frei) zu begünstigtem Agrarland:	14,6
Verhältnis Bodenrichtwert Ackerland zu begünstigtem Agrarland:	1,3



Entwicklungsstufe	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Ø	Entwicklung (€/m²) (Prozentangaben in Bezug zu erschließungsbeitragspflichtigen baureifen Land)									2008-2016
														Mittel
Auswertung:	Mittelwert	m²	€	€/m² *)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Median
begünst. Agrarland	11	16.69	1.56											
	Mittelwert	15.168	141.899	9,4	8,0	8,4	7,8	7,5	7,7	8,7	8,5	8,5	9,9	179%
Auswertung:				9,9	242%	247%	217%	190%	167%	161%	133%	127%	134%	167%
Landw. Flächen Bodenleitwert	32	90,37	7,48											
	Mittelwert	28.240	233.640	8,3	3,3	3,4	3,6	4,0	4,6	5,4	6,4	6,7	7,4	100%
				7,4	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

*) Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz



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

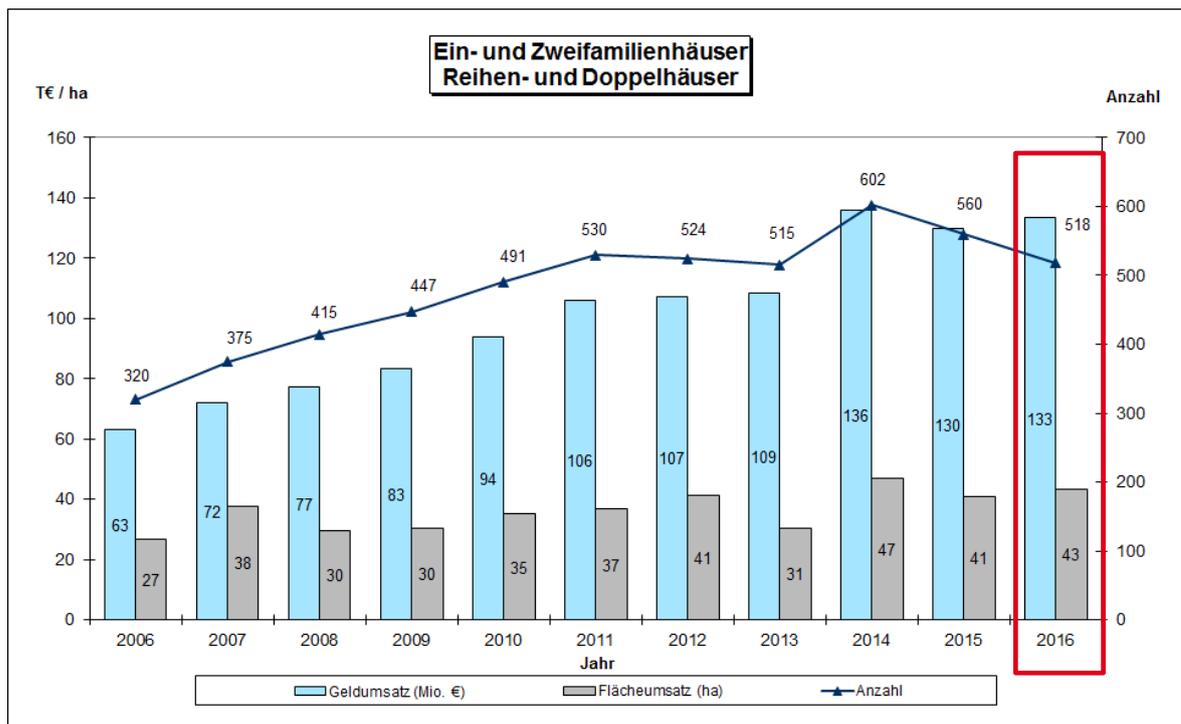
6.1 Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

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 ²)	(€)		Mittelwert	(m ²)	(€)	%
2006	320	26,66	63,16		16	0,98	4,16	
	Mittelwert	833	197.375	4,3%	Mittelwert	614	260.031	-41,6%
2007	375	37,76	72,05		25	2,00	6,35	
	Mittelwert	1.007	192.122	-2,7%	Mittelwert	799	254.100	-2,3%
2008	415	29,73	77,08		30	3,12	8,96	
	Mittelwert	716	185.726	-3,3%	Mittelwert	1.040	298.533	17,5%
2009	447	30,44	83,19		28	2,23	7,63	
	Mittelwert	681	186.114	0,2%	Mittelwert	798	272.364	-8,8%
2010	491	35,14	93,87		40	3,92	11,17	
	Mittelwert	716	191.176	2,7%	Mittelwert	980	279.155	2,5%
2011	530	36,65	105,96		51	4,58	17,02	
	Mittelwert	692	199.932	4,6%	Mittelwert	899	333.743	19,6%
2012	524	41,28	107,36		40	3,73	10,85	
	Mittelwert	788	204.879	2,5%	Mittelwert	933	271.311	-18,7%
2013	515	30,51	108,61		33	2,93	12,50	
	Mittelwert	592	210.886	2,9%	Mittelwert	886	378.697	39,6%
2014	602	46,79	135,98		32	3,70	20,08	
	Mittelwert	777	225.888	7,1%	Mittelwert	1.157	627.646	65,7%
2015	560	40,85	129,75		25	2,16	9,67	
	Mittelwert	729	231.693	2,6%	Mittelwert	864	386.920	-38,4%
2016	518	43,46	133,29		42	3,19	16,47	
	Mittelwert	839	257.325	11,1%	Mittelwert	759	392.081	1,3%

*) ohne Erbbaugrundstücke

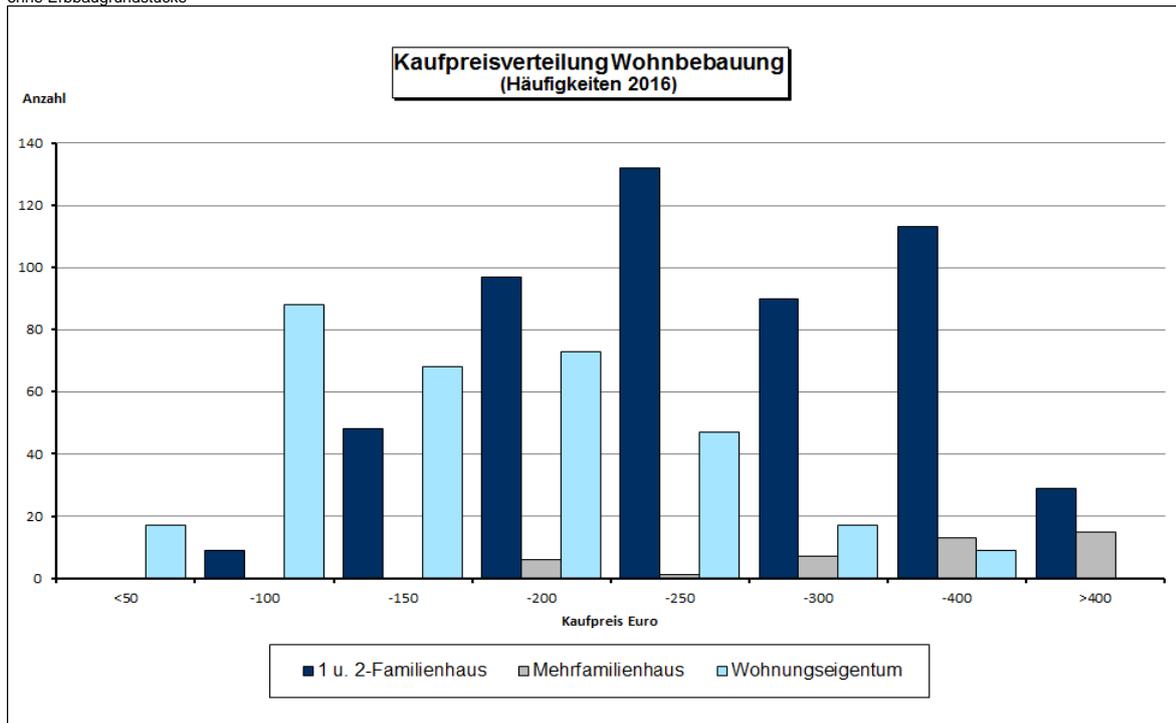




Kaufpreisverteilung Wohnbebauung

Jahr	Grundstücksart	Gesamtkaufpreis in Tausend €							
		<50	-100	-150	-200	-250	-300	-400	>400
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	
2016	1- u. 2-Familienhaus		9	48	97	132	90	113	29
	Mehrfamilienhaus				6	1	7	13	15
	Wohnungseigentum	17	88	68	73	47	17	9	

ohne Erbbaugrundstücke





Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus, bezogen auf die Wohnfläche und den umbauten Raum. Der **Tabellenteil „A“** bezieht sich auf die Durchschnittswerte, ermittelt über alle vorliegenden, geeigneten Kauffälle aus dem gesamten Kreis Coesfeld aus dem Jahr 2016. Im **Tabellenteil „B“** wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen und wenn statistisch möglich, eine Differenzierung nach Gemeinden und Baujahresklassen vorgenommen worden.

A											
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen, Jahrgang 2016 (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m ² und ohne Erbbaurechtsvorgänge)											
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser											
2016 Altersklasse (Baujahr)	An- zahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m ²)	Wohnfläche *)				Umbauter Raum *)			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis *) €/m ²	VB 90% (€)	An- zahl	mittleres Volumen (m ³)	mittlerer Kaufpreis *) €/m ³	VB 90% (€)	An- zahl
bis 1949	8	192.663	489	161	1.346	325	5				
1950 - 1974	80	203.376	627	149	1.407	74	55	783	256	13	11
1975 - 1994	64	265.168	591	158	1.747	99	49	930	311	22	19
1995 - 2009	73	312.750	529	162	1.936	76	52	822	429	31	28
2010 - 2015	16	332.717	492	152	2.216	145	13	677	513	25	8
Neubau	2	468.650	574								
B											
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2014 – 2016 (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m ² und ohne Erbbaurechtsvorgänge) nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsvorgänge)											
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser											
2014-2016 Altersklasse (Baujahr)	An- zahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m ²)	Wohnfläche *)				Umbauter Raum *)			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis *) €/m ²	VB 90% (€)	An- zahl	mittleres Volumen (m ³)	mittlerer Kaufpreis *) €/m ³	VB 90% (€)	An- zahl
Ascheberg											
bis 1949	6	237.167	598	154	1.609	302	5				
1950 - 1974	14	254.746	480	142	1.808	215	9	710	356	27	5
1975 - 1994											
1995 - 2009											
2010 - 2015											
Billerbeck											
bis 1949	5	146.000	507	165	1.170	958	3				
1950 - 1974	11	173.827	714	130	1.316	190	7	771	219	42	4
1975 - 1994	7	214.593	634	155	1.401	128	6	1018	238	48	4
1995 - 2009	17	266.385	551	144	1.880	184	11				
2010 - 2015											
Coesfeld											
bis 1949	5	184.340	650	135	1.166	332	4				
1950 - 1974	59	179.557	609	147	1.297	79	40	795	230	9	11
1975 - 1994	32	242.030	586	145	1.780	143	24	817	318	27	14
1995 - 2009	15	317.530	546	164	1.826	77	11	774	381	51	7
2010 - 2015	10	341.418	553	161	2.150	262	8	760	460	29	5
Dülmen											
bis 1949											
1950 - 1974	49	189.719	580	139	1.345	90	32	716	252	16	11
1975 - 1994	43	233.831	570	158	1.539	98	35	941	260	16	18
1995 - 2009	23	276.798	486	162	1.671	118	18	769	353	27	8
2010 - 2015	5	315.400	463	151	2.060	253	5	651	482	46	5

weiter auf nächster Seite



2014-2016 Altersklasse (Baujahr)	An- zahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m²)	Wohnfläche *)				Umbauter Raum *)			
				mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis *) €/m²	VB 90% (€)	An- zahl	mittleres Volumen (m³)	mittlerer Kaufpreis *) €/m³	VB 90% (€)	An- zahl
B											
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2014 – 2016 (bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² und ohne Erbbaurechtsgänge) nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)											
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser											
Havixbeck											
bis 1949	5	123.640	503	151	777	315	4				
1950 - 1974	22	225.875	641	157	1.474	118	21	1049	270	20	5
1975 - 1994	17	280.957	611	173	1.465	209	15	973	272	27	9
1995 - 2009	13	318.154	482	149	2.195	112	12	754	517	47	4
2010 - 2015											
Lüdinghausen											
bis 1949	9	184.072	315	139	1.370	211	5	558	311	86	3
1950 - 1974	23	213.758	656	147	1.497	131	17	917	260	16	4
1975 - 1994	26	261.092	608	166	1.629	127	19	994	279	30	14
1995 - 2009	20	312.793	514	172	1.871	149	13	870	382	47	10
2010 - 2015	15	338.725	417	145	2.358	129	15	665	505	31	3
Nordkirchen											
bis 1949	5	105.850	332	156	922	476	3				
1950 - 1974	9	197.239	615	166	1.160	188	6	903	254	34	4
1975 - 1994	16	229.338	612	162	1.450	118	15	994	272	23	7
1995 - 2009	14	260.354	508	142	1.859	204	8	801	342	33	4
2010 - 2015											
Nottuln											
bis 1949	5	194.050	600	160	1.170	487	5				
1950 - 1974	11	210.336	636	164	1.443	250	6				
1975 - 1994	33	256.626	596	168	1.539	103	26	861	286	20	15
1995 - 2009	28	269.638	509	139	1.914	92	16	783	385	51	11
2010 - 2015											
Olfen											
bis 1949	3	160.000	319	160	1.118	935	3				
1950 - 1974	13	179.992	579	150	1.150	213	8				
1975 - 1994	11	264.605	540	180	1.549	127	8	891	361	130	4
1995 - 2009	17	285.897	478	160	1.873	206	15	785	427	54	10
2010 - 2015											
Rosendahl											
bis 1949											
1950 - 1974	11	123.536	589	141	943	79	7				
1975 - 1994											
1995 - 2009	9	188.750	458	131	1.435	160	7	572	329	46	5
2010 - 2015	4	246.250	462	140	1.756	50	4				
Senden											
bis 1949											
1950 - 1974	11	222.718	656	160	1.302	138	7				
1975 - 1994	21	285.429	614	159	1.928	229	15	842	354	43	8
1995 - 2009	36	342.394	540	164	2.150	108	27	848	437	43	19
2010 - 2015											

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 2016. Im **Tabellenteil „D“** wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen und wenn statistisch möglich, eine Differenzierung nach Gemeinden und Baujahresklassen vorgenommen worden.

C												
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen (bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m ² und ohne Erbbaurechtsvorgänge)												
Reihenhäuser und Doppelhaushälften												
2016 Altersklasse (Baujahr)	An- zahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m ²)	mittlere Größe (m ²)	Wohnfläche *)			An- zahl	Umbauter Raum *)			An- zahl
					mittlerer Kaufpreis €/m ²	VB 90% (€)	mittleres Volumen (m ³)		mittlerer Kaufpreis €/m ³	VB 90% (€)		
bis 1949	5	160.960	258	114	1.511	407	5					
1950 - 1974	16	170.966	384	129	1.392	168	13	617	309	24	5	
1975 - 1994	32	208.092	350	133	1.656	126	17	668	316	17	4	
1995 - 2009	45	232.068	308	131	1.858	79	36	588	452	38	17	
2010 - 2015												
Neubau	11	294.345	307	134	2.138	92	9					
D												
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2014 – 2016 (bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m ² und ohne Erbbaurechtsvorgänge)												
Reihenhäuser und Doppelhaushälften												
2014-2016 Altersklasse (Baujahr)	An- zahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m ²)	mittlere Größe (m ²)	Wohnfläche *)			An- zahl	Umbauter Raum *)			An- zahl
					mittlerer Kaufpreis €/m ²	VB 90% (€)	mittleres Volumen (m ³)		mittlerer Kaufpreis €/m ³	VB 90% (€)		
Ascheberg												
bis 1949	10	178.515	305	131	1.391	162	5					
1950 - 1974	9	193.228	334	126	1.576	183	6	597	365	39	4	
1975 - 1994												
1995 - 2009												
2010 - 2015												
Billerbeck												
bis 1949												
1950 - 1974												
1975 - 1994	4	189.000	340	112	1.715	751	4					
1995 - 2009												
2010 - 2015												
Coesfeld												
bis 1949	9	115.050	304	105	1.168	198	6					
1950 - 1974	10	142.615	267	129	1.105	249	4					
1975 - 1994	14	191.480	373	119	1.641	101	11	669	313	63	6	
1995 - 2009	18	216.939	329	124	1.749	151	15	572	446	73	8	
2010 - 2015	3	263.333	428	122	2.169	126	3					
Dülmen												
bis 1949	5	128.930	315	105	1.262	726	3					
1950 - 1974	19	146.534	311	118	1.224	147	15	549	279	35	8	
1975 - 1994	22	169.705	291	114	1.507	148	16	713	227	23	7	
1995 - 2009	29	216.138	276	126	1.750	101	26	611	365	22	18	
2010 - 2015	7	241.879	321	130	1.884	170	4					
Havixbeck												
bis 1949												
1950 - 1974												
1975 - 1994	4	224.750	370	140	1.627	243	4					
1995 - 2009	5	218.800	299	127	1.711	254	3	489	448	54	3	
2010 - 2015												

weiter auf nächster Seite



D	Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2014 – 2016 (bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m ² und ohne Erbbaurechtsgänge)										
	Reihenhäuser und Doppelhaushälften										
2014-2016 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m ²)	mittlere Größe (m ²)	Wohnfläche *)			Umbauter Raum *)			
					mittlerer Kaufpreis €/m ²	VB** 90% (€)	An- zahl	mittleres Volumen (m ³)	mittlerer Kaufpreis €/m ³	VB** 90% (€)	An- zahl
Lüdinghausen											
bis 1949	3	167.167	414	135	1.228	875	3				
1950 - 1974	6	112.333	367	111	1.014	103	4				
1975 - 1994	10	196.065	367	120	1.659	193	6	653	277	40	3
1995 - 2009	15	220.150	301	127	1.813	124	11	735	345	49	5
2010 - 2015	26	262.219	276	134	1.986	83	22	667	424	21	6
Nordkirchen											
bis 1949											
1950 - 1974											
1975 - 1994											
1995 - 2009	9	185.250	297	123	1.520	101	6	468	678	307	4
2010 - 2015											
Nottuln											
bis 1949											
1950 - 1974											
1975 - 1994	22	180.700	271	124	1.442	101	17	607	276	26	9
1995 - 2009	26	193.862	294	133	1.524	101	23	525	425	60	10
2010 - 2015											
Olfen											
bis 1949											
1950 - 1974											
1975 - 1994	6	175.000	267	134	1.358	168	5				
1995 - 2009	7	213.993	335	139	1.785	217	3				
2010 - 2015											
Rosendahl											
bis 1949											
1950 - 1974											
1975 - 1994											
1995 - 2009	5	141.350	294	130	1.127	112	4				
2010 - 2015											
Senden											
bis 1949											
1950 - 1974	15	181.233	339	129	1.420	121	13	573	323	20	4
1975 - 1994	18	197.131	340	145	1.441	154	12	665	319	32	5
1995 - 2009	23	247.242	314	134	1.841	113	19	565	393	28	9
2010 - 2015											

