



Grundstücksmarktbericht **2022**

Kreis Coesfeld

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

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 www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

ISSN: 1435-2605

Datum der Veröffentlichung: 25.03.2022

Änderungen auf Seite 67 und 94

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|----------------|
| 1 | Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben | 5 |
| 2 | Die Lage auf dem Grundstücksmarkt | 7 |
| 3 | Umsätze | 8 - 25 |
| 3.1 | Gesamtumsatz | 8 |
| 3.2 | Unbebaute Grundstücke | 12 |
| 3.3 | Bebaute Grundstücke | 18 |
| 3.4 | Wohnungseigentum | 23 |
| 3.5 | Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke | 24 |
| 3.6 | Sonstige | 25 |
| 4 | Unbebaute Grundstücke | 26 - 57 |
| 4.1 | Individueller Wohnungsbau | 26 |
| 4.2 | Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke | 26 |
| 4.3 | Gewerbliche Bauflächen | 27 |
| 4.4 | Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen | 28 |
| 4.5 | Bauerwartungsland und Rohbauland | 29 |
| 4.6 | Sonstige unbebaute Grundstücke | 29 |
| 4.7 | Bodenrichtwerte | 31 |
| 4.7.1 | Definition | 31 |
| 4.7.2 | Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS | 31 |
| 4.7.3 | Gebietstypische Bodenrichtwerte | 35 |
| 4.7.4 | Umrechnungskoeffizienten | 45 |
| 4.7.5 | Indexreihen | 47 |
| 4.7.6 | Ausgewählte Bodenrichtwerte | 57 |
| 5 | Bebaute Grundstücke | 58 - 73 |
| 5.1 | Ein- und Zweifamilienhäuser | 58 |
| 5.1.1 | Durchschnittspreise | 58 |
| 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 | 70 |
| 5.2.4 | Durchschnittspreise | 71 |
| 5.3 | Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude | 73 |
| 5.4 | Sonstige bebaute Grundstücke | 73 |

| | | |
|-----------|---|-----------------|
| 6 | Wohnungs- und Teileigentum | 74 - 77 |
| 6.1 | Wohnungseigentum | 74 |
| 6.1.1 | Durchschnittspreise | 74 |
| 6.1.2 | Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten | 77 |
| 6.1.3 | Indexreihen | 77 |
| 6.1.4 | Liegenschaftszinssätze | 77 |
| 6.1.5 | Rohertragsfaktoren | 77 |
| 6.2 | Teileigentum | 77 |
| 7 | Erbbauerechte und Erbbaugrundstücke | 78 - 85 |
| 7.1 | Bestellung neuer Erbbauerechte | 78 |
| 7.2 | Erbbauerechte und Wohnungserbbauerechte | 80 |
| 7.3 | Erbbaugrundstücke | 84 |
| 8 | Modellbeschreibungen | 86 - 87 |
| 9 | Mieten und Pachten | 88 - 91 |
| 10 | Kontakte und Adressen | 92 - 93 |
| 11 | Anlagen | 94 - 108 |

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute als eigenständige Einrichtungen bei den kreisfreien Städten, Kreisen und großen kreisangehörigen Gemeinden. Die Gutachterausschüsse sind unabhängig, 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 besondere Mitglieder 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 und Immobilienrichtwerte,
- 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, Marktanpassungsfaktoren,
- 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 amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückwertermittlungsverordnung NRW – GrundWertVO NRW) vom 08.12.2020
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021
- die Verordnung über die Zentrale Kaufpreissammlung der amtlichen Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (VO ZKPS NRW) vom 14.02.2017

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

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

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Mit dem Grundstücksmarktbericht soll die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes im Kreis Coesfeld durch eine zusammenfassende Darstellung des Marktgeschehens aufgezeigt und analysiert werden. Der Grundstücksmarktbericht enthält keine Prognosen zum Marktgeschehen, sondern soll in erster Linie zur besseren Einschätzung der Marktlage beitragen und die Transparenz des Grundstücksmarktes erhöhen. Der Grundstücksmarktbericht wird jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld erstellt. Der Bericht wendet sich an sämtliche Beteiligte des Grundstücksmarktes: Vom Bewertungssachverständigen zur Beurteilung von regionalen Entwicklungen mit speziellen Anforderungen an die für die Grundstücksbewertung erforderlichen Daten, über Banken, Sparkassen, Versicherungen und Maklern zur Einschätzung der lokalen Wertverhältnisse bis hin zur interessierten Öffentlichkeit zwecks allgemeiner Information. Die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld stellt sich, wie folgt, dar:

Trend

Die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge und der Flächenumsatz sinken, der Geldumsatz steigt

Im Jahr 2021 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 1.963 Kaufverträge zur Auswertung vorgelegt. Die Anzahl an Kaufverträgen ist somit im Vergleich zum Vorjahr (2.141) um 8 % gesunken. Hiermit verbunden war ein Geldumsatz von 621,8 Millionen EUR (+11 %). Der Flächenumsatz belief sich auf 330,1 Hektar (-10 %).



Grundstückspreise für Wohnbau land gestiegen, Anzahl der verkauften Bauplätze bleibt konstant

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen sind im Vergleich zu 2020 um 5 % gestiegen. Der Durchschnittspreis je Quadratmeter erschlossener Wohnbaufläche in mittlerer Lage liegt kreisweit bei 182 €/m². Die Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus bleibt konstant (363 in 2020; 367 in 2021). Mit 60 Kauffällen wurden in Nordkirchen kreisweit die meisten Wohnbaugrundstücke veräußert. Es folgen Dülmen und Ascheberg mit 42 bzw. 31 Kauffällen.



Grundstückspreise für Ackerland gestiegen, Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen wird erstmalig ohne Aufwuchs ausgewiesen

Die Bodenrichtwerte für Ackerland stiegen um 16 % auf durchschnittlich 10,50 € je m² an. Dies stellt den höchsten Stand seit der Aufzeichnung der Bodenrichtwerte im Jahr 1974 dar. Sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz stiegen in 2021 um +43 % bzw. +51 %. Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs beträgt 0,90 €/m² und ist nicht mit dem Bodenrichtwert des letzten Jahres (Bodenrichtwert inklusive Aufwuchs) zu vergleichen. Die Anzahl der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist mit 24 Kauffällen um 20 % gestiegen.



Preise für Gewerbegrundstücke steigen

In 2021 wurden 51 Gewerbegrundstücke im Kreisgebiet veräußert. Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke steigen um 5 % auf durchschnittlich rund 46 € je m² an.



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 2021 durchschnittlich rd. 418.000,- € (+12 %) bzw. 331.000,- € (+15 %) gezahlt. Die Anzahl der Verkaufsfälle sank von 582 in 2020 auf 546 in 2021 (-6 %). Der durchschnittliche Kaufpreis neu errichteter Reihenhäuser und Doppelhaushälften betrug 3.340 €/m² Wohnfläche (+5 %).



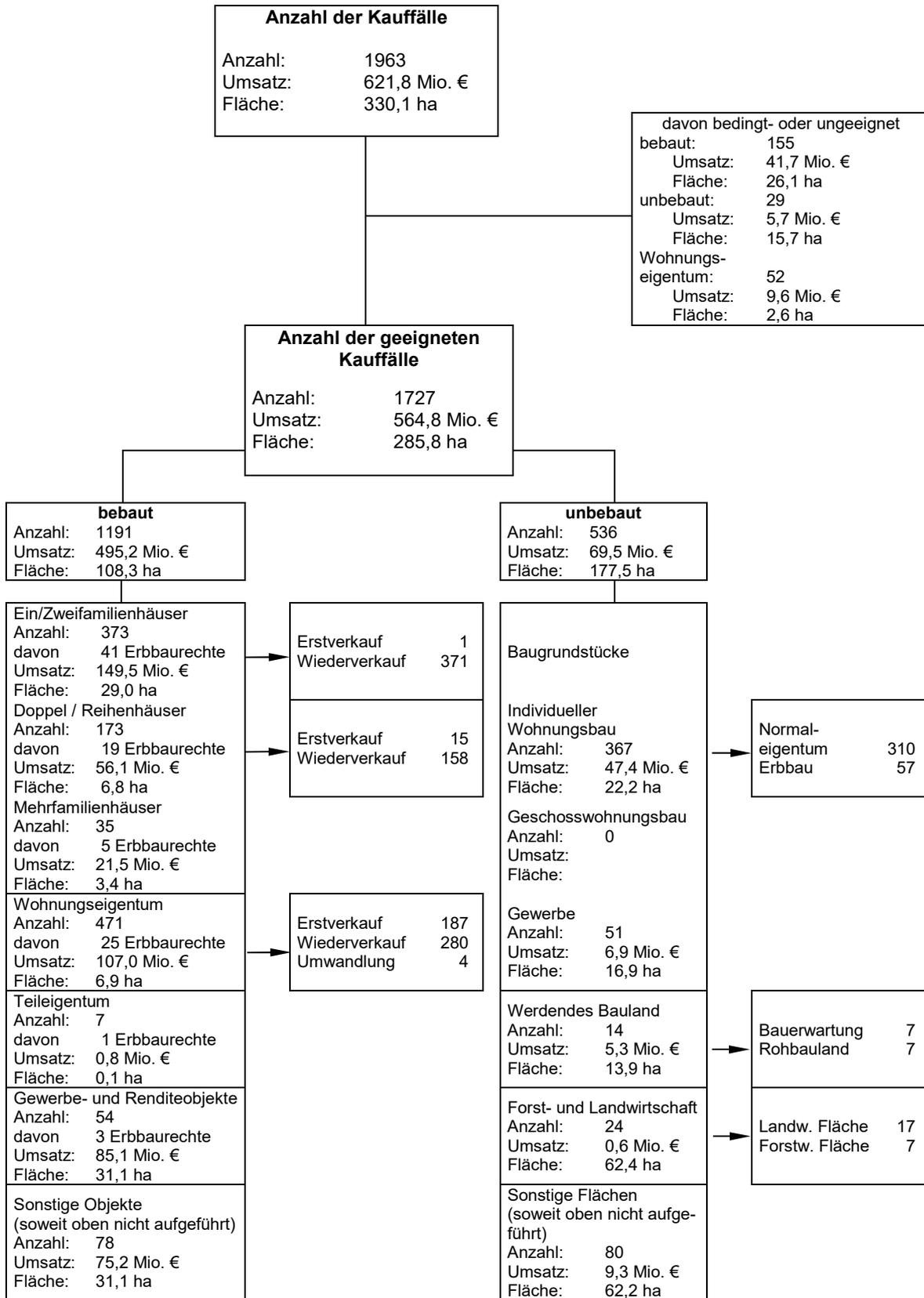
Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen gestiegen

Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern lag im Kreisdurchschnitt bei 3.541 €/m² Wohnfläche und damit um etwa 13 % höher als im Vorjahr. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rund 278.000 € (+14 %). Mit 187 Kauffällen in 2021 ist die Anzahl der Verkäufe von Neubauwohnungen gegenüber 2020 (243) um 23 % gesunken.



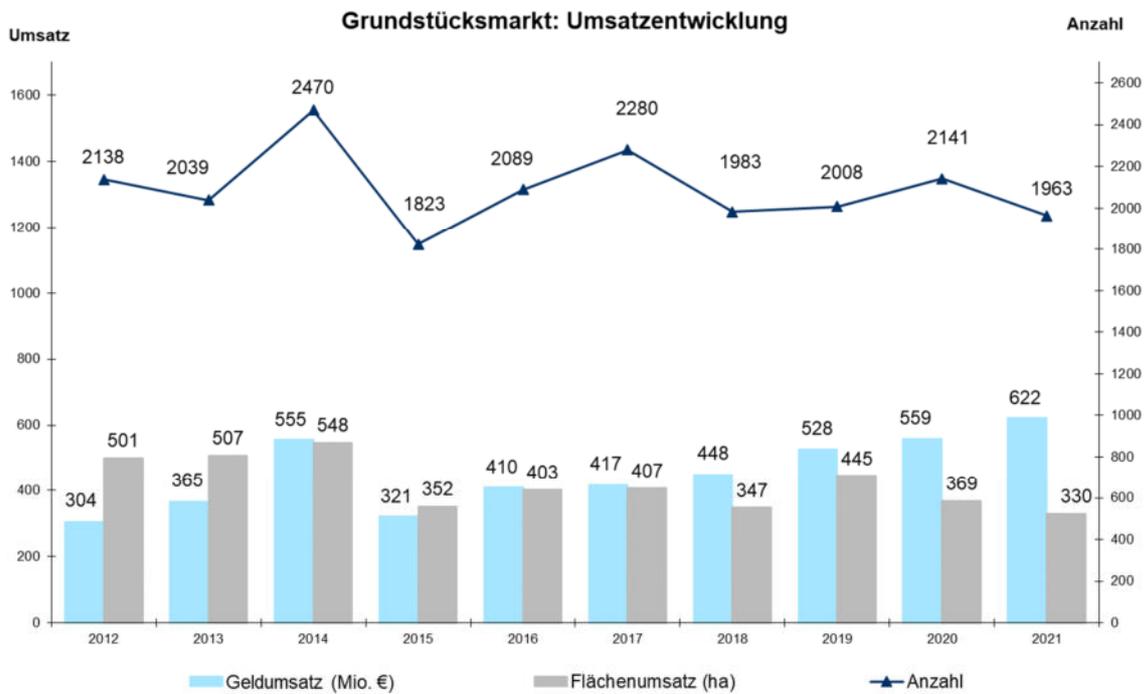
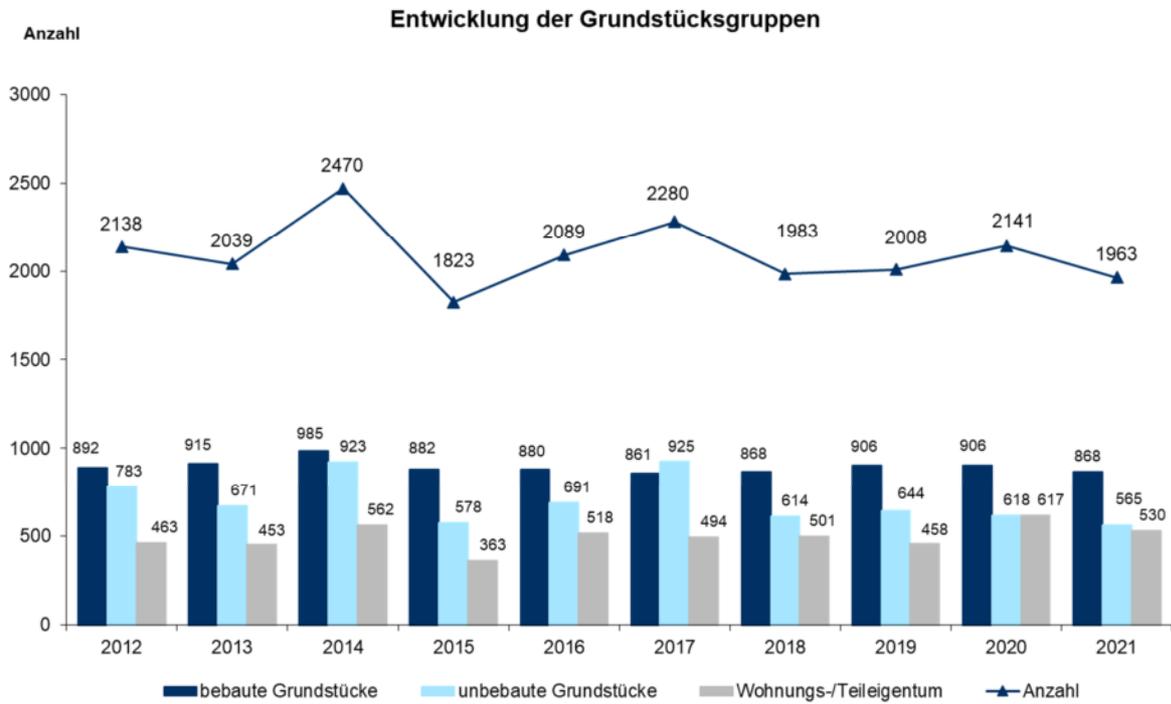
3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz



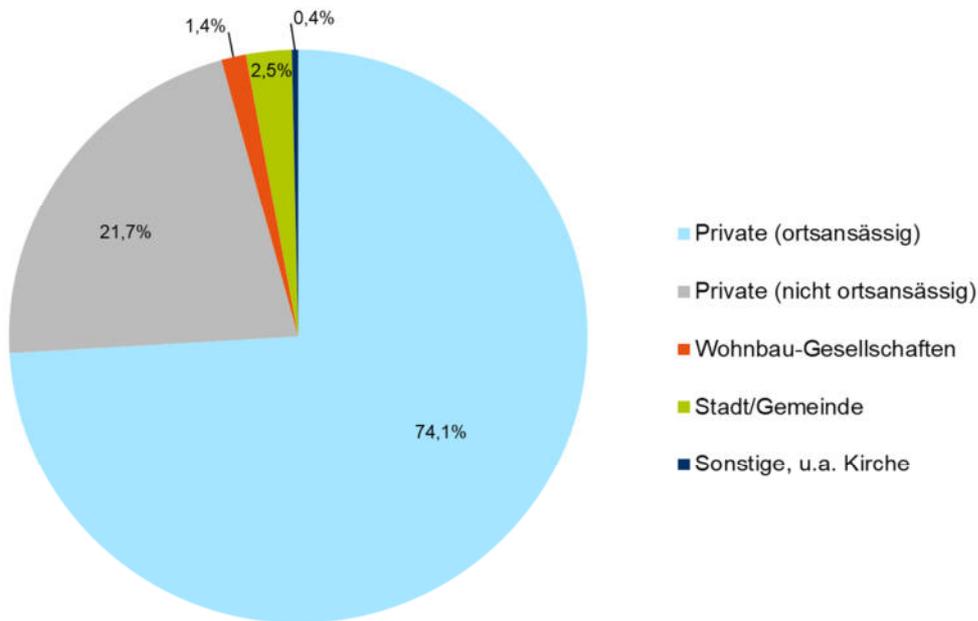
| Gemeinde | Grundstücksgruppe | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--------------|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Ascheberg | bebaut | 63 | 60 | 65 | 51 | 52 | 40 | 49 | 59 | 56 | 45 |
| | unbebaut | 53 | 55 | 66 | 34 | 43 | 110 | 44 | 66 | 45 | 55 |
| | Wohn-/Teileigentum | 27 | 18 | 36 | 26 | 31 | 51 | 22 | 35 | 40 | 17 |
| | Summe | 143 | 133 | 167 | 111 | 126 | 201 | 115 | 160 | 141 | 117 |
| Billerbeck | bebaut | 58 | 58 | 56 | 64 | 49 | 57 | 68 | 57 | 66 | 66 |
| | unbebaut | 48 | 39 | 27 | 32 | 52 | 45 | 34 | 27 | 55 | 33 |
| | Wohn-/Teileigentum | 21 | 16 | 16 | 18 | 19 | 19 | 25 | 20 | 22 | 18 |
| | Summe | 127 | 113 | 99 | 114 | 120 | 121 | 127 | 104 | 143 | 117 |
| Coesfeld | bebaut | 155 | 137 | 142 | 152 | 154 | 133 | 132 | 139 | 149 | 165 |
| | unbebaut | 103 | 65 | 134 | 70 | 68 | 159 | 96 | 78 | 84 | 68 |
| | Wohn-/Teileigentum | 93 | 110 | 128 | 78 | 90 | 100 | 120 | 118 | 116 | 116 |
| | Summe | 351 | 312 | 404 | 300 | 312 | 392 | 348 | 335 | 349 | 349 |
| Dülmen | bebaut | 180 | 188 | 231 | 161 | 170 | 177 | 155 | 210 | 220 | 209 |
| | unbebaut | 125 | 92 | 190 | 99 | 113 | 119 | 146 | 110 | 131 | 120 |
| | Wohn-/Teileigentum | 99 | 81 | 131 | 82 | 85 | 89 | 141 | 89 | 124 | 123 |
| | Summe | 404 | 361 | 552 | 342 | 368 | 385 | 442 | 409 | 475 | 452 |
| Havixbeck | bebaut | 47 | 53 | 40 | 52 | 36 | 42 | 52 | 50 | 51 | 38 |
| | unbebaut | 32 | 36 | 39 | 17 | 37 | 81 | 30 | 36 | 22 | 13 |
| | Wohn-/Teileigentum | 22 | 21 | 20 | 24 | 26 | 32 | 23 | 26 | 51 | 22 |
| | Summe | 101 | 110 | 99 | 93 | 99 | 155 | 105 | 112 | 124 | 73 |
| Lüdinghausen | bebaut | 93 | 105 | 126 | 121 | 99 | 92 | 109 | 87 | 78 | 74 |
| | unbebaut | 58 | 133 | 168 | 70 | 55 | 132 | 58 | 84 | 80 | 66 |
| | Wohn-/Teileigentum | 73 | 64 | 52 | 38 | 59 | 37 | 56 | 41 | 44 | 42 |
| | Summe | 224 | 302 | 346 | 229 | 213 | 261 | 223 | 212 | 202 | 182 |
| Nordkirchen | bebaut | 33 | 37 | 48 | 50 | 47 | 42 | 45 | 55 | 47 | 43 |
| | unbebaut | 50 | 43 | 59 | 63 | 64 | 71 | 50 | 43 | 46 | 77 |
| | Wohn-/Teileigentum | 7 | 23 | 43 | 15 | 49 | 42 | 30 | 16 | 52 | 44 |
| | Summe | 90 | 103 | 150 | 128 | 160 | 155 | 125 | 114 | 145 | 164 |
| Nottuln | bebaut | 86 | 91 | 103 | 82 | 86 | 88 | 95 | 82 | 90 | 69 |
| | unbebaut | 59 | 53 | 54 | 56 | 31 | 43 | 64 | 42 | 39 | 27 |
| | Wohn-/Teileigentum | 49 | 51 | 43 | 18 | 63 | 58 | 49 | 27 | 47 | 55 |
| | Summe | 194 | 195 | 200 | 156 | 180 | 189 | 208 | 151 | 176 | 151 |
| Olfen | bebaut | 53 | 52 | 53 | 36 | 64 | 59 | 62 | 56 | 47 | 38 |
| | unbebaut | 105 | 69 | 85 | 82 | 92 | 47 | 25 | 69 | 42 | 28 |
| | Wohn-/Teileigentum | 24 | 26 | 32 | 19 | 33 | 29 | 15 | 21 | 30 | 42 |
| | Summe | 182 | 147 | 170 | 137 | 189 | 135 | 102 | 146 | 119 | 108 |
| Rosendahl | bebaut | 38 | 35 | 38 | 47 | 39 | 55 | 39 | 37 | 38 | 46 |
| | unbebaut | 36 | 33 | 56 | 32 | 52 | 66 | 30 | 23 | 34 | 21 |
| | Wohn-/Teileigentum | 12 | 12 | 12 | 18 | 23 | 7 | 6 | 15 | 23 | 16 |
| | Summe | 86 | 80 | 106 | 97 | 114 | 128 | 75 | 75 | 95 | 83 |
| Senden | bebaut | 86 | 99 | 83 | 66 | 84 | 76 | 62 | 74 | 64 | 75 |
| | unbebaut | 114 | 53 | 45 | 23 | 84 | 52 | 37 | 66 | 40 | 57 |
| | Wohn-/Teileigentum | 36 | 31 | 49 | 27 | 40 | 30 | 14 | 50 | 68 | 35 |
| | Summe | 236 | 183 | 177 | 116 | 208 | 158 | 113 | 190 | 172 | 167 |
| Kreisgebiet | bebaut | 892 | 915 | 985 | 882 | 880 | 861 | 868 | 906 | 906 | 868 |
| | unbebaut | 783 | 671 | 923 | 578 | 691 | 925 | 614 | 644 | 618 | 565 |
| | Wohn-/Teileigentum | 463 | 453 | 562 | 363 | 518 | 494 | 501 | 458 | 617 | 530 |
| | Anzahl | 2138 | 2039 | 2470 | 1823 | 2089 | 2280 | 1983 | 2008 | 2141 | 1963 |

Folgende Grafiken zeigen die Anzahl aller Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, hier bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum. In der untenstehenden Graphik ist die Umsatzentwicklung (Geld- und Flächenumsatz) dargestellt.

