# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

## Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

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 gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (gemäß Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

#### **Bildnachweis**

Geschäftsstelle

#### Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland –Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0)". Sie können den Lizenztext unter <a href="https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0">www.govdata.de/dl-de/zero-2-0</a> einsehen.

ISSN: 1435-2605

Datum der Veröffentlichung: 06.03.2020

## Inhaltsverzeichnis

1	1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben							
2	2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt							
3	Ums	msätze						
	3.1	Gesamtumsatz	8					
		unbebaute Grundstücke	12					
		bebaute Grundstücke	18					
		Wohnungseigentum	23					
		Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	24					
		Sonstige	25					
4	Unb	ebaute Grundstücke	26 - 56					
	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					
		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	56					
5	Beba	aute Grundstücke	57 - 74					
	5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	57					
		5.1.1 Durchschnittspreise	57					
		5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	64					
		5.1.3 Indexreihen	64					
		5.1.4 Sachwertfaktoren	64					
		5.1.5 Liegenschaftszinssätze	67					
	5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	68					
		5.2.1 Liegenschaftszinssätze	68					
		5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	70					
		5.2.3 Indexreihen	71					
		5.2.4 Durchschnittspreise	72					
	5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	74					
	5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	74					

6	Wohnungs- und Teileigentum	75 - 78
	6.1 Wohnungseigentum	75 
	6.1.1 Durchschnittspreise	75
	6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeff	
	6.1.3 Indexreihen	78
	6.1.4 Liegenschaftszinssätze	78
	6.1.5 Rohertragsfaktoren	78
	6.2 Teileigentum	78
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	79 - 85
	7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte	79
	7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	81
	7.3 Erbbaurechtsgrundstücke	84
8	Modellbeschreibungen	86 - 87
9	Mieten und Pachten	88 - 91
10	0 Kontakte und Adressen	92
11.	1. Anlagen	93 - 112

## 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 unabhängige, nicht an Weisungen 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 f
  ür 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 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:

#### Die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge bleibt nahezu konstant, die Umsätze steigen

Im Jahr 2019 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 2.008 Kaufverträge zur Auswertung vorgelegt. Somit war die Anzahl an Kaufverträgen im Vergleich zum Vorjahr (1.983) nahezu identisch. Hiermit verbunden war ein Geldumsatz von 527,9 Millionen EUR (+18 %). Der Flächenumsatz belief sich auf 445,5 Hektar (+28 %).

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

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen sind im Vergleich zu 2018 um 3 % gestiegen. Der Durchschnittspreis je Quadratmeter erschlossener Wohnbaufläche in mittlerer Lage liegt kreisweit bei 162,- €/m². Die Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus sank von 395 in 2018 auf 326 in 2019 (-17 %). Mit 41 Kauffällen wurden in Ascheberg kreisweit die meisten Wohnbaugrundstücke veräußert. Es folgen Lüdinghausen und Dülmen mit 34 bzw. 32 Kauffällen.

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

Die Bodenrichtwerte für Ackerland stiegen um 6 % auf durchschnittlich 8,80 € je m² an. Dies stellt den höchsten Stand seit der Aufzeichnung der Bodenrichtwerte im Jahr 1974 dar. Sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz sanken in 2019 um -52 % bzw. -57 %. Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen inklusive Aufwuchs wird geringfügig um +0,10 €/m² auf 2,40 €/m² angepasst. Die Anzahl der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen war mit 22 Kauffällen um -32 % rückläufig.

#### Preise für Gewerbegrundstücke bleiben nahezu konstant

In 2019 wurden 53 Gewerbegrundstücke im Kreisgebiet veräußert. Die Bodenrichtwerte bleiben weitestgehend konstant. In Olfen erfolgt eine strukturelle Anpassung der Bodenrichtwerte um +5 %. Der durchschnittliche Bodenrichtwert beträgt 44 €/m² 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 2019 durchschnittlich rd. 343.000,- € (+14 %) bzw. 270.000,- € (+11 %) gezahlt. Die Anzahl der Verkaufsfälle blieb mit 603 in 2019 nahezu konstant. Der durchschnittliche Kaufpreis neu errichteter Reihenhäuser und Doppelhaushälften betrug 2.660,- €/m² Wohnfläche. Der Neubaupreis von Ein- und Zweifamilienhäusern lag bei 3.046,- €/m².

#### Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen gesunken

Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern lag im Kreisdurchschnitt bei 2.732,- €/m² Wohnfläche und damit um etwa -2 % niedriger als im Vorjahr. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rund 214.000,- € (-6 %). Mit 147 Kauffällen in 2019 ist die Anzahl der Verkäufe von Neubauwohnungen gegenüber 2018 (189) um -22 % gesunken.









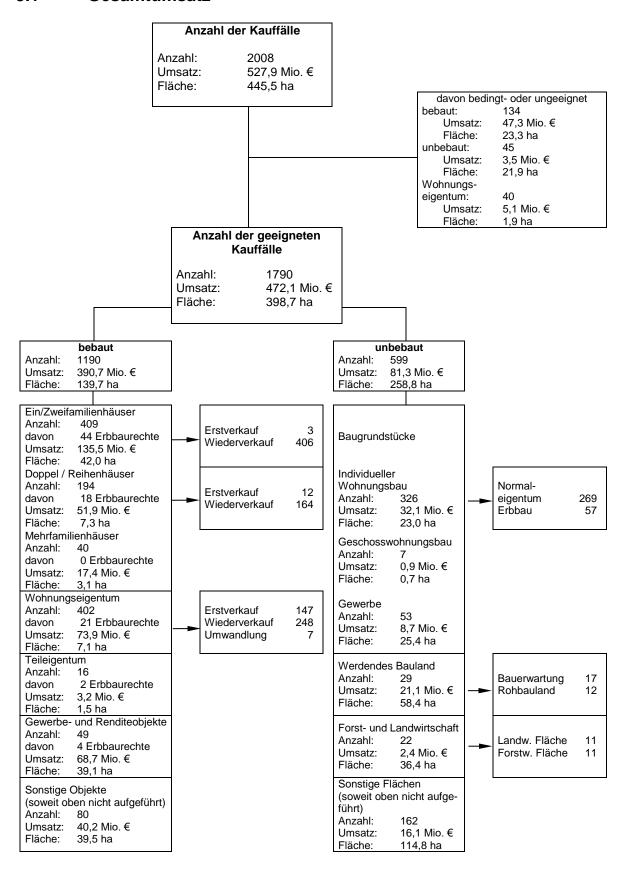






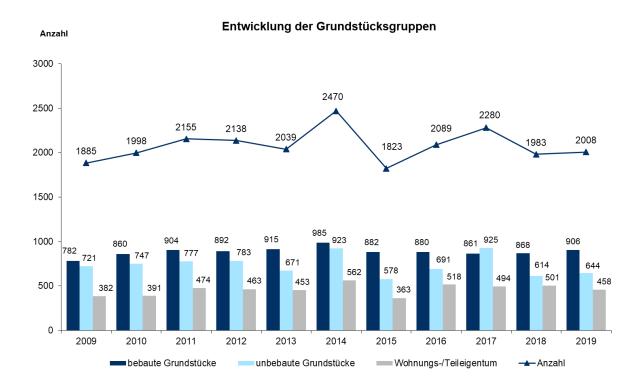
## 3 Umsätze

#### 3.1 Gesamtumsatz



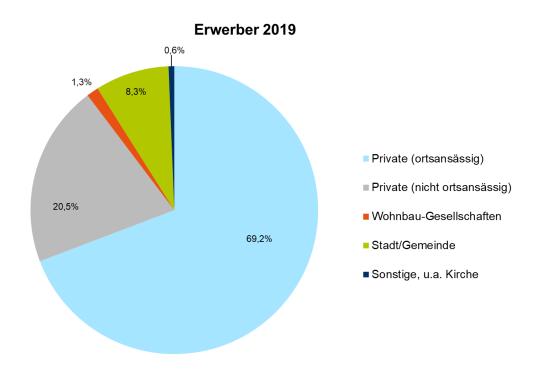
Gemeinde	Grundstücksgruppe	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	bebaut	43	47	48	63	60	65	51	52	40	49	59
A - ah ah a	unbebaut	52	51	50	53	55	66	34	43	110	44	66
Ascheberg	Wohn-/Teileigentum	18	17	23	27	18	36	26	31	51	22	35
	Summe	113	115	121	143	133	167	111	126	201	115	160
	bebaut	45	53	64	58	58	56	64	49	57	68	57
Billerbeck	unbebaut	56	58	50	48	39	27	32	52	45	34	27
Dillerbeck	Wohn-/Teileigentum	17	28	25	21	16	16	18	19	19	25	20
	Summe	118	139	139	127	113	99	114	120	121	127	104
	bebaut	138	145	149	155	137	142	152	154	133	132	139
Coesfeld	unbebaut	73	69	114	103	65	134	70	68	159	96	78
Cocorcia	Wohn-/Teileigentum	68	87	115	93	110	128	78	90	100	120	118
	Summe	279	301	378	351	312	404	300	312	392	348	335
	bebaut	179	163	174	180	188	231	161	170	177	155	210
Dülmen	unbebaut	77	95	101	125	92	190	99	113	119	146	110
2 4	Wohn-/Teileigentum	89	67	116	99	81	131	82	85	89	141	89
	Summe	345	325	391	404	361	552	342	368	385	442	409
	bebaut	47	52	61	47	53	40	52	36	42	52	50
Havixbeck	unbebaut	70	45	48	32	36	39	17	37	81	30	36
	Wohn-/Teileigentum	52	29	13	22	21	20	24	26	32	23	26
	Summe	169	126	122	101	110	99	93	99	155	105	112
	bebaut	74	95	126	93	105	126	121	99	92	109	87
Lüdinghausen	unbebaut	95	112	94	58	133	168	70	55	132	58	84
G	Wohn-/Teileigentum	44	34	49	73	64	52	38	59	37	56	41
	Summe	213	241	269	224	302	346	229	213	261	223	212
	bebaut	36	56	52	33	37	48	50	47	42	45	55
Nordkirchen	unbebaut	35	48	38	50	43	59	63	64	71	50	43
	Wohn-/Teileigentum	14	14	24	7	23	43	15	49	42	30	16
	Summe	85	118	114	90	103	150	128	160	155	125	114
	bebaut	93	81	86	86	91	103	82	86	88	95	82
Nottuln	unbebaut	78	61	92	59	53	54	56	31	43	64	42
	Wohn-/Teileigentum	23	48	43	49	51	43	18	63	58	49	27
	Summe	194	190	221	194	195	200	156	180	189	208	151
	bebaut	38	56	44	53	52	53	36	64	59	62	56
Olfen	unbebaut	51 20	73 15	50 20	105 24	69 26	85 32	82 19	92 33	47 29	25 15	69 21
	Wohn-/Teileigentum Summe	109	144	114	182	147	170	137	189			
	bebaut	31	39	40	38	35	38	47	39	135 55	102 39	146 37
	unbebaut	56	62	50	36	33	56	32	59 52	66	30	23
Rosendahl	Wohn-/Teileigentum	5	3	3	12	12	12	18	23	7	6	15
	Summe	92	3 104	93	86	80	106	97	114	, 128	75	75
	bebaut	58	73	60	86	99	83	66	84	76	62	74
	unbebaut	78	73 73	90	114	53	65 45	23	84	52	37	66
Senden	Wohn-/Teileigentum	32	49	43	36	31	49	27	40	30	14	50
	Summe	168	195	193	236	183	177	116	208	158	113	190
	bebaut	782	860	904	892	915	985	882	880	861	868	906
	unbebaut	721	747	777	783	671	923	578	691	925	614	644
Kreisgebiet	Wohn-/Teileigentum	382	391	474	463	453	562	363	518	494	501	458
	Anzahl	1885	1998	2155	2138	2039	2470	1823	2089	2280	1983	2008
		.000	. 550	_ 100	_ 100	_000	10	. 525	_5555		.000	_000

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.

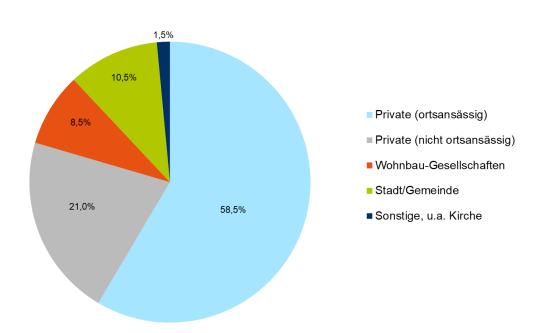




#### Erwerber / Veräußerer



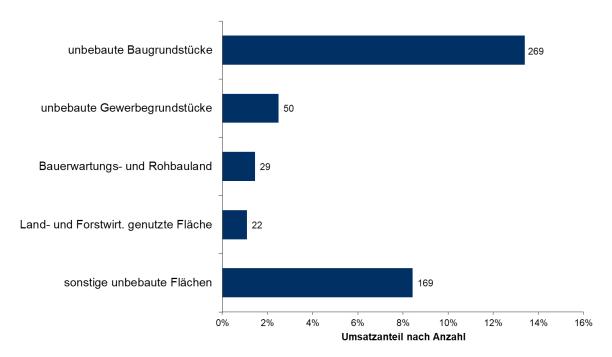
## Veräußerer 2019



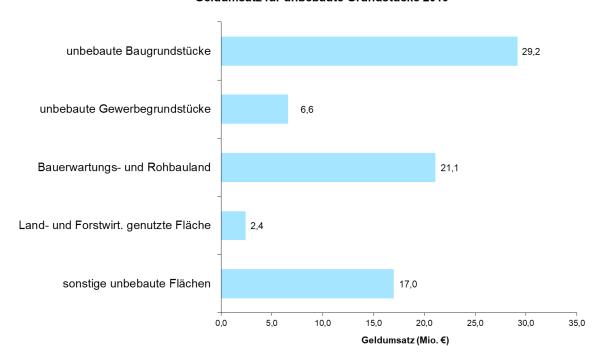
## 3.2 Unbebaute Grundstücke

Folgende Grafiken zeigen die Anzahl aller geeigneten Kauffälle für unbebaute Grundstücke (ohne Erbbaugrundstücke) sowie die Umsatzentwicklung, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2019.

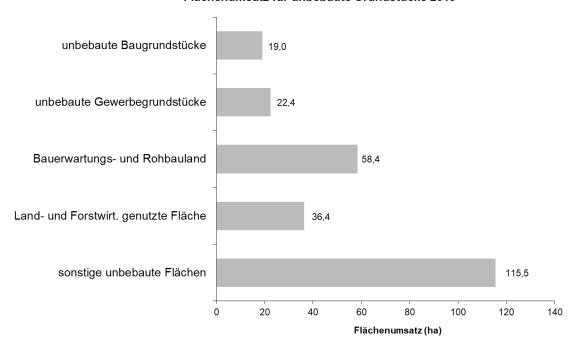
#### Umsatzanteile nach Anzahl für unbebaute Grundstücke 2019



#### Geldumsatz für unbebaute Grundstücke 2019



## Flächenumsatz für unbebaute Grundstücke 2019

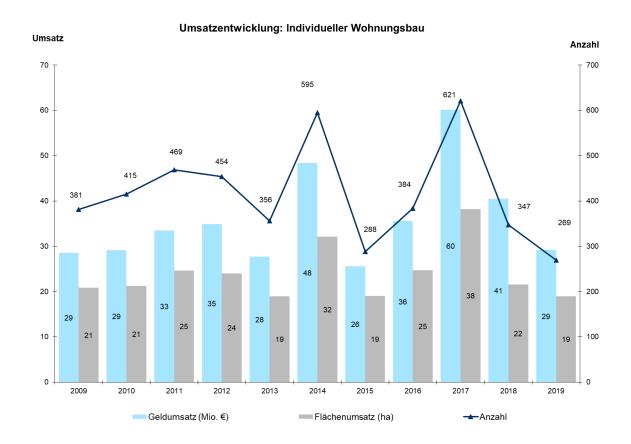


Folgende Grafiken und Tabellen zeigen die Umsatzentwicklungen in den Teilmärkten individueller Wohnungsbau, gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Individueller Wohnungsbau

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2019	269	19,00	29,18

ohne Erbbaugrundstücke

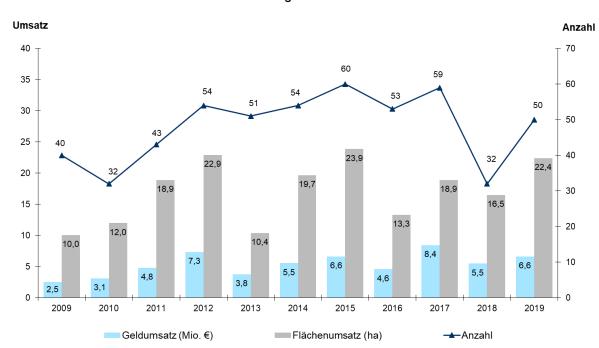


Gewerbegrundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2019	50	22,39	6,61

ohne Erbbaugrundstücke

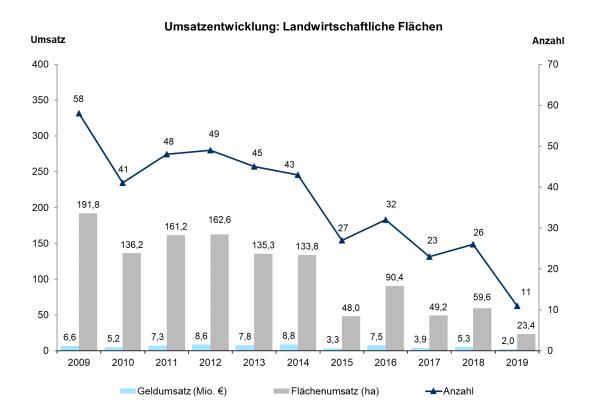
## Umsatzentwicklung: Gewerbliche Bauflächen



Landwirtschaftliche Grundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz (Mio. €)
		(ha)	(IVIIO. E)
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
2019	11	23,35	1,96

landwirtschaftliche Flächen, größer als 2.500 m², nur Verkäufe von Privat an Privat



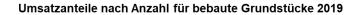
Forstwirtschaftliche Grundstücke

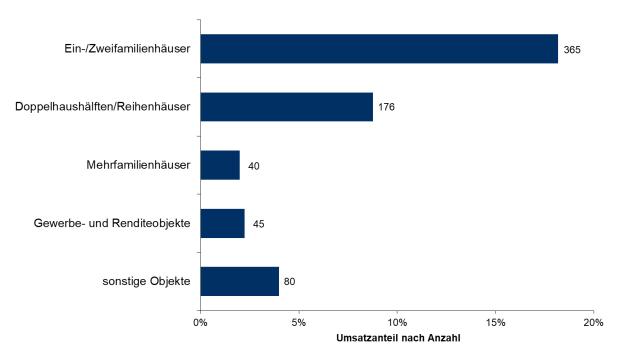
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2009	10	33,65	0,39
2010	13	21,07	0,29
2011	10	43,90	0,56
2012	12	31,28	0,49
2013	9	7,61	0,14
2014	14	22,94	0,51
2015	8	19,94	0,43
2016	2	2,54	0,06
2017	6	9,24	0,23
2018	6	16,29	0,33
2019	11	13,09	0,40

forstwirtschaftliche Flächen, größer als 2.500 m², mit Aufwuchs

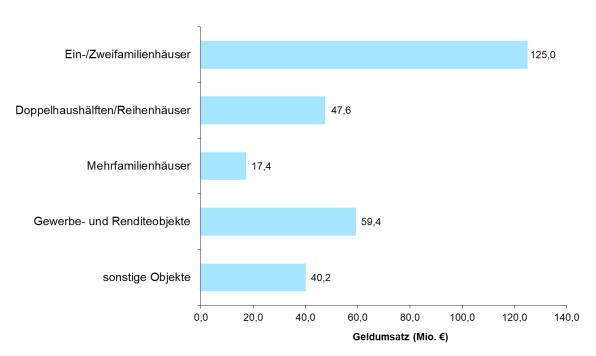
## 3.3 bebaute Grundstücke

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 2019.

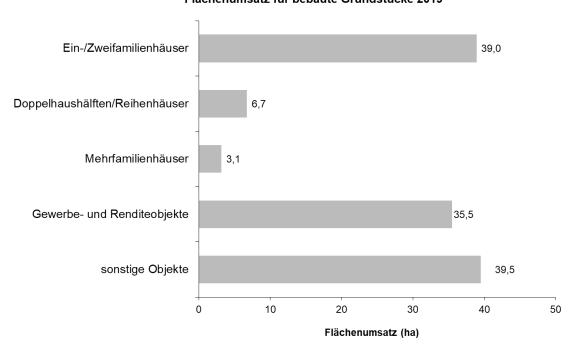




#### Geldumsatz für bebaute Grundstücke 2019



## Flächenumsatz für bebaute Grundstücke 2019



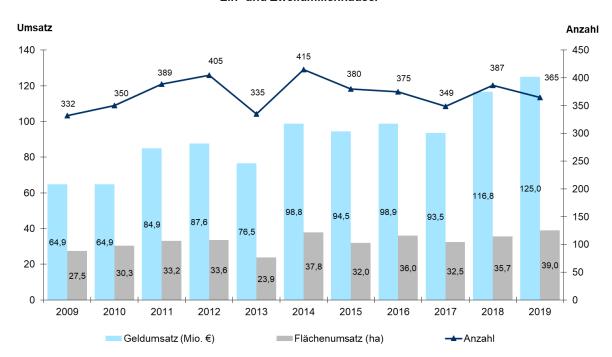
Folgende Grafiken und Tabellen zeigen die Umsatzentwicklungen bebauter Grundstücke in den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Drei- und Mehrfamilienhäuser.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2019	365	38,96	125,03

ohne Erbbaurechte

Ein- und Zweifamilienhäuser

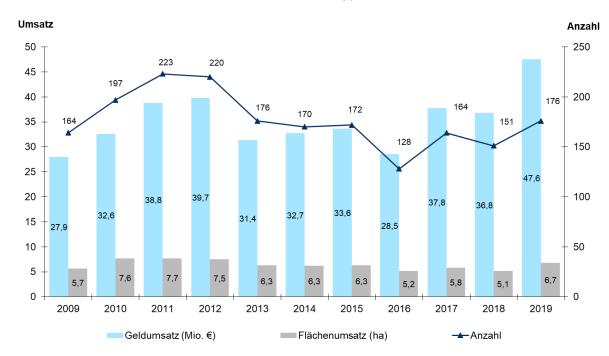


Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz
		(ha)	(Mio. €)
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
2019	176	6,75	47,56

ohne Erbbaurechte

## Reihenhäuser und Doppelhaushälften

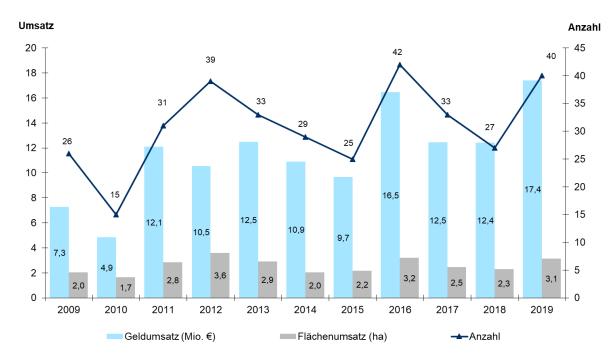


Drei- und Mehrfamilienhäuser

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2019	40	3,14	17,40

ohne Erbbaurechte

Drei- und Mehrfamilienhäuser

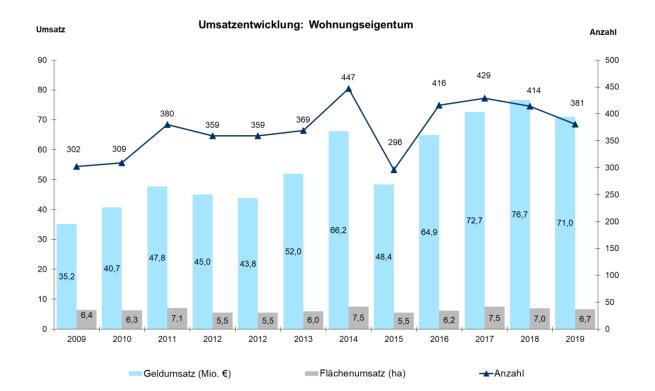


## 3.4 Wohnungseigentum

Folgende Grafiken und Tabelle zeigen die Umsatzentwicklung von Wohnungseigentum.