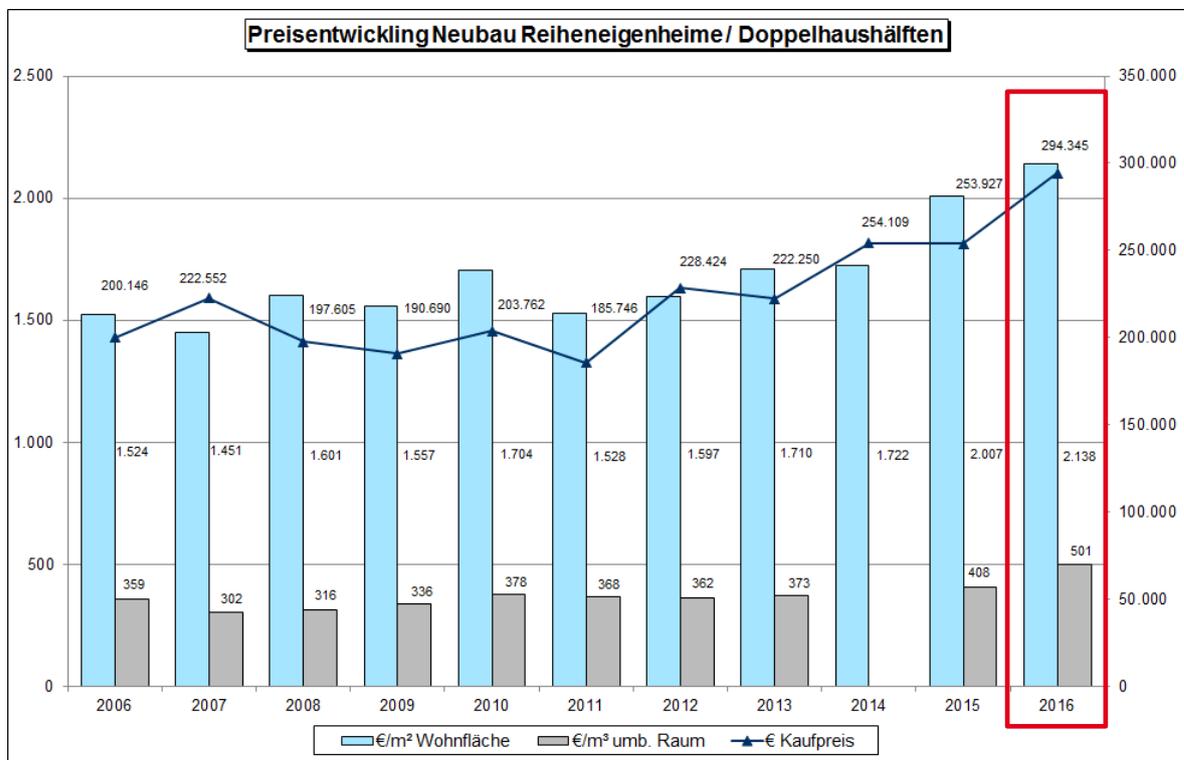
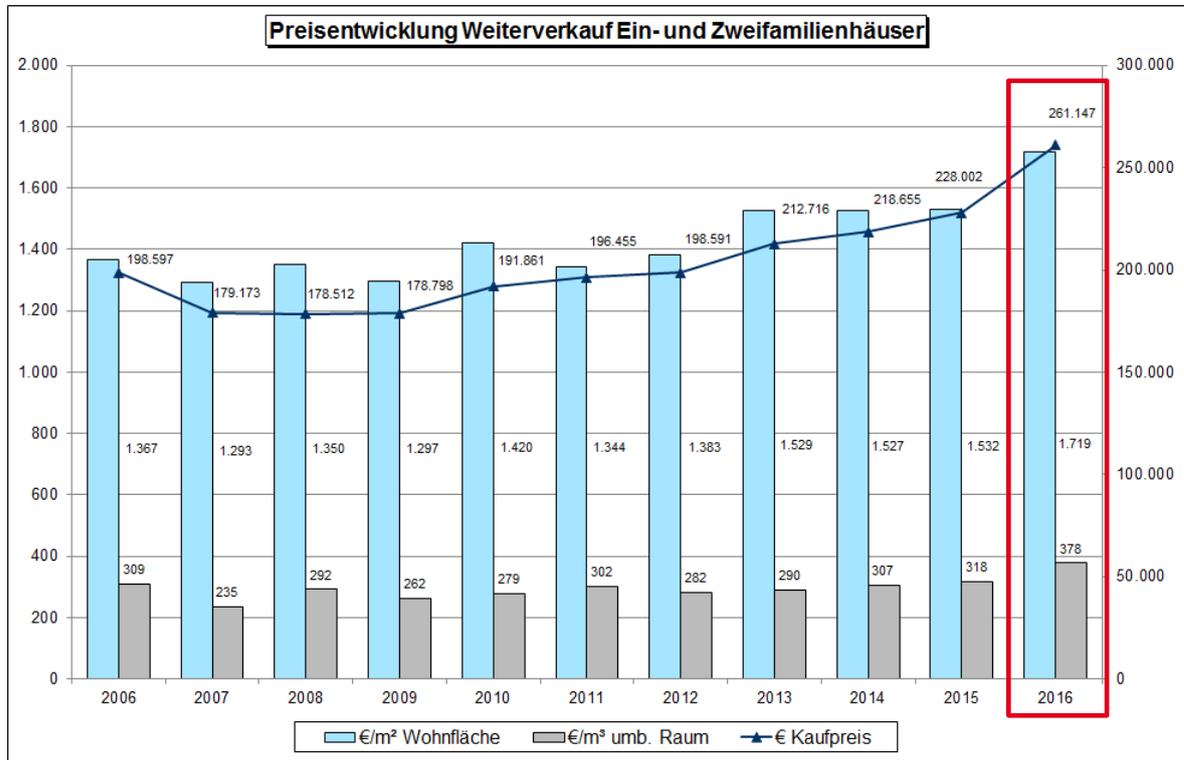
*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten **) Vertrauensbereich

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

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



6.1.2 Preisentwicklung





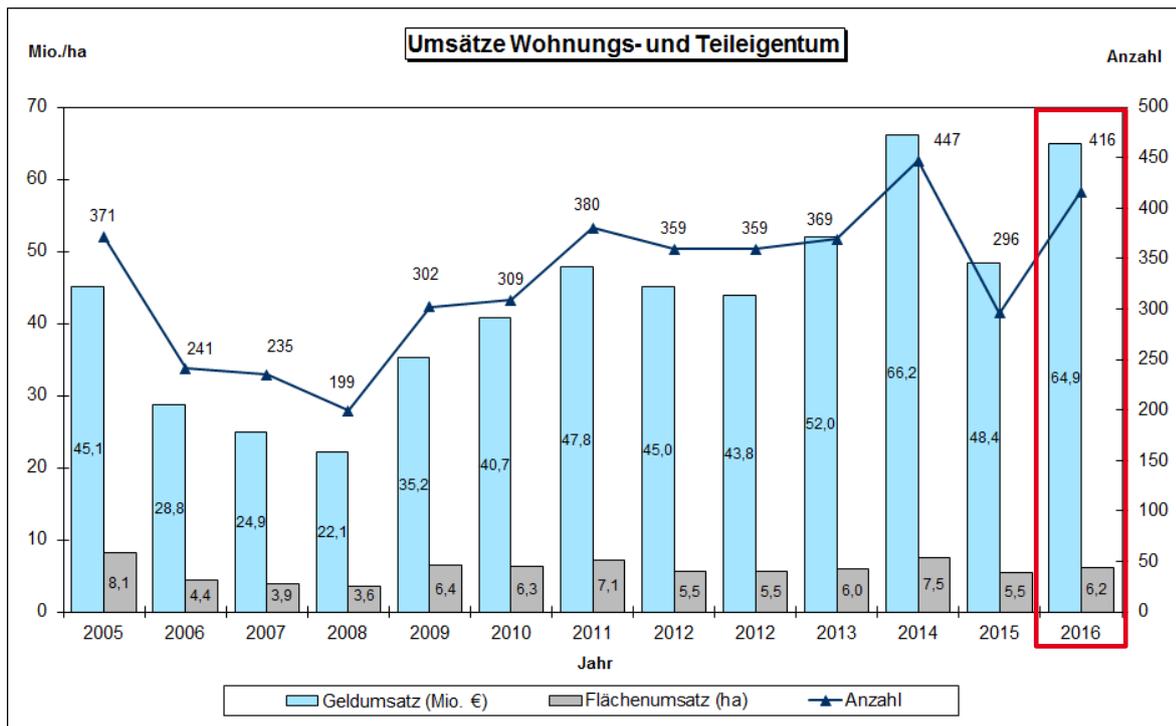
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1.1 Verkaufsfälle

Umsätze Wohnungs- und Teileigentum

Jahr	Erstverkäufe				Wiederverkauf				Umwandlung			
	Anzahl*) der Verträge	Flä- chen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.€)	Mittel- wert	Anzahl*) der Verträge	Flä- chen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.€)	Mittel- wert	Anzahl*) der Verträge	Flä- chen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio.€)	Mittel- wert
	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)	Mittelwert	(m ²)	(€)	(€/m ²)
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	92.250	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	187.031	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	1216	Mittelwert	165	113.617	687	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
2016	167	2,01	35,06		245	4,05	29,15		4	0,10	0,66	
	Mittelwert	120	209.932	1747	Mittelwert	165	118.972	720	Mittelwert	256	165.000	644

*) ohne Erbbaurechte



*) ohne Erbbaurechte



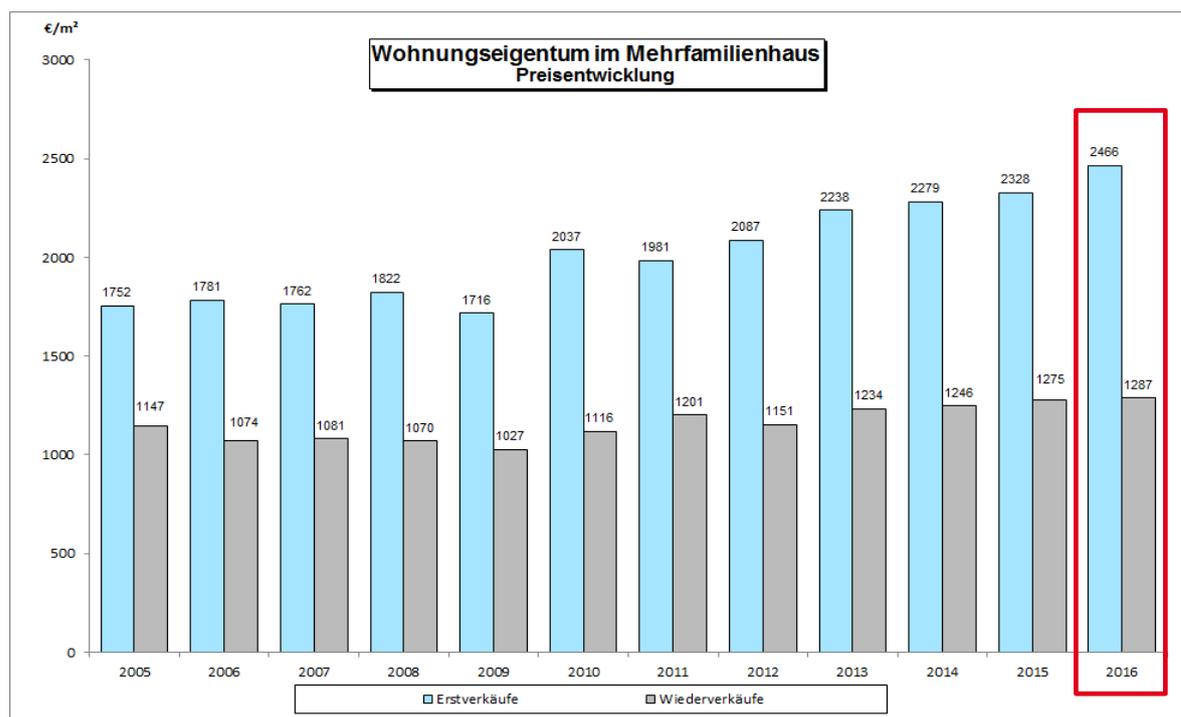
7.1.2 Preisentwicklung

Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume)	Vertrags- jahr	Angaben zu Verkäufen						Angaben zur Vermietung		
		Anzahl	Wohn- fläche (m ²)	Alter	Boden- anteil (m ²)	Kauf- preis * (€/m ²)	VB** (90%) (€/m ²)	An- zahl	Netto- kaltmiete (€/m ²)	VB** (90%) (€/m ²)
Erstverkäufe										
Wohnung im Mehrfamilien- haus	2006	15	87	0	129	1.781	129	2	5,3	0,4
	2007	9	80	0	125	1.602	188	2	6,6	0,1
	2008	16	92	0	163	1.723	161	2	7,6	0,0
	2009	15	95	0	149	1.746	101	2	5,5	0,3
	2010	30	99	0	157	2.047	81	5	6,6	0,1
	2011	56	84	0	131	1.983	48	8	7,1	0,2
	2012	57	89	0	134	2.096	42	3	7,1	0,3
	2013	111	83	0	154	2.240	45	2	7,3	0,0
	2014	145	83	0	116	2.280	37	2	6,1	0,1
	2015	69	81	0	121	2.328	57	5	8,5	0,3
2016	117	80	0	118	2.466	45	117	6,2	0,1	
Wiederverkäufe										
Wohnung im Mehrfamilien- haus	2006	73	87	22	116	1.024	58	8	5,3	0,1
	2007	89	82	26	137	1.083	43	12	5,54	0,1
	2008	83	82	24	138	1.053	51	14	5,4	0,1
	2009	117	79	24	146	1.031	41	17	5,4	0,1
	2010	110	80	23	140	1.094	44	19	5,4	0,2
	2011	136	78	24	147	1.188	51	29	6,0	0,2
	2012	159	80	28	131	1.157	46	28	5,6	0,1
	2013	124	79	27	130	1.218	54	26	5,4	0,1
	2014	158	78	28	140	1.239	50	36	5,9	0,1
	2015	124	80	29	142	1.270	54	23	6,1	0,1
2016	159	79	32	130	1.287	51	159	5,6	0,1	

* Preisangabe inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

**) Vertrauensbereich

Bei der Analyse der vorstehenden Tabelle ist als Maß für die Güte des angegebenen Wertes ein Vertrauensbereich (VB) als Spanne um den Mittelwert angegeben, in dem sich 90% der herangezogenen Verkaufsfälle bewegen. Ferner ist zu beachten, dass **die Kaufpreise der Eigentumswohnungen den Wert des Grundstücksanteils und die Erschließungskosten beinhalten.**





Folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise von Wohnungseigentum (Wohnung im Mehrfamilienhaus), bezogen auf die Wohnfläche. Der **Tabellenteil „A“** bezieht sich auf die Durchschnittswerte, ermittelt über alle vorliegenden geeigneten Verkaufsfälle aus dem gesamten Kreis Coesfeld. Im **Tabellenteil „B“** ist, wenn statistisch möglich, eine Differenzierung nach Gemeinden vorgenommen worden.