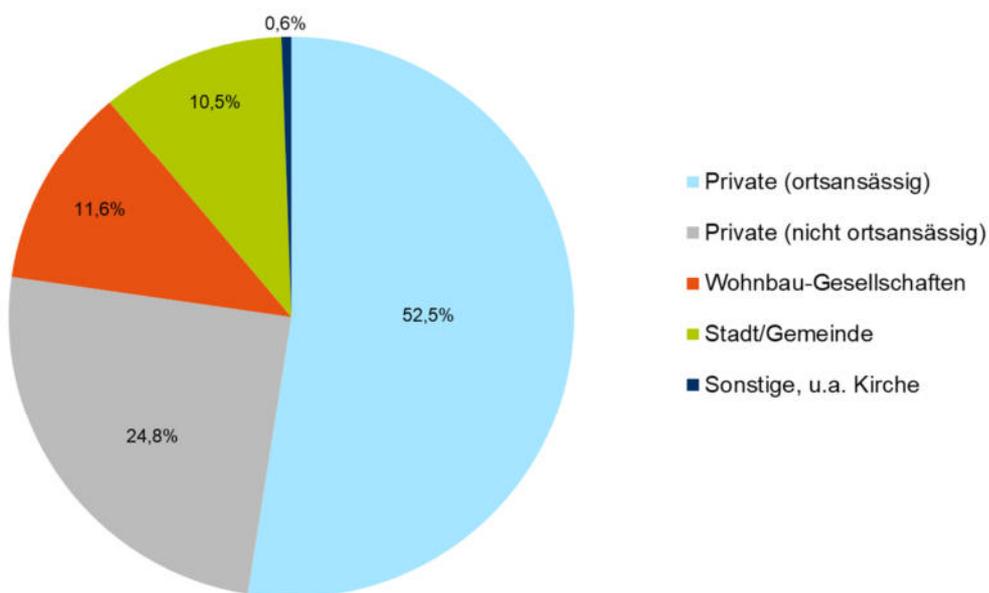


Erwerber / Veräußerer

Erwerber 2021



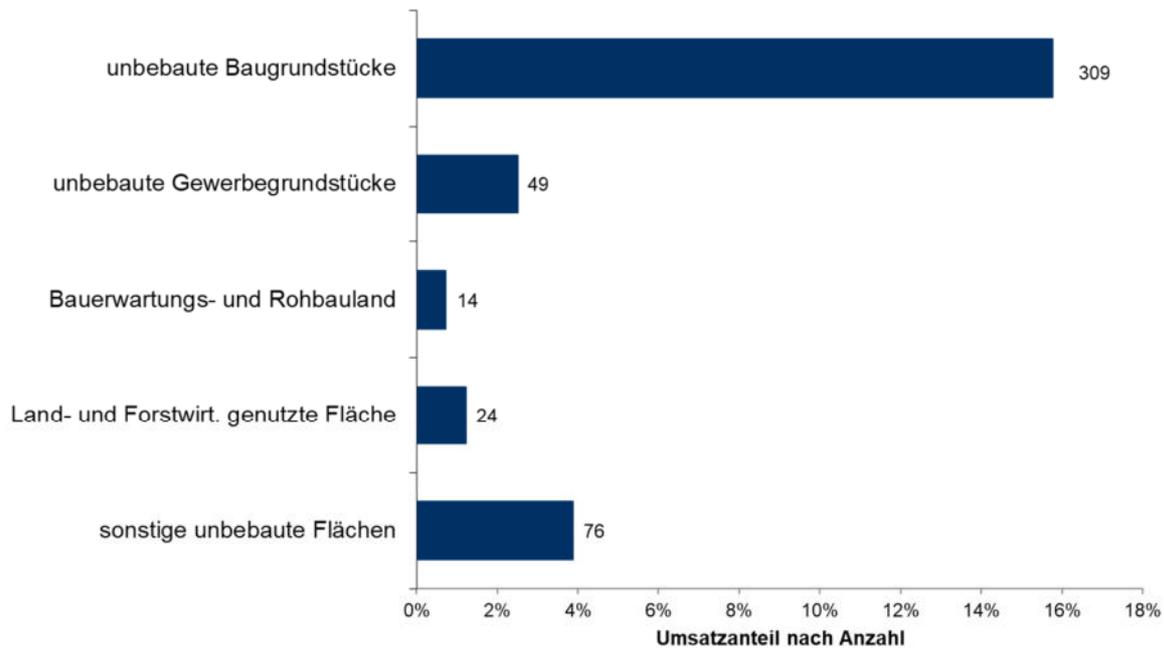
Veräußerer 2021



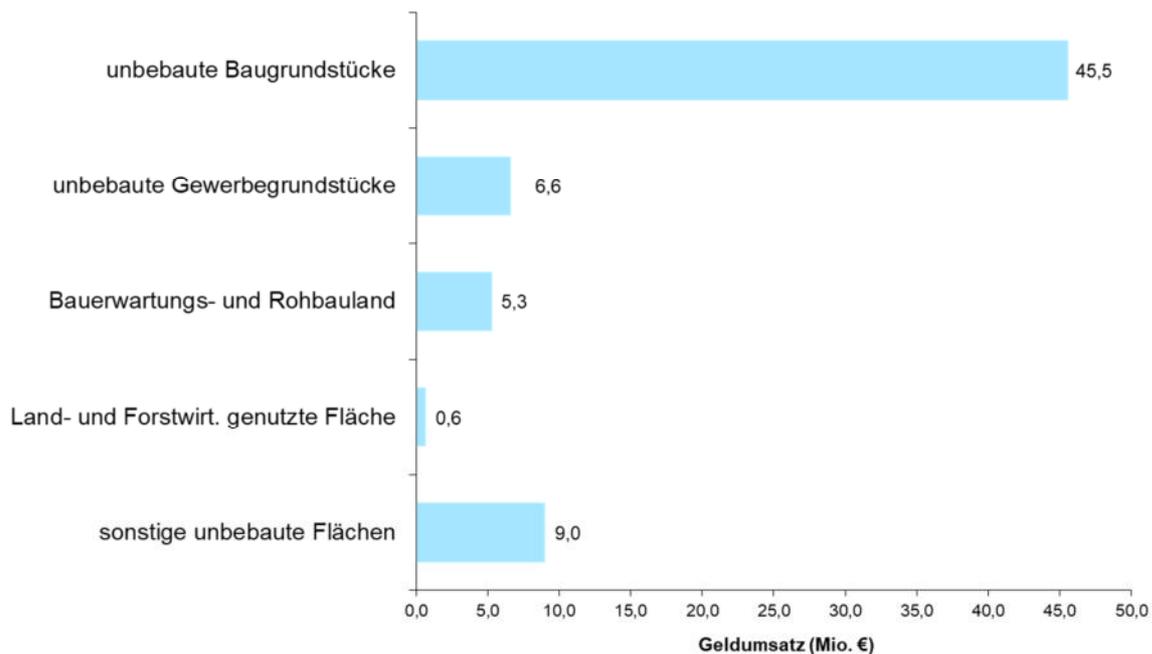
3.2 Unbebaute Grundstücke

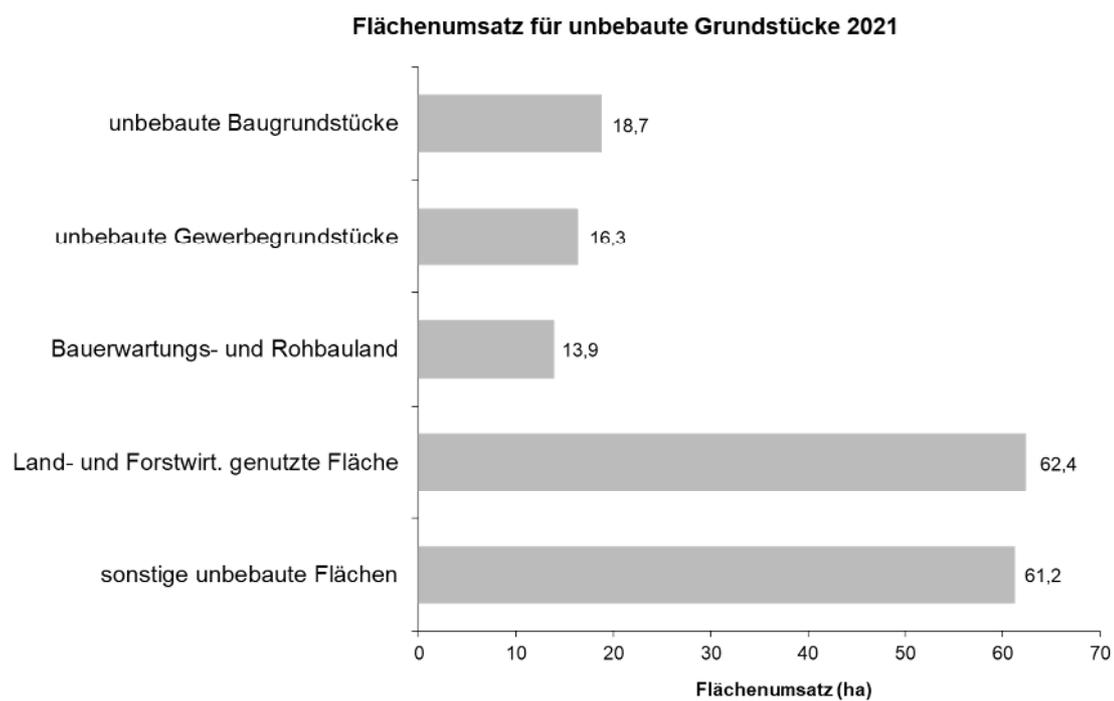
Folgende Grafiken zeigen die Anzahl aller geeigneten Kauffälle für unbebaute Grundstücke (ohne Erbbaugrundstücke) sowie die Umsatzentwicklung, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2021.

Umsatzanteile nach Anzahl für unbebaute Grundstücke 2021



Geldumsatz für unbebaute Grundstücke 2021



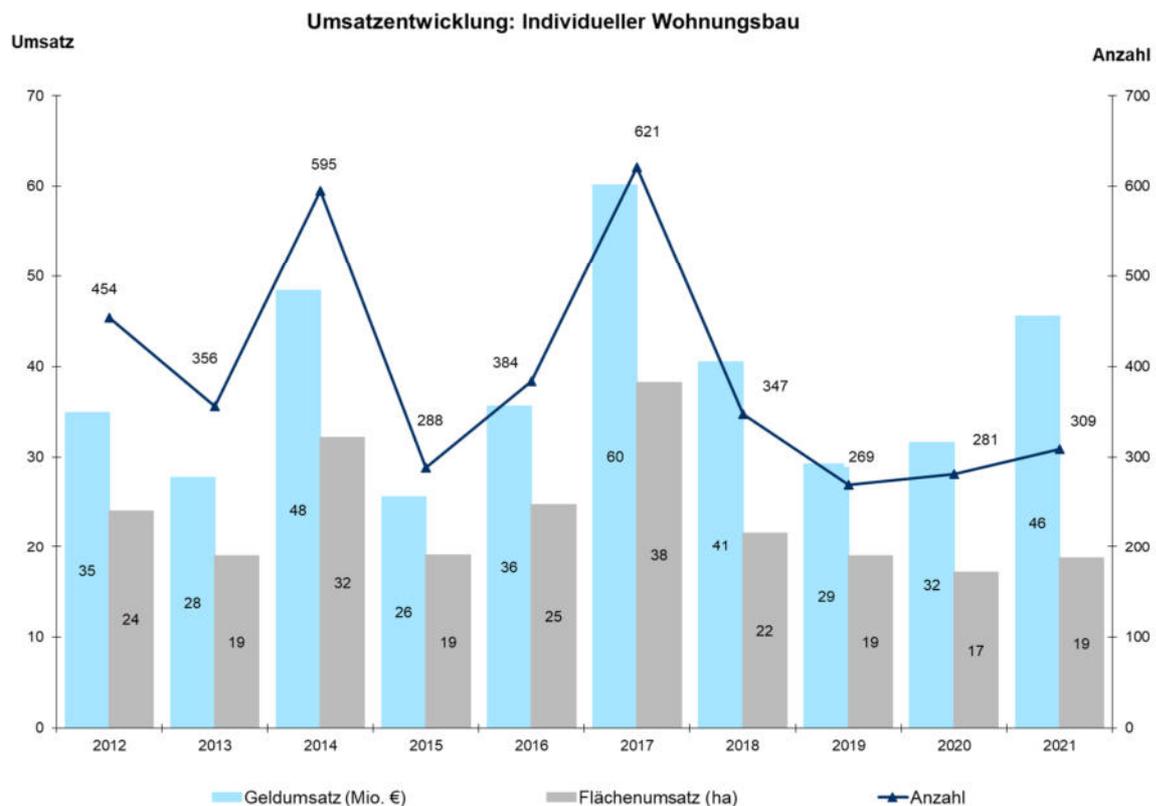


Folgende Grafiken und Tabellen zeigen die Umsatzentwicklungen in den Teilmärkten individueller Wohnungsbau, gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Individueller Wohnungsbau

| Jahr | Anzahl | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio. €) |
|------|--------|-----------------------|------------------------|
| 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 |
| 2020 | 281 | 17,13 | 31,61 |
| 2021 | 309 | 18,71 | 45,53 |

ohne Erbbaugrundstücke

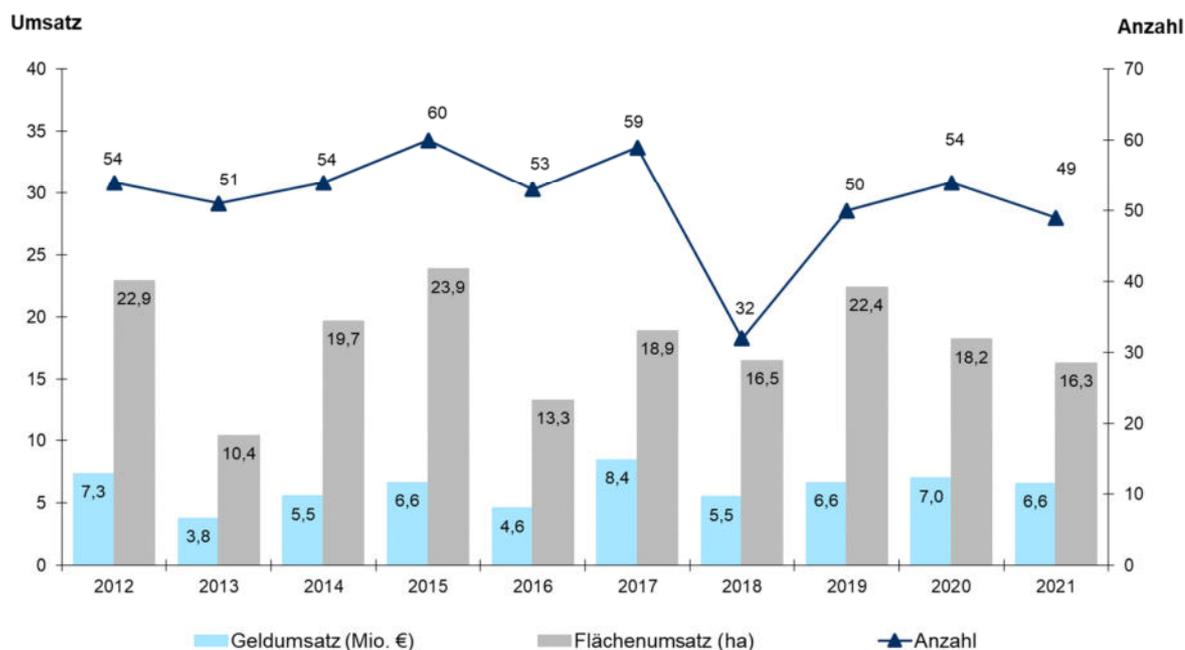


Gewerbegrundstücke

| Jahr | Anzahl | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio. €) |
|------|--------|--------------------|---------------------|
| 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 |
| 2020 | 54 | 18,21 | 6,95 |
| 2021 | 49 | 16,29 | 6,56 |

ohne Erbbaugrundstücke

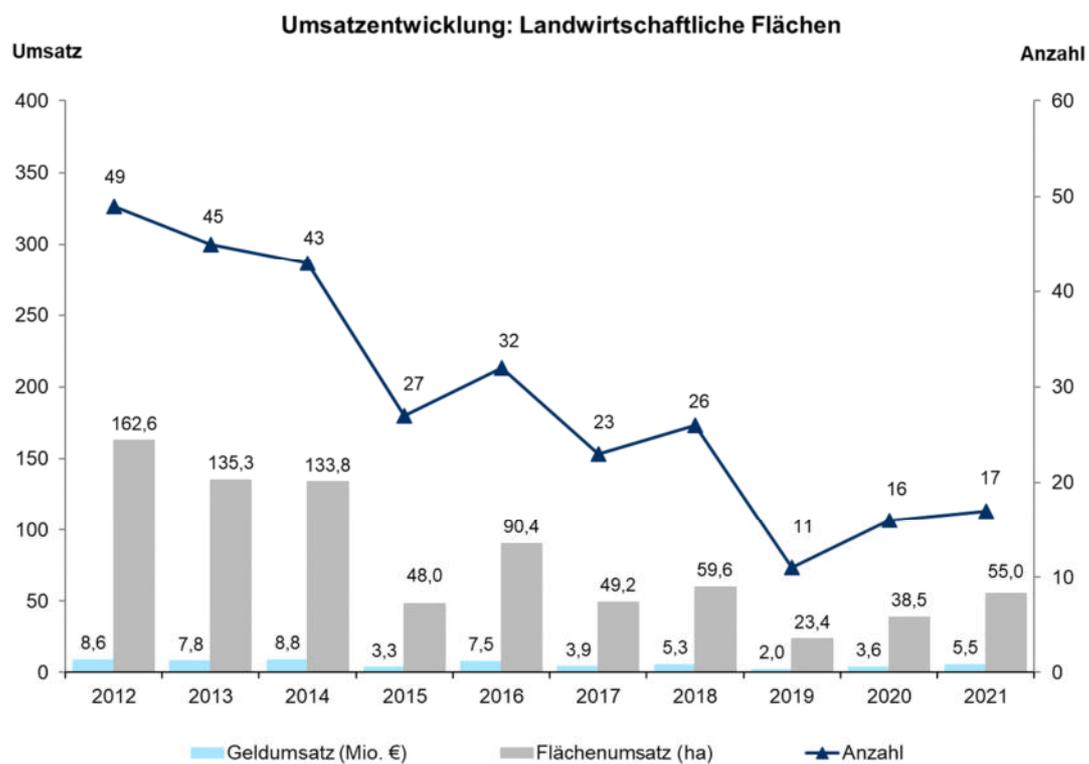
Umsatzentwicklung: Gewerbliche Bauflächen



Landwirtschaftliche Grundstücke

| Jahr | Anzahl | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio. €) |
|------|--------|-----------------------|------------------------|
| 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 |
| 2020 | 16 | 38,54 | 3,63 |
| 2021 | 17 | 55,03 | 5,49 |

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



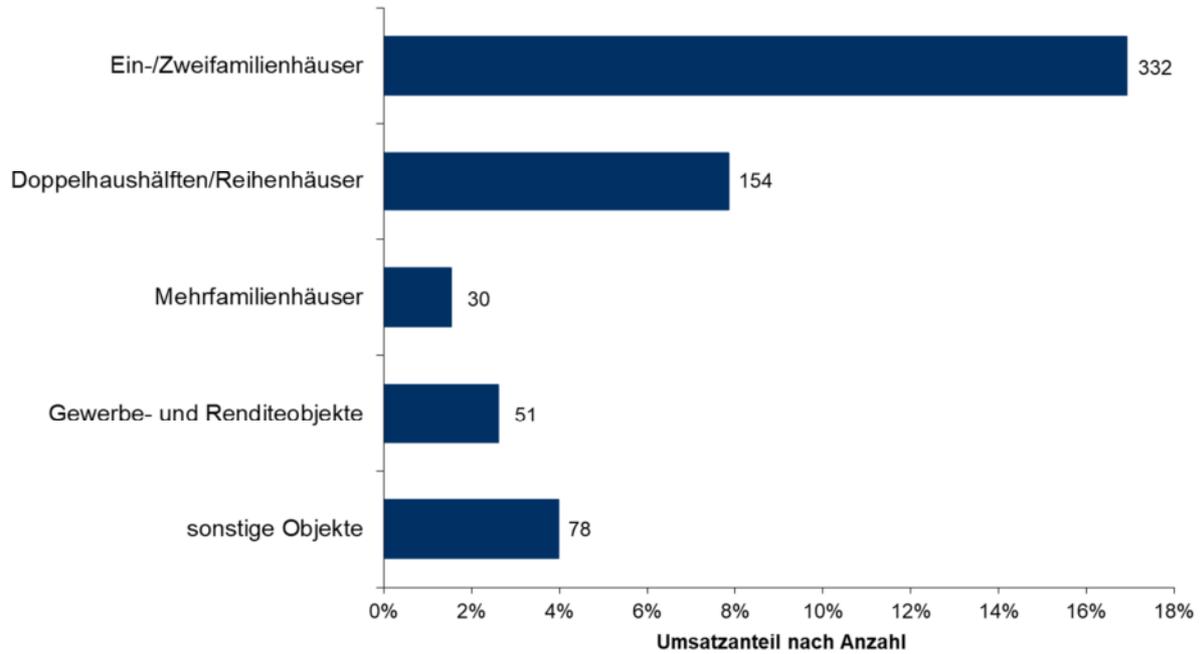
| Forstwirtschaftliche Grundstücke | | | |
|----------------------------------|--------|-----------------------|------------------------|
| Jahr | Anzahl | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio. €) |
| 2012 | 12 | 31,28 | 0,49 |
| 2013 | 9 | 7,61 | 0,14 |
| 2014 | 14 | 22,94 | 0,51 |
| 2015 | 8 | 19,94 | 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 |
| 2020 | 2 | 3,24 | 0,08 |
| 2021 | 7 | 7,33 | 0,13 |

forstwirtschaftliche Flächen, größer als 2.500 m², mit Aufwuchs

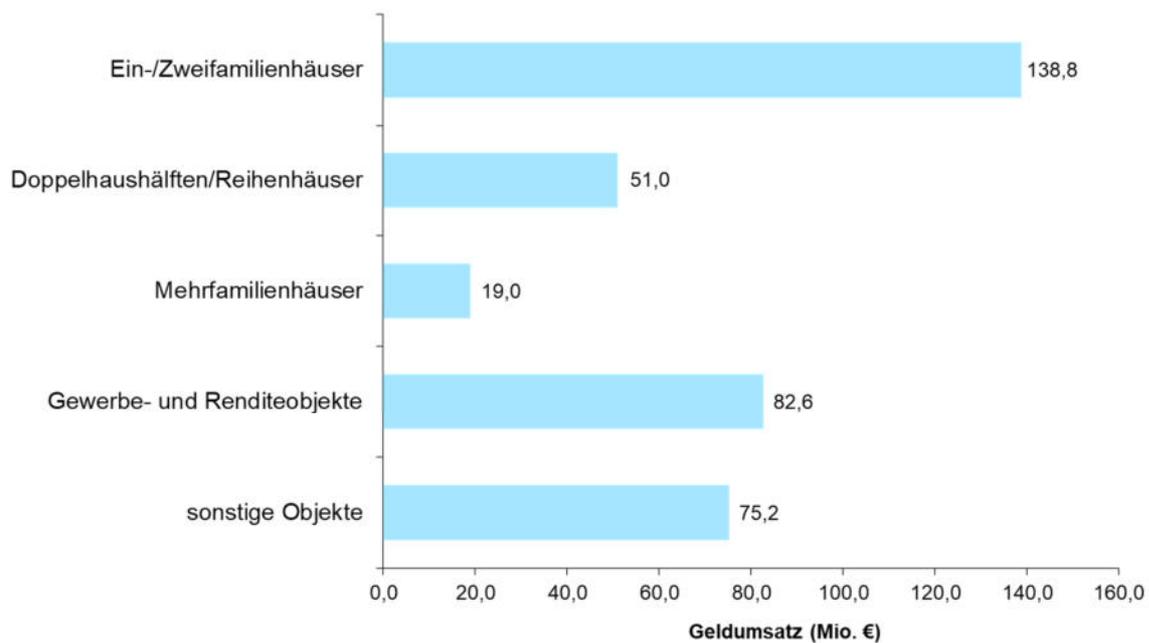
3.3 Bebaute Grundstücke

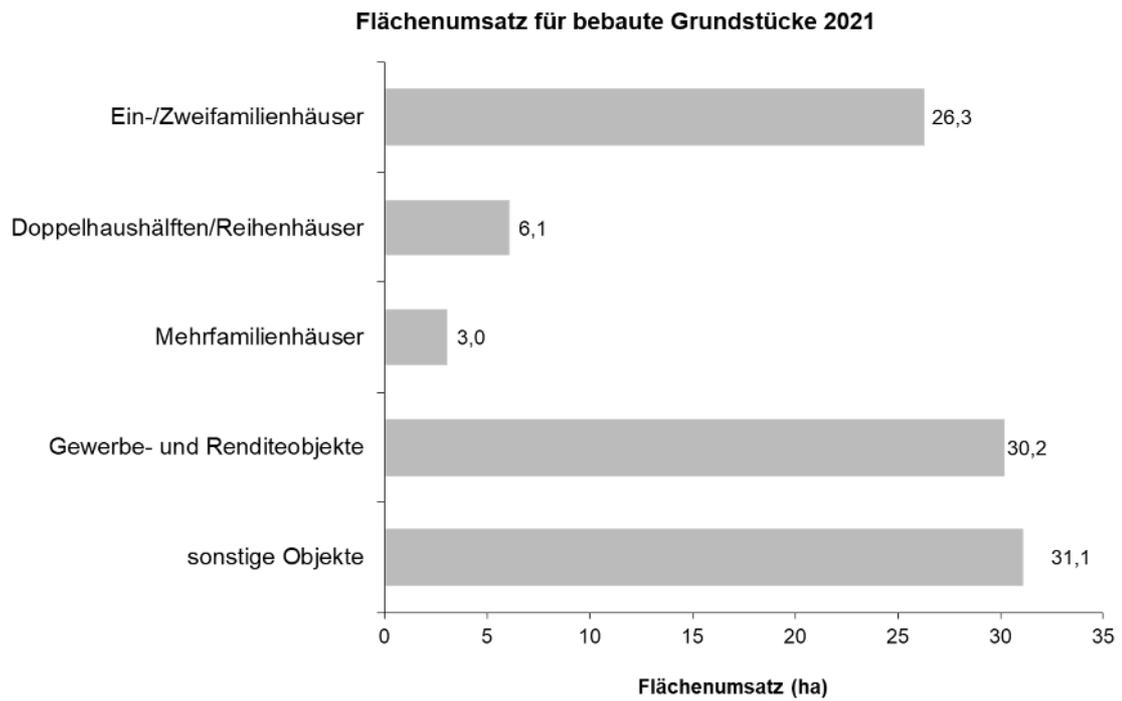
Folgende Grafiken zeigen die Anzahl aller geeigneten Kauffälle ohne Erbbaurechte für bebaute Grundstücke sowie die Umsatzentwicklung (Geld- und Flächenumsatz) differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2021.

