

---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Coesfeld

## Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Kreis Coesfeld

**Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Coesfeld

**Geschäftsstelle**

Kreishaus I  
Friedrich-Ebert-Str. 7  
48653 Coesfeld  
Telefon: (02541) 18-6810  
Fax: (02541) 18-6899  
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de  
Internet: <http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de>

**Druck**

Kreis Coesfeld

**Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

**Bildnachweis**

Geschäftsstelle

**Lizenz**

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](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen.

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 2019 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 2019,  
dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
<https://www.boris.nrw.de>

ISSN: 1435-2605

V23052019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>8 - 25</b>
3.1	Gesamtumsatz	8
3.2	unbebaute Grundstücke	12
3.3	bebaute Grundstücke	18
3.4	Wohnungseigentum	23
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	24
3.6	Sonstige	25
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>26 - 55</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	26
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	26
4.3	Gewerbliche Bauflächen	27
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	28
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	29
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	29
4.7	Bodenrichtwerte	31
4.7.1	Definition	31
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	31
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	35
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	44
4.7.5	Indexreihen	46
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	55
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>56 - 70</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	56
5.1.1	Durchschnittspreise	56
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	63
5.1.3	Indexreihen	63
5.1.4	Sachwertfaktoren	63
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	65
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	66
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	66
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	67
5.2.3	Indexreihen	68
5.2.4	Durchschnittspreise	69
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	70
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	70

<b>6 Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>71 - 74</b>
6.1 Wohnungseigentum	71
6.1.1 Durchschnittspreise	71
6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	74
6.1.3 Indexreihen	74
6.1.4 Liegenschaftszinssätze	74
6.1.5 Rohertragsfaktoren	74
6.2 Teileigentum	74
<b>7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke</b>	<b>75 - 79</b>
7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte	75
7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	77
7.3 Erbbaurechtsgrundstücke	78
<b>8 Modellbeschreibungen</b>	<b>80 - 81</b>
<b>9 Mieten und Pachten</b>	<b>82 - 85</b>
<b>10 Kontakte und Adressen</b>	<b>86</b>
<b>11. Anlagen</b>	<b>87 - 106</b>

## 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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 unabhängig, 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 sowie 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
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010
- die 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.

## **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 wurde 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.

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

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, sondern 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 Anforderungen an die für die Grundstücksbewertung erforderlichen Daten, 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 den Gutachterausschüssen die Aufgabe übertragen, regionale Umsatz- und Preisentwicklungen in Übersichten zusammenzustellen sowie die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze zu ermitteln und zu veröffentlichen. Die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld stellt sich, wie folgt, dar:

**Trend**

### **Anzahl der eingegangenen Verträge gesunken**

Im Jahr 2018 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 1.983 Kaufverträge zur Auswertung vorgelegt. Dies war im Vergleich zu 2017 ein Rückgang um 13 %. Hiermit verbunden war ein Geldumsatz von 448,0 Millionen EUR (+8 %). Der Flächenumsatz belief sich auf 347,4 Hektar (-15 %).



### **Grundstückspreise für Wohnbauland leicht gestiegen, weniger Bauplätze verkauft**

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen sind im Vergleich zu 2017 um 5 % gestiegen. Der Durchschnittspreis je Quadratmeter erschlossener Wohnbaufläche in mittlerer Lage liegt kreisweit bei 158,- €/m<sup>2</sup>. Die Anzahl der Kauffälle sank von 663 in 2017 auf 395 in 2018 (-40 %). Mit 71 Kauffällen wurden in Dülmen kreisweit die meisten Wohnbaugrundstücke veräußert. Es folgen Coesfeld und Nottuln mit jeweils rd. 40 Kauffällen.



### **Grundstückspreise für Ackerland gestiegen, Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen bleibt nahezu konstant**

Die Bodenrichtwerte für Ackerland stiegen um 4 % auf durchschnittlich 8,30 € je m<sup>2</sup> an. Dies stellt den höchsten Stand seit der Aufzeichnung der Bodenrichtwerte im Jahr 1974 dar. Sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz stiegen in 2018 um 30 % bzw. 33 %. Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen inklusive Aufwuchs wird geringfügig um -0,10 €/m<sup>2</sup> auf 2,30 €/m<sup>2</sup> angepasst. Die Anzahl der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen war mit 32 Fällen nahezu konstant.



### **Preise für Gewerbegrundstücke bleiben bei Verkäufen aus kommunaler Hand konstant**

In 2018 wurden 33 Gewerbegrundstücke im Kreisgebiet veräußert. Die Bodenrichtwerte bleiben in den Gebieten, in denen die kommunale Hand veräußert, konstant. Im Übrigen ist eine Preissteigerung von rd. 5 % zu verzeichnen. Insgesamt beträgt der Durchschnittspreis 43 €/m<sup>2</sup> Gewerbefläche.



### **Durchschnittspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Vergleich zum Vorjahr gestiegen**

Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden im Jahr 2018 durchschnittlich rd. 302.000,- € (+13 %) bzw. 243.000,- € (+6 %) gezahlt. Die Anzahl der Verkaufsfälle blieb mit 598 in 2018 nahezu konstant. Der durchschnittliche Kaufpreis neu errichteter Reihenhäuser und Doppelhaushälften betrug rd. 2.580,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (+11 %). Der Neubaupreis von Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei 2.352,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (-3 %).



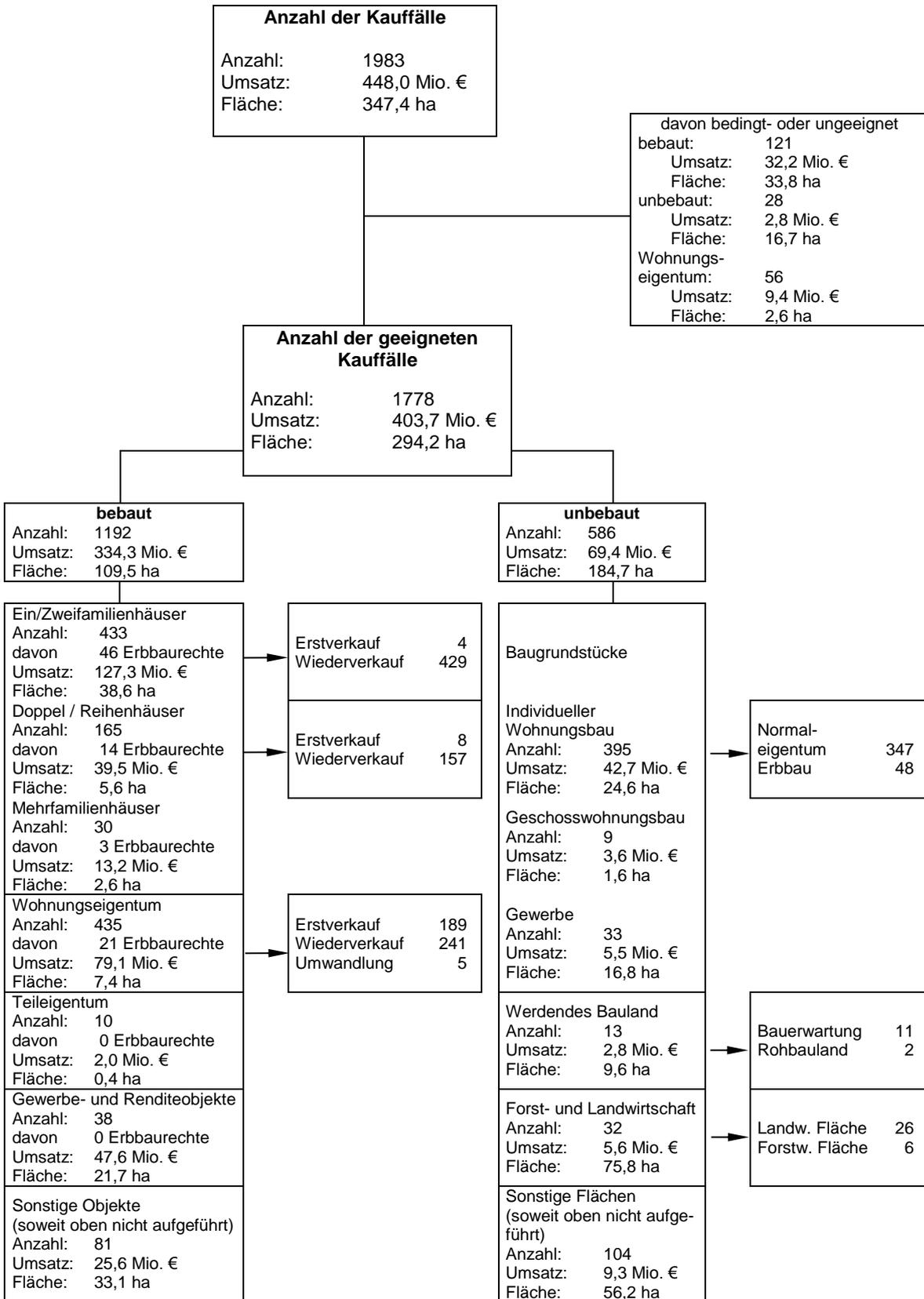
### **Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen gestiegen**

Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern lag im Kreisdurchschnitt bei 2.788,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit um etwa 10 % höher als im Vorjahr. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rund 227.000,- € (+14 %). Mit 189 Kauffällen in 2018 ist die Anzahl der Verkäufe von Neubauwohnungen gegenüber 2017 (167) um 13 % gestiegen.



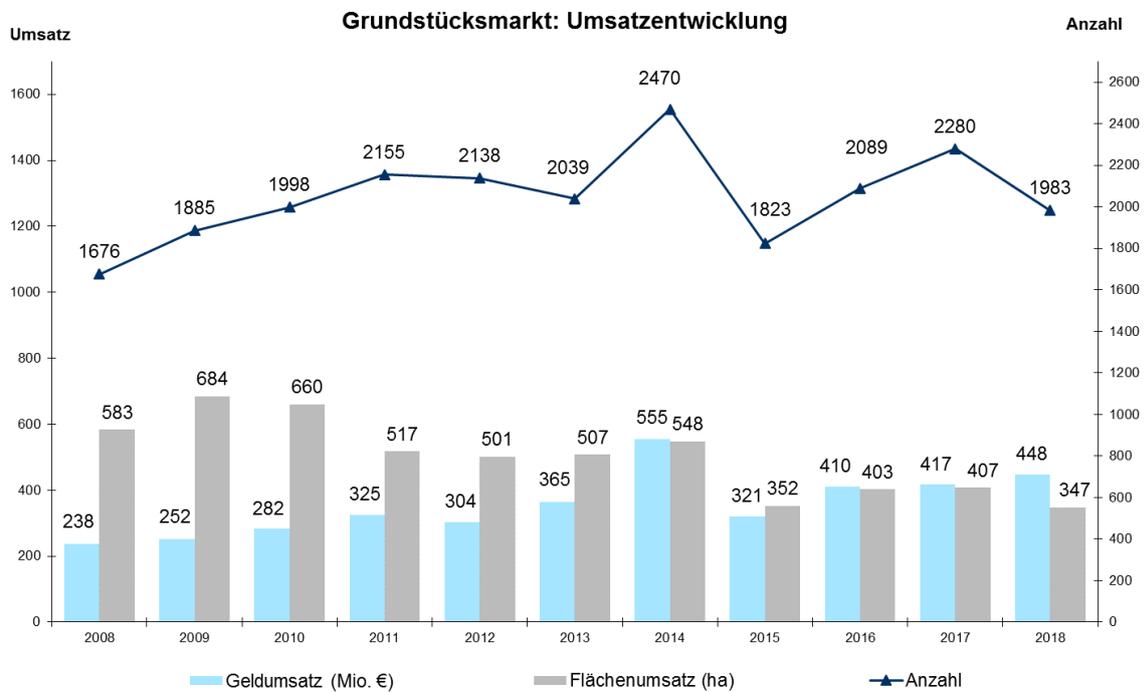
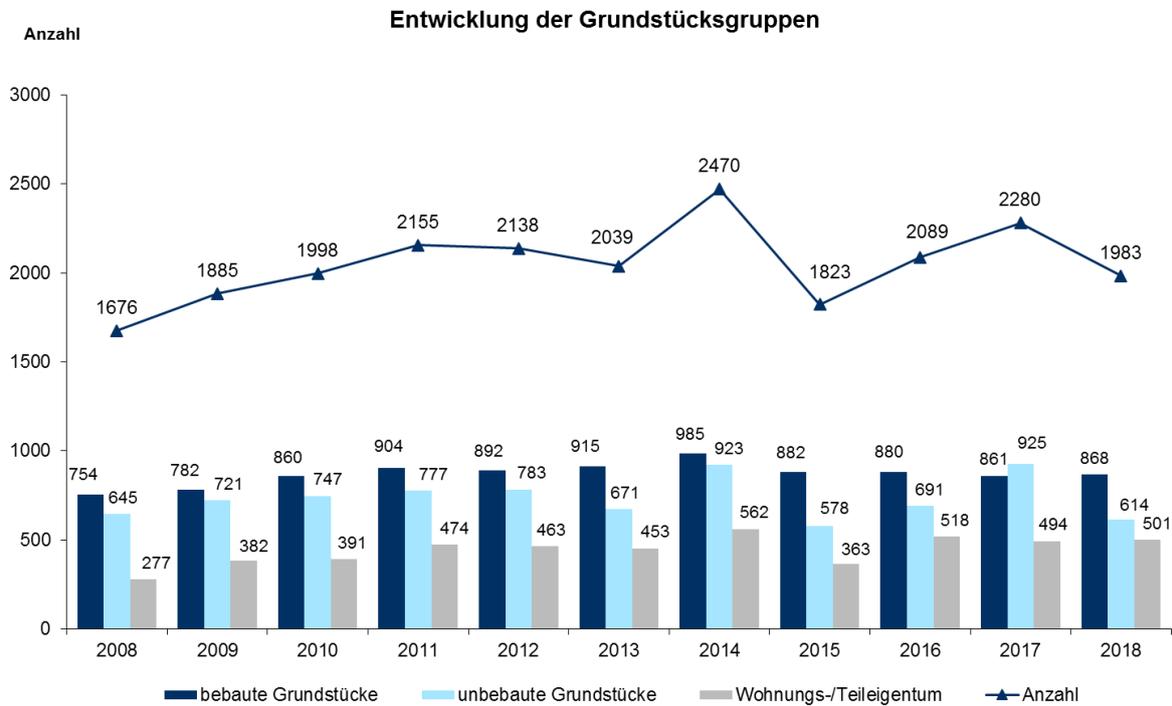
### 3 Umsätze

#### 3.1 Gesamtumsatz



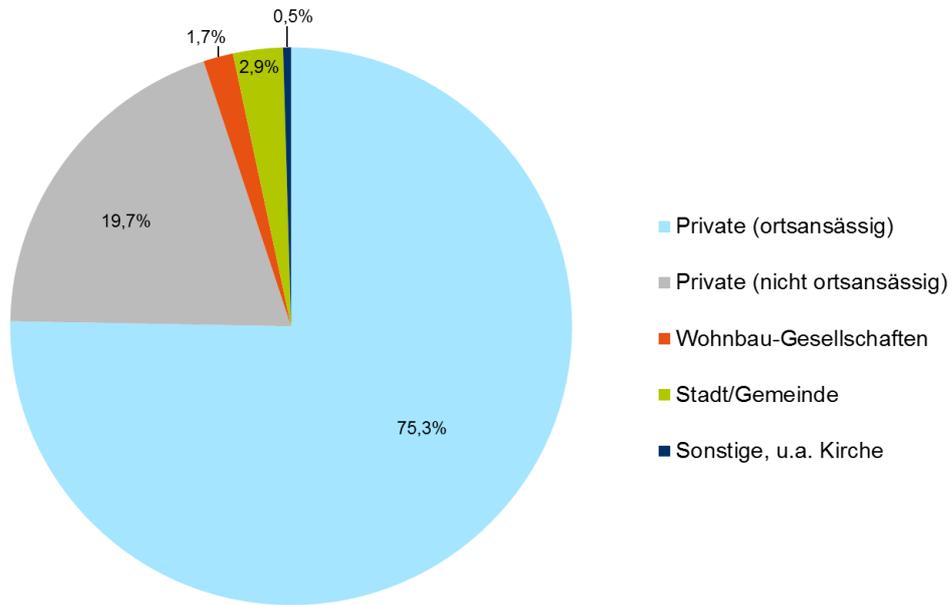
Gemeinde	Grundstücksgruppe	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ascheberg	bebaut	52	43	47	48	63	60	65	51	52	40	49
	unbebaut	40	52	51	50	53	55	66	34	43	110	44
	Wohn-/Teileigentum	12	18	17	23	27	18	36	26	31	51	22
	Summe	104	113	115	121	143	133	167	111	126	201	115
Billerbeck	bebaut	51	45	53	64	58	58	56	64	49	57	68
	unbebaut	21	56	58	50	48	39	27	32	52	45	34
	Wohn-/Teileigentum	10	17	28	25	21	16	16	18	19	19	25
	Summe	82	118	139	139	127	113	99	114	120	121	127
Coesfeld	bebaut	124	138	145	149	155	137	142	152	154	133	132
	unbebaut	76	73	69	114	103	65	134	70	68	159	96
	Wohn-/Teileigentum	67	68	87	115	93	110	128	78	90	100	120
	Summe	267	279	301	378	351	312	404	300	312	392	348
Dülmen	bebaut	146	179	163	174	180	188	231	161	170	177	155
	unbebaut	101	77	95	101	125	92	190	99	113	119	146
	Wohn-/Teileigentum	74	89	67	116	99	81	131	82	85	89	141
	Summe	321	345	325	391	404	361	552	342	368	385	442
Havixbeck	bebaut	32	47	52	61	47	53	40	52	36	42	52
	unbebaut	72	70	45	48	32	36	39	17	37	81	30
	Wohn-/Teileigentum	11	52	29	13	22	21	20	24	26	32	23
	Summe	115	169	126	122	101	110	99	93	99	155	105
Lüdinghausen	bebaut	82	74	95	126	93	105	126	121	99	92	109
	unbebaut	95	95	112	94	58	133	168	70	55	132	58
	Wohn-/Teileigentum	30	44	34	49	73	64	52	38	59	37	56
	Summe	207	213	241	269	224	302	346	229	213	261	223
Nordkirchen	bebaut	42	36	56	52	33	37	48	50	47	42	45
	unbebaut	24	35	48	38	50	43	59	63	64	71	50
	Wohn-/Teileigentum	7	14	14	24	7	23	43	15	49	42	30
	Summe	73	85	118	114	90	103	150	128	160	155	125
Nottuln	bebaut	82	93	81	86	86	91	103	82	86	88	95
	unbebaut	42	78	61	92	59	53	54	56	31	43	64
	Wohn-/Teileigentum	17	23	48	43	49	51	43	18	63	58	49
	Summe	141	194	190	221	194	195	200	156	180	189	208
Olfen	bebaut	49	38	56	44	53	52	53	36	64	59	62
	unbebaut	66	51	73	50	105	69	85	82	92	47	25
	Wohn-/Teileigentum	18	20	15	20	24	26	32	19	33	29	15
	Summe	133	109	144	114	182	147	170	137	189	135	102
Rosendahl	bebaut	35	31	39	40	38	35	38	47	39	55	39
	unbebaut	32	56	62	50	36	33	56	32	52	66	30
	Wohn-/Teileigentum	7	5	3	3	12	12	12	18	23	7	6
	Summe	74	92	104	93	86	80	106	97	114	128	75
Senden	bebaut	59	58	73	60	86	99	83	66	84	76	62
	unbebaut	76	78	73	90	114	53	45	23	84	52	37
	Wohn-/Teileigentum	24	32	49	43	36	31	49	27	40	30	14
	Summe	159	168	195	193	236	183	177	116	208	158	113
Kreisgebiet	bebaut	754	782	860	904	892	915	985	882	880	861	868
	unbebaut	645	721	747	777	783	671	923	578	691	925	614
	Wohn-/Teileigentum	277	382	391	474	463	453	562	363	518	494	501
	Anzahl	1676	1885	1998	2155	2138	2039	2470	1823	2089	2280	1983

Folgende Grafiken zeigen die Anzahl aller Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, hier bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum sowie die Umsatzentwicklung (Geld- und Flächenumsatz), rückblickend auf die vergangenen Jahre.

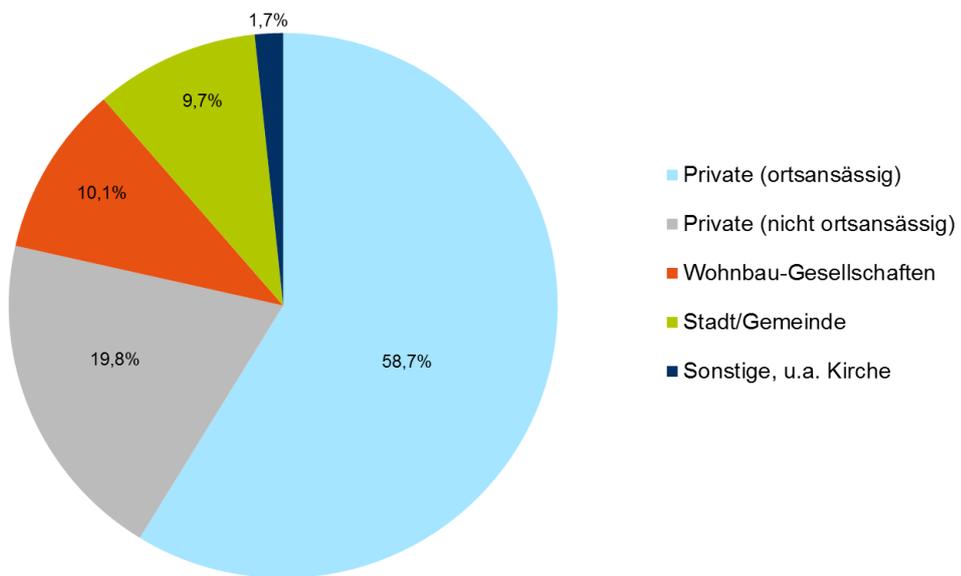


**Erwerber / Veräußerer**

**Erwerber 2018**



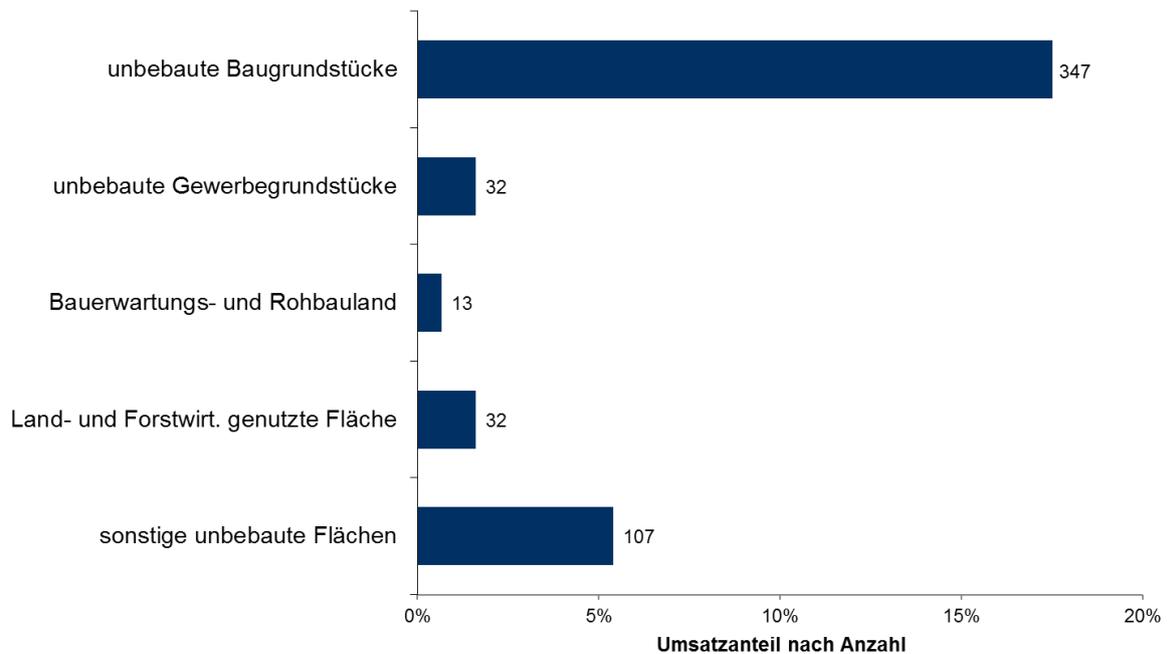
**Veräußerer 2018**



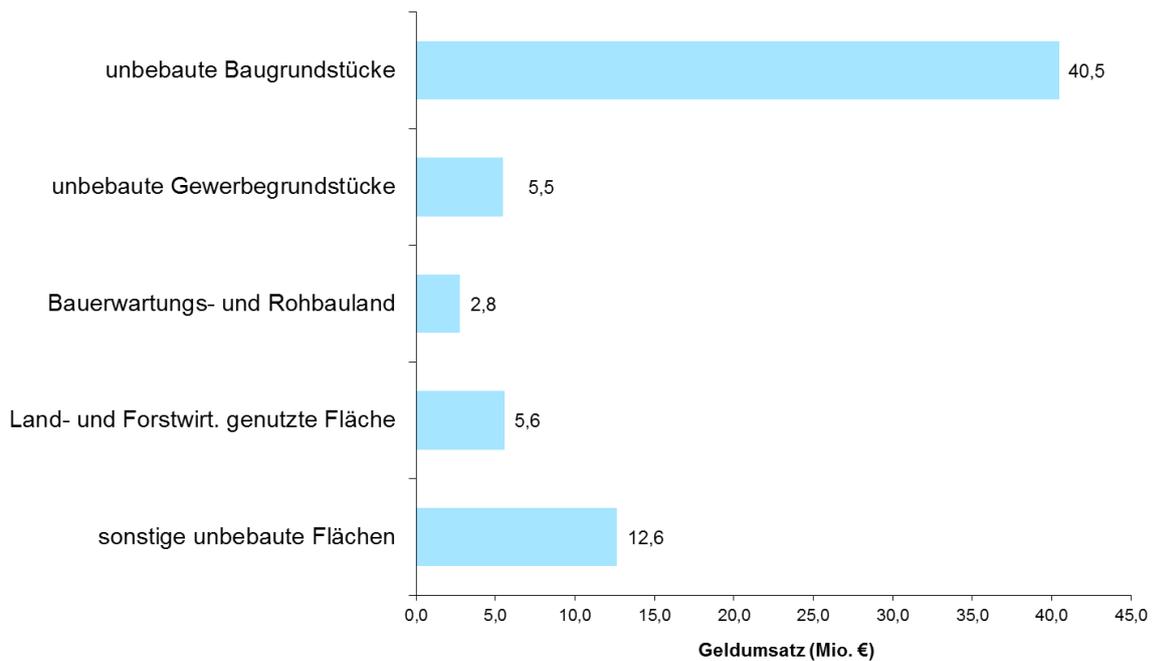
### 3.2 Unbebaute Grundstücke

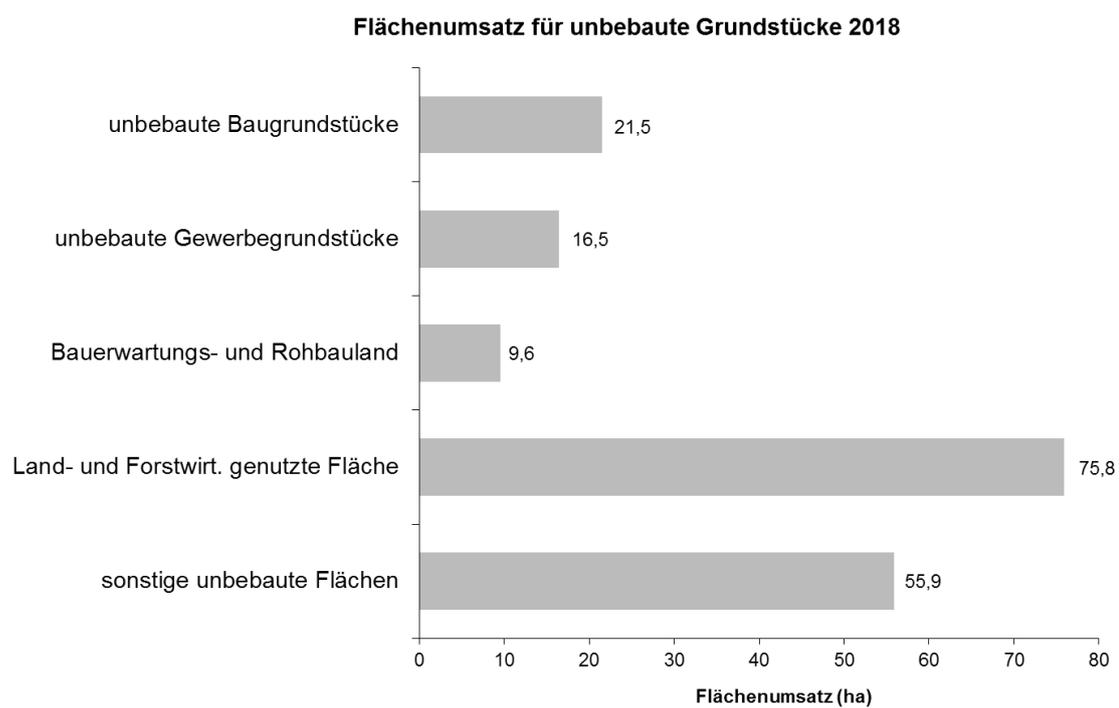
Folgende Grafiken zeigen die Anzahl aller geeigneten Kauffälle für unbebaute Grundstücke (ohne Erbbaugrundstücke) sowie die Umsatzentwicklung, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2018.

**Umsatzanteile nach Anzahl für unbebaute Grundstücke 2018**



**Geldumsatz für unbebaute Grundstücke 2018**



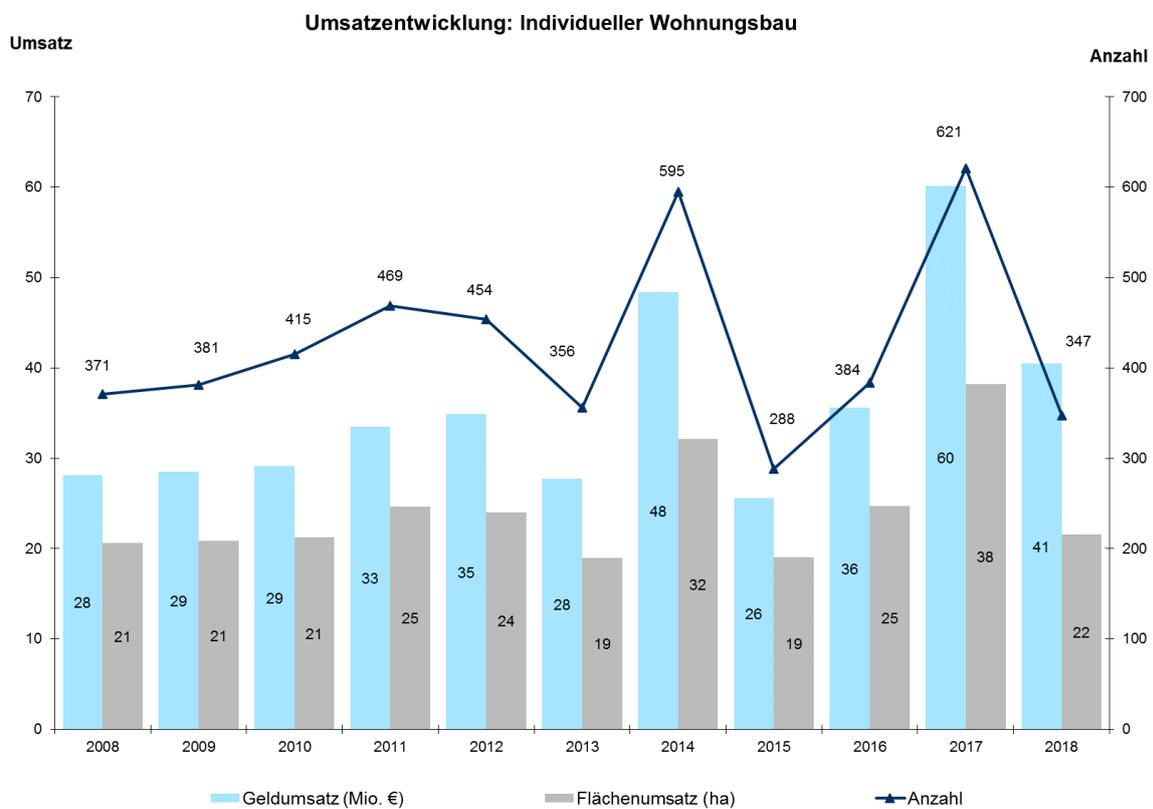


Folgende Grafiken und Tabellen zeigen die Umsatzentwicklungen in den Teilmärkten individueller Wohnungsbau, gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen.