A							
Wohnungseigentum nach Altersklassen, Jahrgang 2016 (ohne Erbbaurechtsgänge)							
Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser							
2016 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücks- größe (m ²)	Wohnfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB**) 90% (€)	
bis 1949	3	85.600	162				
1950 – 1974	49	94.848	126	80	1.105	58	43
1975 - 1994	74	83.305	117	67	1.248	83	62
1995 – 2009	51	123.681	149	91	1.399	92	46
2010 – 2015	7	176.729	140	86	2.081	219	7
Neubau	134	197.620	118	80	2.466	45	117
B							
Wohnungseigentum nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2014 bis 2016 (ohne Erbbaurechtsgänge)							
Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser							
2014 - 2016 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücks- größe (m ²)	Wohnfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB**) 90% (€)	
Ascheberg							
bis 1949							
1950 – 1974	5	62.380	107	73	0.833	157	3
1975 - 1994	15	88.608	119	81	1.168	101	13
1995 – 2009	10	82.920	145	77	1.067	70	9
2010 – 2015	25	207.124	169	90	2.317	103	25
Billerbeck							
bis 1949							
1950 – 1974							
1975 - 1994	3	91.167	107	72	1.270	331	3
1995 – 2009							
2010 – 2015	5	247.280	192	88	2.686	131	4
Coesfeld							
bis 1949							
1950 – 1974	17	91.836	121	80	1.143	110	17
1975 - 1994	45	107.886	119	78	1.412	69	41
1995 – 2009	33	135.911	149	87	1.583	69	30
2010 – 2015	47	175.659	108	77	2.320	53	44
Dülmen							
bis 1949							
1950 – 1974	34	89.618	136	84	1.042	74	29
1975 - 1994	56	95.181	124	79	1.202	52	54
1995 – 2009	24	118.488	117	81	1.491	64	22
2010 – 2015	63	217.209	122	91	2.456	38	56
Havixbeck							
bis 1949							
1950 – 1974	5	93.040	131	78	1.160	404	5
1975 - 1994	16	77.969	104	51	1.294	247	14
1995 – 2009	4	118.000	131	67	1.745	264	4
2010 – 2015	16	173.253	107	79	2.205	143	16

*) 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 2014 bis 2016 (ohne Erbbaurechtsvorgänge)						
	Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser						
2014 – 2016 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis	mittl. anteilige Grundstücks- größe	mittlere Größe	Wohnfläche		An- zahl
					mittlerer Kaufpreis*)	VB**) 90%	
Lüdinghausen							
bis 1949							
1950 – 1974	14	104.707	111	82	1.143	119	13
1975 - 1994	24	94.426	132	76	1.216	81	22
1995 – 2009	16	141.994	155	89	1.620	135	15
2010 – 2015	15	187.092	141	86	2.307	158	14
Nordkirchen							
bis 1949							
1950 – 1974							
1975 - 1994	3	120.167	183	91	1.345	480	3
1995 – 2009	4	103.350	124	88	1.114	547	3
2010 – 2015	35	142.626	101	69	2.063	28	35
Nottuln							
bis 1949							
1950 – 1974	13	73.852	170	74	0.903	80	12
1975 - 1994	31	80.056	118	72	1.130	119	28
1995 – 2009	19	106.953	148	76	1.432	203	16
2010 – 2015							
Olfen							
bis 1949							
1950 – 1974	7	80.914	140	68	1.106	173	5
1975 - 1994	6	107.175	145	100	1.053	127	5
1995 – 2009	7	152.007	171	106	1.456	257	7
2010 – 2015	12	194.508	117	85	2.302	105	12
Rosendahl							
bis 1949							
1950 – 1974							
1975 - 1994							
1995 – 2009							
2010 – 2015	7	132.357	107	78	1.700	125	7
Senden							
bis 1949							
1950 – 1974	14	61.911	111	72	0.774	140	11
1975 - 1994	38	66.851	142	66	0.922	143	28
1995 – 2009	5	174.880	207	122	1.664	561	4
2010 – 2015	17	170.330	121	81	2.118	121	17

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

**) Vertrauensbereich

Bei der Analyse der vorstehenden Tabelle ist als Maß für die Güte des angegebenen Wertes ein Vertrauensbereich (VB) als Spanne um den Mittelwert angegeben, in dem sich 90% der herangezogenen Verkaufsfälle bewegen.

Garagen und Stellplätze

In den genannten Preisen sind die Kosten der Nebengebäude nicht enthalten. Eine Auswertung über die Jahre 2014 bis 2016 ergibt für Garagen, Tiefgaragen(TG)-Stellplatz, Carport und Stellplätze nachstehend aufgeführte Preise.

	Erstverkäufe	Anzahl	Wiederverkäufe	Anzahl
Stellplatz	4.500 €	62	3.700 €	36
Carport	9.200 €	23	5.000 €	3
Garage	11.700 €	19	5.400 €	25
TG-Stellplatz	15.400 €	59	11.300 €	5

Allgemeine Preisauskunft

Die Allgemeine Preisauskunft unter www.boris.nrw.de bietet die Möglichkeit, zu Häusern und Eigentumswohnungen nach Eingabe einiger einfacher Kriterien wie „Wohn- und Grundstücksfläche“ Mittelwerte aus passenden Kauffällen abzuleiten. Dieser durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche wird mit erläuternden Angaben zur Beschreibung der berücksichtigten Stichprobe kostenfrei ausgegeben. Die ungefähre Lage der Kaufobjekte wird in einer Übersichtskarte grob visualisiert. Als Ergebnis erhält man eine Ausgabe der Suchkriterien, eine Kartenansicht sowie eine anonymisierte Kaufpreislite.

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

Sie haben eine Allgemeine Preisauskunft mit Kaufpreislite mit folgenden Angaben abgerufen:

Feld	Ihre Angaben	Abweichende Suchkriterien
Gemeinde	Coesfeld	
Objektart	Eigentumswohnungen	
Gebiet	Coesfeld Stadtgebiet	
Objektgruppe	Weiterverkauf	
Wohnlage	alle	
Ausstattung	alle	
Baujahr	2010	2002 - 2018
Wohnfläche [m ²]	80	62 - 98
Anzahl der Wohneinheiten	alle	

Tabelle 1: Ihre Angaben

Der Abruf ergibt folgendes Ergebnis:

Auf Grund Ihrer Angaben und der Suchkriterien wurden 10 Kaufpreise aus den Jahren 2012 bis 2015 gefunden
 Die Stichprobe umfasst Eigentumswohnungen mit
 - Wohnfläche von 63 bis 94 m² (Mittelwert 80 m²)
 - Baujahr von 2002 bis 2014 (Mittelwert 2007)

Der mittlere Kaufpreis beträgt 1838 €/m² mit einer Streuung von +/- 8 %.
 An Hand der gewählten Angaben ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von ca. 147000 €.

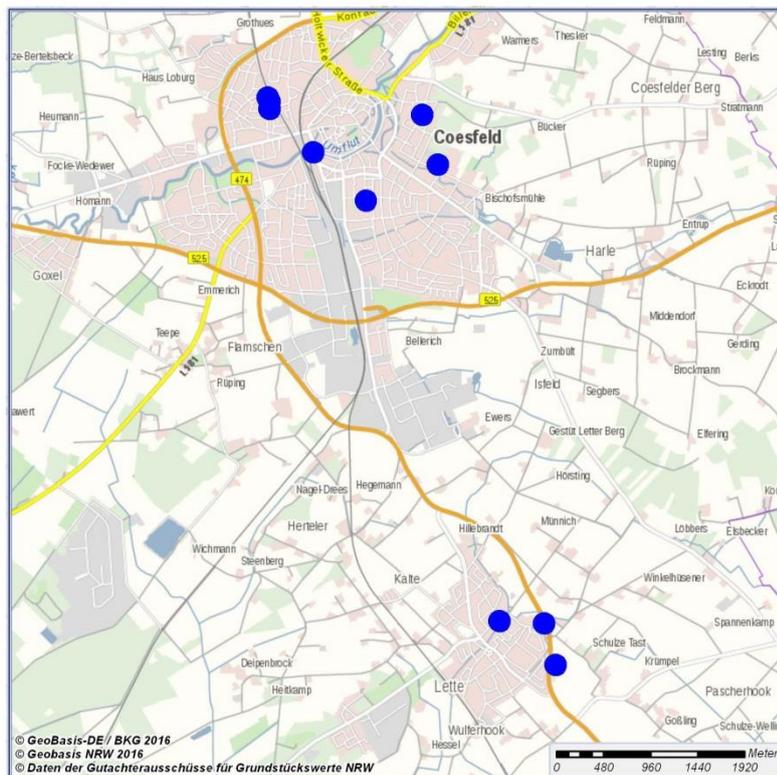


Abbildung 1: Übersichtskarte der gefundenen Kauffälle

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) zu finden. Die Version 3.0 des Internetportals bietet viele Funktionalitäten. Hierzu zählen u.a. eine große Kartenansicht, eine intuitive Navigation sowie eine barrierearme Bedienung. BORIS.NRW unterstützt zudem die OPEN-DATA-Strategie des Landes NRW und stellt 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 Bodenrichtwerte steht eine kostenlose „**BORISplus.NRW App**“ zur Verfügung. Auskünfte zu den Bodenrichtwerten erteilt ebenfalls die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

8.2.1 Erschließungskosten

Die Bodenrichtwerte 2016 (Wertermittlungstichtag: 01.01.2016) sind einschließlich der Kosten für die erstmalige Erschließung ausgewiesen. Der Bodenrichtwert gilt insofern für ein fertig vermessenes Grundstück inkl. des Wertes folgender Beiträge:

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



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

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

- neuzeitliche Erschließungsqualität (ab ca. 1990): 40-60 €/m²
- durchschnittliche Erschließungsqualität (ca. 1960 – 1989): 25 €/m²
- einfache Erschließungsqualität (Alterschließung, Ortsdurchfahrten, fehlende Ausbauten): 15-20 €/m²

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

8.2.2 Anzahl der Bodenrichtwerte nach Gemeinde und Nutzung

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

Gebietskörperschaft	G	GE	GI	MD	MI	MK	SE	SO	W	A	ASB	Forst	gesamt
Ascheberg	2	4		1	7	5		2	43	3	3	3	73
Billerbeck	1	5	1		10	20	1		39	3	3	3	86
Coesfeld	5	12	2	1	13	41		12	84	5	5	5	185
Dülmen	5	7	1	5	15	24	1	5	96	9	9	9	186
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	4		1	14	2		3	46	4	4	4	85
Olfen	1	6	2		16		2		26	3	3	3	62
Rosendahl	1	5			5	2			31	4	4	4	56
Senden		5	2	1	7	6		1	36	9	9	9	85
Kreis Coesfeld	20	62	9	13	115	140	5	26	515	48	48	48	1049

Das Abkürzungsverzeichnis der Nutzungen befindet sich auf der Seite 40.

8.2.3 Darstellung der Bodenrichtwerte

Darstellung der Bodenrichtwerte in Wohngebieten

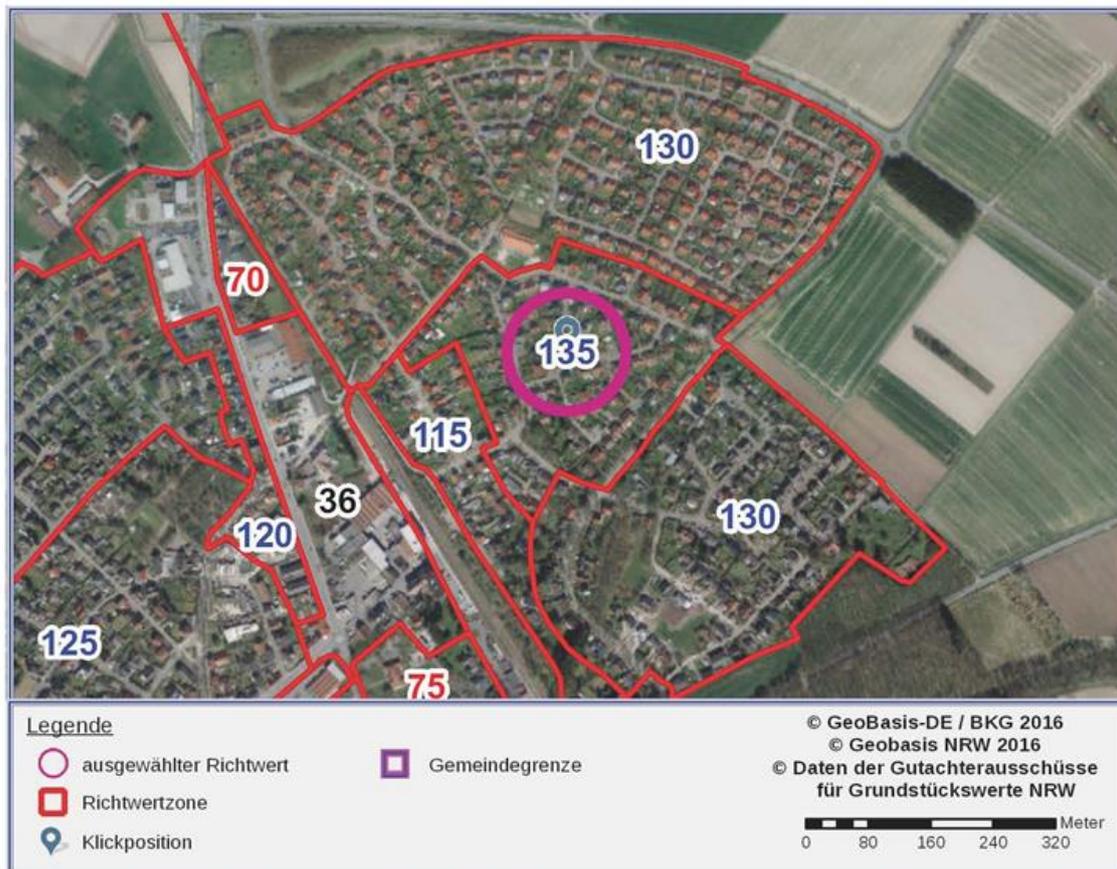


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Billerbeck
Postleitzahl	48727
Gemarkungsname	Billerbeck-Stadt
Ortsteil	Billerbeck
Bodenrichtwertnummer	3205
Bodenrichtwert	135 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2017
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	I
Tiefe	35 m
Freies Feld	0041

Tabelle 1: Richtwertdetails



Beispiel:

Bodenrichtwert in Euro/m² 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	W	Wohnbauland
	MI / MD / MK	gemischte Baufläche
	G / GE / GI	gewerbliche Baufläche
	SO	Sondergebiet
	SE	Wochenendhausgebiet
	SN	Sondernutzung, z.B. Gemeinbedarfsflächen, ohne Bodenrichtwertangabe
	A	Ackerflächen
	F	Flächen für die Forstwirtschaft
	ASB	Wohnen im Außenbereich
Geschossigkeit	II	römische Ziffern
Grundstückstiefe [m]	35	arabische Ziffern
Geschossflächenzahl	1,2	arabische Ziffern

Die Bodenrichtwerte sind als zonale Bodenrichtwerte gebildet. Die räumliche Abgrenzung erfolgt durch entsprechende Darstellung von Begrenzungslinien.

 Begrenzungslinie

Darstellung Bodenrichtwerte in den Kernlagen

Zur Ableitung der Bodenrichtwerte in den Kernlagen, insbesondere in Misch- und Kerngebieten werden neben vereinzelt vorliegenden Kauffällen in erster Linie marktrelevanten Daten zu Geschäfts- und Ladenmieten herangezogen. Es sind entsprechende Richtzonen gebildet. Zur Abgrenzung der Bodenrichtwerte des Wohnbaulandes erfolgt die Darstellung farblich differenziert.



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Coesfeld
Postleitzahl	48653
Gemarkungsname	Coesfeld-Stadt
Ortsteil	Coesfeld
Bodenrichtwertnummer	60025
Bodenrichtwert	700 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2017
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Kerngebiete
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	3,0
Tiefe	0 m
Freies Feld	0021
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 ²	mittel €/m ²	gut €/m ²
Gemeinde Ascheberg	W I II	90	120	160
	GE		28	
Ascheberg	W I – II	115	120	135
	M	180	220	280
	G		28	30
Ortsteil Davensberg	W I – II	55	95	120
Ortsteil Herbern	W I - II	90	95	110
	M II		125	145
	G		28	
Stadt Billerbeck	W	95	125	155
	GE		34	
Billerbeck	W I – II	110	125	135
	M II	170	215	240
	G		32	
	SE		70	
Stadt Coesfeld	W	100	180	270
	GE		34	
Coesfeld	W I – III	135	190	290
	MK II – III	270	390	450
	G	32	34	52
Ortsteil Lette	W I – II	110	130	150
	G		28	
Stadt Dülmen	W	95	160	260
	GE	34	46	50
Dülmen	W I – II	175	245	285
	MK II – III	280	400	670
	G	34	42	48
	SE		105	
Ortsteil Buldern	W I – II	125	130	140
	G		28	
Ortsteil Hiddingsel	W I – II	80	115	130
Ortsteil Merfeld	W I – II	120	130	
	SE		70	
Ortsteil Rorup	W I – II	105	135	140
Gemeinde Havixbeck	W	145	165	200
	GE	28	32	40
Havixbeck	W I – II	135	150	200
	M II	205	240	280
	G	28	32	32
Ortsteil Hohenholte	W I – II		170	
Stadt Lüdinghausen	W	110	150	225
	GE	28	32	38
Lüdinghausen	W I – III	115	155	190
	MK II – III	195	320	410
	G	28	32	36
Ortsteil Seppenrade	W I – II	125	150	170
	M II		210	
	SE		65	