Umsatzanteile nach Anzahl für bebaute Grundstücke 2021



Geldumsatz für bebaute Grundstücke 2021



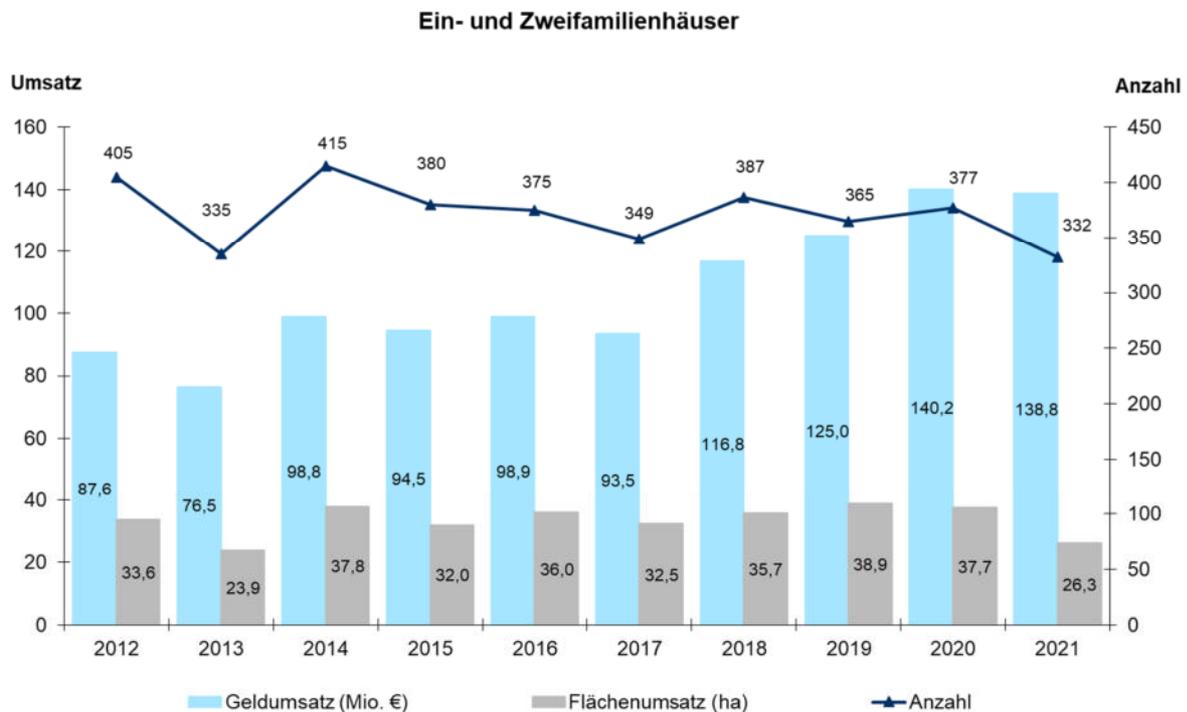


Folgende Grafiken und Tabellen zeigen die Umsatzentwicklungen bebauter Grundstücke in den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Drei- und Mehrfamilienhäuser.

Ein- und Zweifamilienhäuser

| Jahr | Anzahl | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio. €) |
|------|--------|-----------------------|------------------------|
| 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 |
| 2020 | 377 | 37,68 | 140,16 |
| 2021 | 332 | 26,25 | 138,81 |

ohne Erbbaurechte

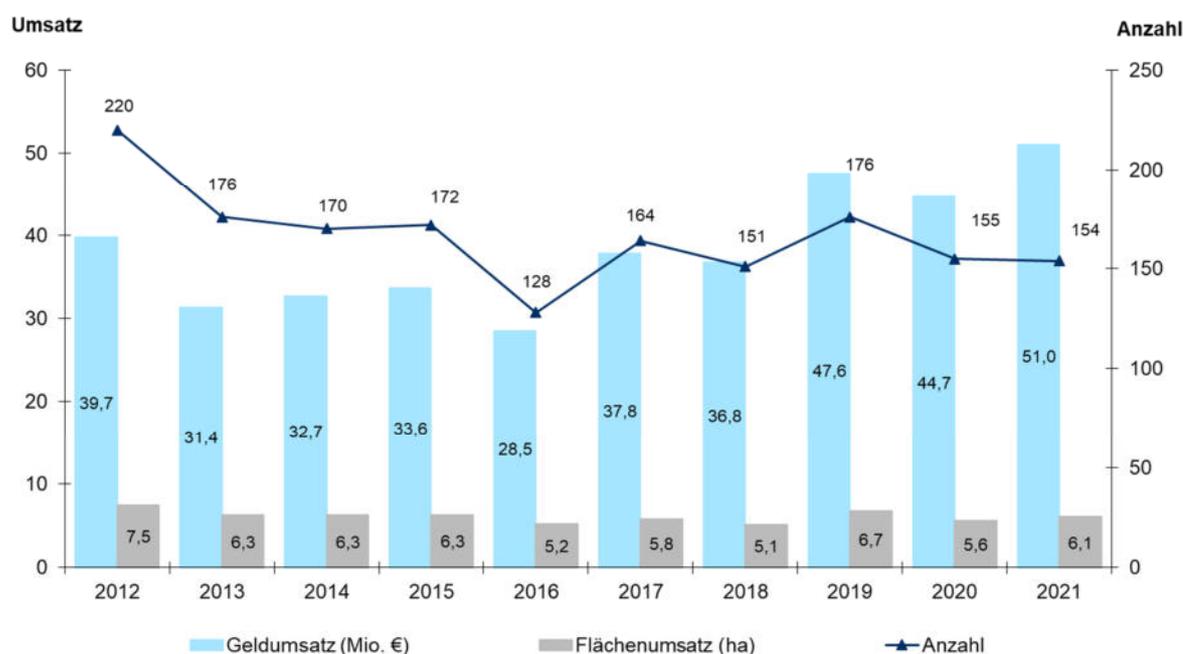


Reihenhäuser und Doppelhaushälften

| Jahr | Anzahl | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio. €) |
|------|--------|--------------------|---------------------|
| 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 |
| 2020 | 155 | 5,64 | 44,68 |
| 2021 | 154 | 6,07 | 50,99 |

ohne Erbbaurechte

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

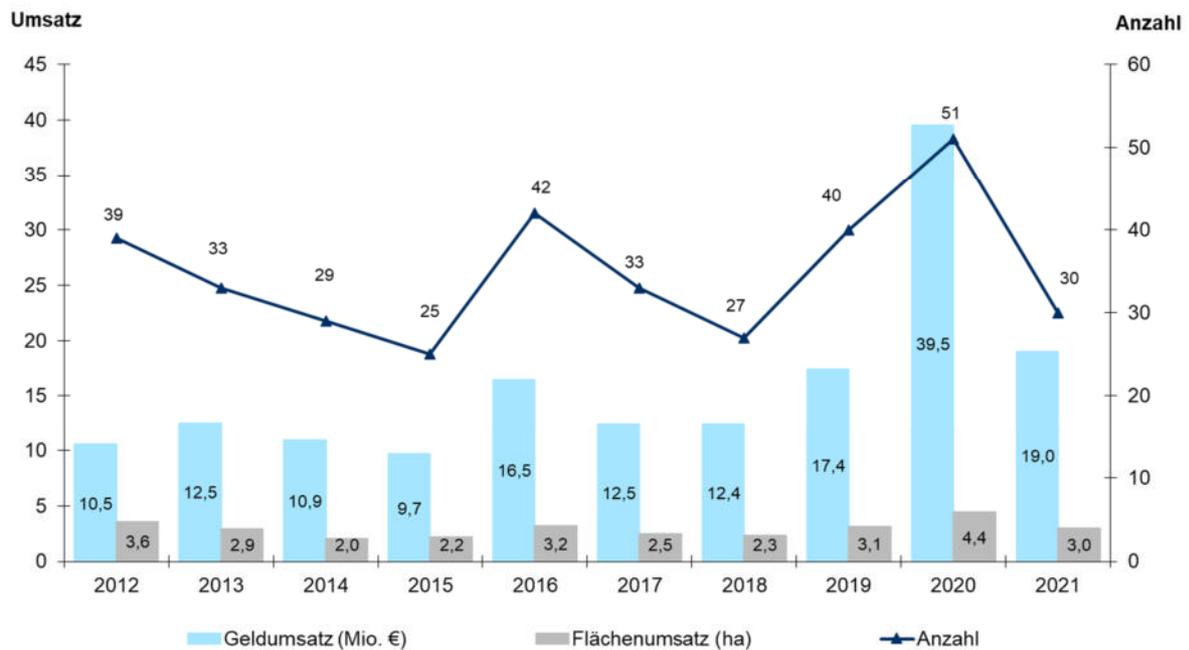


Drei- und Mehrfamilienhäuser

| Jahr | Anzahl | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio. €) |
|------|--------|-----------------------|------------------------|
| 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 |
| 2020 | 51 | 4,44 | 39,50 |
| 2021 | 30 | 3,02 | 19,02 |

ohne Erbbaurechte

Drei- und Mehrfamilienhäuser



3.4 Wohnungseigentum

Folgende Grafiken und Tabelle zeigen die Umsatzentwicklung von Wohnungseigentum.

| Jahr | Erstverkäufe | | | Wiederverkauf | | | Umwandlung | | |
|------|--------------|--------------------|---------------------|---------------|--------------------|---------------------|------------|--------------------|---------------------|
| | Anzahl | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio. €) | Anzahl | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio. €) | Anzahl | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio. €) |
| 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 |
| 2020 | 236 | 3,37 | 60,42 | 266 | 4,51 | 45,00 | 5 | 0,15 | 1,55 |
| 2021 | 187 | 2,23 | 54,24 | 255 | 4,28 | 47,93 | 4 | 0,08 | 1,10 |

ohne Erbbaurechte

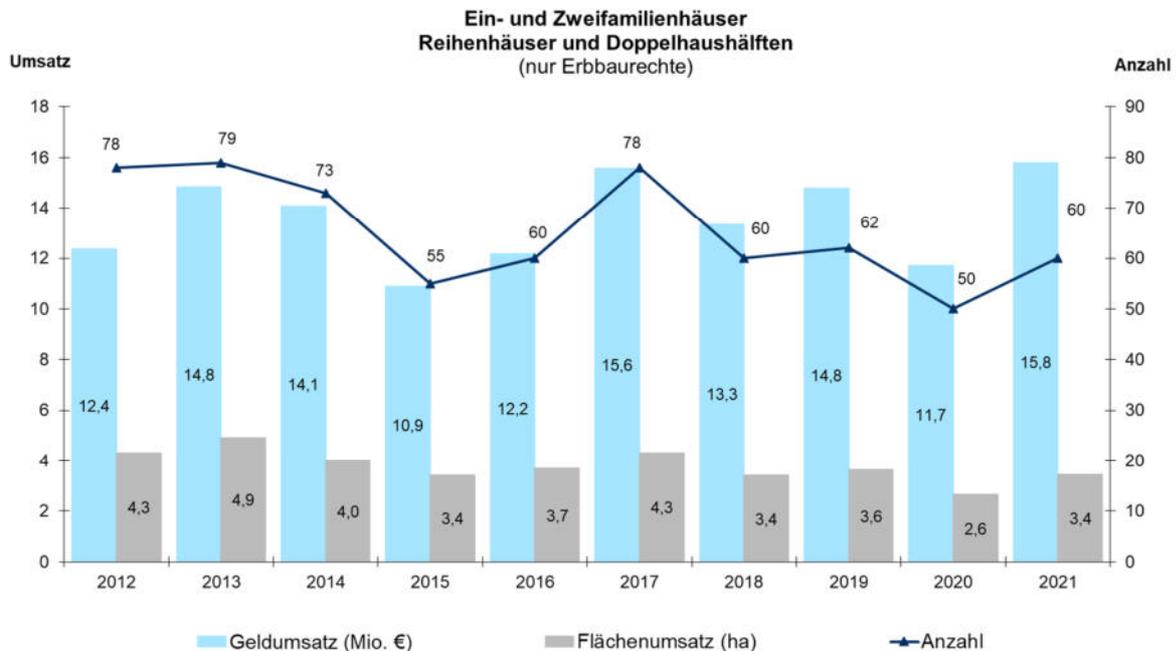


3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

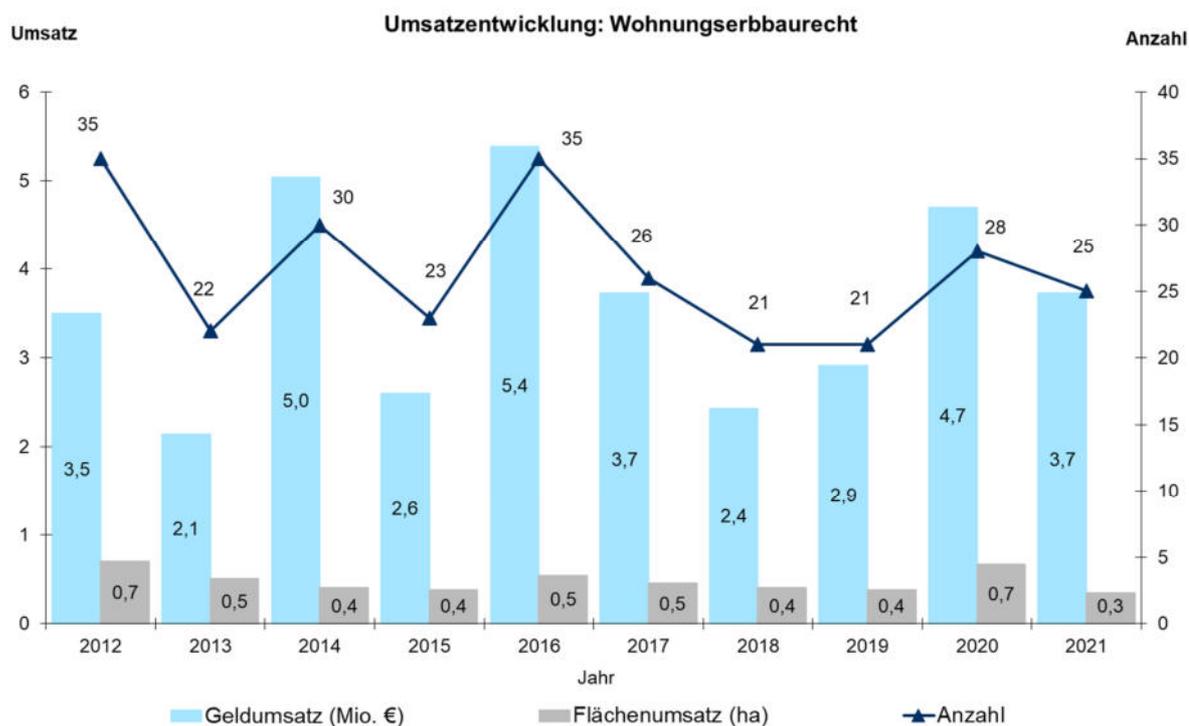
Ein- und Zweifamilienhäuser
Reihenhäuser und Doppelhaushälften

| Jahr | Anzahl | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio. €) |
|------|--------|-----------------------|------------------------|
| 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 |
| 2020 | 50 | 2,64 | 11,70 |
| 2021 | 60 | 3,43 | 15,80 |



Wohnungserbbaurecht

| Jahr | Anzahl | Flächenumsatz (ha) | Geldumsatz (Mio. €) |
|------|--------|-----------------------|------------------------|
| 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 |
| 2020 | 28 | 0,67 | 4,70 |
| 2021 | 25 | 0,34 | 3,73 |



3.6 Sonstige

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Durchschnittspreise

| Individueller Wohnungsbau | | | |
|---------------------------|---|--|-----------------------------------|
| Jahr | durchschnittliche Grundstücksfläche (m ²) | durchschnittlicher Kaufpreis (€) | Mittelwert (€/m ²) |
| 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 |
| 2020 | 609 | 112.482 | 185 |
| 2021 | 606 | 147.345 | 243 |

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 (ha) | durchschnittlicher Kaufpreis (Mio. €) | Mittelwert (€/m ²) |
| 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 |
| 2020 | 3.372 | 128.751 | 38 |
| 2021 | 3.324 | 133.870 | 40 |

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 (ha) | durchschnittlicher Kaufpreis (€) | Mittelwert (€/m ²) |
| 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 |
| 2020 | 1,62 | 37.668 | 2,3 |
| 2021 | 1,05 | 19.055 | 1,8 |

| Landwirtschaftliche Grundstücke | | | |
|---------------------------------|--|--|-----------------------------------|
| Jahr | durchschnittliche Grundstücksfläche (ha) | durchschnittlicher Kaufpreis (€) | Mittelwert (€/m ²) |
| 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 |
| 2020 | 2,41 | 226.812 | 9,4 |
| 2021 | 3,24 | 322.941 | 10,0 |

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) | | | | | | | | | | % 2012-21 Mittel Median | |
|------------------------|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|----------------------------------|--|
| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | | |
| Bauerwartungsland | / | 32,0 | 50,0 | 41,0 | 34,0 | 38,0 | 46,0 | 29,0 | 37,0 | 30,0 | 34% | |
| | / | 26% | 39% | 31% | 33% | 35% | 37% | 33% | 38% | 30% | 33% | |
| Rohbauland (Wohnen) | 60,0 | / | / | / | 39,0 | 38,0 | 45,0 | 56,0 | 74,0 | 48,0 | 50% | |
| | 50% | / | / | / | 56% | 53% | 41% | 54% | 53% | 43% | 53% | |

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Besondere Flächen der Landwirtschaft

Hinweis:

Als „Besondere Flächen der Landwirtschaft“ sind nachstehend Flächen i.S. des § 3 (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 22 Fälle aus den Jahren 2020 und 2021 für die Untersuchung herangezogen. Die Untersuchung zeigt folgendes Ergebnis:

| | |
|---|-----------------------------|
| Mittelwert der Auswertung: | 12,9 €/m² |
| Anzahl der Fälle: | 21 |
| Minimum: | 7,39 €/m ² |
| Maximum: | 19,33 €/m ² |
| Standardabweichung: | 2,90 €/m ² |
| durchschnittlicher landwirtschaftlicher Bodenrichtwert | 10,50 €/m ² |
| Faktor begünstigtem Agrarland zu Bodenrichtwert-Wohnen (eb-frei): | 14,1 |
| Faktor Bodenrichtwert Ackerland zu begünstigtem Agrarland: | 1,2 |

| Entwicklungsstufe | Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu landw. Flächen) | | | | | | | | | | % 2010-20 Mittel Median | |
|---------------------------------|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|----------------------------------|--|
| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | | |
| Landw. Flächen Bodenleitwert | 4,6 | 5,4 | 6,4 | 6,7 | 7,4 | 8,0 | 8,3 | 8,8 | 9,0 | 10,5 | 100% | |
| | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| begünst. Agrarland | 7,7 | 8,7 | 8,5 | 8,5 | 9,9 | 10,5 | 10,7 | 11,0 | 11,6 | 12,9 | 135% | |
| | 167% | 161% | 133% | 127% | 134% | 131% | 129% | 125% | 129% | 123% | 130% | |
| Unland, Wasser,Biotope | 0,8 | 1,1 | 1,1 | 0,8 | 1,1 | 1,1 | 1,0 | 1,2 | 1,5 | 1,7 | 15% | |
| | 17% | 20% | 17% | 12% | 15% | 14% | 12% | 14% | 17% | 16% | 16% | |

Arrondierungsflächen

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

Die Kauffälle lassen sich in zwei Hauptgruppen einteilen:

Baulandteilflächen, die

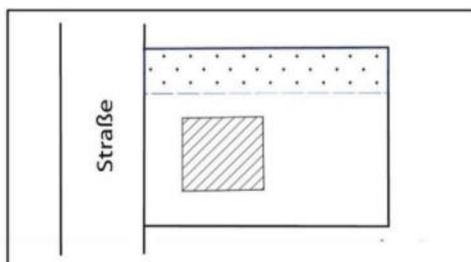
- eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen,
- einen Überbau bereinigen oder
- als Garagen- oder Stellplatzfläche genutzt werden können

Nicht erforderliche oder unmaßgebliche Teilflächen:

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

Die in den Kaufverträgen erzielten Bodenpreise wurden in Relation zu dem betreffenden Bodenrichtwert gesetzt. Die Standardabweichung ist ein Ausdruck der üblichen Streubreite. Die Abweichung vom Mittelwert lässt die Bedeutung der erworbenen Teilfläche für den Erwerber erkennen. Die Ergebnisse der Untersuchung aus den Kauffällen von Arrondierungsflächen aus den Jahren 2019 bis 2021 sind in den nachfolgenden Grafiken dargestellt:

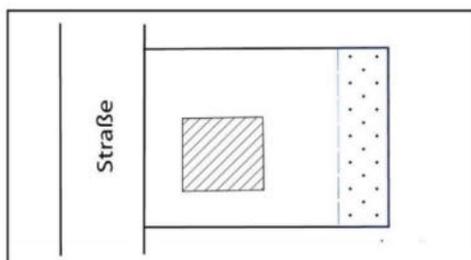
Baulandteilflächen:



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

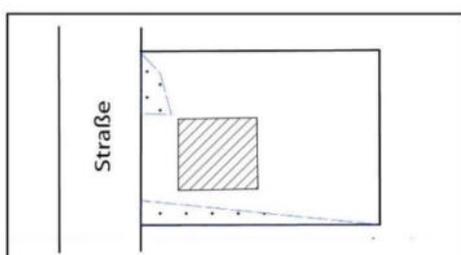
| | |
|-----------------------------|--------------|
| Anzahl der Kauffälle: | 20 |
| Verhältnis zum Baulandwert: | 95% |
| Bandbreite: | 56% bis 134% |

Unmaßgebliche Teilfläche:



Zukäufe zu Garten- bzw. Hinterland

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Anzahl der Kauffälle: | 15 |
| Verhältnis zum Baulandwert: | 54% |
| Bandbreite: | 28% bis 81% |



Zukäufe zu unmaßgebliche Vorgartenfläche und/oder seitlichen Grundstücksflächen

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Anzahl der Kauffälle: | 38 |
| Verhältnis zum Baulandwert: | 84% |
| Bandbreite: | 56% bis 113% |

4.7 Bodenrichtwerte

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) sind für jedes Gemeindegebiet flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungsstandes abzuleiten. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstückes sind darzustellen.

4.7.1 Definition

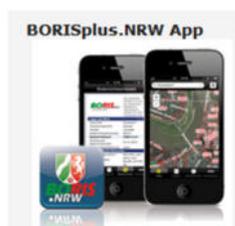
Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaft für dieses Gebiet typisch ist (sog. Richtwertgrundstücke). Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden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

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

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS



Detaillierte Angaben zu sämtlichen Bodenrichtwerten sind im Bodenrichtwert-Informationssystem des Landes BORIS.NRW (www.boris.nrw.de) 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.NRW App**“ zur Verfügung. Auskünfte zu den Bodenrichtwerten erteilt ebenfalls die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.



BORIS-D ist ein gemeinschaftliches Internetportal mehrerer Bundesländer, das unter <https://www.bodenrichtwerte-boris.de/> Informationen über die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beschlossenen Bodenrichtwerte länderübergreifend einheitlich, webbasiert und leicht zugänglich für die breite Öffentlichkeit bereitstellt. Es enthält Bodenrichtwertinformationen aus Bundesländern in einer vom jeweiligen Bundesland festgelegten Informationstiefe. Den kartographischen Hintergrund schaffen die amtlichen Geobasisdaten der Vermessungsverwaltungen. Für Bundesländer, die dieses freigegeben haben, kann eine Druckausgabe (aufbereitete Druckdatei zu einem ausgewählten Bodenrichtwert) abgerufen werden. Die Nutzung von **BORIS-D** ist kostenfrei. Alle dort verfügbaren Daten können gemäß den Nutzungsbedingungen von "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" ([dl-de/by-2-0](https://www.datenlizenz.de/)) 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 | Dülmen |
| Gemarkungsname | Dülmen-Stadt |
| Ortsteil | Dülmen |
| Bodenrichtwertnummer | 16634 |
| Bodenrichtwert | 235 €/m² |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 01.01.2021 |
| Beschreibende Merkmale | |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Beitragszustand | erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG |
| Nutzungsart | Wohnbauflächen |
| Geschosszahl | II |
| Tiefe | 35 m |
| Freies Feld | 0132 |
| GFZ Berechnungsvorschrift | BauNVO 90 |

Tabelle 1: Richtwertdetails

Beispiel:

Bodenrichtwert in Euro/m² 185 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 |
| | A | Ackerflächen |
| | GR | Grünland |
| | F | Flächen für die Forstwirtschaft |
| | W - ASB | Wohnen im Außenbereich |
| Geschossigkeit | II | römische Ziffern |
| Grundstückstiefe [m] | 35 | arabische Ziffern |
| Geschossflächenzahl | 1,2 | arabische Ziffern |

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

 Begrenzungslinie

Darstellung Bodenrichtwerte in den Kernlagen

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

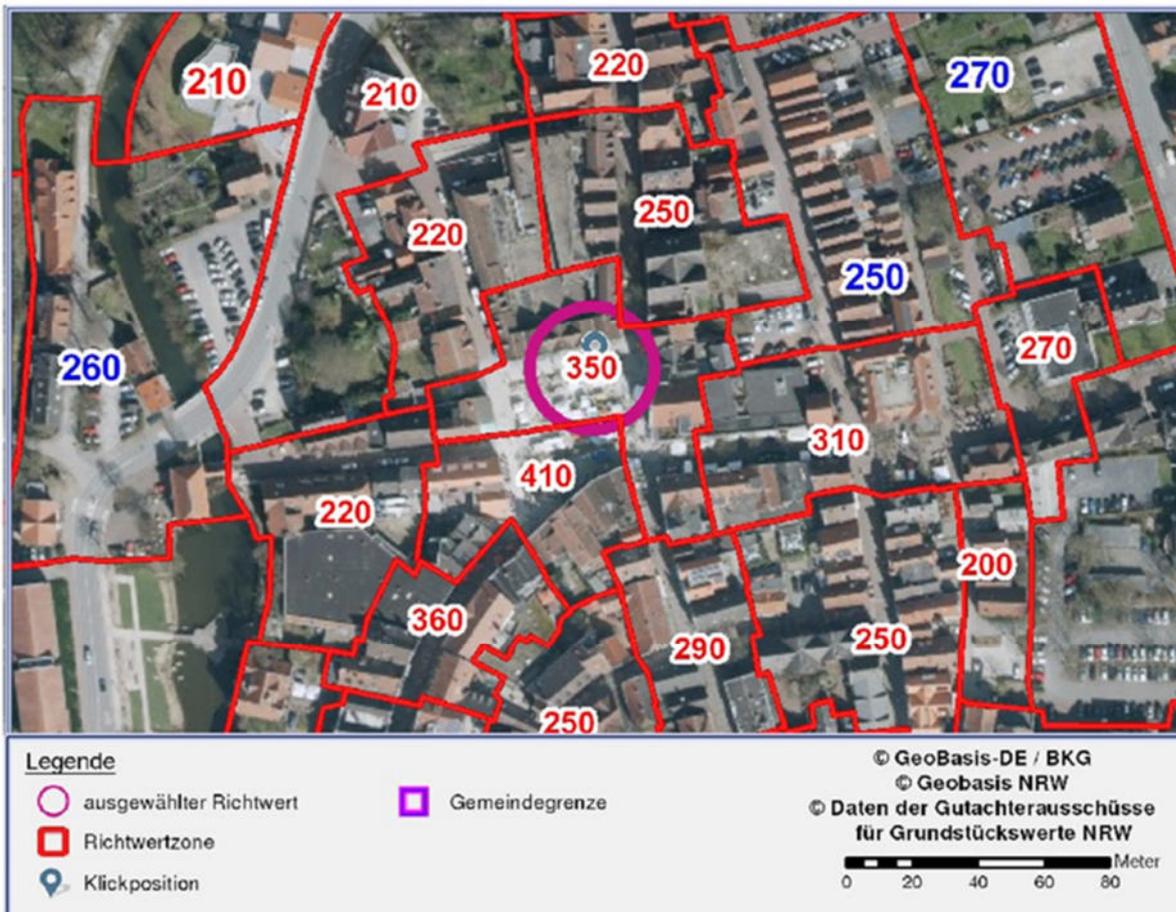


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

| Lage und Wert | |
|-------------------------------|---|
| Gemeinde | Lüdinghausen |
| Gemarkungsname | Lüdinghausen |
| Ortsteil | Lüdinghausen |
| Bodenrichtwertnummer | 80023 |
| Bodenrichtwert | 350 €/m² |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 01.01.2021 |
| Beschreibende Merkmale | |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Beitragszustand | ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG |
| Nutzungsart | Kerngebiete |
| Geschosszahl | II-III |
| Geschossflächenzahl | 3,0 |
| Freies Feld | 0014 |
| GFZ Berechnungsvorschrift | BauNVO 90 |

Tabelle 1: Richtwertdetails

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Erschließungskosten

Die Bodenrichtwerte 2022 (Wertermittlungsstichtag: 01.01.2022) 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 vier 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- schaft | G | GE | GI | MD | MI | MK | MU | SE | SO | W | A | GR | ASB- W | ASB- G | Forst | ge- samt |
|--------------------------|----|----|----|----|-----|-----|----|----|----|-----|----|----|-----------|-----------|-------|-------------|
| Ascheberg | 2 | 6 | | 3 | 12 | 3 | | | 4 | 47 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 102 |
| Billerbeck | 1 | 5 | 1 | | 8 | 20 | | 1 | 4 | 39 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 94 |
| Coesfeld | 5 | 13 | 2 | 1 | 18 | 40 | 2 | | 16 | 88 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 205 |
| Dülmen | 7 | 9 | 2 | 5 | 16 | 24 | | 1 | 10 | 104 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 228 |
| Havixbeck | | 6 | | 2 | 6 | 16 | | | 1 | 23 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 64 |
| Lüdinghausen | 3 | 5 | | | 22 | 24 | | 1 | 6 | 67 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 153 |
| Nordkirchen | | 3 | 3 | 2 | 6 | | | | 3 | 29 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 66 |
| Nottuln | 4 | 4 | | 1 | 15 | 2 | | | 4 | 51 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 106 |
| Olfen | 1 | 8 | 3 | | 17 | | | 2 | 1 | 28 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 75 |
| Rosendahl | 2 | 5 | | 2 | 5 | 2 | | | | 34 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 60 |
| Senden | | 6 | 2 | 1 | 9 | 6 | | | 3 | 42 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 99 |
| Kreis Coesfeld | 25 | 70 | 13 | 17 | 134 | 137 | 2 | 5 | 52 | 552 | 49 | 49 | 49 | 49 | 49 | 1252 |

Das Abkürzungsverzeichnis der Nutzungen befindet sich auf der Seite 33.