### Individueller Wohnungsbau

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2008	371	20,59	28,13
2009	381	20,82	28,51
2010	415	21,23	29,16
2011	469	24,63	33,49
2012	454	24,01	34,86
2013	356	18,95	27,68
2014	595	32,14	48,36
2015	288	19,02	25,60
2016	384	24,72	35,62
2017	621	38,22	60,16
2018	347	21,54	40,50

ohne Erbbaugrundstücke

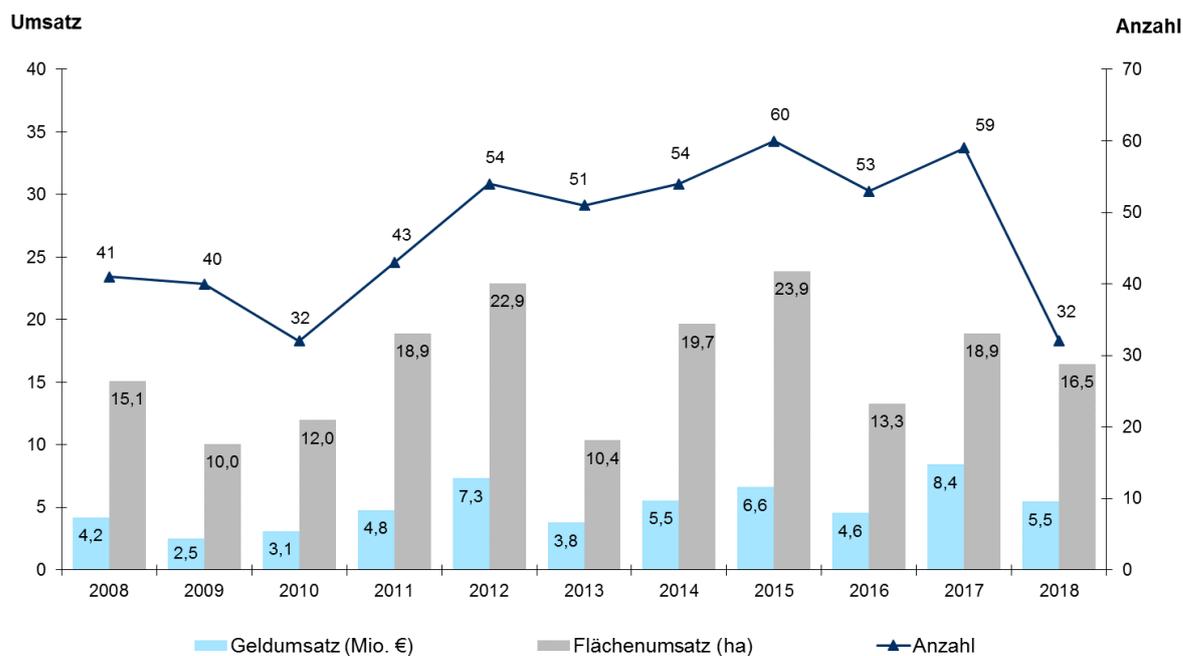


Gewerbegrundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2008	41	15,11	4,21
2009	40	10,05	2,49
2010	32	11,96	3,09
2011	43	18,90	4,77
2012	54	22,91	7,33
2013	51	10,36	3,77
2014	54	19,66	5,54
2015	60	23,86	6,60
2016	53	13,29	4,56
2017	59	18,90	8,42
2018	32	16,47	5,46

ohne Erbbaugrundstücke

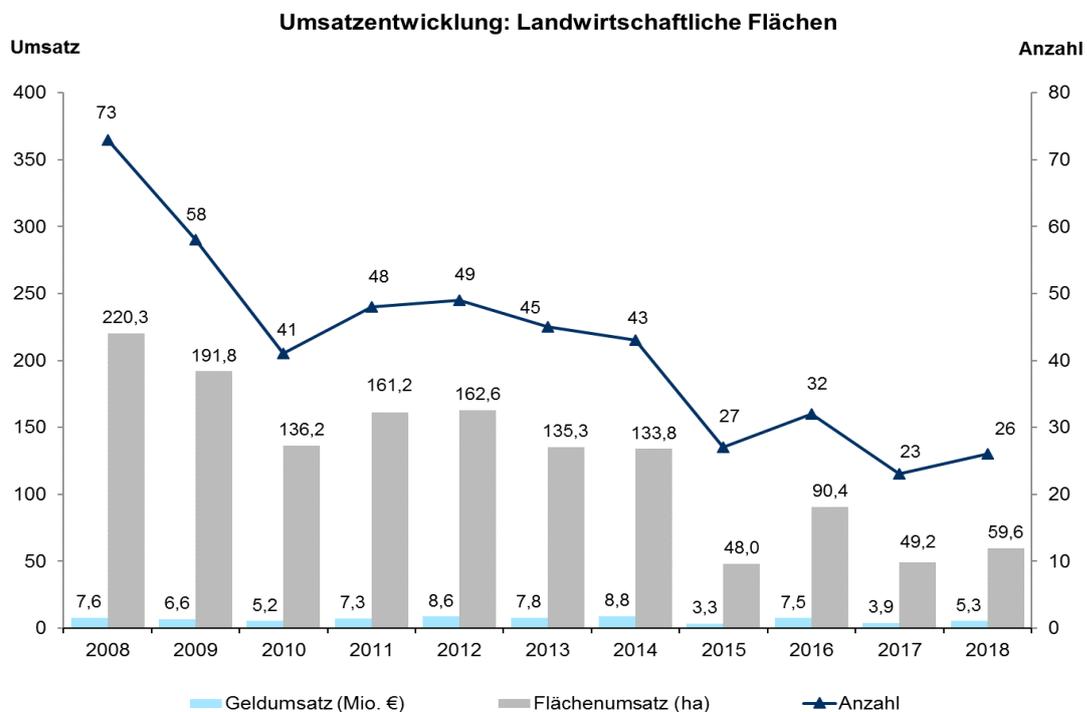
Umsatzentwicklung: Gewerbliche Bauflächen



## Landwirtschaftliche Grundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2008	73	220,32	7,59
2009	58	191,76	6,58
2010	41	136,18	5,21
2011	48	161,23	7,28
2012	49	162,64	8,60
2013	45	135,27	7,82
2014	43	133,78	8,76
2015	27	48,03	3,35
2016	32	90,37	7,48
2017	23	49,18	3,92
2018	26	59,56	5,25

landwirtschaftliche Flächen, größer als 2.500 m<sup>2</sup>, nur Verkäufe von Privat an Privat



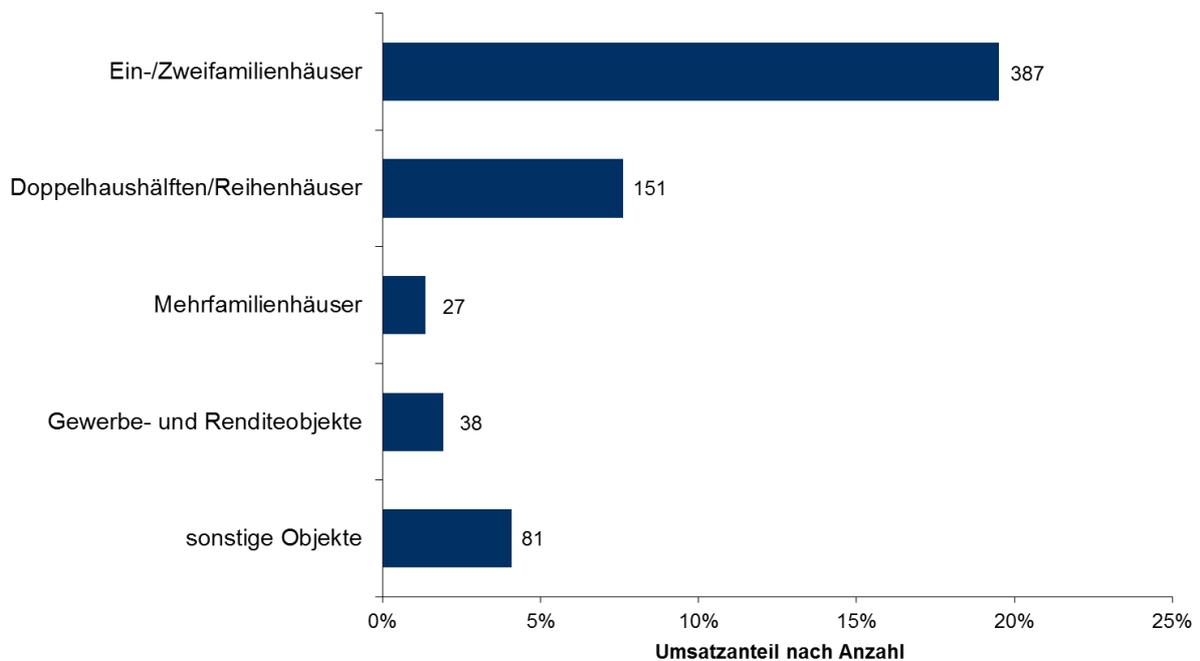
Forstwirtschaftliche Grundstücke			
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2008	4	7,31	0,07
2009	10	33,65	0,39
2010	13	21,07	0,29
2011	10	43,90	0,56
2012	12	31,28	0,49
2013	9	7,61	0,14
2014	14	22,94	0,51
2015	8	19,94	0,43
2016	2	2,54	0,06
2017	6	9,24	0,23
2018	6	16,29	0,33

forstwirtschaftliche Flächen, größer als 2.500 m<sup>2</sup>, mit Aufwuchs

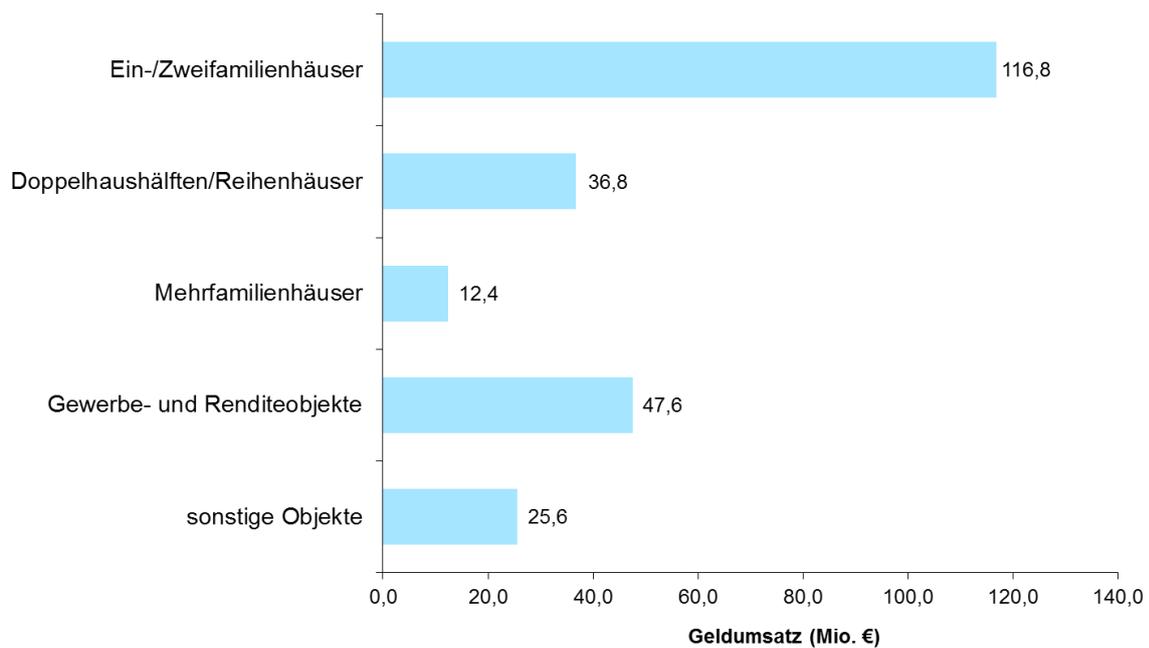
### 3.3 bebaute Grundstücke

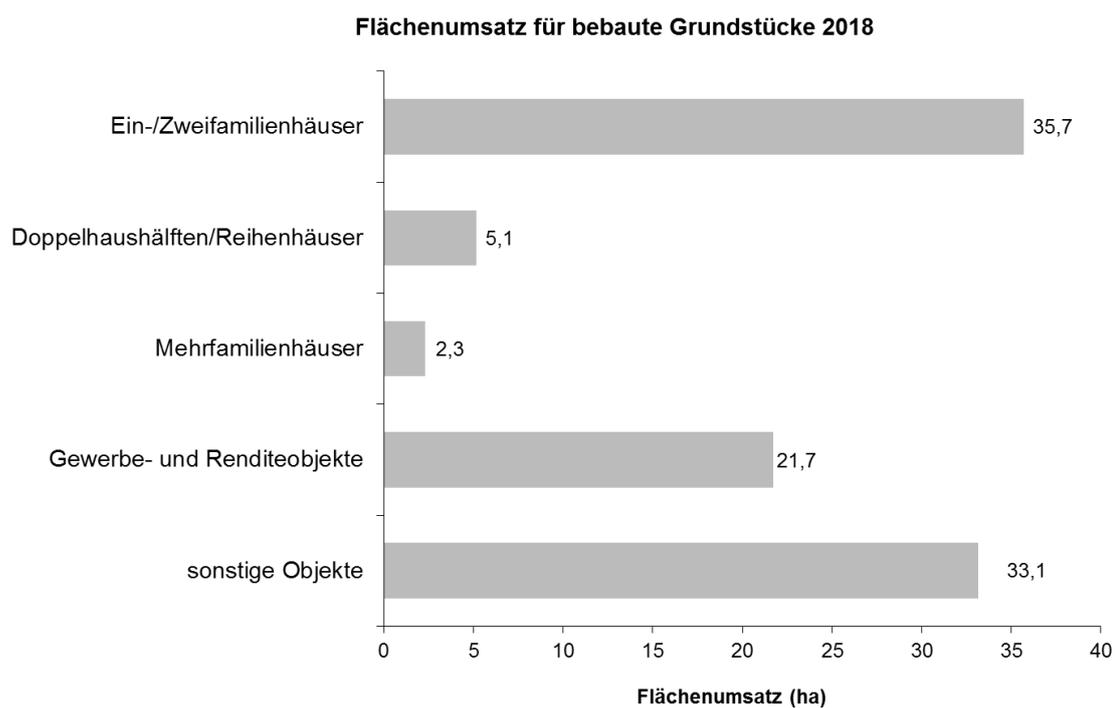
Folgende Grafiken zeigen die Anzahl aller geeigneten Kauffälle ohne Erbbaurechte für bebaute Grundstücke sowie die Umsatzentwicklung (Geld- und Flächenumsatz) differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2018.

**Umsatzanteile nach Anzahl für bebaute Grundstücke 2018**



**Geldumsatz für bebaute Grundstücke 2018**





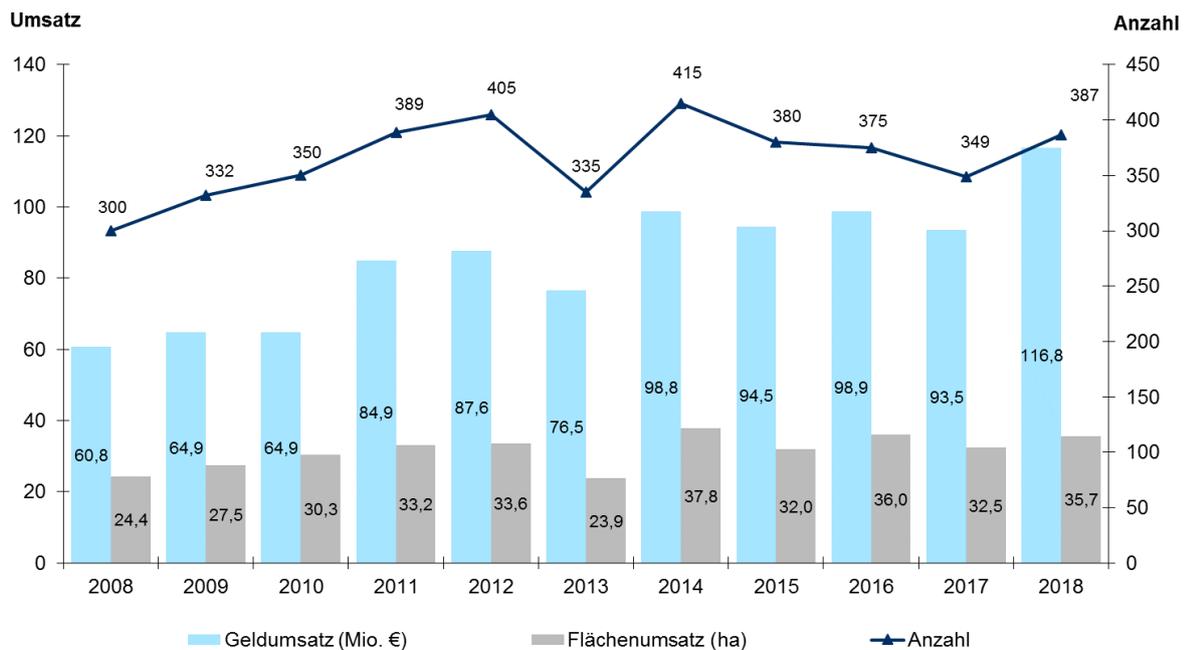
Folgende Grafiken und Tabellen zeigen die Umsatzentwicklungen bebauter Grundstücke in den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Drei- und Mehrfamilienhäuser.

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2008	300	24,40	60,76
2009	332	27,48	64,93
2010	350	30,30	73,59
2011	389	33,18	84,87
2012	405	33,60	87,59
2013	335	23,90	76,52
2014	415	37,80	98,82
2015	380	32,01	94,53
2016	375	36,04	98,89
2017	349	32,46	93,49
2018	387	35,70	116,77

ohne Erbbaurechte

### Ein- und Zweifamilienhäuser

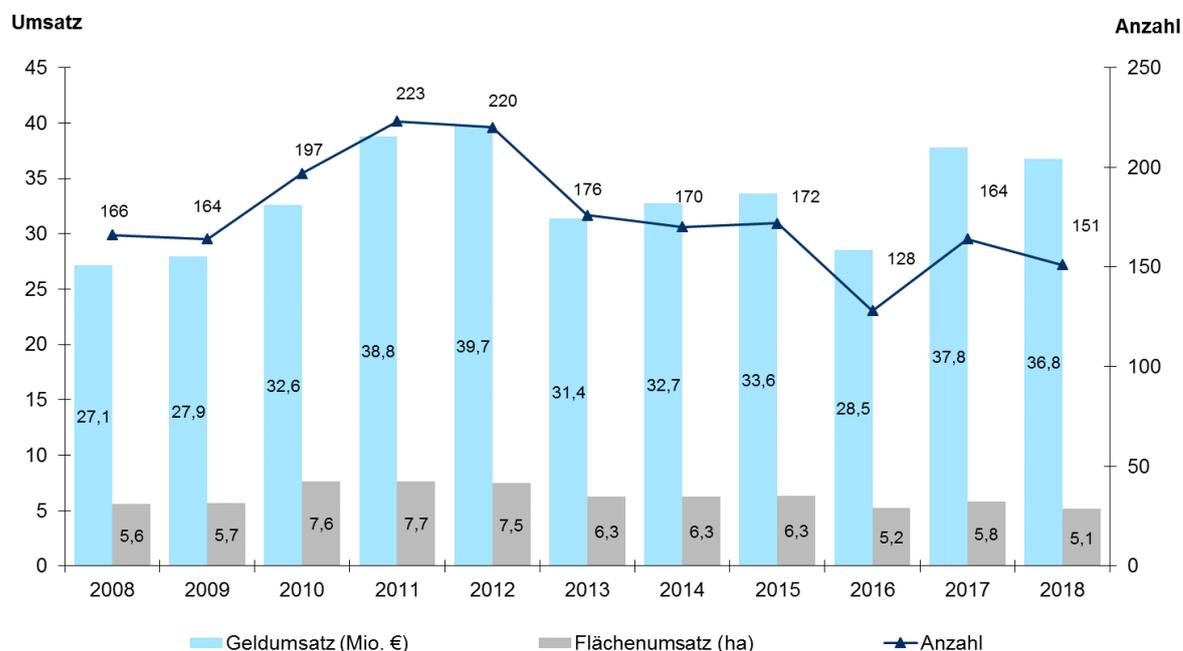


### Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2008	166	5,59	27,13
2009	164	5,65	27,94
2010	197	7,64	32,60
2011	223	7,66	38,81
2012	220	7,47	39,75
2013	176	6,26	31,36
2014	170	6,25	32,74
2015	172	6,33	33,62
2016	128	5,20	28,52
2017	164	5,85	37,79
2018	151	5,14	36,77

ohne Erbbaurechte

### Reihenhäuser und Doppelhaushälften

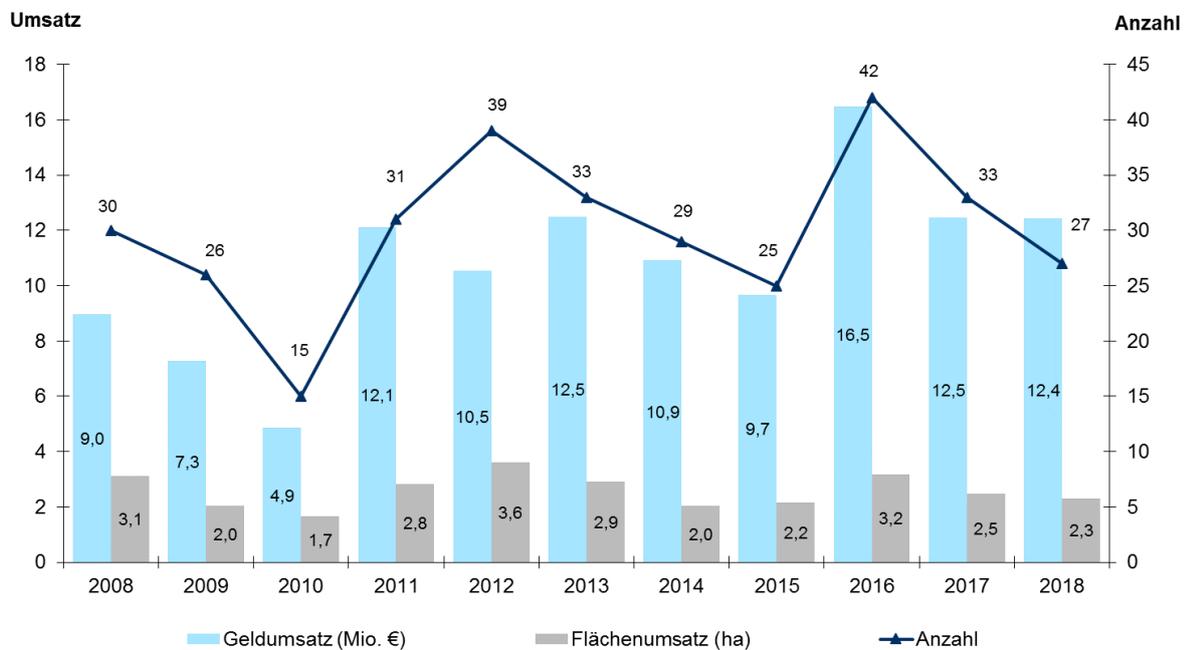


## Drei- und Mehrfamilienhäuser

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2008	30	3,12	8,96
2009	26	2,03	7,28
2010	15	1,66	4,86
2011	31	2,83	12,10
2012	39	3,60	10,53
2013	33	2,93	12,50
2014	29	2,02	10,91
2015	25	2,16	9,67
2016	42	3,19	16,47
2017	33	2,47	12,46
2018	27	2,31	12,44

ohne Erbbaurechte

## Drei- und Mehrfamilienhäuser

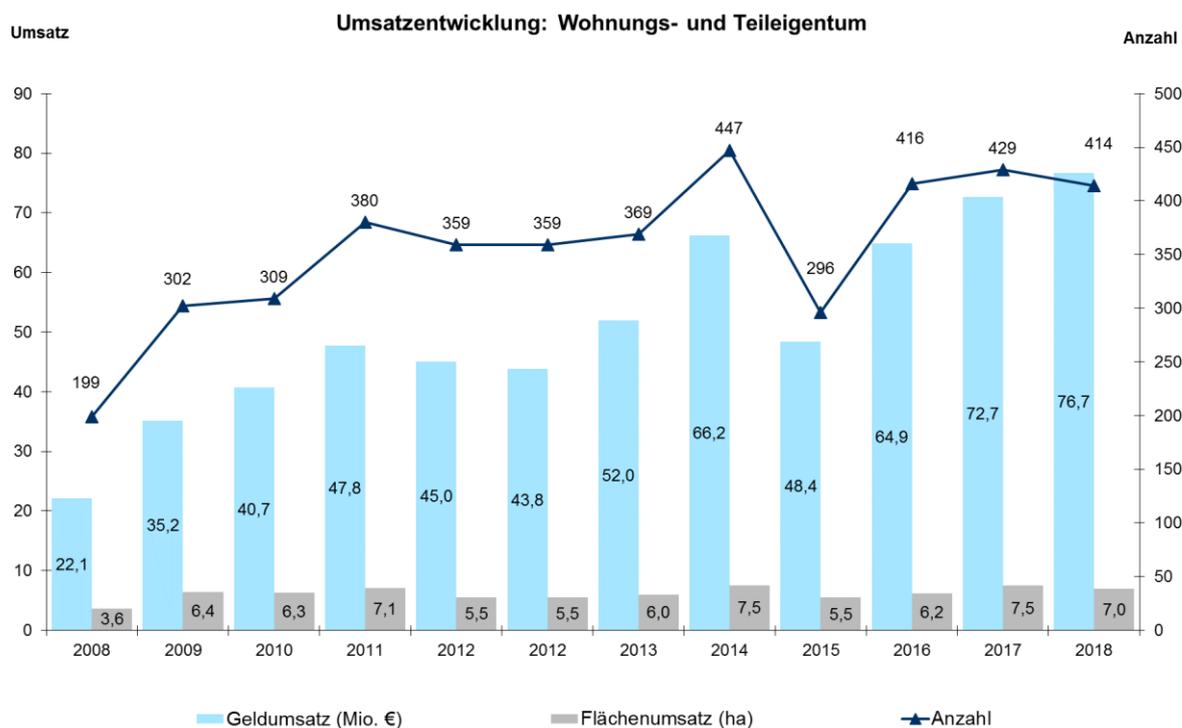


### 3.4 Wohnungseigentum

Folgende Grafiken und Tabelle zeigen die Umsatzentwicklung von Wohnungs- und Teileigentum.

Jahr	Erstverkäufe			Wiederverkauf			Umwandlung		
	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio.€)
2008	27	0,45	4,39	162	2,98	16,72	10	0,18	0,99
2009	66	0,93	10,39	226	5,23	23,45	10	0,26	1,34
2010	86	1,22	16,16	223	4,89	23,80	8	0,17	0,74
2011	93	1,32	17,08	280	5,63	29,97	7	0,17	0,72
2012	90	1,37	16,83	259	4,00	26,97	10	0,18	1,24
2013	130	2,04	24,79	237	3,92	26,93	2	0,03	0,23
2014	169	1,99	32,89	262	4,85	30,82	16	0,71	2,44
2015	96	1,18	19,22	197	4,15	23,77	3	0,17	0,49
2016	167	2,01	35,06	245	4,05	29,15	4	0,10	0,66
2017	165	2,23	37,15	258	5,12	34,24	6	0,15	1,32
2018	187	2,54	44,05	222	4,27	31,06	5	0,2	1,55

ohne Erbbaurechte

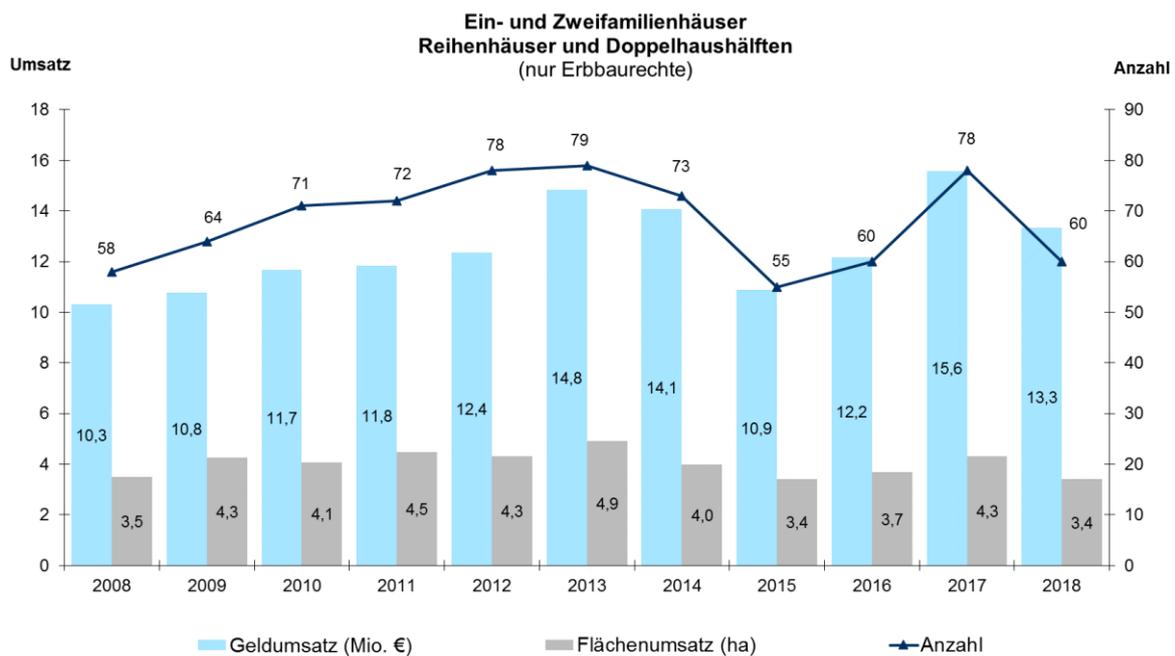


### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Folgende Grafiken und Tabellen zeigen die Umsatzentwicklungen von Erbbaurechten und Wohnungserbbaurechten. Umsatzzahlen für Erbbaugrundstücke wurden nicht abgeleitet.

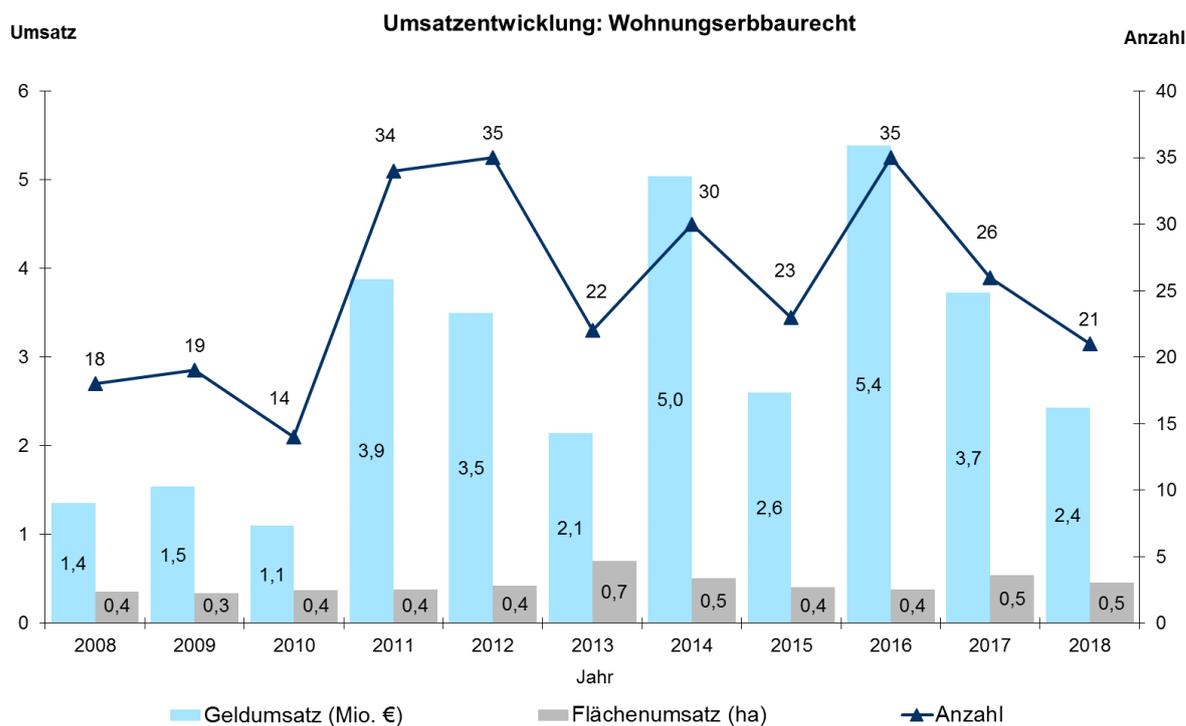
Ein- und Zweifamilienhäuser  
Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2008	58	3,49	10,30
2009	64	4,26	10,78
2010	71	4,07	11,67
2011	72	4,48	11,83
2012	78	4,32	12,36
2013	79	4,92	14,83
2014	73	3,98	14,06
2015	55	3,43	10,87
2016	60	3,68	12,17
2017	78	4,32	15,58
2018	60	3,40	13,33



## Wohnungserbbaurecht

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2008	18	0,34	1,35
2009	19	0,37	1,54
2010	14	0,38	1,10
2011	34	0,43	3,88
2012	35	0,70	3,50
2013	22	0,50	2,15
2014	30	0,41	5,04
2015	23	0,38	2,60
2016	35	0,55	5,39
2017	26	0,45	3,73
2018	21	0,40	2,43



### 3.6 Sonstige

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

#### Durchschnittspreise

Individueller Wohnungsbau			
Jahr	durchschnittliche Grundstücksflä- che (m <sup>2</sup> )	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Mittel- wert (€/m <sup>2</sup> )
2008	555	75.831	137
2009	546	74.836	137
2010	512	70.271	137
2011	525	71.397	136
2012	529	76.785	145
2013	532	77.759	146
2014	540	81.281	150
2015	660	88.880	135
2016	644	92.772	144
2017	616	96.877	157
2018	624	108.071	173

Die angegebenen Mittelwerte in €/m<sup>2</sup> sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz in €/m<sup>2</sup> wider.