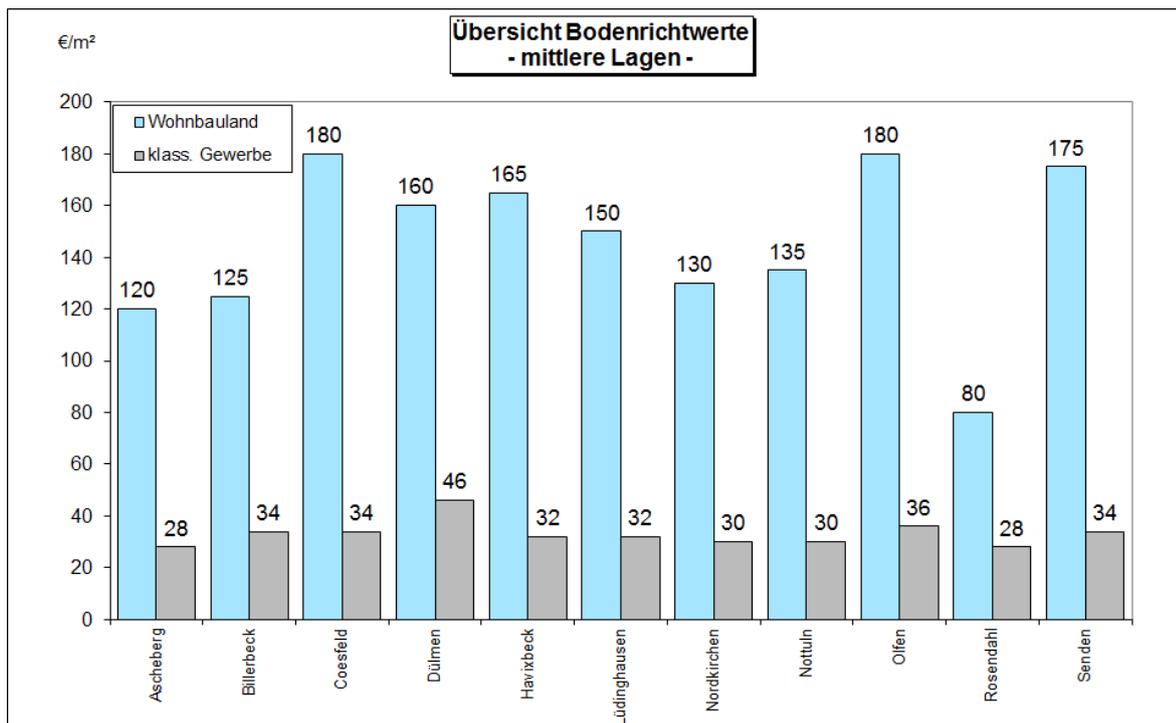
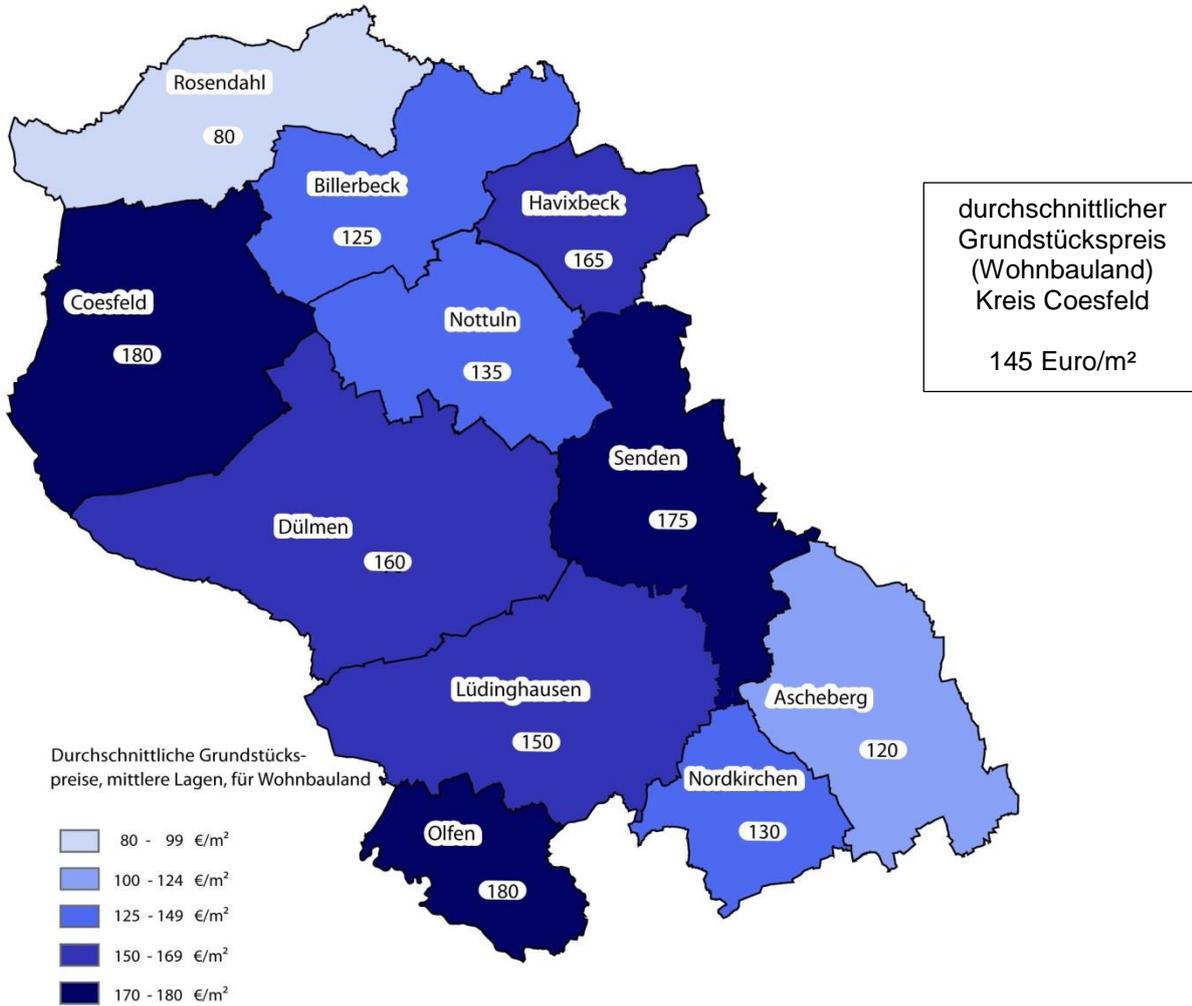


Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land		
		mäßig €/m	mittel €/m	gut €/m
Gemeinde Nordkirchen	W	115	130	150
	GE		30	
Nordkirchen	W I – II	120	125	140
	M II		180	
	G		36	
Ortsteil Capelle	W I – II		130	
	G		30	
Ortsteil Südkirchen	W I – II		125	
	G		36	
Gemeinde Nottuln	W	90	135	195
	GE		30	
Nottuln	W I – II	140	160	195
	M II		280	
	G		38	
Ortsteil Appelhülsen	W I – II	95	110	120
	M II		185	
	G		30	
Ortsteil Darup	W I – II	90	100	120
Ortsteil Schapdetten	W I – II		130	
Stadt Olfen	W	120	180	200
	GE		36	
Olfen	W I – II	160	180	200
	M II		230	270
	SE	60	90	
	G		34	
Ortsteil Vinnum	W I – II		145	
Gemeinde Rosendahl	W	70	80	95
	GE		28	44
Ortsteil Darfeld	W I – II	70	75	95
	G	24		28
	MK		160	
Ortsteil Holtwick	W I – II	80	85	95
	G		26	
Ortsteil Osterwick	W I – II	70	80	100
	M II		115	165
	G		26	
Gemeinde Senden	W	100	175	225
	GE	28	34	38
Senden	W I – III	175	190	225
	M II		240	300
	G		28	
Ortsteil Ottmarsbocholt	W I – II	80	110	130
	M		145	
	G		34	
Ortsteil Bösensell	W I – II	135	140	160
	G		32	
Ortsteil Venne	W I – II		60	

 -Übersicht gem. §13 GAVO



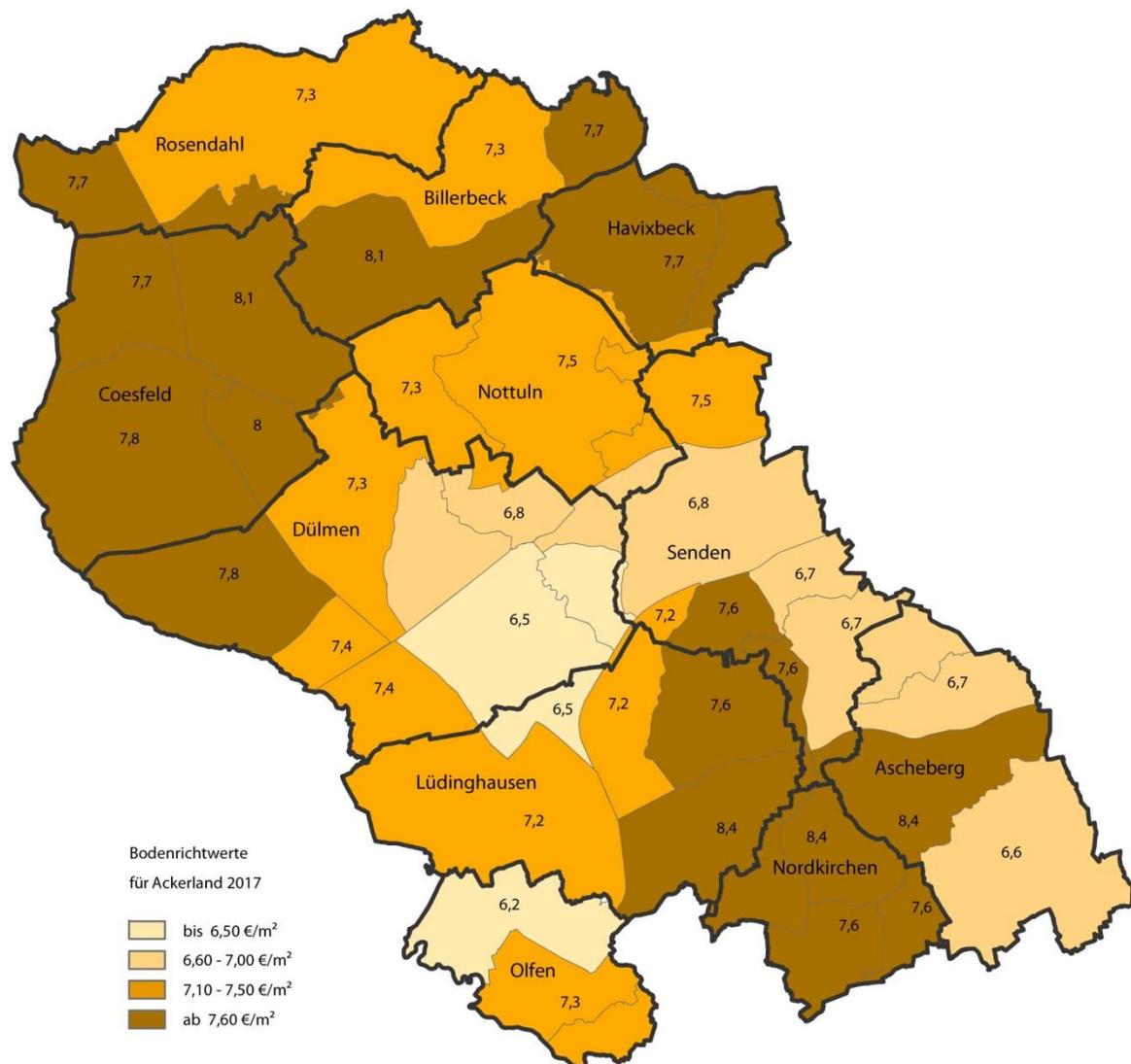
Übersichtskarte der durchschnittlichen Bodenrichtwerte (mittlere Lagen)



8.4 Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte

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



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 2014 bis 2016 mit einer Flächengröße ab 2.500 m², inkl. Aufwuchs. Durch die Auswertung der Kauffälle ergab sich ein Bodenrichtwert für das Kreisgebiet Coesfeld von **2,4 €/m²**. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf das gesamte Kreisgebiet.

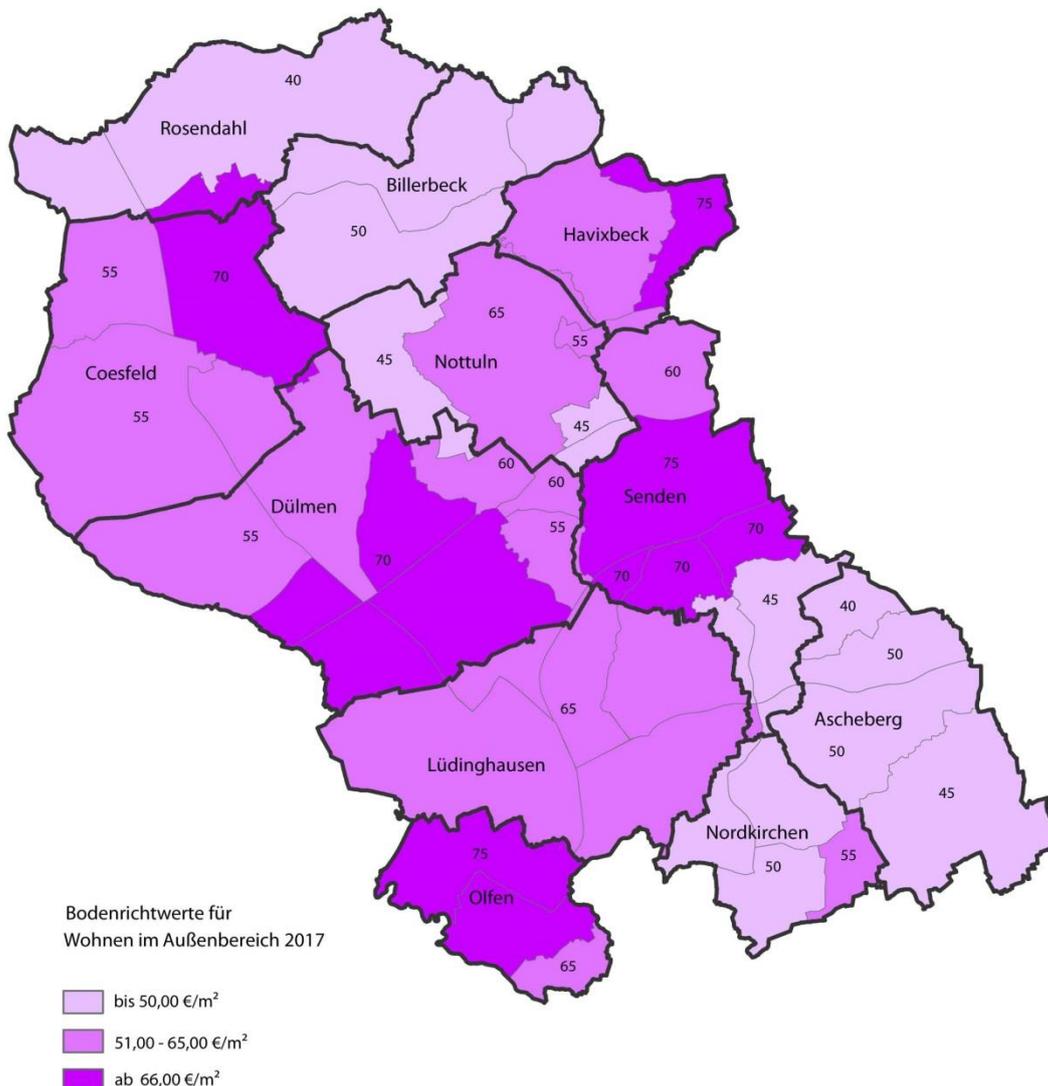
8.6 Wohnen im Außenbereich

„Wohnen in Außenbereich“ bezeichnet Grundstücke in der Entwicklungsstufe des baureifen Landes, die nach den Bestimmungen des § 35 des Baugesetzbuches im Außenbereich zu Wohnbauzwecken eingeschränkt nutzbar sind. Die Ableitung der Werte stützt sich auf eine Untersuchung der Münsterlandkreise und der Stadt Münster, veröffentlicht im Heft 1/2011 der Fachzeitschrift „fub – Flächenmanagement Bodenordnung“, fortgeschrieben und ggf. angepasst durch eigene jährliche Untersuchungen. Die letzte Anpassung erfolgte zum 01.01.2017.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 1.000 m² großes Wohnbaugrundstück im Außenbereich (W-ASB) mit I-II Vollgeschossen und ist erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG. Die der Ableitung zugrundeliegenden Vergleichsfälle weisen eine bebaute Bruttogrundfläche von 102 m² bis 594 m² auf. Die Mittelwerte der Bodenrichtwerte weisen eine Spanne von +- 15% auf.

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

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





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
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
Billerbeek	(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 - 2017)

Gemeinde Einwohner Index	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohn- baugrundstücke - €/qm: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbe- tragsfrei		
	(2)	Anzahl der Richtwerte		
Wertermittlungsstichtag 01.01.des Jahres				
		2015	2016	2017
Ascheberg	(1)	121,43	121,16	121,40
€	(2)	42	43	43
15.253 EW	(1)	120,93	121,16	121,40
	(2)	43	43	43
Index	(%)	528,32	529,33	530,38
Billerbeck	(1)	126,89	125,26	125,79
€	(2)	37	38	38
11.593 EW	(1)	125,26	125,26	125,90
	(2)	38	38	39
Index	(%)	515,96	515,96	518,15
Coesfeld	(1)	181,18	181,28	191,01
€	(2)	72	74	74
36116 EW	(1)	181,28	181,28	190,53
	(2)	74	74	75
Index	(%)	583,37	583,37	614,68
Dülmen	(1)	163,60	164,51	167,07
€	(2)	89	91	94
46613 EW	(1)	164,62	165,43	167,07
	(2)	91	92	94
Index	(%)	640,28	639,85	646,19
Havixbeck	(1)	166,59	166,59	167,05
€	(2)	22	22	22
11689 EW	(1)	166,59	166,59	167,05
	(2)	22	22	22
Index	(%)	804,50	804,50	806,72
Lüdinghausen	(1)	157,46	156,97	156,97
€	(2)	65	66	66
24263 EW	(1)	156,97	156,97	156,97
	(2)	66	66	66
Index	(%)	598,02	598,02	598,02
Nordkirchen	(1)	127,38	129,09	127,92
€	(2)	21	22	24
9781 EW	(1)	128,41	127,92	127,92
	(2)	22	24	24
Index	(%)	616,11	619,37	619,37
Nottuln	(1)	137,07	137,07	137,07
€	(2)	46	46	46
19436 EW	(1)	137,07	137,07	137,07
	(2)	46	46	46
Index	(%)	831,52	831,52	831,52
Olfen	(1)	169,60	177,60	178,46
€	(2)	25	25	26
12490 EW	(1)	169,60	178,46	178,46
	(2)	25	26	26
Index	(%)	638,64	668,77	668,77
Rosendahl	(1)	80,71	81,61	82,24
€	(2)	28	29	29
10712 EW	(1)	80,71	82,24	82,90
	(2)	28	29	31
Index	(%)	554,12	560,30	560,30
Senden	(1)	167,92	167,92	167,64
€	(2)	36	36	36
20455 EW	(1)	167,92	167,92	167,64
	(2)	36	36	36
Index	(%)	760,72	760,72	759,46
Kreis Coesfeld				
Gewogenes Mittel		150,78	151,17	153,23
Anzahl Richtwerte		483	492	498
Gewogenes Mittel		150,83	151,36	152,95
Anzahl Richtwerte		491	496	502
Index	(%)	614,11	615,52	623,14



Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1974 – 1986)

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



Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1987 – 1999)

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



Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (2000 - 2008)