	Erstverkäufe			Wiederverkauf			Umwandlung		
Jahr	Anzahl	Flächen-	Geld-	Anzahl	Flächen-	Geld-	Anzahl	Flächen-	Geld-
		umsatz	umsatz		umsatz	umsatz		umsatz	umsatz
		(ha)	(Mio. €)		(ha)	(Mio. €)		(ha)	(Mio. €)
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
2019	147	2,13	33,03	228	4,42	37,19	6	0,13	0,81

ohne Erbbaurechte

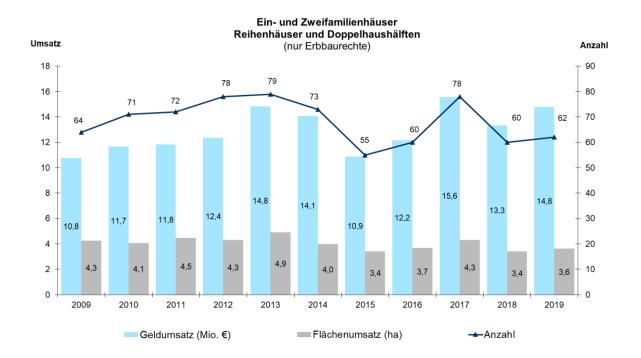


## 3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

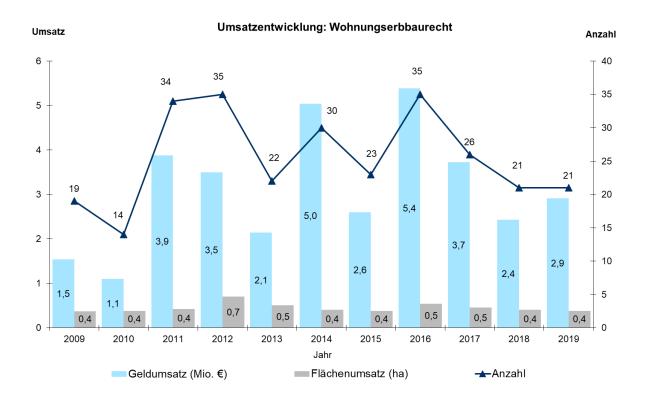
Ein- und Zweifamilienhäuser Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2019	62	3,63	14,77



Wohnung	serbbaurecht
V V OI II I GI I C	Journal Colli

		9	
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2019	21	0,38	2,91



## 3.6 Sonstige

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

## 4 Unbebaute Grundstücke

## 4.1 Individueller Wohnungsbau

## Durchschnittspreise

Individueller Wohnungsbau

		9	
Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche	durchschnittlicher Kaufpreis	Mittelwert
	(m²)	(€)	(€/m²)
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
2019	706	108.487	154

Die angegebenen Mittelwerte in €/m² sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz in €/m² wider.

## 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

## 4.3 Gewerbliche Bauflächen

## Durchschnittspreise

Gewerbegrundstücke

Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche	durchschnittlicher Kaufpreis	Mittelwert
	(ha)	(Mio. €)	(€/m²)
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
2019	4.478	132.126	30

Die angegebenen Mittelwerte in €/m² sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz in €/m² wider.

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

## Durchschnittspreise

## Forstwirtschaftliche Grundstücke

Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche	durchschnittlicher	Mittelwert
	(ha)	Kaufpreis (€)	(€/m²)
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
2019	1,19	35.919	3,0

## Landwirtschaftliche Grundstücke

Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche	durchschnittlicher Kaufpreis	Mittelwert
	(ha)	(€)	(€/m²)
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
2019	2,12	178.402	8,4

Die angegebenen Mittelwerte in €/m² sind aus dem Geld- und Flächenumsatz abgeleitet und spiegeln den durchschnittlichen Umsatz in €/m² wider.

## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungsstufe	Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu erschließungsbeitragspflichtigem Bauland)							% 2009-19 Mittel				
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Median
Bauerwartungsland	36,5	20,0	20,0	/	32,0	50,0	41,0	34,0	38,0	46,0	29,0	30%
	27%	17%	17%	/	26%	39%	31%	33%	35%	37%	33%	32%
Rohbauland	/	89,0	89,0	60,0	/	/	/	39,0	38,0	45,0	56,0	58%
(Wohnen)	/	75%	75%	50%	/	/	/	56%	53%	41%	54%	54%

## 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 19 Fälle aus den Jahren 2018 und 2019 für die Untersuchung herangezogen. Die Untersuchung zeigt folgendes Ergebnis:

Mittelwert der Auswertung:	11,0 €/m²
Anzahl der Fälle:	19
Minimum:	6,80 €/m²
Maximum:	15,21 €/m²
Standardabweichung:	2,10 €/m²
durchschnittlicher landwirtschaftlicher Bodenrichtwert	8,2 €/m²
Faktor begünstigtem Agrarland zu Bodenrichtwert-Wohnen (eb-frei):	14,7
Faktor Bodenrichtwert Ackerland zu begünstigtem Agrarland:	1,3
	.,-

Entwicklungs- stufe	Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu landw. Flächen)							% 2009-19 Mittel				
Stule	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Median
Landw. Flächen Bodenleitwert	3,4	3,6	4,0	4,6	5,4	6,4	6,7	7,4	8,0	8,3	8,8	100%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
begünst. Agrar- land	8,4	7,8	7,6	7,7	8,7	8,5	8,5	9,9	10,5	10,7	11,0	158%
	247%	217%	190%	167%	161%	133%	127%	134%	131%	129%	125%	134%
Unland, Wasser,Biotope	0,6	0,6	0,6	0,8	1,1	1,1	0,8	1,1	1,1	1,0	1,2	16%
, .	18%	17%	15%	17%	20%	17%	12%	15%	14%	12%	14%	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

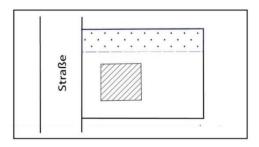
- eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen,
- einen Überbau bereinigen oder
- als Garagen- oder Stellplatzfläche genutzt werden können

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 Streuungsbreite. 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 bis 2019 sind in den nachfolgenden Grafiken dargestellt:

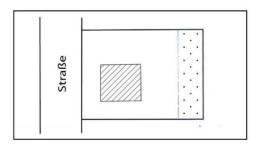
#### Baulandteilflächen:



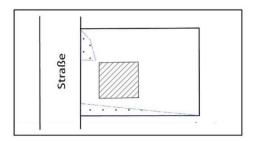
Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken, um Baurecht zu schaffen oder einen Überbau zu bereinigen

Anzahl der Kauffälle: 19 Verhältnis zum Baulandwert: 102 % Standardabweichung: 26 %

#### Unmaßgebliche Teilfläche:



Zukäufe zu Garten- bzw. Hinterland Anzahl der Kauffälle: 10 Verhältnis zum Baulandwert: 39% Standardabweichung: 9 %



Zukäufe zu unmaßgebliche Vorgartenfläche und/oder seitlichen Grundstücksflächen

Anzahl der Kauffälle: 40 Verhältnis zum Baulandwert: 78 % Standardabweichung: 21 %

#### 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 (<a href="www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>) 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 "BORIS-plus.NRW App" zur Verfügung. Auskünfte zu den Bodenrichtwerten erteilt ebenfalls die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.



BORIS-D ist ein gemeinschaftliches Internetportal mehrerer Bundesländer, das unter <a href="https://www.bo-denrichtwerte-boris.de/">https://www.bo-denrichtwerte-boris.de/</a> 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) 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	Lüdinghausen
Gemarkungsname	Lüdinghausen
Ortsteil	Lüdinghausen
Bodenrichtwertnummer	22707
Bodenrichtwert	150 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2020
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	II
Tiefe	40 m
Freies Feld	0044
GFZ Berechnungsvorschrift	BauNVO 90

Tabelle 1: Richtwertdetails

#### Beispiel:

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

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

## Eigenschaften des Richtwertgrundstückes

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

Art der baulichen Nutzung	W	Wohnbauland, 1 – 2 geschossig
	W	Wohnbauland, mehrgeschossig
	MI/MD/MK/MU	gemischte Baufläche
	G / GE / GI	gewerbliche Baufläche
	so	Sondergebiet
	SE	Wochenendhausgebiet
	SN	Sondernutzung, z.B. Gemeinbedarfsflächen, ohne Bodenrichtwertangabe
	Α	Ackerflächen
	F	Flächen für die Forstwirtschaft
	ASB	Wohnen im Außenbereich
Geschossigkeit	II	römische Ziffern
Grundstückstiefe [m]	35	arabische Ziffern
Geschossflächenzahl	1,2	arabische Ziffern

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

Begrenzungslinie

#### Darstellung Bodenrichtwerte in den Kernlagen

Zur Ableitung der Bodenrichtwerte in den Kernlagen, insbesondere in Misch- und Kerngebieten werden neben vereinzelnd 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.

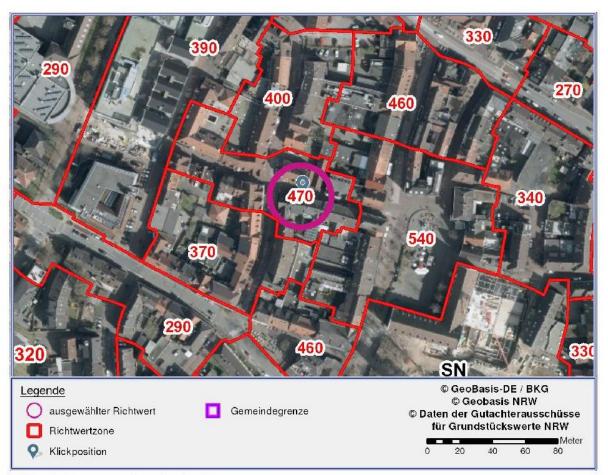


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Dülmen
Gemarkungsname	Dülmen-Stadt
Ortsteil	Dülmen
Bodenrichtwertnummer	70007
Bodenrichtwert	470 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2020
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Kerngebiete
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	3,0
Freies Feld	0005
GFZ Berechnungsvorschrift	BauNVO 90

Tabelle 1: Richtwertdetails

#### 4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

#### Erschließungskosten

Die Bodenrichtwerte 2020 (Wertermittlungsstichtag: 01.01.2020) 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 €/m²
•	gute Erschließungsqualität (1990-2014)	35-50 €/m²
•	durchschnittliche Erschließungsqualität (ca. 1960-1989):	25-30 €/m²
•	einfache Erschließungsqualität	
	(Alterschließung, Ortsdurchfahrten, fehlende Ausbauten):	15-20 €/m²

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

#### Anzahl der Bodenrichtwerte nach Gemeinde und Nutzung

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

Gebietskörper-	G	GE	GI	MD	MI	MK	MU	SE	SO	W	Α	ASB	Fors	ge-
schaft													t	samt
Ascheberg	2	6		2	11	4			3	46	5	5	5	89
Billerbeck	1	5	1		9	20		1	1	39	3	3	3	86
Coesfeld	5	13	2	1	17	39	2		14	89	4	4	4	194
Dülmen	5	9	2	5	15	24		1	7	101	9	9	9	196
Havixbeck		6		2	4	16			1	23	2	2	2	58
Lüdinghausen	2	5			21	24		1	2	65	5	5	5	135
Nordkirchen		3	2	2	5				1	26	4	4	4	51
Nottuln	3	4		1	16	2			3	49	5	5	5	93
Olfen	1	8	3		17			2		26	3	3	3	66
Rosendahl	1	5			5	2				32	2	2	2	51
Senden		5	2	1	9	6			2	39	6	6	6	82
Kreis Coesfeld	20	69	12	14	129	137	2	5	34	535	48	48	48	1101

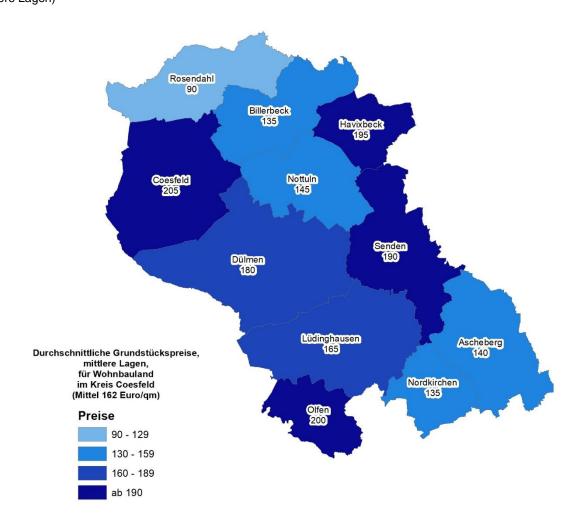
Das Abkürzungsverzeichnis der Nutzungen befindet sich auf der Seite 33.

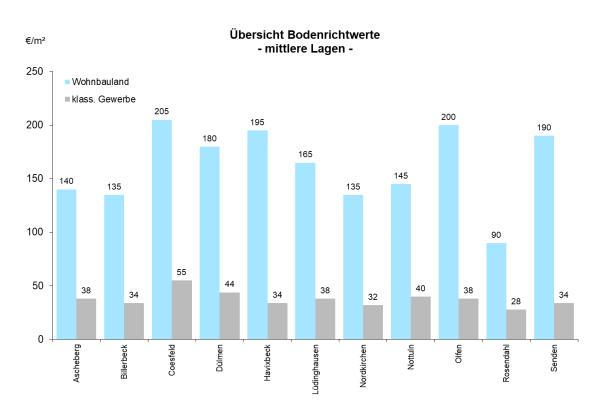
# Durchschnittliche Bodenrichtwerte für baureifes Land (Stand 01.01.2020)

Übersicht gem. §13 GAVO				
	Art der bauli-		baureifes Land	
Gemeinde/Ortsteil	chen Nutzung	mäßig	mittel	gut
		€/m²	€/m²	€/m²
Gemeinde Ascheberg	W I – II GE	95	140 38	185
Ascheberg	W I – II	135	140	155
7.651.656.g	M	190	240	280
	G		38	38
Ortsteil Davensberg	W I – II	65	110	140
Ortsteil Herbern	WI-II	105	110	130
	MII		150	170
	G		36	
Stadt Billerbeck	W	105	135	165
	GE		34	
Billerbeck	W I – II	120	135	145
	MII	155	180	200
	G SE		34 70	
Stadt Coesfeld	W	115	<b>205</b>	320
Otaut Goesicia	GE	30	55	75
Coesfeld	W I – III	145	210	290
	MK II – III	270	360	570
	G	34	38	55
Ortsteil Lette	WI-II	115	135	160
	G		30	
Stadt Dülmen	W	105	180	300
D"last	GE	32	44	50
Dülmen	W I – II	190	270	310
	MK II – III G	260 36	350 44	470 50
	SE	30	115	30
Ortsteil Buldern	W I – II	140	145	155
2.10.0 2 0.00	G		30	.00
Ortsteil Hiddingsel	W I – II	90	125	140
Ortsteil Merfeld	WI-II	130	140	
	SE		75	
Ortsteil Rorup	W I – II	115	145	150
Gemeinde Havixbeck	W	165	195	240
Llovivhook	GE	<b>32</b>	<b>34</b>	40
Havixbeck	WI-II	165 215	180 250	240
	M II G	215 30	250 34	290 34
Ortsteil Hohenholte	W I – II	30	190	J <del>-1</del>
Stadt Lüdinghausen	W	130	<b>165</b>	250
3	GE	32	38	
Lüdinghausen	W I – III	140	165	205
-	MK II – III	210	270	350
	G	30	32	38
Ortsteil Seppenrade	W I – II	140	165	185
	MII		210	
	SE	95	140	185

	Art der bauli-		baureifes Land	
Gemeinde/Ortsteil	chen Nutzung	mäßig <b>€/m²</b>	mittel <b>€/m</b> ²	gut <b>€/m²</b>
Gemeinde Nordkirchen	W	105	135	170
Nordkirchen	GE	405	32	455
Nordkiichen	W I – II M II	135	140 180	155
	G		36	
Ortsteil Capelle	W I – II		135	
	G		32	
Ortsteil Südkirchen	W I – II		130	
	G		36	
Gemeinde Nottuln	W	95	145	215
Nottuln	GE W I – II	405	40	220
Nottuiii	M II	165	190 235	230
	G		40	
Ortsteil Appelhülsen	W I – II	105	120	130
	MII		180	
	G		32	
Ortsteil Darup	W I – II	100	110	130
Ortsteil Schapdetten	W I – II		125	
Stadt Olfen	W GE	125	200	240
Olfen	W I – II	180	<b>38</b> 200	225
0.1011	M II	100	200	270
	SE	65	100	270
	G		36	
Ortsteil Vinnum	W I – II		150	
Gemeinde Rosendahl	W	75	90	110
Ortoto'l Dorfold	GE		28	46
Ortsteil Darfeld	W I – II	75 24	80	100
	G MK	24	160	30
Ortsteil Holtwick	W I – II	90	95	105
	G		28	100
Ortsteil Osterwick	W I – II	80	90	110
	MII		120	165
	G		28	
Gemeinde Senden	W	105	190	235
Senden	GE W I – III	<b>30</b> 185	<b>34</b> 200	<b>38</b> 235
	MII	100	250	310
	G		30	0.0
Ortsteil Ottmarsbocholt	W I – II	85	120	140
	M		150	
0.4.4.11.11.11.11	G		34	
Ortsteil Bösensell	W I – II	145	150	170
Ortsteil Venne	G		34	
Ortotell verifie	W I – II		65	

# Übersichtskarte der durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Wohnbauland (mittlere Lagen)





## Durchschnittlicher Bodenrichtwert von Gewerbegrundstücken

	erschließungsbeitragsfrei											
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Ascheberg	28,8	28,8	28,8	28,8	28,0	30,5	30,5	30,5	30,5	32,3	46,8	
Billerbeck	28,2	28,2	28,2	30,8	31,1	34,8	34,8	34,8	34,8	36,4	36,4	
Coesfeld	46,7	54,9	54,9	54,9	54,9	59,0	59,0	59,0	58,4	61,9	61,9	
Dülmen	37,7	38,4	39,3	39,3	39,3	41,0	41,0	41,7	41,0	43,1	43,1	
Havixbeck	28,2	28,6	28,6	31,2	33,0	35,0	35,0	35,0	35,0	37,5	37,5	
Lüdinghausen	28,8	29,7	32,8	32,8	32,9	36,4	36,4	36,4	36,4	37,6	37,6	
Nordkirchen	24,7	24,7	28,0	32,0	32,0	34,0	34,0	34,0	34,0	34,7	34,7	
Nottuln	24,0	26,0	26,0	27,0	27,0	29,0	29,0	46,0	46,0	49,0	49,0	
Olfen	33,3	36,0	32,0	35,0	35,0	37,8	37,8	37,8	37,8	38,5	39,8	
Rosendahl	24,3	24,8	25,2	27,6	27,6	30,0	30,0	30,0	30,0	32,0	32,0	
Senden	28,0	29,3	29,3	30,4	30,4	32,5	31,6	31,6	31,9	33,2	33,2	
Kreis Coesfeld	32,6	34,1	34,1	36,2	36,1	39,7	39,6	40,7	40,8	42,9	43,8	

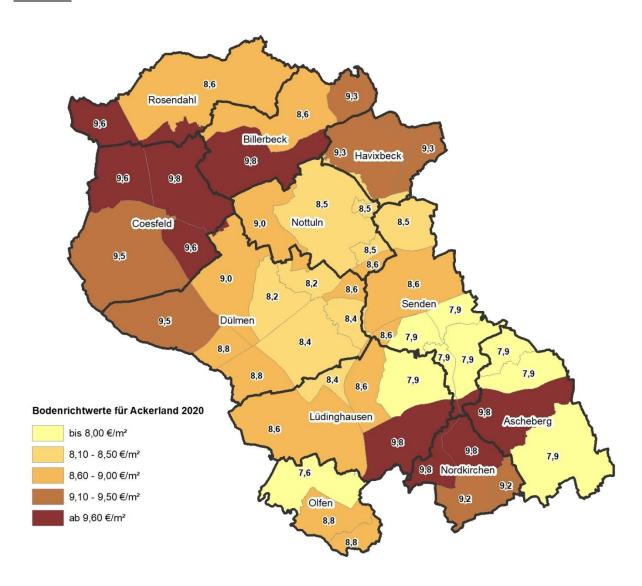
### Forstwirtschaftlicher Bodenrichtwert

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 2017 bis 2019 mit einer Flächengröße ab 2.500 m², inkl. Aufwuchs. Durch die Auswertung der Kauffälle ergibt sich ein Bodenrichtwert für das Kreisgebiet Coesfeld von 2,4 €/m². Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf das gesamte Kreisgebiet.

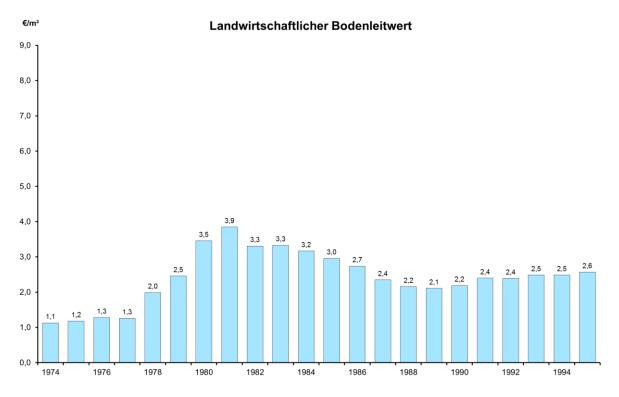
### Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte

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 m². Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Ackerland. Nicht umbruchfähiges Grünland wird zu ca. 70 % des Ackerwertes gehandelt.

Nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die landwirtschaftlichen Bodenrichtwertverhältnisse im Kreisgebiet. Differenzierte Angaben und Abgrenzungen finden Sie im Informationssystem <a href="https://www.bo-ris.nrw.de">www.bo-ris.nrw.de</a>



## Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenleitwert von 1974 bis 1995



Kreisdurchschnitt der Bodenrichtwerte für Ackerland

## Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenleitwert von 1996 bis 2019



Kreisdurchschnitt der Bodenrichtwerte für Ackerland

## Entwicklung land- und forstwirtschaftliche Flächen

Entwicklungs- stufe		Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu landwirtschaftlichen Flächen)										% 2009-19 Mittel
Auswertung:	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Median
Landw. Flächen												
Bodenleitwert Auswertung	3,4	3,6	4,0	4,6	5,4	6,4	6,7	7,4	8,0	8,3	8,8	100%
Ackerland	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Forstw. Flächen												
(mit Aufwuchs)	1,2	1,3	1,3	1,6	1,9	2,0	2,2	2,4	2,4	2,3	2,4	32%
Qurabaahnittawart aya	35%	36%	33%	35%	35%	31%	33%	32%	30%	28%	27%	33%

Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz

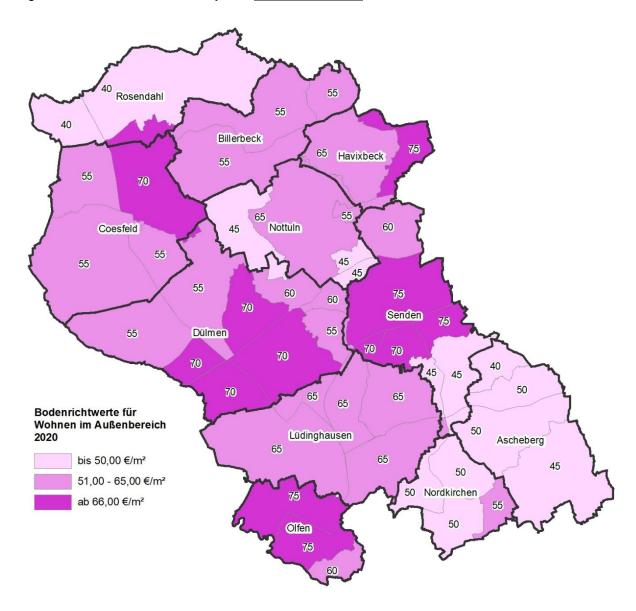
### Wohnen im Außenbereich

"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 Bodenordung", fortgeschrieben und ggf. angepasst durch eigene jährliche Untersuchungen. Die letzte Anpassung erfolgte zum 01.01.2019.

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

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

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



### 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

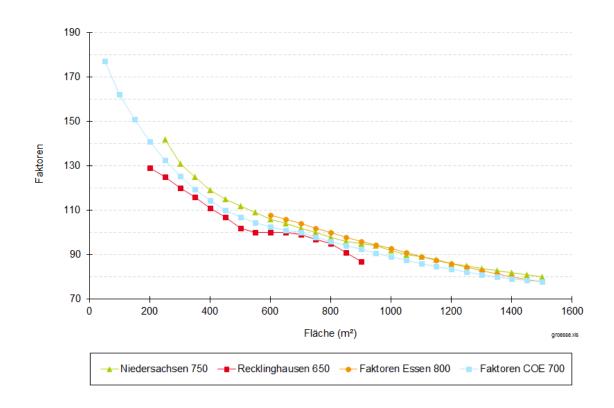
- Einfluss der Grundstücksgröße /-tiefe,
- bauliche Ausnutzbarkeit.

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 Grundstücktiefen kleiner 10 m bzw. Flächen kleiner 200 m² extrapoliert.