### 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

### 4.3 Gewerbliche Bauflächen

#### Durchschnittspreise

Gewerbegrundstücke			
Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche (ha)	durchschnittlicher Kaufpreis (Mio. €)	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )
2008	3.685	102.639	28
2009	2.512	62.330	25
2010	3.738	96.421	26
2011	4.395	110.994	25
2012	4.243	135.741	32
2013	2.031	73.867	36
2014	3.641	102.514	28
2015	3.977	110.083	28
2016	2.507	86.063	34
2017	3.204	142.682	45
2018	5.148	170.764	33

Die angegebenen Mittelwerte in €/m<sup>2</sup> sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz in €/m<sup>2</sup> wider.

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### Durchschnittspreise

Forstwirtschaftliche Grundstücke			
Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche (ha)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )
2008	1,83	16.913	0,9
2009	3,37	39.123	1,2
2010	1,62	22.027	1,4
2011	4,39	55.556	1,3
2012	2,61	40.796	1,6
2013	0,85	15.459	1,8
2014	1,64	36.535	2,2
2015	2,49	53.712	2,2
2016	1,27	30.680	2,4
2017	1,54	38.033	2,5
2018	2,71	55.100	2,0

Landwirtschaftliche Grundstücke			
Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche (ha)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )
2008	3,02	103.930	3,4
2009	3,31	113.446	3,4
2010	3,32	127.176	3,8
2011	3,36	151.721	4,5
2012	3,32	175.556	5,3
2013	3,01	173.801	5,8
2014	3,11	203.761	6,5
2015	1,78	123.973	7,0
2016	2,82	233.640	8,3
2017	2,14	170.574	8,0
2018	2,29	201.766	8,8

Die angegebenen Mittelwerte in €/m<sup>2</sup> sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz in €/m<sup>2</sup> wider.

## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungsstufe	Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu erschließungsbeitragspflichtigem Bauland)											%	
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2008-18 Mittel	Median
Bauerwartungsland	30,4	36,5	20,0	20,0	/	32,0	50,0	41,0	34,0	38,0	46,0	29%	
	27%	27%	17%	17%	/	26%	39%	31%	33%	35%	37%	29%	
Rohbauland (Wohnen)	81,0	/	89,0	89,0	60,0	/	/	/	39,0	38,0	45,0	58%	
	57%	/	75%	75%	50%	/	/	/	56%	53%	41%	56%	

## 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

### Besondere Flächen der Landwirtschaft

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 23 Fälle aus den Jahren 2017 und 2018 für die Untersuchung herangezogen. Die Untersuchung zeigt folgendes Ergebnis:

<b>Mittelwert der Auswertung:</b>	<b>10,7 €/m<sup>2</sup></b>
Anzahl der Fälle:	23
Minimum:	8,0 €/m <sup>2</sup>
Maximum:	14,99 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung:	1,72 €/m <sup>2</sup>
durchschnittlicher landwirtschaftlicher Bodenrichtwert	8,3 €/m <sup>2</sup>
Faktor begünstigtem Agrarland zu Bodenrichtwert-Wohnen (eb-frei):	14,8
Faktor Bodenrichtwert Ackerland zu begünstigtem Agrarland:	1,3

Entwicklungs- stufe	Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu landw. Flächen)											%	
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2008-18 Mittel	Median
Landw. Flächen Bodenleitwert	3,3	3,4	3,6	4,0	4,6	5,4	6,4	6,7	7,4	8,0	8,3	100%	
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
begünst. Agrar- land	8,0	8,4	7,8	7,6	7,7	8,7	8,5	8,5	9,9	10,5	10,7	170%	
	242%	247%	217%	190%	167%	161%	133%	127%	134%	131%	129%	161%	
Unland, Wasser,Biotope	0,5	0,6	0,6	0,6	0,8	1,1	1,1	0,8	1,1	1,1	1,0	16%	
	15%	18%	17%	15%	17%	20%	17%	12%	15%	14%	12%	15%	

## Arrondierungsflächen

Als Arrondierung wird in der Fachliteratur die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstücks um eine nicht selbstständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Zuschnitt oder die Lage dieser Fläche ist meist der Gestalt, dass ein Erwerb nur für einen bestimmten Personenkreis interessant ist, um entweder die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu erhöhen oder den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen. In der Fachliteratur wird der Begriff der Arrondierungsfläche häufig als Sammelbezeichnung verwendet und wird dort nicht weiter differenziert.

Die Kauffälle lassen sich in zwei Hauptgruppen einteilen:

Baulandteilflächen, die

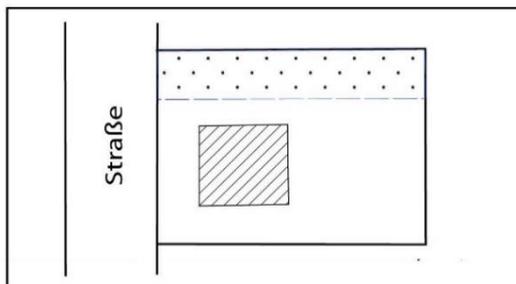
- eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen,
- einen Überbau bereinigen oder
- als Garagen- oder Stellplatzfläche genutzt werden können

Nicht erforderliche oder unmaßgebliche Teilflächen:

In diese Gruppierung fallen die Teilflächen, die keiner baulichen Nutzung zugeführt werden können, sondern zur anderweitigen Verwendung oder Abrundung eines Grundstücks erworben werden, z.B. Flächen für die Gartenerweiterung im Hinterland oder sogenanntes seitliches Hinterland.

Die in den Kaufverträgen erzielten Bodenpreise wurden in Relation zu dem betreffenden Bodenrichtwert gesetzt. Die Standardabweichung ist ein Ausdruck der üblichen Streubreite. Die Abweichung vom Mittelwert lässt die Bedeutung der erworbenen Teilfläche für den Erwerber erkennen. Die Ergebnisse der Untersuchung aus den Kauffällen von Arrondierungsflächen aus den Jahren 2017 und 2018 sind in den nachfolgenden Grafiken dargestellt:

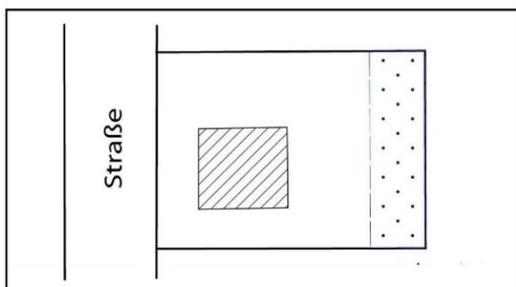
### Baulandteilflächen:



Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken, um Baurecht zu schaffen oder einen Überbau zu bereinigen

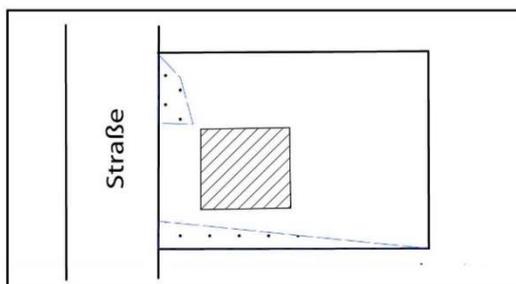
Anzahl der Kauffälle:	12
Verhältnis zum Baulandwert:	98%
Standardabweichung:	32%

### Unmaßgebliche Teilfläche



Zukäufe zu Garten- bzw. Hinterland

Anzahl der Kauffälle:	5
Verhältnis zum Baulandwert:	43%
Standardabweichung:	12%



Zukäufe zu unmaßgebliche Vorgartenfläche und/oder seitlichen Grundstücksflächen

Anzahl der Kauffälle:	30
Verhältnis zum Baulandwert:	77%
Standardabweichung:	20%

## 4.7 Bodenrichtwerte

Gemäß 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.

### 4.7.1 Definition

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaft für dieses Gebiet typisch ist (sog. Richtwertgrundstücke). Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), bewirken Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenwert.

Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum 01.01. eines jeden Kalenderjahres mit Hilfe der Kaufpreissammlung zu ermitteln.

### 4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS



Detaillierte Angaben zu sämtlichen Bodenrichtwerten sind im Bodenrichtwert-Informationssystem des Landes BORIS.NRW ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) zu finden. Die Version 3 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.



**BORIS-D** ist ein gemeinschaftliches Internetportal mehrerer Bundesländer, das unter <https://www.bodenrichtwerte-boris.de/> Informationen über die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beschlossenen Bodenrichtwerte länderübergreifend einheitlich, webbasiert und leicht zugänglich für die breite Öffentlichkeit bereitstellt. Es enthält Bodenrichtwertinformationen aus Bundesländern in einer vom jeweiligen Bundesland festgelegten Informationstiefe. Den kartographischen Hintergrund schaffen die amtlichen Geobasisdaten der Vermessungsverwaltungen. Für Bundesländer, die dieses freigegeben haben, kann eine Druckausgabe (aufbereitete Druckdatei zu einem ausgewählten Bodenrichtwert) abgerufen werden. Die Nutzung von **BORIS-D** ist kostenfrei. Alle dort verfügbaren Daten können gemäß den Nutzungsbedingungen von "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" ([dl-de/by-2-0](https://www.datenlizenz.de/de/by-2-0)) genutzt werden. Mit der **BORIS-D App** können Bodenrichtwertinformationen jederzeit auch mobil, inklusive der Lokalisierung des eigenen Standortes, abgerufen werden. Wie das Internetportal bietet auch diese Smartphone- und Tablet-Integration einen intuitiven Zugang zu den aktuellen Bodenrichtwertinformationen.

## Darstellung der Bodenrichtwerte in Wohngebieten

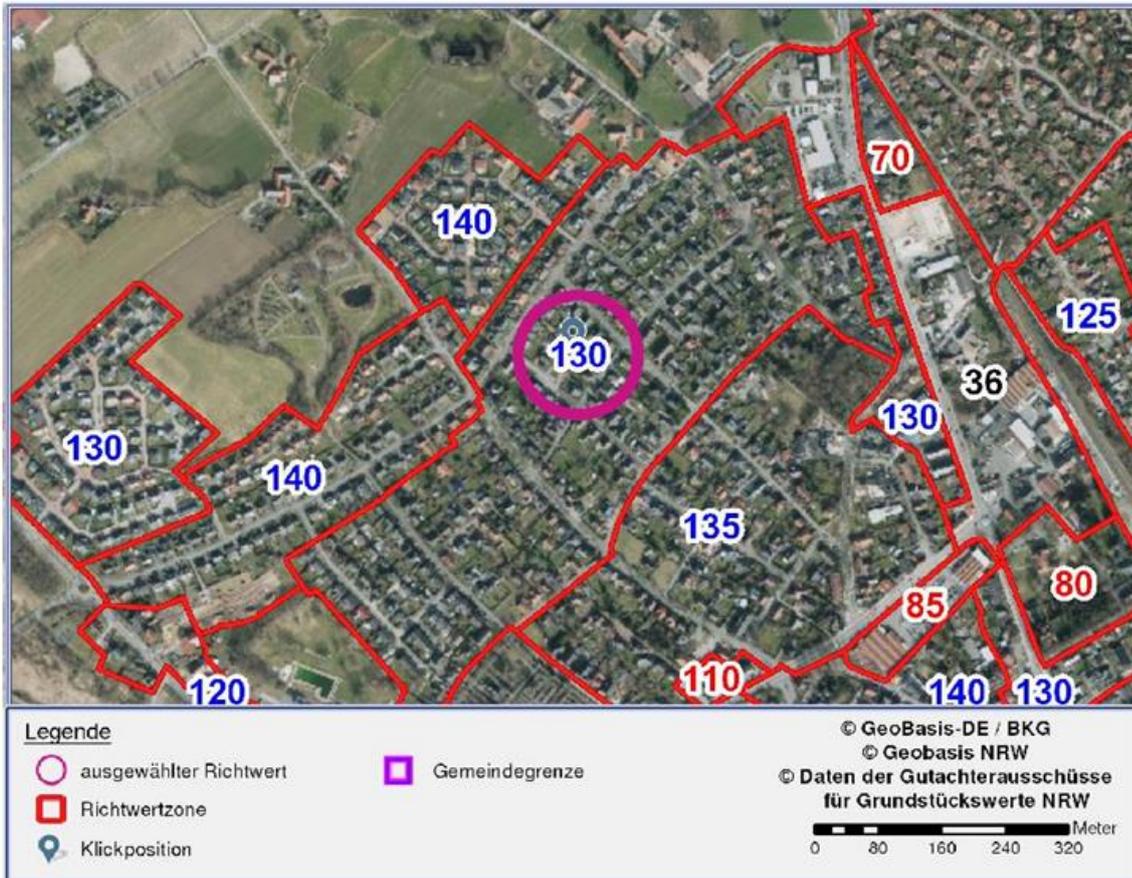


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

## Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Billerbeck
Gemarkungsname	Billerbeck-Stadt
Ortsteil	Billerbeck
Bodenrichtwertnummer	4745
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>130 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2019
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	I-II
Tiefe	40 m
Freies Feld	38

Tabelle 1: Richtwertdetails



## 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 Richtwertzonen gebildet. Zur Abgrenzung der Bodenrichtwerte des Wohnbaulandes erfolgt die Darstellung farblich differenziert.

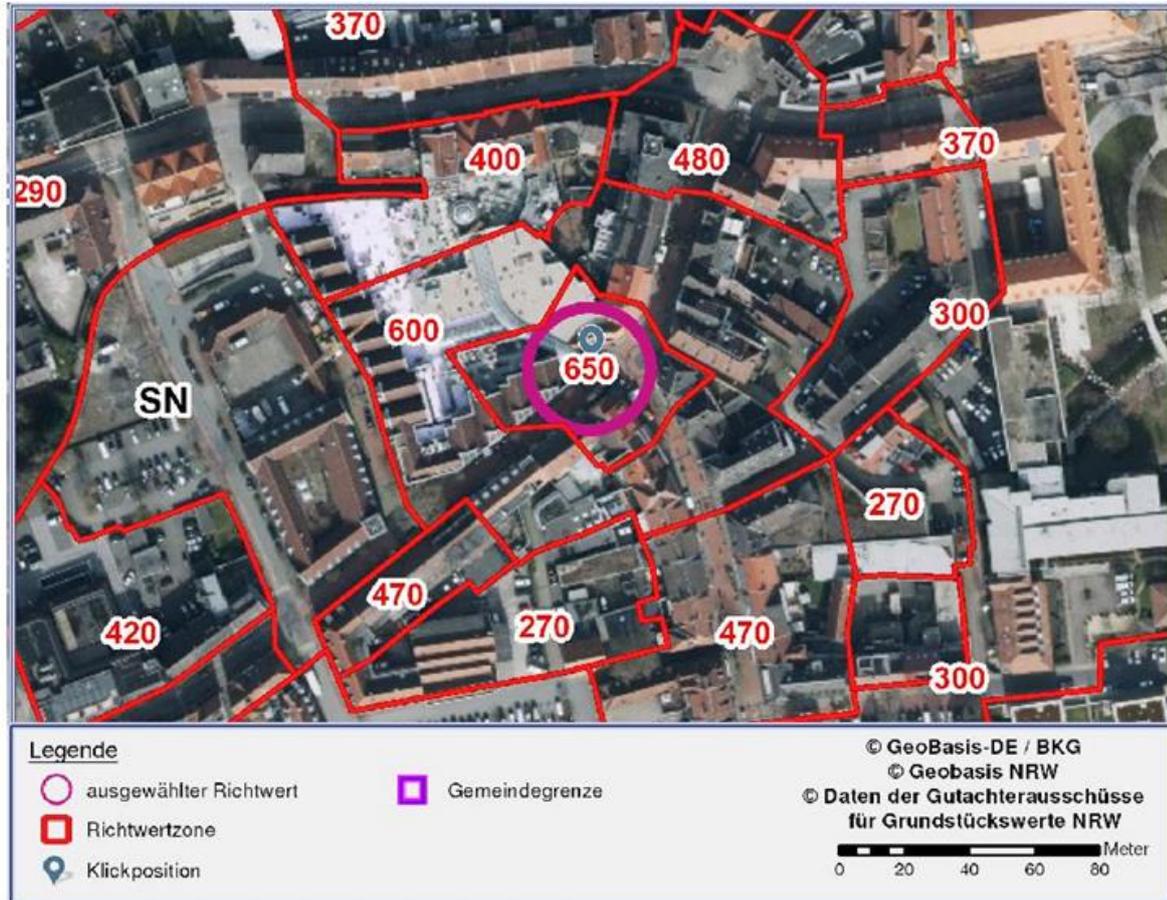


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Coesfeld
Gemarkungsname	Coesfeld-Stadt
Ortsteil	Coesfeld
Bodenrichtwertnummer	60025
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>650 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2019
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	21
GFZ Berechnungsvorschrift	BauNVO 90

Tabelle 1: Richtwertdetails

### 4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

#### Erschließungskosten

Die Bodenrichtwerte 2019 (Wertermittlungsstichtag: 01.01.2019) 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. 2015): 55-80 €/m<sup>2</sup>
- gute Erschließungsqualität (1990-2014) 35-50 €/m<sup>2</sup>
- durchschnittliche Erschließungsqualität (ca. 1960-1989): 25-30 €/m<sup>2</sup>
- einfache Erschließungsqualität  
(Alterschließung, Ortsdurchfahrten, fehlende Ausbauten): 15-20 €/m<sup>2</sup>

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

#### 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	9	5		3	45	5	5	5	84
Billerbeck	1	5	1		10	20	1		39	3	3	3	86
Coesfeld	5	13	2	1	16	41		13	88	4	4	4	191
Dülmen	5	9	2	5	15	24	1	7	101	9	9	9	196
Havixbeck		6		2	4	17			23	2	2	2	58
Lüdinghausen	2	5			20	23	1	2	69	5	5	5	137
Nordkirchen		3	2	2	5			1	24	4	4	4	49
Nottuln	3	4		1	14	2		3	49	5	5	5	91
Olfen	1	6	2		17		2		26	3	3	3	63
Rosendahl	1	5			5	2			32	2	2	2	51
Senden		5	2	1	7	6		1	38	6	6	6	78
Kreis Coesfeld	20	65	11	13	122	140	5	30	534	48	48	48	1084

Das Abkürzungsverzeichnis der Nutzungen befindet sich auf der Seite 33.

**Durchschnittliche Bodenrichtwerte für baureifes Land****(Stand 01.01.2019)**

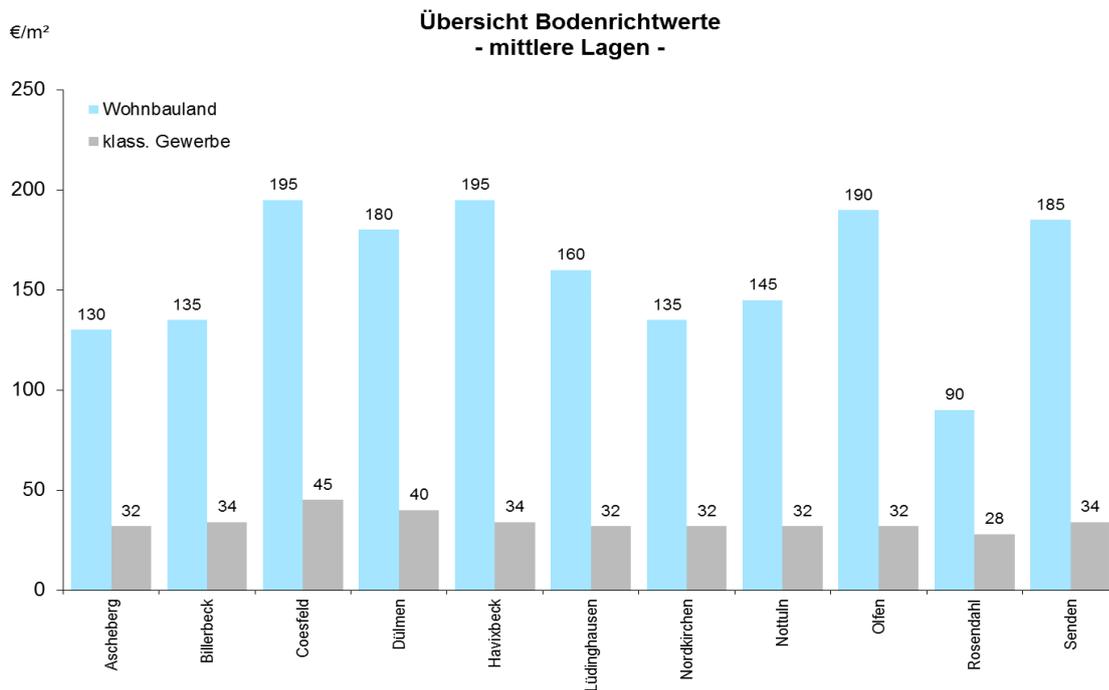
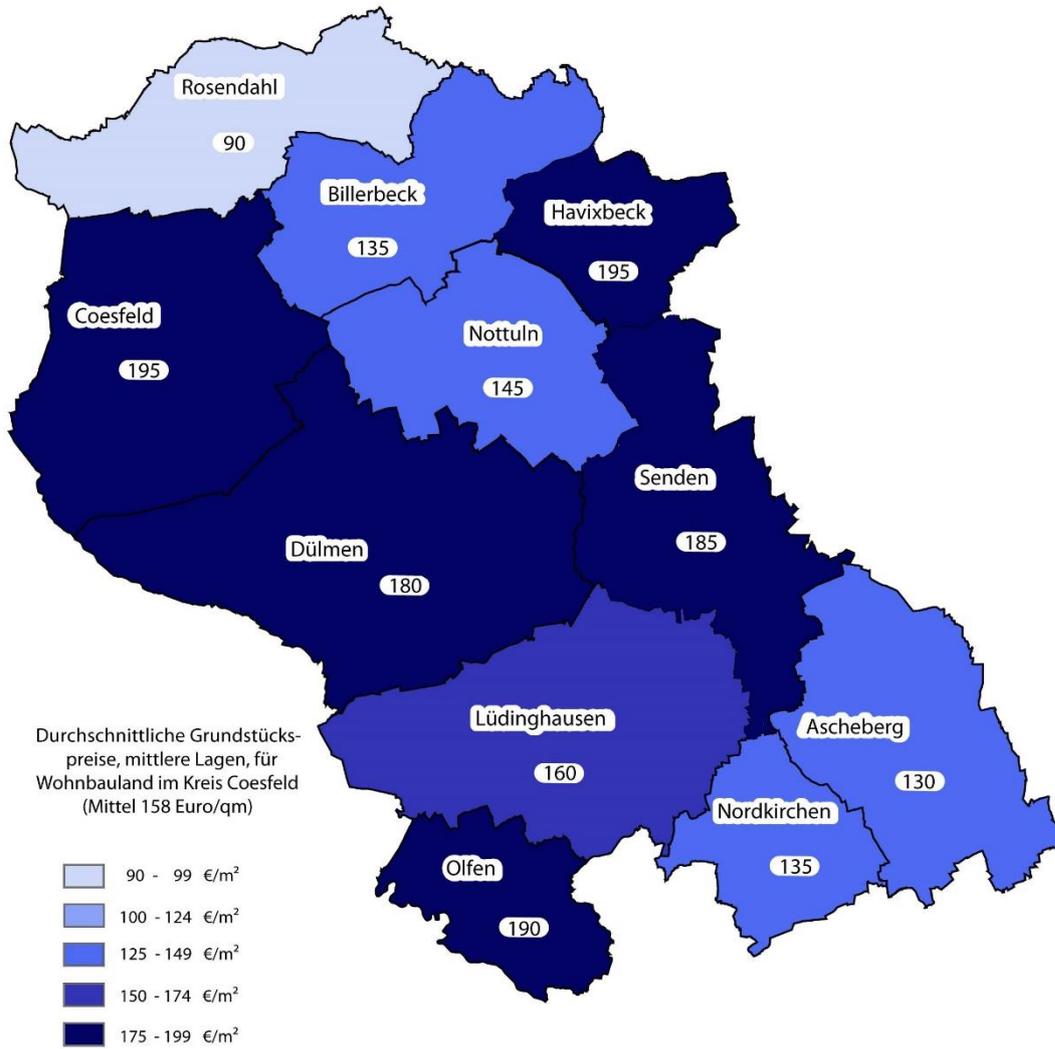
Übersicht gem. §13 GAVO

Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	mäßig €/m <sup>2</sup>	baureifes Land	
			mittel €/m <sup>2</sup>	gut €/m <sup>2</sup>
<b>Gemeinde Ascheberg</b>	<b>W I – II</b>	<b>90</b>	<b>130</b>	<b>170</b>
	<b>GE</b>		<b>32</b>	
Ascheberg	W I – II	125	130	145
	M	180	220	280
	G		34	34
Ortsteil Davensberg	W I – II	60	100	130
Ortsteil Herbern	W I – II	95	100	120
	M II		135	155
	G		32	
<b>Stadt Billerbeck</b>	<b>W</b>	<b>105</b>	<b>135</b>	<b>185</b>
	<b>GE</b>		<b>34</b>	
Billerbeck	W I – II	120	135	145
	M II	170	200	220
	G		34	
	SE		70	
<b>Stadt Coesfeld</b>	<b>W</b>	<b>110</b>	<b>195</b>	<b>300</b>
	<b>GE</b>		<b>45</b>	
Coesfeld	W I – III	140	200	290
	MK II – III	270	370	420
	G	34	38	55
Ortsteil Lette	W I – II	110	130	150
	G		30	
<b>Stadt Dülmen</b>	<b>W</b>	<b>105</b>	<b>180</b>	<b>310</b>
	<b>GE</b>	<b>32</b>	<b>40</b>	<b>50</b>
Dülmen	W I – II	190	265	310
	MK II – III	270	370	600
	G	36	44	50
	SE		115	
Ortsteil Buldern	W I – II	140	145	155
	G		30	
Ortsteil Hiddingsel	W I – II	90	125	140
Ortsteil Merfeld	W I – II	130	140	
	SE		75	
Ortsteil Rorup	W I – II	115	145	150
<b>Gemeinde Havixbeck</b>	<b>W</b>	<b>175</b>	<b>195</b>	<b>240</b>
	<b>GE</b>	<b>30</b>	<b>34</b>	<b>40</b>
Havixbeck	W I – II	165	180	240
	M II	215	250	290
	G	30	34	34
Ortsteil Hohenholte	W I – II		190	
<b>Stadt Lüdinghausen</b>	<b>W</b>	<b>120</b>	<b>160</b>	<b>250</b>
	<b>GE</b>	<b>30</b>	<b>32</b>	<b>38</b>
Lüdinghausen	W I – III	125	165	205
	MK II – III	195	300	380
	G	30	32	38
Ortsteil Seppenrade	W I – II	125	150	170
	M II		210	
	SE		65	

Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	mäßige €/m <sup>2</sup>	baureifes Land	
			mittel €/m <sup>2</sup>	gut €/m <sup>2</sup>
<b>Gemeinde Nordkirchen</b>	<b>W</b>	<b>120</b>	<b>135</b>	<b>155</b>
	<b>GE</b>		<b>32</b>	
Nordkirchen	W I – II	125	130	145
	M II		180	
	G		36	
Ortsteil Capelle	W I – II		135	
	G		32	
Ortsteil Südkirchen	W I – II		130	
	G		36	
<b>Gemeinde Nottuln</b>	<b>W</b>	<b>95</b>	<b>145</b>	<b>220</b>
	<b>GE</b>		<b>32</b>	
Nottuln	W I – II	155	180	220
	M II		260	
	G		40	
Ortsteil Appelhülsen	W I – II	105	120	130
	M II		180	
	G		32	
Ortsteil Darup	W I – II	100	110	130
Ortsteil Schapdetten	W I – II		125	
<b>Stadt Olfen</b>	<b>W</b>	<b>125</b>	<b>190</b>	<b>210</b>
	<b>GE</b>		<b>32</b>	
Olfen	W I – II	170	190	210
	M II		230	270
	SE	60	95	
	G		34	
Ortsteil Vinum	W I – II		150	
<b>Gemeinde Rosendahl</b>	<b>W</b>	<b>75</b>	<b>90</b>	<b>110</b>
	<b>GE</b>		<b>28</b>	<b>46</b>
Ortsteil Darfeld	W I – II	75	80	100
	G	24		30
	MK		160	
Ortsteil Holtwick	W I – II	90	95	105
	G		28	
Ortsteil Osterwick	W I – II	80	90	110
	M II		120	165
	G		28	
<b>Gemeinde Senden</b>	<b>W</b>	<b>100</b>	<b>185</b>	<b>225</b>
	<b>GE</b>	<b>30</b>	<b>34</b>	<b>40</b>
Senden	W I – III	175	190	225
	M II		230	290
	G		30	
Ortsteil Ottmarsbocholt	W I – II	80	110	130
	M		140	
	G		34	
Ortsteil Bösensell	W I – II	135	140	160
	G		34	
Ortsteil Venne	W I – II		60	

### Übersichtskarte der durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Wohnbauland

(mittlere Lagen)



**Durchschnittlicher Bodenrichtwert von Gewerbegrundstücken**

	erschließungsbeitragsfrei										
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ascheberg	28,8	28,8	28,8	28,8	28,8	28,0	30,5	30,5	30,5	30,5	32,3
Billerbeck	28,2	28,2	28,2	28,2	30,8	31,1	34,8	34,8	34,8	34,8	36,4
Coesfeld	46,7	46,7	54,9	54,9	54,9	54,9	59,0	59,0	59,0	58,4	61,9
Dülmen	37,7	37,7	38,4	39,3	39,3	39,3	41,0	41,0	41,7	41,0	43,1
Havixbeck	28,2	28,2	28,6	28,6	31,2	33,0	35,0	35,0	35,0	35,0	37,5
Lüdinghausen	28,8	28,8	29,7	32,8	32,8	32,9	36,4	36,4	36,4	36,4	37,6
Nordkirchen	24,7	24,7	24,7	28,0	32,0	32,0	34,0	34,0	34,0	34,0	34,7
Nottuln	24,0	24,0	26,0	26,0	27,0	27,0	29,0	29,0	46,0	46,0	49,0
Olfen	33,3	33,3	36,0	32,0	35,0	35,0	37,8	37,8	37,8	37,8	38,5
Rosendahl	24,3	24,3	24,8	25,2	27,6	27,6	30,0	30,0	30,0	30,0	32,0
Senden	28,0	28,0	29,3	29,3	30,4	30,4	32,5	31,6	31,6	31,9	33,2
Kreis Coesfeld	32,6	32,6	34,1	34,1	36,2	36,1	39,7	39,6	40,7	40,8	42,9

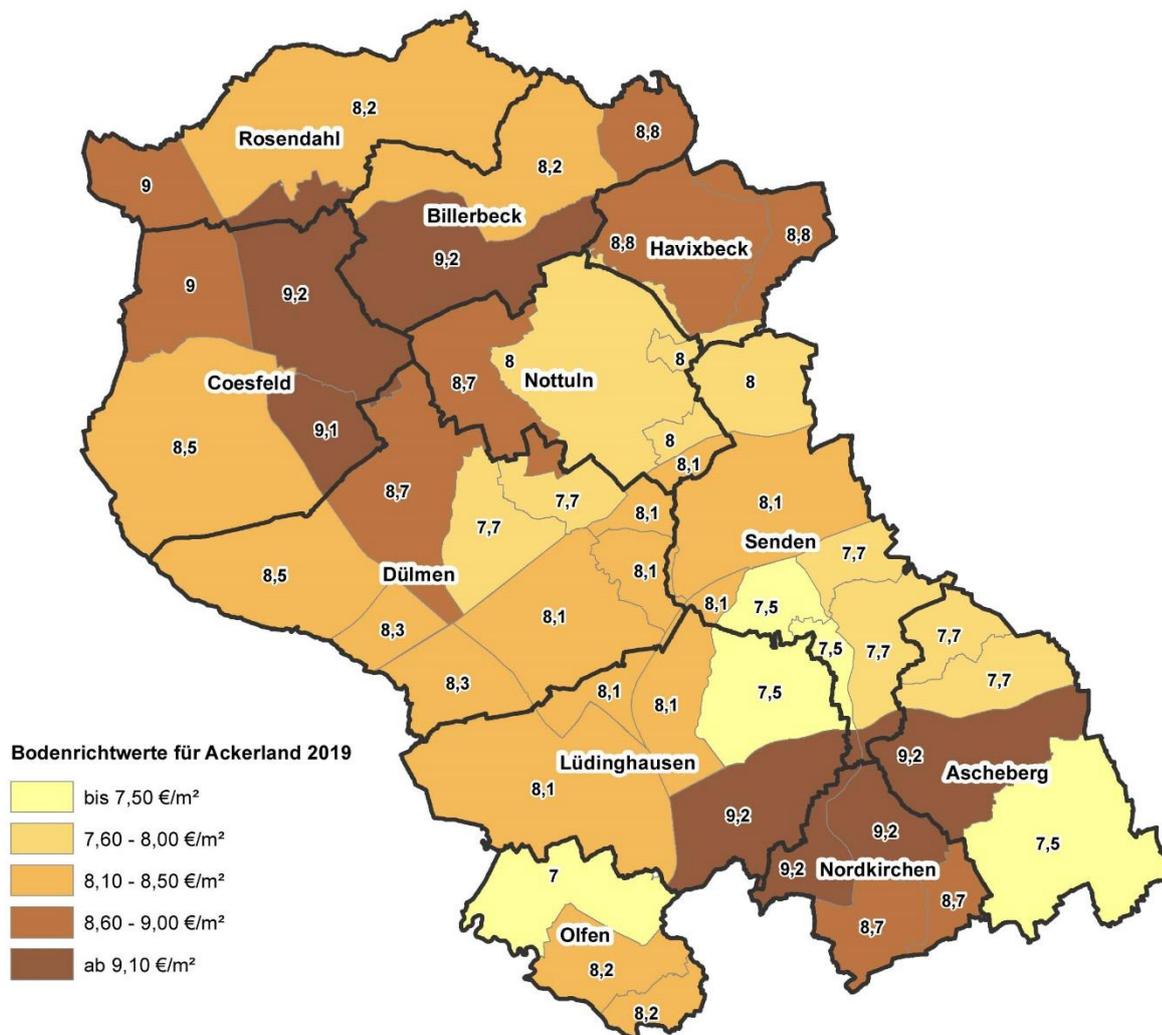
## Forstwirtschaftlicher Bodenrichtwert

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 2016 bis 2018 mit einer Flächengröße ab 2.500 m<sup>2</sup>, inkl. Aufwuchs. Durch die Auswertung der Kauffälle ergibt sich ein Bodenrichtwert für das Kreisgebiet Coesfeld von **2,3 €/m<sup>2</sup>**. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf das gesamte Kreisgebiet.