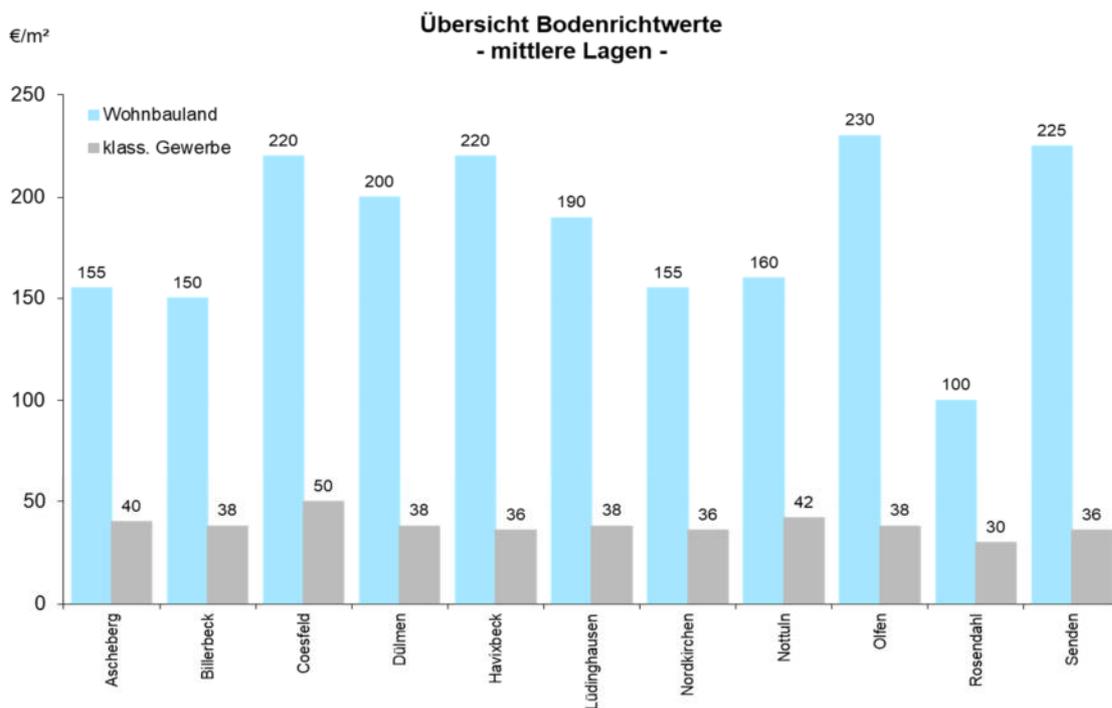
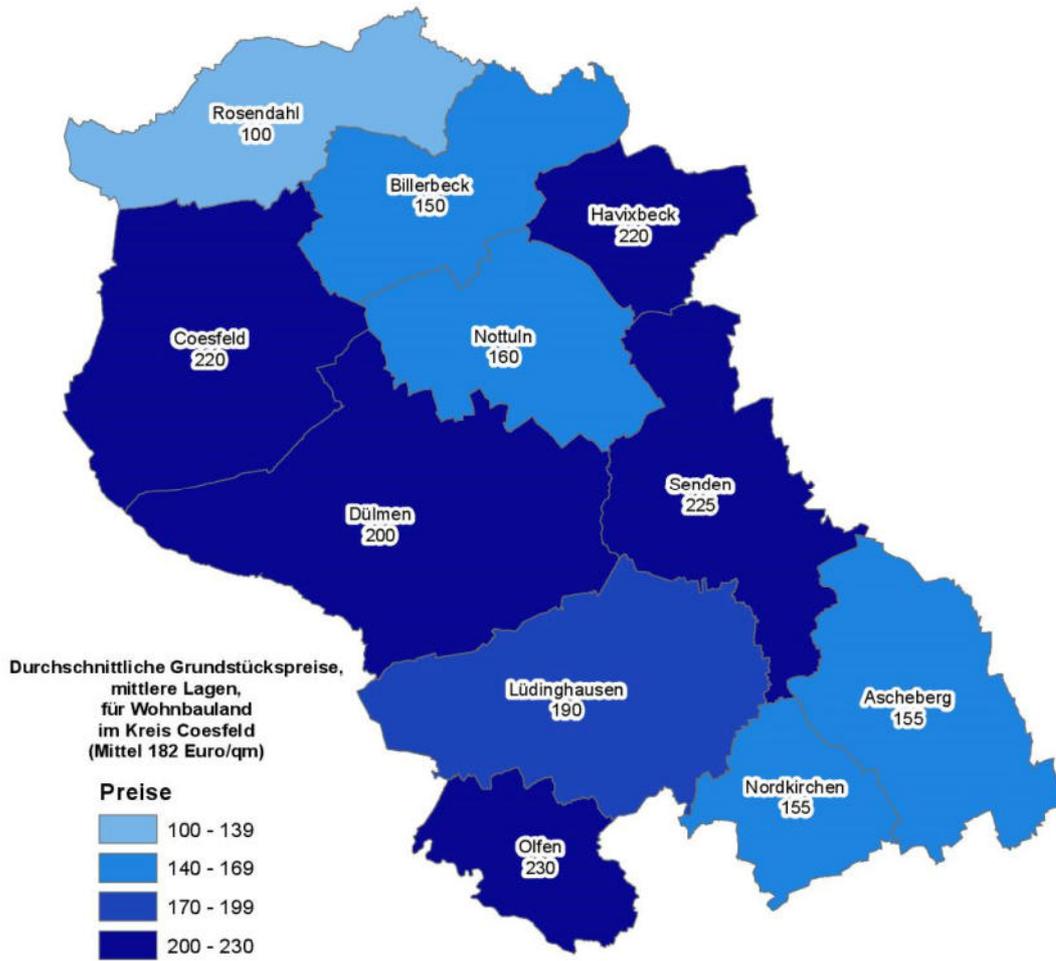
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für baureifes Land (Stand 01.01.2022)

Übersicht gem. § 37 GrundWertVO NRW

| Gemeinde/Ortsteil | Art der baulichen Nutzung | mäßig €/m ² | baureifes Land | |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------|
| | | | mittel €/m ² | gut €/m ² |
| Gemeinde Ascheberg | W I – II | 105 | 155 | 205 |
| | GE | | 40 | |
| Ascheberg | W I – II | 150 | 175 | 225 |
| | M | 200 | 260 | 310 |
| | G | | 40 | 40 |
| Ortsteil Davensberg | W I – II | 75 | 150 | 190 |
| Ortsteil Herbern | W I – II | 115 | 125 | 150 |
| | M II | | 160 | 190 |
| | G | | 38 | |
| Stadt Billerbeck | W | 115 | 150 | 185 |
| | GE | | 38 | |
| Billerbeck | W I – II | 135 | 150 | 160 |
| | M II | 155 | 180 | 200 |
| | G | | 36 | |
| | SE | | 75 | |
| Stadt Coesfeld | W | 125 | 220 | 350 |
| | GE | 26 | 50 | 80 |
| Coesfeld | W I – III | 160 | 235 | 350 |
| | MK II – III | 260 | 330 | 500 |
| | G | 36 | 40 | 60 |
| Ortsteil Lette | W I – II | 125 | 145 | 170 |
| | G | | 32 | |
| Stadt Dülmen | W | 115 | 200 | 320 |
| | GE | 32 | 38 | 50 |
| Dülmen | W I – II | 205 | 250 | 350 |
| | MK II – III | 250 | 320 | 420 |
| | G | 38 | 46 | 55 |
| | SE | | 125 | |
| Ortsteil Buldern | W I – II | 160 | 165 | 180 |
| | G | | 32 | |
| Ortsteil Hiddingsel | W I – II | 100 | 135 | 150 |
| Ortsteil Merfeld | W I – II | 140 | 150 | |
| | SE | | 85 | |
| Ortsteil Rorup | W I – II | 125 | 160 | 170 |
| Ortsteil Hausdülmen | W-II | | 180 | |
| Gemeinde Havixbeck | W | 185 | 220 | 260 |
| | GE | 34 | 36 | 42 |
| Havixbeck | W I – II | 185 | 205 | 270 |
| | M II | 215 | 250 | 290 |
| | G | 32 | 36 | 36 |
| Ortsteil Hohenholte | W I – II | | 225 | |
| Stadt Lüdinghausen | W | 115 | 190 | 290 |
| | GE | 35 | 38 | |
| Lüdinghausen | W I – III | 160 | 195 | 245 |
| | MK II – III | 210 | 270 | 350 |
| | G | 30 | 32 | 38 |
| Ortsteil Seppenrade | W I – II | 155 | 180 | 200 |
| | M II | | 220 | |
| | SE | | 70 | |

| Gemeinde/Ortsteil | Art der baulichen Nutzung | baureifes Land | | |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------|
| | | mäßig €/m ² | mittel €/m ² | gut €/m ² |
| Gemeinde Nordkirchen | W | 120 | 155 | 180 |
| | GE | | 36 | |
| Nordkirchen | W I – II | 155 | 165 | 195 |
| | M II | | 200 | |
| | G | | 38 | |
| Ortsteil Capelle | W I – II | | 150 | 170 |
| | G | | 34 | |
| Ortsteil Südkirchen | W I – II | | 150 | 170 |
| | G | | 38 | |
| Gemeinde Nottuln | W | 110 | 160 | 240 |
| | GE | | 42 | |
| Nottuln | W I – II | 185 | 215 | 255 |
| | M II | | 235 | |
| | G | | 42 | |
| Ortsteil Appelhülsen | W I – II | 120 | 135 | 145 |
| | M II | | 180 | |
| | G | | 34 | |
| Ortsteil Darup | W I – II | 110 | 125 | 145 |
| Ortsteil Schapdetten | W I – II | | 140 | |
| Stadt Olfen | W | 135 | 230 | 350 |
| | GE | | 38 | |
| Olfen | W I – II | 205 | 225 | 250 |
| | M II | | 200 | 255 |
| | SE | 70 | 105 | |
| | G | | 38 | |
| Ortsteil Vinum | W I – II | 130 | 170 | |
| Gemeinde Rosendahl | W | 90 | 100 | 125 |
| | GE | | 30 | |
| Ortsteil Darfeld | W I – II | 85 | 90 | 110 |
| | G | 26 | | 32 |
| | MK | | 160 | |
| Ortsteil Holtwick | W I – II | 100 | 105 | 120 |
| | G | | 30 | |
| Ortsteil Osterwick | W I – II | 90 | 100 | 125 |
| | M II | | 130 | 165 |
| | G | | 30 | |
| Gemeinde Senden | W | 120 | 225 | 320 |
| | GE | | 36 | |
| Senden | W I – III | 210 | 225 | 260 |
| | M II | | 250 | 280 |
| | G | | 32 | |
| Ortsteil Ottmarsbocholt | W I – II | 95 | 135 | 155 |
| | M | | 150 | |
| | G | | 36 | |
| Ortsteil Bösensell | W I – II | 160 | 170 | 195 |
| | G | | 40 | |
| Ortsteil Venne | W I – II | | 75 | |

Übersichtskarte der durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Wohnbaurand (mittlere Lagen)



Durchschnittlicher Bodenrichtwert von Gewerbegrundstücken

| | erschließungsbeitragsfrei | | | | | | | | | | |
|----------------|---------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Ascheberg | 28,8 | 28,0 | 30,5 | 30,5 | 30,5 | 30,5 | 32,3 | 46,8 | 46,8 | 46,8 | 49,8 |
| Billerbeck | 30,8 | 31,1 | 34,8 | 34,8 | 34,8 | 34,8 | 36,4 | 36,4 | 37,2 | 37,2 | 39,8 |
| Coesfeld | 54,9 | 54,9 | 59,0 | 59,0 | 59,0 | 58,4 | 61,9 | 61,9 | 61,9 | 61,9 | 66,1 |
| Dülmen | 39,3 | 39,3 | 41,0 | 41,0 | 41,7 | 41,0 | 43,1 | 43,1 | 43,1 | 43,1 | 45,8 |
| Havixbeck | 31,2 | 33,0 | 35,0 | 35,0 | 35,0 | 35,0 | 37,5 | 37,5 | 37,5 | 37,5 | 40,0 |
| Lüdinghausen | 32,8 | 32,9 | 36,4 | 36,4 | 36,4 | 36,4 | 37,6 | 37,6 | 37,6 | 37,6 | 38,6 |
| Nordkirchen | 32,0 | 32,0 | 34,0 | 34,0 | 34,0 | 34,0 | 34,7 | 34,7 | 34,7 | 35,0 | 37,0 |
| Nottuln | 27,0 | 27,0 | 29,0 | 29,0 | 46,0 | 46,0 | 49,0 | 49,0 | 49,0 | 49,0 | 51,4 |
| Olfen | 35,0 | 35,0 | 37,8 | 37,8 | 37,8 | 37,8 | 38,5 | 39,8 | 39,8 | 39,8 | 42,4 |
| Rosendahl | 27,6 | 27,6 | 30,0 | 30,0 | 30,0 | 30,0 | 32,0 | 32,0 | 32,0 | 31,0 | 32,0 |
| Senden | 30,4 | 30,4 | 32,5 | 31,6 | 31,6 | 31,9 | 33,2 | 33,2 | 33,2 | 32,7 | 34,7 |
| Kreis Coesfeld | 36,2 | 36,1 | 39,7 | 39,7 | 40,7 | 40,8 | 42,9 | 43,8 | 43,6 | 43,4 | 45,8 |

Forstwirtschaftlicher Bodenrichtwert

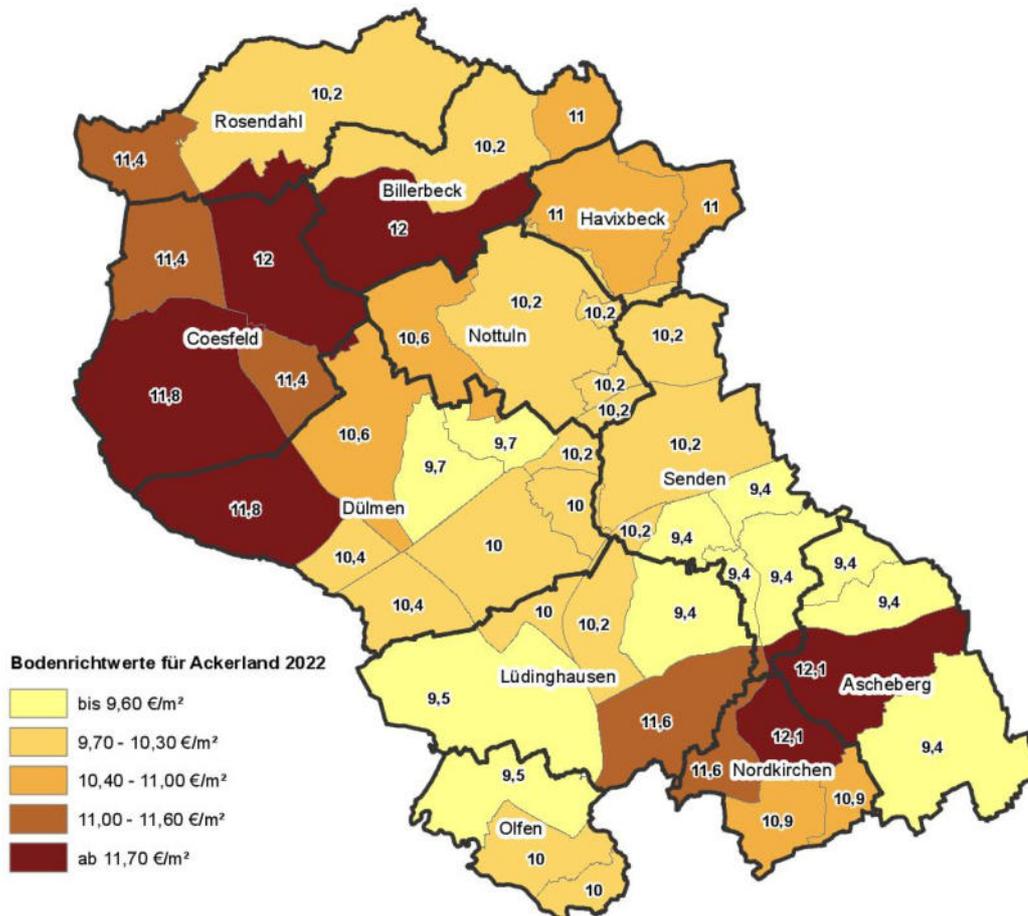
Der forstwirtschaftliche Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist abgeleitet aus Grundstücksverkäufen aus den Jahren 2019 bis 2021 mit einer Flächengröße ab 2.500 m² und wird gemäß § 14 Abs. 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstmalig ab 01.01.2022 ohne den Wertanteil für den Aufwuchs ausgewiesen.

Für den Bodenwertanteil von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken setzt der Gutachterausschuss aufgrund von Untersuchungen und der Empfehlung der AGVGA.NRW rd. 40 % des gezahlten Kaufpreises inkl. Aufwuchs an. Hierdurch ergibt sich ein Bodenrichtwert für das Kreisgebiet Coesfeld von **0,90 €/m²** (ohne Aufwuchs). Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf das gesamte Kreisgebiet.

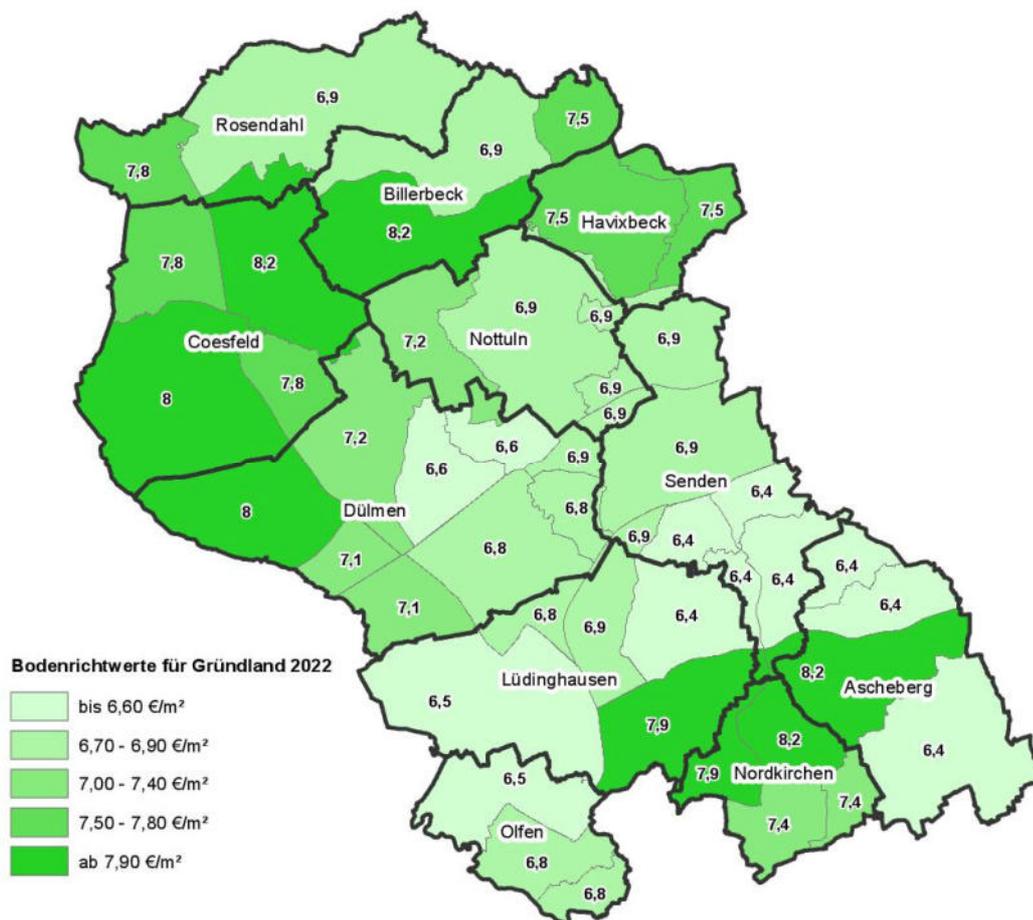
Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwerte für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie sind abgeleitet aus privaten Grundstücksverkäufen mit einer Flächengröße ab 2.500 m². Die Bodenrichtwerte bezieht sich auf Acker- und Dauergrünland. Die Werte für Dauergrünland entsprechen ca. 68 % des Ackerwertes der jeweiligen Zone.