### Einfluß der Grundstücksgröße auf den Bodenwert



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

## Einfluss der Grundstückstiefe/-größe auf den Bodenwert

Fla	äche	Tiefe	Faktor	Faktor	Faktor	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Mittel	Faktor	Fläche	Tiefe
	(m²)	(m)	NDS (1)	RE (2)	E (3)	700=100	700=100	700=100	(4)	COE (5)	(m²)	(m)
	10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	50	2,5								207	50	2,5
	100	5								186	100	5
	150	7,5								169	150	7,5
	200	10								154	200	10
	250	12,5	142			139			139,2	141	250	12,5
	300	15	131			128			128,4	129	300	15
	350	17,5	125			123			122,5	123	350	17,5
	400	20	119	117		117	117		116,8	117	400	20
	450	22,5	115	114		113	114		113,4	113	450	22,5
	500	25	112	111		110	111		110,4	110	500	25
	550	27,5	109	107,5		107	107,5		107,2	107	550	27,5
	600	30	106	104	108	104	104	104	103,9	104	600	30
	650	32,5	104	102	106,0	102	102	102	102,0	102	650	32,5
	700	35	102	100	104	100	100	100	100,0	100	700	35
	750	37,5	100	96,5	102,0	98	96,5	98	97,5	98	750	37,5
	800	40	98	93	100	96	93	96	95,1	95	800	40
	850	42,5	96	90	98,0	94	90	94	92,8	93	850	42,5
	900	45	95	87	96	93	87	92	90,8	91	900	45
	950	47,5	94	85,5	94,5	92	85,5	91	89,5	89	950	47,5
1	.000	50	92	84	93	90	84	89	87,9	88	1.000	50
1	.050	52,5	90	83	91,0	88	83	88	86,2	86	1.050	52,5
1	.100	55	89	82	89	87	82	86	84,9	85	1.100	55
1	.150	57,5	88	81	87,5	86	81	84	83,8	84	1.150	57,5
1	.200	60	86	80	86	84	80	83	82,3	83	1.200	60
1	.250	62,5	85		84,5	83		81	82,3	82	1.250	62,5
1	.300	65	84		83	82		80	81,1	81	1.300	65
1	.350	67,5	83		81,5	81		78	79,9	80	1.350	67,5
1	.400	70	82		80	80		77	78,7	79	1.400	70
1	.450	72,5	81		79,0	79		76	77,7	78	1.450	72,5
1	.500	75	80		78	78		75	76,7	77	1.500	75

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

<sup>(2)</sup> Untersuchung des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen

<sup>(3)</sup> Untersuchung des Gutachterausschusses der Stadt Essen

<sup>(4)</sup> Mittelbildung der auf die Ausgangsgröße 700 m² umgestellten Reihen (1), (2) und (3)

<sup>(5)</sup> Faktoren nach getrennten Regressionen 3. Grades für den Bereich 250 bis 700 aus den Daten in Spalte 6 und für den Bereich 700 bis 1500 m² aus den Daten in Spalte 4
Anwendung: Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die nicht mehr teilbar sind

### 4.7.5 Indexreihen

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

Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke -€/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei Einwohner (EW) Anzahl der Richtwerte (2)Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres Index 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 (1) Ascheberg 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) 20,23 17,42 17,86 18,85 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 17 108,22 128,02 Index (%)100,00 102,52 117,61 179,12 253,27 265,90 262,40 254,04 248,97 Coesfeld (1) 25,20 26,13 27,68 30,94 38,16 48,98 53,61 54,09 54,17 24,05 53.31 (2)54 53 53 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) 54 55 53 54 54 54 55 56 56 56 56 Index (%) 129,44 100.00 104,76 109,32 115,78 159,62 200,73 219,70 221,56 221.88 218,36 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 65,54 66,49 64.45 66.47 (2)50 50 45 46 46 47 51 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 (1) Havixbeck 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 (%) 100,00 109,38 117,67 141,43 149,72 207,16 290,02 320,42 322,07 333,11 333,11 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 (%) 110,74 Index 100,00 104,86 124,80 139,93 207,39 289,72 330,64 318,19 314,93 309,12 Nordkirchen (1) 17,34 16,11 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) 21,39 29,42 16,11 17,34 18,74 19,26 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) 14,44 19,85 39,37 45,58 13.04 13,42 15,34 27,53 43.27 45.50 45.78 (2)12 12 12 12 12 13 13 13 13 13 13 19.523 EW (1) 13.04 13,42 15,34 20,49 27,53 39,37 43,27 45,50 45,78 45.58 14,44 (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) 22,89 22.50 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 <u>115,</u>44 294,09 101,75 107,68 131,25 224,68 280,47 294,09 294,09 289,30 14,41Rosendahl (1) 11,98 12,27 13,48 14,83 18,59 26,21 28,86 29,42 29,19 29,27 (2)9 11 11 9 11 11 11 11 11 11 12 10.770 EW 13,48 18,59 (1) 11,98 12.13 26,21 28.86 29.42 29.27 14,41 14,83 29.27 (2)11 11 11 11 11 11 11 11 12 12 125,<u>13</u> Index (%) 100,00 102,39 156,88 113,74 121,59 221,22 243,57 248,31 246,33 246,33 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) 20,86 21,64 22,09 25,41 32,63 42,76 46,07 46,91 46,74 47,52 19.32 (2)14 15 15 15 16 16 16 19 19 19 19 108<u>,12</u> <u>243,</u>85 25<u>1,56</u> Index 100,00 129,85 218,55 248,29 112,18 114,48 166,75 247,42 Kreis Coesfeld 20,49 55,36 55,53 Gewogenes Mittel €/m<sup>2</sup> 21,46 22,67 24,58 27,87 38,28 50,77 55,27 54.92 Anzahl Richtwerte 232 232 236 240 242 249 251 251 258 258 259 Gewogenes Mittel €/m2 21,36 24,51 22.68 27.76 55,05 55,50 20.49 38.45 50.77 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 100,00 120,47 137,00 271,95 104.72 111,14 188.87 249.39 274.35 273,20 271.99

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

Gemeinde Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke €/m²: (1) bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei Einwohner (EW) Anzahl der Richtwerte (2)Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres 1985 1986 1987 1989 1990 1991 1992 1993 1994 Index 1988 (1)48.22 48.22 48.16 47.81 47.81 49.41 52.76 57.55 64.60 72.94 Ascheberg (2)16 16 16 16 16 16 16 16 17 17 15321 EW (1) 48,22 48,22 48,16 47,81 47,81 52,76 58,38 64,60 73,46 49.41 (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)41,33 40,26 42,92 39,31 38,86 39,96 40,80 40,34 45,67 51.42 (2)19 19 19 18 15 18 19 19 19 15 225,42 Index (%)248,97 239.77 233,54 228,06 231,82 232,30 232,88 263,23 294.67 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 (%)213.31 202.42 198.57 198.13 198.13 209.00 232.20 276.87 304.30 244.20 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) 72,22 48.92 43,97 43,01 42,82 42.95 45.06 48,44 52.02 61.07 (2)6 8 8 8 8 8 8 8 9 11.734 EW (1) 48,92 42,82 48,44 52,44 43,97 43,01 42,95 45,06 61,68 72,22 (2)8 8 8 8 8 8 8 q 8 8 Index (%) 317,10 285,05 278,85 277,59 278,42 292,11 314,05 337,26 392,76 459,90 72,46 Lüdinghausen (1) 59,88 57,06 56,29 55,25 55,29 57,42 62,66 61,83 78,71 (2)41 43 43 44 44 44 37 38 44 33 24.495 EW (1) 59,88 57,06 55,25 55,29 57,42 61,83 78,49 56,20 61,67 73,91 (2)41 43 44 44 44 44 37 38 33 37 269,58 Index (%) 291,73 277,99 274,22 269,81 280,19 305,76 305,76 359,25 382,59 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 14 11 13 13 14 12 11 11 271,92 Index (%)301,19 282,95 271,92 273,35 288,28 309,56 309,56 365,31 389,27 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 16 14 15 16 16 13 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)20 22 22 22 19 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 235,59 239,84 256,03 261,32 299,11 (%) 246,28 233,13 233,38 233,38 352,02 Kreis Coesfeld Gewogenes Mittel €/m² 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 €/m2 52,99 50,39 49,07 49,12 57,17 66,49 73,40 49,36 51.29 55,57 **Anzahl Richtwerte** 266 247 263 270 272 275 276 276 248 272 104% Veränderung zum Vorjahr 97% 95% 100% 116% 98% 99% 107% 103% 111% Index 263,04 274,39 251,19 246,43 244,58 244,71 255,52 283,05 327,16 363,84

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 (1995 - 2003)

Gemeinde (1) Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke -€/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig: ab 2003 erschließungsbetragsfrei

bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei (2)Anzahl der Richtwerte Einwohner (EW) Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres < beitragspflichtig beitragsfrei > 1999 2000 1995 1996 1997 1998 2002 2003 Index 2001 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 35 575,96 Index (%)408.36 471.57 487.21 510.85 571.27 574.95 583.22 583.22 598.77 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 67 495,13 Index (%)363,11 409,47 470,30 508,48 477,28 477,28 478,05 478,05 478,05 Dülmen 98,99 114,29 114,41 127,00 139,02 149,09 161,35 156,95 (1) 142,50 140,35 50 51 53 52 53 47 63 63 (2)53 77 46.591 EW (1)98,85 114,22 114,62 127,00 139,11 148,20 138,95 161,95 156,95 53 77 77 (2)51 53 53 52 47 63 Index 435,21 504,03 655,21 636,36 (%) 503,20 558,51 611,35 630,01 636,36 616,71 Havixbeck 98,28 98,28 106,09 110,95 106,35 105,20 116,75 139,69 149,69 (1) 77,33 10 (2)8 9 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 37 28 34 45 45 39 39 (2)34 34 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 8 8 21 9.977 EW 75,56 135,24 (1)73,00 84,93 92,60 101,12 109,10 109,25 139,55 (2)9 9,00 9,00 9,00 21 9 7 8 22 Index (%) 427,37 442,34 497,21 542,10 592,00 626,90 633,80 649,75 649,75 668,06 Nottuln 83,47 93,18 98,61 98,04 96,14 98,28 100,60 100,87 122,83 131,18 (1)(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 36 698,79 723,25 734,53 Index (%)570,86 650,<u>24</u> 681,37 751,90 766,65 766,65 800,77 Olfen 105,18 140,65 162,95 (1)126.54 134,21 134,59 137.19 142.03 142.80 162,83 (2)14 16 16 17 18 18 21 23 23 22 12.733 EW 106,73 126,54 132,51 137,19 142,00 162,95 162.95 (1) 134,59 140.65 (2)16 16 17 18 18 21 23 22 22 Index 637,87 (%) 470,62 557,98 591,80 591,80 612,71 634,29 637,87 637,87 637,87 Rosendahl 35,24 41,67 42,61 44,64 47,34 46,22 47,40 51,83 72,22 75,77 (1)(2) 12 13 12 22 22 18 18 26 12 12 10.770 EW (1) 35,24 41.67 42,71 45,12 46,22 46.22 47,11 72.88 75,77 22 22,00 (2)12 12,00 13 12 18 26 26 30<u>7,99</u> Index (%)364,20 372,38 389,18 408,28 408,28 418,70 460,65 460,65 478,91 Senden 74,00 100,08 107,46 106,52 109,60 (1)71,58 83.12 102.09 134.26 142.26 21 22 23 21 28 27 25 (2)21 25 31 20.533 EW 70,07 82.45 98,17 (1)74,84 102,68 106,52 107,16 134.66 143.00 (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 €/m2 82,13 93,92 102,13 108,59 111,27 113,26 112,62 114,19 136,02 139,12 Anzahl Richtwerte 263 252 272 280 275 322 313 332 398 398 332 Gewogenes Mittel €/m² 81,25 97,02 101,42 106,69 109,12 112,66 112,73 137,04 139,20 Anzahl Richtwerte 252 272 280 322 314 398 402 402 275 332 Veränderung zum Vorjahr 112% 116% 105% 107% 104% 104% 100% 121% 102%

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

Gemeinde Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke -(1) €/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei Einwohner(EW) Anzahl der Richtwerte Wertermittlungsstichtag 01.01.des Jahres 2009 2010 2011 2012 Index 2005 2006 2007 2008 2013 2014 (1) Ascheberg 129,00 131,53 127,08 122,57 120,41 120,27 118,11 122,32 122,32 120,85 (2) 41 41 35 36 36 37 37 37 37 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 (1) Billerbeck 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 (1) Coesfeld 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)71 72 68 68 69 69 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) 157,27 158,57 164,10 155,25 155,25 156,08 159,24 157,87 153,75 160,67 (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 (%) 618,75 605,10 Index 623,08 644,81 610,40 610,40 613,67 617,36 618,75 632,33 Havixbeck (1) 152,06 147,35 147,35 147,35 148,33 160,68 160,68 157,05 163,75 148,33 (2)16 17 17 17 17 18 18 22 22 22 11.734 EW 165,88 160,68 (1) 157,05 148,33 148.33 160,45 160,68 152,10 147,35 147,35 (2)17 17 17 17 18 18 22 22 22 22 (%) 775,92 Index 872,47 775,<u>92</u> 799,79 774,81 774,81 774,81 774,81 774,81 758,39 Lüdinghausen (1) 141,60 149,61 145,40 145,63 140,92 136,56 140,09 149,61 149,61 157,34 (2)45 49 48 48 48 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 65 597,07 597,93 568,63 568,63 568<u>,63</u> Index (%) 581,<u>39</u> 58<u>1,39</u> 561,37 568,63 598,01 132,50 Nordkirchen (1) 139,55 137,50 132.40 132,05 131,36 125,25 125,25 125,50 123,33 (2)22 22 22 23 22 22 20 20 20 21 9.977 EW (1) 132,40 132,05 125,25 123,33 123,33 139,55 137,50 125,25 132.40 132.39 (2)22 22 23 23 22 23 20 20 21 21 Index (%) 668,06 596,<u>57</u> 634,31 595,<u>38</u> 595,<u>38</u> 658,24 634,31 632,63 629.32 596,57 Nottuln (1)132,14 130,81 130,81 129,49 130,13 131,48 132,07 132,50 133.11 132,63 (2)36 37 37 37 37 39 40 11 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 (%) 803,86 803,92 784,07 801,24 801,62 811,49 803,86 803,92 802,38 803,85 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 25 637,87 Index (%) 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 35 36 36 30 30 34 36 20.533 EW (1) 145,00 161,53 145,00 145,33 145,33 147,79 147,00 150,59 160,56 160,69 (2) 36 30 30 30 30 34 35 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 139,10 141,78 141,78 142.80 139,32 138.62 138.09 140,00 142.17 144.61 Anzahl Richtwerte 479 405 410 414 417 417 433 447 473 478 Gewogenes Mittel €/m² 142.98 140.79 141.77 139,21 138,85 139,04 139.99 141,84 141.66 144,76 Anzahl Richtwerte 433 474 410 414 417 418 451 478 479 483 Veränderung zum Vorjahr 126% 97% 100% 100% 101% 100% 101% 100% 99% 102% Index 600,74 605,11 589,61 589,16 588,16 584,13 584,18 589,88 589,62 601,90

## Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (2015 - 2020)

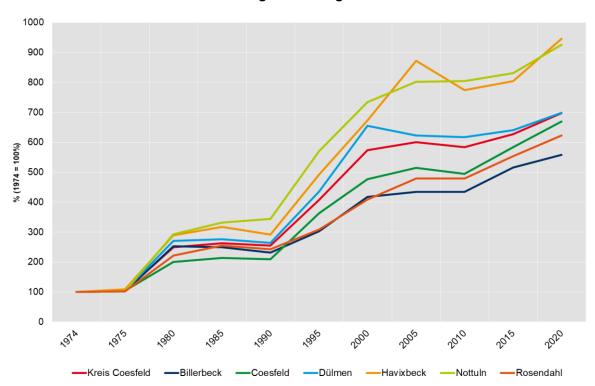
Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei (1) Gemeinde

Einwohner (EW)

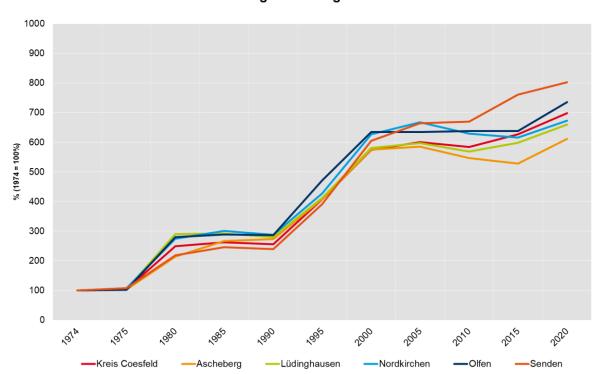
(2) Anzahl Richtwerte
Wertermittlungsstichtag 01 01 des Jah

Einwohner (EW)	`´ W	ertermittlungssticl	htag 01.01.des Ja	ahres			
Index		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ascheberg	(1)	121,43	121,16	121,40	130,58	131,36	140,33
	(2)	42	43	43	43	44	45
15.321EW	(1)	120,93	121,16	121,40	131,14	131,14	140,98
	(2)	43	43	43	44	45	46
Index	(%)	528,29	529,29	530,34	570,45	571,40	611,45
Billerbeck	(1)	126,89	125,26	125,79	125,90	135,51	135,51
44 FCO FW	(2)	37	38	38	39	39	39
11.568 EW	(1)	125,26	125,26	125,90	125,90	137,24	135,51
Index	(2) (%)	38 515,95	38 515,95	39 518,13	39 518,13	39 557,68	39 557,68
Coesfeld	(1)	181,18	181,28	191,01	197,77	198,22	208,51
Occordia	(2)	72	74	74	74	76	77
36.263 EW	(1)	181,28	181,28	190,53	198,16	198,64	201,01
	(2)	74	74	75	76	77	77
Index	(%)	583,32	583,32	614,63	637,98	638,18	669,89
Dülmen	(1)	163,60	164,51	167,07	168,14	180,58	181,01
	(2)	89	91	94	94	95	99
46.591 EW	(1)	164,62	165,43	167,07	168,05	180,96	181,01
	(2)	91	92	94	95	99	99
Index	(%)	640,28	639,85	646,19	650,33	698,82	699,01
Havixbeck	(1)	166,59	166,59	167,05	181,36	200,22	200,22
44 704 5111	(2)	22	22	22	22	23	23
11.734 EW	(1)	166,59	166,59	167,05	185,42	200,22	200,22
Index	(2) (%)	22 804,46	22 804,46	22 806,68	24 875,78	23 945,69	23 945,69
Lüdinghausen	(1)	157,46	156,97	156,97	165,61	166,64	173,49
Ludingnausen	(2)	157,46	156,97	156,97	66	67	63
24.495 EW	(1)	156,97	156,97	156,97	165,82	166,64	173,49
00	(2)	66	66	66	67	67	63
Index	(%)	598,01	598,01	598,01	630,93	634,05	660,11
Nordkirchen	(1)	127,38	129,09	127,92	127,92	133,75	138,96
	(2)	21	22	24	24	24	24
9.977 EW	(1)	128,41	127,92	127,92	127,92	133,75	137,88
	(2)	22	24	24	24	24	24
Index	(%)	616,16	619,43	619,43	619,43	647,66	672,88
Nottuln	(1)	137,07	137,07	137,07	136,63	149,15	154,15
19.523 EW	(2)	46 137,07	46 137,07	46 137,07	46 135,00	47 152,45	47 155,71
19.525 LVV	(1) (2)	46	137,07	137,07	47	49	49
Index	(%)	831,57	831,57	831,57	828,90	915,78	926,00
Olfen	(1)	169,60	177,60	178,46	178,46	187,31	196,54
	(2)	25	25	26	26	26	26
12.733 EW	(1)	169,60	178,46	178,46	178,46	187,31	196,54
	(2)	25	26	26	26	26	26
Index	(%)	638,62	668,74	668,74	668,74	701,91	736,49
Rosendahl	(1)	80,71	81,61	82,24	87,10	92,10	92,81
	(2)	28	29	29	31	31	32
10.770 EW	(1)	80,71	82,24	82,90	87,10	92,81	92,81
Leadan	(2)	28	29	31	31	32	32
Index	(%)	554,13	560,30	560,30	588,69	622,49	622,49
Senden	(1)	167,92 36	167,92 36	167,64 36	167,64 36	167,64	180,39
20.533 EW	(2) (1)	167,92	167,92	167,64	167,64	36 170,66	38 180,26
_0.000 EVV	(2)	36	36	36	36	38	39
Index	(%)	760,77	760,77	759,50	759,50	759,50	802,80
Kreis Coesfeld	` '	-,	.,	.,	.,	-,	, , , , ,
Gewogenes Mitte	l €/m²	150,78	151,17	153,23	156,92	163,45	168,86
Anzahl Richtwerte	Э	483	492	498	501	508	513
Gewogenes Mitte		150,83	151,36	152,95	157,28	164,11	167,80
Anzahl Richtwerte		491	496	502	509	519	517
Veränderung zum	1	40.40/	1000/	1040/	1000/	40.40/	4000/
Vorjahr Index		104% 626.91	100%	101% 636.13	103% 652.64	104%	103%
IIIUCX		626,91	628,36	636,13	652,64	678,26	697,90

# Preisentwicklung Wohnbaugrundstücke Nordkreis



## Preisentwicklung Wohnbaugrundstücke Südkreis



# Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1974 – 1985)

Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau

Gemeinde		Werterm	ittlungss	tichtag 3°	1.12. des	Jahres							
		1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985
Ascheberg	€/m²	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	€/m²	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	€/m²	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	€/m²	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	€/m²	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	€/m²	1,07	1,12	1,21	1,19	1,89	2,33	3,28	3,65	3,14	3,16	3,01	2,81
Ludinghausen	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	€/m²	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	€/m²	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	€/m²	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	€/m²	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	€/m²	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	€/m²	1,13	1,18	1,28	1,26	1,99	2,46	3,46	3,85	3,31	3,33	3,17	2,96
Coesfeld	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		Wertermi	ttlungssti	chtag 31	.12. des .	Jahres						
		1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Azababasa	€/m²	2,66	2,28	2,39	2,34	2,43	2,66	2,65	2,76	2,76	2,85	2,76
Ascheberg	Index	241,82	207,27	217,27	212,73	220,91	241,82	240,91	250,91	250,91	259,09	250,91
D'illanda a da	€/m²	2,70	2,31	2,06	2,01	2,09	2,29	2,28	2,38	2,38	2,45	2,38
Billerbeck	Index	243,24	208,11	185,59	181,08	188,29	206,31	205,41	214,41	214,41	220,72	214,41
•	€/m²	2,97	2,55	2,24	2,19	2,27	2,49	2,48	2,58	2,58	2,66	2,58
Coesfeld	Index	243,44	209,02	183,61	179,51	186,07	204,10	203,28	211,48	211,48	218,03	211,48
	€/m²	2,89	2,48	2,10	2,05	2,12	2,33	2,32	2,42	2,42	2,49	2,42
Dülmen	Index	242,86	208,40	176,47	172,27	178,15	195,80	194,96	203,36	203,36	209,24	203,36
	€/m²	2,94	2,52	2,18	2,13	2,21	2,42	2,41	2,51	2,51	2,59	2,51
Havixbeck	Index	242,98	208,26	180,17	176,03	182,64	200,00	199,17	207,44	207,44	214,05	207,44
	€/m²	2,60	2,23	2,13	2,08	2,16	2,37	2,36	2,45	2,45	2,53	2,45
Lüdinghausen	Index	242,99	208,41	199,07	194,39	201,87	221,50	220,56	228,97	228,97	236,45	228,97
	€/m²	2,41	2,07	2,15	2,10	2,18	2,39	2,38	2,48	2,48	2,56	2,48
Nordkirchen	Index	243,43	209,09	217,17	212,12	220,20	241,41	240,40	250,51	250,51	258,59	250,51
N. a. I	€/m²	2,60	2,23	2,15	2,10	2,18	2,39	2,38	2,48	2,48	2,56	2,48
Nottuln	Index	242,99	208,41	200,93	196,26	203,74	223,36	222,43	231,78	231,78	239,25	231,78
	€/m²	2,77	2,37	2,50	2,44	2,53	2,77	2,76	2,88	2,88	2,97	2,88
Olfen	Index	242,98	207,89	219,30	214,04	221,93	242,98	242,11	252,63	252,63	260,53	252,63
5	€/m²	2,83	2,43	2,15	2,10	2,18	2,38	2,37	2,47	2,47	2,55	2,47
Rosendahl	Index	241,88	207,69	183,76	179,49	186,32	203,42	202,56	211,11	211,11	217,95	211,11
•	€/m²	2,30	1,97	2,04	1,99	2,06	2,26	2,25	2,35	2,35	2,42	2,35
Senden	Index	242,11	207,37	214,74	209,47	216,84	237,89	236,84	247,37	247,37	254,74	247,37
Kreisgebiet	€/m²	2,74	2,35	2,16	2,11	2,19	2,40	2,39	2,49	2,49	2,57	2,49
Coesfeld	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

Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahre							Wertermittlungsstichtag res					
Gemeinde										es Jahres	3	
- Cememae		1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2005	2006	2007	2008
Ascheberg	€/m²	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
Dilloubook	€/m²	2,63	2,48	2,59	2,46	2,58	2,87	2,88	2,84	2,78	2,98	3,15
Billerbeck	Index	236,94	223,42	233,33	221,62	232,43	258,56	259,46	255,86	250,45	268,47	283,78
Coesfeld	€/m²	2,86	2,69	2,81	2,67	2,80	3,12	3,13	3,09	3,02	3,23	3,42
Coesieid	Index	234,43	220,49	230,33	218,85	229,51	255,74	256,56	253,28	247,54	264,75	280,33
Dülmen	€/m²	2,68	2,52	2,63	2,50	2,62	2,92	2,93	2,89	2,82	3,03	3,20
Duilleli	Index	225,21	211,76	221,01	210,08	220,17	245,38	246,22	242,86	236,97	254,62	268,91
Harded and	€/m²	2,78	2,62	2,73	2,60	2,72	3,03	3,04	3,00	2,93	3,14	3,32
Havixbeck	Index	229,75	216,53	225,62	214,88	224,79	250,41	251,24	247,93	242,15	259,50	274,38
Lädinghausen	€/m²	2,72	2,56	2,67	2,54	2,66	2,97	2,98	2,94	2,87	3,08	3,25
Lüdinghausen	Index	254,21	239,25	249,53	237,38	248,60	277,57	278,50	274,77	268,22	287,85	303,74
	€/m²	2,75	2,59	2,70	2,57	2,69	3,00	3,01	2,97	2,90	3,11	3,29
Nordkirchen	Index	277,78	261,62	272,73	259,60	271,72	303,03	304,04	300,00	292,93	314,14	332,32
	€/m²	2,75	2,59	2,70	2,57	2,69	3,00	3,01	2,97	2,90	3,11	3,29
Nottuln	Index	257,01	242,06	252,34	240,19	251,40	280,37	281,31	277,57	271,03	290,65	307,48
Olfen	€/m²	3,19	3,00	3,13	2,98	3,12	3,48	3,49	3,44	3,36	3,60	3,81
Onen	Index	279,82	263,16	274,56	261,40	273,68	305,26	306,14	301,75	294,74	315,79	334,21
December	€/m²	2,74	2,58	2,69	2,56	2,68	2,99	3,00	2,96	2,89	3,10	3,28
Rosendahl	Index	234,19	220,51	229,91	218,80	229,06	255,56	256,41	252,99	247,01	264,96	280,34
Comdon	€/m²	2,60	2,45	2,55	2,43	2,54	2,84	2,85	2,81	2,74	2,94	3,11
Senden	Index	273,68	257,89	268,42	255,79	267,37	298,95	300,00	295,79	288,42	309,47	327,37
Kreisgebiet	€/m²	2,76	2,60	2,71	2,58	2,70	3,01	3,02	2,98	2,91	3,12	3,30
Coesfeld	Anzahl	60	64	45	47	55	67	62	55	64	72	55
Veränderung		111%	94%	104%	95%	105%	111%	100%	99%	98%	107%	106%
Kreisindex		244,25	230,09	239,82	228,32	238,94	266,37	267,26	263,72	257,52	276,11	292,04

Die Landwirtschaftlichen <u>Bodenleitwerte</u> 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 - 2017)

RW-	Lage tlw. in den Ge-	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nr.	meinden	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010	2017
90001	Rosendahl/Coesfeld	3,50	3,50	3,80	4,10	4,70	5,55	6,45	7,00	7,70
90002	Rosendahl/Billerbeck	3,30	3,40	3,80	4,20	4,70	5,55	6,45	7,00	7,30
90003	Havixbeck/Billerbeck	3,50	3,50	3,50	3,60	4,15	5,50	6,40	7,00	7,70
90004	Coesfeld/Billerbeck	3,50	3,50	3,60	3,80	4,90	5,80	6,75	7,40	8,10
90005	Coesfeld/Dülmen	3,30	3,40	3,90	4,40	4,75	5,60	6,50	7,10	7,80
90006	Coesfeld	3,90	3,90	3,90	4,60	5,30	6,25	7,25	7,30	8,00
90007	Dülmen	3,30	3,30	3,50	3,90	4,50	5,20	6,05	6,60	7,30
90008	Dülmen	3,00	3,30	3,60	3,90	4,50	5,30	6,15	6,20	6,80
90009	Nottuln/Senden/Dülmen	3,40	3,60	3,40	3,60	4,15	4,90	5,70	6,20	6,80
90010	Dülmen	3,00								
90011	Dülmen	3,20	3,20	3,50	3,90	4,50	5,30	6,15	6,70	7,40
90012	Lüdinghausen	3,00	3,00	3,30	3,70	4,10	4,20	5,75	6,30	7,20
90013	Lüdinghausen/ Ascheberg/Nordkirchen	3,40	3,40	3,60	4,00	4,60	5,45	6,30	6,90	7,60
90014	Olfen	3,30	3,30	3,30	3,40	3,90	4,45	5,15	5,60	6,20
90015	Olfen	3,70	3,80	3,90	4,50	5,20	6,70	7,75	6,60	7,30
90016	Ascheberg	3,00	3,00	3,30	3,50	4,05	4,80	5,55	6,00	6,60
90033	Nottuln		3,20	3,50	3,80	4,40	5,20	6,05	6,80	7,50
90035	Dülmen		3,40	3,90	4,00	4,00	4,70	5,45	5,90	6,50
90037	Lüdinghausen		3,30	3,90	4,50	5,20	6,50	7,55	7,60	8,40
90039	Senden		3,40	3,70	3,80	4,80	5,65	6,55	6,10	6,70
90041	Ascheberg		3,50	3,90	4,50	5,15	6,50	7,55	7,60	8,40
90043	Lüdinghausen/Senden		3,20	3,45	3,80	4,35	5,15	5,95	6,50	7,20
90045	Nordkirchen		3,40	3,65	4,00	4,60	5,45	6,30	6,90	7,60
90047	Dülmen			3,50	3,90	4,50	5,30	6,15	6,70	7,40
Kreis Co	oesfeld mittl. Preis €/m²	3,33	3,39	3,63	3,97	4,57	5,43	6,34	6,70	7,40
	Anzahl der Richtwerte	16	22	23	23	23	23	23	23	23
	Veränderung		102%	107%	110%	115%	119%	117%	106%	110%
	Indexwerte	294,80	299,68	320,89	351,67	404,00	480,95	561,37	592,54	652,17

# Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte (2018 - 2020)

DW N=	Lagathy in day Camainday	0040	0040	2222
RW-Nr.	Lage tlw. in den Gemeinden	2018	2019	2020
90001	Rosendahl/Coesfeld	8,50	9,00	9,60
90002	Rosendahl/Billerbeck	8,00	8,20	8,60
90003	Havixbeck/Billerbeck	8,50	8,80	9,30
90004	Coesfeld/Billerbeck	8,90	9,20	9,80
90005	Coesfeld/Dülmen	8,60	8,50	9,50
90006	Coesfeld	8,80	9,10	9,60
90007	Dülmen	8,50	8,70	9,00
90008	Dülmen	7,50	7,70	8,20
90009	Nottuln/Senden/Dülmen	7,50	8,10	8,60
90010	Dülmen			
90011	Dülmen	8,10	8,30	8,80
90012	Lüdinghausen	7,90	8,10	8,60
90013	Lüdinghausen/Ascheberg/Nordkirchen	7,60	7,50	7,90
90014	Olfen	6,80	7,00	7,60
90015	Olfen	8,00	8,20	8,80
90016	Ascheberg	7,30	7,50	7,90
90033	Nottuln	7,50	8,00	8,50
90035	Dülmen	7,20	8,10	8,40
90037	Lüdinghausen	8,90	9,20	9,80
90039	Senden	7,20	7,70	7,90
90041	Ascheberg	8,90	9,20	9,80
90043	Lüdinghausen/Senden	7,90	8,10	8,60
90045	Nordkirchen	8,40	8,70	9,20
90047	Dülmen	8,10	8,30	8,80
Kreis Coesfeld	mittl. Preis €/m²	8,00	8,3	8,82
	Anzahl der Richtwerte	23	23	23
	Veränderung	109%	104%	106%
	Indexwerte	710,27	735,67	780,30

# 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		durchschnittlicher Kaufpreis	Preisentwicklung
		(m²)	(€)	
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%
2019	365	1.067	342.555	13,5%

ohne Erbbaurechte

Folgende Grafik bezieht sich auf den Weiterverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern bis zu einer Grundstücksgröße bis zu 800 m² 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 2019. Im **Tabellenteil "B"** wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen und wenn statistisch möglich, eine Differenzierung nach Gemeinden und Baujahresklassen vorgenommen worden.

# Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus A nach Altersklassen, Jahrgang 2019 bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsvorgänge)

	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser												
	An-	mittlerer	mittlere		Wohnfläch	e		В	ruttogrundflä	che			
Altersklasse (Baujahr)	zahl	Gesamt- kaufpreis	Grund- stücks- größe	mittlere Größe	mittlerer Kaufpreis*)	VB 90%	An- zahl	mittlere Fläche	mittlerer Kaufpreis*)	VB 90%	An- zahl		
		(€)	(m²)	(m²)	(€/m²)	(€)		(m²)	(€/m²)	(€)			
bis 1949	14	251.099	524	172	1.617	222	12						
1950 - 1974	69	259.309	625	136	2.015	100	60	349	811	66	14		
1975 - 1994	65	331.434	603	167	2.046	96	51	365	867	54	29		
1995 - 2009	54	393.581	534	162	2.526	124	52	267	1363	69	26		
2010 - 2017	12	447.731	498	155	2.970	215	11	253	1510	174	6		
Neubau	5	416.300	513	143	3.046	272	3						

# Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2017 – 2019 bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsvorgänge)

### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

	An-	mittlerer	mittlere		Wohnfläch	ne	Bruttogrundfläche					
Altersklasse (Baujahr)	zahl	Gesamt- kaufpreis	Grund- stücks- größe	mittlere Größe	mittlerer Kaufpreis*)	VB 90%	An- zahl	mittlere Fläche	mittlerer Kaufpreis*)	VB 90%	An- zahl	
		(€)	(m²)	(m²)	(€/m²)	(€)		(m²)	(€/m²)	(€)		
Ascheberg											,	
bis 1949	3	110.667	432	1								
1950 - 1974	20	200.390	606	141	1.406	199	15	442	458	52	4	
1975 - 1994	7	280.828	582	174	1.689	288	5	398	826	181	3	
1995 - 2009	9	354.833	561	188	2.060	93	6	206	1263	91	3	
2010 - 2017												
Billerbeck												
bis 1949	3	170.500	587	158	1.125	451	3					
1950 - 1974	18	190.750	616	144	1.440	147	15					
1975 - 1994	9	333.683	686	186	1.714	270	8	359	862	178	5	
1995 - 2009	17	314.053	583	135	2.327	164	15	272	1152	115	7	
2010 - 2017												
Coesfeld												
bis 1949	13	238.925	481	155	1.490	256	13					
1950 - 1974	55	238.384	621	134	1.851	109	49	384	716	78	7	
1975 - 1994	32	284.457	578	148	1.958	105	29	348	759	50	15	
1995 - 2009	8	367.094	527	153	2.428	234	8	255	1318	50	4	
2010 - 2017												

weiter auf nächster Seite

Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach
Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2017 – 2019
bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsvorgänge)

## Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

	An-	mittlerer	mittlere		Wohnfläch	ie		Е	Bruttogrundflä	che	
Altersklasse (Baujahr)	zahl	Gesamt- kaufpreis	Grund- stücks- größe	mittlere Größe	mittlerer Kaufpreis*)	VB 90%	An- zahl	mittlere Fläche	mittlerer Kaufpreis*)	VB 90%	An- zahl
		(€)	(m²)	(m²)	(€/m²)	(€)		(m²)	(€/m²)	(€)	
Dülmen				l			J				
bis 1949	12	177.971	595	155	1.288	316	5				
1950 - 1974	42	223.075	607	136	1.659	138	35	242	984	137	5
1975 - 1994	36	278.987	583	158	1.818	103	29	354	755	50	14
1995 - 2009	33	321.740	499	146	2.247	121	31	248	1192	57	19
2010 - 2017	5	444.214	491	185	2.502	595	4				
Havixbeck											
bis 1949											
1950 - 1974	26	271.712	640	147	1.897	143	25	434	752	53	5
1975 - 1994	17	315.147	631	162	2.098	287	16	395	821	107	10
1995 - 2009	6	427.500	495	152	2.849	270	6	278	1590	130	4
2010 - 2017											
Lüdinghause	en			•							
bis 1949	4	246.250	418	158	1.506	551	4				
1950 - 1974	16	226.938	658	161	1.460	178	12	486	573	33	3
1975 - 1994	19	324.195	622	171	2.056	159	12	359	881	52	6
1995 - 2009	19	384.658	532	159	2.517	144	17	269	1323	112	8
2010 - 2017	10	376.202	432	166	2.349	249	10	315	1253	100	4
Nordkirchen	1 _						i				
bis 1949	3	190.000	704				_				_
1950 - 1974	7	297.714	651	190	1.551	329	5	465	593	87	3
1975 - 1994	13	291.806	617	163	1.773	145	10	391	666	73	4
1995 - 2009	8	296.263	527	142	2.042	311	7	281	1028	187	6
2010 - 2017	7	371.286	543	141	2.579	389	7	214	1295	171	3
Nottuln		475.000	000	1 450	4.500	070	•				
bis 1949	5	175.800	368	150	1.538	873	3				
1950 - 1974	13	258.862	595	152	1.772	207	10	240	4007	444	47
1975 - 1994	30	324.405	595 530	162	2.061	148	24	319	1027	114 140	17
1995 - 2009	20 6	365.300 341.518	520 460	150 139	2.522 2.454	215 202	18 6	252	1349	140	9
2010 - 2017	0	341.310	400	139	2.434	202	U				
Olfen	5	196.340	553	162	1.244	420	4				
bis 1949	11	273.636	666	165	1.761	257	9				
1950 - 1974 1975 - 1994	11	326.000	588	172	2.020	254	10	401	828	72	5
1975 - 1994	6	366.950	521	147	2.609	234	5	101	020		Ü
2010 - 2017	9	428.111	461	162	2.727	277	7	223	1599	275	3
Rosendahl											
bis 1949	3	126.167	362	1							
1950 - 1974	17	175.471	658	148	1.178	73	15	367	496	57	4
1975 - 1994	5	235.220	579	146	1.615	261	5	346	678	137	4
1995 - 2009	4	225.750	479	153	1.460	158	3	265	801	64	2
2010 - 2017	3	335.723	528								
Senden											
bis 1949				1			ĺ				
1950 - 1974	10	298.300	622	142	2.064	235	10	334	951	131	5
1975 - 1994	14	321.071	631	147	2.112	240	13	343	840	128	10
1995 - 2009	22	394.459	494	166	2.587	216	20	296	1366	168	8
2010 - 2017	3	366.633	464	123	3.006	755	3				
								1			

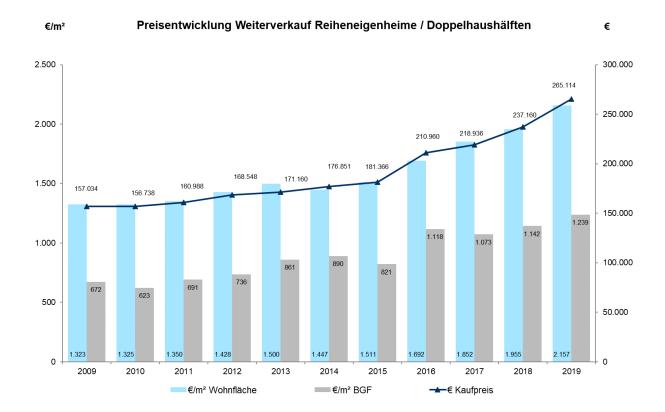
<sup>\*)</sup> Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

		<u> </u>	*	
Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksflächen	durchschnittlicher Geldumsatz	Preisentwicklung
		(m²)	(€)	%
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%
2019	176	384	270.199	11,0%
ohno Erbho	uraahta			

ohne Erbbaurechte

Folgende Grafik bezieht sich auf den Weiterverkauf von Reihenhäuser und Doppelhaushälften bis zu einer Grundstücksgröße bis zu 500 m² 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 2019. Im **Tabellenteil "D"** wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen und wenn statistisch möglich, eine Differenzierung nach Gemeinden und Baujahresklassen vorgenommen worden.

Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
C nach Altersklassen, Jahrgang 2019

bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsvorgänge)

Reihenhäuser	und	Dop	pelhau	shälften
--------------	-----	-----	--------	----------

	An-	mittlerer	mittlere		Wohnflä	che		Bruttogrundfläche				
Altersklasse (Baujahr)	zahl	Gesamt- kaufpreis	Grund- stücks- größe	mittlere Größe	mittlerer Kauf- preis*)	VB 90%	An- zahl	mittlere Fläche	mittlerer Kauf- preis*)	VB 90%	An- zahl	
		(€)	(m²)	(m²)	(€/m²)	(€)		(m²)	(€/m²)	(€)		
bis 1949	5	190.083	305	146	1.695	993	3					
1950 - 1974	20	213.100	313	118	1.924	218	18	258	865	111	6	
1975 - 1994	51	274.753	308	128	2.158	88	47	238	1107	89	29	
1995 - 2009	47	288.145	319	132	2.219	96	41	185	1469	85	23	
2010 - 2017	7	300.500	302	141	2.250	303	4	197	1522	300	3	
Neubau	12	340.644	279	128	2.660	99	12	206	1924	332	4	

Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2017 – 2019 bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsvorgänge)

### Reihenhäuser und Doppelhaushälften

	An-	mittlerer	mittlere		Wohnfläc	he *)		В	ruttogrundfl	äche*)	
Altersklasse (Baujahr)	zahl	Gesamt- kaufpreis	Grund- stücks- größe	mittlere Größe	mittlerer Kauf- preis*)	VB 90%	An- zahl	mittlere Fläche	mittlerer Kauf- preis*)	VB 90%	An- zahl
		(€)	(m²)	(m²)	(€/m²)	(€)		(m²)	(€/m²)	(€)	
Ascheberg											
bis 1949											
1950 - 1974	3	238.263	318	109	2.166	746	3				
1975 - 1994	12	222.625	307	120	1.844	110	11	261	840	105	10
1995 - 2009	6	294.852	316	147	2.133	190	5				
2010 - 2017											
Billerbeck				•							
bis 1949											
1950 - 1974	4	137.250	293	104	1.459	549	4				
1975 - 1994											
1995 - 2009											
2010 - 2017											
Coesfeld	i							1			
bis 1949											
1950 - 1974	13	165.769	289	114	1.578	166	10				
1975 - 1994	12	236.004	321	132	1.821	225	12	276	778	94	8
1995 - 2009	16	254.069	330	119	2.094	190	13	186	1400	153	9
2010 - 2017											
Dülmen	İ			ı				I			
bis 1949	3	90.000	314								
1950 - 1974	22	183.409	243	117	1.762	225	14				
1975 - 1994	21	225.071	305	129	1.826	186	18	320	729	107	9
1995 - 2009	28	260.162	263	129	2.054	110	25	194	1285	67	20
2010 - 2017	7	308.089	346	157	2.012	109	6	213	1553	63	3

weiter auf nächster Seite

D

D

Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2017 – 2019 bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsvorgänge)

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

	An- zahl	mittlerer Gesamt-	mittlere Grund-		Wohnflä		Δ		Bruttogrund		A
Altersklasse (Baujahr)		kaufpreis	stücks- größe	mittlere Größe	mittlerer Kauf- preis*)	VB 90%	An- zahl	mittlere Fläche	mittlerer Kauf- preis*)	VB 90%	An- zahl
( 333,43 )		(€)	(m²)	(m²)	(€/m²)	(€)		(m²)	(€/m²)	(€)	
Havixbeck											
bis 1949											
1950 - 1974	3	278.000	372	154	1.814	407	3				
1975 - 1994	11	326.587	351	149	2.228	217	11	249	1262	250	4
1995 - 2009	9	277.222	305	138	2.033	269	9	200	1534	322	4
2010 - 2017	3	340.500	324	124	2.767	554	3	167	2056	437	3
Lüdinghause	n										
bis 1949	5	173.683	285	96	1.810	770	5				
1950 - 1974	6	148.750	306	113	1.331	471	5				
1975 - 1994	6	236.667	345	116	2.140	203	5	234	1002	104	5
1995 - 2009	20	259.300	258	126	2.079	123	19	204	1234	128	10
2010 - 2017	4	299.125	301	135	2.190	664	3				
Nordkirchen				_							_
bis 1949											
1950 - 1974											
1975 - 1994	8	236.125	343	133	1.781	181	8	254	921	81	5
1995 - 2009	7	235.714	304	122	2.023	278	5				
2010 - 2017											
Nottuln	_										
bis 1949											
1950 - 1974											
1975 - 1994	28	232.861	294	122	1.925	104	24	224	1104	143	21
1995 - 2009	23	285.226	347	125	2.307	171	19	170	1525	178	10
2010 - 2017											
Olfen	-										
bis 1949											
1950 - 1974	3	196.833	364	145	1.400	629	3				
1975 - 1994	8	252.500	344	130	1.969	264	6	263	958	183	4
1995 - 2009	14	245.321	291	124	1.974	136	12	224	1086	179	5
2010 - 2017	10	284.080	266	124	2.334	86	7	218	1353	168	4
Senden				·				Ī			
bis 1949											
1950 - 1974	10	254.065	368	135	2.037	248	8	216	1090	135	3
1975 - 1994	17	275.303	339	125	2.274	147	12	265	981	99	7
1995 - 2009	14	310.463	342	132	2.318	194	13	196	1488	106	5
2010 - 2017	11	391.412	298	157	2.515	122	11	241	1634	38	4

<sup>\*)</sup> 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 <u>www.boris.nrw.de</u> erstellt werden.

### Allgemeine Preisauskunft

Die Allgemeine Preisauskunft unter <u>www.boris.nrw.de</u> bietet die Möglichkeit, zu Häusern und Eigentumswohnungen nach Eingabe einiger einfacher Kriterien wie "Wohn- und Grundstücksfläche" Mittelwerte aus passenden Kauffällen abzuleiten. Dieser durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche wird mit erläuternden Angaben zur Beschreibung der berücksichtigten Stichprobe kostenfrei ausgegeben. Die ungefähre Lage der Kaufobjekte wird in einer Übersichtkarte 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 Eigentumswohnung.

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

Feld	Ihre Angaben	Abweichende Suchkriterien
Gemeinde	Coesfeld	
Objektart	Eigentumswohnungen	
Gebiet	Coesfeld Stadtgebiet	
Objektgruppe	Weiterverkauf	
Wohnlage	alle	
Gebäudestandard	nicht erfasst	
Baujahr	2010	2002 - 2018
Wohnfläche [m²]	70	52 - 88
Anzahl der Wohneinheiten	alle	

Tabelle 1: Ihre Angaben

### Der Abruf ergibt folgendes Ergebnis:

Auf Grund Ihrer Angaben und der Suchkriterien wurden 10 Kaufpreise aus den Jahren 2017 bis 2019 gefunden Die Stichprobe umfasst Eigentumswohnungen mit

- Wohnfläche von 52 bis 84 m² (Mittelwert 74 m²)
- Baujahr von 2002 bis 2016 (Mittelwert 2008)

Der mittlere Kaufpreis beträgt 2837 €/m² mit einer Streuung von +/- 14 %.

An Hand der gewählten Angaben ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von ca. 199000 €.

### Hinweis:

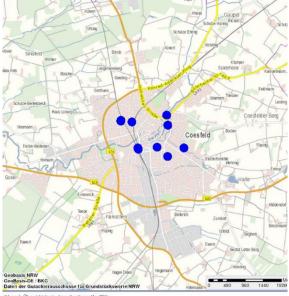
Die Allgemeine Preisauskunft ermittelt nach Ihren Angaben einen Durchschnittspreis aus den Kauffällen, die der jeweilige Gutachterausschuss aus seiner Kaufpreissammlung zur Verfügung stellt.

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.



bildung 1: Übersichtskarte der gefundenen Kauffäll

### 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 2018 und 2019. 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 281 Verkaufsfälle aus den Jahren 2018 und 2019 in die aktuelle Untersuchung eingeflossen. Die Daten wurden mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet.

Informationen zur Stichprobe:	Mittelwert	Standardabweichung
Bruttogrundfläche in m²	281	100
Grundstücksgröße in m²	487	193
Vorläufiger Sachwert in €	303.490	97.864
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	0,27	0,08
Bodenwert in €	81.687	34.819
Restnutzungsdauer in Jahren	53	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. Doppelhaushälften 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:

SWF = 1,0735724492 + (Gemeindekoeffizient I oder II) + (vorl. SW x -0,00000077)

### Gemeindekoeffizient:

I: Ascheberg, Havixbeck, Nottuln, Senden = 0,333724553

II: Billerbeck, Coesfeld, Dülmen, Lüdinghausen, Nordkirchen, Olfen, Rosendahl = 0,1364215419

(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 2020

N (Anzahl Kauffälle): 281 (144 EFH, 72 DHH, 20 REH, 25 RMH, 20 ZFH)

Vertragsjahre: 2018 - 2019

Standardabweichung: 0,14 Bestimmtheitsmaß: 0,44

	Ger	neinden
		<b>II</b>
	Ascheberg	Billerbeck
vorläufigen	Havixbeck	Coesfeld
Sachwert	Nottuln	Dülmen
€	Senden	Lüdinghausen 1)
		Nordkirchen
		Olfen Rosendahl <sup>2)</sup>
		Rosendani -
125.000	1,31	1,11
150.000	1,29	1,09
175.000	1,27	1,08
200.000	1,25	1,06
225.000	1,23	1,04
		<u> </u>
250.000	1,21	1,02
275.000	1,20	1,00
300.000	1,18	0,98
325.000	1,16	0,96
350.000	1,14	0,94
375.000	1,12	0,92
400.000	1,10	0,90
425.000	1,08	0,88
450.000	1,06	0,86
475.000	1,04	0,84
500.000	1,02	0,83
525.000	1,00	0,81
550.000	0,98	0,79
575.000	0,96	0,77
600.000	0,95	0,75

- Für die Gemeinde Lüdinghausen lässt sich eine signifikante Abweichung in Form eines Zuschlags von bis zu + 0,10 auf den Tabellenwert der zugehörigen Gemeindegruppe II nachweisen.
- <sup>2)</sup> Für die Gemeinde Rosendahl lässt sich eine signifikante Abweichung in Form eines Abschlags von bis zu 0,15 von dem Tabellenwert der zugehörigen Gemeindegruppe II nachweisen.