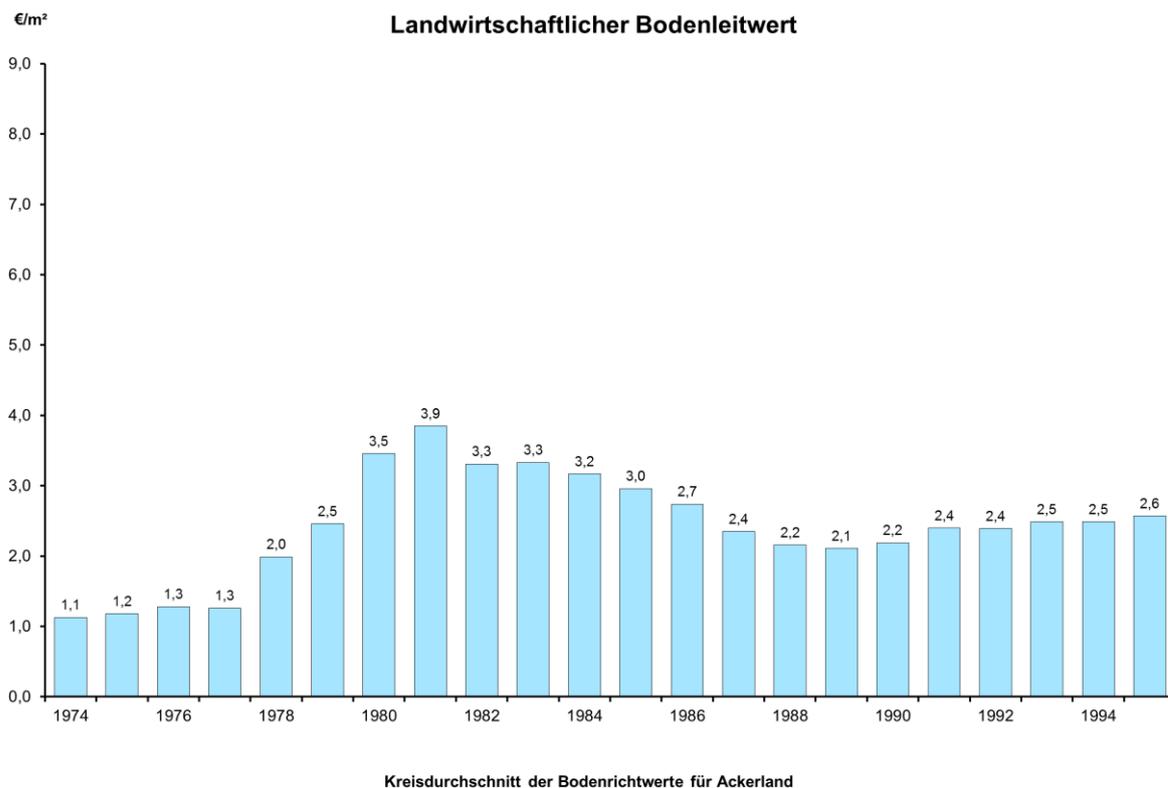
## Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Der landwirtschaftliche Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist abgeleitet aus privaten Grundstücksverkäufen mit einer Flächengröße ab 2.500 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Ackerland. Nicht umbruchfähiges Grünland wird zu ca. 70 % des Ackerwertes gehandelt.

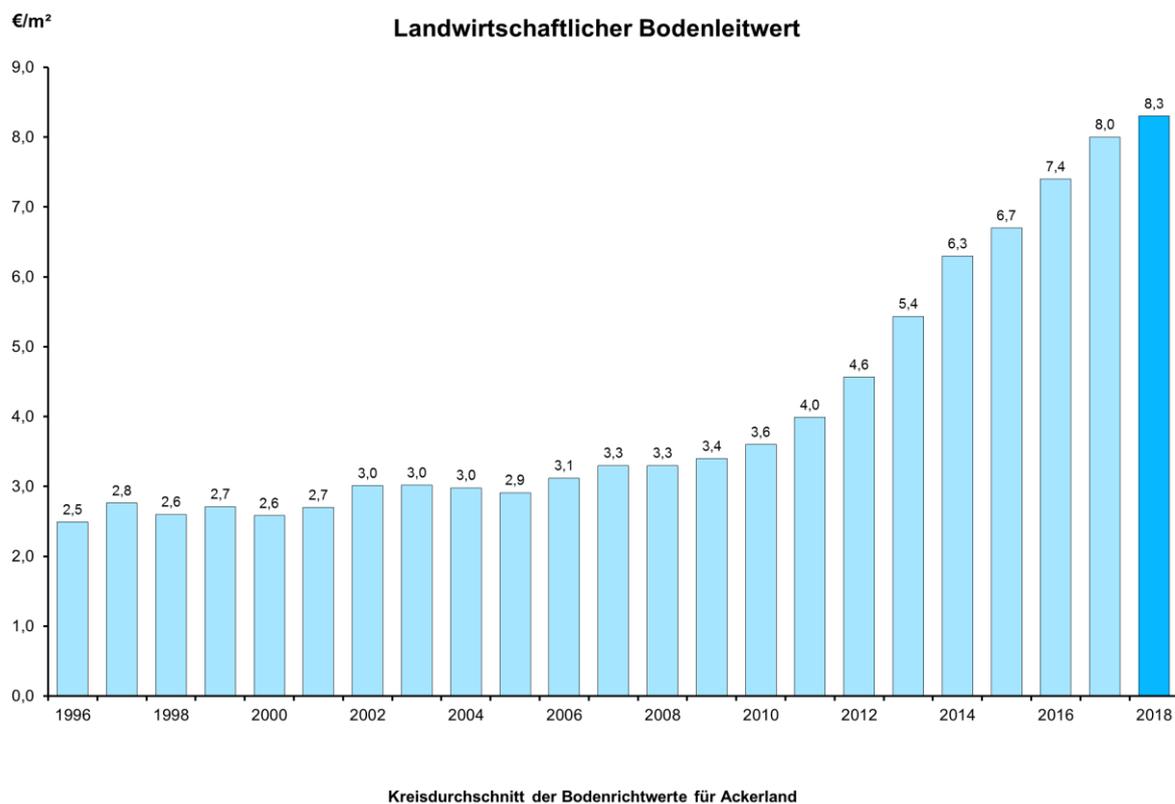
Nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die landwirtschaftlichen Bodenrichtwertverhältnisse im Kreisgebiet. Differenzierte Angaben und Abgrenzungen finden Sie im Informationssystem [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)



Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenleitwert von 1974 bis 1995



Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenleitwert von 1996 bis 2018



## Entwicklung land- und forstwirtschaftliche Flächen

Entwicklungs- stufe	Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu landwirtschaftlichen Flächen)										% 2008-18 Mittel	
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Median
Auswertung:												
Landw. Flächen												
Bodenleitwert	3,3	3,4	3,6	4,0	4,6	5,4	6,4	6,7	7,4	8,0	8,3	100%
Auswertung												
Ackerland	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Forstw. Flächen												
(mit Aufwuchs)	1,3	1,2	1,3	1,3	1,6	1,9	2,0	2,2	2,4	2,4	2,3	33%
	39%	35%	36%	33%	35%	35%	31%	33%	32%	30%	28%	33%

Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz

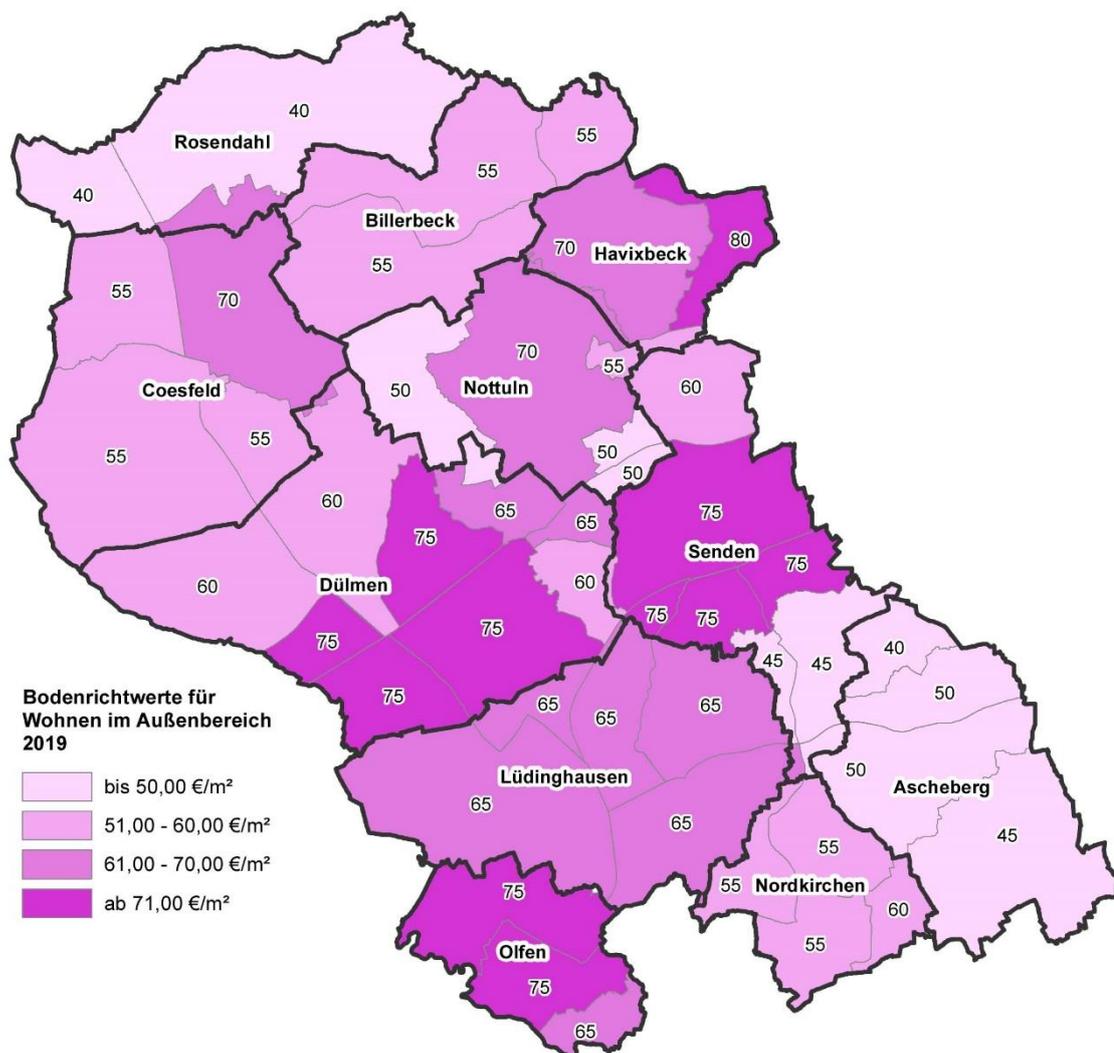
## Wohnen im Außenbereich

„Wohnen im 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 01.01.2019.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 1.000 m<sup>2</sup> großes Wohnbaugrundstück im Außenbereich (W-ASB) mit I-II Vollgeschossen und ist erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG. Die der Ableitung zugrundeliegenden Vergleichsfälle weisen eine bebaute Bruttogrundfläche von 102 m<sup>2</sup> bis 594 m<sup>2</sup> auf. Die Mittelwerte der Bodenrichtwerte weisen eine Spanne von +/- 15% auf.

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

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



#### 4.7.4 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

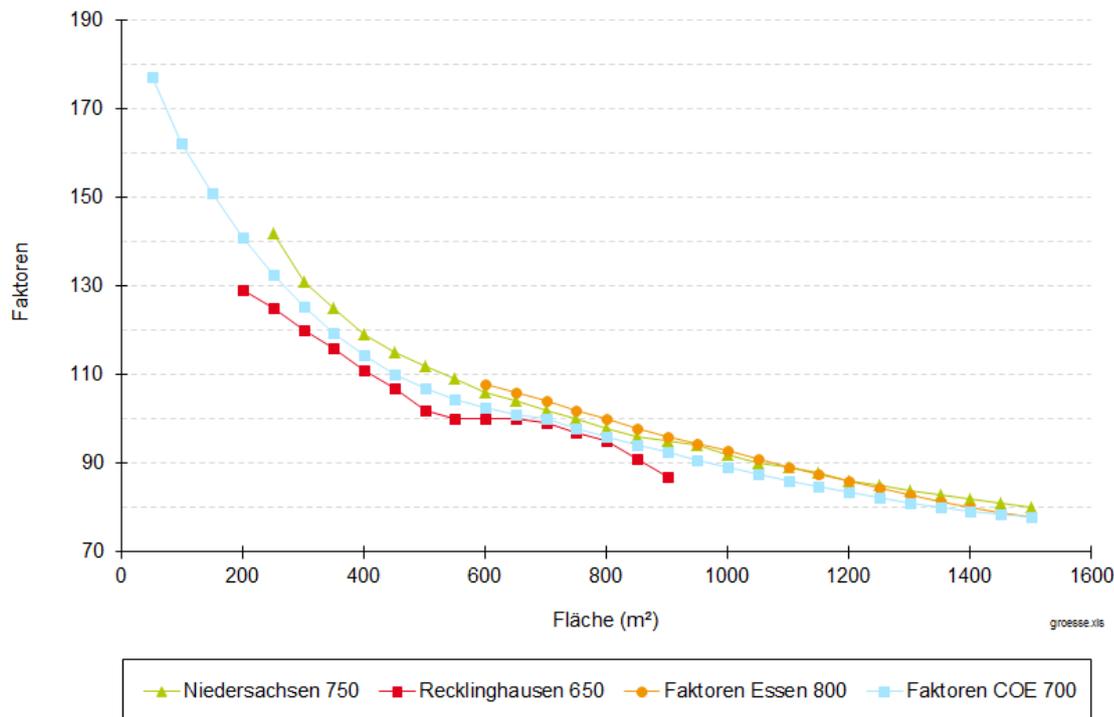
- Einfluss der Grundstücksgröße /-tiefe,
- bauliche Ausnutzbarkeit.

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

#### Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe

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

**Einfluß der Grundstücksgröße  
auf den Bodenwert**



## Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

**Einfluss der Grundstückstiefe/-größe auf den Bodenwert**

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

(1) Untersuchung Scharnhorst, veröffentlicht in den Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 4, Dez. 1985

(2) Untersuchung des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen

(3) Untersuchung des Gutachterausschusses der Stadt Essen

(4) Mittelbildung der auf die Ausgangsgröße 700 m<sup>2</sup> umgestellten Reihen (1), (2) und (3)

(5) Faktoren nach getrennten Regressionen 3. Grades für den Bereich 250 bis 700 aus den Daten in Spalte 6 und für den Bereich 700 bis 1500 m<sup>2</sup> aus den Daten in Spalte 4

Anwendung: **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die nicht mehr teilbar sind**

### 4.7.5 Indexreihen

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

Gemeinde	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m <sup>2</sup> : bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei										
Einwohner (EW)	(2)	Anzahl der Richtwerte										
Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres												
Index		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
15.321 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)	14	14	14	14	14	14	14	16	16	16	16
Index	(%)	100,00	103,84	115,13	121,37	136,89	173,78	214,51	234,66	249,68	267,38	263,84
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
11.568 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)	15	15	15	16	16	16	16	17	17	17	17
Index	(%)	100,00	102,52	108,22	117,61	128,02	179,12	253,27	265,90	262,40	254,04	248,97
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
36.263 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)	53	54	54	54	54	55	55	56	56	56	56
Index	(%)	100,00	104,76	109,32	115,78	129,44	159,62	200,73	219,70	221,56	221,88	218,36
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
46.591 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	46	47	51	50	50	50	50	50	50
Index	(%)	100,00	104,79	112,57	125,31	148,82	212,40	271,13	286,73	295,69	291,56	295,79
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
11.734 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)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Index	(%)	100,00	109,38	117,67	141,43	149,72	207,16	290,02	320,42	333,11	322,07	333,11
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
24.495 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)	39	39	40	40	41	42	42	42	42	42	42
Index	(%)	100,00	104,86	110,74	124,80	139,93	207,39	289,72	330,64	318,19	314,93	309,12
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
9.977 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)	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13
Index	(%)	100,00	107,68	116,38	119,59	132,79	179,37	274,57	298,79	303,56	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
19.523 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)	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13
Index	(%)	100,00	102,94	110,78	117,65	152,27	204,59	292,54	321,49	338,13	340,19	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
12.733 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)	13	13	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Index	(%)	100,00	101,75	107,68	115,44	131,25	224,68	280,47	294,09	294,09	294,09	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
10.770 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)	9	11	11	11	11	11	11	11	11	12	12
Index	(%)	100,00	102,39	113,74	121,59	125,13	156,88	221,22	243,57	248,31	246,33	246,33
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
20.533 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)	14	15	15	15	16	16	16	19	19	19	19
Index	(%)	100,00	108,12	112,18	114,48	129,85	166,75	218,55	243,85	248,29	247,42	251,56
Kreis Coesfeld												
Gewogenes Mittel €/m <sup>2</sup>		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 €/m <sup>2</sup>		20,49	21,36	22,68	24,51	27,76	38,45	50,77	55,05	55,50	55,17	54,92
Anzahl Richtwerte		232	237	240	242	249	251	251	258	258	259	259
Veränderung zum Vorjahr			105%	106%	108%	114%	138%	132%	109%	101%	100%	100%
Index		100,00	104,72	111,14	120,47	137,00	188,87	249,39	271,95	274,35	273,20	271,99

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

Gemeinde	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke €/m <sup>2</sup> : bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei									
Einwohner (EW)	(2)	Anzahl der Richtwerte									
Index	(%)	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
15321 EW	(1)	48,22	48,22	48,16	47,81	47,81	49,41	52,76	58,38	64,60	73,46
	(2)	16	16	16	16	16	16	16	17	17	19
Index	(%)	267,01	267,01	266,67	264,72	264,72	273,58	292,15	318,68	352,65	398,14
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
11.568 EW	(1)	42,92	41,33	40,26	39,31	38,86	39,96	40,80	40,34	45,67	51,42
	(2)	19	19	19	19	19	19	15	18	15	18
Index	(%)	248,97	239,77	233,54	228,06	225,42	231,82	232,30	232,88	263,23	294,67
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
36.263 EW	(1)	52,08	49,42	48,48	48,37	48,37	51,03	56,90	59,23	67,65	73,99
	(2)	56	56	56	56	56	56	55	60	48	53
Index	(%)	213,31	202,42	198,57	198,13	198,13	209,00	232,20	244,20	276,87	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
46.591 EW	(1)	62,08	58,35	56,39	56,46	56,46	59,43	64,36	66,48	78,43	85,08
	(2)	52	52	52	54	54	54	51	52	50	50
Index	(%)	276,16	259,60	250,86	251,20	251,20	264,42	281,39	288,63	338,54	374,07
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
11.734 EW	(1)	48,92	43,97	43,01	42,82	42,95	45,06	48,44	52,44	61,68	72,22
	(2)	8	8	8	8	8	8	8	9	8	8
Index	(%)	317,10	285,05	278,85	277,59	278,42	292,11	314,05	337,26	392,76	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
24.495 EW	(1)	59,88	57,06	56,20	55,25	55,29	57,42	61,83	61,67	73,91	78,49
	(2)	41	43	44	44	44	44	37	38	33	37
Index	(%)	291,73	277,99	274,22	269,58	269,81	280,19	305,76	305,76	359,25	382,59
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
9.977 EW	(1)	49,40	46,41	44,60	44,60	45,50	47,99	52,80	51,81	60,19	64,14
	(2)	13	13	13	13	14	14	11	12	11	11
Index	(%)	301,19	282,95	271,92	271,92	273,35	288,28	309,56	309,56	365,31	389,27
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
19.523 EW	(1)	44,64	43,17	42,98	42,59	43,31	46,34	50,30	55,07	68,75	78,23
	(2)	14	14	14	14	14	14	13	20	19	20
Index	(%)	331,71	320,77	319,40	316,44	321,84	344,37	379,66	379,66	469,73	535,02
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
12.733 EW	(1)	63,64	63,44	63,44	62,19	62,19	62,70	63,83	68,15	76,15	91,30
	(2)	15	15	15	16	16	16	13	14	14	14
Index	(%)	289,30	288,37	288,37	284,49	284,49	286,83	287,25	304,94	340,72	408,53
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
10.770 EW	(1)	30,33	28,85	28,28	27,18	27,18	28,79	30,17	31,06	34,26	35,24
	(2)	12	12	13	13	13	13	11	12	12	12
Index	(%)	255,28	242,76	238,80	229,47	229,47	243,12	261,03	271,48	299,41	307,99
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
20.533 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	22	22	22	22	18	20	20	21
Index	(%)	246,28	235,59	233,13	233,38	233,38	239,84	256,03	261,32	299,11	352,02
Kreis Coesfeld											
Gewogenes Mittel €/m <sup>2</sup>		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 €/m <sup>2</sup>		52,99	50,39	49,36	49,07	49,12	51,29	55,57	57,17	66,49	73,40
Anzahl Richtwerte		266	270	272	275	276	276	248	272	247	263
Veränderung zum Vorjahr		97%	95%	98%	99%	100%	104%	107%	103%	116%	111%
Index		263,04	251,19	246,43	244,58	244,71	255,52	274,39	283,05	327,16	363,84

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

Gemeinde	(1)	(1) Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke -€/m <sup>2</sup> : bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei									
		(2) Anzahl der Richtwerte									
Einwohner (EW)		Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres									
		< beitragspflichtig beitragsfrei >									
Index		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2003
Ascheberg	(1)	75,35	87,01	89,69	93,26	101,66	102,33	102,51	104,39	127,42	130,59
	(2)	19	19	24	24	34	35	35	34	34	34
15.321 EW	(1)	75,35	86,81	88,94	90,90	101,68	102,33	103,09		127,20	131,90
	(2)	19	24	24	34	35	35	34	34	34	35
Index	(%)	408,36	471,57	487,21	510,85	571,27	574,95	575,96	583,22	583,22	598,77
Billerbeck	(1)	52,95	61,07	61,07	61,36	63,78	73,11	73,60	67,60	91,00	90,77
	(2)	18	18	18	19	19	20	20	25	25	25
11.568 EW	(1)	52,95	61,07	61,36	61,36	63,66	73,20	72,54		90,77	90,77
	(2)	18	18	19	19	20	21	25		25	26
Index	(%)	303,46	349,99	349,99	349,99	363,82	417,88	420,16	391,55	391,55	391,55
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
36.263 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	(%)	363,11	409,47	470,30	508,48	477,28	477,28	478,05	478,05	478,05	495,13
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
46.591 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	(%)	435,21	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
11.734 EW	(1)	77,83	98,28	98,28	106,09	110,95	104,70	106,06		139,69	149,69
	(2)	9	9	10	10	10	9	16		16	16
Index	(%)	492,46	621,87	621,87	671,30	702,04	672,92	676,13	744,28	744,28	797,56
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
24.495 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	517,29	515,23	526,84	549,34	581,31	587,47	597,07	597,07	597,07
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
9.977 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	(%)	427,37	442,34	497,21	542,10	592,00	626,90	633,80	649,75	649,75	668,06
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
19.523 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	(%)	570,86	650,24	681,37	698,79	723,25	734,53	751,90	766,65	766,65	800,77
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
12.733 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	(%)	470,62	557,98	591,80	591,80	612,71	634,29	637,87	637,87	637,87	637,87
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
10.770 EW	(1)	35,24	41,67	42,71	45,12	46,22	46,22	47,11		72,88	75,77
	(2)	12	12,00	13	12	22	22,00	18		26	26
Index	(%)	307,99	364,20	372,38	389,18	408,28	408,28	418,70	460,65	460,65	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
20.533 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	(%)	390,54	412,42	458,04	555,98	578,19	605,14	605,14	618,91	618,91	653,84
Kreis Coesfeld											
Gewogenes Mittel €/m <sup>2</sup>		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	398
Gewogenes Mittel €/m <sup>2</sup>		81,25	97,02	101,42	106,69	109,12	112,66	112,73		137,04	139,20
Anzahl Richtwerte	252	272	280	275	322	314	332		398	402	402
Veränderung zum Vorjahr		112%	116%	105%	107%	104%	104%	100%		121%	102%
Index		407,12	470,59	495,36	530,38	553,17	574,15	573,98	581,42	581,42	590,23

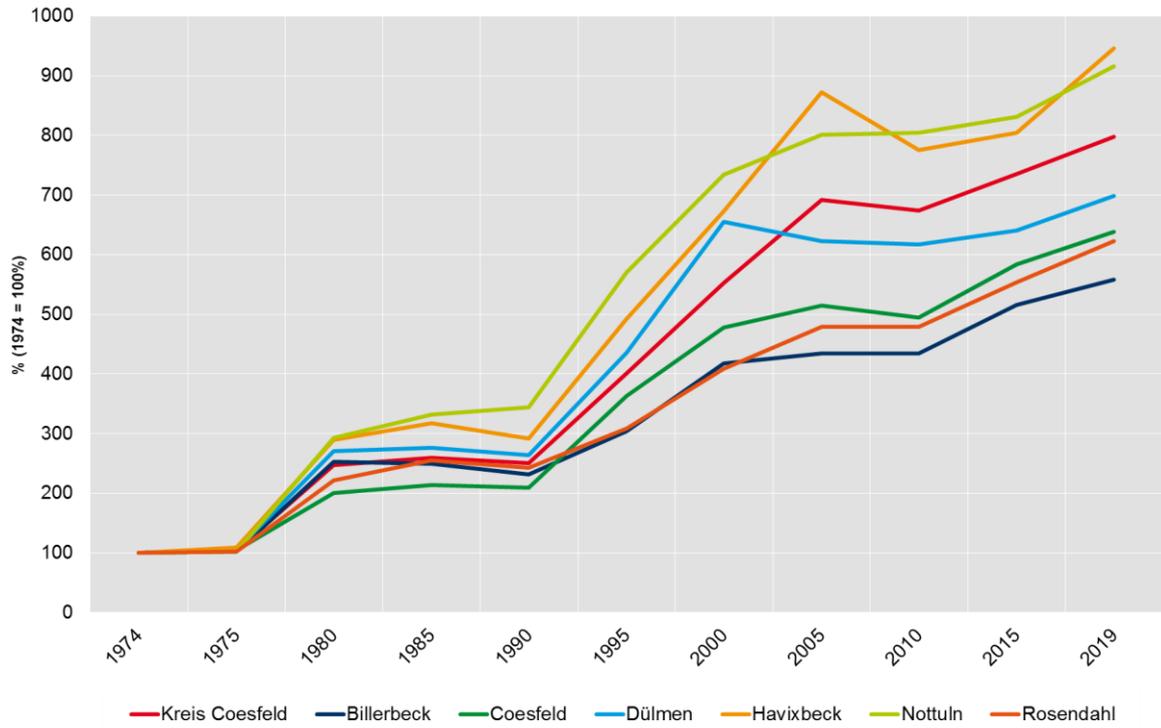
**Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (2005 - 2014)**

Gemeinde	(1)	(1) Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei									
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Einwohner(EW)	(2)	(2) Anzahl der Richtwerte									
		Wertermittlungsstichtag 01.01. des Jahres									
Index	(%)	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
15.321 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	(%)	585,60	599,41	579,13	557,09	547,27	546,63	536,82	535,77	534,72	528,29
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
11.568 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	(%)	433,95	455,52	433,95	433,95	433,95	433,95	433,95	434,76	434,76	476,96
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
36.263 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	(%)	514,80	513,28	513,28	513,51	513,51	494,09	496,73	514,45	514,45	515,35
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
46.591 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	618,75	618,75	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
11.734 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	(%)	872,47	799,79	774,81	774,81	774,81	774,81	774,81	775,92	775,92	758,39
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
24.495 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	(%)	597,07	597,93	581,39	581,39	561,37	568,63	568,63	568,63	568,63	598,01
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
9.977 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	(%)	668,06	658,24	634,31	634,31	632,63	629,32	595,38	595,38	596,57	596,57
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
19.523 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	(%)	801,62	811,49	803,86	803,86	803,92	803,92	802,38	784,07	801,24	803,85
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
12.733 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	(%)	637,87	637,87	637,87	637,87	637,87	637,87	637,87	637,87	638,62	638,62
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
10.770 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	525,98
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
20.533 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	(%)	664,54	664,54	666,06	666,06	669,91	669,91	682,26	727,43	728,01	731,82
Kreis Coesfeld											
Gewogenes Mittel €/m²		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 €/m²		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
Veränderung zum Vorjahr		126%	101%	97%	100%	100%	99%	100%	101%	100%	102%
Index		601,18	605,55	590,04	589,59	588,59	584,67	584,72	590,43	590,17	602,46