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

Die Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte je Gemeindegebiet werden seit 2008 nicht mehr geführt. Es sind Bodenrichtwertzonen gebildet und landwirtschaftliche Bodenrichtwerte für Acker (A) beschlossen. 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	2017
90001	Rosendahl/Coesfeld	3,50	3,50	3,80	4,10	4,70	5,55	6,45	7,00	7,70
90002	Rosendahl/Billerbeck	3,30	3,40	3,80	4,20	4,70	5,55	6,45	7,00	7,30
90003	Havixbeck/Billerbeck	3,50	3,50	3,50	3,60	4,15	5,50	6,40	7,00	7,70
90004	Coesfeld/Billerbeck	3,50	3,50	3,60	3,80	4,90	5,80	6,75	7,40	8,10
90005	Coesfeld/Dülmen	3,30	3,40	3,90	4,40	4,75	5,60	6,50	7,10	7,80
90006	Coesfeld	3,90	3,90	3,90	4,60	5,30	6,25	7,25	7,30	8,00
90007	Dülmen	3,30	3,30	3,50	3,90	4,50	5,20	6,05	6,60	7,30
90008	Dülmen	3,00	3,30	3,60	3,90	4,50	5,30	6,15	6,20	6,80
90009	Nottuln/Senden/Dülmen	3,40	3,60	3,40	3,60	4,15	4,90	5,70	6,20	6,80
90010	Dülmen	3,00								
90011	Dülmen	3,20	3,20	3,50	3,90	4,50	5,30	6,15	6,70	7,40
90012	Lüdinghausen	3,00	3,00	3,30	3,70	4,10	4,20	5,75	6,30	7,20
90013	Lüdinghausen/Ascheberg/ Nordkirchen	3,40	3,40	3,60	4,00	4,60	5,45	6,30	6,90	7,60
90014	Olfen	3,30	3,30	3,30	3,40	3,90	4,45	5,15	5,60	6,20
90015	Olfen	3,70	3,80	3,90	4,50	5,20	6,70	7,75	6,60	7,30
90016	Ascheberg	3,00	3,00	3,30	3,50	4,05	4,80	5,55	6,00	6,60
90033	Nottuln		3,20	3,50	3,80	4,40	5,20	6,05	6,80	7,50
90035	Dülmen		3,40	3,90	4,00	4,00	4,70	5,45	5,90	6,50
90037	Lüdinghausen		3,30	3,90	4,50	5,20	6,50	7,55	7,60	8,40
90039	Senden		3,40	3,70	3,80	4,80	5,65	6,55	6,10	6,70
90041	Ascheberg		3,50	3,90	4,50	5,15	6,50	7,55	7,60	8,40
90043	Lüdinghausen/Senden		3,20	3,45	3,80	4,35	5,15	5,95	6,50	7,20
90045	Nordkirchen		3,40	3,65	4,00	4,60	5,45	6,30	6,90	7,60
90047	Dülmen			3,50	3,90	4,50	5,30	6,15	6,70	7,40
Kreis Coesfeld mittl. Preis € / m ²		3,33	3,39	3,63	3,97	4,57	5,43	6,34	6,70	7,40
Anzahl der Richtwerte		16	22	23	23	23	23	23	23	23
Veränderung			102%	107%	110%	115%	119%	117%	106%	110%
Indexwerte		235,4	237,05	244,13	253,73	268,61	287,65	304,37	309,92	319,99

9.2 Umrechnungskoeffizienten

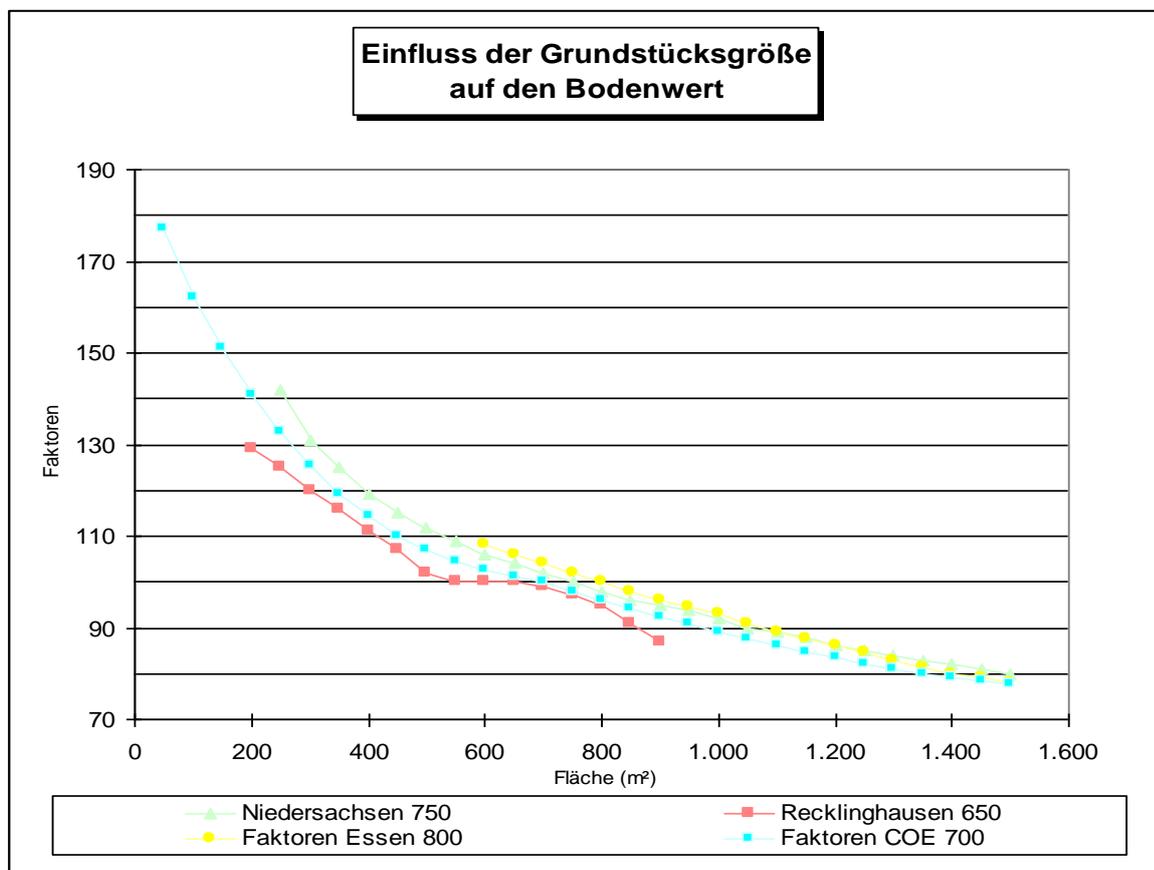
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden. Hierzu zählen insbesondere

- 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 m² extrapoliert.





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

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



9.2.2 Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit

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

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

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken¹

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 ² (PREI), erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
unabhängige Variablen (Einflussgrößen)	Bodenrichtwert in €/m ² (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 ²
	Modell 200 bis 400	: Bodenrichtwerte von 200 bis 400 €/m ²
	Modell 300 und mehr	: Bodenrichtwerte 300 €/m ² und höher
Bodenrichtwertbereiche	Modell unter 300	: 80 bis 300 €/m ² (Median= rd. 200 €/m ²)
	Modell 200 bis 400	: 200 bis 400 €/m ² (Median= rd. 290 €/m ²)
	Modell 300 und mehr	: 310 bis 650 €/m ² (Median= rd. 410 €/m ²)
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 ²)	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 ² 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 ² x 1,25 / 1,09 = rd. 436 €/m ²

* 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 Treppenträume 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

¹ Eine ausführliche Darstellung der Ableitung der Umrechnungskoeffizienten enthält der Abschlussbericht „Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten“ unter www.bmub.de

9.3 Liegenschaftszinssätze

Definition:

§14 Abs. 3 ImmoWertV:

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, §193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuches) sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§17 bis 20, Nr. 7 EW-RL) abzuleiten.

Für die Wertermittlung spielt der Liegenschaftszinssatz im Rahmen des Ertragswertverfahrens 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.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist u.a. von folgenden Faktoren abhängig: Restnutzungsdauer der Gebäude, Rohertrag, Höhe der Bewirtschaftungskosten, Lage des Grundstücks (Einfluss auf den Bodenwert).

Die folgenden Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Berechnungsmodell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) (Stand: 09.Juli 2013) ermittelt. Hierbei wurde der Rohertrag auf Grundlage marktüblich erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in den einzelnen Städten und Gemeinden abgeleitet. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind unter Ziffer 9.6 angegeben. Gebäude oder Wohnungen mit einer Restnutzungsdauer < 25 Jahre blieben unberücksichtigt.

Die Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie für gemischt genutzte Gebäude erfolgte in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte der Kreise Borken, Recklinghausen (Nordkreis), Steinfurt und Warendorf sowie der Städte Bocholt und Rheine.



Tabelle der Liegenschaftszinssätze:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen						
				(Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)						
				∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅
				Wohn-/Nutzfläche	Bereinigter Kaufpreis	Miete	Bew.-Kosten	Roh-ertragsfaktor	Rest-nutzungs-dauer	GND
(in m ²)	(in €/m ²)	(in €/m ²)	(in % d. Roh-ertrages)		(in Jahren)	(in Jahren)				
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,0	47	3	83	1380	5,50	24	20,7	53	80
Standardabweichung	0,8			25	345	0,55	5	3,9	12	0
Vermietetes Wohnungseigentum	3,8	76	3	75	1346	6,00	23	18,5	58	80
Standardabweichung	0,8			24	344	0,95	5	3,1	9	0
Einfamilienhäuser, freistehend	2,4	41	3	162	1861	5,80	20	26,8	56	80
Standardabweichung	0,3			33	393	0,70	4	3,4	13	0
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	3,0	29	3	125	1764	6,15	19	24,0	62	80
Standardabweichung	0,6			19	301	0,80	3	3,4	9	0
Zweifamilienhäuser	3,3	9	3	170	1262	5,80	27	18,0	39	80
Standardabweichung	0,6			33	427	1,40	7	3,1	13	0
Dreifamilienhäuser	3,9*	47	3	256	941	5,05	29	15,3	40	79
Standardabweichung	0,7			57	302	0,75	6	2,9	14	3
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Roh-ertrag)	4,9*	141	3	526	831	5,30	28	13,4	39	79
Standardabweichung	0,9			362	248	1,10	6	2,9	14	4
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Roh-ertrag)	5,3*	39	3	478	854	5,65	25	12,5	36	77
Standardabweichung	1,2			401	270	1,15	5	3,0	15	6

* münsterlandweite Auswertung

9.5 Marktanpassungsfaktoren

Definition:

§14 Abs. 2 ImmoWertV:

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

1. Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs),
2. Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken abgeleitet werden (Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren).

9.5.1 Erbbaugrundstücksfaktoren

Die Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks kann unter Verwendung der sogenannten finanzmathematischen Methode erfolgen. Grundlage der Wertermittlung eines Erbbaugrundstücks ist der Bodenwert ohne Belastung mit dem Erbbaurecht. Eine Wertminderung des Erbbaugrundstücks ergibt sich, wenn der erzielbare Erbbauzins unter der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks liegt. Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks ist aus der Summe des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und den ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinsen zu ermitteln. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke (Erbbaugrundstücksfaktor) anzuwenden, der in der Regel aus dem üblicherweise maßgeblichen Teilmarkt von Verkäufen zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten abzuleiten ist.

Der Erbbaugrundstücksfaktor wurde in den vergangenen Jahren, wie folgt, abgeleitet:

2007:	0,83 (Daten der Jahre 2004 - 2006)
2009:	0,85 (Daten der Jahre 2006 - 2008)
2013:	0,80 (Daten der Jahre 2010 - 2012)

Im Jahr 2015 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, wie folgt: 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 ergibt sich für 2016 * 2,64% des beitragsfreien Bodenwertes (s.a. Nr. 5.1.3 – Erbbaurechte).

Der Marktanpassungsfaktor i.S. Nr. 4.3.3.2.1 (Anlage 13) WertR 2006 ergibt sich hiernach zu

0,90 +/- 0,3.



Anwendungsbeispiel:

Unbelasteter beitragsfreier Bodenwert:	73.500 € (500 m ² zu 147,- €/m ²)
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags:	90 Jahre
Nutzungstypischer Erbbauzinssatz / Jahr:	2,64 % v. 73.500 € = 1.940,- €
Vertraglich erzielbare Erbbauzinsen / Jahr:	1.500 €

Über die Restlaufzeit abgezinster Bodenwert des Erbbaugrundstücks:

$$73.500,- \text{ €} * 0,095830134 = 7.043,- \text{ €}$$

(Abzinsungsfaktor bei 2,64 % und 90 Jahren Restlaufzeit 0,095830134)

Über die Restlaufzeit kapitalisierte, vertraglich erzielbare Erbbauzinsen:

$$1.500,- \text{ €} * 34,249 = 51.374,- \text{ €}$$

(Vervielfältiger bei 90 Jahren Laufzeit und 2,64 % Erbbauzinssatz: 34,249)

Finanzmathematischer Wert des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks:

$$7.043,- \text{ €} + 51.374,- \text{ €} = 58.417,- \text{ €}$$

Verkehrswert = Finanzmathematischer Wert * **Erbbaugrundstücksfaktor**

$$58.417,- \text{ €} * \mathbf{0,90} = 52.575,- \text{ €}$$



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 2015 und 2016. 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 205 Verkaufsfälle aus den Jahren 2015 und 2016 in die aktuelle Untersuchung eingeflossen. Die Daten wurden mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet.

Informationen zur Stichprobe:	Mittelwert	Standardabweichung
Bruttogrundfläche in m ²	294	99
Grundstücksgröße in m ²	508	201
Vorläufiger Sachwert in €	284.125	90.668
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	0,29	0,10
Bodenwert in €	80.297	35.015
Restnutzungsdauer in Jahren	54	14

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: Pauschaler Ansatz, 5 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwertes
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
(eine ausstattungsabhängige Differenzierung der Gesamtnutzungsdauer wurde nicht vorgenommen)
- Alterswertminderung: Linear
- Bodenwert: Grundstücksfläche * angepasster Bodenrichtwert
(Anpassungen aufgrund abweichender Größe bzw. Tiefe des Grundstückes wurden vorgenommen)
- Energiebilanz: Abzüge aufgrund einer zu erwartenden negativen Energiebilanz wurden nicht vorgenommen
- Garagen, besondere Bauteile: Wurden mit ihren Zeitwerten berücksichtigt



Folgende, möglicherweise, auf den Sachwertfaktor wirkende Einflussgrößen wurden untersucht: Gemeinde, Baujahr, Bodenrichtwert, angepasster Bodenrichtwert, Bodenwert, Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert, Bruttogrundfläche, Grundstücksgröße, vorläufiger Sachwert, Restnutzungsdauer, Ausstattungsstandard. 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:

$$SWF = 1,1703778508 + (GSG * -0,0000806390) + (BGF * -0,0007507735)$$

(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 2017								
N (Anzahl Kauffälle):	205 (111 EFH, 14 ZFH, 52 DHH, 15 REH, 13 RMH)							
Vertragsjahre:	2015 - 2016							
Standardabweichung:	0,13							
Bestimmtheitsmaß:	0,29							
Grundstücksgröße in m ²	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²							
	150	200	250	300	350	400	450	500
200	1,04	1,00	0,97	0,93				
300	1,03	1,00	0,96	0,92	0,88			
400	1,03	0,99	0,95	0,91	0,88			
500	1,02	0,98	0,94	0,90	0,87	0,83	0,79	
600	1,01	0,97	0,93	0,90	0,86	0,82	0,78	0,75
700		0,96	0,93	0,89	0,85	0,81	0,78	0,74
800		0,96	0,92	0,88	0,84	0,81	0,77	0,73
900				0,87	0,84	0,80	0,76	0,72
1000						0,79	0,75	0,71

Für die Gemeinde Rosendahl lässt sich im Einzelfall eine signifikante Abweichung in Form eines Abschlags in Höhe von bis zu 10% vom Tabellenwert nachweisen.



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 €
01.01.2017	284,63	340,31		37,12 €

9.6.2 Instandhaltungskosten

Jährliche Instandhaltungskosten für Wohngebäude gem. § 28 II Berechnungsverordnung in €/m² ab 01.01.2002

Zeitraum	für weniger als 22 Jahre alte Wohnungen	für mindestens 22 Jahre alte Wohnungen	für mindestens 32 Jahre alte Wohnungen	Verringerung bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme um	Erhöhung bei Vorhandensein eines maschinell betriebenen Aufzugs um	Verringerung, wenn Mieter Kosten für kleine Instandhaltungen trägt, um	Erhöhung, wenn Vermieter Kosten der Schönheitsreparaturen trägt, um	je Garage oder Einstellplatz einschließlich Kosten für Schönheitsreparaturen
ab 01.01.2002 pro m ² Wohnfläche im Jahr	max. 7,10 €	max. 9,00 €	max. 11,50 €	0,20 €	1,00 €	1,05 €	max. 8,50 €	max. 68 €
01.01.2005 pro m ² Wohnfläche im Jahr	max. 7,42	max. 9,41 €	max. 12,02	0,21 €	1,05 €	1,10 €	max. 8,88 €	max. 71,07 €
01.01.2008 pro m ² Wohnfläche im Jahr	bis zu 7,87 €	bis zu 9,97 €	bis zu 12,74 €	0,22 €	1,11 €	1,17 €	9,41 €	bis zu 75,33 €
01.01.2011 pro m ² Wohnfläche im Jahr	bis zu 8,16 €	bis zu 10,34 €	bis zu 13,22 €	0,23 €	1,15 €	1,21 €	9,76 €	bis zu 78,15 €
01.01.2014 pro m ² Wohnfläche im Jahr	bis zu 8,62 €	bis zu 10,93 €	bis zu 13,97 €	0,24 €	1,28 €	1,22 €	10,32 €	bis zu 82,60 €
01.01.2017 pro m ² Wohnfläche im Jahr	bis zu 8,78 €	bis zu 11,14 €	bis zu 14,23 €	0,24 €	1,30 €	1,24 €	10,51 €	bis zu 84,16 €

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

Das Modell zur Auswertung von Liegenschaftszinsen der AGVGA.NRW vom 21.06.2016 empfiehlt die Anwendung von Modellwerten für Bewirtschaftungskosten. Die Modellumstellung erfolgt im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld zum 01.01.2018.