Nur für folgende Ortsteile wurden signifikante Abweichungen von ihrer Gemeinde nachgewiesen:

Appelhülsen, Bösensell, Darup, Hohenholte, Schapdetten: bis zu - 0,05 zu Gruppe I

Davensberg, Herbern, Ottmarsbocholt: bis zu - 0,20 zu Gruppe I

(entspricht Gruppe II)

Seppenrade: bis zu - 0,10 zu Lüdinghausen

(entspricht Gruppe II)

Hausdülmen, Hiddingsel, Merfeld, Rorup: bis zu - 0,05 zu Gruppe II

### Beispiele:

vorläufiger Sachwert: 300.000,- €

a) Lage: Ascheberg

$$SWF = 1,0735724492 + (0,333724553) + (300.000 \times -0,00000077) = 1,18$$

b) Lage: Ascheberg-Herbern

SWF = 
$$1,0735724492 + (0,333724553) + (300.000 \times -0,00000077) - 0,20 = 1,18 - 0,20 = 0,98$$

c) Lage: **Dülmen** 

$$SWF = 1,0735724492 + (0,1364215419) + (300.000 \times -0,00000077) = 0,98$$

d) Lage: Dülmen-Hiddingsel

```
SWF = 1.0735724492 + (0.1364215419) + (300.000 \times -0.00000077) - 0.05 = 0.98 - 0.05 = 0.93
```

### 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:

Liaman

	Liegen- schafts- zinssatz in %	ø.	Geschäftsjahre	Kennzahlen									
	(Mittelwert	r Fälle		(Mitte	elwert u.	Standa	rdabwei	chung d.	Einzelw	erte)			
	mit Stan-	e l	Ges	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø			
	dardabw. der Einzel- werte bezo- gen auf die	Anzahl der Fälle	Anzahl der	Wohn- /Nutz- fläche	Berei- nigter Kauf- preis	Miete	Bew Kos- ten	Roher- trags- faktor	Rest- nutz- ungs- dauer	GND			
Gebäudeart	Stich-probe)		∢	(in m²)	(in €/m²)	(in €/m²)	(in % d. Roher- trages)		(in Jah- ren)	(in Jah- ren)			
Einfamilienhäuser, freistehend	1,5	134	2	150	2.291	5,66	22	32,2	53	80			
Standardabwei- chung	0,6	104		36	497	1,00	2	5,8	12				
Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	1,7	116	2	126	2.141	5,72	22	30,0	56	80			
Standardabwei- chung	0,6			20	389	0,51	2	4,7	12				
Zweifamilienhäuser	2,7	22	2	214	1.494	5,53	24	21,9	46	80			
Standardabwei- chung	0,5	23	2	30	269	0,64	2	2,9	11				

# 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

# 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Tabelle der Liegenschaftszinssätze (Auswertung Kreis Coesfeld):

	Liegen- schaftszins- satz in %		ahre				ennzahl			
		ile ile	áftsjá	(Mitte	elwert u.	Standa	rdabwei	chung d.	Einzelw	erte)
	(Mittelwert mit	er Fö	schä	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	Standardabw. der Einzel- werte bezo- gen auf die	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Wohn- /Nutz- fläche	Berei- nigter Kauf- preis	Miete	Bew Kos- ten	Roher- trags- faktor	Rest- nutz- ungs- dauer	GND
	Stichprobe)		⋖	(in m²)	(in €/m²)	(in €/m²)	(in % d. Roher-		(in Jah-	(in Jah-
Gebäudeart				( ,	( 5, )	( 6/ )	trages)		ren)	ren)
Dreifamilienhäuser	2,8	4.4	0	251	1344	5,73	24	19,5	37	80
Standardabweichung	1,2	14	2	70	300	0,65	3	3,9	8	0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,2	30	2	416	1190	5,97	26	17,6	36	80
Standardabweichung	1,4			194	528	1,42	3	6,4	18	0
Gemischt genutzte Ge- bäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	4,8	21	2	355	1105	6,60	21	14,1	35	80
Standardabweichung	1,4			203	254	2,69	3	3,2	12	0

## Tabelle der Liegenschaftszinssätze (münsterlandweite Auswertung ohne Münster):

Die Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie für gemischt genutzte Gebäude erfolgte zudem in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte der Kreise Borken, Steinfurt und Warendorf sowie der Städte Bocholt und Rheine. Die Ausweisung im Grundstücksmarktbericht erfolgt nachrichtlich. Die Auswertung berücksichtigt die Geschäftsjahre 2018 und 2019.

	Liegen- schafts- zinssatz		ıre	Kennzahlen									
	(Mittelwert	ille	iftsjał	(Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)									
	mit Stan- dardabw.	der Fä	eschä	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø			
	der Einzel- werte be- zogen auf die Stich-	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Wohn- /Nutz- fläche	Berei- nigter Kauf- preis	Miete	Bew Kos- ten	Roh- er- trags- faktor	Rest- nutz- ungs- dauer	GND			
Gebäudeart	probe)			(in m²)	(in €/m²)	(in €/m²)	(in % d. Roher- trages)		(in Jah- ren)	(in Jah- ren)			
Dreifamilienhäuser	3,2*	42	2	261	1187	5,51	26	18,1	39	80			
Standardabweichung	1,0		2	73	260	0,69	3	3,5	11	0			
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher An- teil bis 20% vom Roh- ertrag)	3,5*	103	2	480	1213	6,23	26	17,8	42	80			
Standardabweichung	1,3			372	571	2,17	4	6,1	17	1			
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbli- cher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	4,9*	74	2	570	1042	6,07	24	14,9	40	80			
Standardabweichung	2,0			472	557	2,69	4	5,6	14	2			

<sup>\*</sup>münsterlandweite Auswertung (ohne Münster)

## 5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsfaktoren siehe Liegenschaftszinsätze. 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 Geschoss-flächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken1

Diese Umrechnungskoeffizienten können nach sachverständiger Würdigung verwendet werden, wenn keine nach Nummer 4.3 Absatz 2 geeigneten Umrechnungskoeffizienten vorliegen. Beschreibung des statistischen Modells für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten

abhängige Variable (Zielgröße)	Kaufpreis in €/m² (PREI), erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
unabhängige Variablen (Einfluss- größen)	Bodenrichtwert in €/m² (BRW) für das veräußerte Grundstück zum Kaufzeitpunkt, erschließungsbeitrags-und kostenerstattungsbetragsfrei; 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 Modell 200 bis 400 Modell 300 und mehr	: Bodenrichtwerte unter 300 €/m² : Bodenrichtwerte von 200 bis 400 €/m² : Bodenrichtwerte 300 €/m² und höher
Bodenrichtwertbereiche	Modell unter 300 Modell 200 bis 400 Modell 300 und mehr	: 80 bis 300 €/m² (Median= rd. 200 €/m²) : 200 bis 400 €/m² (Median= rd. 290 €/m²) : 310 bis 650 €/m² (Median= rd. 410 €/m²)
Anzahl der Kauffälle	Modell unter 300 Modell 200 bis 400 Modell 300 und mehr	: 885 : 915 : 800
Bestimmtheitsmaße	Modell unter 300 Modell 200 bis 400 Modell 300 und mehr	: 0,75 : 0,45 : 0,53

## Funktionsgleichungen

Modell unter 300	$\ln (PREI) = 0.304 + 0.951 \times \ln (BRW) + 0.138 \times \ln (WGFZ^*)$
Modell 200 bis 400	In (PREI) = $0.382 + 0.943 \times In (BRW) + 0.357 \times In (WGFZ*)$
Modell 300 und mehr	In (PREI) = 0,710 + 0,885 x In (BRW) + 0,520 x In (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.

Boden- richt- wert		wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ*)												
(€/m²)	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 €/m² 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 €/m² x 1,25 / 1,09 = rd. 436 €/m²

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.

<sup>\*</sup> Zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) zu verwenden. Dies bedeutet, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (vgl. Nummer 6 Absatz 6 BRW-RL1). Insbesondere in Geschäftslagen kann die Abhängigkeit des Bodenwerts von den höherwertig genutzten Flächen (z. B. ebenerdige Läden) erheblich größer sein, als die Abhängigkeit von der WGFZ.

# 5.2.4 Durchschnittspreise

## Mehrfamilienhäuser

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksfläche (m²)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Preisentwicklung
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%
2019	40	786	434.950	-5,6%

ohne Erbbaurechte

## Folgende Grafik bezieht sich auf den Weiterverkauf von Mehrfamilienhäusern ohne Erbbaurechte



## Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2017 – 2019 Freistehende Mehrfamilienhäuser

	Anzahl	mittlerer	mittlere		Wohnfl	äche *)	
Altersklasse	der	Gesamt-	Grund-	mittlere	mittlerer	VB	
(Baujahr)	Kauf-	kaufpreis	stücks- größe	Größe	Kaufpreis *)	90%	An-
	fälle	(€)	(m²)	(m²)	€/m²	(€)	zahl
bis 1949	15	243.007	722	263	0.979	173	12
1950 - 1974	48	404.598	800	383	1.113	87	39
1974 - 1994	15	422.247	704	292	1.315	100	13
1995 - 2009	6	677.667	771	559	1.243	83	5
2010 - 2017	2	845.000	811	444	1.824	3495	2

## 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

## Tabelle der Liegenschaftszinssätze (münsterlandweite Auswertung ohne die Stadt Münster):

Die Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Büroimmobilien erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken. Die übrigen Gutachterausschüsse im Münsterland (ohne die Stadt Münster) konnten keine geeigneten Daten für die Auswertung zur Verfügung stellen. Die Ausweisung im Grundstücksmarktbericht erfolgt nachrichtlich. Die Auswertung berücksichtigt die Geschäftsjahre 2017 bis 2019.

	Liegen- schafts- zinssatz	<u>e</u>	ftsjahre	(Mitte	lwert u.		ennzahle dabweid	<b>en</b> chung d.	Einzelw	verte)
	mit Stan- dardabw. der Ein- zelwerte bezogen auf die Stich-	ler Fä	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
		Anzahl der Fälle		Wohn- /Nutz- fläche	Berei- nigter Kauf- preis	Miete	Bew Kos- ten	Roh- er- trags- faktor	Rest- nutz- ungs- dauer	GND
Gebäudeart	probe)			(in m²)	(in €/m²)	(in €/m²)	(in % d. Roher- trages)		(in Jah- ren)	(in Jah- ren)
Büro	(4,0*)	11	3	716	1228	13,03	23	16,7	43	70
Standardabweichung	1,0	11	3	586	554	14,76	4	6,0	18	8

<sup>\*</sup>münsterlandweite Auswertung (ohne Münster)

Ableitungen von Gewerbe- und Industrieobjekten wurden nicht vorgenommen.

## 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

## 6.1 Wohnungseigentum

## 6.1.1 Durchschnittspreise

Wohnunggoigantum	Wohnungseigentum					Angaben zu Verkäufen					
im Kreis Coesfeld	Vertrags-		Wohn-		Boden-	Kauf-	VB		Netto-	VB	
(ohne Nebenräume)	jahr	Anzahl		Alter	anteil	preis *	(90%)	Anzahl	kaltmiete	(90%)	
Frotvorköufo			(m²)		(m²)	(€/m²)	(€/m²)		(€/m²)	(€/m²)	
Erstverkäufe	0000				4.40	4 = 40	404				
	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	_	7,1	0,2	
	2012	57	89		134	2.096	42	_	7,1	0,3	
Wohnung im	2013	111	83		154	2.240	45		7,3	0,0	
Mehrfamilien-	2014	145	83		116	2.280	37	2	6,1	0,1	
haus	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	
	2019	97	78		127	2.732	64	11	9,4	0,2	
Wiederverkäufe											
	2009	117	79	24	146	1.031	41	17	5,4	0,1	
	2010	110	80	23	140	1.094	44	19	5,4	0,2	
	2011	136	78	24	147	1.188	51	29	6,0	0,2	
	2012	159	80	28	131	1.157	46	28	5,6	0,1	
Wohnung im	2013	124	79	27	130	1.218	54	26	5,4	0,1	
Mehrfamilien-	2014	158	78	28	140	1.239	50		5,9	0,1	
haus	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		5,9	0,2	
	2018	130	78	31	128	1.615	59		6,3	0,1	
	2019	146	80	34	139	1.692	77	40	6,4	0,2	
'								. •	-,.	- ,-	

<sup>\*</sup> 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.



В

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 2019 (ohne Erbbaurechtsvorgänge)

## Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

	Anzahl	mittlerer	mittl. anteilige		Wohnfläc	he	
Altersklasse (Baujahr)		Gesamt- kaufpreis (€)	Grundstücks- größe (m²)	mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	VB 90% (€)	An- zahl
bis 1949	4	152.175	170	83	1.787	621	4
1950 – 1974	33	123.170	148	79	1.293	120	28
1975 - 1994	78	113.850	133	74	1.527	77	74
1995 – 2009	32	179.326	140	93	2.041	169	29
2010 – 2018	13	219.482	129	82	2.649	209	13
Neubau	103	213.961	126	78	2.758	58	95

# Wohnungseigentum nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2017 bis 2019 (ohne Erbbaurechtsvorgänge)

Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

	Anzahl		mittl. anteilige	Wohnfläche					
Altersklasse		Gesamt-	Grundstücks-	mittlere	mittlerer	VB	An-		
(Baujahr)		kaufpreis	größe	Größe	Kaufpreis*)	90%	zahl		
		(€)	(m²)	(m²)	(€/m²)	(€)			
Ascheberg									
bis 1949									
1950 – 1974	4	118.950	205	77	1.458	530	4		
1975 – 1994	11	102.027	83	75	1.429	211	10		
1995 – 2009	3	120.767	151	96	1.203	340	3		
2010 – 2019	3	242.633	134	90	2.688	458	3		
Billerbeck									
bis 1949									
1950 – 1974									
1975 – 1994	9	107.556	143	75	1.538	266	8		
1995 – 2009	3	215.733	199						
2010 – 2019									
Coesfeld									
bis 1949									
1950 – 1974	28	95.891	130	79	1.253	120	22		
1975 – 1994	54	126.402	130	76	1.647	69	50		
1995 – 2009	43	160.130	138	81	1.939	139	40		
2010 – 2019	7	216.437	116	75	2.889	252	7		
Dülmen									
bis 1949									
1950 – 1974	18	105.261	171	86	1.158	110	14		
1975 – 1994	47	113.287	130	76	1.527	87	44		
1995 – 2009	22	144.338	123	78	1.862	186	20		
2010 – 2019	3	181.667	97						

<sup>\*)</sup> 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.

Wohnungseigentum nach Altersklassen und Gemeinden B aus den Jahren 2017 bis 2019 (ohne Erbbaurechtsvorgänge)

Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

		mittlerer	mittl. anteilige		Wohnfläc	he	
Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	Gesamt- kaufpreis	Grundstücks- größe	mittlere Größe	mittlerer Kaufpreis*)	VB) 90%	An- zahl
		(€)	(m²)	(m²)	(€/m²)	(€)	
Havixbeck							
bis 1949							
1950 – 1974	3	142.067	161	78	1.835	69	3
1975 - 1994	10	84.070	95	46	1.326	299	8
1995 – 2009	11	197.864	182	100	2.004	211	11
2010 – 2019							
Lüdinghausen				1			
bis 1949							
1950 – 1974	7	131.614	156	80	1.734	303	7
1975 – 1994	19	124.353	114	76	1.657	126	18
1995 – 2009	9	179.528	161	92	2.028	168	7
2010 – 2019	4	157.875	105	71	2.257	281	4
Nordkirchen	1			ı			
bis 1949							
1950 – 1974							
1975 – 1994	9	118.770	164	98	1.238	126	9
1995 – 2009	8	152.463	171	99	1.585	186	7
2010 – 2019	3	198.500	101	90	2.279	853	3
Nottuln	I			İ			
bis 1949							_
1950 – 1974	8	80.713	113	83	965	205	8
1975 – 1994	36	82.193	102	66	1.299	117	34
1995 – 2009 2010 – 2019	8	144.888	167	87	1.736	255	7
Olfen							
bis 1949	1 4	105.475	151	l 04	4 200	254	4
1950 – 1974	4			81	1.328		4
1975 – 1994	3 7	113.567 106.929	142 121	86	1.325	261	3
1975 – 1994	7	138.886	162	76 88	1.550 1.533	399 272	6 7
2010 – 2019	,	130.000	102	00	1.555	212	,
Rosendahl							
bis 1949				1			
1950 – 1974							
1975 – 1994							
1995 – 2009							
2010 – 2019	4	138.125	105	76	1.827	144	4
Senden	<u> </u>	.0020					
bis 1949							
1950 – 1974	21	128.319	150	77	1.123	82	16
1975 – 1994	33	78.218	111	73	999	110	30
1995 – 2009						-	
2010 - 2019							

<sup>\*)</sup> 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 63

## Garagen und Stellplätze

In den genannten Preisen sind die Kosten der Nebengebäude nicht enthalten. Eine Auswertung über die Jahre 2017 bis 2019 ergibt für Garagen, Tiefgaragen(TG)-Stellplatz, Carport und Stellplätze nachstehend aufgeführte Preise.

	Erstverkäufe	Anzahl	Wiederverkäufe	Anzahl	
Stellplatz	5.500 €	88	4.200 €	45	
Carport	10.900 €	32	5.300 €	8	
Garage	15.200 €	11	7.400 €	18	
TG-Stellplatz	18.900 €	110	9.700€	10	

## 6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

## 6.1.3 Indexreihen

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

## 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

	Liegen- schafts- zinssatz in %	Kennzahlen										
		älle	ıäftsja	(Mitte	elwert u.	Standa	ırdabweid	chung d.	Einzelw	erte)		
	(Mittelwert mit Stan-	der F	sesch	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø		
	dardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stich- probe)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Wohn- /Nutz- fläche	Berei- nigter Kauf- preis	Miete	Bew Kos- ten	Roh- er- trags- faktor	Rest- nutz- ungs- dauer	GND		
Gebäudeart	,			(in m²)	(in €/m²)	(in €/m²)	(in % d. Rohertra- ges)		(in Jah- ren)	(in Jah- ren)		
Selbstgenutztes Wohnungseigen- tum	2,1	125	2	81	1.805	5,83	25	25,6	53	80		
Standardabwei- chung	0,9			23	518	0,56	3	6,1	12			
Vermietetes Wohnungseigentum	2,8	C4		72	1.709	6,41	24	22,2	52	80		
Standardabwei- chung	0,9	61	2	21	424	1,19	3	4,7	12			

## 6.1.5 Rohertragsfaktoren

Siehe Liegenschaftszinssätze

## 6.2 Teileigentum

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

## 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

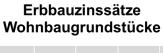
## 7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

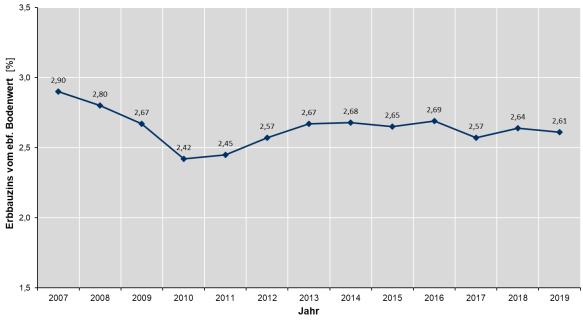
Das Instrument des Erbbaurechts bietet eine wirtschaftliche Alternative zum Kauf eines Baugrundstücks, da die Grundstückseigentümer den Boden zu Bauzwecken verpachten und hierfür einen "Pachtpreis" des Grundstücks, den Erbbauzins, mit dem Erbbauberechtigten vereinbaren. Der Erbbauzins stellt dabei die 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

		mittl.				gleitendes Mittel
Jahr	Anzahl	Größe		er, mittlerer Erbba	uzinssatz	über 3 Jahre
		(m²)	€ / m²	% - ebpf.	% - ebf.	% - ebf.
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
2018	26	553	4,4	3,5	2,37	2,64
2019	26	488	5,0	3,7	2,84	2,61
Summe Mittel über	1388					
alle Jahre	32	517		3,2	2,71	

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





→gleitendes Mittel über 3 Jahre

## Bestellung von Erbbaurechten 1977 – 2019 Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe m²	mittl. Zinssatz % - ebpf.
Ascheberg	49	436	3,3
Billerbeck	98	601	3,1
Coesfeld	159	532	2,8
Dülmen	314	521	3,3
Havixbeck	39	526	3,1
Lüdinghausen	280	520	3,0
Nordkirchen	108	565	3,4
Nottuln	53	496	3,0
Olfen	41	452	3,0
Rosendahl	141	644	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.

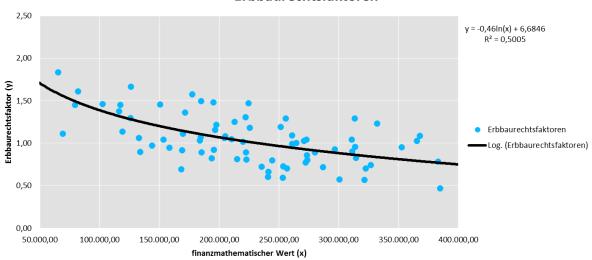
Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbauvertrages über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenverzinsungsbetrag leisten muss. Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils 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 2018 und 2019 81 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.

	Ø Erbbau-		Kennzahlen Mittelwert (Standardabweichung)						
Gebäudeart	rechtsfaktor (Standardab-	Anzahl	Ø	Ø	Ø	Ø			
	weichung)		Restlaufzeit (in Jahren)	Wohnflächen (in €/m²)	Bodenrichtwert (in €/m²)	Rendite (in %)			
Einfamilien-, Zweifa- milien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften	1,06 (0,32)	81	63 (14)	140 (41)	146 (32)	1,16 (0,53)			

## Erbbaurechtsfaktoren



Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise von Erbbaurechten inkl. Garage, bezogen auf die Wohnfläche und der Bruttogrundfläche (BGF). Die Tabelle bezieht sich auf die Durchschnittswerte, ermittelt über alle vorliegenden, geeigneten Kauffälle aus dem gesamten Kreis Coesfeld aus den Jahren 2017 bis 2019.

Erbbaurechte nach Altersklassen aus den Jahren 2017 - 2019

	Anzahl	mittlerer	mittlere		Wohnfläch	e *)		E	Bruttogrund	dfläche	
Altersklasse	der	Gesamt-	Grund-	mittlere	mittlerer	VB		mittlere	mittlerer	VB	
(Baujahr)	Kauf-	kaufpreis	stücks-	Größe	Kaufpreis	90%	An-	BGF	Kaufpreis	90%	An-
	fälle	(€)	größe(m²)	(m²)	€/m²	(€)	zahl	(m²)	€/m³	(€)	zahl
		Freistehe	ende Ein- ι	and Zwe	eifamilien	häus	er bis	800m <sup>2</sup>	2		
1950 - 1974	29	188.974	628	143	1.362	133	26	334	555	50	21
1975 - 1994	70	217.537	582	140	1.606	86	60	300	803	72	58
1995 - 2019	15	258.167	494	147	1.825	195	13	239	1140	171	13
	_	Reihen	häuser un	d Dopp	elhaushä	lften	bis 5	00 m²			
1950 - 1974	12	148.333	334	116	1.281	99	10	275	582	109	7
1975 - 1994	19	181.921	312	126	1.465	220	14	283	628	85	16
1995 - 2019	19	253.237	322	134	1.881	89	18	187	1298	143	19

Folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise von Wohnungserbbaurechten, bezogen auf die Wohnfläche. Die Tabelle bezieht sich auf die Durchschnittswerte, ermittelt über alle vorliegenden geeigneten Verkaufsfälle aus dem gesamten Kreis Coesfeld aus den Jahren 2017 bis 2019.