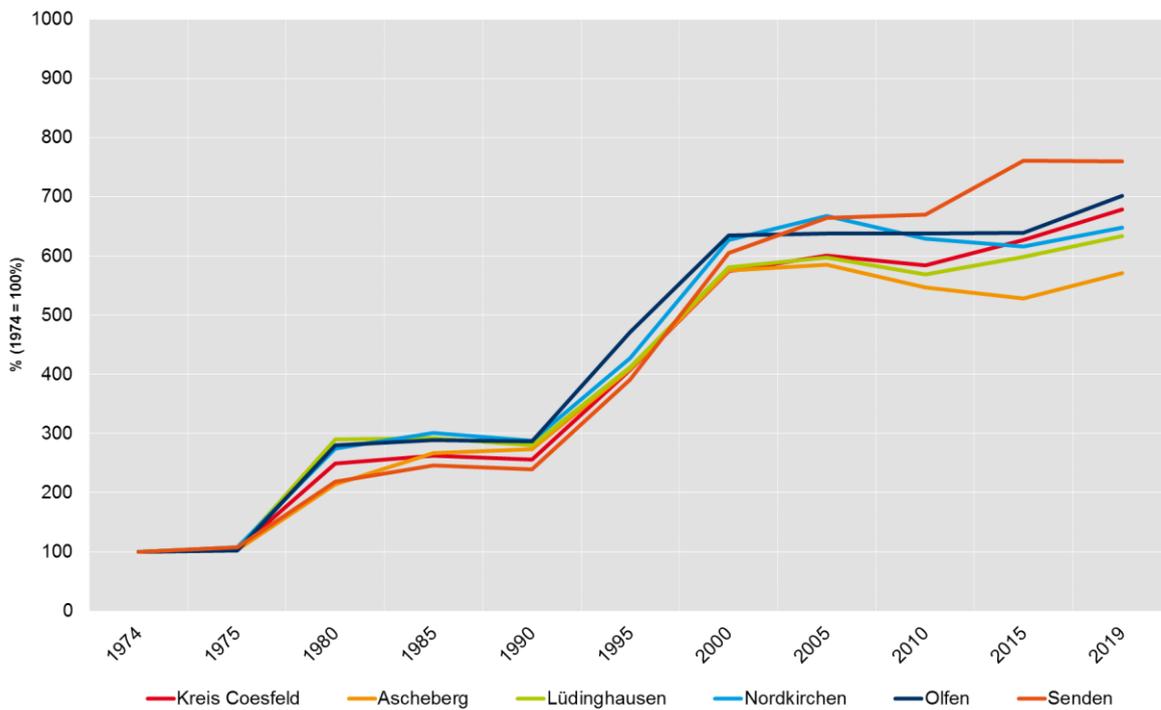
## Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (2015 - 2019)

Gemeinde	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m <sup>2</sup> : bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei				
Einwohner (EW)	(2)	Anzahl der Richtwerte				
Index	(%)	Wertermittlungsstichtag 01.01. des Jahres				
		2015	2016	2017	2018	2019
Ascheberg	(1)	121,43	121,16	121,40	130,58	131,36
	(2)	42	43	43	43	44
15.321EW	(1)	120,93	121,16	121,40	131,14	131,14
	(2)	43	43	43	44	45
Index	(%)	528,29	529,29	530,34	570,45	571,40
Billerbeck	(1)	126,89	125,26	125,79	125,90	135,51
	(2)	37	38	38	39	39
11.568 EW	(1)	125,26	125,26	125,90	125,90	137,24
	(2)	38	38	39	39	39
Index	(%)	515,95	515,95	518,13	518,13	557,68
Coesfeld	(1)	181,18	181,28	191,01	197,77	198,22
	(2)	72	74	74	74	76
36.263 EW	(1)	181,28	181,28	190,53	198,16	198,64
	(2)	74	74	75	76	77
Index	(%)	583,32	583,32	614,63	637,98	638,18
Dülmen	(1)	163,60	164,51	167,07	168,14	180,58
	(2)	89	91	94	94	95
46.591 EW	(1)	164,62	165,43	167,07	168,05	180,96
	(2)	91	92	94	95	99
Index	(%)	640,28	639,85	646,19	650,33	698,82
Havixbeck	(1)	166,59	166,59	167,05	181,36	200,22
	(2)	22	22	22	22	23
11.734 EW	(1)	166,59	166,59	167,05	185,42	200,22
	(2)	22	22	22	24	23
Index	(%)	804,46	804,46	806,68	875,78	945,69
Lüdinghausen	(1)	157,46	156,97	156,97	165,61	166,64
	(2)	65	66	66	66	67
24.495 EW	(1)	156,97	156,97	156,97	165,82	166,64
	(2)	66	66	66	67	67
Index	(%)	598,01	598,01	598,01	630,93	634,05
Nordkirchen	(1)	127,38	129,09	127,92	127,92	133,75
	(2)	21	22	24	24	24
9.977 EW	(1)	128,41	127,92	127,92	127,92	133,75
	(2)	22	24	24	24	24
Index	(%)	616,16	619,43	619,43	619,43	647,66
Nottuln	(1)	137,07	137,07	137,07	136,63	149,15
	(2)	46	46	46	46	47
19.523 EW	(1)	137,07	137,07	137,07	135,00	152,45
	(2)	46	46	46	47	49
Index	(%)	831,57	831,57	831,57	828,90	915,78
Olfen	(1)	169,60	177,60	178,46	178,46	187,31
	(2)	25	25	26	26	26
12.733 EW	(1)	169,60	178,46	178,46	178,46	187,31
	(2)	25	26	26	26	26
Index	(%)	638,62	668,74	668,74	668,74	701,91
Rosendahl	(1)	80,71	81,61	82,24	87,10	92,10
	(2)	28	29	29	31	31
10.770 EW	(1)	80,71	82,24	82,90	87,10	92,81
	(2)	28	29	31	31	32
Index	(%)	554,13	560,30	560,30	588,69	622,49
Senden	(1)	167,92	167,92	167,64	167,64	167,64
	(2)	36	36	36	36	36
20.533 EW	(1)	167,92	167,92	167,64	167,64	170,66
	(2)	36	36	36	36	38
Index	(%)	760,77	760,77	759,50	759,50	759,50
Kreis Coesfeld						
Gewogenes Mittel €/m <sup>2</sup>		150,78	151,17	153,23	156,92	163,45
Anzahl Richtwerte		483	492	498	501	508
Gewogenes Mittel €/m <sup>2</sup>		150,83	151,36	152,95	157,28	164,24
Anzahl Richtwerte		491	496	502	509	519
Veränderung zum Vorjahr		104%	100%	101%	103%	104%
Index		627,50	628,94	636,73	653,25	678,89

### Preisentwicklung Wohnbaugrundstücke Nordkreis



### Preisentwicklung Wohnbaugrundstücke Südkreis



## Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1974 – 1985)

Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau

Gemeinde	Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres												
		1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985
Ascheberg	€/m <sup>2</sup>	1,10	1,14	1,24	1,22	1,93	2,39	3,36	3,73	3,21	3,23	3,07	2,87
	Index	100,00	103,64	112,73	110,91	175,45	217,27	305,45	339,09	291,82	293,64	279,09	260,91
Billerbeck	€/m <sup>2</sup>	1,11	1,16	1,26	1,24	1,96	2,42	3,40	3,79	3,26	3,28	3,12	2,91
	Index	100,00	104,50	113,51	111,71	176,58	218,02	306,31	341,44	293,69	295,50	281,08	262,16
Coesfeld	€/m <sup>2</sup>	1,22	1,28	1,39	1,36	2,16	2,66	3,75	4,17	3,59	3,61	3,43	3,21
	Index	100,00	104,92	113,93	111,48	177,05	218,03	307,38	341,80	294,26	295,90	281,15	263,11
Dülmen	€/m <sup>2</sup>	1,19	1,25	1,35	1,33	2,10	2,60	3,65	4,07	3,49	3,52	3,35	3,13
	Index	100,00	105,04	113,45	111,76	176,47	218,49	306,72	342,02	293,28	295,80	281,51	263,03
Havixbeck	€/m <sup>2</sup>	1,21	1,26	1,37	1,35	2,13	2,64	3,71	4,12	3,55	3,57	3,40	3,17
	Index	100,00	104,13	113,22	111,57	176,03	218,18	306,61	340,50	293,39	295,04	280,99	261,98
Lüdinghausen	€/m <sup>2</sup>	1,07	1,12	1,21	1,19	1,89	2,33	3,28	3,65	3,14	3,16	3,01	2,81
	Index	100,00	104,67	113,08	111,21	176,64	217,76	306,54	341,12	293,46	295,33	281,31	262,62
Nordkirchen	€/m <sup>2</sup>	0,99	1,04	1,13	1,11	1,75	2,16	3,04	3,38	2,91	2,93	2,79	2,60
	Index	100,00	105,05	114,14	112,12	176,77	218,18	307,07	341,41	293,94	295,96	281,82	262,63
Nottuln	€/m <sup>2</sup>	1,07	1,12	1,22	1,20	1,89	2,34	3,29	3,66	3,14	3,16	3,01	2,81
	Index	100,00	104,67	114,02	112,15	176,64	218,69	307,48	342,06	293,46	295,33	281,31	262,62
Olfen	€/m <sup>2</sup>	1,14	1,19	1,29	1,27	2,01	2,49	3,50	3,89	3,34	3,36	3,20	2,99
	Index	100,00	104,39	113,16	111,40	176,32	218,42	307,02	341,23	292,98	294,74	280,70	262,28
Rosendahl	€/m <sup>2</sup>	1,17	1,22	1,32	1,30	2,06	2,54	3,58	3,98	3,42	3,44	3,28	3,06
	Index	100,00	104,27	112,82	111,11	176,07	217,09	305,98	340,17	292,31	294,02	280,34	261,54
Senden	€/m <sup>2</sup>	0,95	0,99	1,07	1,06	1,67	2,06	2,90	3,23	2,77	2,79	2,66	2,48
	Index	100,00	104,21	112,63	111,58	175,79	216,84	305,26	340,00	291,58	293,68	280,00	261,05
Kreisgebiet Coesfeld	€/m <sup>2</sup>	1,13	1,18	1,28	1,26	1,99	2,46	3,46	3,85	3,31	3,33	3,17	2,96
	Anzahl	26	22	54	36	20	38	49	74	56	64	82	68
Veränderung			104%	108%	98%	158%	124%	141%	111%	86%	101%	95%	93%
Kreisindex		100,00	104,42	113,27	111,50	176,11	217,70	306,19	340,71	292,92	294,69	280,53	261,95

## Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1986 – 1997)

Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau

Gemeinde	Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres											
		1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
<b>Ascheberg</b>	€/m <sup>2</sup>	2,66	2,28	2,39	2,34	2,43	2,66	2,65	2,76	2,76	2,85	2,76
	Index	241,82	207,27	217,27	212,73	220,91	241,82	240,91	250,91	250,91	259,09	250,91
<b>Billerbeck</b>	€/m <sup>2</sup>	2,70	2,31	2,06	2,01	2,09	2,29	2,28	2,38	2,38	2,45	2,38
	Index	243,24	208,11	185,59	181,08	188,29	206,31	205,41	214,41	214,41	220,72	214,41
<b>Coesfeld</b>	€/m <sup>2</sup>	2,97	2,55	2,24	2,19	2,27	2,49	2,48	2,58	2,58	2,66	2,58
	Index	243,44	209,02	183,61	179,51	186,07	204,10	203,28	211,48	211,48	218,03	211,48
<b>Dülmen</b>	€/m <sup>2</sup>	2,89	2,48	2,10	2,05	2,12	2,33	2,32	2,42	2,42	2,49	2,42
	Index	242,86	208,40	176,47	172,27	178,15	195,80	194,96	203,36	203,36	209,24	203,36
<b>Havixbeck</b>	€/m <sup>2</sup>	2,94	2,52	2,18	2,13	2,21	2,42	2,41	2,51	2,51	2,59	2,51
	Index	242,98	208,26	180,17	176,03	182,64	200,00	199,17	207,44	207,44	214,05	207,44
<b>Lüdinghausen</b>	€/m <sup>2</sup>	2,60	2,23	2,13	2,08	2,16	2,37	2,36	2,45	2,45	2,53	2,45
	Index	242,99	208,41	199,07	194,39	201,87	221,50	220,56	228,97	228,97	236,45	228,97
<b>Nordkirchen</b>	€/m <sup>2</sup>	2,41	2,07	2,15	2,10	2,18	2,39	2,38	2,48	2,48	2,56	2,48
	Index	243,43	209,09	217,17	212,12	220,20	241,41	240,40	250,51	250,51	258,59	250,51
<b>Nottuln</b>	€/m <sup>2</sup>	2,60	2,23	2,15	2,10	2,18	2,39	2,38	2,48	2,48	2,56	2,48
	Index	242,99	208,41	200,93	196,26	203,74	223,36	222,43	231,78	231,78	239,25	231,78
<b>Olfen</b>	€/m <sup>2</sup>	2,77	2,37	2,50	2,44	2,53	2,77	2,76	2,88	2,88	2,97	2,88
	Index	242,98	207,89	219,30	214,04	221,93	242,98	242,11	252,63	252,63	260,53	252,63
<b>Rosendahl</b>	€/m <sup>2</sup>	2,83	2,43	2,15	2,10	2,18	2,38	2,37	2,47	2,47	2,55	2,47
	Index	241,88	207,69	183,76	179,49	186,32	203,42	202,56	211,11	211,11	217,95	211,11
<b>Senden</b>	€/m <sup>2</sup>	2,30	1,97	2,04	1,99	2,06	2,26	2,25	2,35	2,35	2,42	2,35
	Index	242,11	207,37	214,74	209,47	216,84	237,89	236,84	247,37	247,37	254,74	247,37
<b>Kreisgebiet</b>	€/m <sup>2</sup>	2,74	2,35	2,16	2,11	2,19	2,40	2,39	2,49	2,49	2,57	2,49
<b>Coesfeld</b>	Anzahl	128	103	106	106	82	85	77	67	57	59	95
Veränderung		93%	86%	92%	98%	104%	110%	100%	104%	100%	103%	97%
Kreisindex		242,48	207,96	191,15	186,73	193,81	212,39	211,50	220,35	220,35	227,43	220,35

## Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1998 - 2008)

Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau

Gemeinde		Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres					Wertermittlungsstichtag 01.01. des Jahres					
		1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2005	2006	2007	2008
<b>Ascheberg</b>	€/m <sup>2</sup>	3,06	2,88	3,00	2,86	2,99	3,34	3,35	3,30	3,22	3,46	3,66
	Index	278,18	261,82	272,73	260,00	271,82	303,64	304,55	300,00	292,73	314,55	332,73
<b>Billerbeck</b>	€/m <sup>2</sup>	2,63	2,48	2,59	2,46	2,58	2,87	2,88	2,84	2,78	2,98	3,15
	Index	236,94	223,42	233,33	221,62	232,43	258,56	259,46	255,86	250,45	268,47	283,78
<b>Coesfeld</b>	€/m <sup>2</sup>	2,86	2,69	2,81	2,67	2,80	3,12	3,13	3,09	3,02	3,23	3,42
	Index	234,43	220,49	230,33	218,85	229,51	255,74	256,56	253,28	247,54	264,75	280,33
<b>Dülmen</b>	€/m <sup>2</sup>	2,68	2,52	2,63	2,50	2,62	2,92	2,93	2,89	2,82	3,03	3,20
	Index	225,21	211,76	221,01	210,08	220,17	245,38	246,22	242,86	236,97	254,62	268,91
<b>Havixbeck</b>	€/m <sup>2</sup>	2,78	2,62	2,73	2,60	2,72	3,03	3,04	3,00	2,93	3,14	3,32
	Index	229,75	216,53	225,62	214,88	224,79	250,41	251,24	247,93	242,15	259,50	274,38
<b>Lüdinghausen</b>	€/m <sup>2</sup>	2,72	2,56	2,67	2,54	2,66	2,97	2,98	2,94	2,87	3,08	3,25
	Index	254,21	239,25	249,53	237,38	248,60	277,57	278,50	274,77	268,22	287,85	303,74
<b>Nordkirchen</b>	€/m <sup>2</sup>	2,75	2,59	2,70	2,57	2,69	3,00	3,01	2,97	2,90	3,11	3,29
	Index	277,78	261,62	272,73	259,60	271,72	303,03	304,04	300,00	292,93	314,14	332,32
<b>Nottuln</b>	€/m <sup>2</sup>	2,75	2,59	2,70	2,57	2,69	3,00	3,01	2,97	2,90	3,11	3,29
	Index	257,01	242,06	252,34	240,19	251,40	280,37	281,31	277,57	271,03	290,65	307,48
<b>Olfen</b>	€/m <sup>2</sup>	3,19	3,00	3,13	2,98	3,12	3,48	3,49	3,44	3,36	3,60	3,81
	Index	279,82	263,16	274,56	261,40	273,68	305,26	306,14	301,75	294,74	315,79	334,21
<b>Rosendahl</b>	€/m <sup>2</sup>	2,74	2,58	2,69	2,56	2,68	2,99	3,00	2,96	2,89	3,10	3,28
	Index	234,19	220,51	229,91	218,80	229,06	255,56	256,41	252,99	247,01	264,96	280,34
<b>Senden</b>	€/m <sup>2</sup>	2,60	2,45	2,55	2,43	2,54	2,84	2,85	2,81	2,74	2,94	3,11
	Index	273,68	257,89	268,42	255,79	267,37	298,95	300,00	295,79	288,42	309,47	327,37
<b>Kreisgebiet</b>	€/m <sup>2</sup>	2,76	2,60	2,71	2,58	2,70	3,01	3,02	2,98	2,91	3,12	3,30
<b>Coesfeld</b>	Anzahl	60	64	45	47	55	67	62	55	64	72	55
<b>Veränderung</b>		111%	94%	104%	95%	105%	111%	100%	99%	98%	107%	106%
<b>Kreisindex</b>		244,25	230,09	239,82	228,32	238,94	266,37	267,26	263,72	257,52	276,11	292,04

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 - 2019)**

RW-Nr.	Lage tlw. in den Gemeinden	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
90001	Rosendahl/Coesfeld	3,50	3,50	3,80	4,10	4,70	5,55	6,45	7,00	7,70	8,50	<b>9,00</b>
90002	Rosendahl/Billerbeck	3,30	3,40	3,80	4,20	4,70	5,55	6,45	7,00	7,30	8,00	<b>8,20</b>
90003	Havixbeck/Billerbeck	3,50	3,50	3,50	3,60	4,15	5,50	6,40	7,00	7,70	8,50	<b>8,80</b>
90004	Coesfeld/Billerbeck	3,50	3,50	3,60	3,80	4,90	5,80	6,75	7,40	8,10	8,90	<b>9,20</b>
90005	Coesfeld/Dülmen	3,30	3,40	3,90	4,40	4,75	5,60	6,50	7,10	7,80	8,60	<b>8,50</b>
90006	Coesfeld	3,90	3,90	3,90	4,60	5,30	6,25	7,25	7,30	8,00	8,80	<b>9,10</b>
90007	Dülmen	3,30	3,30	3,50	3,90	4,50	5,20	6,05	6,60	7,30	8,50	<b>8,70</b>
90008	Dülmen	3,00	3,30	3,60	3,90	4,50	5,30	6,15	6,20	6,80	7,50	<b>7,70</b>
90009	Nottuln/Senden/ Dülmen	3,40	3,60	3,40	3,60	4,15	4,90	5,70	6,20	6,80	7,50	<b>8,10</b>
90010	Dülmen	3,00										
90011	Dülmen	3,20	3,20	3,50	3,90	4,50	5,30	6,15	6,70	7,40	8,10	<b>8,30</b>
90012	Lüdinghausen	3,00	3,00	3,30	3,70	4,10	4,20	5,75	6,30	7,20	7,90	<b>8,10</b>
90013	Lüdinghausen/ Ascheberg/Nordkirchen	3,40	3,40	3,60	4,00	4,60	5,45	6,30	6,90	7,60	7,60	<b>7,50</b>
90014	Olfen	3,30	3,30	3,30	3,40	3,90	4,45	5,15	5,60	6,20	6,80	<b>7,00</b>
90015	Olfen	3,70	3,80	3,90	4,50	5,20	6,70	7,75	6,60	7,30	8,00	<b>8,20</b>
90016	Ascheberg	3,00	3,00	3,30	3,50	4,05	4,80	5,55	6,00	6,60	7,30	<b>7,50</b>
90033	Nottuln		3,20	3,50	3,80	4,40	5,20	6,05	6,80	7,50	7,50	<b>8,00</b>
90035	Dülmen		3,40	3,90	4,00	4,00	4,70	5,45	5,90	6,50	7,20	<b>8,10</b>
90037	Lüdinghausen		3,30	3,90	4,50	5,20	6,50	7,55	7,60	8,40	8,90	<b>9,20</b>
90039	Senden		3,40	3,70	3,80	4,80	5,65	6,55	6,10	6,70	7,20	<b>7,70</b>
90041	Ascheberg		3,50	3,90	4,50	5,15	6,50	7,55	7,60	8,40	8,90	<b>9,20</b>
90043	Lüdinghausen/Senden		3,20	3,45	3,80	4,35	5,15	5,95	6,50	7,20	7,90	<b>8,10</b>
90045	Nordkirchen		3,40	3,65	4,00	4,60	5,45	6,30	6,90	7,60	8,40	<b>8,70</b>
90047	Dülmen			3,50	3,90	4,50	5,30	6,15	6,70	7,40	8,10	<b>8,30</b>
Kreis Coesfeld	mittl. Preis €/m <sup>2</sup>	3,33	3,39	3,63	3,97	4,57	5,43	6,34	6,70	7,40	8,00	<b>8,3</b>
	Anzahl der Richtwerte	16	22	23	23	23	23	23	23	23	23	<b>23</b>
	Veränderung		102%	107%	110%	115%	119%	117%	106%	110%	109%	<b>104%</b>
	Indexwerte	294,80	299,68	320,89	351,67	404,00	480,95	561,37	592,54	652,17	710,27	<b>735,67</b>

**4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte**

Thema derzeit nicht besetzt.

## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Durchschnittspreise

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Preisentwicklung
2008	300	813	202.518	-1,1%
2009	332	828	195.578	-3,4%
2010	350	866	210.255	7,5%
2011	389	853	218.185	3,8%
2012	405	830	216.267	-0,9%
2013	335	713	228.408	5,6%
2014	415	911	238.109	4,2%
2015	380	842	248.763	4,5%
2016	375	961	263.717	6,0%
2017	349	930	267.885	1,6%
2018	387	923	301.732	12,6%

ohne Erbbaurechte

Folgende Grafik bezieht sich auf Weiterverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern bis zu einer Grundstücksgröße bis zu 800 m<sup>2</sup> ohne Erbbaurechte.



Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus inkl. Garage, bezogen auf die Wohnfläche und der Bruttogrundfläche (BGF). Der **Tabellenteil „A“** bezieht sich auf die Durchschnittswerte, ermittelt über alle vorliegenden, geeigneten Kauffälle aus dem gesamten Kreis Coesfeld aus dem Jahr 2018. 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 2018**  
**bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)**

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Altersklasse (Baujahr)	An- zahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche			An- zahl	Bruttogrundfläche			
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis* (€/m <sup>2</sup> )	VB 90% (€)		mittlere Fläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis* (€/m <sup>2</sup> )	VB 90% (€)	An- zahl
bis 1949	13	184.231	455	152	1.172	234	10				
1950 - 1974	93	230.114	620	146	1.591	75	83	400	615	30	13
1975 - 1994	74	299.834	589	156	1.954	84	64	327	868	53	37
1995 - 2009	48	336.694	491	142	2.406	92	42	248	1205	66	20
2010 - 2017	18	367.594	470	159	2.380	178	18	225	1591	146	4
Neubau	4	410.305	513	145	2.352	129	3				

**B**  
**Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach**  
**Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2016 – 2018**  
**bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)**

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Altersklasse (Baujahr)	An- zahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche			An- zahl	Bruttogrundfläche			
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis* (€/m <sup>2</sup> )	VB 90% (€)		mittlere Fläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis* (€/m <sup>2</sup> )	VB 90% (€)	An- zahl
<b>Ascheberg</b>											
bis 1949											
1950 - 1974	20	193.367	618	146	1.332	187	14	451	486	51	5
1975 - 1994	5	267.080	532	154	1.727	309	4	394	804	268	3
1995 - 2009	12	284.208	486	148	1.840	128	7	235	1176	110	4
2010 - 2016											
<b>Billerbeck</b>											
bis 1949											
1950 - 1974	17	197.559	634	153	1.380	141	13				
1975 - 1994	6	313.192	687	198	1.637	311	6	359	862	237	5
1995 - 2009	16	291.013	542	124	2.254	104	14	238	1210	127	5
2010 - 2016											
<b>Coesfeld</b>											
bis 1949	9	180.546	428	139	1.290	295	9				
1950 - 1974	53	200.794	605	140	1.484	93	46	391	610	17	6
1975 - 1994	37	261.867	576	144	1.916	113	31	338	785	57	14
1995 - 2009	8	339.456	512	175	1.920	250	5	226	1242	156	4
2010 - 2016	3	304.000	543	128	2.400	605	3				

weiter auf nächster Seite

**B**  
**Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach**  
**Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2016 – 2018**  
**bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)**

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Altersklasse (Baujahr)	An- zahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis  (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche			Bruttogrundfläche				
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis*) (€/m <sup>2</sup> )	VB 90% (€)	An- zahl	mittlere Fläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis*) (€/m <sup>2</sup> )	VB 90% (€)	An- zahl
<b>Dülmen</b>											
bis 1949	12	169.638	553	165	1.132	240	5				
1950 - 1974	47	216.164	615	139	1.497	111	34				
1975 - 1994	36	238.525	566	149	1.663	103	30	374	710	44	11
1995 - 2009	30	305.859	475	146	2.156	137	26	250	1163	74	18
2010 - 2016	7	383.400	494	173	2.162	353	6	214	1533	262	4
<b>Havixbeck</b>											
bis 1949											
1950 - 1974	28	259.357	642	157	1.674	121	27	439	680	62	7
1975 - 1994	18	325.528	633	166	1.966	235	16	395	821	104	10
1995 - 2009	6	397.167	562	160	2.510	308	6	278	1598	134	3
2010 - 2016											
<b>Lüdinghausen</b>											
bis 1949	6	204.608	366	143	1.304	275	5				
1950 - 1974	21	211.268	644	147	1.484	157	15				
1975 - 1994	19	305.571	610	170	1.894	192	14	378	956	106	5
1995 - 2009	18	376.544	547	171	2.365	224	14	285	1287	149	5
2010 - 2016	11	358.411	427	162	2.288	192	11				
<b>Nordkirchen</b>											
bis 1949											
1950 - 1974	7	277.093	664	190	1.473	292	5				
1975 - 1994	12	286.000	622	175	1.588	143	10	400	627	77	6
1995 - 2009	12	283.504	535	139	1.975	158	9	292	922	59	5
2010 - 2016	6	318.054	517	135	2.310	207	5	214	1295	193	3
<b>Nottuln</b>											
bis 1949	5	196.700	358	157	1.672	917	3				
1950 - 1974	14	258.368	639	170	1.669	204	9				
1975 - 1994	27	290.819	600	161	1.918	142	23	325	925	122	15
1995 - 2009	28	314.802	553	145	2.213	151	21	248	1323	113	8
2010 - 2016	7	335.251	457	137	2.457	164	7				
<b>Olfen</b>											
bis 1949	4	209.175	554	162	1.356	545	3				
1950 - 1974	16	251.228	622	160	1.684	197	12				
1975 - 1994	11	293.241	601	166	1.891	264	10	373	848	64	4
1995 - 2009	11	319.427	486	164	2.137	338	9				
2010 - 2016	8	390.063	447	171	2.528	266	5				
<b>Rosendahl</b>											
bis 1949	4	155.413	606								
1950 - 1974	16	154.696	646	142	1.146	77	14	368	493	72	3
1975 - 1994	7	201.500	638	142	1.450	133	4	353	580	60	3
1995 - 2009	5	215.600	461	141	1.531	218	5				
2010 - 2016	4	300.543	512	181	1.759	419	4				
<b>Senden</b>											
bis 1949											
1950 - 1974	7	234.593	657	134	1.701	295	7	350	830	146	3
1975 - 1994	15	335.230	625	141	2.233	236	12	345	802	109	7
1995 - 2009	25	362.770	537	171	2.249	136	20	341	1080	76	8
2010 - 2016	4	363.350	480	132	2.747	365	3				

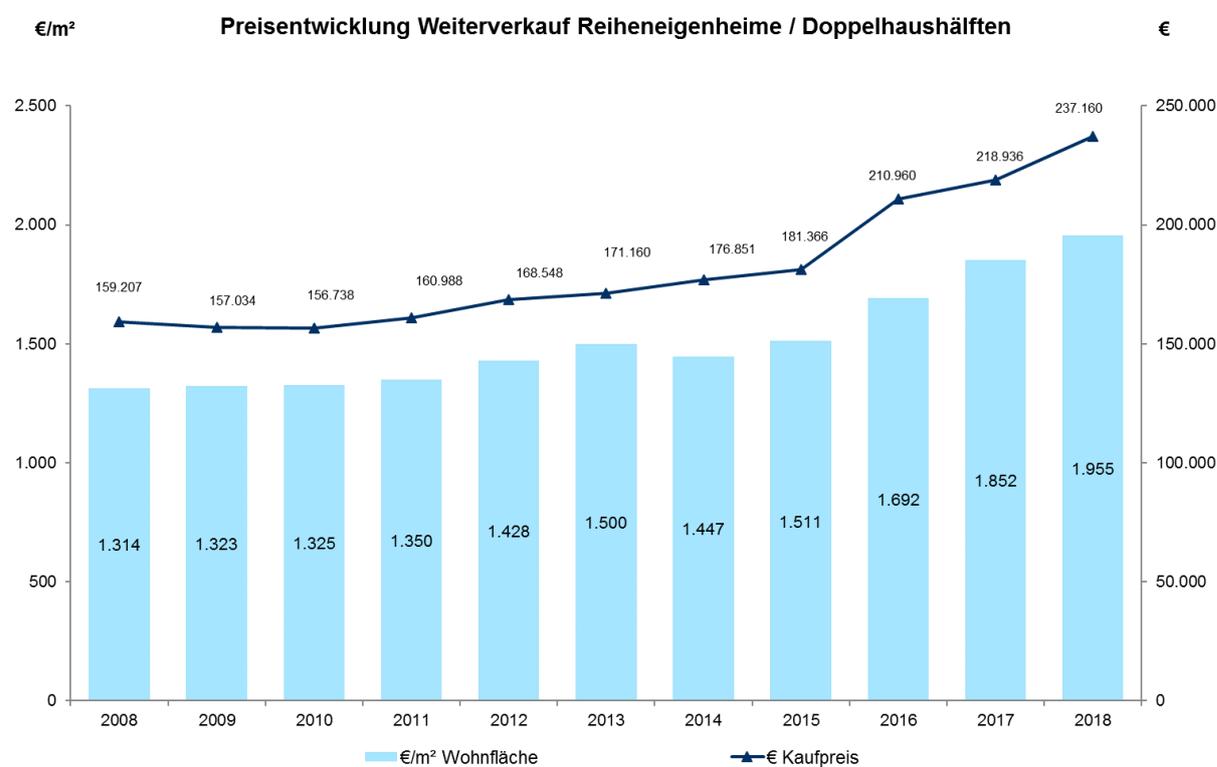
\*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksflächen (m <sup>2</sup> )	durchschnittlicher Geldumsatz (€)	Preisentwicklung %
2008	166	337	163.431	-4,2%
2009	164	345	170.394	4,3%
2010	197	388	165.490	-2,9%
2011	223	344	174.022	5,2%
2012	220	340	180.672	3,8%
2013	176	356	178.200	-1,4%
2014	170	368	192.585	8,1%
2015	172	368	195.481	1,5%
2016	128	406	222.811	14,0%
2017	164	357	230.429	3,4%
2018	151	340	243.480	5,7%

ohne Erbbaurechte

Folgende Grafik bezieht sich auf Weiterverkauf von Reihenhäuser und Doppelhaushälften bis zu einer Grundstücksgröße bis zu 500 m<sup>2</sup> ohne Erbbaurechte.



Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus inkl. Garage, bezogen auf die Wohnfläche und der Bruttogrundfläche (BGF). Die Werte in der **Tabelle „C“** zeigen die Daten der Reihenhäuser und Doppelhaushälften, ebenfalls zunächst für das Kreisgebiet aus dem Jahr 2018. 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<sup>2</sup> nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)

**Reihenhäuser und Doppelhaushälften**

Altersklasse (Baujahr)	An- zahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche			An- zahl	Bruttogrundfläche				
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kauf- preis*) (€/m <sup>2</sup> )	VB 90% (€)		mittlere Fläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kauf- preis*) (€/m <sup>2</sup> )	VB 90% (€)	An- zahl	
bis 1949	4	191.000	285	101	2.010	209	3					
1950 - 1974	20	173.015	254	113	1.569	163	16					
1975 - 1994	43	232.419	331	129	1.825	86	39	258	876	68	27	
1995 - 2009	47	255.626	292	122	2.122	87	39	187	1341	100	19	
2010 - 2017	7	368.921	280	143	2.610	247	7	225	1692	265	6	
Neubau	7	346.407	272	135	2.580	207	7					

**D**

**Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach  
Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2016 – 2018**

bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)

**Reihenhäuser und Doppelhaushälften**

Altersklasse (Baujahr)	An- zahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche *)			An- zahl	Bruttogrundfläche*)				
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kauf- preis*) (€/m <sup>2</sup> )	VB 90% (€)		mittlere Fläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kauf- preis*) (€/m <sup>2</sup> )	VB 90% (€)	An- zahl	
<b>Ascheberg</b>												
bis 1949												
1950 - 1974	3	233.930	322	123	1.937	993	3					
1975 - 1994	11	219.286	327	123	1.834	128	9	255	886	116	7	
1995 - 2009	5	226.160	371	135	1.807	151	4					
2010 - 2016												
<b>Billerbeck</b>												
bis 1949												
1950 - 1974												
1975 - 1994	3	204.000	332	119	1.749	1188	3	242	854	512	3	
1995 - 2009												
2010 - 2016												
<b>Coesfeld</b>												
bis 1949	8	137.206	224	106	1.318	322	6					
1950 - 1974	14	153.296	300	117	1.421	170	11					
1975 - 1994	12	208.679	357	134	1.608	137	10	289	717	70	8	
1995 - 2009	16	251.519	328	120	2.090	125	14	183	1400	142	10	
2010 - 2016												
<b>Dülmen</b>												
bis 1949	3	103.217	276									
1950 - 1974	21	179.079	291	124	1.577	190	12					
1975 - 1994	15	210.000	327	130	1.693	205	11	320	634	93	5	
1995 - 2009	28	243.626	266	127	1.962	113	26	200	1206	76	20	
2010 - 2016	9	297.936	327	149	1.990	97	9	213	1553	54	3	

weiter auf nächster Seite

**D**  
**Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach  
 Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2016 – 2018**  
 bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)

**Reihenhäuser und Doppelhaushälften**

Altersklasse (Baujahr)	An- zahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m <sup>2</sup> )	mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche			An- zahl	Bruttogrundfläche			An- zahl
					mittlerer Kauf- preis*) (€/m <sup>2</sup> )	VB 90% (€)	mittlere Fläche (m <sup>2</sup> )		mittlerer Kauf- preis*) (€/m <sup>2</sup> )	VB 90% (€)		
<b>Havixbeck</b>												
bis 1949												
1950 - 1974												
1975 - 1994	3	300.000	417	160	1.888	758	3					
1995 - 2009	8	261.250	301	136	1.933	289	8	198	1416	307	4	
2010 - 2016	4	360.125	344	124	2.767	386	3	167	2056	305	3	
<b>Lüdinghausen</b>												
bis 1949	4	183.250	353	109	1.631	629	4					
1950 - 1974	4	126.875	254	111	1.124	451	4					
1975 - 1994	6	232.442	312	121	2.076	190	4	241	1006	120	4	
1995 - 2009	17	246.471	253	124	2.034	105	16	198	1247	166	6	
2010 - 2016	3	264.667	252									
<b>Nordkirchen</b>												
bis 1949												
1950 - 1974												
1975 - 1994	5	220.800	356	134	1.653	209	5	252	866	127	3	
1995 - 2009	8	219.938	304	127	1.803	236	5					
2010 - 2016												
<b>Nottuln</b>												
bis 1949												
1950 - 1974	3	165.383	311									
1975 - 1994	24	216.667	307	123	1.750	114	18	245	923	115	14	
1995 - 2009	19	250.468	326	120	2.057	226	15	158	1412	179	9	
2010 - 2016												
<b>Olfen</b>												
bis 1949												
1950 - 1974	3	189.000	321	140	1.393	630	3					
1975 - 1994	7	201.643	332	126	1.736	304	5	259	776	237	3	
1995 - 2009	17	230.321	290	124	1.948	120	12	224	1086	160	5	
2010 - 2016	14	277.343	268	123	2.262	91	11	230	1205	18	4	
<b>Senden</b>												
bis 1949												
1950 - 1974	11	210.832	399	130	1.681	199	9					
1975 - 1994	19	233.782	351	136	1.866	201	10	275	908	106	7	
1995 - 2009	17	294.159	321	141	2.129	182	15	236	1278	47	7	
2010 - 2016	11	391.412	298	157	2.515	122	11	241	1634	38	4	

\*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

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

Allgemeine Preisauskünfte mit individuellen Selektionskriterien können unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) erstellt werden.

## Allgemeine Preisauskunft

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

Beispielhaft dargestellt ist das Auswertungsergebnis einer Allgemeinen Preisauskunft für weiterverkaufte Ein-/Zweifamilienhäuser.

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

Feld	Ihre Angaben	Abweichende Suchkriterien
Gemeinde	Lüdinghausen	
Objektart	Ein-/Zweifamilienhäuser (freistehend)	
Gebiet	Lüdinghausen Stadtgebiet	
Wohnlage	alle	
Ausstattung	alle	
Baujahr	2005	1999 - 2011
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	140	110 - 170
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	600	400 - 800

Tabelle 1: Ihre Angaben

### Der Abruf ergibt folgendes Ergebnis:

Auf Grund Ihrer Angaben und der Suchkriterien wurden 10 Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis 2017 gefunden  
 Die Stichprobe umfasst Ein-/Zweifamilienhäuser (freistehend) mit  
 - Wohnfläche von 113 bis 165 m<sup>2</sup> (Mittelwert 142 m<sup>2</sup>)  
 - Grundstücksfläche von 400 bis 677 m<sup>2</sup> (Mittelwert 504 m<sup>2</sup>)  
 - Baujahr von 1999 bis 2010 (Mittelwert 2004)

**Der mittlere Kaufpreis beträgt 2343 €/m<sup>2</sup> mit einer Streuung von +/- 18 %.**

An Hand der gewählten Angaben ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von ca. 328000 €.

### Hinweis:

Die Allgemeine Preisauskunft ermittelt nach Ihren Angaben einen Durchschnittspreis aus den Kauffällen, die der jeweilige Gutachterausschuss aus seiner Kaufpreissammlung zur Verfügung stellt.

**Diese Preisauskunft ersetzt keine qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch.**

Bitte bedenken Sie, dass weitere Einflussfaktoren wie der Objektzustand, die Größe der Wohnanlage, die Geschosslage, besondere Einbauten, Erbbaurechte, Wiederkaufrechte, Altlasten u.a.m. den Wert beeinflussen können. Diese Faktoren konnten bei der Recherche nicht berücksichtigt werden.

Die Preisauskunft berücksichtigt keine Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei einem oder einer Sachverständigen oder beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

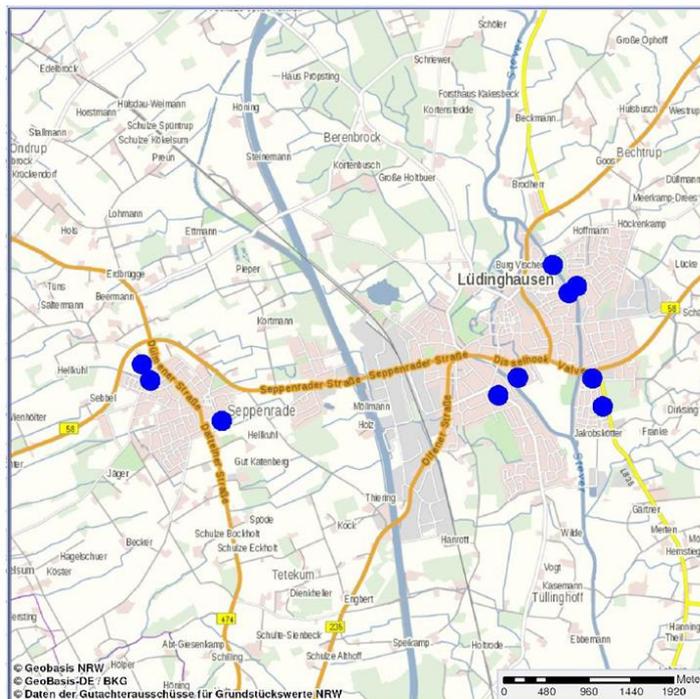


Abbildung 1: Übersichtskarte der gefundenen Kauffälle

### 5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

### 5.1.3 Indexreihen

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

### 5.1.4 Sachwertfaktoren

Definition:

§14 Abs. 3 ImmoWertV:

Sachwertfaktoren sind 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),

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 2017 und 2018. Es wurden die Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern, von Reihenhäusern und Doppelhaushälften ausgewertet. Nach Angaben der Eigentümer und nach Auswertung der Bauakten 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 (siehe Ziffer 8). Insgesamt sind 260 Verkaufsfälle aus den Jahren 2017 und 2018 in die aktuelle Untersuchung eingeflossen. Die Daten wurden mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet.

Informationen zur Stichprobe:	Mittelwert	Standardabweichung
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	282	101
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	485	192
Vorläufiger Sachwert in €	290.599	95.189
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	0,27	0,08
Bodenwert in €	78.263	33.145
Restnutzungsdauer in Jahren	54	13

Folgende, möglicherweise, auf den Sachwertfaktor wirkende Einflussgrößen wurden untersucht: Ort, 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 der vorläufige Sachwert, desto kleiner der Sachwertfaktor.
- Die Größe des Sachwertfaktors ist abhängig von der Gemeinde.

Es ergibt sich folgende Regressionsfunktion:

$$\text{SWF} = 0,9830565668 + (\text{Gemeindekoeffizient I oder II}) + (\text{vorl. SW} \times -0,0000008947)$$

Gemeindekoeffizient:

I:	Ascheberg, Havixbeck, Lüdinghausen, Nottuln, Senden	=	0,3306708052
II:	Billerbeck, Coesfeld, Dülmen, Nordkirchen, Olfen, Rosendahl	=	0,2267634838

(SWF = Sachwertfaktor, vorl. SW = vorläufiger Sachwert)

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 2019

N (Anzahl Kauffälle):	260 (139 EFH, 65 DHH, 15 REH, 28 RMH, 13 ZFH)
Vertragsjahre:	2017 - 2018
Standardabweichung:	0,16
Bestimmtheitsmaß:	0,32

vorläufiger Sachwert	Gemeinden	
	Ascheberg, Havixbeck <sup>1)</sup> , Lüdinghausen, Nottuln, Senden	Billerbeck, Coesfeld, Dülmen, Nordkirchen, Olfen, Rosendahl <sup>2)</sup>
125.000		1,10
150.000	1,18	1,08
175.000	1,16	1,05
200.000	1,13	1,03
225.000	1,11	1,01
250.000	1,09	0,99
275.000	1,07	0,96
300.000	1,05	0,94
325.000	1,02	0,92
350.000	1,00	0,90
375.000	0,98	0,87
400.000	0,96	0,85
425.000	0,93	0,83
450.000	0,91	0,81
475.000	0,89	0,78
500.000	0,87	0,76
525.000	0,84	
550.000	0,82	
575.000	0,80	
600.000	0,78	

<sup>1)</sup> Für die Gemeinde Havixbeck lässt sich eine signifikante Abweichung in Form eines Zuschlags von bis zu 7 % vom Tabellenwert der zugehörigen Gemeindegruppe nachweisen.

<sup>2)</sup> Für die Gemeinde Rosendahl lässt sich eine signifikante Abweichung in Form eines Abschlags von bis zu 20 % vom Tabellenwert der zugehörigen Gemeindegruppe nachweisen.

Allgemeiner Hinweis: Ortsteillagen lassen geringfügige Abweichungen nach sachverständigen Ermessen vom Tabellenwert innerhalb der jeweiligen Gemeinde zu.

### 5.1.5 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 allein 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).

**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)						
				Ø Wohn-/Nutzfläche  (in m <sup>2</sup> )	Ø Bereinigter Kaufpreis  (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Miete  (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Bew.-Kosten  (in % d. Rohertrages)	Ø Rohertragsfaktor	Ø Restnutzungsdauer  (in Jahren)	Ø GND  (in Jahren)
Einfamilienhäuser, freistehend	<b>1,9</b>	120	2	144	2.092	5,63	22	29,6	52	80
Standardabweichung	0,7			30	446	0,60	2	5,5	13	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	<b>2,0</b>	102	2	126	2.021	5,80	22	28,0	58	80
Standardabweichung	0,7			20	371	0,59	2	4,3	12	
Zweifamilienhäuser	<b>2,8</b>	27	2	205	1.652	5,44	22	23,8	50	80
Standardabweichung	0,5			45	552	0,62	2	7,3	11	

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Tabelle der Liegenschaftszinssätze:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in %  (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Kennzahlen								
		Anzahl der Fälle		(Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)						
				Anzahl der Geschäftsjahre	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
		Wohn-/Nutzfläche (in m <sup>2</sup> )	Bereinigter Kaufpreis (in €/m <sup>2</sup> )		Miete (in €/m <sup>2</sup> )	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrages)	Roh-ertragsfaktor	Rest-nutzungs-dauer (in Jahren)	GND (in Jahren)	
Dreifamilienhäuser	<b>3,5</b>	17	3	273	1.138	5,41	26	17,4	41	80
Standardabweichung	0,8			53	286	0,67	3	2,9	11	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	<b>3,6</b>	43	3	483	1.116	5,28	26	17,2	42	80
Standardabweichung	1,3			240	430	0,73	4	5,0	17	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	<b>4,8</b>	19	3	434	1.048	6,56	23	13,3	37	80
Standardabweichung	1,3			378	281	1,35	4	2,1	12	

## 5.2.2 Rothertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rothertragsfaktoren siehe Liegenschaftszinssätze. Immobilienrichtwerte wurden bislang nicht abgeleitet.

### **Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit**

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

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

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

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

Beschreibung des statistischen Modells für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten

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

### Beschreibung der Stichproben

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

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

### Funktionsgleichungen

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

### Umrechnungskoeffizienten(UK)

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

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

### Beispielrechnung

Gegeben

Bodenrichtwert: 380 €/m<sup>2</sup> bei einer WGFZ\* von 1,2  
WGFZ\* des Wertermittlungsobjekts: 1,6

Gesucht

an die WGFZ\* des Wertermittlungsobjekts angepasster Bodenwert

Lösung

UK für WGFZ\* 1,2 = 1,09  
UK für WGFZ\* 1,6 = 1,25

$$380 \text{ €/m}^2 \times 1,25 / 1,09 = \text{rd. } 436 \text{ €/m}^2$$

\* 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

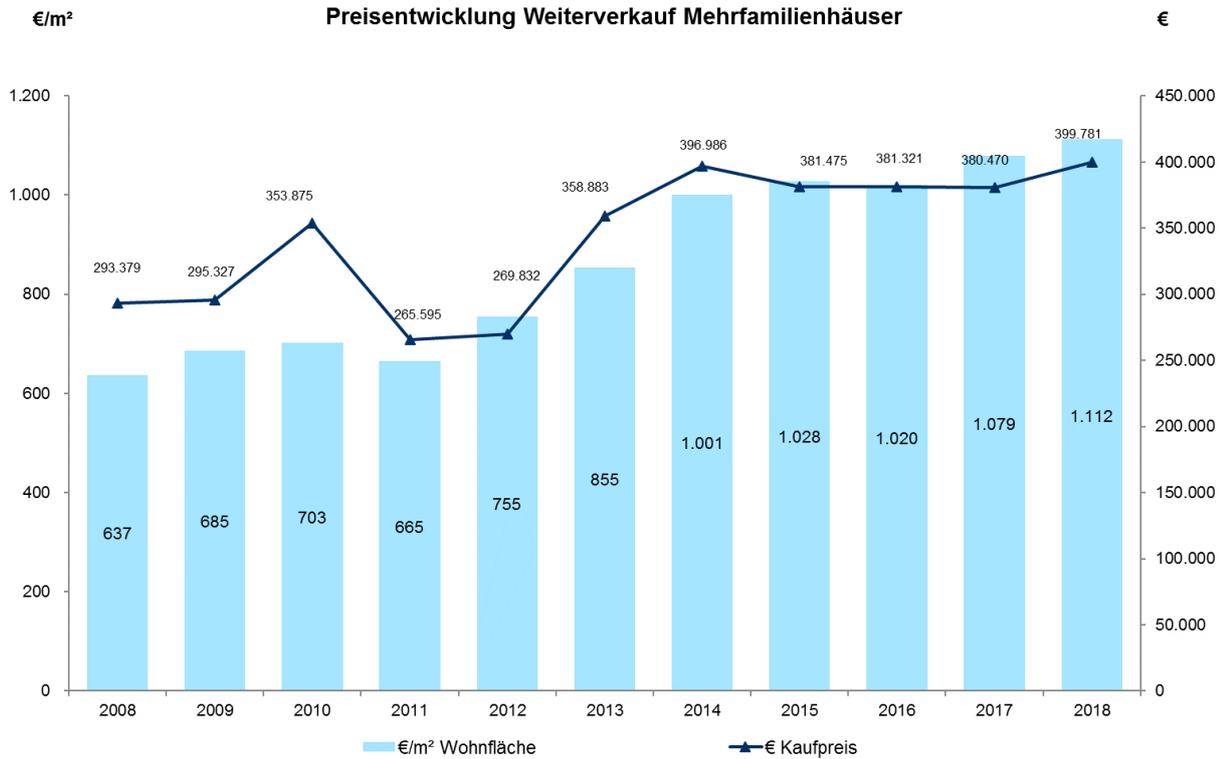
### 5.2.3 Indexreihen

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

**5.2.4 Durchschnittspreise**

Jahr	Anzahl	Mehrfamilienhäuser		Preisentwicklung
		durchschnittliche Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	
2008	30	1.040	298.533	14,3%
2009	26	781	280.085	-6,2%
2010	15	1.109	323.667	15,6%
2011	31	913	390.256	20,6%
2012	39	923	270.063	-30,8%
2013	33	886	378.697	40,2%
2014	29	698	376.300	-0,6%
2015	25	864	386.920	2,8%
2016	42	759	392.081	1,3%
2017	33	747	377.425	-3,7%
2018	27	854	460.614	22,0%

Folgende Grafik bezieht sich auf Weiterverkauf von Mehrfamilienhäuser ohne Erbbaurechte



**Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2016 – 2018**  
**Freistehende Mehrfamilienhäuser**

2016-2018 Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m²)	mittlere Größe (m²)	Wohnfläche *)		An- zahl
					mittlerer Kaufpreis *) €/m²	VB 90% (€)	
bis 1949	13	251.923	633	249	1.054	159	11
1950 - 1974	50	393.382	859	419	991	70	41
1974 - 1994	20	382.183	714	349	1.123	106	16
1995 - 2009	10	509.530	589	416	1.287	74	8
2010 - 2016	2	720.000	864	411	1.772	3162	2

### 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

### 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

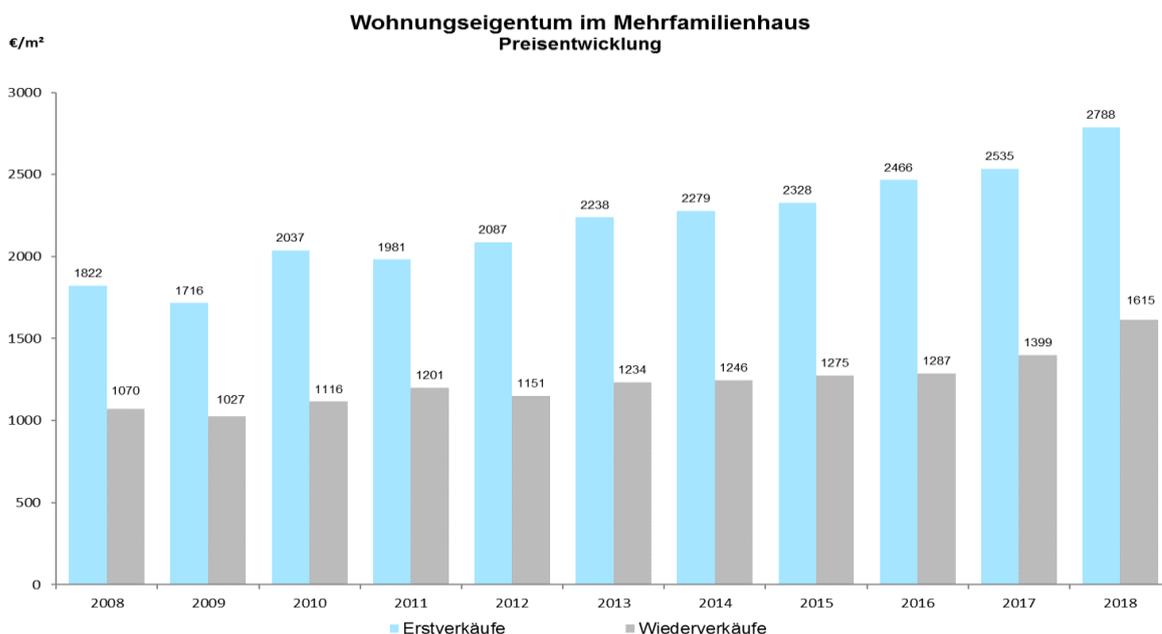
### 6.1 Wohnungseigentum

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume)	Vertragsjahr	Angaben zu Verkäufen					Angaben zur Vermietung			
		Anzahl	Wohnfläche (m²)	Alter	Bodenanteil (m²)	Kaufpreis * (€/m²)	VB (90%) (€/m²)	Anzahl	Nettokaltmiete (€/m²)	VB (90%) (€/m²)
<b>Erstverkäufe</b>										
	2008	16	92		163	1.723	161	2	7,6	0,0
	2009	15	95		149	1.746	101	2	5,5	0,3
	2010	30	99		157	2.047	81	5	6,6	0,1
	2011	56	84		131	1.983	48	8	7,1	0,2
Wohnung im Mehrfamilienhaus	2012	57	89		134	2.096	42	3	7,1	0,3
	2013	111	83		154	2.240	45	2	7,3	0,0
	2014	145	83		116	2.280	37	2	6,1	0,1
	2015	69	81		121	2.328	57	5	8,5	0,3
	2016	117	80		118	2.466	45	20	7,6	0,3
	2017	120	79		118	2.535	55	4	8,5	0,1
	2018	135	82		134	2.788	46	1	9,3	0,0
	<b>Wiederverkäufe</b>									
	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
Wohnung im Mehrfamilienhaus	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	59	5,8	0,2
	2017	156	78	32	145	1.399	64	47	5,9	0,2
	2018	130	78	31	128	1.615	59	45	6,3	0,1

\* Preisangabe inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

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



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 2018 (ohne Erbbaurechtsgänge)

### Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücks- größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis*) (€/m <sup>2</sup> )	VB 90% (€)	
bis 1949	1	84.000	48				
1950 – 1974	26	105.735	152	85	1.282	123	20
1975 - 1994	76	109.657	115	74	1.532	71	67
1995 – 2009	43	149.337	134	80	1.868	104	39
2010 – 2017	4	157.375	94	76	2.182	572	4
Neubau	148	226.869	134	82	2.788	46	135

## B Wohnungseigentum nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2016 bis 2018 (ohne Erbbaurechtsgänge)

### Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücks- größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis*) (€/m <sup>2</sup> )	VB 90% (€)	
<b>Ascheberg</b>							
bis 1949							
1950 – 1974	5	116.420	142	87	1.282	474	5
1975 – 1994	15	99.645	99	80	1.372	164	13
1995 – 2009	10	81.340	126	76	1.054	54	9
2010 – 2017	5	251.600	167	96	2.601	182	5
<b>Billerbeck</b>							
bis 1949							
1950 – 1974							
1975 – 1994	7	97.543	148	75	1.426	285	6
1995 – 2009							
2010 – 2017	12	212.106	129	83	2.488	102	10
<b>Coesfeld</b>							
bis 1949	3	86.767	153				
1950 – 1974	28	97.611	127	82	1.246	123	21
1975 – 1994	50	123.341	126	77	1.601	84	46
1995 – 2009	45	153.141	152	85	1.794	115	41
2010 – 2017	21	216.288	122	87	2.517	128	20
<b>Dülmen</b>							
bis 1949							
1950 – 1974	27	97.728	139	89	1.096	78	23
1975 – 1994	37	95.273	119	74	1.308	83	33
1995 – 2009	21	128.377	147	77	1.696	166	17
2010 – 2017	24	199.416	121	82	2.490	61	21

\*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

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

**B** **Wohnungseigentum nach Altersklassen und Gemeinden**  
**aus den Jahren 2016 bis 2018**  
**(ohne Erbbaurechtsvorgänge)**

Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücks- größe (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer Kaufpreis*) (€/m <sup>2</sup> )	VB) 90% (€)	
<b>Havixbeck</b>							
bis 1949							
1950 – 1974	5	122.360	114	77	1.606	225	5
1975 – 1994	13	77.762	91	45	1.260	286	11
1995 – 2009	12	184.167	177	97	1.916	126	12
2010 – 2017	8	189.613	85	71	2.739	268	7
<b>Lüdinghausen</b>							
bis 1949							
1950 – 1974	13	120.808	135	85	1.299	136	12
1975 – 1994	18	103.844	100	73	1.420	121	16
1995 – 2009	11	152.073	135	81	1.872	159	8
2010 – 2017	21	206.143	143	87	2.408	127	19
<b>Nordkirchen</b>							
bis 1949							
1950 – 1974	3	77.800	141	74	1.047	139	3
1975 – 1994	5	128.760	178	108	1.208	221	5
1995 – 2009	5	111.500	131	82	1.345	389	4
2010 – 2017	35	162.872	108	69	2.371	142	33
<b>Nottuln</b>							
bis 1949							
1950 – 1974	10	70.602	171	67	935	115	9
1975 – 1994	43	77.747	98	64	1.259	99	41
1995 – 2009	18	118.869	150	81	1.475	222	17
2010 – 2017	3	228.500	117	80	2.857	84	3
<b>Olfen</b>							
bis 1949							
1950 – 1974	4	85.988	149	67	1.136	101	3
1975 – 1994	8	107.013	116	80	1.468	361	7
1995 – 2009	9	140.128	140	102	1.376	158	9
2010 – 2017	4	150.775	91	72	2.110	317	4
<b>Rosendahl</b>							
bis 1949							
1950 – 1974							
1975 – 1994							
1995 – 2009							
2010 – 2017	19	162.284	114	77	2.060	104	16
<b>Senden</b>							
bis 1949							
1950 – 1974	15	93.260	138	72	1.064	105	12
1975 – 1994	36	72.479	118	66	1.037	147	27
1995 – 2009	4	186.025	211	123	1.536	438	4
2010 – 2017	8	257.163	101	95	2.710	153	8

\*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

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

Siehe hierzu auch die Allgemeine Preisauskunft auf Seite 62

## Garagen und Stellplätze

In den genannten Preisen sind die Kosten der Nebengebäude nicht enthalten. Eine Auswertung über die Jahre 2016 bis 2018 ergibt für Garagen, Tiefgaragen(TG)-Stellplatz, Carport und Stellplätze nachstehend aufgeführte Preise.

	Erstverkäufe	Anzahl	Wiederverkäufe	Anzahl
Stellplatz	5.200 €	78	4.000 €	42
Carport	10.400 €	41	5.200 €	9
Garage	15.300 €	12	6.300 €	29
TG-Stellplatz	18.100 €	115	9.900 €	11

### 6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

### 6.1.3 Indexreihen

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

### 6.1.4 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)						
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn- /Nutz- fläche	Be- rei- nigter Kauf- preis	Miete	Bew.- Kos- ten	Ro- her- trags- faktor	Rest- nutz- ungs- dauer	GND
				(in m <sup>2</sup> )	(in €/m <sup>2</sup> )	(in €/m <sup>2</sup> )	(in % d. Roh- ertrages)	(in Jahren)	(in Jahren)	
Selbstgenutztes Wohnungseigentum Standardabweichung	2,5	186	2	82	1.593	5,60	25	23,6	52	80
	1,0			22	481	0,47	2	6,2	12	
Vermietetes Wohnungseigentum Standardabweichung	3,4	90	2	72	1.465	6,16	25	19,6	51	80
	1,0			20	456	1,37	4	4,2	11	

### 6.1.5 Rohertragsfaktoren

Siehe Liegenschaftszinssätze

## 6.2 Teileigentum

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

## 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

### 7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

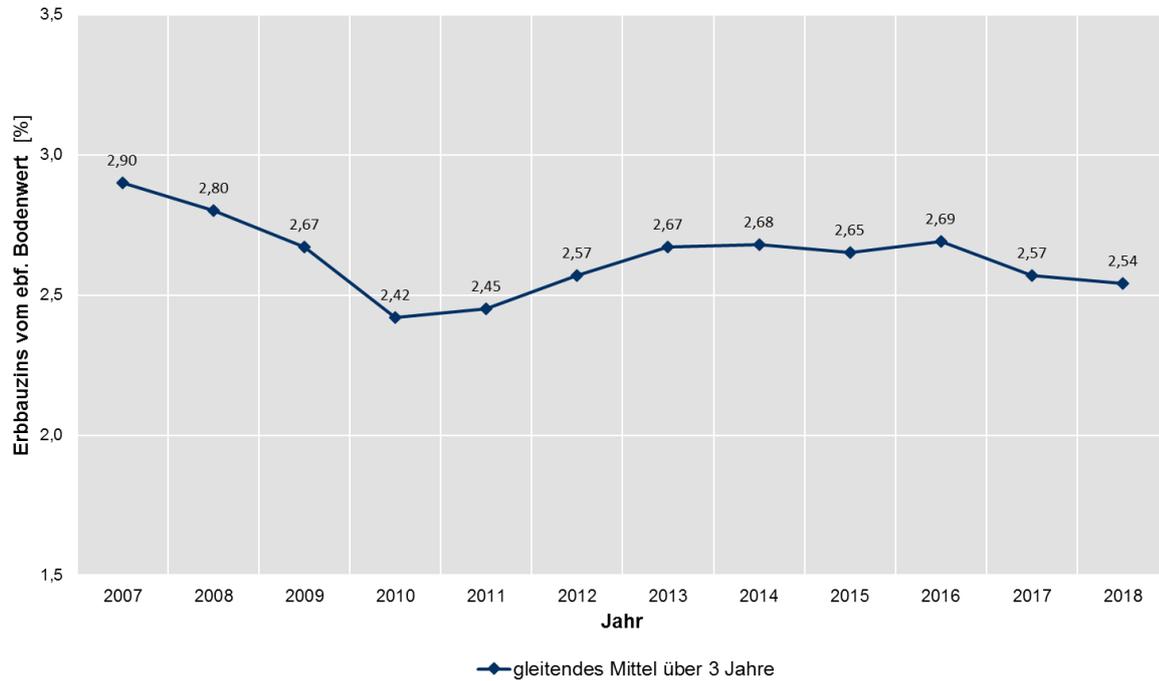
Das Instrument des Erbbaurechts bietet eine wirtschaftliche Alternative zum Kauf eines Baugrundstücks, da die Grundstückseigentümer den Boden zu Bauzwecken verpachten und hierfür einen "Pachtpreis" des Grundstücks, den Erbbauzins, mit dem Erbbauberechtigten vereinbaren. Der Erbbauzins stellt dabei die Rendite des Grund und Bodens dar. Bezugsgröße ist der **erschließungsbeitragspflichtige** (ebpf.) Bodenrichtwert. Die Erschließungskosten werden bei Erbbaugrundstücken im Regelfall von den Erbbaurechtsnehmern gezahlt. Im Rahmen von Wertermittlungen findet regelmäßig der **erschließungsbeitragsfreie** (ebf.) Bodenrichtwert Verwendung.

#### Bestellung von Erbbaurechten an Wohnbaugrundstücken

Jahr	Anzahl	mittl. Größe (m <sup>2</sup> )	jährlicher, mittlerer Erbbauzinssatz			gleitendes Mittel über 3 Jahre % - ebf.
			€ / m <sup>2</sup>	% - ebpf.	% - ebf.	
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	2,90
2008	6	542	4,4	3,7	3,00	2,80
2009	12	554	3,3	3,1	2,60	2,67
2010	8	562	3,2	3,3	2,40	2,42
2011	9	569	2,7	3,3	2,25	2,45
2012	12	479	4,3	3,3	2,70	2,57
2013	15	456	4,5	3,4	2,75	2,67
2014	20	476	4,3	3,1	2,56	2,68
2015	10	474	4,3	3,1	2,74	2,65
2016	19	509	4,2	3,6	2,64	2,69
2017	30	758	4,3	3,7	2,70	2,57
<b>2018</b>	<b>26</b>	<b>553</b>	<b>4,4</b>	<b>3,5</b>	<b>2,37</b>	<b>2,54</b>
Summe	1183					
Mittel über alle Jahre	32	518		3,2	2,70	

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.

### Erbbauzinssätze Wohnbaugrundstücke



### Bestellung von Erbbaurechten 1977 – 2018 Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe m <sup>2</sup>	mittl. Zinssatz % - ebf.
Ascheberg	49	436	3,3
Billerbeck	98	601	3,1
Coesfeld	159	532	2,8
Dülmen	298	527	3,2
Havixbeck	38	524	3,1
Lüdinghausen	276	522	3,0
Nordkirchen	106	568	3,4
Nottuln	52	494	3,0
Olfen	41	452	3,0
Rosendahl	137	641	3,0
Senden	106	587	3,3

## 7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

### Erbbaurechtsfaktor

Definition:

§14 Abs. 2 ImmoWertV:

Erbbaurechtsfaktoren sind Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten abgeleitet werden.

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu haben. Das Erbbaurecht und das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) sind selbständige Gegenstände der Wertermittlung.

Der Wert des Erbbaurechts sollte in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Erst wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückzugreifen. Da in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld nicht genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, wird die finanzmathematische Methode angewendet.