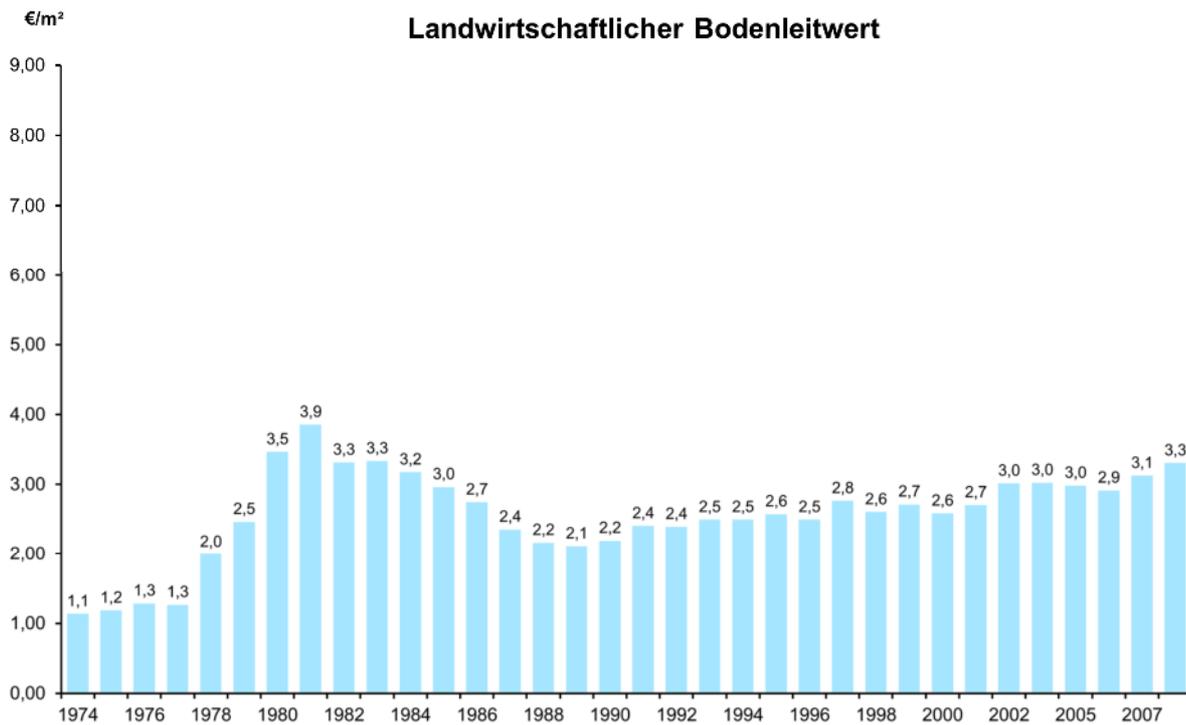
Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die Bodenrichtwertverhältnisse für Ackerland im Kreisgebiet. Differenzierte Angaben und Abgrenzungen finden Sie im Informationssystem www.boris.nrw.de



Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die Bodenrichtwertverhältnisse für Dauergrünland im Kreisgebiet. Differenzierte Angaben und Abgrenzungen finden Sie im Informationssystem www.boris.nrw.de

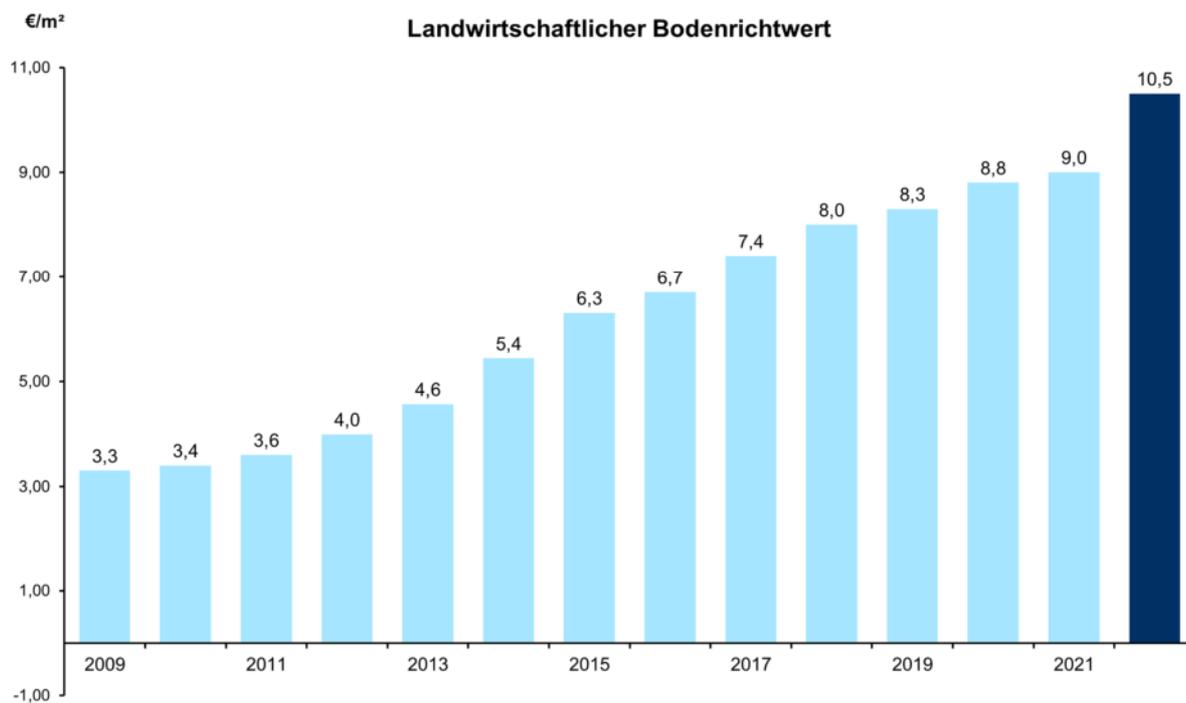


Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenleitwert von 1974 bis 2008



Kreisdurchschnitt der Bodenleitwertwerte für Ackerland

Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenrichtwert von 2009 bis 2022



Kreisdurchschnitt der Bodenrichtwerte für Ackerland

Entwicklung land- und forstwirtschaftliche Flächen

| Entwicklungs- stufe | Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu landwirtschaftlichen Flächen) | | | | | | | | | | % 2012-21 Mittel | |
|------------------------|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------------------------|--------|
| | Auswertung: | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Median |
| Landw. Flächen | | | | | | | | | | | | |
| Bodenrichtwert | 4,6 | 5,4 | 6,4 | 6,7 | 7,4 | 8,0 | 8,3 | 8,8 | 9,0 | 10,5 | 100% | |
| Auswertung | | | | | | | | | | | | |
| Ackerland | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| Forstw. Flächen | | | | | | | | | | | | |
| (mit Aufwuchs) | 1,6 | 1,9 | 2,0 | 2,2 | 2,4 | 2,4 | 2,3 | 2,4 | 2,4 | 2,3 | 30% | |
| | 35% | 35% | 31% | 33% | 32% | 30% | 28% | 27% | 27% | 22% | 31% | |
| Forstw. Flächen | | | | | | | | | | | | |
| (ohne Aufwuchs) | | | | | | | | | | 0,9 | | |
| | | | | | | | | | | 9% | | |

Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz

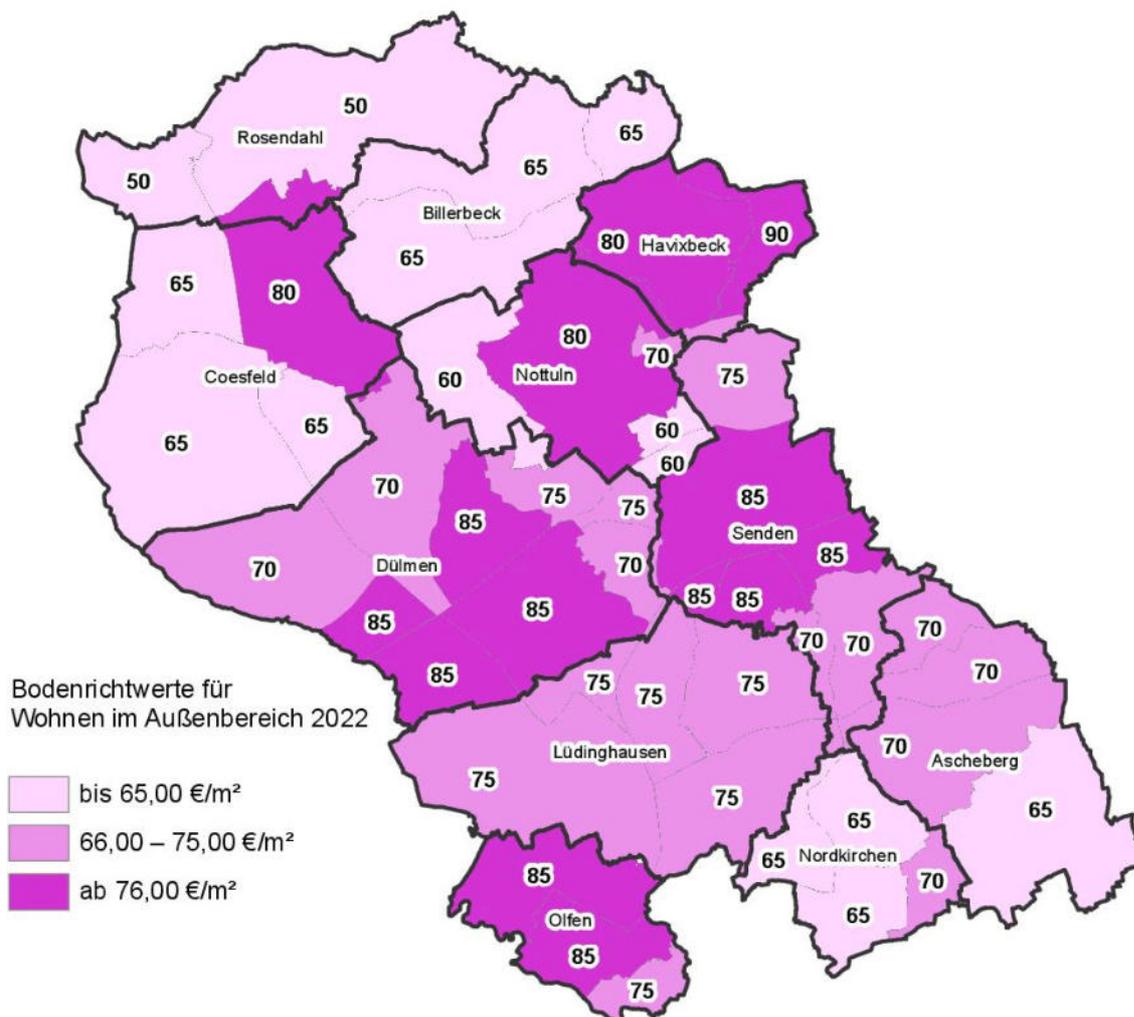
Wohnen im Außenbereich

„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 erstmalige Ableitung der Werte stützt sich auf eine Untersuchung der Münsterlandkreise und der Stadt Münster, veröffentlicht im Heft 1/2011 der Fachzeitschrift „fub – Flächenmanagement Bodenordnung“, fortgeschrieben und ggf. angepasst durch eigene jährliche Untersuchungen. Die letzte Anpassung erfolgte zum 01.01.2022.

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

Wohnbauflächen landwirtschaftlicher Hofstellen sind in die Ableitung nicht eingeflossen. Über die Größe des Richtwertgrundstückes hinausgehende erforderlichen Wohnbauflächen sind als „Besonder Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ einzustufen. Die Anwendung der Werte ist in diesen Fällen sachverständig zu beurteilen.

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



4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

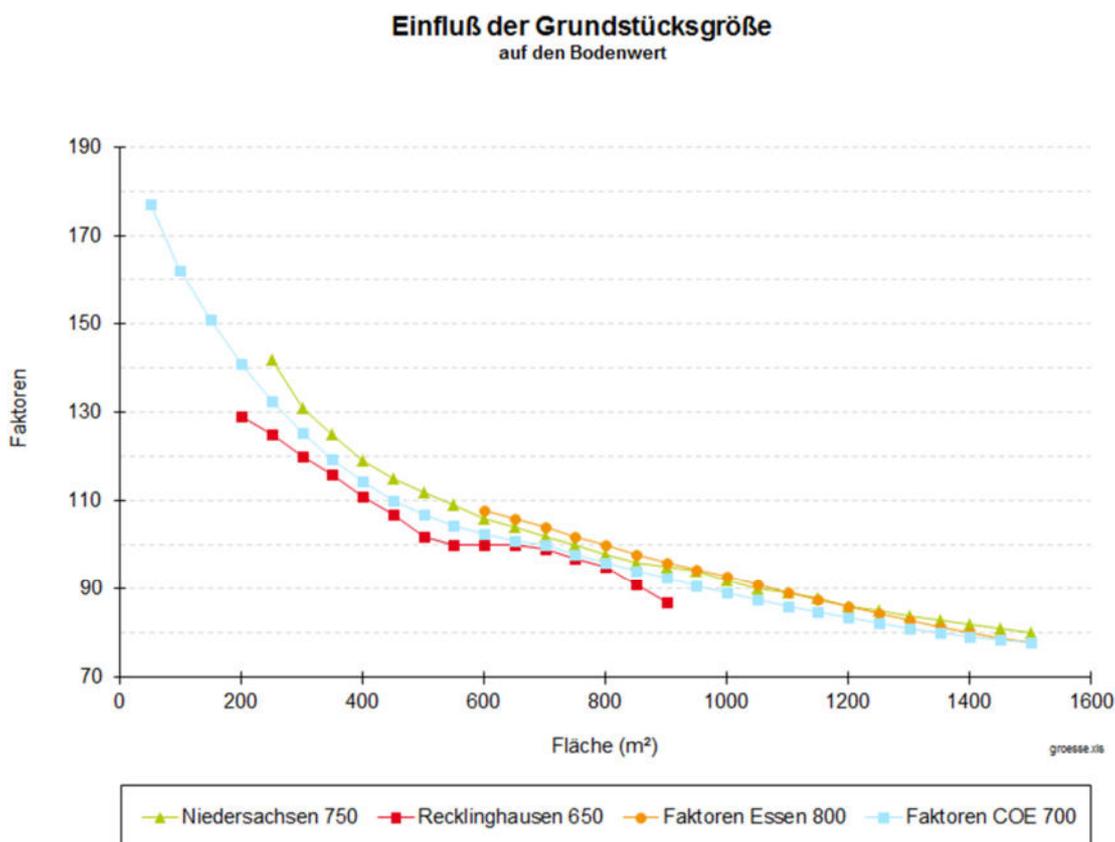
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden. Hierzu zählen insbesondere

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

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

Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses stellte fest, dass im Allgemeinen kleinere Grundstücke zu einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt werden als größere. Zur Auswertung dieses Einflusses hat sie Untersuchungsergebnisse aus Niedersachsen, der Stadt Essen und dem Kreis Recklinghausen zusammengeführt und für Grundstückstiefen kleiner 10 m bzw. Flächen kleiner 200 m² extrapoliert.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Einfluss der Grundstückstiefe/-größe auf den Bodenwert

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

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

(2) Untersuchung des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen

(3) Untersuchung des Gutachterausschusses der Stadt Essen

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

(5) Faktoren nach getrennten Regressionen 3. Grades für den Bereich 250 bis 700 aus den Daten in Spalte 6 und für den Bereich 700 bis 1500 m² aus den Daten in Spalte 4

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

4.7.5 Indexreihen

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1974 - 1984)

| Gemeinde | (1) | Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m ² : bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-----|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Einwohner (EW) | (2) | Anzahl der Richtwerte | | | | | | | | | | |
| | | Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres | | | | | | | | | | |
| Index | | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 |
| Ascheberg | (1) | 18,12 | 18,81 | 20,86 | 21,99 | 24,80 | 31,48 | 38,86 | 42,51 | 45,63 | 48,29 | 47,65 |
| | (2) | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 16 | 16 | 16 |
| 15.607 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 |
| 11.527 EW | (1) | 17,42 | 17,86 | 18,85 | 20,23 | 22,02 | 30,81 | 43,56 | 45,84 | 45,23 | 43,79 | 42,92 |
| | (2) | 15 | 15 | 15 | 16 | 16 | 16 | 16 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| Index | (%) | 100,00 | 102,52 | 108,22 | 117,61 | 128,02 | 179,12 | 253,27 | 265,90 | 262,40 | 254,04 | 248,97 |
| Coesfeld | (1) | 24,05 | 25,20 | 26,13 | 27,68 | 30,94 | 38,16 | 48,98 | 53,61 | 54,09 | 54,17 | 53,31 |
| | (2) | 53 | 53 | 54 | 54 | 54 | 54 | 55 | 55 | 56 | 56 | 56 |
| 36.340 EW | (1) | 24,05 | 25,04 | 26,13 | 27,68 | 30,94 | 38,95 | 48,98 | 53,64 | 54,09 | 54,17 | 53,31 |
| | (2) | 53 | 54 | 54 | 54 | 54 | 55 | 55 | 56 | 56 | 56 | 56 |
| Index | (%) | 100,00 | 104,76 | 109,32 | 115,78 | 129,44 | 159,62 | 200,73 | 219,70 | 221,56 | 221,88 | 218,36 |
| Dülmen | (1) | 21,21 | 24,48 | 26,29 | 29,31 | 34,43 | 47,76 | 60,95 | 64,45 | 66,47 | 65,54 | 66,49 |
| | (2) | 45 | 45 | 45 | 46 | 47 | 51 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| 46.810 EW | (1) | 23,36 | 24,48 | 26,33 | 28,99 | 33,46 | 47,74 | 60,95 | 64,45 | 66,47 | 65,54 | 66,49 |
| | (2) | 45 | 46 | 46 | 47 | 51 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Index | (%) | 100,00 | 104,79 | 112,57 | 125,31 | 148,82 | 212,40 | 271,13 | 286,73 | 295,69 | 291,56 | 295,79 |
| Havixbeck | (1) | 15,43 | 16,87 | 18,15 | 21,82 | 23,10 | 31,96 | 44,74 | 49,43 | 51,38 | 49,68 | 51,38 |
| | (2) | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| 11.938 EW | (1) | 15,43 | 16,87 | 18,15 | 21,82 | 23,10 | 31,96 | 44,74 | 49,43 | 51,38 | 49,68 | 51,38 |
| | (2) | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| Index | (%) | 100,00 | 109,38 | 117,67 | 141,43 | 149,72 | 207,16 | 290,02 | 320,42 | 333,11 | 322,07 | 333,11 |
| Lüdinghausen | (1) | 20,52 | 21,52 | 22,72 | 25,64 | 28,75 | 42,36 | 59,47 | 67,87 | 65,31 | 64,64 | 63,45 |
| | (2) | 39 | 39 | 39 | 40 | 40 | 41 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 |
| 24.893 EW | (1) | 20,52 | 21,52 | 22,75 | 25,64 | 28,58 | 42,57 | 59,47 | 67,87 | 65,31 | 64,64 | 63,45 |
| | (2) | 39 | 39 | 40 | 40 | 41 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 |
| Index | (%) | 100,00 | 104,86 | 110,74 | 124,80 | 139,93 | 207,39 | 289,72 | 330,64 | 318,19 | 314,93 | 309,12 |
| Nordkirchen | (1) | 16,11 | 17,34 | 18,74 | 19,26 | 21,39 | 28,89 | 45,03 | 49,01 | 49,79 | 49,44 | 49,91 |
| | (2) | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 |
| 10.134 EW | (1) | 16,11 | 17,34 | 18,74 | 19,26 | 21,39 | 29,42 | 45,03 | 49,01 | 49,79 | 49,44 | 49,91 |
| | (2) | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 |
| Index | (%) | 100,00 | 107,68 | 116,38 | 119,59 | 132,79 | 179,37 | 274,57 | 298,79 | 303,56 | 301,40 | 304,30 |
| Nottuln | (1) | 13,04 | 13,42 | 14,44 | 15,34 | 19,85 | 27,53 | 39,37 | 43,27 | 45,50 | 45,78 | 45,58 |
| | (2) | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 |
| 19.645 EW | (1) | 13,04 | 13,42 | 14,44 | 15,34 | 20,49 | 27,53 | 39,37 | 43,27 | 45,50 | 45,78 | 45,58 |
| | (2) | 12 | 12 | 12 | 12 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 |
| Index | (%) | 100,00 | 102,94 | 110,78 | 117,65 | 152,27 | 204,59 | 292,54 | 321,49 | 338,13 | 340,19 | 338,70 |
| Olfen | (1) | 22,50 | 22,89 | 24,23 | 25,40 | 28,87 | 49,43 | 61,70 | 64,69 | 64,69 | 64,69 | 63,64 |
| | (2) | 13 | 13 | 13 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| 13.069 EW | (1) | 22,50 | 22,89 | 23,69 | 25,40 | 28,87 | 49,43 | 61,70 | 64,69 | 64,69 | 64,69 | 63,64 |
| | (2) | 13 | 13 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| Index | (%) | 100,00 | 101,75 | 107,68 | 115,44 | 131,25 | 224,68 | 280,47 | 294,09 | 294,09 | 294,09 | 289,30 |
| Rosendahl | (1) | 11,98 | 12,27 | 13,48 | 14,41 | 14,83 | 18,59 | 26,21 | 28,86 | 29,42 | 29,19 | 29,27 |
| | (2) | 9 | 9 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 12 |
| 10.873 EW | (1) | 11,98 | 12,13 | 13,48 | 14,41 | 14,83 | 18,59 | 26,21 | 28,86 | 29,42 | 29,27 | 29,27 |
| | (2) | 9 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 12 | 12 |
| Index | (%) | 100,00 | 102,39 | 113,74 | 121,59 | 125,13 | 156,88 | 221,22 | 243,57 | 248,31 | 246,33 | 246,33 |
| Senden | (1) | 19,32 | 20,89 | 21,64 | 22,09 | 25,05 | 32,63 | 42,76 | 47,71 | 46,91 | 46,74 | 47,52 |
| | (2) | 14 | 14 | 15 | 15 | 15 | 16 | 16 | 16 | 19 | 19 | 19 |
| 20.390 EW | (1) | 19,32 | 20,86 | 21,64 | 22,09 | 25,41 | 32,63 | 42,76 | 46,07 | 46,91 | 46,74 | 47,52 |
| | (2) | 14 | 15 | 15 | 15 | 16 | 16 | 16 | 19 | 19 | 19 | 19 |
| Index | (%) | 100,00 | 108,12 | 112,18 | 114,48 | 129,85 | 166,75 | 218,55 | 243,85 | 248,29 | 247,42 | 251,56 |
| Kreis Coesfeld | | | | | | | | | | | | |
| Gewogenes Mittel €/m ² | | 20,49 | 21,46 | 22,67 | 24,58 | 27,87 | 38,28 | 50,77 | 55,36 | 55,53 | 55,27 | 54,92 |
| Anzahl Richtwerte | | 232 | 232 | 236 | 240 | 242 | 249 | 251 | 251 | 258 | 258 | 259 |
| Gewogenes Mittel €/m ² | | 20,49 | 21,36 | 22,68 | 24,51 | 27,76 | 38,45 | 50,77 | 55,05 | 55,50 | 55,17 | 54,92 |
| Anzahl Richtwerte | | 232 | 237 | 240 | 242 | 249 | 251 | 251 | 258 | 258 | 259 | 259 |
| Veränderung zum Vorjahr | | | 105% | 106% | 108% | 114% | 138% | 132% | 109% | 101% | 100% | 100% |
| Index | | 100,00 | 104,72 | 111,14 | 120,47 | 137,00 | 188,87 | 249,39 | 271,95 | 274,35 | 273,20 | 271,99 |

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1985 - 1994)

| Gemeinde | (1) | (1) Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke €/m ² : bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-----|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Einwohner (EW) | (2) | (2) Anzahl der Richtwerte | | | | | | | | | |
| | | Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres | | | | | | | | | |
| Index | | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 |
| Ascheberg | (1) | 48,22 | 48,22 | 48,16 | 47,81 | 47,81 | 49,41 | 52,76 | 57,55 | 64,60 | 72,94 |
| | (2) | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 17 | 17 |
| 15.607 EW | (1) | 48,22 | 48,22 | 48,16 | 47,81 | 47,81 | 49,41 | 52,76 | 58,38 | 64,60 | 73,46 |
| | (2) | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 17 | 17 | 19 |
| Index | (%) | 267,01 | 267,01 | 266,67 | 264,72 | 264,72 | 273,58 | 292,15 | 318,68 | 352,65 | 398,14 |
| Billerbeck | (1) | 42,92 | 41,33 | 40,26 | 39,31 | 38,86 | 39,96 | 40,04 | 40,90 | 45,59 | 51,13 |
| | (2) | 17 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 15 | 18 | 15 |
| 11.527 EW | (1) | 42,92 | 41,33 | 40,26 | 39,31 | 38,86 | 39,96 | 40,80 | 40,34 | 45,67 | 51,42 |
| | (2) | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 15 | 18 | 15 | 18 |
| Index | (%) | 248,97 | 239,77 | 233,54 | 228,06 | 225,42 | 231,82 | 232,30 | 232,88 | 263,23 | 294,67 |
| Coesfeld | (1) | 52,08 | 49,42 | 48,48 | 48,37 | 48,37 | 51,03 | 56,69 | 59,84 | 67,16 | 74,35 |
| | (2) | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 55 | 60 | 48 |
| 36.340 EW | (1) | 52,08 | 49,42 | 48,48 | 48,37 | 48,37 | 51,03 | 56,90 | 59,23 | 67,65 | 73,99 |
| | (2) | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 56 | 55 | 60 | 48 | 53 |
| Index | (%) | 213,31 | 202,42 | 198,57 | 198,13 | 198,13 | 209,00 | 232,20 | 244,20 | 276,87 | 304,30 |
| Dülmen | (1) | 62,08 | 58,35 | 56,39 | 56,47 | 56,46 | 59,43 | 63,25 | 66,02 | 77,97 | 86,66 |
| | (2) | 51 | 52 | 52 | 52 | 54 | 54 | 54 | 51 | 52 | 50 |
| 46.810 EW | (1) | 62,08 | 58,35 | 56,39 | 56,46 | 56,46 | 59,43 | 64,36 | 66,48 | 78,43 | 85,08 |
| | (2) | 52 | 52 | 52 | 54 | 54 | 54 | 51 | 52 | 50 | 50 |
| Index | (%) | 276,16 | 259,60 | 250,86 | 251,20 | 251,20 | 264,42 | 281,39 | 288,63 | 338,54 | 374,07 |
| Havixbeck | (1) | 48,92 | 43,97 | 43,01 | 42,82 | 42,95 | 45,06 | 48,44 | 52,02 | 61,07 | 72,22 |
| | (2) | 6 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 9 | 8 |
| 11.938 EW | (1) | 48,92 | 43,97 | 43,01 | 42,82 | 42,95 | 45,06 | 48,44 | 52,44 | 61,68 | 72,22 |
| | (2) | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 9 | 8 | 8 |
| Index | (%) | 317,10 | 285,05 | 278,85 | 277,59 | 278,42 | 292,11 | 314,05 | 337,26 | 392,76 | 459,90 |
| Lüdinghausen | (1) | 59,88 | 57,06 | 56,29 | 55,25 | 55,29 | 57,42 | 62,66 | 61,83 | 72,46 | 78,71 |
| | (2) | 41 | 43 | 43 | 44 | 44 | 44 | 44 | 37 | 38 | 33 |
| 24.893 EW | (1) | 59,88 | 57,06 | 56,20 | 55,25 | 55,29 | 57,42 | 61,83 | 61,67 | 73,91 | 78,49 |
| | (2) | 41 | 43 | 44 | 44 | 44 | 44 | 37 | 38 | 33 | 37 |
| Index | (%) | 291,73 | 277,99 | 274,22 | 269,58 | 269,81 | 280,19 | 305,76 | 305,76 | 359,25 | 382,59 |
| Nordkirchen | (1) | 49,40 | 46,41 | 44,60 | 44,60 | 44,84 | 47,99 | 51,53 | 52,80 | 61,14 | 64,14 |
| | (2) | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 14 | 14 | 11 | 12 | 11 |
| 10.134 EW | (1) | 49,40 | 46,41 | 44,60 | 44,60 | 45,50 | 47,99 | 52,80 | 51,81 | 60,19 | 64,14 |
| | (2) | 13 | 13 | 13 | 13 | 14 | 14 | 11 | 12 | 11 | 11 |
| Index | (%) | 301,19 | 282,95 | 271,92 | 271,92 | 273,35 | 288,28 | 309,56 | 309,56 | 365,31 | 389,27 |
| Nottuln | (1) | 44,64 | 43,17 | 42,98 | 42,59 | 43,31 | 46,34 | 51,09 | 50,30 | 68,13 | 78,31 |
| | (2) | 13 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 13 | 20 | 19 |
| 19.645 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 |
| Offen | (1) | 63,64 | 63,44 | 63,44 | 62,58 | 62,19 | 62,70 | 62,79 | 67,77 | 76,15 | 91,30 |
| | (2) | 15 | 15 | 15 | 15 | 16 | 16 | 16 | 13 | 14 | 14 |
| 13.069 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 |
| 10.873 EW | (1) | 30,33 | 28,85 | 28,28 | 27,18 | 27,18 | 28,79 | 30,17 | 31,06 | 34,26 | 35,24 |
| | (2) | 12 | 12 | 13 | 13 | 13 | 13 | 11 | 12 | 12 | 12 |
| Index | (%) | 255,28 | 242,76 | 238,80 | 229,47 | 229,47 | 243,12 | 261,03 | 271,48 | 299,41 | 307,99 |
| Senden | (1) | 46,53 | 44,51 | 42,11 | 42,16 | 42,16 | 43,32 | 46,25 | 47,75 | 54,63 | 64,29 |
| | (2) | 19 | 20 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 18 | 20 | 20 |
| 20.390 EW | (1) | 46,53 | 42,55 | 42,11 | 42,16 | 42,16 | 43,32 | 46,78 | 47,73 | 54,63 | 64,52 |
| | (2) | 20 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 18 | 20 | 20 | 21 |
| Index | (%) | 246,28 | 235,59 | 233,13 | 233,38 | 233,38 | 239,84 | 256,03 | 261,32 | 299,11 | 352,02 |
| Kreis Coesfeld | | | | | | | | | | | |
| Gewogenes Mittel €/m ² | | 53,12 | 50,60 | 49,44 | 48,99 | 49,10 | 51,29 | 55,07 | 57,33 | 66,07 | 73,94 |
| Anzahl Richtwerte | | 259 | 268 | 270 | 272 | 275 | 276 | 276 | 248 | 272 | 247 |
| Gewogenes Mittel €/m ² | | 52,99 | 50,39 | 49,36 | 49,07 | 49,12 | 51,29 | 55,57 | 57,17 | 66,49 | 73,40 |
| Anzahl Richtwerte | | 266 | 270 | 272 | 275 | 276 | 276 | 248 | 272 | 247 | 263 |
| Veränderung zum Vorjahr | | 97% | 95% | 98% | 99% | 100% | 104% | 107% | 103% | 116% | 111% |
| Index | | 263,04 | 251,19 | 246,43 | 244,58 | 244,71 | 255,52 | 274,39 | 283,05 | 327,16 | 363,84 |