Wohnungserbbaurechte nach Altersklassen aus den Jahren 2017 - 2019

	Anzahl	mittlerer	mittl. anteilige	Wohnfläche *)							
Altersklasse	der	Gesamt-	Grund-	mittlere	mittlerer	VB					
(Baujahr)	Kauf-	kaufpreis	stücks-	Größe	Kaufpreis	90%	An-				
	fälle	(€)	größe(m²)	(m²)	€/m²	(€)	zahl				
	Wiederverkauf in Mehrfamilienhäuser										
1950 - 1974	21	78.953	128	78	978	122	20				
1975 - 1994	9	123.167	135	84	1.471	187	9				
1995 - 2017	10	169.940	133	72	1.973	410	3				

## 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)
2009: 0,85 (Daten der Jahre 2006 - 2008)
2013: 0,80 (Daten der Jahre 2010 - 2012)
2015: 0,90 (Daten der Jahre 2012 - 2014)
2018: 1,02 (Daten der Jahre 2015 - 2017)

Im Jahr 2020 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 2017 bis 2019 ergibt sich wie folgt:

Der Untersuchung lagen folgende Daten zu Grunde:

Ø MAF	Anzahl	Ø Grundstücks- größe	Ø Restlaufzeit	Ø finanzmath. Wert	Ø Rendite
1,04	33	676	56	80.025 €	1,40%
(0,21)		(337)	(22)	(44.572 €)	(0,82%)

Der durchschnittliche nutzungstypische Erbbauzinssatz für 2019 beträgt 2,61% des beitragsfreien Bodenwertes (s.a. Nr. 7.1 – Bestellung neuer Erbbaurechte).

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

1,04 +/- 0,21.

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 m² zu 160,- €/m²)

Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags: 90 Jahre

Nutzungstypischer Erbbauzinssatz / Jahr: 2,61 % v. 80.000 € = 2.088 €

Vertraglich erzielbare Erbbauzinsen / Jahr: 1.500 €

Über die Restlaufzeit abgezinster Bodenwert des Erbbaugrundstücks:

(Abzinsungsfaktor bei 2,61 % und 90 Jahren Restlaufzeit 0,09838482)

Über die Restlaufzeit kapitalisierte, vertraglich erzielbare Erbbauzinsen:

(Vervielfältiger bei 90 Jahren Laufzeit und 2,61 % Erbbauzinssatz: 34,545)

Finanzmathematischer Wert des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks:

Finanzmathematischer Wert \* Erbbaugrundstücksfaktor = Verkehrswert

## 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 Ge-

bäudesachwertes

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (60 Jahre für freistehende Garagen)

(eine ausstattungsabhängige Differenzierung der Gesamt-

nutzungsdauer 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 Liegenschaftszinsätzen 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	2020
Verwaltungskosten				
Wohnung / Einfamilienhaus	283 €/Jahr	288 €/Jahr	295 <b>€</b> /Jahr	299 €/Jahr
Eigentumswohnung	339 €/Jahr	344 €/Jahr	353 €/Jahr	358 €/Jahr
Garage / Einstellplatz	37 €/Jahr	38 €/Jahr	39 €/Jahr	39 €/Jahr
Gewerbe	3 %	3 %	3 %	3%
Instandhaltungskosten				
Wohnen				
Wohnfläche	11,1 €/m²	11,3 €/m²	11,6 €/m²	11,7 €/m²
Tiefgarageneinstellplatz	83,9 <b>€</b> /Jahr	85,3 €/Jahr	87,4 €/Jahr	88,5 <b>€</b> /Jahr
Garage	65,7 <b>€</b> /Jahr	66,8 €/Jahr	68,4 €/Jahr	69,3 €/Jahr
Carport	40,4 €/Jahr	41,1 €/Jahr	42,1 <b>€</b> /Jahr	42,7 €/Jahr
Stellplatz	25,3 €/Jahr	25,7 €/Jahr	26,3 €/Jahr	26,7 €/Jahr

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 Verkehrswertdefinition verstießen,
- die keine definierte Wertsicherungsklausel enthielten,
- bei denen die Restnutzungsdauer des Gebäudes größer war als die Restlaufzeit des Erbbaurechts,
- 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, Nottuln, 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:

Garage: 25 € bis 45 €,

Carport: 20 € bis 40 €,

Stellplatz: 10 € bis 30 €,

Tiefgarage: 30 € bis 50 €.

## 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	20.06.19		dem 19.06.	nungen, nach 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: Landesbetrieb IT.NRW

Die folgende Tabelle bezieht sich die Entwicklung der Wohnungsmieten auf den Zeitraum von 2005 bis 2019 auf die Basis 2010 = 100 und ab 2010 auch auf die Basis 2015 = 100.

Preisindex für Wohnungsmieten in NRW (2005 – 2019)

"Kaltmiete"	einschl. I	Nebenł	kosten,	ohne	Garagennutzung
-------------	------------	--------	---------	------	----------------

	Jahr		nungen, vor 1948 erbaut	Neubauwohn dem 19.06.1		zusammen		
		Basisjahr	Basisjahr	Basisjahr	Basisjahr	Basisjahr	Basisjahr	
		2010 = 100	2015 = 100	2010 = 100	2015 = 100	2010 = 100	2015 = 100	
2005	(Durchschnitt)	96,0		94,8		95,0		
2006	(Durchschnitt)	96,8		95,8		96,0		
2007	(Durchschnitt)	97,7		96,8		96,9		
2008	(Durchschnitt)	98,4		97,6		97,7		
2009	(Durchschnitt)	98,8		98,7		98,7		
2010	(Durchschnitt)	100,0	92,7	100,0	92,9	100,0	92,9	
2011	(Durchschnitt)	101,8	94,4	101,7	94,5	101,7	94,5	
2012	(Durchschnitt)	103,3	95,8	103,0	95,7	103,1	95,8	
2013	(Durchschnitt)	104,9	97,3	104,6	97,2	104,7	97,3	
2014	(Durchschnitt)	106,7	98,9	106,6	99,0	106,6	99,0	
2015	(Durchschnitt)	106,9	100,0	107,8	100,0	107,6	100,0	
2016	(Durchschnitt)	108,2	101,4	109,0	100,8	108,9	101,0	
2017	(Durchschnitt)	110,0	103,2	111,1	102,1	110,9	102,4	
2018	(Durchschnitt)	111,9	104,4	112,9	103,4	111,9	103,7	
2019	(Durchschnitt)		105,7		104,8		105,0	
	Januar		105,3		104,3		104,5	
	Februar		105,4		104,3		104,6	
	März		105,4		104,4		104,6	
	April		105,5		104,6		104,8	
	Mai		105,5		104,7		104,9	
	Juni		105,5		104,8		105,0	
	Juli		105,7		104,8		105,0	
	August		105,8		104,8		105,1	
	September		105,9		104,8		105,1	
	Oktober		106,1		105,0		105,3	
	November		106,3		105,3		105,5	
	Dezember		106,4		105,3		105,6	
Ouelle:	Landeshetrieh IT I	NRW						

Quelle: Landesbetrieb IT.NRW

#### Gewerbemieten

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde eine Mietübersicht für Gewerbeimmobilien erstellt (Stand 2019). Die Mietangaben beziehen sich auf folgende Nutzungen: "Büro/Praxis", "Einzelhandel", "Produktion/Gewerbe", "Warm-/Kaltlager" und "befestigte Außenfläche".

Es wurden 1036 Vermieter angeschrieben, 425 antworteten (Quote: 41 %).

Insgesamt liegen der Geschäftsstelle 738 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 Netto-Kaltmieten:

Büroflächen, Peripherie:			
- moderne Ausstattung	6,50 €/m²	Spanne:	$(4,60 - 8,40 \in /m^2)$
- normale Ausstattung	4,70 €/m²	Spanne:	(2,40 – 6,95 €/m²)
- einfache Ausstattung	3,85 €/m²	Spanne:	$(2,60-5,05 \in /m^2)$
Büroflächen, Innenstadt:			
- moderne Ausstattung	6,85 €/m²	Spanne:	(5,00 – 8,75 €/m²)
- normale Ausstattung	6,35 €/m²	Spanne:	(4,50 – 8,20 €/m²)
Einzelhandel Peripherie (Kreisgebiet)	6,05 €/m²	Spanne:	(1,95 – 10,15 €/m²)
Einzelhandel Innenstadt (Kreisgebiet)	8,00 €/m²	Spanne:	(3,35 – 12,60 €/m²)
Einzelhandel Innenstadt (Coesfeld)	12,95 €/m²	Spanne:	(6,05 – 19,85 €/m²)
Einzelhandel Innenstadt (Dülmen)	8,55 €/m²	Spanne:	(3,90 – 13,15 €/m²)
Einzelhandel Innenstadt (Lüdinghausen)	6,30 €/m²	Spanne:	$(2,50-10,15 \in /m^2)$
Produktion:	3,50 €/m²	Spanne:	(1,50 – 5,55 €/m²)
Lagerhallen: - Kaltlager - Warmlager	2,25 €/m² 2,75 €/m²	Spanne: Spanne:	$(0.35 - 4.15 \notin /m^2)$ $(0.95 - 4.55 \notin /m^2)$
befestigte Außenflächen:	0,90 €/m²	Spanne:	(0,60 – 1,20 €/m²)

## 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., Hochbau

van Nerven, Oliver Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft für den Kreis Coesfeld e.G.

Geschäftsführer

Silge, Oliver Dipl.-Ing., Architekt
Tiffe, Peter Dipl.-Ing., Architekt
Weber, Jochem Dipl.-Ing., Architekt

## Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:

Kreuznacht, Petra Regierungsrätin Wenning, Mark Steuerinspektor

## Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Anschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7

48653 Coesfeld

Telefax: 02541/18-6899

E-Mail: <u>gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de</u>
Internet: <u>http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de</u>

Aufgabenbereich	Mitarbeiter / Mitarbeiterin	Telefon - Nr.		
Geschäftsführung	Böcker, Jörg	02541 / 18-6810		
Gutachten	Mathmann, Kai	02541 / 18-6811		
Richtwertauskunft, Auswertung von Kaufverträgen, Führung der	Kenkmann, Ulrich Messing, Wolfgang	02541 / 18-6812 02541 / 18-6813		
Kaufpreissammlung, Auskunft über Mieten und Pachten	Schumacher, Anne Kirsten, Birgit	02541 / 18-6814 02541 / 18-6815		

11. Anlagen

## Tabelle der Liegenschaftszinssätze (Zusammenfassung)

	Liegen- schafts- zinssatz															
			ahre	(M	ittelwert ı	u. Standa	ardabwei	chung d. E	Einzelwer	te)						
	(Mittelwert mit Stan- dardabw. der Ein-zel- werte be- zogen auf	`	`	`	`	`	`	Fälle	chäftsj	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Wohn- /Nutz- fläche	Berei- nigter Kauf- preis	Miete	Bew Kos- ten	Roh-er- trags- faktor	Rest- nutz- ungs- dauer	GND						
Gebäudeart	die Stich- probe)		Ā	(in m²)	(in €/m²)	(in €/m²)	(in % d. Roh- ertra- ges)		(in Jah- ren)	(in Jah- ren)						
Selbstgenutztes Woh- nungseigentum	2,1	125	2	81	1.805	5,83	25	25,6	53	80						
Standardabweichung	0,9			23	518	0,56	3	6,1	12							
Vermietetes Wohnungs- eigentum	2,8	61	2	72	1.709	6,41	24	22,2	52	80						
Standardabweichung	0,9			21	424	1,19	3	4,7	12							
Einfamilienhäuser, freistehend	1,5	134	2	150	2.291	5,66	22	32,2	53	80						
Standardabweichung	0,6			36	497	1,00	2	5,8	12							
Einfamilienhäuser, Rei- hen- und Doppelhäuser	1,7	116	2	126	2.141	5,72	22	30,0	56	80						
Standardabweichung	0,6			20	389	0,51	2	4,7	12							
Zweifamilienhäuser	2,7	23	2	214	1.494	5,53	24	21,9	46	80						
Standardabweichung	0,5			30	269	0,64	2	2,9	11							
Dreifamilienhäuser	2,8	14	2	251	1344	5,73	24	19,5	37	80						
Standardabweichung	1,2			70	300	0,65	3	3,9	8							
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,2	30	2	416	1190	5,97	26	17,6	36	80						
Standardabweichung	1,4			194	528	1,42	3	6,4	18							
Gemischt genutzte Ge- bäude (gewerblicher An- teil über 20 % vom Roh- ertrag)	4,8	21	2	355	1105	6,60	21	14,1	35	80						
Standardabweichung	1,4			203	254	2,69	3	3,2	12							

## Abschreibungstabelle

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

Rest-				ung in Ja		i en in	Rest-	G1 216			ວ ung in Ja	hren	
nutz-		000		ear			nutz-				ear		
dauer	50	60	70	80	90	100	dauer	50	60	70	80	90	100
Jahre							Jahre	30					
1	98,00	98,33	98,57	98,75	98,89	99,00	51		15,00	27,14	36,25	43,33	49,00
2	96,00	96,67	97,14	97,50	97,78	98,00	52		13,33	25,71	35,00	42,22	48,00
3	94,00	95,00	95,71	96,25	96,67	97,00	53		11,67	24,29	33,75	41,11	47,00
4	92,00	93,33	94,29	95,00	95,56	96,00	54		10,00	22,86	32,50	40,00	46,00
5	90,00	91,67	92,86	93,75	94,44	95,00	55		8,33	21,43	31,25	38,89	45,00
6	88,00	90,00	91,43	92,50	93,33	94,00	56		6,67	20,00	30,00	37,78	44,00
7	86,00	88,33	90,00	91,25	92,22	93,00	57		5,00	18,57	28,75	36,67	43,00
8	84,00	86,67	88,57	90,00	91,11	92,00	58		3,33	17,14	27,50	35,56	42,00
9	82,00	85,00	87,14	88,75	90,00	91,00	59		1,67	15,71	26,25	34,44	41,00
10	80,00	83,33	85,71	87,50	88,89	90,00	60		0,00	14,29	25,00	33,33	40,00
11	78,00	81,67	84,29	86,25	87,78	89,00	61			12,86	23,75	32,22	39,00
12	76,00	80,00	82,86	85,00	86,67	88,00	62			11,43	22,50	31,11	38,00
13	74,00	78,33	81,43	83,75	85,56	87,00	63			10,00	21,25	30,00	37,00
14	72,00	76,67	80,00	82,50	84,44	86,00	64			8,57	20,00	28,89	36,00
15	70,00	75,00	78,57	81,25	83,33	85,00	65			7,14	18,75	27,78	35,00
16	68,00	73,33	77,14	80,00	82,22	84,00	66			5,71	17,50	26,67	34,00
17	66,00	71,67	75,71	78,75	81,11	83,00	67			4,29	16,25	25,56	33,00
18	64,00	70,00	74,29	77,50	80,00	82,00	68			2,86	15,00	24,44	32,00
19	62,00	68,33	72,86	76,25	78,89	81,00	69			1,43	13,75	23,33	31,00
20	60,00	66,67	71,43	75,00	77,78	80,00	70			0,00	12,50	22,22	30,00
21	58,00	65,00	70,00	73,75	76,67	79,00	71				11,25	21,11	29,00
22	56,00	63,33	68,57	72,50	75,56	78,00	72				10,00	20,00	28,00
23	54,00	61,67	67,14	71,25	74,44	77,00	73				8,75	18,89	27,00
24	52,00	60,00	65,71	70,00	73,33	76,00	74				7,50	17,78	26,00
25	50,00	58,33	64,29	68,75	72,22	75,00	75				6,25	16,67	25,00
26	48,00	56,67	62,86	67,50	71,11	74,00	76				5,00	15,56	24,00
27	46,00	55,00	61,43	66,25	70,00	73,00	77				3,75	14,44	23,00
28	44,00	53,33	60,00	65,00	68,89	72,00	78				2,50	13,33	22,00
29	42,00	51,67	58,57	63,75	67,78	71,00	79				1,25	12,22	21,00
30	40,00	50,00	57,14	62,50	66,67	70,00	80				0,00	11,11	20,00
31	38,00	48,33	55,71	61,25	65,56	69,00	81					10,00	19,00
32	36,00	46,67	54,29	60,00	64,44	68,00	82					8,89	18,00
33	34,00	45,00	52,86	58,75	63,33	67,00	83					7,78	17,00
34	32,00	43,33	51,43	57,50	62,22	66,00	84					6,67	16,00
35	30,00	41,67	50,00	56,25	61,11	65,00	85					5,56	15,00
36	28,00	40,00	48,57	55,00	60,00	64,00	86					4,44	14,00
37	26,00	38,33	47,14	53,75	58,89	63,00	87					3,33	13,00
38	24,00	36,67	45,71	52,50	57,78	62,00	88					2,22	12,00
39	22,00	35,00	44,29	51,25	56,67	61,00	89					1,11	11,00
40	20,00	33,33	42,86	50,00	55,56	60,00	90					0,00	10,00
41	18,00	31,67	41,43	48,75	54,44	59,00	91						9,00
42	16,00	30,00	40,00	47,50	53,33	58,00	92						8,00
43	14,00	28,33	38,57	46,25	52,22	57,00	93						7,00
44	12,00	26,67	37,14	45,00	51,11	56,00	94						6,00
45	10,00	25,00	35,71	43,75	50,00	55,00	95						5,00
46	8,00	23,33	34,29	42,50	48,89	54,00	96						4,00
47	6,00	21,67	32,86	41,25	47,78	53,00	97						3,00
48	4,00	20,00	31,43	40,00	46,67	52,00	98						2,00
49	2,00	18,33	30,00	38,75	45,56	51,00	99						1,00
50	0,00	16,67	28,57	37,50	44,44	50,00	100						0,00

Vervielfältiger

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

Der Verwiefältiger beinhaltet die Kaptialisierung eines jährlichen Betrages und die Abzinsung des Kapitals auf den Anfangszeitpunkt Berechnungsformel:  $v = (q^{rh} - 1) / (q^{rh} * (q - 1))$ , mit q = 1 + p, n = Restnutzungsdauer, p = Liegenschaftszinssatz in %

10,336 11,469 11,654 11,826 11,987 12,137 12,409 7,943 8,358 8,745 9,108 9,447 9,763 10,836 11,061 11,272 12,647 13,265 13,332 13,606 12,854 12,948 13,035 13,193 13,452 13,507 13,558 13,650 7,00% 1,07 0,935 1,808 2,624 3,387 4,100 4,767 5,389 5,971 6,515 7,024 7,499 9,605 9,935 10,243 10,532 11,057 11,921 12,586 13,099 13,655 11,517 11,725 12,275 12,436 13,207 13,309 13,404 13,577 13,797 3,978 4,031 ,75% ,0675 ,937 ,1,814 ,1,814 ,1,128 ,1,406 ,1,4128 ,1,407 ,1,409 11,019 11,285 11,770 11,991 12,392 12,575 12,766 12,907 13,001 13,334 13,334 13,459 13,459 6,6,60% 1,065 1,083 1,421 1,82 10,735 13,687 13,888 13,979 14,065 14,146 14,221 14,359 14,480 14,535 4,421 11,241 11,521 11,784 12,032 12,286 12,887 12,887 13,070 13,242 13,404 13,557 13,501 13,836 13,836 4,302 4,496 4,584 4,668 4,746 5,5,5% 0,941 1,827 1,827 2,661 3,445 4,184 4,184 4,184 6,149 6,149 6,149 6,178 7,778 7,778 7,787 6,193 0,943 4,083 14,196 4,402 4,820 4,889 4,955 5,016 1,06 0,943 1,833 3,465 4,212 4,917 7,360 6,802 7,360 8,384 8,853 8,853 9,295 9,295 9,712 0,106 10,477 10,828 11,158 11,470 11,764 12,042 12,303 12,550 12,583 13,003 13,211 13,406 13,591 13,929 14,084 14,230 14,368 4,621 5,046 5,138 5,225 4,498 4,846 5,306 5,383 5,524 5,589 11,706 12,015 12,308 12,584 12,846 13,093 13,547 15,634 10,668 14,318 14,485 14,643 15,194 15,313 9,441 10,282 13,954 14,792 15,426 15,820 5,905 6,063 135 7,75% 7,946 7,946 7,948 7,948 7,485 7,583 8,748 8,500 8,983 11,379 14,141 14,934 15,067 5,533 15,986 11,950 12,275 12,875 13,152 13,414 13,662 13,898 14,121 14,121 14,333 14,534 14,904 15,075 1,055 0,948 1,846 2,698 3,505 6,335 6,355 6,355 1,738 8,613 9,11 0,482 10,088 11,246 11,246 5,805 15,536 5,674 6,046 6,157 6,263 6,548 6,633 5,391 6,363 6,458 5,25% 1,0525 0,950 1,853 2,711 3,525 5,036 5,036 5,036 7,629 8,198 8,198 8,740 9,742 10,206 11,066 12,202 12,544 12,868 13,176 13,469 14,012 14,012 14,502 14,728 14,944 15,149 15,343 15,528 15,703 15,703 16,029 16,322 16,458 16,710 11,843 16,587 16,938 17,043 17,238 5,00% 1,05 0,952 1,859 2,723 3,546 4,329 5,076 5,786 6,463 7,722 8,306 8,863 9,394 10,380 11,274 12,462 12,821 13,163 13,799 14,094 10,838 13,489 14,643 14,898 15,803 17,017 17,294 17,423 17,774 17,880 12,085 15,141 15,372 16,003 16,193 16,374 6,547 16,868 17,546 17,663 5,593 10,557 11,033 11,488 11,921 13,108 13,468 13,812 14,141 14,454 14,753 0,955 1,866 2,736 3,567 4,360 5,117 5,839 6,529 7,188 7,816 8,941 8,990 9,537 15,312 15,572 15,820 16,058 16,284 16,500 16,707 17,443 17,607 17,763 15,039 16,904 17,092 17,272 8,320 12,335 2,731 18,055 18,191 8,444 18,563 10,223 10,740 11,234 11,707 12,160 13,405 14,148 14,828 15,147 15,743 16,289 16,544 16,789 17,023 18,566 1,045 0,957 1,873 1,873 3,588 4,390 5,158 6,596 6,596 6,596 7,269 7,269 7,269 9,119 12,593 3,008 14,495 6,022 17,247 17,666 17,862 18,050 18,230 18,402 18,874 19,018 19,288 15,451 17,461 11,440 12,859 13,294 13,712 14,112 14,864 15,217 15,556 16,492 16,779 17,054 17,318 17,571 17,571 1,0425 0,959 1,879 2,762 3,609 5,200 5,200 5,947 6,664 7,351 8,011 8,011 8,644 9,250 9,833 12,406 14,496 16,193 19,600 19,077 19,760 15,881 18,047 18,271 18,485 18,691 8,888 19,433 20,061 4,00% 1,04 0,962 1,886 2,775 3,630 6,002 6,002 6,002 6,733 7,435 8,111 8,760 9,385 9,986 11,118 11,652 12,166 13,134 14,029 14,857 15,247 15,622 15,983 16,330 16,984 17,588 17,874 18,148 19,993 20,186 20,549 20,720 20,885 21,043 13,590 16,663 18,411 18,665 18,908 19,143 19,368 19,584 19,793 17,292 20,371 3,75% 1,0375 0,964 1,893 2,788 3,651 4,483 5,285 6,058 6,803 7,521 8,213 8,213 8,213 8,280 9,523 10,740 11,315 12,405 13,896 14,358 14,803 15,232 15,645 16,043 16,797 17,154 17,498 17,829 18,149 18,457 18,753 19,039 20,772 19,315 19,837 20,084 20,322 20,551 21,190 21,388 21,579 21,763 13,417 19,581 16,482 16,890 17,285 19,069 20,290 21,102 0,966 1,900 2,802 2,802 3,673 3,673 3,673 6,115 6,874 7,608 8,317 9,002 9,663 10,303 10,303 10,303 11,517 1 14,212 14,698 15,167 15,620 16,058 17,667 18,036 20,001 20,571 20,841 16,488 17,373 17,795 20,060 20,724 21,040 21,346 21,643 21,930 22,478 22,992 23,236 3,25% 1,0325 0,969 1,907 1,907 2,815 3,695 6,172 6,172 6,373 6,172 6,946 7,696 9,126 9,126 9,126 9,126 11,106 12,324 12,905 13,467 4,012 4,539 15,050 15,545 18,203 18,599 18,982 22,208 23,474 23,703 15,415 15,415 16,444 17,413 17,413 17,877 17,877 17,877 19,600 20,389 20,766 20,389 20,167 21,487 21,487 21,487 22,167 22,167 22,167 22,167 22,167 22,167 23,167 24,168 25,167 25 23,412 1,03 0,971 1,913 2,829 3,717 4,580 6,230 7,786 8,530 9,954 11,296 11,296 11,296 11,296 11,296 11,296 11,296 11,296 11,398 13,766 13,766 13,766 14,324 23,982 24,519 24,254 21,509 2,75% ,0275 0,973 1,920 2,842 3,739 4,613 5,462 6,289 7,094 7,878 8,640 9,382 0,104 1,491 12,157 2,805 3,435 14,049 15,227 16,343 16,879 17,401 17,908 18,402 18,883 9,806 20,249 20,681 21,100 22,293 22,670 23,036 23,393 23,740 24,407 24,727 25,038 0,807 14,646 19,351 4,078 25,341 25,636 25,924 6,203 11,691 12,381 13,055 13,712 15,589 16,185 16,765 17,332 18,424 20,454 20,930 21,395 21,849 22,292 22,724 23,145 23,556 23,957 24,730 2,50% 1,025 0,976 1,927 2,856 3,762 4,646 5,508 6,349 7,170 7,971 8,752 8,752 8,752 8,752 8,752 8,753 10,258 14,979 19,464 19,965 24,349 25,466 26,166 26,833 26,504 27,154 18,292 18,914 19,523 20,121 20,707 1,02 0,980 1,942 2,884 3,808 4,771 3,808 6,472 7,325 8,162 8,162 9,787 11,348 12,106 11,348 1 25,489 22,938 23,468 23,989 27,799 16,351 17,011 17,658 21,281 24,499 24,999 26,903 28,662 29,080 29,490 29,892 15,678 26,441 30,287 1,01 0,990 1,970 2,941 3,902 4,853 5,795 6,728 6,728 7,652 8,566 9,471 10,368 11,255 12,134 13,004 18,046 18,857 19,660 20,456 21,243 22,023 22,795 23,560 26,542 27,270 27,990 28,703 29,409 33,500 14,718 15,562 16,398 25,066 32,163 17,226 24,316 25,808 30,108 30,800 31,485 34,810 35,455 36,095 36,727 