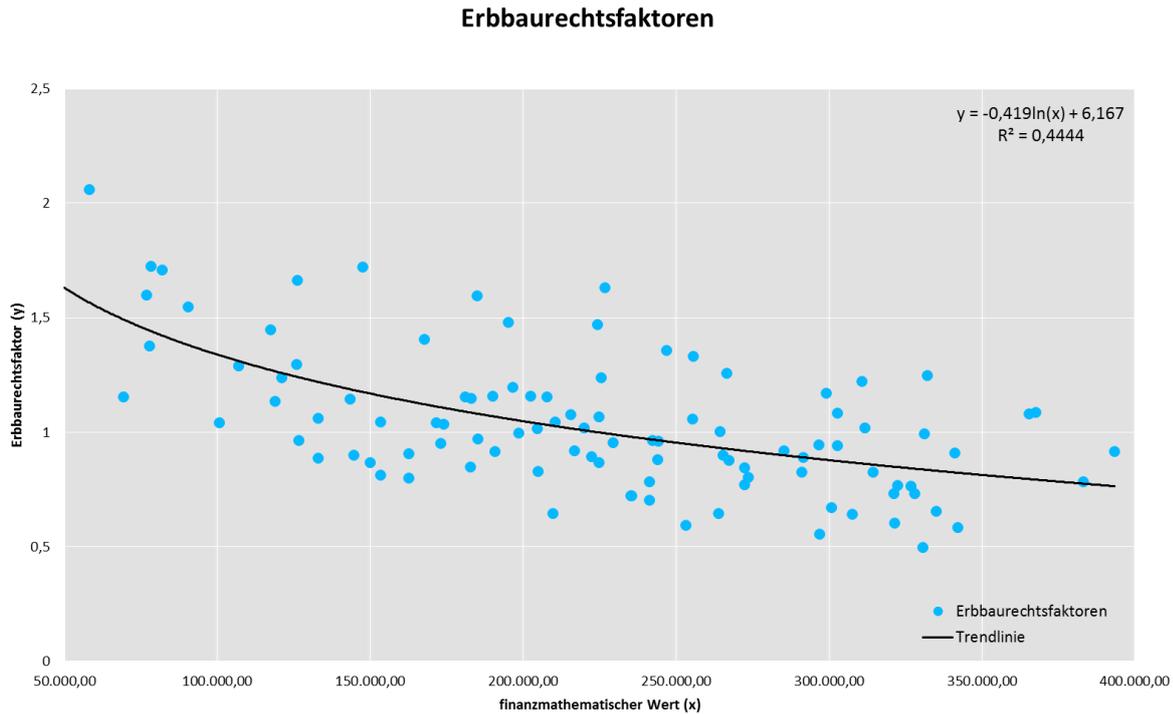
Die Ermittlung des Wertes des Erbbaurechts im Rahmen der finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht, der sog. Erbbaurechtsfaktor, anzuwenden.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbauvertrages über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenverzinsungsbetrag leisten muss. Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsfreien Bodenwert auszugehen.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors aus der Kapitalisierung der Differenz zwischen dem erzielbaren rechtlich möglichen Erbbauzins und dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks. Die Ermittlung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts erfolgt auf Grundlage des Sachwertverfahrens nach NHK 2010 (siehe Kapitel „Sachwertfaktoren“ auf Seite 62ff.).

Insgesamt konnten aus dem Jahr 2017 und 2018 105 Kauffälle von Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet werden. Statistische Auswertungen haben ergeben, dass Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammen betrachtet werden können. Hierbei wurde zudem eine Abhängigkeit des Erbbaurechtsfaktors vom finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts festgestellt. Abhängigkeiten von anderen Größen, wie Bodenrichtwert (Lagequalität), Grundstücksgröße, Restlaufzeit des Erbbaurechts, erzielbarer Erbbauzins pro Bodenwert (Rendite) sowie Gebäudeausstattung konnten nicht nachgewiesen werden. Aufgrund unzureichender Datenmengen wurden Auswertungen zu Wohnungserbbaurechten nicht vorgenommen.

Gebäudeart	Ø Erbbaurechtsfaktor (Standardabweichung)	Anzahl	Kennzahlen Mittelwert (Standardabweichung)			
			Ø Restlaufzeit (in Jahren)	Ø Wohnflächen (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Bodenrichtwert (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Rendite (in %)
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften	1,05 (0,32)	105	63 (14)	1.567 (455)	150 (36)	1,48 (0,90)



## 7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

### Erbbaugrundstücksfaktoren

Definition:

§14 Abs. 2 ImmoWertV:

Erbbaugrundstücksfaktoren sind Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaugrundstücken abgeleitet werden.

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)                      2013: 0,80 (Daten der Jahre 2010 - 2012)  
 2009: 0,85 (Daten der Jahre 2006 - 2008)                      2015: 0,90 (Daten der Jahre 2012 - 2014)

Im Jahr 2017 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 2015 bis 2017 ergibt sich, wie folgt: 1,02.

Der Untersuchung lagen folgende Daten zu Grunde:

Ø MAF	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Restlaufzeit	Ø finanzmath. Wert	Ø Rendite
1,02 (0,26)	41	684 (304)	60 (17)	80.020 € (60.345 €)	1,41% (1,07%)

Als durchschnittlicher nutzungstypischer Erbbauzinssatz ergibt sich für 2018 \* 2,54% des beitragsfreien Bodenwertes (s.a. Nr. 7.1 – Erbbaurechte).

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

**1,02 +/- 0,26.**

Die Auswertung lässt folgende signifikante Aussagen zu:

je größer der finanzmathematische Wert, desto kleiner der Erbbaugrundstücksfaktor

je größer die Restlaufzeit des Erbbaurechts, desto kleiner der Erbbaugrundstücksfaktor

Anwendungsbeispiel:

Unbelasteter beitragsfreier Bodenwert: 80.000 € (500 m<sup>2</sup> zu 160,- €/m<sup>2</sup>)  
 Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags: 90 Jahre  
 Nutzungstypischer Erbbauzinssatz / Jahr: 2,54 % v. 80.000 € = 2.032 €  
 Vertraglich erzielbare Erbbauzinsen / Jahr: 1.500 €

Über die Restlaufzeit abgezinster Bodenwert des Erbbaugrundstücks:

$$80.000,- € * 0,10461689 = 8.369,- €$$

(Abzinsungsfaktor bei 2,54 % und 90 Jahren Restlaufzeit 0,10461689)

Über die Restlaufzeit kapitalisierte, vertraglich erzielbare Erbbauzinsen:

$$1.500,- € * 35,251 = 52.877,- €$$

(Vervielfältiger bei 90 Jahren Laufzeit und 2,54 % Erbbauzinssatz: 35,251)

Finanzmathematischer Wert des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks:

$$8.369,- € + 52.877,- € = 61.246,- €$$

Verkehrswert = Finanzmathematischer Wert \* **Erbbaugrundstücksfaktor**

$$61.246,- € * 1,02 = 62.471,- €$$

## 8 Modellbeschreibungen

### Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor wurden nach dem Berechnungsmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) (Stand: 11.07.2017) ermittelt.

Modellparameter der Untersuchung:

- Normalherstellungskosten: Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Bruttogrundfläche: Nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinie
- Korrekturfaktoren: Zweifamilienhäuser, Spitzbodenausbau, fehlender Drempel etc.
- Baunebenkosten: In den Kostenkennwerten der NHK 2010 enthalten
- Baupreisindex: Baupreisindex Bund, Jahr 2010 = 100
- Außenanlagen/Hausanschlüsse: Pauschaler Ansatz, 5 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwertes
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (60 Jahre für freistehende Garagen)  
(eine ausstattungsabhängige Differenzierung der Gesamtnutzungsdauer wurde nicht vorgenommen)
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzgl. Alter; modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen
- Alterswertminderung: Linear
- Bodenwert: Grundstücksfläche x angepasster Bodenrichtwert  
(Anpassungen aufgrund abweichender Größe bzw. Tiefe des Grundstückes wurden vorgenommen)
- besondere Bauteile: Wurden mit ihren Zeitwerten berücksichtigt

### Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Berechnungsmodell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) (Stand: 21.06.2016) 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. Gebäude oder Wohnungen mit einer Restnutzungsdauer < 25 Jahre blieben unberücksichtigt. Folgende Bewirtschaftungskosten wurden modellkonform in Ansatz gebracht:

	2017	2018	2019
<b>Verwaltungskosten</b>			
Wohnung / Einfamilienhaus	283 €/Jahr	288 €/Jahr	295 €/Jahr
Eigentumswohnung	339 €/Jahr	344 €/Jahr	353 €/Jahr
Garage / Einstellplatz	37 €/Jahr	38 €/Jahr	39 €/Jahr
Gewerbe	3 %	3 %	3 %
<b>Instandhaltungskosten</b>			
<b>Wohnen</b>			
Wohnfläche	11,1 €/m <sup>2</sup>	11,3 €/m <sup>2</sup>	11,6 €/m <sup>2</sup>
Garage	65,7 €/Jahr	66,8 €/Jahr	68,4 €/Jahr
Carport	40,4 €/Jahr	41,1 €/Jahr	42,1 €/Jahr
Stellplatz	25,3 €/Jahr	25,7 €/Jahr	26,3 €/Jahr
<b>Gewerbe</b>			

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

- 100 % für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzung bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,
- 50 % für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzung bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,
- 30 % für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzung bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

### Mietausfallwagnis (Nettokaltmiete)

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke	2 %	2 %	2 %
Geschäftsgrundstücke	4 %	4 %	4 %

### Erbbaurechtsfaktor

Der Erbbaurechtsfaktor wurde nach der finanzmathematischen Methode gemäß Ziffer 4.3.2 WertR abgeleitet.

Keine Berücksichtigung fanden bei der Auswertung Kaufverträge,

- die auf Grund vorliegender persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse gegen die Verkehrs-wertdefinition verstießen,
- die keine definierte Wertsicherungsklausel enthielten,
- bei denen die Restnutzungsdauer des Gebäudes größer war als die Restlaufzeit des Erbbau-rechts,
- die sich auf mehrere Grundstücke bezogen, so dass eine eindeutige Zuordnung der vertraglichen Vereinbarungen nicht möglich war,
- bei denen der tatsächlich gezahlte Erbbauzins höher lag als der angemessene Erbbauzins.

### Erbbaugrundstücksfaktor

Der Erbbaugrundstücksfaktor wurde nach der finanzmathematischen Methode gemäß Ziffer 4.3.3 WertR abgeleitet.

## 9 Mieten und Pachten

### Wohnungsmieten im Kreis Coesfeld

Für eine differenzierte Mietpreisermittlung greifen wir auf Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen zurück, die wir im Auftrag der Städte und Gemeinden und in Zusammenarbeit mit den Interessenverbänden erstellt haben. Für die Städte **Dülmen, Billerbeck, Lüdinghausen und Olfen** sind die Mietspiegel zum **01. Dezember 2018** als qualifizierte Mietspiegel i.S. § 558 d BGB neu erstellt worden. Für die Stadt **Coesfeld** sowie für die Gemeinden **Ascheberg, Havixbeck, Nordkirchen, Notuln, Rosendahl und Senden** sind die qualifizierten Mietspiegel i.S. § 558 d BGB zum **01. Dezember 2018** fortgeschrieben worden.

Weitere Informationen zu diesen Mietspiegeln enthalten die Internetseiten des Gutachterausschusses <http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de>.

Bei der Erstellung der Mietspiegel im Jahr 2018 sind auch durchschnittliche Mieten für Garagen, Stellplätze etc. ermittelt worden:

<b>Garage:</b>	<b>25 €</b>	<b>bis</b>	<b>45 €</b> ,
<b>Carport:</b>	<b>20 €</b>	<b>bis</b>	<b>40 €</b> ,
<b>Stellplatz:</b>	<b>10 €</b>	<b>bis</b>	<b>30 €</b> ,
<b>Tiefgarage:</b>	<b>30 €</b>	<b>bis</b>	<b>50 €</b> .

**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.

**Preisindex für Wohnungsmieten in NRW (1974 – 2011)**

"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung

Jahr	Altbauwohnungen, vor dem 20.06.1948 erbaut		Neubauwohnungen, nach dem 19.06.1948 erbaut		zusammen	
	Basisjahr	Basisjahr	Basisjahr	Basisjahr	Basisjahr	Basisjahr
	2000 = 100	2005 = 100	2000 = 100	2005 = 100	2000 = 100	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

**Preisindex für Wohnungsmieten in NRW (2008 – 2018)**

Jahr	Monat	Nettokalt- miete Veränderung gegenüber Vormonat in %	"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung		
			Altbauwohnungen vor dem 20.06.1948 erbaut Basisjahr 2010=100	Neubauwohnungen nach dem 20.06.1948 erbaut Basisjahr 2010=100	zusammen Basisjahr 2010=100
2008	(Durchschnitt)		98,4	97,6	97,7
2009	(Durchschnitt)		98,8	98,7	98,7
2010	(Durchschnitt)		100,0	100,0	100,0
2011	(Durchschnitt)		101,8	101,7	101,8
2012	(Durchschnitt)		103,3	103,0	103,1
2013	(Durchschnitt)		104,9	104,6	104,7
2014	(Durchschnitt)		106,7	106,6	106,6
2015	(Durchschnitt)		106,9	107,8	107,6
2016	(Durchschnitt)		108,2	109,0	108,9
2017	(Durchschnitt)		110,0	111,1	110,9
2018	(Durchschnitt)		111,9	112,9	112,6
	Januar		111,1	112,2	112,0
	Februar		111,1	112,4	112,1
	März		111,3	112,5	112,1
	April		111,4	112,6	112,3
	Mai		111,5	112,7	112,4
	Juni		111,7	112,8	112,5
	Juli		111,9	112,9	112,7
	August		112,2	113,0	112,8
	September		112,3	113,1	112,9
	Oktober		112,6	113,4	113,2
	November		112,7	113,5	113,3
	Dezember		112,8	113,6	113,4

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

### Gewerbemieten

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde eine Mietübersicht für Gewerbeimmobilien erstellt (Stand 2017). Die Mietangaben beziehen sich auf folgende Nutzungen: „Büro“, „Produktion“, „Einzelhandel/Lebensmittel“, „Lager“ und „befestigte Außenfläche“.

Es wurden 992 Vermieter angeschrieben, 429 antworteten (Quote: 43 %).

Insgesamt liegen der Geschäftsstelle 779 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 ergaben sich folgende Nettokaltmieten:

#### Büroflächen, Peripherie:

- moderne Ausstattung	6,85 €/m <sup>2</sup>	Spanne:	(4,65 – 9,00 €/m <sup>2</sup> )
- normale Ausstattung	5,35 €/m <sup>2</sup>	Spanne:	(3,10 – 7,65 €/m <sup>2</sup> )
- einfache Ausstattung	3,00 €/m <sup>2</sup>	Spanne:	(2,20 – 3,75 €/m <sup>2</sup> )

#### Büroflächen, Innenstadt:

- moderne Ausstattung	7,00 €/m <sup>2</sup>	Spanne:	(5,40 – 8,55 €/m <sup>2</sup> )
- normale Ausstattung	6,45 €/m <sup>2</sup>	Spanne:	(4,50 – 8,40 €/m <sup>2</sup> )
- einfache Ausstattung	4,60 €/m <sup>2</sup>	Spanne:	(2,65 – 6,60 €/m <sup>2</sup> )

Einzelhandel Peripherie	7,10 €/m <sup>2</sup>	Spanne:	(4,65 – 9,55 €/m <sup>2</sup> )
-------------------------	-----------------------	---------	---------------------------------

Einzelhandel Innenstadt	9,00 €/m <sup>2</sup>	Spanne:	(4,30 – 13,70 €/m <sup>2</sup> )
-------------------------	-----------------------	---------	----------------------------------

Produktion:	3,60 €/m <sup>2</sup>	Spanne:	(1,40 – 5,80 €/m <sup>2</sup> )
Lagerhallen: - Kaltlager	2,30 €/m <sup>2</sup>	Spanne:	(1,40 – 3,20 €/m <sup>2</sup> )
- Warmlager	2,95 €/m <sup>2</sup>	Spanne:	(1,40 – 4,45 €/m <sup>2</sup> )
befestigte Außenflächen:	0,90 €/m <sup>2</sup>	Spanne:	(0,20 – 1,60 €/m <sup>2</sup> )

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.

## 10 Kontakte und Adressen

### Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

#### Vorsitzender:

Wewers, Manfred      Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor

#### Stellvertreter:

Bösken, Stefan      Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat

#### Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter:

Nau, Ludwig      Dipl.-Ing., ltd. 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

van Nerven, Oliver      Geschäftsführer 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](mailto: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

## 11. Anlagen

### Tabelle der Liegenschaftszinssätze (Zusammenfassung)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz  (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle  Anzahl der Geschäftsjahre		Kennzahlen  (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)						
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/Nutzfläche	Bereinigter Kaufpreis	Miete	Bew.-Kosten	Roh-ertragsfaktor	Rest-nutzungs-dauer	GND
				(in m <sup>2</sup> )	(in €/m <sup>2</sup> )	(in €/m <sup>2</sup> )	(in % d. Roh-ertrages)	(in Jahren)	(in Jahren)	
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	<b>2,5</b>	186	2	82	1593	5,60	25	23,6	52	80
Standardabweichung	1,0			22	481	0,47	2	6,2	12	
Vermietetes Wohnungseigentum	<b>3,4</b>	90	2	72	1465	6,16	25	19,6	51	80
Standardabweichung	1,0			20	456	1,37	4	4,2	11	
Einfamilienhäuser, freistehend	<b>1,9</b>	120	2	144	2092	5,63	22	29,6	52	80
Standardabweichung	0,7			30	446	0,60	2	5,5	13	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	<b>2,0</b>	102	2	126	2021	5,80	22	28,0	58	80
Standardabweichung	0,7			20	371	0,59	2	4,3	12	
Zweifamilienhäuser	<b>2,8</b>	27	2	205	1652	5,44	22	23,8	50	80
Standardabweichung	0,5			45	552	0,62	2	7,3	11	
Dreifamilienhäuser	<b>3,5</b>	17	3	273	1138	5,41	26	17,4	41	80
Standardabweichung	0,8			53	286	0,67	3	2,9	11	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	<b>3,6</b>	43	3	483	1116	5,28	26	17,2	42	80
Standardabweichung	1,3			240	430	0,73	4	5,0	17	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	<b>4,8</b>	19	3	434	1048	6,56	23	13,3	37	80
Standardabweichung	1,3			378	281	1,35	4	2,1	12	

## Abschreibungstabelle

**Wertminderung von Gebäuden wegen Alters  
im Sachwertverfahren in % des Herstellungswertes**

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

Vervielfältiger

Barwertfaktoren für die Kapitalisierung (Vervielfältigertabelle) 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 = Resmzungsdauer, p = Liegenschaftszinssatz in %

Liegenschaftszinssatz

Table with 50 columns representing interest rates from 1.00% to 7.00% and 50 rows representing years from 1 to 50. Each cell contains a numerical value representing the multiplier.

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

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

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

**Liegenschaftszinssätze**

Restnutzung Jahre	1,00%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	3,75%	4,00%	4,25%	4,50%	4,75%	5,00%	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%	7,00%
51	38.798	31.788	28.646	25.951	24.747	23.629	22.587	21.617	20.713	19.868	19.078	18.339	17.646	16.997	16.387	15.723	14.765	14.285	13.832
52	40.394	32.145	28.923	26.166	24.937	23.796	22.735	21.748	20.828	19.969	19.168	18.418	17.716	17.058	16.441	15.316	14.803	14.319	13.861
53	40.984	32.495	29.193	26.375	25.121	23.957	22.877	21.873	20.938	20.066	19.253	18.493	17.783	17.117	16.493	15.356	14.838	14.350	13.890
54	41.569	32.838	29.457	26.576	25.298	24.113	23.014	21.993	21.043	20.169	19.355	18.565	17.846	17.173	16.542	15.394	14.872	14.379	13.916
55	42.147	33.175	29.714	26.774	25.471	24.284	23.146	22.109	21.145	20.248	19.413	18.633	17.906	17.225	16.588	15.430	14.907	14.407	13.940
56	42.720	33.505	29.965	26.965	25.637	24.410	23.273	22.220	21.242	20.333	19.487	18.689	17.963	17.275	16.632	15.463	14.932	14.433	13.963
57	43.287	33.828	30.210	27.151	25.799	24.550	23.396	22.327	21.335	20.414	19.558	18.761	18.017	17.322	16.673	15.495	14.960	14.457	13.984
58	43.849	34.145	30.448	27.331	25.955	24.686	23.514	22.430	21.425	20.492	19.626	18.820	18.068	17.367	16.712	15.525	14.986	14.480	14.003
59	44.405	34.456	30.681	27.506	26.107	24.818	23.628	22.528	21.510	20.567	19.691	18.876	18.117	17.410	16.749	15.553	15.010	14.501	14.022
60	44.955	34.761	30.909	27.676	26.254	24.945	23.738	22.623	21.593	20.638	19.752	18.929	18.163	17.450	16.784	15.579	15.033	14.521	14.039
61	45.500	35.060	31.130	27.840	26.396	25.067	23.844	22.715	21.672	20.706	19.811	18.980	18.208	17.488	16.817	15.604	15.054	14.539	14.055
62	46.040	35.353	31.347	28.000	26.533	25.186	23.946	22.803	21.747	20.772	19.868	19.029	18.249	17.524	16.848	15.627	15.075	14.557	14.070
63	46.574	35.640	31.558	28.156	26.667	25.300	24.044	22.887	21.820	20.834	19.921	19.075	18.289	17.558	16.878	15.649	15.094	14.573	14.084
64	47.103	35.921	31.764	28.306	26.796	25.411	24.139	22.969	21.890	20.894	19.973	19.119	18.327	17.591	16.906	15.670	15.111	14.588	14.098
65	47.627	36.197	31.965	30.128	26.921	25.518	24.230	23.047	21.957	20.951	20.022	19.161	18.363	17.622	16.932	15.689	15.128	14.603	14.110
66	48.145	36.468	32.161	30.295	27.042	25.621	24.318	23.122	22.021	21.006	20.068	19.201	18.397	17.651	16.957	15.707	15.144	14.616	14.121
67	48.659	36.733	32.352	30.458	27.159	25.721	24.403	23.194	22.082	21.068	20.113	19.239	18.430	17.679	16.981	16.331	15.158	14.629	14.132
68	49.167	36.994	32.538	30.616	27.273	25.817	24.465	23.264	22.141	21.108	20.156	19.275	18.460	17.705	17.003	16.350	15.172	14.640	14.142
69	49.670	37.249	32.720	30.770	27.383	25.910	24.564	23.330	22.198	21.156	20.196	19.310	18.490	17.730	17.024	16.388	15.185	14.651	14.152
70	50.169	37.499	32.898	30.919	27.490	26.000	24.640	23.395	22.282	21.202	20.233	19.343	18.518	17.753	17.044	16.385	15.170	14.662	14.160
71	50.662	37.744	33.071	31.065	27.593	26.087	24.713	23.456	22.304	21.246	20.272	19.374	18.544	17.776	17.063	16.401	15.209	14.671	14.169
72	51.150	37.984	33.240	31.207	27.693	26.171	24.784	23.516	22.354	21.288	20.308	19.404	18.569	17.797	17.081	16.416	15.197	14.680	14.176
73	51.634	38.220	33.405	31.345	27.790	26.253	24.852	23.573	22.402	21.328	20.341	19.432	18.593	17.817	17.098	16.430	15.809	14.689	14.183
74	52.113	38.451	33.566	31.479	27.884	26.331	24.917	23.628	22.448	21.367	20.374	19.459	18.616	17.836	17.114	16.443	15.239	14.697	14.190
75	52.587	38.677	33.723	31.610	27.974	26.407	24.981	23.680	22.482	21.404	20.404	19.485	18.637	17.854	17.129	16.456	15.830	14.704	14.196
76	53.056	38.899	33.876	31.737	28.062	26.480	25.042	23.731	22.534	21.439	20.434	19.509	18.668	17.871	17.143	16.468	15.256	14.711	14.202
77	53.521	39.117	34.025	31.861	28.148	26.551	25.100	23.780	22.575	21.473	20.462	19.533	18.677	17.887	17.156	16.479	15.850	14.718	14.208
78	53.981	39.330	34.171	31.982	28.230	26.619	25.157	23.827	22.614	21.505	20.489	19.555	18.696	17.903	17.169	16.490	15.859	14.724	14.213
79	54.437	39.539	34.313	32.099	28.310	26.685	25.212	23.872	22.651	21.536	20.514	19.576	18.713	17.917	17.181	16.500	15.867	14.730	14.218
80	54.888	39.745	34.452	32.213	28.387	26.749	25.264	23.915	22.687	21.565	20.539	19.596	18.730	17.931	17.193	16.509	15.875	14.735	14.222
81	55.335	39.946	34.587	32.324	28.462	26.810	25.315	23.957	22.721	21.594	20.562	19.616	18.746	17.944	17.204	16.518	15.882	14.740	14.226
82	55.777	40.143	34.719	32.432	28.535	26.870	25.364	23.997	22.754	21.621	20.584	19.634	18.761	17.956	17.214	16.526	15.889	14.745	14.230
83	56.215	40.336	34.848	32.537	28.605	26.928	25.411	24.036	22.786	21.647	20.605	19.651	18.775	17.968	17.223	16.534	15.896	14.749	14.234
84	56.648	40.526	34.974	32.640	28.673	26.983	25.456	24.073	22.816	21.671	20.626	19.668	18.789	17.979	17.233	16.542	15.902	14.753	14.237
85	57.078	40.711	35.096	32.739	28.739	27.037	25.500	24.109	22.845	21.695	20.645	19.684	18.802	17.990	17.241	16.549	15.907	14.757	14.240
86	57.503	40.893	35.216	32.836	28.803	27.089	25.542	24.143	22.873	21.718	20.664	19.699	18.814	18.000	17.249	16.556	15.913	14.761	14.243
87	57.923	41.072	35.333	32.931	28.865	27.139	25.583	24.176	22.900	21.740	20.681	19.713	18.826	18.009	17.257	16.562	15.918	14.764	14.246
88	58.340	41.247	35.446	33.023	28.925	27.187	25.622	24.207	22.926	21.760	20.698	19.727	18.837	18.018	17.264	16.568	15.923	14.768	14.249
89	58.752	41.419	35.557	33.112	28.983	27.234	25.660	24.238	22.950	21.780	20.714	19.740	18.847	18.027	17.271	16.573	15.927	14.771	14.251
90	59.161	41.587	35.666	33.199	29.039	27.279	25.696	24.267	22.974	21.799	20.729	19.752	18.857	18.035	17.278	16.579	15.932	14.773	14.253
91	59.565	41.752	35.771	33.284	29.094	27.323	25.731	24.295	22.996	21.817	20.744	19.764	18.867	18.043	17.284	16.584	15.936	14.776	14.255
92	59.966	41.914	35.875	33.366	29.147	27.365	25.765	24.323	23.018	21.835	20.758	19.775	18.876	18.050	17.290	16.588	15.938	14.778	14.257
93	60.362	42.072	35.975	33.446	29.198	27.406	25.798	24.349	23.039	21.852	20.771	19.786	18.884	18.057	17.295	16.593	15.941	14.781	14.259
94	60.754	42.228	36.073	33.525	29.247	27.445	25.829	24.374	23.059	21.868	20.784	19.796	18.892	18.063	17.301	16.597	15.943	14.783	14.261
95	61.143	42.380	36.169	33.601	29.295	27.484	25.859	24.398	23.078	21.883	20.796	19.806	18.900	18.069	17.305	16.601	15.946	14.785	14.263
96	61.528	42.529	36.263	33.675	29.341	27.520	25.888	24.421	23.097	21.897	20.808	19.815	18.907	18.075	17.310	16.605	15.948	14.787	14.264
97	61.909	42.676	36.354	33.746	29.386	27.556	25.917	24.443	23.114	21.911	20.819	19.824	18.914	18.081	17.315	16.608	15.950	14.789	14.266
98	62.286	42.820	36.443	33.817	29.430	27.590	25.944	24.465	23.131	21.925	20.830	19.832	18.921	18.086	17.319	16.611	15.952	14.790	14.267
99	62.659	42.960	36.529	33.885	29.472	27.623	25.970	24.485	23.147	21.938	20.840	19.840	18.927	18.091	17.323	16.615	15.960	14.792	14.268
100	63.029	43.098	36.614	33.951	29.513	27.655	25.995	24.505	23.163	21.950	20.849	19.848	18.933	18.096	17.326	16.618	15.963	14.793	14.269

**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

**Sterbetafel 2015/2017 für die Bundesrepublik Deutschland**

männlich

Vollendetes Alter	Sterbewahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebenswahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende Jahre	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
x	q <sub>x</sub>	p <sub>x</sub>	l <sub>x</sub>	d <sub>x</sub>	L <sub>x</sub>	e <sub>x</sub> l <sub>x</sub>	e <sub>x</sub>
0	0,00355799	0,99644201	100 000	356	99 693	7 835 585	78,36
1	0,00028674	0,99971326	99 644	29	99 630	7 735 892	77,64
2	0,00016890	0,99983110	99 616	17	99 607	7 636 262	76,66
3	0,00010625	0,99989375	99 599	11	99 594	7 536 655	75,67
4	0,00010642	0,99989358	99 588	11	99 583	7 437 062	74,68
5	0,00009935	0,99990065	99 578	10	99 573	7 337 479	73,69
6	0,00009456	0,99990544	99 568	9	99 563	7 237 906	72,69
7	0,00007673	0,99992327	99 558	8	99 554	7 138 343	71,70
8	0,00008464	0,99991536	99 551	8	99 546	7 038 788	70,71
9	0,00006850	0,99993150	99 542	7	99 539	6 939 242	69,71
10	0,00007470	0,99992530	99 535	7	99 532	6 839 703	68,72
11	0,00008120	0,99991880	99 528	8	99 524	6 740 171	67,72
12	0,00006433	0,99993567	99 520	6	99 517	6 640 647	66,73
13	0,00009122	0,99990878	99 514	9	99 509	6 541 131	65,73
14	0,00012483	0,99987517	99 504	12	99 498	6 441 622	64,74
15	0,00015070	0,99984930	99 492	15	99 485	6 342 124	63,75
16	0,00024631	0,99975369	99 477	25	99 465	6 242 639	62,75
17	0,00028228	0,99971772	99 453	28	99 438	6 143 174	61,77
18	0,00037497	0,99962503	99 424	37	99 406	6 043 736	60,79
19	0,00040767	0,99959233	99 387	41	99 367	5 944 330	59,81
20	0,00044903	0,99955097	99 347	45	99 324	5 844 963	58,83
21	0,00042592	0,99957408	99 302	42	99 281	5 745 639	57,86
22	0,00045609	0,99954391	99 260	45	99 237	5 646 358	56,88
23	0,00041893	0,99958107	99 214	42	99 194	5 547 121	55,91
24	0,00047750	0,99952250	99 173	47	99 149	5 447 927	54,93
25	0,00045082	0,99954918	99 126	45	99 103	5 348 778	53,96
26	0,00046660	0,99953340	99 081	46	99 058	5 249 675	52,98
27	0,00048965	0,99951035	99 035	48	99 010	5 150 617	52,01
28	0,00049911	0,99950089	98 986	49	98 961	5 051 606	51,03
29	0,00057045	0,99942955	98 937	56	98 909	4 952 645	50,06
30	0,00058054	0,99941946	98 880	57	98 852	4 853 736	49,09
31	0,00067469	0,99932531	98 823	67	98 790	4 754 885	48,12
32	0,00068715	0,99931285	98 756	68	98 722	4 656 095	47,15
33	0,00073444	0,99926556	98 688	72	98 652	4 557 373	46,18
34	0,00079414	0,99920586	98 616	78	98 577	4 458 721	45,21
35	0,00085659	0,99914341	98 538	84	98 495	4 360 144	44,25
36	0,00089093	0,99910907	98 453	88	98 409	4 261 649	43,29
37	0,00100150	0,99899850	98 365	99	98 316	4 163 240	42,32
38	0,00103425	0,99896575	98 267	102	98 216	4 064 923	41,37
39	0,00109674	0,99890326	98 165	108	98 111	3 966 707	40,41
40	0,00125761	0,99874239	98 058	123	97 996	3 868 596	39,45
41	0,00132704	0,99867296	97 934	130	97 869	3 770 600	38,50
42	0,00144346	0,99855654	97 804	141	97 734	3 672 730	37,55
43	0,00158430	0,99841570	97 663	155	97 586	3 574 997	36,61
44	0,00180562	0,99819438	97 508	176	97 420	3 477 411	35,66
45	0,00201464	0,99798536	97 332	196	97 234	3 379 990	34,73
46	0,00220327	0,99779673	97 136	214	97 029	3 282 756	33,80
47	0,00242760	0,99757240	96 922	235	96 805	3 185 727	32,87
48	0,00272782	0,99727218	96 687	264	96 555	3 088 922	31,95
49	0,00304465	0,99695535	96 423	294	96 276	2 992 367	31,03