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1995 - 2003)

| Gemeinde | (1) | Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke -€/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei | | | | | | | | | |
|-------------------------|-----|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | (2) Anzahl der Richtwerte Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres | | | | | | | | | |
| Einwohner (EW) | | < beitragspflichtig beitragsfrei > | | | | | | | | | |
| Index | | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | |
| Ascheberg | (1) | 75,35 | 87,01 | 89,69 | 93,26 | 101,66 | 102,33 | 102,51 | 104,39 | 127,42 | 130,59 |
| | (2) | 19 | 19 | 24 | 24 | 34 | 35 | 35 | 34 | 34 | 34 |
| 15.607 EW | (1) | 75,35 | 86,81 | 88,94 | 90,90 | 101,68 | 102,33 | 103,09 | | 127,20 | 131,90 |
| | (2) | 19 | 24 | 24 | 34 | 35 | 35 | 34 | 34 | 34 | 35 |
| Index | (%) | 408,36 | 471,57 | 487,21 | 510,85 | 571,27 | 574,95 | 575,96 | 583,22 | 583,22 | 598,77 |
| Billerbeck | (1) | 52,95 | 61,07 | 61,07 | 61,36 | 63,78 | 73,11 | 73,60 | 67,60 | 91,00 | 90,77 |
| | (2) | 18 | 18 | 18 | 19 | 19 | 20 | 20 | 25 | 25 | 25 |
| 11.527 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 |
| 36.340 EW | (1) | 83,03 | 102,63 | 117,88 | 128,06 | 122,92 | 123,80 | 122,14 | 122,14 | 148,30 | 153,60 |
| | (2) | 48 | 55 | 55 | 43 | 48 | 46 | 51 | 51 | 67 | 67 |
| Index | (%) | 363,11 | 409,47 | 470,30 | 508,48 | 477,28 | 477,28 | 478,05 | 478,05 | 478,05 | 495,13 |
| Dülmen | (1) | 98,99 | 114,29 | 114,41 | 127,00 | 139,02 | 149,09 | 142,50 | 140,35 | 161,35 | 156,95 |
| | (2) | 50 | 51 | 53 | 53 | 52 | 53 | 47 | 63 | 63 | 77 |
| 46.810 EW | (1) | 98,85 | 114,22 | 114,62 | 127,00 | 139,11 | 148,20 | 138,95 | | 161,95 | 156,95 |
| | (2) | 51 | 53 | 53 | 52 | 53 | 47 | 63 | | 77 | 77 |
| Index | (%) | 435,21 | 503,20 | 504,03 | 558,51 | 611,35 | 655,21 | 630,01 | 636,36 | 636,36 | 616,71 |
| Havixbeck | (1) | 77,33 | 98,28 | 98,28 | 106,09 | 110,95 | 106,35 | 105,20 | 116,75 | 139,69 | 149,69 |
| | (2) | 8 | 9 | 10 | 10 | 10 | 10 | 9 | 16 | 16 | 16 |
| 11.938 EW | (1) | 77,83 | 98,28 | 98,28 | 106,09 | 110,95 | 104,70 | 106,06 | | 139,69 | 149,69 |
| | (2) | 9 | 9 | 10 | 10 | 10 | 9 | 16 | | 16 | 16 |
| Index | (%) | 492,46 | 621,87 | 621,87 | 671,30 | 702,04 | 672,92 | 676,13 | 744,28 | 744,28 | 797,56 |
| Lüdinghausen | (1) | 84,50 | 107,56 | 113,38 | 115,94 | 121,21 | 126,06 | 127,40 | 125,69 | 145,80 | 145,40 |
| | (2) | 37 | 28 | 34 | 34 | 34 | 45 | 45 | 39 | 39 | 45 |
| 24.893 EW | (1) | 85,64 | 113,84 | 113,38 | 116,24 | 119,13 | 126,06 | 123,67 | | 145,40 | 145,40 |
| | (2) | 28 | 34 | 34 | 34 | 45 | 45 | 39 | | 45 | 45 |
| Index | (%) | 411,90 | 517,29 | 515,23 | 526,84 | 549,34 | 581,31 | 587,47 | 597,07 | 597,07 | 597,07 |
| Nordkirchen | (1) | 70,42 | 75,56 | 84,93 | 92,60 | 101,12 | 107,08 | 110,30 | 112,00 | 133,13 | 139,05 |
| | (2) | 11 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 7 | 8 | 8 | 21 |
| 10.134 EW | (1) | 73,00 | 75,56 | 84,93 | 92,60 | 101,12 | 109,10 | 109,25 | | 135,24 | 139,55 |
| | (2) | 9 | 9,00 | 9,00 | 9,00 | 9 | 7 | 8 | | 21 | 22 |
| Index | (%) | 427,37 | 442,34 | 497,21 | 542,10 | 592,00 | 626,90 | 633,80 | 649,75 | 649,75 | 668,06 |
| Nottuln | (1) | 83,47 | 93,18 | 98,61 | 98,04 | 96,14 | 98,28 | 100,60 | 100,87 | 122,83 | 131,18 |
| | (2) | 20 | 20 | 21 | 23 | 23 | 34 | 34 | 30 | 30 | 34 |
| 19.645 EW | (1) | 81,81 | 94,10 | 95,59 | 92,89 | 96,77 | 98,28 | 98,93 | | 125,59 | 132,00 |
| | (2) | 20 | 21 | 23 | 23 | 34 | 34 | 30 | | 34 | 36 |
| Index | (%) | 570,86 | 650,24 | 681,37 | 698,79 | 723,25 | 734,53 | 751,90 | 766,65 | 766,65 | 800,77 |
| Olfen | (1) | 105,18 | 126,54 | 134,21 | 134,59 | 137,19 | 142,03 | 142,80 | 140,65 | 162,83 | 162,95 |
| | (2) | 14 | 16 | 16 | 17 | 18 | 18 | 21 | 23 | 23 | 22 |
| 13.069 EW | (1) | 106,73 | 126,54 | 134,59 | 132,51 | 137,19 | 142,00 | 140,65 | | 162,95 | 162,95 |
| | (2) | 16 | 16 | 17 | 18 | 18 | 21 | 23 | | 22 | 22 |
| Index | (%) | 470,62 | 557,98 | 591,80 | 591,80 | 612,71 | 634,29 | 637,87 | 637,87 | 637,87 | 637,87 |
| Rosendahl | (1) | 35,24 | 41,67 | 42,61 | 44,64 | 47,34 | 46,22 | 47,40 | 51,83 | 72,22 | 75,77 |
| | (2) | 12 | 12 | 12 | 13 | 12 | 22 | 22 | 18 | 18 | 26 |
| 10.873 EW | (1) | 35,24 | 41,67 | 42,71 | 45,12 | 46,22 | 46,22 | 47,11 | | 72,88 | 75,77 |
| | (2) | 12 | 12,00 | 13 | 12 | 22 | 22,00 | 18 | | 26 | 26 |
| Index | (%) | 307,99 | 364,20 | 372,38 | 389,18 | 408,28 | 408,28 | 418,70 | 460,65 | 460,65 | 478,91 |
| Senden | (1) | 71,58 | 74,00 | 83,12 | 100,08 | 102,09 | 107,46 | 106,52 | 109,60 | 134,26 | 142,26 |
| | (2) | 21 | 22 | 21 | 23 | 21 | 28 | 27 | 25 | 25 | 31 |
| 20.390 EW | (1) | 70,07 | 74,84 | 82,45 | 98,17 | 102,68 | 106,52 | 107,16 | | 134,66 | 143,00 |
| | (2) | 22 | 21 | 23 | 21 | 28 | 27 | 25 | | 31 | 30 |
| Index | (%) | 390,54 | 412,42 | 458,04 | 555,98 | 578,19 | 605,14 | 605,14 | 618,91 | 618,91 | 653,84 |
| Kreis Coesfeld | | | | | | | | | | | |
| Gewogenes Mittel €/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 | 332 | 398 |
| 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 | 275 | 322 | 314 | 332 | | 398 | 403 |
| Veränderung zum Vorjahr | | 112% | 116% | 105% | 107% | 104% | 104% | 100% | | 121% | 102% |
| Index | | 407,12 | 470,59 | 495,36 | 530,38 | 553,17 | 574,15 | 573,98 | 581,42 | 581,42 | 590,23 |

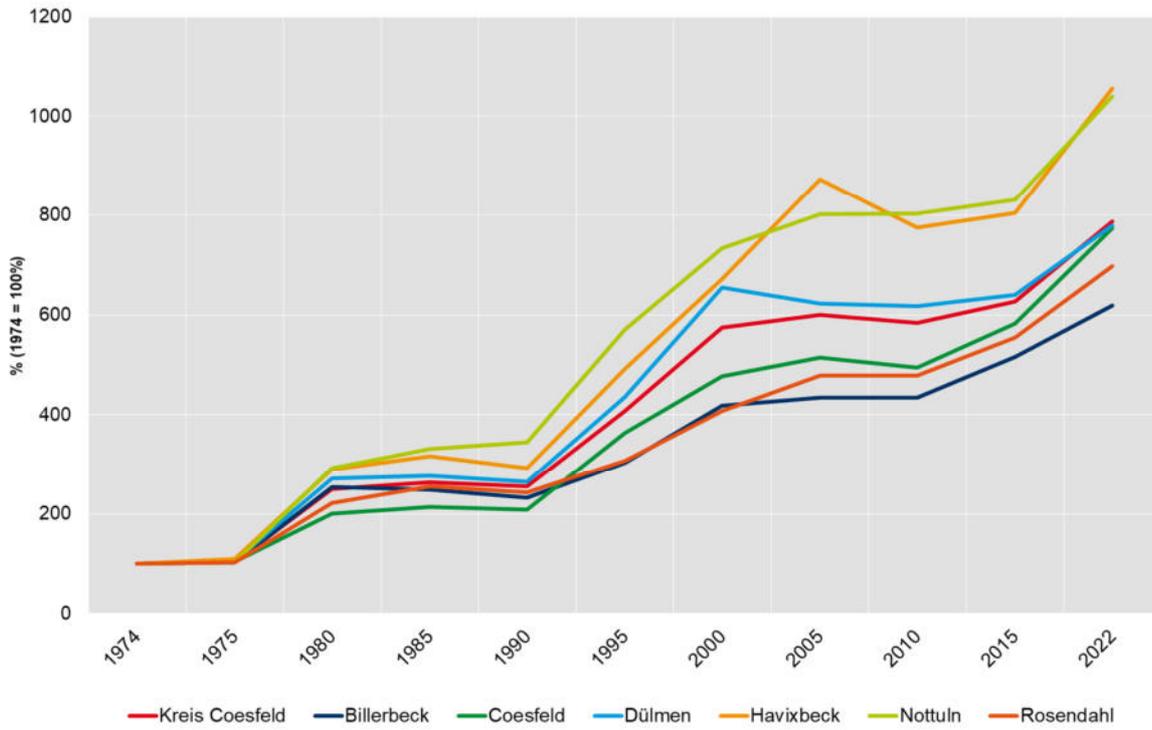
Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (2005 - 2014)

| Gemeinde | (1) | Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei | | | | | | | | | |
|-------------------------|-----|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Einwohner(EW) | (2) | Anzahl der Richtwerte | | | | | | | | | |
| | | Wertermittlungsstichtag 01.01.des Jahres | | | | | | | | | |
| Index | | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Ascheberg | (1) | 129,00 | 131,53 | 127,08 | 122,57 | 120,41 | 120,27 | 118,11 | 122,32 | 122,32 | 120,85 |
| | (2) | 35 | 36 | 36 | 37 | 37 | 37 | 37 | 41 | 41 | 41 |
| 15.607 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 |
| Billerbeek | (1) | 100,60 | 105,58 | 100,58 | 100,58 | 100,58 | 100,58 | 101,25 | 107,36 | 107,36 | 117,78 |
| | (2) | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 28 | 36 | 36 | 36 |
| 11.527 EW | (1) | 100,58 | 105,58 | 100,58 | 100,58 | 100,58 | 101,25 | 107,16 | 107,36 | 107,36 | 117,30 |
| | (2) | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 28 | 37 | 36 | 36 | 37 |
| Index | (%) | 433,95 | 455,52 | 433,95 | 433,95 | 433,95 | 433,95 | 433,95 | 434,76 | 434,76 | 476,96 |
| Coesfeld | (1) | 159,70 | 159,13 | 159,13 | 159,20 | 159,20 | 152,39 | 154,15 | 159,65 | 159,72 | 160,07 |
| | (2) | 67 | 68 | 69 | 69 | 69 | 71 | 71 | 71 | 72 | 72 |
| 36.340 EW | (1) | 159,60 | 159,13 | 159,13 | 159,20 | 158,38 | 153,33 | 154,15 | 159,72 | 159,79 | 160,07 |
| | (2) | 68 | 68 | 69 | 69 | 71 | 72 | 71 | 72 | 72 | 72 |
| Index | (%) | 514,80 | 513,28 | 513,28 | 513,51 | 513,51 | 494,09 | 496,73 | 514,45 | 514,45 | 515,35 |
| Dülmen | (1) | 158,57 | 164,10 | 155,25 | 155,25 | 156,08 | 157,27 | 159,24 | 157,87 | 153,75 | 160,67 |
| | (2) | 80 | 77 | 80 | 80 | 80 | 83 | 85 | 87 | 88 | 88 |
| 46.810 EW | (1) | 158,57 | 164,00 | 155,25 | 155,25 | 156,33 | 158,88 | 157,87 | 157,22 | 153,75 | 161,57 |
| | (2) | 77 | 80 | 80 | 80 | 83 | 85 | 87 | 88 | 88 | 89 |
| Index | (%) | 623,08 | 644,81 | 610,40 | 610,40 | 613,67 | 617,36 | 618,75 | 618,75 | 605,10 | 632,33 |
| Havixbeck | (1) | 163,75 | 152,06 | 147,35 | 147,35 | 147,35 | 148,33 | 148,33 | 160,68 | 160,68 | 157,05 |
| | (2) | 16 | 17 | 17 | 17 | 17 | 18 | 18 | 22 | 22 | 22 |
| 11.938 EW | (1) | 165,88 | 152,10 | 147,35 | 147,35 | 148,33 | 148,33 | 160,45 | 160,68 | 160,68 | 157,05 |
| | (2) | 17 | 17 | 17 | 17 | 18 | 18 | 22 | 22 | 22 | 22 |
| Index | (%) | 872,47 | 799,79 | 774,81 | 774,81 | 774,81 | 774,81 | 774,81 | 775,92 | 775,92 | 758,39 |
| Lüdinghausen | (1) | 145,40 | 145,63 | 141,60 | 140,92 | 136,56 | 140,09 | 149,61 | 149,61 | 149,61 | 157,34 |
| | (2) | 45 | 48 | 48 | 48 | 49 | 54 | 64 | 64 | 64 | 64 |
| 24.893 EW | (1) | 145,42 | 145,63 | 140,92 | 141,43 | 138,30 | 149,61 | 149,61 | 149,61 | 149,61 | 157,46 |
| | (2) | 48 | 48 | 48 | 49 | 53 | 64 | 64 | 64 | 64 | 65 |
| Index | (%) | 597,07 | 597,93 | 581,39 | 581,39 | 561,37 | 568,63 | 568,63 | 568,63 | 568,63 | 598,01 |
| Nordkirchen | (1) | 139,55 | 137,50 | 132,50 | 132,40 | 132,05 | 131,36 | 125,25 | 125,25 | 125,50 | 123,33 |
| | (2) | 22 | 22 | 22 | 23 | 22 | 22 | 20 | 20 | 20 | 21 |
| 10.134 EW | (1) | 139,55 | 137,50 | 132,40 | 132,40 | 132,05 | 132,39 | 125,25 | 125,25 | 123,33 | 123,33 |
| | (2) | 22 | 22 | 23 | 23 | 22 | 23 | 20 | 20 | 21 | 21 |
| Index | (%) | 668,06 | 658,24 | 634,31 | 634,31 | 632,63 | 629,32 | 595,38 | 595,38 | 596,57 | 596,57 |
| Nottuln | (1) | 132,14 | 133,11 | 132,63 | 130,81 | 130,81 | 129,49 | 130,13 | 131,48 | 132,07 | 132,50 |
| | (2) | 36 | 37 | 37 | 37 | 37 | 39 | 40 | 44 | 46 | 46 |
| 19.645 EW | (1) | 131,49 | 133,89 | 130,81 | 130,80 | 129,49 | 130,38 | 134,55 | 129,24 | 132,07 | 132,50 |
| | (2) | 37 | 38 | 37 | 37 | 39 | 40 | 44 | 46 | 46 | 46 |
| Index | (%) | 801,62 | 811,49 | 803,86 | 803,86 | 803,92 | 803,92 | 802,38 | 784,07 | 801,24 | 803,85 |
| Olfen | (1) | 162,95 | 163,70 | 163,70 | 165,21 | 165,21 | 165,21 | 165,21 | 171,46 | 169,60 | 169,60 |
| | (2) | 22 | 23 | 23 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 25 | 25 |
| 13.069 EW | (1) | 163,70 | 163,70 | 165,21 | 165,21 | 165,21 | 165,21 | 171,46 | 169,40 | 169,60 | 169,60 |
| | (2) | 23 | 23 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 25 | 25 | 25 |
| Index | (%) | 637,87 | 637,87 | 637,87 | 637,87 | 637,87 | 637,87 | 637,87 | 637,87 | 638,62 | 638,62 |
| Rosendahl | (1) | 75,77 | 75,77 | 70,77 | 75,77 | 75,77 | 70,77 | 72,50 | 71,43 | 76,43 | 76,61 |
| | (2) | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 28 | 28 | 28 |
| 10.873 EW | (1) | 75,77 | 75,77 | 70,77 | 70,80 | 75,77 | 70,77 | 71,43 | 71,43 | 76,43 | 76,61 |
| | (2) | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 28 | 28 | 28 | 28 |
| Index | (%) | 478,91 | 478,91 | 447,31 | 478,91 | 512,53 | 478,71 | 490,41 | 490,41 | 524,74 | 525,98 |
| Senden | (1) | 145,34 | 145,00 | 145,33 | 145,33 | 146,17 | 147,79 | 149,71 | 160,56 | 160,69 | 161,53 |
| | (2) | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 34 | 35 | 36 | 36 | 36 |
| 20.390 EW | (1) | 145,00 | 145,00 | 145,33 | 145,33 | 147,79 | 147,00 | 150,59 | 160,56 | 160,69 | 161,53 |
| | (2) | 30 | 30 | 30 | 30 | 34 | 35 | 36 | 36 | 36 | 36 |
| Index | (%) | 664,54 | 664,54 | 666,06 | 666,06 | 669,91 | 669,91 | 682,26 | 727,43 | 728,01 | 731,82 |
| Kreis Coesfeld | | | | | | | | | | | |
| Gewogenes Mittel €/m² | | 141,78 | 142,80 | 139,32 | 139,10 | 138,62 | 138,09 | 140,00 | 142,17 | 141,78 | 144,61 |
| Anzahl Richtwerte | | 405 | 410 | 414 | 417 | 417 | 433 | 447 | 473 | 478 | 479 |
| Gewogenes Mittel €/m² | | 141,77 | 142,98 | 139,21 | 138,85 | 139,04 | 139,99 | 140,79 | 141,84 | 141,66 | 144,76 |
| Anzahl Richtwerte | | 410 | 414 | 417 | 418 | 433 | 451 | 474 | 478 | 479 | 483 |
| Veränderung zum Vorjahr | | 126% | 101% | 97% | 100% | 100% | 99% | 100% | 101% | 100% | 102% |
| Index | | 600,74 | 605,11 | 589,61 | 589,16 | 588,16 | 584,13 | 584,18 | 589,88 | 589,62 | 601,90 |

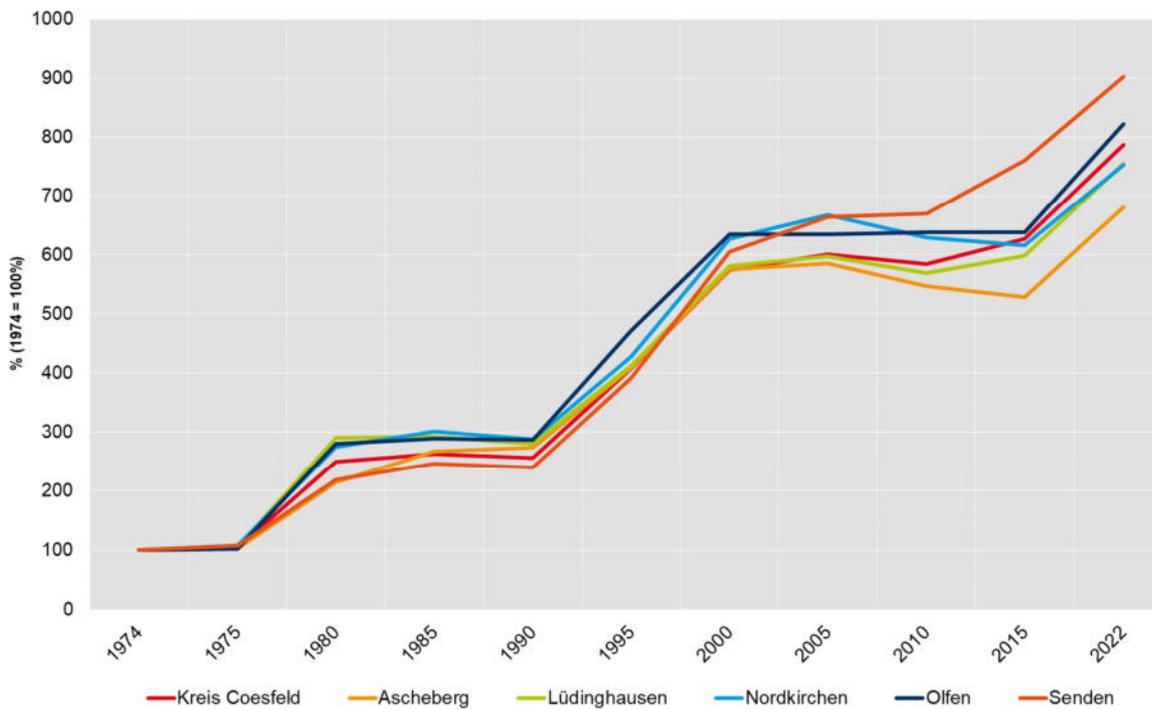
Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (2015 - 2022)