Barwertfaktoren für die Kapitalisierung (Vervielfältiertabelle) nach Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV Der Vervielfätiger beinhaltet die Kapitalisierung eines jährlichen Betrages und die Abzinsung des Kapitals auf den Anfangszeitpunkt

Berechnungsformel:  $v = (q^4n - 1) / (q^4n * (q - 1))$ , mit q = 1 + p, n = Restnutzungsdauer, p = Liegenschaftszinssatz in %

7,00% 1,0700 13,832 13,896 13,896 13,946 14,003 14,003 14,003 14,005 14,005 14,006 14,006 14,006 14,006 14,006 14,006 14,006 14,006 14,006 14,006 14,006 14,006 14,006 14,006 14,006 14,006 14,110 14,152 14,160 14,169 14,176 14,190 14,196 14,202 14,208 14,208 14,213 14,222 14,230 14,234 14,237 14,245 14,249 14,249 14,251 14,255 14,256 14,269 14,269 14,269 14,269 14,269 14,269 14,269 14,269 14,553 14,557 14,573 14,688 14,640 14,640 14,662 14,662 14,662 14,663 14,663 14,697 14,724 14,730 14,740 14,745 14,745 14,757 14,764 14,764 14,764 14,768 14,768 6,75% 1,0675 14,285 14,319 14,407 14,467 14,480 14,480 14,501 14,501 14,718 14,776 14,778 14,781 14,785 14,785 14,711 6,60% 1,0650 6,25% 1,0625 15,273 15,376 15,396 15,396 15,430 15,430 15,430 15,430 15,430 15,635 16,553 16,553 16,649 16,649 16,649 16,649 17,649 16,649 17, 15,770 15,784 15,797 15,809 15,820 15,830 15,840 15,859 15,859 15,867 15,882 15,889 15,896 15,902 15,907 15,907 5,923 5,932 5,936 5,936 5,939 5,943 5,946 5,950 5,953 5,955 5,918 1,0600 1,0600 1,5907 1, 16,443 16,456 16,468 16,479 16,490 16,500 16,509 16,526 16,526 16,534 16,542 16,430 16,556 16,562 16,568 16,573 16,584 16,588 16,593 16,597 16,601 16,605 1,0575 16,387 16,387 16,493 16,542 16,588 16,632 16,673 16,673 16,673 16,772 (6.848) (6.878) (6.878) (6.878) (6.878) (6.878) (6.878) (6.878) (6.871 17,488
17,524
17,528
17,529
17,706
17,707
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17,709
17 5,50% 1,0550 16,997 17,058 17,117 17,173 17,225 17,322 17,322 17,367 17,367 7,0525 17,646 17,716 17,716 17,746 17,906 17,906 17,906 17,908 18,017 18,017 18,117 18 18 249 18 18 249 18 18 249 18 18 249 18 18 249 18 18 249 18 18 240 18 18 240 18 18 240 18 18 240 18 18 240 18 18 240 18 18 240 18 18 240 18 18 240 18 18 240 18 18 240 18 18 240 18 18 240 18 18 240 18 18 240 18 18 240 18 18 240 18 18 240 18 18 240 18 2 18,789 18,814 18,837 18,847 18,857 18,867 18,876 18,884 18,902 18,907 18,914 18,921 18,927 18,933 5,00% 1,0800 1,0 19,699 19,713 19,727 19,752 19,752 19,786 19,796 19,806 19,824 19,832 19,840 19,487 19,558 19,626 19,691 19,752 19,811 19,868 19,921 20,022 20,068 20,113 20,156 20,196 20,235 20,308 20,308 20,341 20,374 20,374 20,434 20,462 20,489 20,514 20,539 20,562 20,584 20,605 20,626 4,75% 1,0475 19,078 19,168 19,253 19,335 20,664 20,681 20,698 20,714 20,729 20,744 20,758 20,784 20,796 20,808 20,771 20,834 20,894 20,951 21,006 21,108 21,156 21,202 21,246 21,248 21,367 21,404 21,404 21,405 21,505 21,505 21,505 21,505 21,674 21,674 21,674 21,674 21,674 21,740 21,760 21,780 1,0450 19,969 20,066 20,159 20,333 20,414 20,492 20,492 20,467 20,667 20,706 21,817 21,852 21,868 21,883 21,058 21,718 21,799 21,911 1,042 20,713 20,713 20,713 21,145 21,145 21,145 21,147 1,0400 21,617 21,748 21,873 21,993 22,109 22,220 22,327 22,430 22,528 22,528 22,715 22,803 22,887 22,969 23,047 23,104 23,104 23,104 23,104 23,104 23,104 23,104 23,104 23,106 23 23,957 23,997 24,036 24,073 24,109 24,143 24,176 24,207 24,238 24,267 24,295 24,323 24,349 24,374 24,398 24,421 24,421 3,75% 1,0375 22,236 3014 32,3014 32,3016 32,3173 32,396 32,3174 32,396 32,378 32,396 32,378 32,396 3 25,212 25,264 25,315 25,364 25,411 25,456 25,500 25,542 25,583 25,622 25,660 25,696 25,731 25,765 25,157 25,798 25,829 25,859 25,888 3,50% 1,0350 23,786 23,967 24,411 3,44,618 24,441 24,441 24,441 25,618 25,411 25,618 25,618 25,618 25,618 25,618 25,618 25,618 25,618 25,618 25,618 25,618 25,618 25,618 25,618 25,618 25,618 26,618 2 26,810 26,870 26,928 26,983 27,037 27,089 27,187 27,187 27,323 27,406 27,445 27,484 27,520 27,556 27,566 27,663 27,623 27,279 30,010 30,107 30,201 30,292 30,381 26,774 26,965 27,151 27,331 27,506 27,676 27,840 28,000 28,156 28,306 28,306 28,453 28,595 28,733 28,867 28,997 29,123 29,246 29,365 29,481 29,593 29,702 29,910 30,550 30,710 31,200 31,262 31,323 31,381 31,438 3,00% 1,0300 25,951 26,166 26,375 26,375 30,467 30,631 30,786 30,860 30,932 31,002 31,070 31,136 2,75% 1,0275 27,248 27,729 27,729 27,729 27,729 27,729 27,729 27,729 28,185 28,404 28,825 29,026 29,026 29,414 29,610 29,610 30,295 30,616 30,919 31,065 31,207 31,345 31,479 31,610 31,861 31,982 32,099 32,213 32,324 32,432 32,537 32,640 32,640 33,284 33,446 33,525 33,601 33,675 30,770 32,836 33,023 33,199 32,931 2,50% 1,0250 28,923 29,193 29,457 29,467 29,965 30,210 30,681 31,30 31,3 35,446 35,557 35,666 35,771 35,875 35,975 36,073 36,169 36,263 36,354 36,443 36,529 36,529 35,640 36,921 36,197 36,197 36,197 36,294 37,249 37,249 37,744 37,984 37,984 37,984 37,984 37,984 38,220 38,451 38,859 38,859 39,539 39,539 39,745 39,946 40,143 40,336 40,526 2,00% 11,0200 32,145 32,145 32,838 33,175 33,505 33,828 33,626 34,145 34,456 34,761 35,060 40,893 41,247 41,587 41,752 41,914 42,072 42,228 42,380 42,529 42,676 1,00% 1,0100 39,798 40,394 41,569 42,147 42,720 43,287 43,849 44,405 44,955 44,955 46,040 47,103 47,627 49,670 50,169 50,662 51,150 58,340 58,752 61,143 61,528 48,145 48,659 49,167 51,634 52,113 52,587 53,056 54,437 54,888 55,335 55,777 56,215 56,648 57,078 57,503 57,923 60,362 60,754 59,565 59,966 53,521 59,161 53,981 

## 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.  $K_0 = K_n * 1/q^n$ 

$\mathbf{r}_0 = \mathbf{r}_n$	1/4"										
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
21	0,6468	0,5809	0,5219	0,4692	0,4220	0,3797	0,3418	0,3079	0,2775	0,2502	0,2257
	0,6342	0,5667	0,5067	0,4533	0,4057	0,3634	0,3256	0,2919	0,2618	0,2349	0,2109
23	0,6217	0,5529	0,4919	0,4380	0,3901	0,3477	0,3101	0,2767	0,2470	0,2345	0,1971
24	0,6095	0,5323	0,4776	0,4231	0,3751	0,3327	0,2953	0,2622	0,2330	0,2071	0,1842
25	0,5976	0,5354	0,4637	0,4231	0,3607	0,3327	0,2933	0,2022	0,2330	0,2071	0,1042
26	0,5859	0,5134	0,4502	0,3950	0,3468	0,3047	0,2678	0,2356	0,2190	0,1943	0,1609
27	0,5744	0,5009	0,4302	0,3817	0,3335	0,3047	0,2551	0,233	0,2074	0,1020	0,1504
28	0,5631	0,3009	0,4243	0,3687	0,3333	0,2910	0,2429	0,2233	0,1936	0,1713	0,1406
29	0,5531	0,4867	0,4243	0,3563	0,3083	0,2790	0,2429	0,2117	0,1741	0,1512	0,1400
30	0,5321			0,33442	0,3065	0,2575	0,2314		0,1741	0,1312	0,1314
31	•	0,4651	0,4000	,	,		-	0,1902			,
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 2016/2018 für die Bundesrepublik Deutschland

männlich

	C to ulo o	ممم ما مات			Von den Überl	ebenden im Alter x	
Vollendetes Alter		Überlebens- einlichkeit	Überlebende im Alter x	Gestorbene im Alter x bis unter x+1	bis zum Alter x+1 durchlebte	insgesamt noch zu durchlebende	Durchschnittliche Lebenserwartung im Alter x in Jahren
	vom Alte	r x bis x+1		X+1		lahre	in Janien
Х	q x	рх	l <sub>x</sub>	d x	Lx	e <sub>x</sub> I <sub>x</sub>	ех
0	0,00356226	0,99643774	100 000	356	99 692	7 847 962	78,48
1	0,00027641	0,99972359	99 644	28	99 630	7 748 270	77,76
2	0,00015611	0,99984389	99 616	16	99 608	7 648 640	76,78
3	0,00010894	0,99989106	99 601	11	99 595	7 549 031	75,79
4	0,00010653	0,99989347	99 590	11	99 585	7 449 436	74,80
5	0,00010046	0,99989954	99 579	10	99 574	7 349 852	73,81
6	0,00009091	0,99990909	99 569	9	99 565	7 250 277	72,82
7	0,00008614	0,99991386	99 560	9	99 556	7 150 713	71,82
8	0,00008552	0,99991448	99 552	9	99 547	7 051 157	70,83
9	0,00008001	0,99991999	99 543	8	99 539	6 951 610	69,84
10	0,00007924	0,99992076	99 535	8	99 531	6 852 070	68,84
11	0,00007740	0,99992260	99 527	8	99 523	6 752 539	67,85
12	0,00006884	0,99993116	99 520	7	99 516	6 653 016	66,85
13	0,00009588	0,99990412	99 513	10	99 508	6 553 500	65,86
14	0,00013566	0,99986434	99 503	13	99 496	6 453 992	64,86
15	0,00015987	0,99984013	99 490	16	99 482	6 354 496	63,87
16	0,00024747	0,99975253	99 474	25	99 461	6 255 014	62,88
17	0,00027475	0,99972525	99 449	27	99 435	6 155 552	61,90
18	0,00038318	0,99961682	99 422	38	99 403	6 056 117	60,91
19	0,00039767	0,99960233	99 384	40	99 364	5 956 714	59,94
20	0,00043184	0,99956816	99 344	43	99 323	5 857 350	58,96
21	0,00040526	0,99959474	99 301	40	99 281	5 758 028	57,99
22	0,00045366	0,99954634	99 261	45	99 239	5 658 746	57,01
23	0,00040954	0,99959046	99 216	41	99 196	5 559 508	56,03
24	0,00047486	0,99952514	99 175	47	99 152	5 460 312	55,06
25	0,00043792	0,99956208	99 128	43	99 107	5 361 160	54,08
26	0,00045886	0,99954114	99 085	45	99 062	5 262 054	53,11
27	0,00046183	0,99953817	99 039	46	99 017	5 162 992	52,13
28	0,00048486	0,99951514	98 994	48	98 970	5 063 975	51,15
29	0,00052165	0,99947835	98 946	52	98 920	4 965 006	50,18
30	0,00056139	0,99943861	98 894	56	98 866	4 866 086	49,21
31	0,00061587	0,99938413	98 839	61	98 808	4 767 220	48,23
32	0,00063400	0,99936600	98 778	63	98 746	4 668 411	47,26
33	0,00073168	0,99926832	98 715	72	98 679	4 569 665	46,29
34	0,00076954	0,99923046	98 643	76	98 605	4 470 986	45,33
35	0,00080225	0,99919775	98 567	79	98 527	4 372 381	44,36
36	0,00085947	0,99914053	98 488	85	98 445	4 273 854	43,39
37	0,00097983	0,99902017	98 403	96	98 355	4 175 409	42,43
38	0,00106768	0,99893232	98 307	105	98 254	4 077 054	41,47
39	0,00111397	0,99888603	98 202	109	98 147	3 978 799	40,52
40	0,00123774	0,99876226	98 092	121	98 032	3 880 652	39,56
41	0,00133379	0,99866621	97 971	131	97 906	3 782 621	38,61
42	0,00144076	0,99855924	97 840	141	97 770	3 684 715	37,66
43	0,00153974	0,99846026	97 699	150	97 624	3 586 945	36,71
44	0,00179800	0,99820200	97 549	175	97 461	3 489 321	35,77
45	0,00195870	0,99804130	97 374	191	97 278	3 391 860	34,83
46	0,00217916	0,99782084	97 183	212	97 077	3 294 582	33,90
47	0,00236791	0,99763209	96 971	230	96 856	3 197 505	32,97
48	0,00265551	0,99734449	96 741	257	96 613	3 100 649	32,05

				männlich			
	Sterbe-	Überlebens-				benden im Alter x	Durch-
Vollendetes	Sterbe-	Obeliebelis-	Überle-	Gestorbene	bis zum Alter x+1	insgesamt noch zu	schnittliche Lebenser-
Alter	wahrsch	neinlichkeit	bende im Alter x	im Alter x bis unter x+1	durchlebte	durchlebende	wartung
	vom Alte	er x bis x+1	7	amor Av I	Ja	hre	im Alter x in Jahren
х	q x	рх	Lx	d x	Lx	e <sub>x</sub> I <sub>x</sub>	e x
50	0,00332421	0,99667579	96 198	320	96 038	2 907 694	30,23
51	0,00370198	0,99629802	95 878	355	95 701	2 811 656	29,33
52	0,00414072	0,99585928	95 523	396	95 325	2 715 956	28,43
53	0,00469739	0,99530261	95 128	447	94 904	2 620 631	27,55
54	0,00531626	0,99468374	94 681	503	94 429	2 525 726	26,68
55	0,00591257	0,99408743	94 177	557	93 899	2 431 297	25,82
56	0,00658737	0,99341263	93 621	617	93 312	2 337 399	24,97
57	0,00733233	0,99266767	93 004	682	92 663	2 244 086	24,13
58	0,00735233	0,99184356	92 322	753	91 945	2 151 423	23,30
59	0,00893714	0,99106286	91 569	818	91 160	2 059 478	22,49
39	0,00093714	0,99100200	91 309	010	91 100	2 039 470	22,49
60	0,00983124	0,99016876	90 750	892	90 304	1 968 318	21,69
61	0,01082143	0,98917857	89 858	972	89 372	1 878 014	20,90
62	0,01194124	0,98805876	88 886	1 061	88 355	1 788 642	20,12
63	0,01297814	0,98702186	87 825	1 140	87 255	1 700 287	19,36
64	0,01425244	0,98574756	86 685	1 235	86 067	1 613 032	18,61
65	0,01542111	0,98457889	85 449	1 318	84 790	1 526 965	17,87
66	0,01660601	0,98339399	84 132	1 397	83 433	1 442 175	17,14
67	0,01799621	0,98200379	82 734	1 489	81 990	1 358 742	16,42
68	0,01918012	0,98081988	81 246	1 558	80 466	1 276 752	15,71
69	0,02109939	0,97890061	79 687	1 681	78 847	1 196 285	15,01
70	0,02230277	0,97769723	78 006	1 740	77 136	1 117 439	14,33
71	0,02463940	0,97536060	76 266	1 879	75 327	1 040 303	13,64
72	0,02618392	0,97381608	74 387	1 948	73 413	964 976	12,97
73	0,02874623	0,97125377	72 439	2 082	71 398	891 563	12,31
74	0,03108519	0,96891481	70 357	2 187	69 263	820 165	11,66
75	0,03362174	0,96637826	68 170	2 292	67 024	750 902	11,02
76	0,03717284	0,96282716	65 878	2 449	64 653	683 878	10,38
77	0,04069575	0,95930425	63 429	2 581	62 138	619 225	9,76
78	0,04546946	0,95453054	60 848	2 767	59 464	557 086	9,16
79	0,05046754	0,94953246	58 081	2 931	56 615	497 622	8,57
80	0,05642286	0,94357714	55 150	3 112	53 594	441 007	8,00
81	0,06453153	0,93546847	52 038	3 358	50 359	387 413	7,44
82	0,07265536	0,92734464	48 680	3 537	46 912	337 054	6,92
83	0,08146408	0,91853592	45 143	3 678	43 304	290 142	6,43
84	0,09199371	0,90800629	41 466	3 815	39 558	246 838	5,95
85	0,10468035	0,89531965	37 651	3 941	35 680	207 280	5,51
86	0,11770793	0,88229207	33 710	3 968	31 726	171 599	5,09
87	0,13210410	0,86789590	29 742	3 929	27 777	139 874	4,70
88	0,14870369	0,85129631	25 813	3 838	23 894	112 096	4,34
89	0,16511242	0,83488758	21 974	3 628	20 160	88 203	4,01
90	0,18156323	0,81843677	18 346	3 331	16 681	68 043	3,71
91	0,19907849	0,80092151	15 015	2 989	13 521	51 362	3,42
92	0,22537725	0,77462275	12 026	2 710	10 671	37 841	3,15
93	0,24341906	0,75658094	9 316	2 268	8 182	27 171	2,92
94	0,27001486	0,72998514	7 048	1 903	6 096	18 989	2,69
95	0,29012650	0,70987350	5 145	1 493	4 399	12 893	2,51
96	0,32237412	0,67762588	3 652	1 177	3 064	8 494	2,33
97	0,33658486	0,66341514	2 475	833	2 058	5 430	2,19
98	0,36085453	0,63914547	1 642	592	1 346	3 372	2,05
99	0,38380214	0,61619786	1 049	403	848	2 026	1,93
100	0,40606396	0,59393604	647	263	515	1 178	1,82

				weiblich			
	Sterbe-	Überlebens-			Von den Überleb		Durchschnittliche
Vollende-	Olerbe-	ODENEDENS-	Überlebende	Gestorbene im Alter x	bis zum Alter x+1	insgesamt noch zu	Lebenserwartung
tes Alter		einlichkeit	im Alter x	bis unter x+1	durchlebte	durchlebende	im Alter x in Jahren
x	q x	r x bis x+1 p <sub>x</sub>	I <sub>x</sub>	d x	Jah L <sub>x</sub>	nre e <sub>x</sub> I <sub>x</sub>	e <sub>x</sub>
	Ч х	Рх	ı x	u x	L X	CXIX	Cχ
0	0,00300534	0,99699466	100 000	301	99 741	8 326 646	83,27
1	0,00024794	0,99975206	99 699	25	99 687	8 226 904	82,52
2	0,00012423	0,99987577	99 675	12	99 669	8 127 217	81,54
3	0,00010313	0,99989687	99 662	10	99 657	8 027 549	80,55
4	0,00009569	0,99990431	99 652	10	99 647	7 927 891	79,56
5	0,00008908	0,99991092	99 643	9	99 638	7 828 244	78,56
6	0,00008846	0,99991154	99 634	9	99 629	7 728 606	77,57
7	0,00004646	0,99995354	99 625	5	99 623	7 628 977	76,58
8	0,00006968	0,99993032	99 620	7	99 617	7 529 354	75,58
9	0,00006117	0,99993883	99 613	6	99 610	7 429 737	74,59
10	0,00005849	0,99994151	99 607	6	99 604	7 330 127	73,59
11	0,00007733	0,99992267	99 601	8	99 598	7 230 523	72,59
12	0,00007852	0,99992148	99 594	8	99 590	7 130 925	71,60
13	0,00009421	0,99990579	99 586	9	99 581	7 031 336	70,61
14	0,00009221	0,99990779	99 576	9	99 572	6 931 754	69,61
15	0,00012167	0,99987833	99 567	12	99 561	6 832 183	68,62
16	0,00014725	0,99985275	99 555	15	99 548	6 732 621	67,63
17	0,00013616	0,99986384	99 541	14	99 534	6 633 074	66,64
18	0,00019702	0,99980298	99 527	20	99 517	6 533 540	65,65
19	0,00017479	0,99982521	99 507	17	99 499	6 434 023	64,66
20	0.00040400	0.00004540	00.400	18	00.404	0.224.524	62.67
20	0,00018488 0,00016490	0,99981512 0,99983510	99 490 99 472	16	99 481 99 463	6 334 524 6 235 043	63,67 62,68
22	0,00016490	0,99983719	99 455	16	99 447	6 135 580	61,69
23	0,00010281	0,99982004	99 439	18	99 430	6 036 133	60,70
24	0,00017990	0,99982004	99 421	18	99 412	5 936 703	59,71
25	0,00017994	0,99980978	99 403	19	99 394	5 837 291	58,72
26	0,00013022	0,99981180	99 384	19	99 375	5 737 897	57,73
27	0,00013520	0,99978482	99 366	21	99 355	5 638 522	56,75
28	0,00021516	0,99976436	99 344	23	99 332	5 539 167	55,76
29	0,00025877	0,99974123	99 321	26	99 308	5 439 835	54,77
	0,00023011	0,5557 4125	33 321		33 300		
30	0,00031713	0,99968287	99 295	31	99 279	5 340 527	53,78
31	0,00031400	0,99968600	99 264	31	99 248	5 241 247	52,80
32	0,00034263	0,99965737	99 232	34	99 215	5 141 999	51,82
33	0,00036033	0,99963967	99 198	36	99 181	5 042 784	50,84
34	0,00040600	0,99959400	99 163	40	99 143	4 943 603	49,85
35	0,00041213	0,99958787	99 122	41	99 102	4 844 461	48,87
36	0,00045850	0,99954150	99 082	45	99 059	4 745 359	47,89
37	0,00047466	0,99952534	99 036	47	99 013	4 646 300	46,92
38	0,00060325	0,99939675	98 989	60	98 959	4 547 287	45,94
39	0,00060115	0,99939885	98 929	59	98 900	4 448 328	44,96
40	0,00068570	0,99931430	98 870	68	98 836	4 349 428	43,99
41	0,00074026	0,99925974	98 802	73	98 766	4 250 592	43,02
42	0,00079376	0,99920624	98 729	78	98 690	4 151 827	42,05
43	0,00090807	0,99909193	98 651	90	98 606	4 053 137	41,09
44	0,00097058	0,99902942	98 561	96	98 513	3 954 531	40,12
45	0,00115224	0,99884776	98 465	113	98 409	3 856 018	39,16
46	0,00121751	0,99878249	98 352	120	98 292	3 757 609	38,21
47	0,00137030	0,99862970	98 232	135	98 165	3 659 317	37,25
48	0,00159405	0,99840595	98 098	156	98 019	3 561 152	36,30
49	0,00174807	0,99825193	97 941	171	97 856	3 463 133	35,36