9.6.4 Vervielfältiger

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: $v = (q^n - 1) / (q^n * (q - 1))$; mit $q = 1 + p$; $n =$ Restnutzungsdauer; $p =$ Liegenschaftszinssatz in %

Rest-nutzung Jahre	Liegenschaftszinssätze																			
	1,00%	2,00%	2,50%	2,75%	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%	4,25%	4,50%	4,75%	5,00%	5,25%	5,50%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%	7,00%
1	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
2	1,90	1,92	1,92	1,92	1,93	1,93	1,93	1,93	1,93	1,93	1,93	1,93	1,93	1,93	1,93	1,93	1,93	1,93	1,93	1,93
3	2,94	2,84	2,85	2,84	2,82	2,81	2,80	2,79	2,78	2,77	2,76	2,75	2,74	2,73	2,71	2,68	2,66	2,64	2,62	2,62
4	3,92	3,80	3,76	3,73	3,71	3,69	3,67	3,65	3,63	3,60	3,58	3,56	3,54	3,52	3,50	3,48	3,45	3,42	3,40	3,37
5	4,85	4,73	4,64	4,61	4,59	4,57	4,55	4,53	4,51	4,48	4,45	4,43	4,40	4,38	4,36	4,34	4,31	4,28	4,26	4,23
6	5,78	5,67	5,58	5,46	5,47	5,37	5,32	5,28	5,24	5,20	5,18	5,17	5,16	5,15	5,14	5,13	5,12	5,11	5,10	5,09
7	6,72	6,47	6,34	6,28	6,23	6,17	6,08	6,02	5,94	5,87	5,83	5,83	5,83	5,83	5,83	5,82	5,82	5,81	5,80	5,79
8	7,65	7,35	7,17	7,04	7,02	6,94	6,84	6,73	6,64	6,56	6,52	6,52	6,52	6,52	6,52	6,51	6,51	6,50	6,49	6,48
9	8,56	8,16	7,91	7,87	7,86	7,86	7,86	7,86	7,86	7,86	7,86	7,86	7,86	7,86	7,86	7,86	7,86	7,86	7,86	7,86
10	9,47	8,93	8,72	8,64	8,53	8,42	8,31	8,21	8,11	8,01	7,91	7,81	7,72	7,62	7,53	7,44	7,35	7,26	7,17	7,08
11	10,36	9,78	9,51	9,38	9,25	9,12	9,02	8,90	8,76	8,64	8,52	8,41	8,30	8,19	8,09	7,98	7,87	7,77	7,68	7,59
12	11,25	10,75	10,25	10,10	9,95	9,80	9,66	9,52	9,35	9,20	9,11	8,99	8,86	8,74	8,61	8,50	8,39	8,29	8,19	8,10
13	12,13	11,34	10,93	10,80	10,65	10,47	10,30	10,12	9,96	9,83	9,68	9,57	9,39	9,25	9,17	9,03	8,92	8,80	8,77	8,58
14	13,04	12,06	11,61	11,49	11,26	11,06	10,82	10,74	10,53	10,31	10,23	10,05	9,89	9,74	9,50	9,41	9,25	9,14	9,04	8,78
15	13,95	12,84	12,38	12,15	11,93	11,72	11,51	11,31	11,11	10,92	10,74	10,57	10,38	9,87	9,71	9,55	9,40	9,25	9,10	8,84
16	14,78	13,78	13,05	12,80	12,56	12,32	12,09	11,87	11,62	11,40	11,23	11,03	10,88	10,67	10,46	10,28	10,10	9,95	9,78	9,47
17	15,62	14,29	13,71	13,43	13,16	12,90	12,65	12,51	12,31	12,10	11,93	11,70	11,48	11,27	11,06	10,86	10,66	10,47	10,31	9,73
18	16,39	14,92	14,31	14,04	13,75	13,46	13,19	12,90	12,66	12,46	12,26	12,06	11,80	11,46	11,24	11,04	10,82	10,62	10,43	10,05
19	17,22	15,78	14,97	14,64	14,32	14,01	13,71	13,41	13,14	12,85	12,59	12,35	12,08	11,84	11,60	11,37	11,15	10,93	10,73	10,36
20	18,04	16,51	15,58	15,22	14,87	14,53	14,21	13,96	13,59	13,29	13,06	12,73	12,42	12,20	11,95	11,70	11,47	11,25	11,03	10,66
21	18,85	17,01	16,18	15,73	15,41	15,05	14,68	14,38	14,02	13,71	13,40	13,10	12,82	12,54	12,27	12,01	11,76	11,51	11,28	10,86
22	19,60	17,68	16,85	16,34	15,97	15,54	15,17	14,83	14,41	14,12	13,78	13,48	13,16	12,86	12,58	12,30	12,04	11,78	11,54	11,06
23	20,45	18,29	17,32	16,87	16,44	16,02	15,62	15,22	14,87	14,46	14,16	13,81	13,48	13,17	12,87	12,58	12,30	12,03	11,77	11,27
24	21,23	18,91	17,88	17,41	16,93	16,48	16,05	15,64	15,24	14,84	14,45	14,11	13,79	13,47	13,15	12,86	12,58	12,30	12,03	11,49
25	22,02	19,52	18,42	17,98	17,43	16,98	16,48	16,03	15,62	15,21	14,82	14,44	14,09	13,74	13,41	13,09	12,81	12,53	12,25	11,65
26	22,79	20,12	18,95	18,42	17,87	17,37	16,89	16,42	15,93	15,56	15,17	14,75	14,37	14,01	13,66	13,32	13,03	12,75	12,47	11,87
27	23,56	20,70	19,48	18,88	18,32	17,79	17,25	16,76	16,30	15,81	15,45	15,03	14,64	14,26	13,91	13,57	13,27	12,98	12,70	12,13
28	24,31	21,28	19,96	19,31	18,74	18,20	17,67	17,15	16,63	16,13	15,74	15,31	14,88	14,50	14,12	13,76	13,46	13,17	12,89	12,33
29	25,06	21,84	20,45	19,80	19,18	18,59	18,03	17,48	16,94	16,42	16,02	15,57	15,14	14,72	14,33	13,95	13,59	13,29	13,01	12,45
30	25,80	22,36	20,90	20,24	19,60	18,98	18,32	17,72	17,16	16,61	16,28	15,82	15,37	14,94	14,54	14,14	13,76	13,45	13,17	12,61
31	26,54	22,93	21,39	20,68	20,00	19,35	18,73	18,14	17,58	17,05	16,54	16,08	15,58	15,14	14,72	14,31	13,92	13,59	13,30	12,74
32	27,27	23,46	21,89	21,10	20,38	19,71	19,06	18,47	17,87	17,31	16,78	16,24	15,80	15,34	14,90	14,48	14,08	13,74	13,45	12,89
33	27,99	23,98	22,32	21,50	20,76	20,06	19,39	18,73	18,14	17,57	17,02	16,50	16,03	15,58	15,07	14,64	14,23	13,88	13,59	13,03
34	28,70	24,49	22,72	21,90	21,13	20,39	19,70	19,03	18,41	17,81	17,24	16,70	16,19	15,70	15,23	14,79	14,38	13,96	13,67	13,11
35	29,40	24,99	23,15	22,29	21,48	20,72	20,01	19,31	18,65	18,04	17,46	16,90	16,37	15,87	15,39	14,93	14,48	14,03	13,74	13,18
36	30,10	25,48	23,56	22,67	21,83	21,04	20,29	19,58	18,90	18,27	17,66	17,09	16,54	16,02	15,53	15,07	14,62	14,16	13,87	13,31
37	30,80	25,96	23,97	23,03	22,16	21,34	20,57	19,83	19,13	18,45	17,82	17,22	16,71	16,17	15,67	15,19	14,73	14,27	13,98	13,42
38	31,48	26,41	24,34	23,33	22,42	21,64	20,84	20,08	19,36	18,69	18,05	17,44	16,88	16,32	15,80	15,31	14,84	14,38	14,09	13,53
39	32,15	26,90	24,70	23,64	22,68	21,90	21,10	20,32	19,58	18,88	18,20	17,60	17,07	16,52	15,99	15,49	14,99	14,53	14,24	13,68
40	32,83	27,35	25,10	24,07	23,15	22,28	21,55	20,77	19,99	19,27	18,40	17,76	17,19	16,58	16,04	15,53	15,04	14,58	14,29	13,73
41	33,50	27,79	25,46	24,40	23,47	22,47	21,59	20,72	19,93	19,25	18,56	17,91	17,24	16,57	16,06	15,54	15,04	14,58	14,29	13,73
42	34,15	28,23	25,82	24,72	23,71	22,73	21,83	20,90	20,16	19,43	18,72	18,05	17,23	16,62	16,26	15,73	15,22	14,76	14,47	13,91
43	34,81	28,66	26,16	25,08	23,92	22,92	22,06	21,10	20,31	19,60	18,74	18,05	17,44	16,93	16,36	15,82	15,30	14,82	14,53	13,97
44	35,45	29,08	26,50	25,34	24,24	23,23	22,28	21,38	20,54	19,76	19,01	18,30	17,63	17,04	16,58	15,95	15,38	14,89	14,60	14,04
45	36,09	29,49	26,83	25,68	24,57	23,47	22,49	21,57	20,70	19,91	19,15	18,44	17,74	17,14	16,58	15,86	15,46	14,96	14,67	14,11
46	36,72	29,89	27,14	25,92	24,75	23,70	22,70	21,79	20,85	20,01	19,28	18,53	17,80	17,23	16,63	16,03	15,52	15,01	14,72	14,16
47	37,35	30,28	27,46	26,20	25,05	23,92	22,89	21,94	21,03	20,20	19,41	18,67	17,91	17,38	16,74	16,13	15,59	15,07	14,78	14,22
48	37,97	30,67	27,73	26,45	25,25	24,12	23,09	22,11	21,19	20,38	19,56	18,86	18,07	17,49	16,90	16,26	15,60	15,10	14,81	14,25
49	38,58	31,05	28,01	26,70	25,45	24,32	23,27	22,26	21,34	20,48	19,65	18,98	18,19	17,49	16,83	16,26	15,60	15,10	14,81	14,25
50	39,19	31,42	28,32	26,97	25,70	24,55	23,46	22,43	21,46	20,59	19,76	19,04	18,26	17,57	16,92	16,32	15,72	15,22	14,93	14,37



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

Table with columns for Restnutzung Jahre (1.00% to 7.00%) and rows for q (51 to 99). The table contains numerical values for each combination of interest rate and term.



9.6.5 Sterbetafeln

Sterbetafel 2013/2015 für die Bundesrepublik Deutschland

männlich ¹⁾							
Vollendetes Alter	Sterbe-	Überlebens-	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x		Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
	wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	p_x			bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende	
x	q_x	p_x	l_x	d_x	Jahre		e_x
					L_x	$e_x l_x$	
0	0,00351710	0,99648290	100 000	352	99 697	7 817 876	78,18
1	0,00027502	0,99972498	99 648	27	99 635	7 718 179	77,45
2	0,00015091	0,99984909	99 621	15	99 613	7 618 544	76,48
3	0,00014069	0,99985931	99 606	14	99 599	7 518 931	75,49
4	0,00010809	0,99989191	99 592	11	99 586	7 419 332	74,50
5	0,00009131	0,99990869	99 581	9	99 577	7 319 746	73,51
6	0,00009202	0,99990798	99 572	9	99 567	7 220 169	72,51
7	0,00008643	0,99991357	99 563	9	99 559	7 120 602	71,52
8	0,00007416	0,99992584	99 554	7	99 551	7 021 043	70,52
9	0,00009636	0,99990364	99 547	10	99 542	6 921 493	69,53
10	0,00006965	0,99993035	99 537	7	99 534	6 821 951	68,54
11	0,00008112	0,99991888	99 530	8	99 526	6 722 417	67,54
12	0,00008548	0,99991452	99 522	9	99 518	6 622 891	66,55
13	0,00009094	0,99990906	99 514	9	99 509	6 523 373	65,55
14	0,00011130	0,99988870	99 505	11	99 499	6 423 863	64,56
15	0,00015519	0,99984481	99 494	15	99 486	6 324 364	63,57
16	0,00024840	0,99975160	99 478	25	99 466	6 224 878	62,58
17	0,00028661	0,99971339	99 453	29	99 439	6 125 413	61,59
18	0,00039548	0,99960452	99 425	39	99 405	6 025 973	60,61
19	0,00043643	0,99956357	99 386	43	99 364	5 926 568	59,63
20	0,00044619	0,99955381	99 342	44	99 320	5 827 204	58,66
21	0,00046719	0,99953281	99 298	46	99 275	5 727 884	57,68
22	0,00042421	0,99957579	99 252	42	99 230	5 628 609	56,71
23	0,00047249	0,99952751	99 209	47	99 186	5 529 379	55,73
24	0,00047635	0,99952365	99 163	47	99 139	5 430 193	54,76
25	0,00050404	0,99949596	99 115	50	99 090	5 331 054	53,79
26	0,00050092	0,99949908	99 065	50	99 041	5 231 964	52,81
27	0,00051780	0,99948220	99 016	51	98 990	5 132 923	51,84
28	0,00054553	0,99945447	98 964	54	98 937	5 033 933	50,87
29	0,00058138	0,99941862	98 910	58	98 882	4 934 995	49,89
30	0,00061109	0,99938891	98 853	60	98 823	4 836 114	48,92
31	0,00068366	0,99931634	98 793	68	98 759	4 737 291	47,95
32	0,00069727	0,99930273	98 725	69	98 691	4 638 532	46,98
33	0,00072194	0,99927806	98 656	71	98 621	4 539 842	46,02
34	0,00079542	0,99920458	98 585	78	98 546	4 441 221	45,05
35	0,00088198	0,99911802	98 507	87	98 463	4 342 675	44,09
36	0,00087339	0,99912661	98 420	86	98 377	4 244 212	43,12
37	0,00090841	0,99909159	98 334	89	98 289	4 145 835	42,16
38	0,00103223	0,99896777	98 244	101	98 194	4 047 546	41,20
39	0,00111491	0,99888509	98 143	109	98 088	3 949 353	40,24
40	0,00121116	0,99878884	98 034	119	97 974	3 851 264	39,29
41	0,00132725	0,99867275	97 915	130	97 850	3 753 290	38,33
42	0,00147968	0,99852032	97 785	145	97 713	3 655 440	37,38
43	0,00167684	0,99832316	97 640	164	97 558	3 557 728	36,44
44	0,00177439	0,99822561	97 476	173	97 390	3 460 170	35,50
45	0,00208116	0,99791884	97 303	203	97 202	3 362 780	34,56
46	0,00225744	0,99774256	97 101	219	96 991	3 265 577	33,63
47	0,00252991	0,99747009	96 882	245	96 759	3 168 586	32,71
48	0,00284653	0,99715347	96 637	275	96 499	3 071 827	31,79
49	0,00322336	0,99677664	96 362	311	96 206	2 975 328	30,88



männlich ¹⁾							
Vollendetes Alter	Sterbe-	Überlebens-	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x		Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
	wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1				bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende	
					Jahre		
x	q _x	p _x	l _x	d _x	L _x	e _x l _x	e _x
50	0,00358139	0,99641861	96 051	344	95 879	2 879 121	29,97
51	0,00401607	0,99598393	95 707	384	95 515	2 783 242	29,08
52	0,00458896	0,99541104	95 323	437	95 104	2 687 728	28,20
53	0,00515636	0,99484364	94 885	489	94 641	2 592 624	27,32
54	0,00573763	0,99426237	94 396	542	94 125	2 497 983	26,46
55	0,00630110	0,99369890	93 854	591	93 559	2 403 858	25,61
56	0,00692544	0,99307456	93 263	646	92 940	2 310 299	24,77
57	0,00770856	0,99229144	92 617	714	92 260	2 217 359	23,94
58	0,00855390	0,99144610	91 903	786	91 510	2 125 099	23,12
59	0,00935560	0,99064440	91 117	852	90 691	2 033 589	22,32
60	0,01019652	0,98980348	90 265	920	89 804	1 942 899	21,52
61	0,01112414	0,98887586	89 344	994	88 847	1 853 094	20,74
62	0,01209984	0,98790016	88 350	1 069	87 816	1 764 247	19,97
63	0,01304853	0,98695147	87 281	1 139	86 712	1 676 431	19,21
64	0,01418555	0,98581445	86 142	1 222	85 531	1 589 720	18,45
65	0,01517552	0,98482448	84 920	1 289	84 276	1 504 188	17,71
66	0,01653495	0,98346505	83 632	1 383	82 940	1 419 912	16,98
67	0,01763878	0,98236122	82 249	1 451	81 523	1 336 972	16,26
68	0,01917290	0,98082710	80 798	1 549	80 023	1 255 449	15,54
69	0,02035150	0,97964850	79 249	1 613	78 442	1 175 425	14,83
70	0,02259670	0,97740330	77 636	1 754	76 759	1 096 983	14,13
71	0,02443693	0,97556307	75 882	1 854	74 955	1 020 224	13,44
72	0,02602427	0,97397573	74 027	1 927	73 064	945 269	12,77
73	0,02879558	0,97120442	72 101	2 076	71 063	872 205	12,10
74	0,03114641	0,96885359	70 025	2 181	68 934	801 142	11,44
75	0,03455648	0,96544352	67 844	2 344	66 672	732 208	10,79
76	0,03832184	0,96167816	65 499	2 510	64 244	665 536	10,16
77	0,04207809	0,95792191	62 989	2 650	61 664	601 292	9,55
78	0,04778889	0,95221111	60 339	2 884	58 897	539 628	8,94
79	0,05345579	0,94654421	57 455	3 071	55 920	480 731	8,37
80	0,06034223	0,93965777	54 384	3 282	52 743	424 811	7,81
81	0,06781989	0,93218011	51 102	3 466	49 369	372 068	7,28
82	0,07752174	0,92247826	47 637	3 693	45 790	322 699	6,77
83	0,08744924	0,91255076	43 944	3 843	42 022	276 909	6,30
84	0,09782105	0,90217895	40 101	3 923	38 139	234 887	5,86
85	0,10956122	0,89043878	36 178	3 964	34 196	196 747	5,44
86	0,12161384	0,87838616	32 214	3 918	30 256	162 551	5,05
87	0,13417285	0,86582715	28 297	3 797	26 398	132 295	4,68
88	0,14930005	0,85069995	24 500	3 658	22 671	105 897	4,32
89	0,16468568	0,83531432	20 842	3 432	19 126	83 226	3,99
90	0,18283321	0,81716679	17 410	3 183	15 818	64 100	3,68
91	0,20731584	0,79268416	14 227	2 949	12 752	48 282	3,39
92	0,22726903	0,77273097	11 277	2 563	9 996	35 530	3,15
93	0,25312663	0,74687337	8 714	2 206	7 611	25 534	2,93
94	0,26403672	0,73596328	6 508	1 718	5 649	17 923	2,75
95	0,28962417	0,71037583	4 790	1 387	4 096	12 273	2,56
96	0,29922388	0,70077612	3 403	1 018	2 894	8 177	2,40
97	0,32212970	0,67787030	2 385	768	2 000	5 283	2,22
98	0,36464002	0,63535998	1 616	589	1 322	3 283	2,03
99	0,38783601	0,61216399	1 027	398	828	1 961	1,91
100	0,41010600	0,58989400	629	258	500	1 133	1,80