| Gemeinde | (1) | Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m ² : bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei | | | | | | | |
|-----------------------------------|-----|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Einwohner (EW) | (2) | Anzahl Richtwerte | | | | | | | |
| Index | (%) | Wertermittlungstichtag 01.01.des Jahres | | | | | | | |
| | | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Ascheberg | (1) | 121,43 | 121,16 | 121,40 | 130,58 | 131,36 | 140,33 | 147,83 | 157,07 |
| | (2) | 42 | 43 | 43 | 43 | 44 | 45 | 46 | 46 |
| 15.607 EW | (1) | 120,93 | 121,16 | 121,40 | 131,14 | 131,14 | 140,98 | 147,83 | 157,98 |
| | (2) | 43 | 43 | 43 | 44 | 45 | 46 | 46 | 47 |
| Index | (%) | 528,29 | 529,29 | 530,34 | 570,45 | 571,40 | 611,45 | 641,16 | 681,23 |
| Billerbeck | (1) | 126,89 | 125,26 | 125,79 | 125,90 | 135,51 | 135,51 | 150,27 | 150,64 |
| | (2) | 37 | 38 | 38 | 39 | 39 | 39 | 37 | 39 |
| 11.527 EW | (1) | 125,26 | 125,26 | 125,90 | 125,90 | 137,24 | 135,51 | 150,64 | 150,64 |
| | (2) | 38 | 38 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 | 39 |
| Index | (%) | 515,95 | 515,95 | 518,13 | 518,13 | 557,68 | 557,68 | 618,43 | 618,43 |
| Coesfeld | (1) | 181,18 | 181,28 | 191,01 | 197,77 | 198,22 | 208,51 | 214,48 | 229,68 |
| | (2) | 72 | 74 | 74 | 74 | 76 | 77 | 77 | 77 |
| 36.340 EW | (1) | 181,28 | 181,28 | 190,53 | 198,16 | 198,64 | 201,01 | 214,48 | 229,68 |
| | (2) | 74 | 74 | 75 | 76 | 77 | 77 | 77 | 77 |
| Index | (%) | 583,32 | 583,32 | 614,63 | 637,98 | 638,18 | 669,89 | 723,30 | 774,56 |
| Dülmen | (1) | 163,60 | 164,51 | 167,07 | 168,14 | 180,58 | 181,01 | 197,98 | 203,42 |
| | (2) | 89 | 91 | 94 | 94 | 95 | 99 | 99 | 101 |
| 46.810 EW | (1) | 164,62 | 165,43 | 167,07 | 168,05 | 180,96 | 181,01 | 199,60 | 203,87 |
| | (2) | 91 | 92 | 94 | 95 | 99 | 99 | 101 | 102 |
| Index | (%) | 640,28 | 639,85 | 646,19 | 650,33 | 698,82 | 699,01 | 764,55 | 779,18 |
| Havixbeck | (1) | 166,59 | 166,59 | 167,05 | 181,36 | 200,22 | 200,22 | 208,91 | 223,70 |
| | (2) | 22 | 22 | 22 | 22 | 23 | 23 | 23 | 23 |
| 11.938 EW | (1) | 166,59 | 166,59 | 167,05 | 185,42 | 200,22 | 200,22 | 208,91 | 223,70 |
| | (2) | 22 | 22 | 22 | 24 | 23 | 23 | 23 | 23 |
| Index | (%) | 804,46 | 804,46 | 806,68 | 875,78 | 945,69 | 945,69 | 986,73 | 1056,59 |
| Lüdinghausen | (1) | 157,46 | 156,97 | 156,97 | 165,61 | 166,64 | 173,49 | 187,26 | 198,83 |
| | (2) | 65 | 66 | 66 | 66 | 67 | 63 | 62 | 64 |
| 24.893 EW | (1) | 156,97 | 156,97 | 156,97 | 165,82 | 166,64 | 173,49 | 187,50 | 197,00 |
| | (2) | 66 | 66 | 66 | 67 | 67 | 63 | 64 | 65 |
| Index | (%) | 598,01 | 598,01 | 598,01 | 630,93 | 634,05 | 660,11 | 712,51 | 755,56 |
| Nordkirchen | (1) | 127,38 | 129,09 | 127,92 | 127,92 | 133,75 | 138,96 | 149,04 | 155,89 |
| | (2) | 21 | 22 | 24 | 24 | 24 | 24 | 26 | 28 |
| 10.134 EW | (1) | 128,41 | 127,92 | 127,92 | 127,92 | 133,75 | 137,88 | 150,54 | 155,69 |
| | (2) | 22 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 28 | 29 |
| Index | (%) | 616,16 | 619,43 | 619,43 | 619,43 | 647,66 | 672,88 | 727,35 | 753,20 |
| Nottuln | (1) | 137,07 | 137,07 | 137,07 | 136,63 | 149,15 | 154,15 | 163,47 | 175,10 |
| | (2) | 46 | 46 | 46 | 46 | 47 | 47 | 49 | 50 |
| 19.645 EW | (1) | 137,07 | 137,07 | 137,07 | 135,00 | 152,45 | 155,71 | 163,60 | 173,24 |
| | (2) | 46 | 46 | 46 | 47 | 49 | 49 | 50 | 51 |
| Index | (%) | 831,57 | 831,57 | 831,57 | 828,90 | 915,78 | 926,00 | 972,15 | 1040,48 |
| Olfen | (1) | 169,60 | 177,60 | 178,46 | 178,46 | 187,31 | 196,54 | 206,35 | 225,37 |
| | (2) | 25 | 25 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 27 |
| 13.069 EW | (1) | 169,60 | 178,46 | 178,46 | 178,46 | 187,31 | 196,54 | 211,67 | 228,04 |
| | (2) | 25 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 27 | 28 |
| Index | (%) | 638,62 | 668,74 | 668,74 | 668,74 | 701,91 | 736,49 | 772,79 | 822,80 |
| Rosendahl | (1) | 80,71 | 81,61 | 82,24 | 87,10 | 92,10 | 92,81 | 97,81 | 103,09 |
| | (2) | 28 | 29 | 29 | 31 | 31 | 32 | 32 | 34 |
| 10.873 EW | (1) | 80,71 | 82,24 | 82,90 | 87,10 | 92,81 | 92,81 | 96,91 | 103,09 |
| | (2) | 28 | 29 | 31 | 31 | 32 | 32 | 34 | 34 |
| Index | (%) | 554,13 | 560,30 | 560,30 | 588,69 | 622,49 | 622,49 | 656,02 | 697,86 |
| Senden | (1) | 167,92 | 167,92 | 167,64 | 167,64 | 167,64 | 180,39 | 188,97 | 202,69 |
| | (2) | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 | 38 | 39 | 39 |
| 20.390 EW | (1) | 167,92 | 167,92 | 167,64 | 167,64 | 170,66 | 180,26 | 188,97 | 212,98 |
| | (2) | 36 | 36 | 36 | 36 | 38 | 39 | 39 | 42 |
| Index | (%) | 760,77 | 760,77 | 759,50 | 759,50 | 759,50 | 802,80 | 841,59 | 902,70 |
| Kreis Coesfeld | | | | | | | | | |
| Gewogenes Mittel €/m ² | | 150,78 | 151,17 | 153,23 | 156,92 | 163,45 | 168,86 | 179,54 | 189,05 |
| Anzahl Richtwerte | | 483 | 492 | 498 | 501 | 508 | 513 | 516 | 528 |
| Gewogenes Mittel €/m ² | | 150,83 | 151,36 | 152,95 | 157,28 | 164,11 | 167,80 | 179,79 | 189,79 |
| Anzahl Richtwerte | | 491 | 496 | 502 | 509 | 519 | 517 | 528 | 537 |
| Veränderung zum Vorjahr | | 104% | 100% | 101% | 103% | 104% | 103% | 107% | 105% |
| Index | | 626,91 | 628,36 | 636,13 | 652,64 | 678,26 | 697,90 | 748,29 | 786,81 |

Preisentwicklung Wohnbaugrundstücke Nordkreis



Preisentwicklung Wohnbaugrundstücke Südkreis



Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1974 – 1985)

Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau

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

Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1986 – 1997)

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

| Gemeinde | Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau | | | | | | | | | | | |
|---------------------|---|--------|--------|--------|--------|--------|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| | Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres | | | | | | Wertermittlungsstichtag 01.01. des Jahres | | | | | |
| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | |
| Ascheberg | €/m ² | 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 |
| Billerbeck | €/m ² | 2,63 | 2,48 | 2,59 | 2,46 | 2,58 | 2,87 | 2,88 | 2,84 | 2,78 | 2,98 | 3,15 |
| | Index | 236,94 | 223,42 | 233,33 | 221,62 | 232,43 | 258,56 | 259,46 | 255,86 | 250,45 | 268,47 | 283,78 |
| Coesfeld | €/m ² | 2,86 | 2,69 | 2,81 | 2,67 | 2,80 | 3,12 | 3,13 | 3,09 | 3,02 | 3,23 | 3,42 |
| | Index | 234,43 | 220,49 | 230,33 | 218,85 | 229,51 | 255,74 | 256,56 | 253,28 | 247,54 | 264,75 | 280,33 |
| Dülmen | €/m ² | 2,68 | 2,52 | 2,63 | 2,50 | 2,62 | 2,92 | 2,93 | 2,89 | 2,82 | 3,03 | 3,20 |
| | Index | 225,21 | 211,76 | 221,01 | 210,08 | 220,17 | 245,38 | 246,22 | 242,86 | 236,97 | 254,62 | 268,91 |
| Havixbeck | €/m ² | 2,78 | 2,62 | 2,73 | 2,60 | 2,72 | 3,03 | 3,04 | 3,00 | 2,93 | 3,14 | 3,32 |
| | Index | 229,75 | 216,53 | 225,62 | 214,88 | 224,79 | 250,41 | 251,24 | 247,93 | 242,15 | 259,50 | 274,38 |
| Lüdinghausen | €/m ² | 2,72 | 2,56 | 2,67 | 2,54 | 2,66 | 2,97 | 2,98 | 2,94 | 2,87 | 3,08 | 3,25 |
| | Index | 254,21 | 239,25 | 249,53 | 237,38 | 248,60 | 277,57 | 278,50 | 274,77 | 268,22 | 287,85 | 303,74 |
| Nordkirchen | €/m ² | 2,75 | 2,59 | 2,70 | 2,57 | 2,69 | 3,00 | 3,01 | 2,97 | 2,90 | 3,11 | 3,29 |
| | Index | 277,78 | 261,62 | 272,73 | 259,60 | 271,72 | 303,03 | 304,04 | 300,00 | 292,93 | 314,14 | 332,32 |
| Nottuln | €/m ² | 2,75 | 2,59 | 2,70 | 2,57 | 2,69 | 3,00 | 3,01 | 2,97 | 2,90 | 3,11 | 3,29 |
| | Index | 257,01 | 242,06 | 252,34 | 240,19 | 251,40 | 280,37 | 281,31 | 277,57 | 271,03 | 290,65 | 307,48 |
| Olfen | €/m ² | 3,19 | 3,00 | 3,13 | 2,98 | 3,12 | 3,48 | 3,49 | 3,44 | 3,36 | 3,60 | 3,81 |
| | Index | 279,82 | 263,16 | 274,56 | 261,40 | 273,68 | 305,26 | 306,14 | 301,75 | 294,74 | 315,79 | 334,21 |
| Rosendahl | €/m ² | 2,74 | 2,58 | 2,69 | 2,56 | 2,68 | 2,99 | 3,00 | 2,96 | 2,89 | 3,10 | 3,28 |
| | Index | 234,19 | 220,51 | 229,91 | 218,80 | 229,06 | 255,56 | 256,41 | 252,99 | 247,01 | 264,96 | 280,34 |
| Senden | €/m ² | 2,60 | 2,45 | 2,55 | 2,43 | 2,54 | 2,84 | 2,85 | 2,81 | 2,74 | 2,94 | 3,11 |
| | Index | 273,68 | 257,89 | 268,42 | 255,79 | 267,37 | 298,95 | 300,00 | 295,79 | 288,42 | 309,47 | 327,37 |
| Kreisgebiet | €/m ² | 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 Bodenleitwerte je Gemeindegebiet werden seit 2008 nicht mehr geführt. Es sind Bodenrichtwertzonen gebildet und landwirtschaftliche Bodenrichtwerte für Acker (A) beschlossen. Nach wie vor ist die Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenwerte bezogen auf das Kreisgebiet angegeben.

Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte (2009 - 2017)

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

Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte (2018 - 2022)

| RW-Nr. | Lage tlw. in den Gemeinden | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|----------------|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 90001 | Rosendahl/Coesfeld | 8,50 | 9,00 | 9,60 | 9,80 | 11,40 |
| 90002 | Rosendahl/Billerbeck | 8,00 | 8,20 | 8,60 | 9,00 | 10,20 |
| 90003 | Havixbeck/Billerbeck | 8,50 | 8,80 | 9,30 | 9,50 | 11,00 |
| 90004 | Coesfeld/Billerbeck | 8,90 | 9,20 | 9,80 | 10,20 | 12,00 |
| 90005 | Coesfeld/Dülmen | 8,60 | 8,50 | 9,50 | 9,70 | 11,80 |
| 90006 | Coesfeld | 8,80 | 9,10 | 9,60 | 9,80 | 11,40 |
| 90007 | Dülmen | 8,50 | 8,70 | 9,00 | 9,20 | 10,60 |
| 90008 | Dülmen | 7,50 | 7,70 | 8,20 | 8,40 | 9,70 |
| 90009 | Nottuln/Senden/Dülmen | 7,50 | 8,10 | 8,60 | 8,80 | 10,20 |
| 90010 | Dülmen | | | | | |
| 90011 | Dülmen | 8,10 | 8,30 | 8,80 | 9,00 | 10,40 |
| 90012 | Lüdinghausen | 7,90 | 8,10 | 8,60 | 8,20 | 9,50 |
| 90013 | Lüdinghausen/Ascheberg/Nordkirchen | 7,60 | 7,50 | 7,90 | 8,10 | 9,40 |
| 90014 | Olfen | 6,80 | 7,00 | 7,60 | 7,80 | 9,50 |
| 90015 | Olfen | 8,00 | 8,20 | 8,80 | 9,00 | 10,00 |
| 90016 | Ascheberg | 7,30 | 7,50 | 7,90 | 8,10 | 9,40 |
| 90033 | Nottuln | 7,50 | 8,00 | 8,50 | 8,80 | 10,20 |
| 90035 | Dülmen | 7,20 | 8,10 | 8,40 | 8,60 | 10,00 |
| 90037 | Lüdinghausen | 8,90 | 9,20 | 9,80 | 10,00 | 11,60 |
| 90039 | Senden | 7,20 | 7,70 | 7,90 | 8,10 | 9,40 |
| 90041 | Ascheberg | 8,90 | 9,20 | 9,80 | 10,40 | 12,10 |
| 90043 | Lüdinghausen/Senden | 7,90 | 8,10 | 8,60 | 8,80 | 10,20 |
| 90045 | Nordkirchen | 8,40 | 8,70 | 9,20 | 9,40 | 10,90 |
| 90047 | Dülmen | 8,10 | 8,30 | 8,80 | 9,00 | 10,40 |
| Kreis Coesfeld | | | | | | |
| | mittl. Preis €/m ² | 8,00 | 8,3 | 8,82 | 9,03 | 10,49 |
| | Anzahl der Richtwerte | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 |
| | Veränderung | 109% | 104% | 106% | 102% | 116% |
| | Indexwerte | 710,27 | 735,67 | 780,30 | 799,15 | 928,43 |

4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Thema derzeit nicht besetzt.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

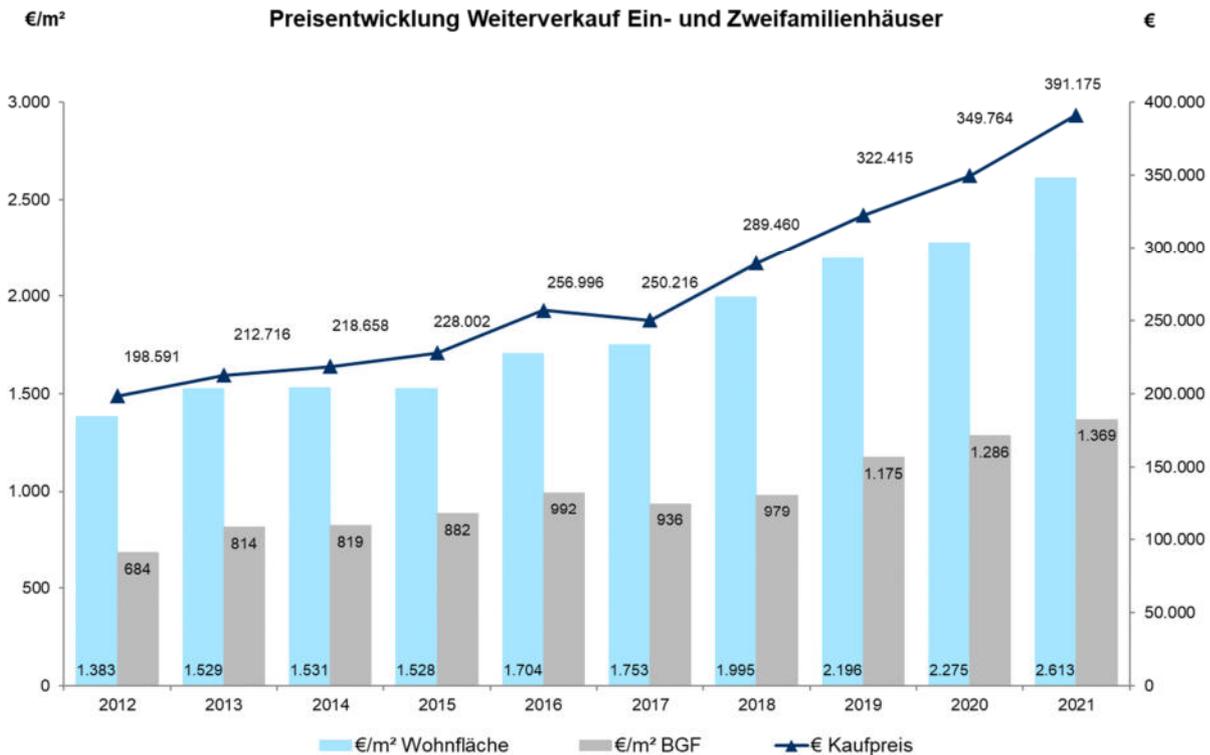
5.1.1 Durchschnittspreise

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

| Jahr | Anzahl | durchschnittliche Grundstücksfläche (m ²) | durchschnittlicher Kaufpreis (€) | Preisentwicklung |
|------|--------|---|----------------------------------|------------------|
| 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% |
| 2020 | 377 | 1.000 | 371.767 | 8,5% |
| 2021 | 333 | 791 | 417.765 | 12,4% |

ohne Erbbaurechte

Folgende Grafik bezieht sich auf den Weiterverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² ohne Erbbaurechte.



Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus inkl. Garage, bezogen auf die Wohnfläche und die Bruttogrundfläche (BGF). Der **Tabellenteil „A“** bezieht sich auf die Durchschnittswerte, ermittelt über alle vorliegenden, geeigneten Kauffälle aus dem gesamten Kreis Coesfeld aus dem Jahr 2021. Im **Tabellenteil „B“** wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen und wenn statistisch möglich, eine Differenzierung nach Gemeinden und Baujahresklassen vorgenommen worden.

A
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen, Jahrgang 2021
 bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)

| Altersklasse (Baujahr) | Anzahl | mittlerer Gesamtkaufpreis (€) | mittlere Grundstücksgröße (m ²) | Wohnfläche | | | | Bruttogrundfläche | | | |
|------------------------|--------|-------------------------------|---|----------------------------------|--|----------------------------|--------|-----------------------------------|--|------------------------------|--------|
| | | | | mittlere Größe (m ²) | mittlerer Kaufpreis* (€/m ²) | VB 90% (€/m ²) | Anzahl | mittlere Fläche (m ²) | mittlerer Kaufpreis* (€/m ²) | VB** 90% (€/m ²) | Anzahl |
| | | | | | | | | | | | |
| bis 1949 | 20 | 273.443 | 506 | 169 | 1.692 | 286 | 16 | | | | |
| 1950 - 1974 | 74 | 339.102 | 618 | 154 | 2.306 | 147 | 66 | 358 | 1004 | 77 | 27 |
| 1975 - 1994 | 61 | 419.104 | 592 | 162 | 2.681 | 143 | 54 | 370 | 1140 | 72 | 48 |
| 1995 - 2009 | 36 | 475.959 | 520 | 157 | 3.159 | 217 | 33 | 256 | 1750 | 138 | 29 |
| 2010 - 2019 | 17 | 551.396 | 499 | 154 | 3.587 | 269 | 15 | 250 | 2126 | 300 | 14 |
| Neubau | | | | | | | | | | | |

B
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2019 – 2021
 bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)

| Altersklasse (Baujahr) | Anzahl | mittlerer Gesamtkaufpreis (€) | mittlere Grundstücksgröße (m ²) | Wohnfläche | | | | Bruttogrundfläche | | | |
|------------------------|--------|-------------------------------|---|----------------------------------|--|----------------------------|--------|-----------------------------------|--|------------------------------|--------|
| | | | | mittlere Größe (m ²) | mittlerer Kaufpreis* (€/m ²) | VB 90% (€/m ²) | Anzahl | mittlere Fläche (m ²) | mittlerer Kaufpreis* (€/m ²) | VB** 90% (€/m ²) | Anzahl |
| | | | | | | | | | | | |
| Ascheberg | | | | | | | | | | | |
| bis 1949 | 6 | 160.025 | 307 | 141 | 1.285 | 245 | 3 | | | | |
| 1950 - 1974 | 7 | 350.243 | 631 | 156 | 2.021 | 396 | 6 | | | | |
| 1975 - 1994 | 6 | 362.733 | 558 | 201 | 2.080 | 759 | 4 | 476 | 832 | 298 | 4 |
| 1995 - 2009 | 7 | 494.000 | 616 | 206 | 2.485 | 407 | 6 | 354 | 1407 | 363 | 5 |
| 2010 – 2019 | 3 | 470.264 | 519 | | | | | | | | |
| Billerbeck | | | | | | | | | | | |
| bis 1949 | | | | | | | | | | | |
| 1950 - 1974 | 17 | 256.771 | 609 | 130 | 2.011 | 339 | 16 | 303 | 1296 | 362 | 3 |
| 1975 - 1994 | 16 | 380.724 | 661 | 153 | 2.491 | 240 | 15 | 361 | 1039 | 99 | 14 |
| 1995 - 2009 | 8 | 403.259 | 592 | 160 | 2.671 | 529 | 7 | 277 | 1508 | 459 | 6 |
| 2010 – 2019 | 4 | 431.750 | 515 | 150 | 2.882 | 194 | 4 | 216 | 1931 | 224 | 4 |
| Coesfeld | | | | | | | | | | | |
| bis 1949 | 15 | 286.941 | 567 | 168 | 1.739 | 300 | 13 | | | | |
| 1950 - 1974 | 54 | 288.236 | 603 | 143 | 2.111 | 134 | 47 | 389 | 774 | 87 | 7 |
| 1975 - 1994 | 20 | 359.483 | 597 | 164 | 2.267 | 227 | 17 | 358 | 1052 | 130 | 13 |
| 1995 - 2009 | 13 | 387.477 | 571 | 153 | 2.582 | 213 | 12 | 249 | 1464 | 147 | 9 |
| 2010 – 2019 | 4 | 472.000 | 582 | 161 | 2.746 | 744 | 3 | | | | |

weiter auf nächster Seite

***) siehe Seite 63

B
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach
Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2019 – 2021
 bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtvorgänge)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

| Altersklasse (Baujahr) | An- zahl | mittlerer Gesamt- kaufpreis (€) | mittlere Grund- stücks- größe (m ²) | Wohnfläche | | | Bruttogrundfläche | | | | |
|---------------------------|-------------|--|---|--|---|----------------------------------|-------------------|---|---|----------------------------------|-------------|
| | | | | mittlere Größe (m ²) | mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²) | VB 90% (€/m ²) | An- zahl | mittlere Fläche (m ²) | mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²) | VB**) 90% (€/m ²) | An- zahl |
| Dülmen | | | | | | | | | | | |
| bis 1949 | 10 | 297.160 | 545 | 190 | 1.694 | 203 | 7 | | | | |
| 1950 - 1974 | 43 | 299.886 | 595 | 144 | 2.088 | 150 | 37 | 293 | 1054 | 153 | 9 |
| 1975 - 1994 | 45 | 352.015 | 580 | 163 | 2.283 | 161 | 35 | 338 | 999 | 76 | 23 |
| 1995 - 2009 | 22 | 399.732 | 524 | 158 | 2.561 | 298 | 20 | 280 | 1282 | 80 | 14 |
| 2010 – 2019 | 7 | 448.324 | 518 | 165 | 2.708 | 280 | 7 | 246 | 1760 | 145 | 7 |
| Havixbeck | | | | | | | | | | | |
| bis 1949 | | | | | | | | | | | |
| 1950 - 1974 | 24 | 347.708 | 657 | 156 | 2.292 | 189 | 23 | 365 | 993 | 126 | 15 |
| 1975 - 1994 | 14 | 439.945 | 598 | 176 | 2.585 | 299 | 14 | 387 | 1201 | 241 | 12 |
| 1995 - 2009 | 6 | 451.800 | 478 | 152 | 3.059 | 437 | 6 | 230 | 1940 | 403 | 5 |
| 2010 – 2019 | 3 | 699.977 | 571 | 171 | 4.034 | 1028 | 3 | 218 | 3177 | 1106 | 3 |
| Lüdinghausen | | | | | | | | | | | |
| bis 1949 | 5 | 260.600 | 369 | 169 | 1.516 | 560 | 5 | | | | |
| 1950 - 1974 | 20 | 314.400 | 667 | 173 | 1.848 | 298 | 17 | 457 | 635 | 99 | 8 |
| 1975 - 1994 | 13 | 378.792 | 614 | 156 | 2.515 | 254 | 11 | 332 | 1100 | 157 | 10 |
| 1995 - 2009 | 10 | 503.968 | 476 | 158 | 3.190 | 302 | 10 | 293 | 1650 | 206 | 8 |
| 2010 – 2019 | 9 | 525.539 | 473 | 157 | 3.366 | 445 | 9 | 282 | 1758 | 236 | 8 |
| Nordkirchen | | | | | | | | | | | |
| bis 1949 | | | | | | | | | | | |
| 1950 - 1974 | 9 | 250.222 | 589 | 153 | 1.607 | 402 | 8 | 448 | 638 | 150 | 4 |
| 1975 - 1994 | 12 | 285.540 | 584 | 150 | 2.016 | 301 | 8 | 343 | 669 | 51 | 5 |
| 1995 - 2009 | | | | | | | | | | | |
| 2010 – 2019 | 10 | 484.350 | 533 | 153 | 3.098 | 193 | 9 | 240 | 1720 | 143 | 7 |
| Nottuln | | | | | | | | | | | |
| bis 1949 | 5 | 298.540 | 538 | 155 | 2.277 | 896 | 3 | | | | |
| 1950 - 1974 | 9 | 291.111 | 603 | 145 | 2.130 | 238 | 7 | 356 | 895 | 155 | 4 |
| 1975 - 1994 | 25 | 361.365 | 578 | 155 | 2.421 | 225 | 20 | 327 | 1121 | 118 | 16 |
| 1995 - 2009 | 19 | 441.949 | 541 | 179 | 2.683 | 237 | 16 | 270 | 1667 | 148 | 15 |
| 2010 – 2019 | 4 | 383.838 | 411 | 125 | 3.076 | 567 | 4 | 205 | 1803 | 455 | 4 |
| Olfen | | | | | | | | | | | |
| bis 1949 | | | | | | | | | | | |
| 1950 - 1974 | 7 | 329.714 | 666 | 176 | 2.102 | 540 | 7 | | | | |
| 1975 - 1994 | 8 | 373.625 | 597 | 176 | 2.274 | 399 | 7 | 376 | 987 | 147 | 7 |
| 1995 - 2009 | 13 | 520.004 | 548 | 166 | 3.197 | 255 | 13 | 306 | 1463 | 148 | 10 |
| 2010 – 2019 | 6 | 528.000 | 498 | 170 | 3.107 | 548 | 6 | 252 | 1940 | 419 | 6 |
| Rosendahl | | | | | | | | | | | |
| bis 1949 | 4 | 123.625 | 413 | 193 | 808 | 521 | 3 | | | | |
| 1950 - 1974 | 14 | 258.838 | 630 | 155 | 1.839 | 341 | 11 | 325 | 809 | 144 | 7 |
| 1975 - 1994 | 6 | 306.000 | 617 | 155 | 1.996 | 298 | 6 | 309 | 911 | 138 | 5 |
| 1995 - 2009 | 5 | 339.750 | 548 | 175 | 2.284 | 660 | 4 | 313 | 1256 | 408 | 4 |
| 2010 – 2019 | 3 | 337.667 | 531 | | | | | | | | |
| Senden | | | | | | | | | | | |
| bis 1949 | | | | | | | | | | | |
| 1950 - 1974 | 14 | 354.342 | 637 | 160 | 2.282 | 310 | 14 | 370 | 1004 | 110 | 7 |
| 1975 - 1994 | 20 | 404.274 | 592 | 157 | 2.664 | 273 | 19 | 344 | 1164 | 149 | 17 |
| 1995 - 2009 | 18 | 444.176 | 495 | 154 | 2.959 | 301 | 17 | 242 | 1758 | 240 | 14 |
| 2010 – 2019 | 6 | 522.667 | 530 | 162 | 3.241 | 269 | 6 | 239 | 2123 | 158 | 5 |