				weiblich			
Vollende-	Sterbe-	Überlebens-	Überlebende	Gestorbene	bis zum	penden im Alter x insgesamt	Durchschnittliche Lebenserwartung
tes Alter		einlichkeit r x bis x+1	im Alter x	im Alter x bis unter x+1	Alter x+1 durchlebte	noch zu durchlebende hre	im Alter x in Jahren
х	q x	рх	l <sub>x</sub>	d x	Lx	e xIx	ех
50	0,00185320	0,99814680	97 770	181	97 679	3 365 277	34,42
51	0,00214270	0,99785730	97 589	209	97 484	3 267 598	33,48
52	0,00214270	0,99766703	97 380	227	97 266	3 170 114	32,55
53	0,00256767	0,99743233	97 153	249	97 028	3 072 847	31,63
54	0,00288870	0,99711130	96 903	280	96 763	2 975 820	30,71
5 <del>5</del>	0,00200070	0,99675455	96 623	314	96 466	2 879 057	29,80
56	0,00357696	0,99642304	96 310	344	96 137	2 782 590	28,89
57	0,00392413	0,99607587	95 965	377	95 777	2 686 453	27,99
58	0,00434941	0,99565059	95 588	416	95 381	2 590 676	27,10
59	0,00470636	0,99529364	95 173	448	94 949	2 495 295	26,22
	0,000.70000	0,0002000	00 1.0		0.0.0	2 100 200	
60	0,00527596	0,99472404	94 725	500	94 475	2 400 347	25,34
61	0,00568588	0,99431412	94 225	536	93 957	2 305 872	24,47
62	0,00613444	0,99386556	93 689	575	93 402	2 211 915	23,61
63	0,00674890	0,99325110	93 115	628	92 800	2 118 513	22,75
64	0,00747267	0,99252733	92 486	691	92 141	2 025 712	21,90
65	0,00797044	0,99202956	91 795	732	91 429	1 933 572	21,06
66	0,00876211	0,99123789	91 063	798	90 664	1 842 142	20,23
67	0,00948222	0,99051778	90 265	856	89 838	1 751 478	19,40
68	0,01046567	0,98953433	89 410	936	88 942	1 661 640	18,58
69	0,01155460	0,98844540	88 474	1 022	87 963	1 572 699	17,78
70	0,01259879	0,98740121	87 452	1 102	86 901	1 484 736	16,98
71	0,01370178	0,98629822	86 350	1 183	85 758	1 397 835	16,19
72	0,01481358	0,98518642	85 167	1 262	84 536	1 312 077	15,41
73	0,01641616	0,98358384	83 905	1 377	83 216	1 227 541	14,63
74	0,01784317	0,98215683	82 528	1 473	81 791	1 144 325	13,87
75	0,01923138	0,98076862	81 055	1 559	80 276	1 062 534	13,11
76	0,02156594	0,97843406	79 496	1 714	78 639	982 258	12,36
77	0,02379649	0,97620351	77 782	1 851	76 856	903 619	11,62
78	0,02744802	0,97255198	75 931	2 084	74 889	826 763	10,89
79	0,03141447	0,96858553	73 847	2 320	72 687	751 874	10,18
80	0,03646149	0,96353851	71 527	2 608	70 223	679 187	9,50
81	0,04267387	0,95732613	68 919	2 941	67 448	608 964	8,84
82	0,04937895	0,95062105	65 978	3 258	64 349	541 516	8,21
83	0,05671146	0,94328854	62 720	3 557	60 941	477 167	7,61
84	0,06516314	0,93483686	59 163	3 855	57 235	416 225	7,04
85	0,07612466	0,92387534	55 308	4 210	53 203	358 990	6,49
86	0,08718000	0,91282000	51 097	4 455	48 870	305 787	5,98
87	0,09994549	0,90005451	46 643	4 662	44 312	256 917	5,51
88	0,11420199	0,88579801	41 981	4 794	39 584	212 605	5,06
89	0,12951794	0,87048206	37 187	4 816	34 779	173 021	4,65
90	0,14747610	0,85252390	32 370	4 774	29 983	138 243	4,27
91	0,16763449	0,83236551	27 597	4 626	25 283	108 259	3,92
92	0,18750180	0,81249820	22 970	4 307	20 817	82 976	3,61
93	0,20897427	0,79102573	18 663	3 900	16 713	62 159	3,33
94	0,23016524	0,76983476	14 763	3 398	13 064	45 446	3,08
95	0,25277699	0,74722301	11 365	2 873	9 929	32 381	2,85
96	0,28565289	0,71434711	8 492	2 426	7 279	22 453	2,64
97	0,29901856	0,70098144	6 067	1 814	5 160	15 173	2,50
98	0,31311811	0,68688189	4 253	1 332	3 587	10 014	2,35
99	0,33696577	0,66303423	2 921	984	2 429	6 427	2,20
100	0,35983078	0,64016922	1 937	697	1 588	3 998	2,06

## Bewirtschaftungskosten

#### Verwaltungskosten

Höchstsätze gem. §26 II Berechnungsverordnung

	Zeitraum	je Wohnung	je Wohnung in der Rechts-	je Garage	je Garage-
		und Jahr	form des eigentumsähnli-	und Jahr	oder Einstellplatz
			chen Dauerwohnrechts		und Jahr
ab	01.11.1957	50 DM		-	-
	01.09.1963	60 DM		-	<del>-</del>
	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		-	<del>-</del>
	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 €
	01.01.2020	298,41 €	356,79 €		38,92 €

#### Instandhaltungskosten

## Jährliche Instandhaltungskosten für Wohngebäude

## gem. § 28 II Berechnungsverordnung in €/m² ab 01.01.2002

Zeitraum	für weniger als 22 Jahre alte Wohnun- gen	für mindes- tens 22 Jahre alte Wohnun- gen	für mindes- tens 32 Jahre alte Woh- nungen	Verringerung bei eigen- ständig ge- werblicher 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 Kos- ten der Schönheits- reparaturen trägt, um	je Garage o- der Einstell- platz ein- schließlich Kosten für Schönheits- reparaturen
ab 01.01.2002 pro m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 €
01.01.2020 pro m² Wohnflä- che im Jahr	bis zu 9,21 €	bis zu 11,68 €	bis zu 14,92 €	0,25€	1,36€	1,30€	11,02€	bis zu 88,23 €

## 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 Landesbetrieb IT.NRW, vom Statistischen Bundesamt (Destatis) oder regionalen Einrichtungen veröffentlicht werden.

#### Grundstücksindizes

Zusammenstellung der Grundstücksindizes auf folgenden Grundlagen:

- Jahresberichte des Landesbetriebs IT.NRW, bezogen auf die "gleitenden Mittel"
- Untersuchungen im Kreis Coesfeld
- Indizes über Lebenshaltung und Verdienst

Reihe Index über ...

- 1 "gleitender" Index Bauland insgesamt NRW (1974 = 100)
- 2 "gleitender" Index baureifes Land NRW (1974 = 100)
- 3 "gleitender" Index Rohbauland NRW (1974 = 100)
- 4 Baureifes Wohnbauland Kreis Coesfeld (1974 = 100)
- 5 Verbraucherpreisindex NRW (2015 = 100)
- 6 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden NRW (2015 = 100)
- 7 Wohnungsmieten insgesamt NRW (2015 = 100)
- 8 Verbraucherpreisindex, Deutschland (2015 = 100)

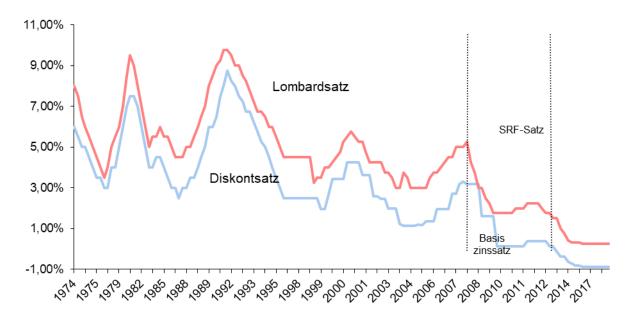
	8 9	Preisindex für		,	,	schland (201)	0 – 100)			
-	9	1	<u>den Neubau y</u> 2	3	4	5	6	7	8	9
	Jul-74	100,0	100,0	100,0	100,0	38,8	33,1	,	0	9
	Jul-74	106,5	100,0	96,1	100,0	41,2	34,2			
	Jul-76	120,6	112,0	108,3	111,1	43,0	35,3			
	Jul-77	127,2	125,8	114,6	120,5	44,6	37,1			
	Jul-78	145,2	147,3	127,1	137,0	46,0	39,2			
	Jul-79	163,3	169,7	143,7	188,9	47,8	42,2			
	Jul-80	199,3	198,5	149,5	249,4	50,6	46,6			
-	Jul-81	228,1	227,0	156,9	272,0	53,9	49,5			
	Jul-82	253,4	255,1	143,6	274,4	56,8	51,0			
	Jul-83	271,7	274,2	157,9	273,2	58,6	52,1			
	Jul-84	277,3	282,8	172,6	272,0	59,8	53,3			
	Jul-85	272,6	278,2	183,0	263,0	60,9	53,5			
	Jul-86	264,1	275,4	180,8	251,2	60,8	53,9			
	Jul-87	259,3	270,3	187,8	246,4	60,8	54,8			
	Jul-88	260,7	267,7	200,6	244,6	61,5	56,0			
	Jul-89	264,4	259,2	212,4	244,7	63,2	57,8			
	Jul-90	268,9	254,8	213,9	255,5	64,7	61,1			
-	Jul-91	273,7	255,0	224,9	274,4	66,9	65,0		65,5	
	Jul-92	279,4	256,9	225,2	283,1	69,6	68,8		68,8	
	Jul-93	292,0	263,0	229,5	327,2	71,8	72,3		71,9	
	Jul-94	310,3	278,5	241,6	363,8	73,7	74,3		73,8	
	Jul-95	325,1	291,7	252,4	407,1	75,0	76,5	75,8	75,1	
	Jul-96	340,5	307,8	248,9	470,6	76,1	77,0	78,1	76,1	
	Jul-97	348,2	318,2	234,2	495,4	77,6	77,4	80,5	77,6	
	Jul-98	367,1	345,1	231,7	530,4	78,3	78,2	81,3	78,3	
	Jul-99	388,5	379,0	261,1	553,2	78,9	78,9	82,1	78,8	
	Jul-00	406,8	403,0	295,5	574,2	80,1	79,9	83,6	79,9	85,9
	Jul-01	432,3	416,9	326,9	574,0	81,7	80,2	84,8	81,5	85,9
	Jul-02	463,2	425,0	313,5	581,4	82,8	80,0	85,8	82,6	85,9
	Jul-03	502,8	447,2	302,5	590,2	83,7	80,0	86,7	83,5	85,9
	Jul-04	518,4	460,7	287,3	601,2	85,0	81,0	87,3	84,9	87,0
	Jul-05	529,2	482,8	300,7	605,6	86,5	81,7	88,3	86,2	87,8
	Jul-06	524,1	502,3	296,9	590,0	87,6	83,0	89,2	87,6	89,5
	Jul-07	513,5	513,4	247,6	589,6	89,5	88,5	90,0	89,6	95,4
	Jul-08	517,7	509,1	255,1	588,6	91,7	90,8	90,8	91,9	98,2
	Jul-09	554,3	517,6	242,2	584,7	91,9	91,2	91,7	92,2	99,0
_	Jul-10	578,1	533,2	286,8	584,7	92,9	92,6	92,8	93,2	100,0
	Jul-11	592,3	539,4	315,7	590,4	94,9	94,9	94,5	95,2	102,8
	Jul-12	582,8	524,0	315,7	590,2	96,7	97,3	95,7	97,1	105,4
	Jul-13	600,5	519,8	415,9	602,5	98,3	98,8	97,2	98,5	107,5
	Jul-14	590,3	526,2	394,5	627,5	99,4	99,3	98,9	99,5	109,4
	Jul-15	591,0	534,2	356,5	628,9	100,0	100,0	100,0	100,0	111,1
	Jul-16	587,7	530,7	328,2	636,7	100,5	102,1	101,0	100,5	113,4
	Jul-17	572,5	520,6	272,9	653,3	102,0	104,4	102,3	102,0	116,8
	Jul-18	570,3	521,1	254,4	678,9	103,7	108,6	103,6	103,8	122,0
	Jul-19	557,1	522,2	225,4	698,6	105,3	112,4	104,9	105,3	127,3

### Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

Erhe	ebungszeitraum	Wohnungsbaukr	edite an privat-Haushalte (E	ffektivverzinsung)
		Festzinsen	Festzinsen von über	Festzinsen von über
		bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	5 Jahre
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	4,68	5,18
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
2019	(Durchschnitt)	2,20	1,78	2,32
	Januar	2,27	1,85	2,42
	Februar	2,28	1,85	2,41
	März	2,27	1,85	2,39
	April	2,26	1,79	2,37
	Mai	2,26	1,79	2,35
	Juni	2,23	1,78	2,33
	Juli	2,22	1,77	2,31
	August	2,16	1,76	2,29
	September	2,16	1,75	2,27
	Oktober	2,11	1,73	2,24
	November	2,07	1,71	2,22
	Dezember atsberichte der Deutschen	2,07	1,71	2,20

## 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).



Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

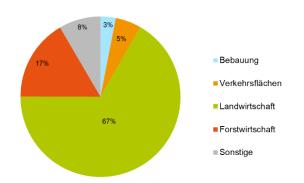
## Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld (Quelle: www.kreis-coesfeld.de)

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

Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

	Wohnbevölkerung	Fläche	Einwohner
Gebietskörperschaft	31.12.2018	(km²)	je km²
Gemeinde Ascheberg	15.372	106,30	144,61
Stadt Billerbeck	11.566	91,40	126,54
Stadt Coesfeld	36.217	141,40	256,13
Stadt Dülmen	46.590	184,80	252,11
Gemeinde Havixbeck	11.829	53,20	222,35
Stadt Lüdinghausen	24.590	140,50	175,02
Gemeinde Nordkirchen	10.063	52,40	192,04
Gemeinde Nottuln	19.557	85,70	228,20
Stadt Olfen	12.846	52,40	245,15
Gemeinde Rosendahl	10.806	94,50	114,35
Gemeinde Senden	20.493	109,40	187,32
Kreis Coesfeld	219.929	1.112,00	197,78

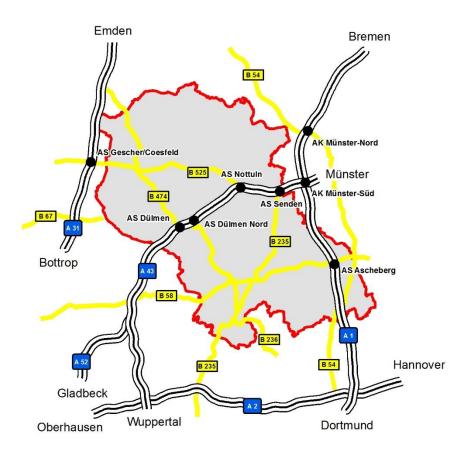
## Flächennutzung



-										
Gebietskörper-	Baufläche	Verkeh	rsflä-	Landwi	rtsch.	Forstwi	rtsch.	Sonstige Flä-		Gesamt
schaft	Daunache		chen		Flächen		Flächen		en	Fläche
	(ha) (%	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)
Ascheberg	242 29	6 582	5%	7.544	71%	1.527	14%	736	7%	10.632
Billerbeck	179 29	6 420	5%	6.786	74%	1.115	12%	636	7%	9.136
Coesfeld	576 49	6 800	6%	9.030	64%	2.440	17%	1.289	9%	14.136
Dülmen	702 49	6 1.046	6%	12.093	65%	3.071	17%	1.572	9%	18.483
Havixbeck	197 49	6 243	5%	3.680	69%	830	16%	367	7%	5.317
Lüdinghausen	350 29	696	5%	8.856	63%	2.518	18%	1.634	12%	14.054
Nordkirchen	184 49	6 240	5%	3.500	67%	907	17%	412	8%	5.241
Nottuln	325 49	6 494	6%	6.074	71%	1.067	12%	607	7%	8.567
Olfen	185 49	6 281	5%	3.046	58%	1.151	22%	581	11%	5.243
Rosendahl	194 29	6 410	4%	6.609	70%	1.581	17%	655	7%	9.449
Senden	307 39	6 535	5%	7.029	64%	2.180	20%	894	8%	10.945
Kreis Coesfeld	3.441 39	6 5.746	5%	74.246	67%	18.388	17%	9.383	8%	111.204

#### 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.



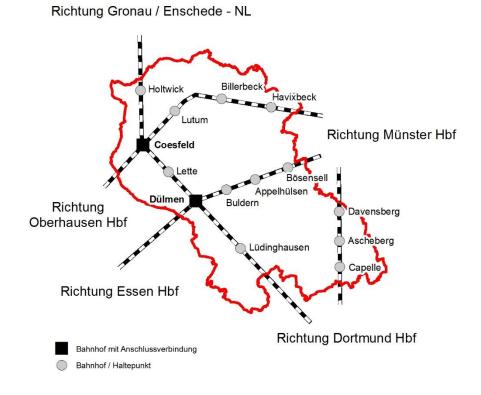
### <u>Autobahnen</u>

Eine der wichtigsten Nord-Südachsen der Bundesrepublik, die **BAB A 1** durchläuft den östlichen Teil des Kreises (Anschlussstelle Ascheberg). Die **BAB A 43** von Münster Richtung Wuppertal schafft kurze Wege in die Region an Rhein und Ruhr (Anschlussstellen Senden, Nottuln, Dülmen-Nord und Dülmen). Im westlichen Teil des Kreises streift die **BAB A 31** das Kreisgebiet. Die **A 31** ermöglicht den schnellen Weg in das westliche Ruhrgebiet und in den Raum Düsseldorf/Köln (Anschlussstelle Gescher/Coesfeld).

#### Bundesstraßen:

- B 474 Rosendahl Coesfeld Dülmen Olfen
- B 525 Coesfeld Nottuln Appelhülsen (bisher B67)
- B 58 Ascheberg Lüdinghausen Seppenrade
- B 235 Senden Lüdinghausen Olfen
- B 54 Herbern Ascheberg
- B 67 Bocholt Dülmen

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



#### Durch den Kreis führen die Strecken

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

## Fluganbindung (Quelle: www.kreis-coesfeld.de)

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

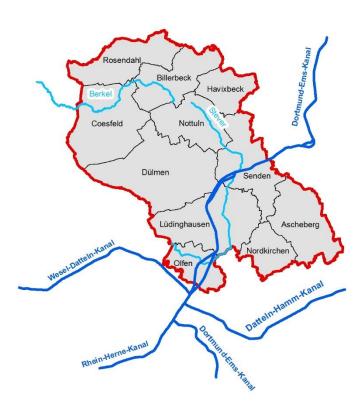
Über ein gut ausgebautes Straßennetz und mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 45 bis 60 Minuten zu erreichen.

Weitere Informationen finden Sie unter: www.fmo.de

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

## Wasserstraßen (Quelle: www.kreis-coesfeld.de)

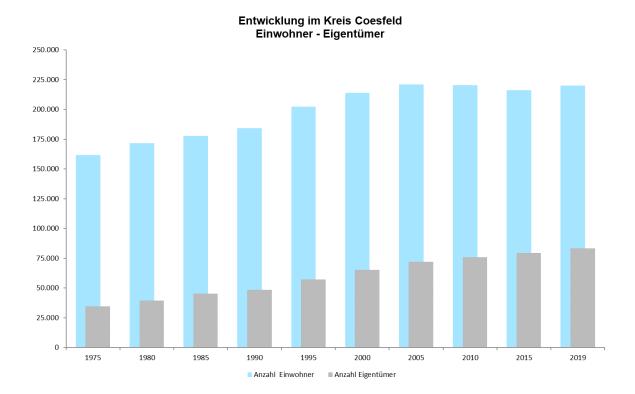
Der Dortmund-Ems-Kanal im Kreis Coesfeld führt vom Ruhrgebiet kommend über Olfen, Lüdinghausen und Senden in Richtung Münster.



## Angaben zum Arbeitsmarkt im Kreis Coesfeld

Gliederung nach Arbeitsamtsbe	zirk										
Dienststelle											
Region	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bundrepublik Deutschland	8,1	7,7	7,1	6,8	6,9	6,7	6,4	6,1	5,7	5,2	5,0
Nordrhein Westfalen	9,6	8,6	8,1	7,9	8,1	7,8	7,7	7,7	7,4	6,8	6,5
Agentur für Arbeit Coesfeld											
(Kreise Borken und Coesfeld)	5,4	5,6	4,3	3,7	3,9	3,7	3,5	3,5	3,4	3,2	2,7
Quelle: statistik.arbeitsagentur											

## Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld



#### Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten

Auszug aus dem Kostentarif der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung (in Kraft getreten am 01.03.2020)

#### 5 Amtliche Grundstückswertermittlung

#### 5.1 Gutachten

Die Gebühren für Gutachten gemäß der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden.

#### 5.1.1

Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:

- a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 250 Euro,
- b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 250 Euro,
- c) Wert über 10 Millionen bis einschließlich 100 Millionen Euro Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7 250 Euro,
- d) Wert über 100 Millionen Euro Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47 250 Euro.

#### 512

Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß den Nummern 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen. 5.1.2.1

#### Führen

- a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
- b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
- c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- d) weitere Wertermittlungsstichtage oder
- e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebührenzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4 000 Euro betragen.

#### 5.1.2.2

Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minder-aufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.

#### 5.1.4

Mehrausfertigungen des Gutachtens oder Obergutachtens, gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:

a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes Gebühr: keine,

b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen Gebühr: keine,

c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung Gebühr: 30 Euro.

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

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

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

Nähere Informationen erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

#### Gebühren für Bodenrichtwertauskünfte und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Auszug aus dem Kostentarif der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung (in Kraft getreten am 01.03.2020)

#### 5.3 Dokumente und Daten

#### 5.3.1

Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren (wie z.B. über <u>www.boris.nrw.de</u> oder <u>http://gutachter-ausschuss.kreis-coesfeld.de</u> )

Gebühr: keine

#### 5.3.2

Bereitstellung durch Personal

#### 5.3.2.1

Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für

a) bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle

Gebühr: 140 Euro,

b) jeden weiteren nicht anonymisierten Kauffall

Gebühr: 10 Euro.

c) anonymisierte Kauffälle

Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7\*.

#### 5.3.2.2

Sonstige Dokumente und Daten

Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7\*

\*) Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 23 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde zu erheben. In der Regel beträgt die Gebühr für Bodenrichtwertauskünfte sowie die Bereitstellung des Grundstücksmarktberichtes unter Anwendung der in Ziffer 5.3.2.2 aufgeführten Zeitgebühr 46 Euro.

## Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachtens

Name, Vorname des Antragstellers  Straße u. Haus-Nr.  PLZ, Ort		Telefon  Mobil  E-Mail											
							An den Gutachterausschuss für Grundsti im Kreis Coesfeld	ückswerte					
							Antrag auf Erstellung eines Gu gemäß § 193 Baugesetzbuch (Ba		nit § 5 de	r Gutachterausschus	sverordnu	ıng N\	W (GAVO NW).
Lage des Wertermittlungsobjek	cts												
Straße und Haus-Nr.				Ort/O	rtsteil								
Gemarkung Eigentümer	Flur			Flurst		) Antragsteller							
Name, Vorname des/der Eigentü	mer												
Straße u. Haus-Nr.													
PLZ, Ort													
Miteigentümer/in	essen sind beigefügt, b	zw. werd	en nachgereicht)	☐ neir	า								
Eigentümer(in)	□ M	liteigentü	mer(in)			Erbbauberechtigte(r)							
☐ Pflichtteilsberechtigte(r)	□N	☐ Nießbraucher(in)				Wohnungsberechtigte(r)							
☐ Vorkaufsberechtigte(r)			) anderer Rechte am k (bitte erläutern)			Behörde (bitte erläutern)							
☐ Bevollmächtigte(r) (Vollmacht liegt bei / wird nachge Gemäß § 193 BauGB erhält jed Gegenstand der Wertermittlung	er (Mit-) Eigentümer (	eine Aus	fertigung des Gutac	chtens.									
Grundstück u. Gebäude	nur Grundstück		nur Gebäude										
☐ Wohnungs-/Teileigentum	☐ Erbbaurecht		andere Rechte, Ent	schädigu	ng, M	ietwert (bitte erläutern)							
Zweck des Gutachtens  Zugewinnausgleich	P	flichtteils	anspruch	☐ Erl	brege	lung							
Sonstiges (bitte angeben, sow	eit für eine sachgerech	nte Bearb	eitung erforderlich) _										
Wertermittlungsstichtag Einverständnis des/der Wohnu Der (Die) Antragsteller(in) erklärt ses den Zutritt zum Bewertungso Kostenübernahmeerklärung Die entstandenen Kosten werden Antragsteller	ingsinhabers/in sich bereit, dem (der) bjekt zu ermöglichen.	ktueller V Sachbea		_	-	es Datum: gen des Gutachterausschus-							
Kostenbescheid an:													
☐ Kostenannahmeerklärung ist b Der Gutachterausschuss behält s schusszahlung oder Sicherheitsle	sich vor, im Einzelfall (				G NR	W) eine angemessene Vor-							
Das Gutachten wird infa Die Kosten für ein Verkehrswert Vermessungs- und Wertermittlun bekannt, dass eine Abschrift des übersandt wird.	gutachten ergeben sic igskostenordnung NRV	th aus de V (Verm\	WertKostO NRW), die	e ich zur l	Kennt	nis genommen habe. Mir is							
Ort, Datum			Unte	erschrift c	les/de	er Antragsstellers/in							