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2016
 Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.



weiblich ¹⁾							
Vollendetes Alter	Sterbewahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebendigkeit 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	insgesamt noch zu durchlebende Jahre	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
x	q _x	p _x	l _x	d _x	L _x	e _x l _x	e _x
0	0,00300213	0,99699787	100 000	300	99 741	8 305 960	83,06
1	0,00025727	0,99974273	99 700	26	99 687	8 206 219	82,31
2	0,00011624	0,99988376	99 674	12	99 668	8 106 532	81,33
3	0,00011728	0,99988272	99 663	12	99 657	8 006 864	80,34
4	0,00009002	0,99990998	99 651	9	99 646	7 907 207	79,35
5	0,00007165	0,99992835	99 642	7	99 638	7 807 561	78,36
6	0,00006568	0,99993432	99 635	7	99 631	7 707 922	77,36
7	0,00005983	0,99994017	99 628	6	99 625	7 608 291	76,37
8	0,00006457	0,99993543	99 622	6	99 619	7 508 666	75,37
9	0,00005999	0,99994001	99 616	6	99 613	7 409 047	74,38
10	0,00005817	0,99994183	99 610	6	99 607	7 309 434	73,38
11	0,00006773	0,99993227	99 604	7	99 601	7 209 827	72,38
12	0,00008290	0,99991710	99 597	8	99 593	7 110 226	71,39
13	0,00007989	0,99992011	99 589	8	99 585	7 010 633	70,40
14	0,00010790	0,99989210	99 581	11	99 576	6 911 048	69,40
15	0,00012969	0,99987031	99 570	13	99 564	6 811 472	68,41
16	0,00015128	0,99984872	99 557	15	99 550	6 711 908	67,42
17	0,00014984	0,99985016	99 542	15	99 535	6 612 358	66,43
18	0,00019652	0,99980348	99 527	20	99 518	6 512 823	65,44
19	0,00019595	0,99980405	99 508	19	99 498	6 413 306	64,45
20	0,00019742	0,99980258	99 488	20	99 479	6 313 808	63,46
21	0,00017717	0,99982283	99 469	18	99 460	6 214 329	62,48
22	0,00016509	0,99983491	99 451	16	99 443	6 114 869	61,49
23	0,00023189	0,99976811	99 435	23	99 423	6 015 426	60,50
24	0,00019089	0,99980911	99 412	19	99 402	5 916 003	59,51
25	0,00020002	0,99979998	99 393	20	99 383	5 816 601	58,52
26	0,00020167	0,99979833	99 373	20	99 363	5 717 218	57,53
27	0,00021866	0,99978134	99 353	22	99 342	5 617 855	56,54
28	0,00025040	0,99974960	99 331	25	99 319	5 518 513	55,56
29	0,00027532	0,99972468	99 306	27	99 292	5 419 195	54,57
30	0,00028406	0,99971594	99 279	28	99 265	5 319 902	53,59
31	0,00032232	0,99967768	99 251	32	99 235	5 220 638	52,60
32	0,00033938	0,99966062	99 219	34	99 202	5 121 403	51,62
33	0,00037054	0,99962946	99 185	37	99 167	5 022 201	50,63
34	0,00039259	0,99960741	99 148	39	99 129	4 923 035	49,65
35	0,00042245	0,99957755	99 109	42	99 088	4 823 906	48,67
36	0,00046718	0,99953282	99 067	46	99 044	4 724 818	47,69
37	0,00047345	0,99952655	99 021	47	98 998	4 625 773	46,72
38	0,00057037	0,99942963	98 974	56	98 946	4 526 776	45,74
39	0,00063424	0,99936576	98 918	63	98 886	4 427 830	44,76
40	0,00067117	0,99932883	98 855	66	98 822	4 328 943	43,79
41	0,00074618	0,99925382	98 789	74	98 752	4 230 121	42,82
42	0,00084868	0,99915132	98 715	84	98 673	4 131 369	41,85
43	0,00092229	0,99907771	98 631	91	98 586	4 032 696	40,89
44	0,00104142	0,99895858	98 540	103	98 489	3 934 111	39,92
45	0,00111667	0,99888333	98 438	110	98 383	3 835 622	38,96
46	0,00131667	0,99868333	98 328	129	98 263	3 737 239	38,01
47	0,00146544	0,99853456	98 198	144	98 126	3 638 976	37,06
48	0,00158135	0,99841865	98 054	155	97 977	3 540 850	36,11
49	0,00182147	0,99817853	97 899	178	97 810	3 442 873	35,17



weiblich ¹⁾							
Vollendetes Alter	Sterbewahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebenswahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x		Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
					bis zum Alter x+1 durchlebte Jahre	insgesamt noch zu durchlebende Jahre	
x	q _x	p _x	l _x	d _x	L _x	e _x l _x	e _x
50	0,00200394	0,99799606	97 721	196	97 623	3 345 063	34,23
51	0,00230274	0,99769726	97 525	225	97 413	3 247 440	33,30
52	0,00251072	0,99748928	97 301	244	97 178	3 150 027	32,37
53	0,00285827	0,99714173	97 056	277	96 918	3 052 848	31,45
54	0,00307015	0,99692985	96 779	297	96 630	2 955 931	30,54
55	0,00336385	0,99663615	96 482	325	96 319	2 859 301	29,64
56	0,00369889	0,99630111	96 157	356	95 979	2 762 981	28,73
57	0,00397935	0,99602065	95 801	381	95 611	2 667 002	27,84
58	0,00437658	0,99562342	95 420	418	95 211	2 571 391	26,95
59	0,00486010	0,99513990	95 003	462	94 772	2 476 180	26,06
60	0,00528491	0,99471509	94 541	500	94 291	2 381 408	25,19
61	0,00565687	0,99434313	94 041	532	93 775	2 287 117	24,32
62	0,00607161	0,99392839	93 509	568	93 225	2 193 341	23,46
63	0,00665744	0,99334256	92 942	619	92 632	2 100 116	22,60
64	0,00739817	0,99260183	92 323	683	91 981	2 007 484	21,74
65	0,00800149	0,99199851	91 640	733	91 273	1 915 502	20,90
66	0,00894147	0,99105853	90 907	813	90 500	1 824 229	20,07
67	0,00945906	0,99054094	90 094	852	89 668	1 733 729	19,24
68	0,01036727	0,98963273	89 241	925	88 779	1 644 062	18,42
69	0,01103579	0,98896421	88 316	975	87 829	1 555 283	17,61
70	0,01219080	0,98780920	87 342	1 065	86 809	1 467 454	16,80
71	0,01321404	0,98678596	86 277	1 140	85 707	1 380 644	16,00
72	0,01404266	0,98595734	85 137	1 196	84 539	1 294 937	15,21
73	0,01565656	0,98434344	83 941	1 314	83 284	1 210 398	14,42
74	0,01706556	0,98293444	82 627	1 410	81 922	1 127 114	13,64
75	0,01949607	0,98050393	81 217	1 583	80 425	1 045 192	12,87
76	0,02229552	0,97770448	79 634	1 775	78 746	964 767	12,12
77	0,02521566	0,97478434	77 858	1 963	76 876	886 021	11,38
78	0,02933810	0,97066190	75 895	2 227	74 782	809 145	10,66
79	0,03394772	0,96605228	73 668	2 501	72 418	734 363	9,97
80	0,03932066	0,96067934	71 167	2 798	69 768	661 945	9,30
81	0,04476366	0,95523634	68 369	3 060	66 839	592 177	8,66
82	0,05229102	0,94770898	65 309	3 415	63 601	525 338	8,04
83	0,05982850	0,94017150	61 894	3 703	60 042	461 737	7,46
84	0,06915059	0,93084941	58 191	4 024	56 179	401 695	6,90
85	0,07888544	0,92111456	54 167	4 273	52 030	345 517	6,38
86	0,09096688	0,90903312	49 894	4 539	47 624	293 487	5,88
87	0,10363280	0,89636720	45 355	4 700	43 005	245 862	5,42
88	0,11780892	0,88219108	40 655	4 789	38 260	202 857	4,99
89	0,13386588	0,86613412	35 865	4 801	33 465	164 597	4,59
90	0,15159724	0,84840276	31 064	4 709	28 709	131 133	4,22
91	0,17091808	0,82908192	26 355	4 505	24 103	102 423	3,89
92	0,19095998	0,80904002	21 850	4 173	19 764	78 321	3,58
93	0,21782221	0,78217779	17 678	3 851	15 752	58 557	3,31
94	0,23126950	0,76873050	13 827	3 198	12 228	42 804	3,10
95	0,25224087	0,74775913	10 629	2 681	9 289	30 576	2,88
96	0,26084948	0,73915052	7 948	2 073	6 912	21 287	2,68
97	0,29312636	0,70687364	5 875	1 722	5 014	14 375	2,45
98	0,32154264	0,67845736	4 153	1 335	3 485	9 362	2,25
99	0,35354396	0,64645604	2 818	996	2 319	5 876	2,09
100	0,37805990	0,62194010	1 821	689	1 477	3 557	1,95

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2016

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



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 $q = 1 + p/100$.

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

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 NRW, bezogen auf die "gleitenden Mittel"									
- Untersuchungen im Kreis Coesfeld									
- Indices über Lebenshaltung und Verdienst									
Reihe	Index über ...								
1	"gleitender" Index Bauland insgesamt NRW (1974 = 100)								
2	"gleitender" Index baureifes Land NRW (1974 = 100)								
3	"gleitender" Index Rohbauland NRW (1974 = 100)								
4	Baureifes Wohnbauland Kreis Coesfeld (1974 = 100)								
5	Verbraucherpreisindex NRW (2010 = 100)								
6	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden NRW (2010 = 100)								
7	Wohnungsmieten - insgesamt - NRW (2010 = 100)								
8	Verbraucherpreisindex, Deutschland (2010 = 100)								
9	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden, Deutschland (2010 = 100)								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
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		70,2	
Jul-92	279,4	256,9	225,2	283,2	74,9	71,5		73,8	
Jul-93	292,0	263,0	229,5	327,3	77,3	74,7		77,1	
Jul-94	310,3	278,5	241,6	364,0	79,3	76,5		79,1	
Jul-95	325,1	291,7	252,4	407,3	80,8	78,5	81,6	80,5	
Jul-96	340,5	307,8	248,9	470,8	81,9	79,3	84,1	81,6	
Jul-97	348,2	318,2	234,2	495,6	83,6	79,6	86,6	83,2	
Jul-98	367,1	345,1	231,7	530,2	84,3	80,5	87,5	84,0	
Jul-99	388,5	379,0	261,1	547,6	84,9	81,0	88,4	84,5	
Jul-00	406,8	403,0	295,5	568,4	86,2	82,1	90,0	85,7	85,9
Jul-01	432,3	416,9	326,9	561,7	88,0	82,6	91,3	87,4	85,9
Jul-02	463,2	425,0	313,5	561,7	89,1	82,9	92,4	88,6	85,9
Jul-03	502,8	447,2	302,5	577,6	90,1	83,0	93,3	89,6	85,9
Jul-04	518,4	460,7	287,3	587,8	91,5	84,3	94,0	91,0	87,0
Jul-05	529,2	482,8	300,7	592,6	93,1	85,8	95,0	92,5	87,8
Jul-06	524,1	502,3	296,9	577,5	94,3	87,4	96,0	93,9	89,5
Jul-07	513,5	513,4	247,6	577,0	96,4	93,7	96,9	96,1	95,4
Jul-08	517,7	509,1	255,1	576,0	98,7	97,3	97,7	98,6	98,2
Jul-09	554,3	517,6	242,2	572,2	99,0	98,5	98,7	98,9	99,0
Jul-10	578,1	533,2	286,8	572,2	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Jul-11	592,3	539,4	315,7	577,8	102,2	103,0	101,7	102,1	102,8
Jul-12	582,8	524,0	315,7	577,6	104,1	105,4	103,1	104,1	105,4
Jul-13	600,5	519,8	415,9	589,6	105,8	106,9	104,7	105,7	107,5
Jul-14	581,4	514,4	394,3	614,1	107,0	107,3	106,6	106,6	109,4
Jul-15	574,8	516,3	376,9	615,5	107,3	108,3	107,6	106,9	111,1
Jul-16	581,8	536,6	338,1	623,1	107,9	110,1	108,9	107,4	113,4



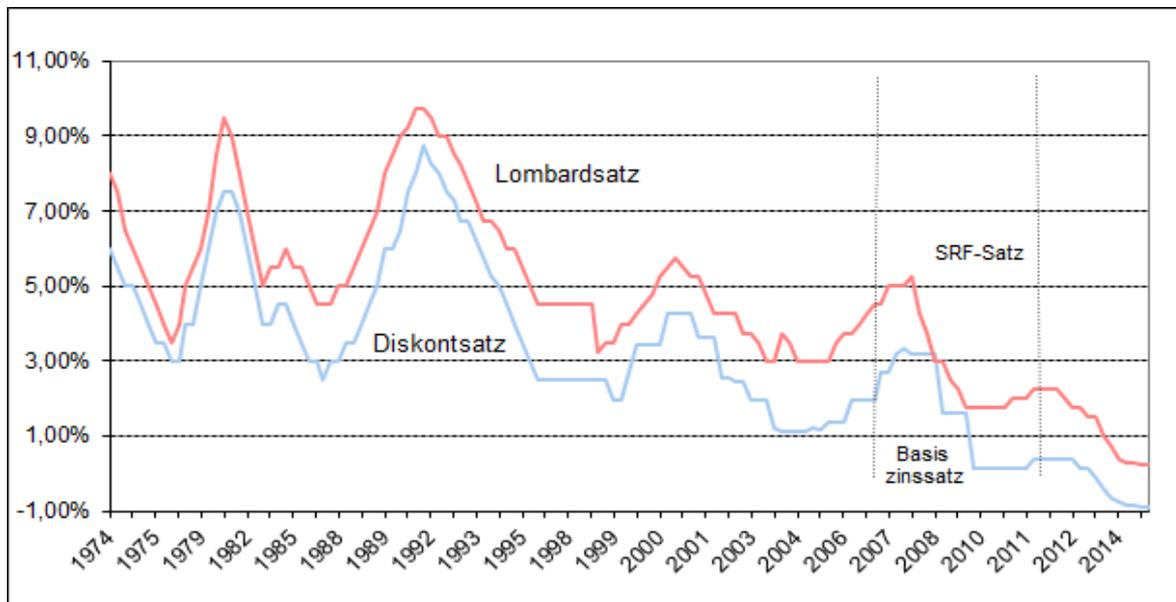
10.2 Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

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 (Durchschnitt)	2,69	2,51	3,49
2016 Januar	2,61	2,34	3,30
2016 Februar	2,60	2,36	3,27
2016 März	2,63	2,34	3,24
2016 April	2,56	2,31	3,21
2016 Mai	2,57	2,29	3,19
2016 Juni	2,57	2,28	3,16
2016 Juli	2,50	2,25	3,13
2016 August	2,50	2,23	3,10
2016 September	2,49	2,22	3,07
2016 Oktober	2,49	2,19	3,04
2016 November	2,42	2,13	3,02
2016 Dezember	2,42	2,11	2,99
2016 (Durchschnitt)	2,53	2,25	3,14

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

10.3 Leitsätze Bundesbank / Europäische Zentralbank

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





12. Mieten

12.1 Wohnungsmieten

12.1.1 Preisindex für Wohnungsmieten NRW

Die allgemeine Mietpreisentwicklung in Nordrhein-Westfalen wird durch den nachstehend angegebenen Preisindex für Wohnungsmieten in NRW beschrieben. Dabei bezieht sich die Entwicklung der Wohnungsmieten auf den Zeitraum von 1974 bis 2007 auf die Basis 2000 = 100 und ab 2000 auch auf die Basis 2005 = 100.