Vollendetes Alter	männlich						
	Sterbe-	Überlebens-	Überle- bende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	Von den Überlebenden im Alter x	Durch- schnittliche Lebenser- wartung im Alter x in Jahren	
	wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	wahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1			bis zum Alter x+1 durchlebte Jahre		insgesamt noch zu durchlebende Jahre
x	q <sub>x</sub>	p <sub>x</sub>	l <sub>x</sub>	d <sub>x</sub>	L <sub>x</sub>	e <sub>x</sub> l <sub>x</sub>	e <sub>x</sub>
50	0,00340019	0,99659981	96 130	327	95 966	2 896 091	30,13
51	0,00376454	0,99623546	95 803	361	95 622	2 800 124	29,23
52	0,00428601	0,99571399	95 442	409	95 238	2 704 502	28,34
53	0,00482121	0,99517879	95 033	458	94 804	2 609 264	27,46
54	0,00546680	0,99453320	94 575	517	94 316	2 514 460	26,59
55	0,00604190	0,99395810	94 058	568	93 774	2 420 144	25,73
56	0,00674890	0,99325110	93 490	631	93 174	2 326 370	24,88
57	0,00738687	0,99261313	92 859	686	92 516	2 233 196	24,05
58	0,00832665	0,99167335	92 173	767	91 789	2 140 680	23,22
59	0,00913909	0,99086091	91 405	835	90 988	2 048 891	22,42
60	0,00993406	0,99006594	90 570	900	90 120	1 957 904	21,62
61	0,01092612	0,98907388	89 670	980	89 180	1 867 784	20,83
62	0,01200564	0,98799436	88 690	1 065	88 158	1 778 603	20,05
63	0,01311172	0,98688828	87 626	1 149	87 051	1 690 445	19,29
64	0,01427103	0,98572897	86 477	1 234	85 860	1 603 394	18,54
65	0,01547851	0,98452149	85 243	1 319	84 583	1 517 535	17,80
66	0,01646079	0,98335392	83 923	1 381	83 232	1 432 952	17,07
67	0,01790877	0,98209123	82 542	1 478	81 803	1 349 719	16,35
68	0,01941253	0,98058747	81 063	1 574	80 277	1 267 917	15,64
69	0,02081856	0,97918144	79 490	1 655	78 662	1 187 640	14,94
70	0,02274331	0,97725669	77 835	1 770	76 950	1 108 978	14,25
71	0,02436666	0,97563334	76 065	1 853	75 138	1 032 028	13,57
72	0,02643125	0,97356875	74 211	1 961	73 231	956 890	12,89
73	0,02888360	0,97111640	72 250	2 087	71 206	883 659	12,23
74	0,03075516	0,96924484	70 163	2 158	69 084	812 453	11,58
75	0,03424591	0,96575409	68 005	2 329	66 841	743 369	10,93
76	0,03736671	0,96263329	65 676	2 454	64 449	676 528	10,30
77	0,04140617	0,95859383	63 222	2 618	61 913	612 079	9,68
78	0,04590807	0,95409193	60 604	2 782	59 213	550 166	9,08
79	0,05111947	0,94888053	57 822	2 956	56 344	490 953	8,49
80	0,05828064	0,94171936	54 866	3 198	53 267	434 608	7,92
81	0,06565600	0,93434400	51 669	3 392	49 972	381 341	7,38
82	0,07439181	0,92560819	48 276	3 591	46 481	331 368	6,86
83	0,08308853	0,91691147	44 685	3 713	42 829	284 888	6,38
84	0,09446417	0,90553583	40 972	3 870	39 037	242 059	5,91
85	0,10740229	0,89259771	37 102	3 985	35 109	203 022	5,47
86	0,11995688	0,88004312	33 117	3 973	31 131	167 913	5,07
87	0,13352569	0,86647431	29 144	3 892	27 199	136 783	4,69
88	0,14951618	0,85048382	25 253	3 776	23 365	109 584	4,34
89	0,16406864	0,83593136	21 477	3 524	19 715	86 219	4,01
90	0,18263340	0,81736660	17 953	3 279	16 314	66 504	3,70
91	0,20201201	0,79798799	14 674	2 964	13 192	50 190	3,42
92	0,22593664	0,77406336	11 710	2 646	10 387	36 998	3,16
93	0,24402597	0,75597403	9 064	2 212	7 958	26 610	2,94
94	0,27084145	0,72915855	6 852	1 856	5 924	18 652	2,72
95	0,29365205	0,70634795	4 996	1 467	4 263	12 728	2,55
96	0,31417842	0,68582158	3 529	1 109	2 975	8 465	2,40
97	0,33147163	0,66852837	2 420	802	2 019	5 490	2,27
98	0,34796946	0,65203054	1 618	563	1 337	3 471	2,14
99	0,36909453	0,63090547	1 055	389	860	2 134	2,02
100	0,38971586	0,61028414	666	259	536	1 274	1,91

Vollendetes Alter	Sterbewahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebenswahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	weiblich		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
			Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1			
x	q <sub>x</sub>	p <sub>x</sub>	l <sub>x</sub>	d <sub>x</sub>	L <sub>x</sub>	e <sub>x</sub> l <sub>x</sub>	e <sub>x</sub>
0	0,00307816	0,99692184	100 000	308	99 734	8 318 492	83,18
1	0,00023480	0,99976520	99 692	23	99 680	8 218 758	82,44
2	0,00011769	0,99988231	99 669	12	99 663	8 119 077	81,46
3	0,00011507	0,99988493	99 657	11	99 651	8 019 415	80,47
4	0,00009600	0,99990400	99 646	10	99 641	7 919 763	79,48
5	0,00009236	0,99990764	99 636	9	99 631	7 820 122	78,49
6	0,00008063	0,99991937	99 627	8	99 623	7 720 491	77,49
7	0,00005340	0,99994660	99 619	5	99 616	7 620 868	76,50
8	0,00006380	0,99993620	99 613	6	99 610	7 521 252	75,50
9	0,00005629	0,99994371	99 607	6	99 604	7 421 642	74,51
10	0,00006195	0,99993805	99 601	6	99 598	7 322 038	73,51
11	0,00007646	0,99992354	99 595	8	99 592	7 222 439	72,52
12	0,00008856	0,99991144	99 588	9	99 583	7 122 848	71,52
13	0,00009208	0,99990792	99 579	9	99 574	7 023 264	70,53
14	0,00010112	0,99989888	99 570	10	99 565	6 923 690	69,54
15	0,00013200	0,99986800	99 560	13	99 553	6 824 125	68,54
16	0,00015033	0,99984967	99 547	15	99 539	6 724 572	67,55
17	0,00014211	0,99985789	99 532	14	99 524	6 625 033	66,56
18	0,00019816	0,99980184	99 517	20	99 508	6 525 509	65,57
19	0,00018288	0,99981712	99 498	18	99 489	6 426 001	64,58
20	0,00019433	0,99980567	99 479	19	99 470	6 326 513	63,60
21	0,00017331	0,99982669	99 460	17	99 452	6 227 043	62,61
22	0,00017102	0,99982898	99 443	17	99 434	6 127 591	61,62
23	0,00019560	0,99980440	99 426	19	99 416	6 028 157	60,63
24	0,00017598	0,99982402	99 406	17	99 398	5 928 741	59,64
25	0,00018379	0,99981621	99 389	18	99 380	5 829 343	58,65
26	0,00020076	0,99979924	99 371	20	99 361	5 729 963	57,66
27	0,00022332	0,99977668	99 351	22	99 340	5 630 602	56,67
28	0,00024337	0,99975663	99 329	24	99 316	5 531 263	55,69
29	0,00026531	0,99973469	99 304	26	99 291	5 431 946	54,70
30	0,00031358	0,99968642	99 278	31	99 262	5 332 655	53,71
31	0,00032291	0,99967709	99 247	32	99 231	5 233 393	52,73
32	0,00034393	0,99965607	99 215	34	99 198	5 134 162	51,75
33	0,00035441	0,99964559	99 181	35	99 163	5 034 964	50,77
34	0,00041363	0,99958637	99 146	41	99 125	4 935 801	49,78
35	0,00041520	0,99958480	99 105	41	99 084	4 836 676	48,80
36	0,00044836	0,99955164	99 063	44	99 041	4 737 592	47,82
37	0,00046953	0,99953047	99 019	46	98 996	4 638 550	46,85
38	0,00059135	0,99940865	98 973	59	98 943	4 539 555	45,87
39	0,00058947	0,99941053	98 914	58	98 885	4 440 611	44,89
40	0,00069883	0,99930117	98 856	69	98 821	4 341 726	43,92
41	0,00072007	0,99927993	98 787	71	98 751	4 242 905	42,95
42	0,00080178	0,99919822	98 715	79	98 676	4 144 154	41,98
43	0,00090225	0,99909775	98 636	89	98 592	4 045 478	41,01
44	0,00100426	0,99899574	98 547	99	98 498	3 946 887	40,05
45	0,00113496	0,99886504	98 448	112	98 392	3 848 389	39,09
46	0,00125131	0,99874869	98 337	123	98 275	3 749 996	38,13
47	0,00140113	0,99859887	98 214	138	98 145	3 651 721	37,18
48	0,00160369	0,99839631	98 076	157	97 997	3 553 576	36,23
49	0,00178140	0,99821860	97 919	174	97 831	3 455 579	35,29

Vollendetes Alter	Sterbewahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebenswahrscheinlichkeit vom Alter x bis x+1	Überlebende im Alter x	weiblich		Von den Überlebenden im Alter x		Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
				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		
				$d_x$	$L_x$	$e_x   l_x$		
x	$q_x$	$p_x$	$l_x$	$d_x$	$L_x$	$e_x   l_x$	$e_x$	
50	0,00189618	0,99810382	97 744	185	97 652	3 357 748	34,35	
51	0,00214215	0,99785785	97 559	209	97 454	3 260 096	33,42	
52	0,00240418	0,99759582	97 350	234	97 233	3 162 642	32,49	
53	0,00265938	0,99734062	97 116	258	96 987	3 065 409	31,56	
54	0,00297435	0,99702565	96 858	288	96 714	2 968 422	30,65	
55	0,00329272	0,99670728	96 570	318	96 411	2 871 708	29,74	
56	0,00361167	0,99638833	96 252	348	96 078	2 775 298	28,83	
57	0,00397262	0,99602738	95 904	381	95 713	2 679 220	27,94	
58	0,00440260	0,99559740	95 523	421	95 313	2 583 507	27,05	
59	0,00470720	0,99529280	95 102	448	94 879	2 488 194	26,16	
60	0,00535081	0,99464919	94 655	506	94 401	2 393 315	25,28	
61	0,00572741	0,99427259	94 148	539	93 879	2 298 914	24,42	
62	0,00612894	0,99387106	93 609	574	93 322	2 205 035	23,56	
63	0,00667138	0,99332862	93 035	621	92 725	2 111 713	22,70	
64	0,00732674	0,99267326	92 415	677	92 076	2 018 988	21,85	
65	0,00797811	0,99202189	91 738	732	91 372	1 926 912	21,00	
66	0,00873352	0,99126648	91 006	795	90 608	1 835 541	20,17	
67	0,00961276	0,99038724	90 211	867	89 777	1 744 932	19,34	
68	0,01056483	0,98943517	89 344	944	88 872	1 655 155	18,53	
69	0,01119330	0,98880670	88 400	989	87 905	1 566 283	17,72	
70	0,01267281	0,98732719	87 410	1 108	86 856	1 478 378	16,91	
71	0,01361476	0,98638524	86 303	1 175	85 715	1 391 522	16,12	
72	0,01477104	0,98522896	85 128	1 257	84 499	1 305 807	15,34	
73	0,01619751	0,98380249	83 870	1 358	83 191	1 221 308	14,56	
74	0,01730249	0,98269751	82 512	1 428	81 798	1 138 117	13,79	
75	0,01926698	0,98073302	81 084	1 562	80 303	1 056 319	13,03	
76	0,02158083	0,97841917	79 522	1 716	78 664	976 017	12,27	
77	0,02425485	0,97574515	77 806	1 887	76 862	897 353	11,53	
78	0,02776813	0,97223187	75 918	2 108	74 864	820 491	10,81	
79	0,03207019	0,96792981	73 810	2 367	72 627	745 627	10,10	
80	0,03797840	0,96202160	71 443	2 713	70 087	673 000	9,42	
81	0,04362293	0,95637707	68 730	2 998	67 231	602 913	8,77	
82	0,05046506	0,94953494	65 732	3 317	64 073	535 683	8,15	
83	0,05751052	0,94248948	62 415	3 589	60 620	471 609	7,56	
84	0,06688717	0,93311283	58 825	3 935	56 858	410 990	6,99	
85	0,07770572	0,92229428	54 890	4 265	52 758	354 132	6,45	
86	0,08870093	0,91129907	50 625	4 490	48 380	301 374	5,95	
87	0,10087133	0,89912867	46 135	4 654	43 808	252 994	5,48	
88	0,11511124	0,88488876	41 481	4 775	39 093	209 186	5,04	
89	0,13085329	0,86914671	36 706	4 803	34 304	170 093	4,63	
90	0,14958045	0,85041955	31 903	4 772	29 517	135 788	4,26	
91	0,16877528	0,83122472	27 131	4 579	24 841	106 272	3,92	
92	0,18889085	0,81110915	22 552	4 260	20 422	81 430	3,61	
93	0,21046571	0,78953429	18 292	3 850	16 367	61 008	3,34	
94	0,23250336	0,76749664	14 442	3 358	12 763	44 641	3,09	
95	0,25874624	0,74125376	11 084	2 868	9 650	31 878	2,88	
96	0,27447626	0,72552374	8 216	2 255	7 089	22 228	2,71	
97	0,29650023	0,70349977	5 961	1 767	5 077	15 139	2,54	
98	0,30789399	0,69210601	4 194	1 291	3 548	10 062	2,40	
99	0,33060074	0,66939926	2 902	960	2 423	6 513	2,24	
100	0,35313235	0,64686765	1 943	686	1 600	4 091	2,11	

**Bewirtschaftungskosten****Verwaltungskosten****Höchstsätze gem. §26 II Berechnungsverordnung**

	Zeitraum	je Wohnung und Jahr	je Wohnung in der Rechts- form des eigentumsähnli- chen 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 €

**Instandhaltungskosten****Jährliche Instandhaltungskosten für Wohngebäude****gem. § 28 II Berechnungsverordnung in €/m<sup>2</sup> ab 01.01.2002**

Zeitraum	für weniger als 22 Jahre alte Woh- nungen	für mindes- tens 22 Jahre alte Woh- nungen	für mindes- tens 32 Jahre alte Woh- nungen	Verringerung bei eigen- ständig gewerblicher Leistung von Wärme um	Erhöhung bei Vorhanden- sein eines maschinell betriebenen Aufzugs um	Verringerung, wenn Mieter Kosten für kleine In- standhaltun- gen trägt, um	Erhöhung, wenn Ver- mieter Kosten der Schönheits- reparaturen trägt, um	je Garage oder Einstell- platz ein- schließlich Kosten für Schönheits- reparaturen
ab								
01.01.2002 pro m <sup>2</sup> Wohnflä- che im Jahr	max. 7,10 €	max. 9,00 €	max. 11,50 €	0,20 €	1,00 €	1,05 €	max. 8,50 €	max. 68 €
01.01.2005 pro m <sup>2</sup> Wohnflä- che im Jahr	max. 7,42	max. 9,41 €	max. 12,02	0,21 €	1,05 €	1,10 €	max. 8,88 €	max. 71,07 €
01.01.2008 pro m <sup>2</sup> Wohnflä- che im Jahr	bis zu 7,87 €	bis zu 9,97 €	bis zu 12,74 €	0,22 €	1,11 €	1,17 €	9,41 €	bis zu 75,33 €
01.01.2011 pro m <sup>2</sup> Wohnflä- che im Jahr	bis zu 8,16 €	bis zu 10,34 €	bis zu 13,22 €	0,23 €	1,15 €	1,21 €	9,76 €	bis zu 78,15 €
01.01.2014 pro m <sup>2</sup> Wohnflä- che 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 <sup>2</sup> Wohnflä- che 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 €

**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 erfolgte im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld zum 01.01.2018 (siehe Modelbeschreibung Ziffer 8).

## 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.

### 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	2	3	4	5	6	7	8	9
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)								
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	590,3	526,2	394,5	614,1	107,0	107,3	106,6	106,6	109,4
Jul-15	591,0	534,2	356,5	615,5	107,3	108,3	107,6	106,9	111,1
Jul-16	587,7	530,7	328,2	623,1	107,9	110,1	108,9	107,4	113,4
Jul-17	568,0	505,9	273,2	639,3	109,8	112,6	110,9	109,3	116,8
Jul-18	553,5	491,4	252,3	664,4	111,9	117,3	112,7	111,4	122,0

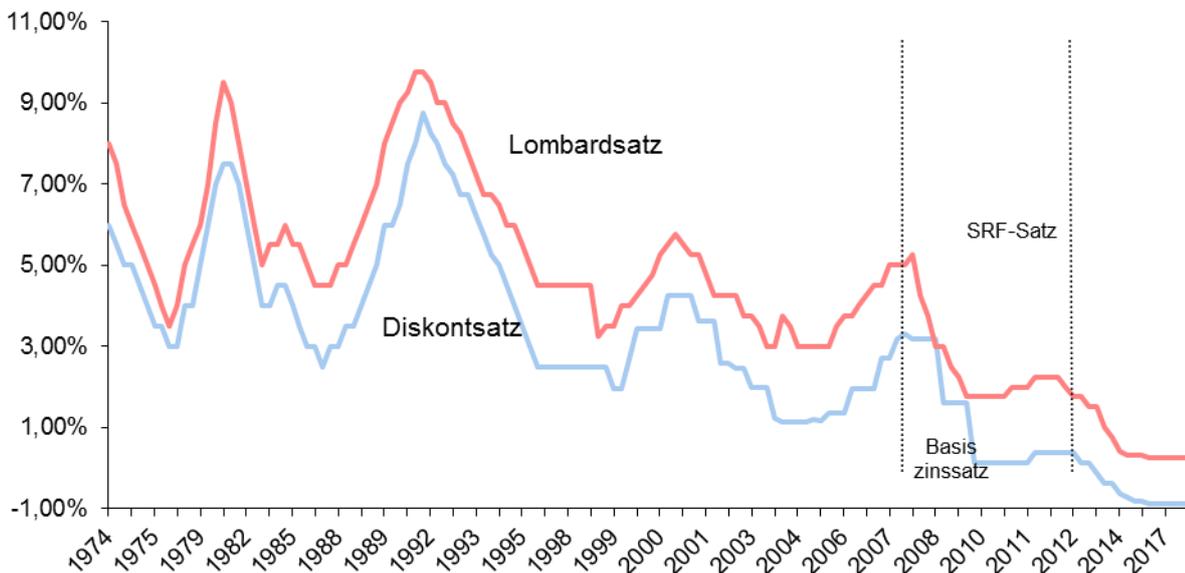
## Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

Erhebungszeitraum		Wohnungsbaukredite an privat-Haushalte (Effektivverzinsung)		
		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	(Durchschnitt)	2,53	2,25	3,14
2017	(Durchschnitt)	2,44	2,03	2,82
2018	(Durchschnitt)	2,29	1,91	2,55
	Januar	2,33	1,96	2,66
	Februar	2,31	1,95	2,65
	März	2,31	1,94	2,62
	April	2,32	1,93	2,60
	Mai	2,31	1,93	2,58
	Juni	2,27	1,92	2,56
	Juli	2,27	1,90	2,54
	August	2,28	1,89	2,52
	September	2,27	1,89	2,50
	Oktober	2,25	1,87	2,48
	November	2,25	1,87	2,46
	Dezember	2,27	1,86	2,44

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

## 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).



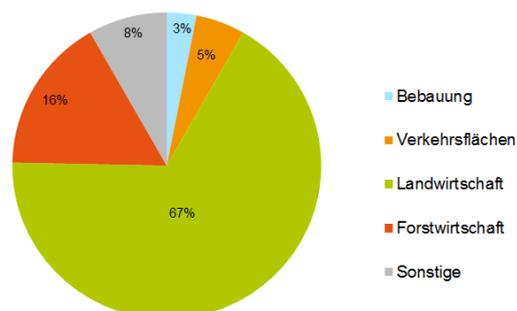
## Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld

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.

### Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Gebietskörperschaft	Wohnbevölkerung	Fläche	Einwohner
	30.06.2018	(km <sup>2</sup> )	je km <sup>2</sup>
Gemeinde Ascheberg	15.321	106,30	144,13
Stadt Billerbeck	11.568	91,40	126,56
Stadt Coesfeld	36.263	141,40	256,46
Stadt Dülmen	46.591	184,80	252,12
Gemeinde Havixbeck	11.734	53,20	220,56
Stadt Lüdinghausen	24.495	140,50	174,34
Gemeinde Nordkirchen	9.977	52,40	190,40
Gemeinde Nottuln	19.523	85,70	227,81
Stadt Olfen	12.733	52,40	243,00
Gemeinde Rosendahl	10.770	94,50	113,97
Gemeinde Senden	20.533	109,40	187,69
Kreis Coesfeld	219.508	1.112,00	197,40

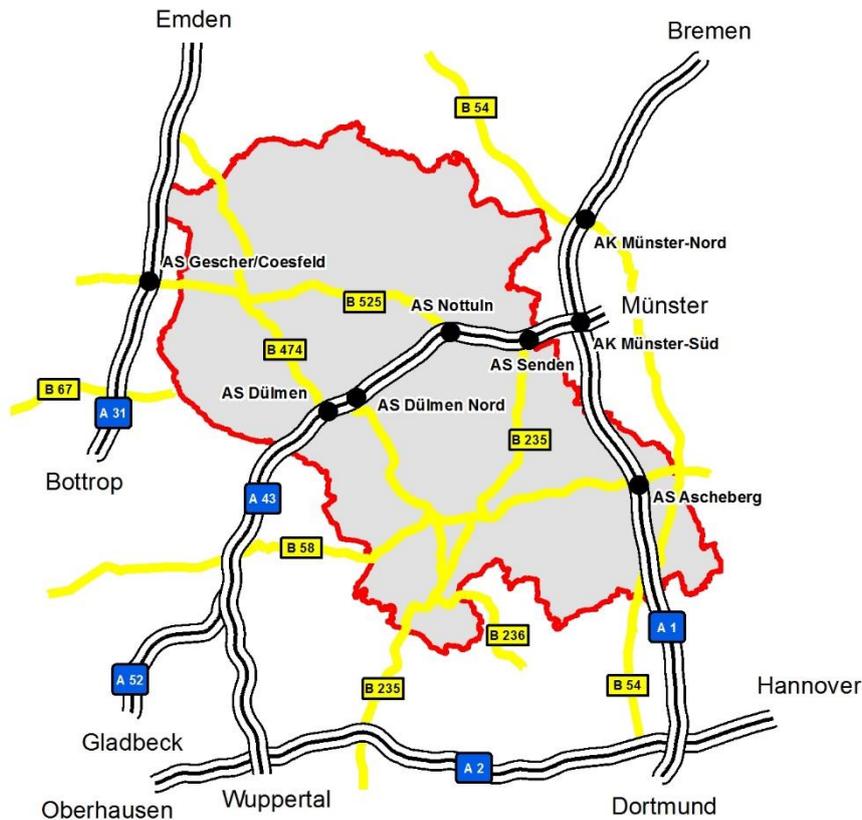
### Flächennutzung



Gebietskörperschaft	Bauflächen		Verkehrsflächen		Landwirtsch. Flächen		Forstwirtsch. Flächen		Sonstige Flächen		Gesamt Fläche (ha)
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	
Ascheberg	240	2%	580	5%	7.554	71%	1.525	14%	734	7%	10.632
Billerbeck	188	2%	414	5%	6.834	75%	1.114	12%	587	6%	9.136
Coesfeld	575	4%	800	6%	9.038	64%	2.440	17%	1.283	9%	14.136
Dülmen	699	4%	1.044	6%	12.136	66%	3.075	17%	1.530	8%	18.483
Havixbeck	198	4%	241	5%	3.702	70%	825	16%	351	7%	5.317
Lüdinghausen	349	2%	694	5%	8.869	63%	2.512	18%	1.630	12%	14.054
Nordkirchen	182	3%	239	5%	3.524	67%	895	17%	401	8%	5.241
Nottuln	326	4%	496	6%	6.080	71%	1.061	12%	605	7%	8.567
Olfen	185	4%	280	5%	3.055	58%	1.151	22%	572	11%	5.243
Rosendahl	197	2%	410	4%	6.618	70%	1.572	17%	651	7%	9.449
Senden	308	3%	535	5%	7.030	64%	2.179	20%	894	8%	10.945
Kreis Coesfeld	3.446	3%	5.732	5%	74.440	67%	18.348	16%	9.238	8%	111.203

## Straßen im Kreis Coesfeld (Quelle www.kreis-coesfeld.de)

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, Dülsen-Nord und Dülsen). 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 – Dülsen - Olfen
- B 525 Coesfeld – Nottuln - Appelhülsen (bisher B67)
- B 58 Ascheberg – Lüdinghausen - Seppenrade
- B 235 Senden – Lüdinghausen - Olfen
- B 54 Herbern - Ascheberg
- B 67 Bocholt - Dülsen

**Eisenbahnlinien im Kreis Coesfeld** (Quelle [www.kreis-coesfeld.de](http://www.kreis-coesfeld.de))

Durch den Kreis führen die Strecken

RB 63	Baumberge-Bahn Münster – <b>Havixbeck – Billerbeck – Lutum - Coesfeld</b>
RB 50	Der Lünener Münster – <b>Davensberg – Ascheberg – Capelle</b> – Lünen - Dortmund
RB 51	Westmünsterland Bahn Gronau – <b>Holtwick – Coesfeld – Lette – Dülmen – Lüdinghausen</b> – Dortmund
RB 54	Der Coesfelder <b>Coesfeld</b> – Dorsten – Oberhausen
RE 2 / RB 42	Haard Express Münster – <b>Bösensell – Appelhülsen – Buldern – Dülmen</b> - Essen

**Fluganbindung** (Quelle [www.kreis-coesfeld.de](http://www.kreis-coesfeld.de))

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

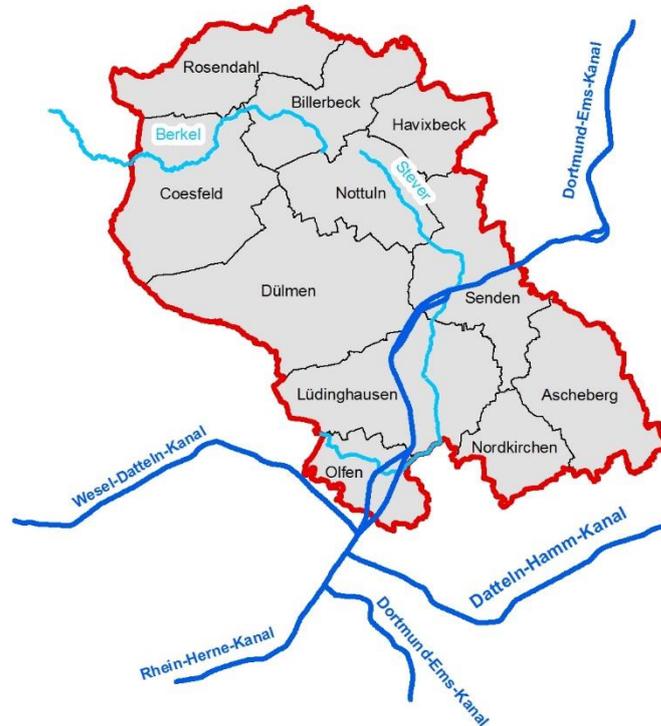
Über ein gut ausgebautes Straßennetz und mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 45 bis 60 Minuten zu erreichen.

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

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

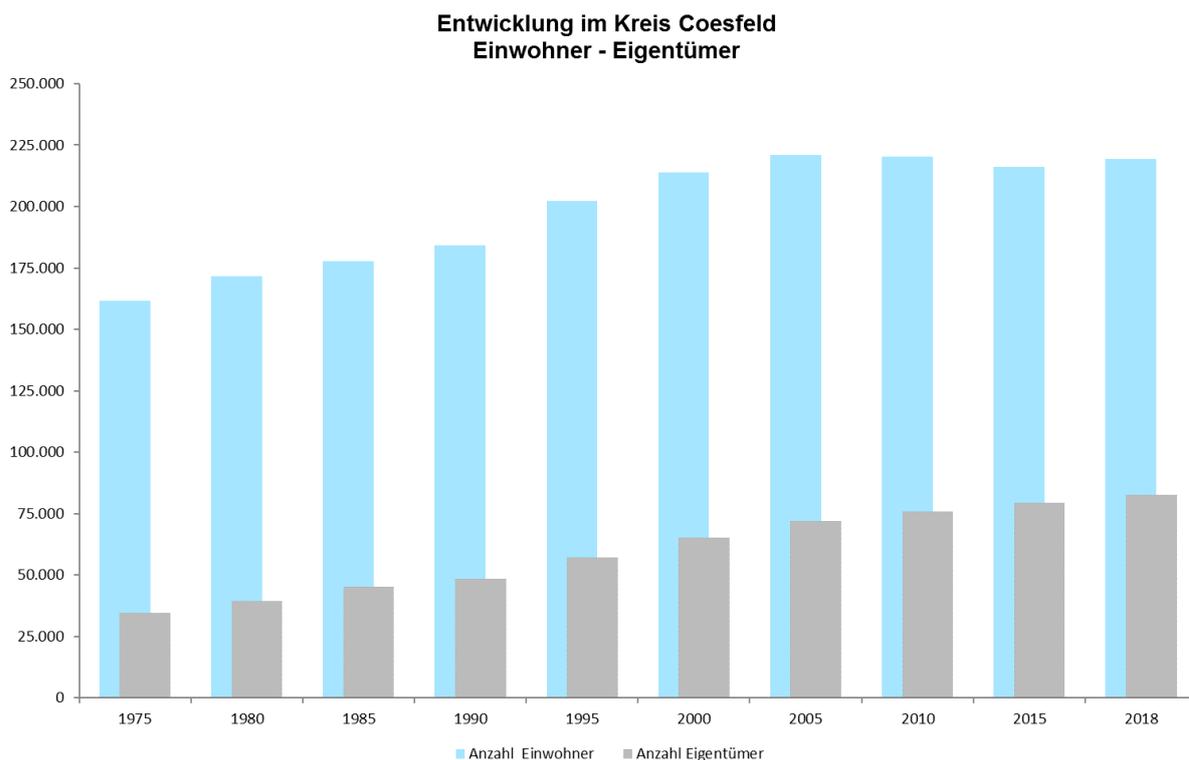
**Wasserstraßen** (Quelle [www.kreis-coesfeld.de](http://www.kreis-coesfeld.de))

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

**Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld**

Gliederung nach Arbeitsamtsbezirk											
Dienststelle											
Region	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bundrepublik Deutschland	7,8	8,1	7,7	7,1	6,8	6,9	6,7	6,4	6,1	5,7	5,2
Nordrhein Westfalen	9,0	9,6	8,6	8,1	7,9	8,1	7,8	7,7	7,7	7,4	6,8
Agentur für Arbeit Coesfeld (Kreise Borken und Coesfeld)	4,9	5,4	5,6	4,3	3,7	3,9	3,7	3,5	3,5	3,4	3,2

## Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld



## 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

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

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

### **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 Abschlüge**

Abschlüge 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 Abschlüge 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 Gebührenfestsetzung 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.):**

<b>Verkehrswert</b>	<b>Mindestgebühr</b>
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

**Gebühren für Bodenrichtwertauskünfte und -übersichten**

Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung

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

Gebühr: keine

Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses

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

Gebühr: ein Halbstundensatz gemäß Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b \*

Für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

Individuell aufbereitete Dokumente und Daten

Gebühr: Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe a \*.

\*) Tarifstelle 1.1.1 Zeitregelung

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

## 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  
**Eigentümer**

Flur

Flurstück(e)  
 wie Antragsteller

Name, Vorname des/der Eigentümer

Straße u. Haus-Nr.

PLZ, Ort

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

### Ich bin antragsberechtigt als:

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

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

### Gegenstand der Wertermittlung

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

### Zweck des Gutachtens

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

Sonstiges (bitte angeben, soweit für eine sachgerechte Bearbeitung erforderlich) \_\_\_\_\_

### Wertermittlungsstichtag

Aktueller Wert

folgendes Datum: \_\_\_\_\_

### Einverständnis des/der Wohnungsinhabers/in

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

### Kostenübernahmeerklärung

Die entstandenen Kosten werden getragen vom

- Antragsteller
- Kostenbescheid an: \_\_\_\_\_

Kostenannahmeerklärung ist beigefügt

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

Das Gutachten wird in .....-facher Ausfertigung benötigt.

Die Kosten für ein Verkehrswertgutachten ergeben sich aus der umseitig abgedruckten Tarifstelle 7 des 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 Antragstellers/in