Jahr	Preisindex für Wohnungsmieten in NRW (1974 – 2011)					
	"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung					
	Altbauwohnungen, vor dem 20.06.1948 erbaut		Neubauwohnungen, nach dem 19.06.1948 erbaut		zusammen	
	Basisjahr 2000 = 100	Basisjahr 2005 = 100	Basisjahr 2000 = 100	Basisjahr 2005 = 100	Basisjahr 2000 = 100	Basisjahr 2005 = 100
1974 (Durchschnitt)	35,6		43,9		41,4	
1975 (Durchschnitt)	38,5		46,5		44,3	
1976 (Durchschnitt)	41,4		48,6		46,7	
1977 (Durchschnitt)	43,3		50,2		48,3	
1978 (Durchschnitt)	45,0		51,4		49,7	
1979 (Durchschnitt)	46,9		53,1		51,6	
1980 (Durchschnitt)	49,3		55,6		54,2	
1981 (Durchschnitt)	52,3		58,0		56,8	
1982 (Durchschnitt)	54,9		60,4		59,3	
1983 (Durchschnitt)	58,4		63,4		62,5	
1984 (Durchschnitt)	60,6		65,3		64,5	
1985 (Durchschnitt)	62,3		66,8		66,2	
1986 (Durchschnitt)	63,4		67,6		67,0	
1987 (Durchschnitt)	64,5		68,4		67,7	
1988 (Durchschnitt)	66,0		69,6		69,0	
1989 (Durchschnitt)	67,6		71,4		70,8	
1990 (Durchschnitt)	69,3		73,3		72,7	
1991 (Durchschnitt)	71,8		76,2		75,5	
1992 (Durchschnitt)	76,4		80,2		79,5	
1993 (Durchschnitt)	80,4		84,5		83,8	
1994 (Durchschnitt)	84,2		78,8		87,3	
1995 (Durchschnitt)	88,4		91,3		90,7	
1996 (Durchschnitt)	91,8		94,0		93,5	
1997 (Durchschnitt)	95,3		96,6		96,3	
1998 (Durchschnitt)	96,2		97,6		97,3	
1999 (Durchschnitt)	97,5		98,5		98,3	
2000 (Durchschnitt)	100,0	94,0	100,0	95,0	100,0	95,0
2001 (Durchschnitt)	101,4	95,7	101,5	96,2	101,5	96,1
2002 (Durchschnitt)	103,4	97,5	102,7	97,3	102,8	97,3
2003 (Durchschnitt)	104,2	98,4	103,6	98,2	103,7	98,2
2004 (Durchschnitt)	104,9	99,0	104,5	99,0	104,6	99,0
2005 (Durchschnitt)	105,9	100,0	105,4	100,0	105,5	100,0
2006 (Durchschnitt)	106,4	100,9	106,5	101,1	105,9	101,0
2007 (Durchschnitt)	107,3	101,8	107,2	102,0	107,3	102,0
2008 (Durchschnitt)		102,5		102,9		102,8
2009 (Durchschnitt)		103,0		104,1		103,9
2010 (Durchschnitt)		104,2		105,1		105,3
2011 (Durchschnitt)		106,6		107,2		107,1

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen



Jahr	Monat	Preisindex für Wohnungsmieten in NRW (2007 – 2016)				
		Nettokaltniete	"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung			
			Veränderung gegenüber Vormonat in %	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)		108,2	109,0	108,9	
2016	(Durchschnitt)		107,4	108,3	108,1	
	Januar		107,4	108,4	108,2	
	Februar		107,5	108,5	108,3	
	März		108,0	108,7	108,5	
	April		108,0	108,7	108,5	
	Mai		108,2	108,8	108,7	
	Juni		108,5	109,0	108,9	
	Juli		108,5	109,1	109,0	
	August		108,8	109,4	109,3	
	September		108,7	109,6	109,4	
	Oktober		108,9	109,8	109,6	
	November		109,0	109,9	109,7	
	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 Stadt **Coesfeld** sowie für die Gemeinden **Ascheberg, Havixbeck, Nordkirchen, Nottuln, Rosendahl und Senden** sind die Mietspiegel zum **01. Dezember 2016** als qualifizierte Mietspiegel i.S. § 558 d BGB neu erstellt worden. Für die Städte **Dülmen, Billerbeck und Lüdinghausen** sind die qualifizierten Mietspiegel i.S. § 558 d BGB zum **01. Dezember 2016** 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. Dieser Mietspiegel wurde letztmalig am 01.07.2013 aktualisiert.

Bei der Erstellung der Mietspiegel im Jahr 2016 sind auch durchschnittliche Mieten für Garagen, Stellplätze etc. ermittelt worden:

Garage:	20 € bis 45 €,
Carport:	20 € bis 40 €,
Stellplatz:	10 € bis 25 €,
Tiefgarage:	25 € bis 40 €.

12.2 Gewerbemieten

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde eine Mietübersicht für Gewerbeimmobilien erstellt (Stand 2015). 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:

Büroflächen: - normale Ausstattung	4,30 €/m²	Spanne: (3,00 – 5,80 €/m²),
- moderne Ausstattung	5,25 €/m²	Spanne: (4,30 – 6,00 €/m²),
- veraltete Ausstattung	3,05 €/m²	Spanne: (2,10 – 4,00 €/m²),
Produktion:	3,40 €/m²	Spanne: (2,10 – 5,35 €/m²),
Lagerhallen: - Kaltlager	2,75 €/m²	Spanne: (1,50 – 3,90 €/m²),
- Warmlager	3,40 €/m²	Spanne: (2,50 – 4,55 €/m²),
befestigte Außenflächen:	1,10 €/m²	Spanne: (0,50 – 2,00 €/m²),
Einzelhandel (Lebensmittel)	10,35 €/m²	Spanne: (9,05 – 11,70 €/m²).

Es wurde untersucht, ob besondere Abhängigkeiten unter den drei Städten Coesfeld, Dülmen und Lüdinghausen besteht. Dies konnte aus den Daten nicht abgeleitet werden. Ferner hat eine getrennte Untersuchung nach Nord- und Südkreis stattgefunden. Auch hier konnten keine signifikanten Unterschiede festgestellt werden.

13. Sonstige Angaben

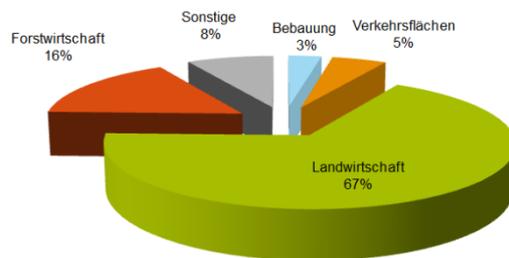
13.1 Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld

Der Kreis Coesfeld ist im Internet unter der Adresse <http://www.kreis-coesfeld.de> vertreten. Weitergehende Informationen zu vielfältigen Themen stehen dort abrufbereit. An dieser Stelle ein Auszug daraus.

13.1.1 Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung 31.12.2015	Fläche (km ²)	Einwohner je km ²
Gemeinde Ascheberg	15.253	106,32	143,46
Stadt Billerbeck	11.593	91,36	126,89
Stadt Coesfeld	36.116	141,36	255,49
Stadt Dülmen	46.613	184,83	252,19
Gemeinde Havixbeck	11.689	53,18	219,80
Stadt Lüdinghausen	24.263	140,54	172,64
Gemeinde Nordkirchen	9.781	52,41	186,62
Gemeinde Nottuln	19.436	85,67	226,87
Stadt Olfen	12.490	52,43	238,22
Gemeinde Rosendahl	10.712	94,48	113,38
Gemeinde Senden	20.455	109,45	186,89
Kreis Coesfeld	218.401	1.112,03	196,40

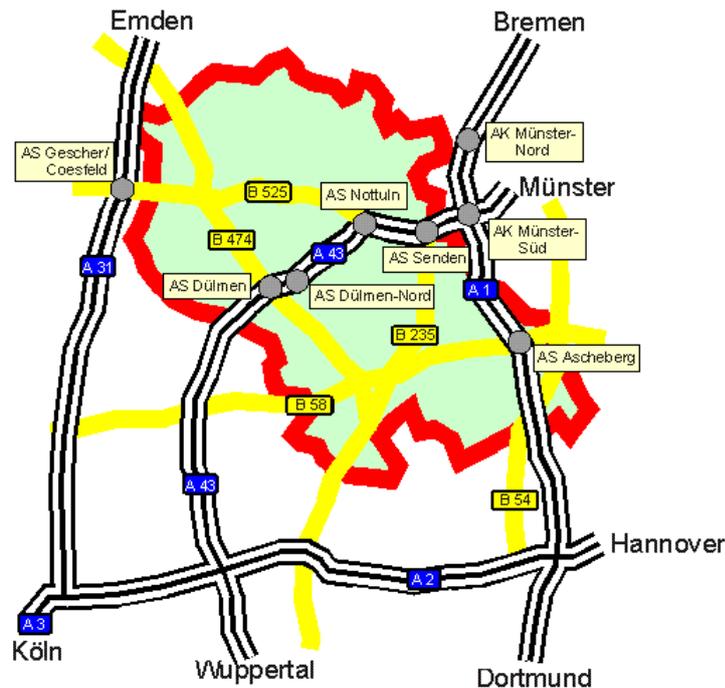
13.1.2 Flächennutzung



Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtschaft. Flächen		Sonstige Flächen		Gesamt Fläche (ha)
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	
Ascheberg	235	2%	575	5%	7.643	72%	1.460	14%	719	7%	106,32
Billerbeck	188	2%	413	5%	6.854	75%	1.106	12%	575	6%	91,36
Coesfeld	569	4%	798	6%	9.048	64%	2.441	17%	1.280	9%	141,36
Dülmen	697	4%	1.042	6%	12.182	66%	3.075	17%	1.488	8%	184,83
Havixbeck	200	4%	241	5%	3.733	70%	815	15%	328	6%	53,17
Lüdinghausen	345	2%	691	5%	8.895	63%	2.516	18%	1.607	11%	140,54
Nordkirchen	181	3%	236	5%	3.556	68%	876	17%	392	7%	52,41
Nottuln	325	4%	480	6%	6.120	71%	1.049	12%	593	7%	85,67
Olfen	188	4%	280	5%	3.064	58%	1.148	22%	563	11%	52,43
Rosendahl	201	2%	418	4%	6.678	71%	1.554	16%	597	6%	94,48
Senden	305	3%	531	5%	7.047	64%	2.171	20%	891	8%	109,45
Kreis Coesfeld	3.435	3%	5.706	5%	74.819	67%	18.211	16%	9.032	8%	1.112,02

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).

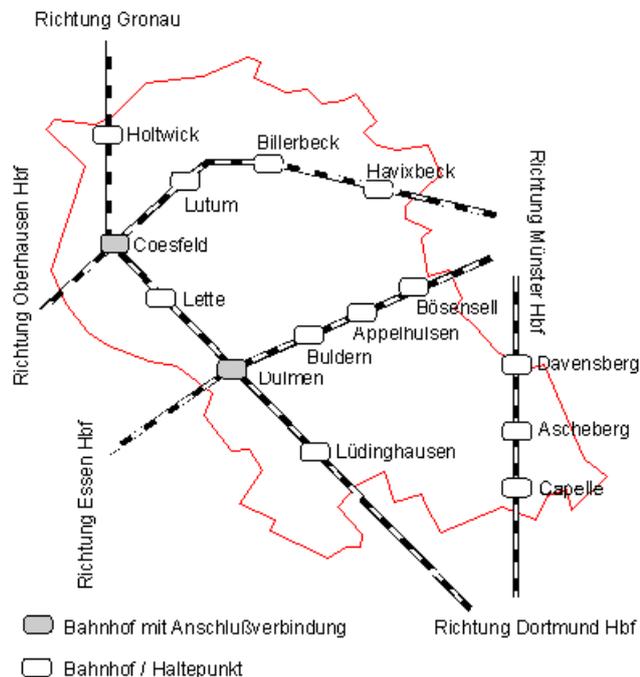
Bundesstraßen:

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 Eisenbahnlينien im Kreis Coesfeld (Auszug Internet-Seite)



Durch den Kreis führen die Strecken

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

13.1.5 Fluganbindung (Auszug Internet-Seite)

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

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

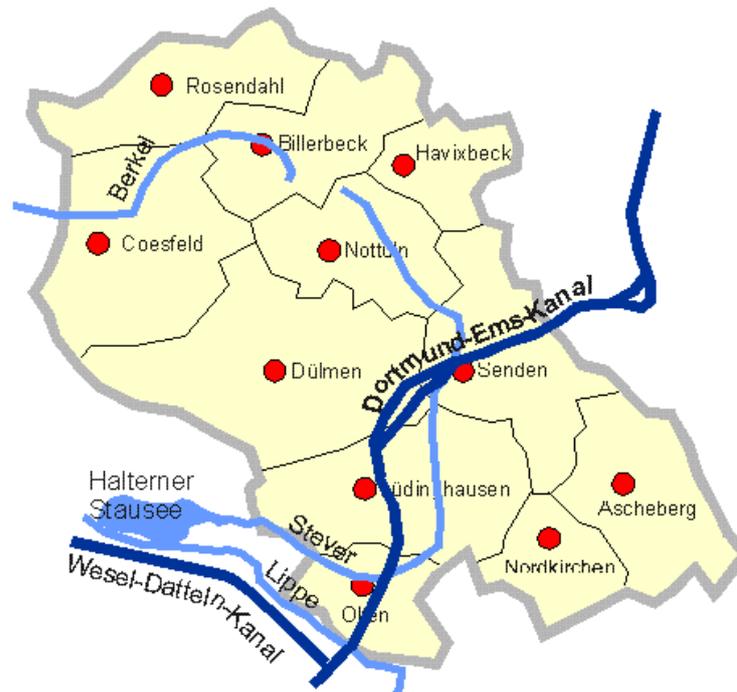
Weitere Informationen finden Sie unter: www.fmo.de

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



13.1.6 Wasserstraßen (Auszug Internet-Seite)

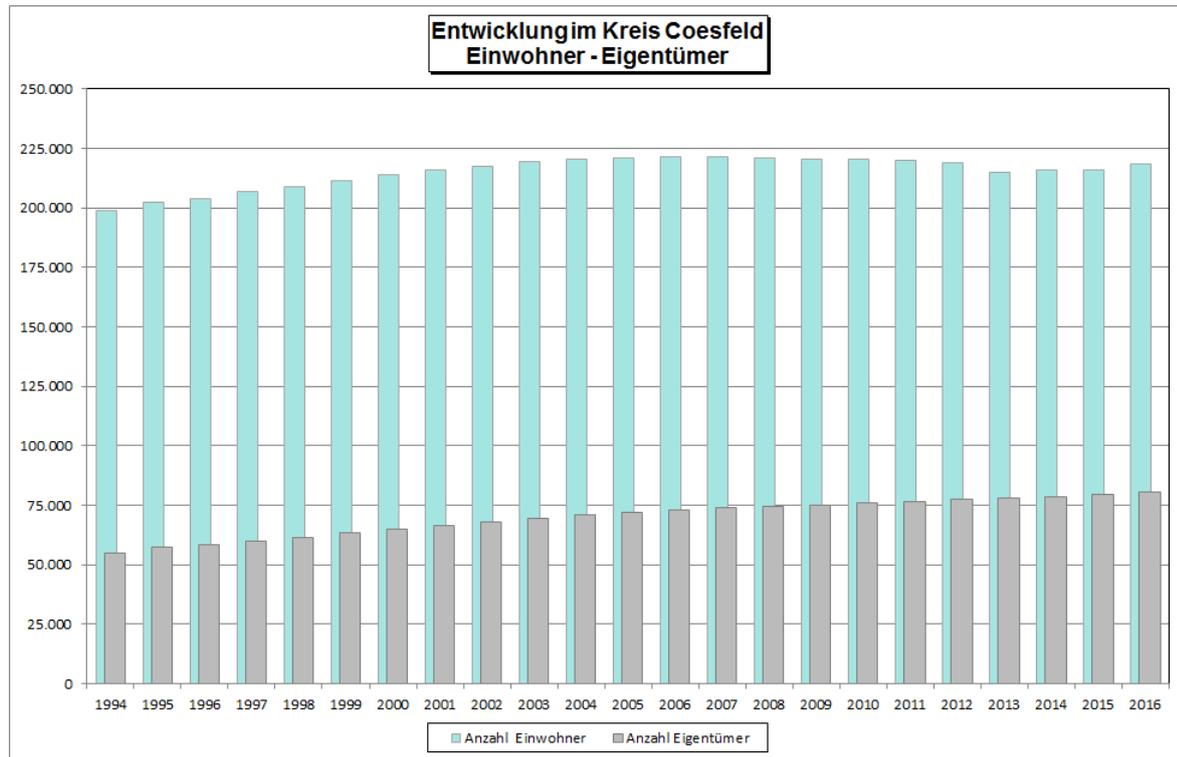
Der Dortmund-Ems-Kanal im Kreis Coesfeld führt vom Ruhrgebiet kommend über Olfen, Lüdinghausen und Senden in Richtung Münster.



13.1.7 Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld

Gliederung nach Arbeitsamtsbezirk											
Dienststelle Region	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bundrepublik Deutschland	10,8	9,0	7,8	8,1	7,7	7,1	6,5	6,7	6,4	6,1	5,8
Nordrhein Westfalen	11,2	9,6	9,0	9,6	8,6	8,1	7,9	8,1	7,8	7,7	7,4
Agentur für Arbeit Coesfeld (Kreise Borken und Coesfeld)	8,4	6,7	4,9	5,4	5,6	3,6	3,7	3,9	3,7	3,5	3,4

13.1.8 Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld



13.2 Weitere Informationen

13.2.1 Gebühren für Erstattung von Verkehrswertgutachten

Auszug aus dem Gebührentarif der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung

7 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.

7.1 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 Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.



7.1.1 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.

7.1.2 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.

7.1.3 Abschläge

Abschläge wegen verminderten Aufwands,

- a) bis 500 Euro, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.
- b) bis 500 Euro je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- c) 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- d) je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.

Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

7.1.4 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 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 Arbeitshälfte einer Fachkraft, die Ingenieurleistungen erbringt
44,- Euro
- b) Für jede angefangene Arbeitshälfte einer sonstigen Fachkraft
30,- Euro



13.3 Besetzung Gutachterausschuss und Geschäftsstelle

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Vorsitzender:	
Wewers, Manfred	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat
Stellvertreter:	
Bösken, Stefan	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat
Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter:	
Nau, Ludwig	Dipl.-Ing., lfd. Kreisvermessungsdirektor a.D. Kreis Recklinghausen
Briewig, Peter	Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Ehrenamtliche Gutachter:	
Austermann, Dirk	Dipl.-Ing., Architekt
Hellkuhl, Ludger	Wohnungsverein Rheine eG Vorstandsvorsitzender
Hericks, Ulrich	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Klein, Reinhold	Landwirtschaftsmeister Landwirtschaftlicher Sachverständiger
Entrup, Reinhard	Dipl.-Ing., agr.
Kirschbaum, Stephan	B.Sc., Immobilienberater
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
Tiffe, Peter	Dipl.-Ing., Architekt
Weber, Jochem	Dipl.-Ing., Architekt
Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:	
Kreuznacht, Petra	Steueramtfrau
Schlätker, Roswitha	Steueramtfrau

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Aufgabenbereich	Mitarbeiter / Mitarbeiterin	Telefon - Nr.
Geschäftsführung	Böcker, Jörg	02541 / 18-6810
Gutachten	Mathmann, Kai	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. Mobil

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 Flur Flurstück(e)
Eigentümer wie Antragsteller

Name, Vorname des/der Eigentümer

Straße u. Haus-Nr.

PLZ, Ort

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

Ich bin antragsberechtigt als:

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

Bevollmächtigte(r)
(Vollmacht liegt bei / wird nachgereicht)

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

Gegenstand der Wertermittlung

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

Zweck des Gutachtens

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

Wertermittlungstichtag Aktueller Wert folgendes Datum: _____

Einverständnis des/der Wohnungsinhabers/in

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

Kostenübernahmeerklärung

Die entstandenen Kosten werden getragen vom

- Antragsteller
- Kostenbescheid an: _____

Kostenannahmeerklärung ist beigelegt

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

Das Gutachten wird in-facher Ausfertigung benötigt.

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

Ort, Datum

Unterschrift des/der Antragsstellers/in



Notizen