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

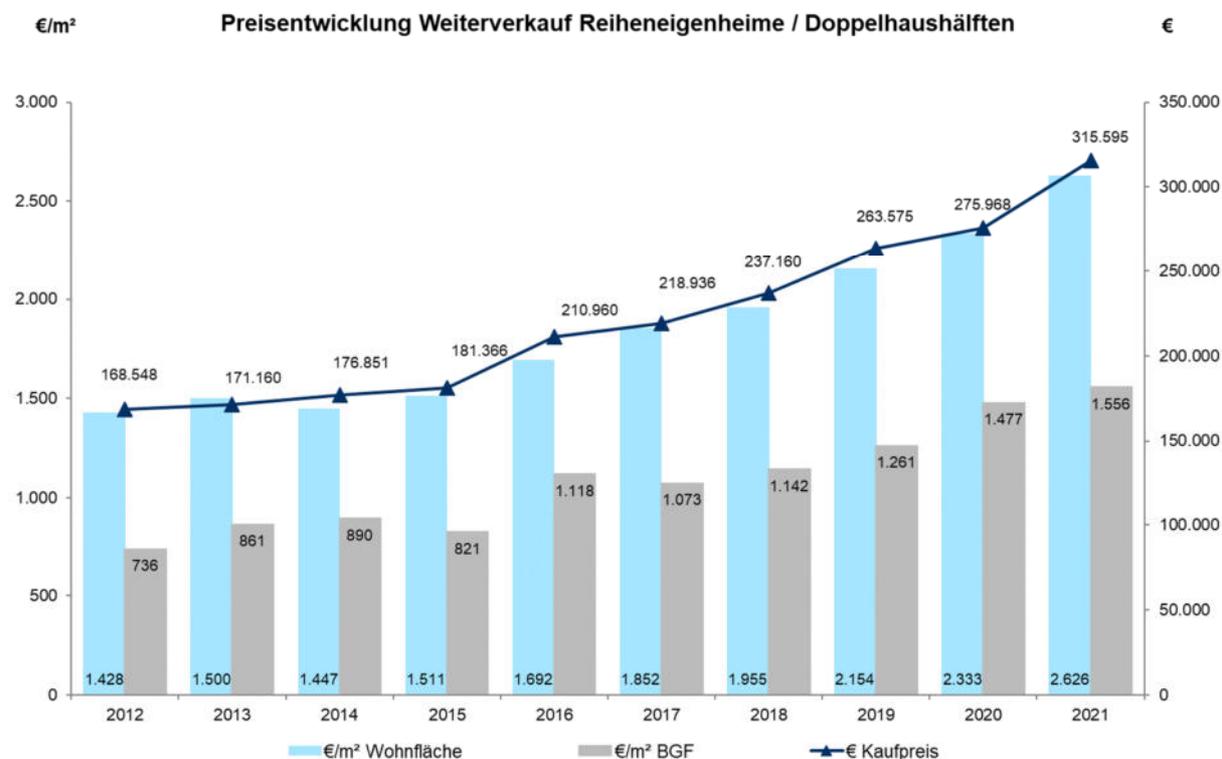
**) siehe Seite 63

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

| Jahr | Anzahl | durchschnittliche Grundstücksflächen (m ²) | durchschnittlicher Geldumsatz (€) | Preisentwicklung % |
|------|--------|--|-----------------------------------|--------------------|
| 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% |
| 2020 | 155 | 364 | 288.260 | 6,7% |
| 2021 | 151 | 397 | 330.968 | 14,8% |

ohne Erbbaurechte

Folgende Grafik bezieht sich auf den Weiterverkauf von Reihenhäuser und Doppelhaushälften bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m² ohne Erbbaurechte.



Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise des individuellen Wohnungsbaus inkl. Garage, bezogen auf die Wohnfläche und die Bruttogrundfläche (BGF). Die Werte in der **Tabelle „C“** zeigen die Daten der Reihenhäuser und Doppelhaushälften, ebenfalls zunächst für das Kreisgebiet aus dem Jahr 2021. Im **Tabellenteil „D“** wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen und wenn statistisch möglich, eine Differenzierung nach Gemeinden und Baujahresklassen vorgenommen worden.

C

**Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
nach Altersklassen, Jahrgang 2021
bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsvorgänge)**

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

| Altersklasse (Baujahr) | An- zahl | mittlerer Gesamt- kaufpreis (€) | mittlere Grund- stücks- größe (m ²) | Wohnfläche | | | An- zahl | Bruttogrundfläche | | | An- zahl |
|---------------------------|-------------|--|---|--|--|----------------------------------|-------------|---|--|------------------------------------|-------------|
| | | | | mittlere Größe (m ²) | mittlerer Kauf- preis*) (€/m ²) | VB 90% (€/m ²) | | mittlere Fläche (m ²) | mittlerer Kauf- preis*) (€/m ²) | VB** 90% (€/m ²) | |
| bis 1949 | 12 | 249.700 | 364 | 126 | 2.012 | 234 | 11 | | | | |
| 1950 - 1974 | 19 | 260.645 | 331 | 119 | 2.281 | 193 | 14 | 240 | 1169 | 140 | 8 |
| 1975 - 1994 | 28 | 315.769 | 329 | 120 | 2.712 | 175 | 26 | 251 | 1298 | 120 | 24 |
| 1995 - 2009 | 31 | 370.583 | 319 | 128 | 2.914 | 178 | 29 | 194 | 1877 | 151 | 27 |
| 2010 - 2019 | 6 | 412.725 | 303 | 150 | 2.818 | 322 | 5 | 221 | 1891 | 122 | 4 |
| Neubau | 15 | 451.549 | 282 | 136 | 3.340 | 359 | 15 | | | | |

D

**Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach
Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2019 – 2021
bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsvorgänge)**

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

| Altersklasse (Baujahr) | An- zahl | mittlerer Gesamt- kaufpreis (€) | mittlere Grund- stücks- größe (m ²) | Wohnfläche *) | | | An- zahl | Bruttogrundfläche*) | | | An- zahl |
|---------------------------|-------------|--|---|--|--|----------------------------------|-------------|---|--|------------------------------------|-------------|
| | | | | mittlere Größe (m ²) | mittlerer Kauf- preis*) (€/m ²) | VB 90% (€/m ²) | | mittlere Fläche (m ²) | mittlerer Kauf- preis*) (€/m ²) | VB** 90% (€/m ²) | |
| Ascheberg | | | | | | | | | | | |
| bis 1949 | | | | | | | | | | | |
| 1950 - 1974 | 3 | 199.000 | 367 | | | | | | | | |
| 1975 - 1994 | 8 | 248.375 | 310 | 125 | 1.978 | 267 | 8 | 278 | 874 | 129 | 7 |
| 1995 - 2009 | 9 | 321.068 | 323 | 140 | 2.422 | 261 | 7 | 210 | 1571 | 142 | 6 |
| 2010 - 2019 | | | | | | | | | | | |
| Billerbeck | | | | | | | | | | | |
| bis 1949 | | | | | | | | | | | |
| 1950 - 1974 | 4 | 153.500 | 355 | 104 | 1.678 | 641 | 4 | | | | |
| 1975 - 1994 | | | | | | | | | | | |
| 1995 - 2009 | | | | | | | | | | | |
| 2010 - 2019 | | | | | | | | | | | |
| Coesfeld | | | | | | | | | | | |
| bis 1949 | 12 | 240.574 | 331 | 129 | 1.913 | 288 | 11 | | | | |
| 1950 - 1974 | 14 | 230.690 | 351 | 110 | 2.055 | 157 | 12 | | | | |
| 1975 - 1994 | 12 | 257.879 | 319 | 129 | 2.035 | 186 | 11 | 258 | 932 | 98 | 6 |
| 1995 - 2009 | 12 | 316.792 | 335 | 126 | 2.492 | 272 | 11 | 186 | 1731 | 124 | 8 |
| 2010 - 2019 | | | | | | | | | | | |
| Dülmen | | | | | | | | | | | |
| bis 1949 | 5 | 151.500 | 400 | 100 | 1.583 | 531 | 4 | | | | |
| 1950 - 1974 | 19 | 221.421 | 247 | 114 | 1.944 | 223 | 14 | 241 | 1033 | 109 | 5 |
| 1975 - 1994 | 19 | 273.442 | 279 | 129 | 2.186 | 189 | 16 | 284 | 952 | 102 | 11 |
| 1995 - 2009 | 30 | 320.871 | 294 | 132 | 2.420 | 126 | 28 | 201 | 1519 | 95 | 23 |
| 2010 - 2019 | | | | | | | | | | | |

weiter auf nächster Seite

**) siehe Seite 63

D
**Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach
 Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2019 – 2021**
 bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

| Altersklasse (Baujahr) | An- zahl | mittlerer Gesamt- kaufpreis (€) | mittlere Grund- stücks- größe (m ²) | Wohnfläche | | | An- zahl | Bruttogrundfläche | | | An- zahl |
|---------------------------|-------------|--|---|--|---|----------------------------------|-------------|---|---|------------------------------------|-------------|
| | | | | mittlere Größe (m ²) | mittlerer Kauf- preis* (€/m ²) | VB 90% (€/m ²) | | mittlere Fläche (m ²) | mittlerer Kauf- preis* (€/m ²) | VB** 90% (€/m ²) | |
| Havixbeck | | | | | | | | | | | |
| bis 1949 | | | | | | | | | | | |
| 1950 - 1974 | 4 | 233.750 | 235 | 109 | 2.267 | 529 | 3 | 233 | 1009 | 211 | 3 |
| 1975 - 1994 | 14 | 325.461 | 327 | 134 | 2.436 | 144 | 14 | 240 | 1347 | 206 | 8 |
| 1995 - 2009 | 10 | 365.600 | 293 | 134 | 2.789 | 295 | 10 | 197 | 1904 | 215 | 9 |
| 2010 – 2019 | | | | | | | | | | | |
| Lüdinghausen | | | | | | | | | | | |
| bis 1949 | 7 | 146.488 | 217 | 98 | 1.524 | 672 | 4 | | | | |
| 1950 - 1974 | | | | | | | | | | | |
| 1975 - 1994 | 9 | 309.363 | 379 | 108 | 2.946 | 274 | 7 | 226 | 1383 | 184 | 5 |
| 1995 - 2009 | 12 | 305.292 | 303 | 125 | 2.451 | 291 | 12 | 207 | 1619 | 341 | 8 |
| 2010 – 2019 | 4 | 332.375 | 312 | 133 | 2.621 | 775 | 3 | | | | |
| Nordkirchen | | | | | | | | | | | |
| bis 1949 | | | | | | | | | | | |
| 1950 - 1974 | | | | | | | | | | | |
| 1975 - 1994 | 6 | 271.167 | 334 | 125 | 2.196 | 395 | 6 | 257 | 1030 | 166 | 5 |
| 1995 - 2009 | | | | | | | | | | | |
| 2010 – 2019 | | | | | | | | | | | |
| Nottuln | | | | | | | | | | | |
| bis 1949 | | | | | | | | | | | |
| 1950 - 1974 | | | | | | | | | | | |
| 1975 - 1994 | 23 | 276.085 | 269 | 119 | 2.332 | 133 | 20 | 201 | 1365 | 135 | 19 |
| 1995 - 2009 | 20 | 317.165 | 334 | 124 | 2.726 | 275 | 18 | 173 | 1863 | 225 | 16 |
| 2010 – 2019 | | | | | | | | | | | |
| Olfen | | | | | | | | | | | |
| bis 1949 | | | | | | | | | | | |
| 1950 - 1974 | 4 | 251.900 | 353 | 145 | 1.691 | 414 | 3 | 247 | 950 | 304 | 3 |
| 1975 - 1994 | 5 | 262.800 | 289 | 138 | 1.812 | 528 | 4 | 261 | 876 | 231 | 4 |
| 1995 - 2009 | 7 | 311.429 | 309 | 123 | 2.614 | 429 | 7 | 257 | 1203 | 198 | 7 |
| 2010 – 2019 | | | | | | | | | | | |
| Senden | | | | | | | | | | | |
| bis 1949 | | | | | | | | | | | |
| 1950 - 1974 | 6 | 322.750 | 377 | 122 | 2.827 | 311 | 5 | 209 | 1529 | 219 | 3 |
| 1975 - 1994 | 14 | 326.079 | 345 | 130 | 2.578 | 273 | 13 | 270 | 1176 | 165 | 12 |
| 1995 - 2009 | 14 | 386.459 | 362 | 132 | 2.940 | 329 | 13 | 188 | 1963 | 202 | 13 |
| 2010 – 2019 | | | | | | | | | | | |

*) 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.

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

5.1.3 Indexreihen

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

5.1.4 Sachwertfaktoren

Definition:

§ 21 Abs. 3 ImmoWertV:

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

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 2019 - 2021. 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 562 Verkaufsfälle aus den Jahren 2019 bis 2021 in die aktuelle Untersuchung eingeflossen. Die Daten wurden mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet. Das jeweilige Vertragsjahr wurde als zusätzliche Variable in der multiplen Regressionsanalyse berücksichtigt. Die Norm stellt das Vertragsjahr 2021 dar, so dass die ermittelten Sachwertfaktoren um den Einfluss des Kaufjahres bereinigt sind.

| Informationen zur Stichprobe: | Mittelwert | Standardabweichung |
|---|------------|--------------------|
| Bruttogrundfläche in m ² | 290 | 102 |
| Grundstücksgröße in m ² | 510 | 189 |
| Vorläufiger Sachwert in € | 332.188 | 103.264 |
| Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert | 0,28 | 0,09 |
| Bodenwert in € | 92.270 | 39.829 |
| Restnutzungsdauer in Jahren | 52 | 13 |

Folgende, möglicherweise, auf den Sachwertfaktor wirkende Einflussgrößen wurden untersucht: Ort, Baujahr, Bruttogrundfläche, Grundstücksgröße, vorläufiger Sachwert, Gebäudeart.

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.
- Die Gebäudeart hat einen Einfluss auf die Höhe des Sachwertfaktors.

Es ergibt sich folgende Funktion für die Objektart „Einfamilienhaus“:

$$\text{SWF} = 1,2760 + (\text{Gemeindekoeffizient I, II, oder III}) + (\text{vorl. SW} \times -0,0000004993)$$

Gemeindekoeffizient:

I: Havixbeck, Nottuln, Senden = 0,1420

II: Lüdinghausen = 0,07997

III: Ascheberg, Billerbeck, Coesfeld, Dülmen, Nordkirchen, Olfen, Rosendahl = 0 (Normobjekt)

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

Aus der Rücktransformation wurden die in nachfolgender Tabelle dargestellten Sachwertfaktoren für die Objektart „**Einfamilienhaus**“ abgeleitet. Die Zwischenwerte sind sachgerecht zu interpolieren. Naturgemäß tritt bei einer derartigen Untersuchung eine gewisse Streubreite auf, die auch hier z.T. erheblich ist. Die Datengrundlage nimmt insbesondere in den Randbereichen ab. Für die Ermittlung des Sachwertfaktors ist die Untersuchung bei sachverständiger Anwendung dennoch geeignet.

Sachwertfaktoren Untersuchung 2022

| | |
|-----------------------|--|
| N (Anzahl Kauffälle): | 562 (322 EFH, 145 DHH, 29 REH, 29 RMH, 37 ZFH) |
| Vertragsjahre: | 2019 – 2021 |
| Standardabweichung: | 0,14 |
| Bestimmtheitsmaß: | 0,48 |

Objektart: Einfamilienhaus

| vorläufiger Sachwert € | Gemeinden | | |
|------------------------------|-------------------------------------|--------------------|--|
| | I Havixbeck Nottuln Senden | II Lüdinghausen | III Ascheberg, Billerbeck, Coesfeld, Dülmen, Olfen, Nordkirchen Rosendahl ¹⁾ |
| 150.000 | 1,34 | 1,28 | 1,20 |
| 175.000 | 1,33 | 1,27 | 1,19 |
| 200.000 | 1,32 | 1,26 | 1,18 |
| 225.000 | 1,31 | 1,24 | 1,16 |
| 250.000 | 1,29 | 1,23 | 1,15 |
| 275.000 | 1,28 | 1,22 | 1,14 |
| 300.000 | 1,27 | 1,21 | 1,13 |
| 325.000 | 1,26 | 1,19 | 1,11 |
| 350.000 | 1,24 | 1,18 | 1,10 |
| 375.000 | 1,23 | 1,17 | 1,09 |
| 400.000 | 1,22 | 1,16 | 1,08 |
| 425.000 | 1,21 | 1,14 | 1,06 |
| 450.000 | 1,19 | 1,13 | 1,05 |
| 475.000 | 1,18 | 1,12 | 1,04 |
| 500.000 | 1,17 | 1,11 | 1,03 |
| 525.000 | 1,16 | 1,09 | 1,01 |
| 550.000 | 1,14 | 1,08 | 1,00 |
| 575.000 | 1,13 | 1,07 | 0,99 |
| 600.000 | 1,12 | 1,06 | 0,98 |
| 625.000 | 1,11 | 1,04 | 0,96 |
| 650.000 | 1,09 | 1,03 | 0,95 |
| 675.000 | 1,08 | 1,02 | 0,94 |
| 700.000 | 1,07 | 1,01 | 0,93 |

1) Für die Gemeinde Rosendahl lässt sich eine Abweichung in Form eines Abschlags von bis zu - 0,10 von dem Tabellenwert der zugehörigen Gemeindegruppe III nachweisen.

Die in der Tabelle dargestellten Werte gelten für die Objektart „**Einfamilienhaus**“. Für abweichende Objektarten sind die folgenden Zu-/Abschläge zu berücksichtigen:

| | |
|---|----------------------------|
| Zweifamilienhäuser: | bis zu -0,10 Prozentpunkte |
| Doppelhaushälften, Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser: | bis zu +0,10 Prozentpunkte |

Für folgende Ortsteile wurden Abweichungen von ihrer Gemeinde nachgewiesen:

| | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Darup: | bis zu - 0,10 zu Gruppe I |
| Ottmarsbocholt: | bis zu - 0,15 zu Gruppe I |
| Seppenrade: | bis zu - 0,05 zu Gruppe II |
| Hiddingsel, Merfeld, Rorup: | bis zu - 0,10 zu Gruppe III |

Alle weiteren Ortsteile entsprechen ihrer Gemeinde.

Beispiele:

vorläufiger Sachwert: 300.000 €

- 1) Lage: **Senden**, Gebäudeart: Einfamilienhaus
 $SWF = 1,2760 + (0,1420) + (300.000 \times -0,0000004993) = 1,27$
- 2) Lage: Senden-**Ottmarsbocholt**, Gebäudeart: Einfamilienhaus
 $SWF = 1,2760 + (0,1420) + (300.000 \times -0,0000004993) = 1,27 - 0,15 = 1,12$
- 3) Lage: Senden-Ottmarsbocholt, Gebäudeart: **Zweifamilienhaus**
 $SWF = 1,2760 + (0,1420) + (300.000 \times -0,0000004993) = 1,27 - 0,15 - 0,10 = 1,02$
- 4) Lage: **Dülmen**, Gebäudeart: Einfamilienhaus
 $SWF = 1,2760 + (0) + (300.000 \times -0,0000004993) = 1,13$
- 5) Lage: Dülmen-**Hiddingsel**, Gebäudeart: Einfamilienhaus
 $SWF = 1,2760 + (0) + (300.000 \times 0,0000004993) = 1,13 - 0,10 = 1,03$
- 6) Lage: Dülmen-Hiddingsel, Gebäudeart: **Doppelhaushälfte**
 $SWF = 1,2760 + (0) + (300.000 \times 0,0000004993) = 1,13 - 0,10 + 0,10 = 1,13$

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Definition:

§ 21 Abs. 2 ImmoWertV:

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Für die Wertermittlung spielt der Liegenschaftszinssatz im Rahmen des Ertragswertverfahrens eine wesentliche Rolle. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Dabei zeigt sich, dass die Verzinsung von Immobilienkapital grundsätzlich anderen Regeln folgt als bei anderen Anlageformen. So ist beispielsweise der Liegenschaftszins bei Ein- und Zweifamilienhäusern gering, da bei eigengenutzten Wohnhäusern nicht der Ertrag im Vordergrund steht, sondern die Möglichkeit der freien und jederzeitigen Verfügbarkeit für persönliche Zwecke. Für die Annehmlichkeiten, nach eigenem Geschmack und ohne Rücksicht auf andere Hausbewohner allein im Hause wohnen zu können, ist ein Hauseigentümer im Allgemeinen bereit, Mittel aufzuwenden, die den Mietwert übersteigen. In derartigen Fällen ist also der Nutzungswert höher als ein ersparter Mietzins. Etwas anderes gilt bei Mehrfamilienhäusern, bei gewerblich genutzten Objekten und teilweise auch bei vermietetem Wohnungseigentum.

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

Tabelle der Liegenschaftszinssätze:

| Gebäudeart | Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe) | Anzahl der Fälle Anzahl der Geschäftsjahre | | Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte) | | | | | | |
|---|--|---|---|---|---|---------------------------------------|--|--------------------|--|--------------------------|
| | | | | Ø Wohn-/Nutzfläche (in m ²) | Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m ²) | Ø Miete (in €/m ²) | Ø Bew.-Kosten (in % d. Rohertrages) | Ø Rohertragsfaktor | Ø Restnutzungsdauer (in Jahren) | Ø GND (in Jahren) |
| | | | | | | | | | | |
| Einfamilienhäuser, freistehend | 1,0 | 213 | 2 | 158 | 2.778 | 5,79 | 22 | 37,5 | 52 | 80 |
| | 0,6 | | | 38 | 658 | 0,95 | 3 | 7,1 | 14 | |
| Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften | 1,0 | 120 | 2 | 128 | 2.648 | 5,86 | 22 | 35,8 | 54 | 80 |
| | 0,6 | | | 20 | 538 | 0,83 | 3 | 6,2 | 11 | |
| Zweifamilienhäuser | 1,7* | 27 | 2 | 204 | 2.082 | 5,38 | 23 | 30,0 | 43 | 80 |
| | 0,9* | | | 27 | 440 | 0,50 | 2 | 5,4 | 10 | |

* Der Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser wurde aufgrund der Einschätzung des Gutachterausschusses sachverständig auf 1,7 % festgelegt. Das entspricht einer Abweichung von +0,5 Prozentpunkten vom statistisch ermittelten Wert.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Tabelle der Liegenschaftszinssätze (Auswertung Kreis Coesfeld):

| Gebäudeart | Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe) | Anzahl der Fälle Anzahl der Geschäftsjahre | | Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte) | | | | | | |
|--|--|---|---|---|---|-------------------------------------|--|------------------|--------------------------------------|------------------------|
| | | | | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø |
| | | | | Wohn-/Nutzfläche (in m ²) | Bereinigter Kaufpreis (in €/m ²) | Miete (in €/m ²) | Bew.-Kosten (in % d. Rohertrages) | Rohertragsfaktor | Restnutzungsdauer (in Jahren) | GND (in Jahren) |
| | | | | | | | | | | |
| Dreifamilienhäuser | 2,0 | 15 | 2 | 265 | 1790 | 5,73 | 24 | 24,5 | 41 | 80 |
| Standardabweichung | 1,4 | | | 79 | 398 | 0,53 | 2 | 5,3 | 10 | |
| Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) | 2,6 | 17 | 2 | 517 | 1834 | 6,11 | 24 | 24,1 | 54 | 80 |
| Standardabweichung | 1,1 | | | 193 | 748 | 0,61 | 3 | 8,7 | 16 | |
| Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag) | 4,1 | 12 | 2 | 518 | 1454 | 7,13 | 21 | 18,1 | 46 | 80 |
| Standardabweichung | 1,7 | | | 265 | 709 | 2,21 | 3 | 8,2 | 20 | |

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 2020 und 2021.

| Gebäudeart | Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe) | Anzahl der Fälle Anzahl der Geschäftsjahre | | Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte) | | | | | | |
|---|--|---|---|---|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|-----|
| | | | | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø |
| | | | | Wohn-/Nutzfläche | Bereinigter Kaufpreis | Miete | Bew.-Kosten | Rohertragsfaktor | Restnutzungsdauer | GND |
| | | | | (in m ²) | (in €/m ²) | (in €/m ²) | (in % d. Rohertrages) | (in Jahren) | (in Jahren) | |
| Dreifamilienhäuser | 2,3* | 54 | 2 | 253 | 1.553 | 5,93 | 25 | 21,8 | 41 | 80 |
| Standardabweichung | 1,1 | | | 58 | 409 | 0,58 | 3 | 5,0 | 12 | 0 |
| Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) | 2,8* | 174 | 2 | 512 | 1.560 | 6,36 | 26 | 21,0 | 45 | 80 |
| Standardabweichung | 1,3 | | | 402 | 671 | 1,91 | 4 | 7,6 | 18 | |
| Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag) | 3,8* | 60 | 2 | 549 | 1.259 | 6,6 | 23 | 16,9 | 39 | 80 |
| Standardabweichung | 1,8 | | | 522 | 577 | 2,73 | 4 | 6,4 | 16 | |

*münsterlandweite Auswertung

5.2.2 Rothertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rothertragsfaktoren siehe Liegenschaftszinssätze. Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten wurden bislang nicht abgeleitet.

5.2.3 Indexreihen

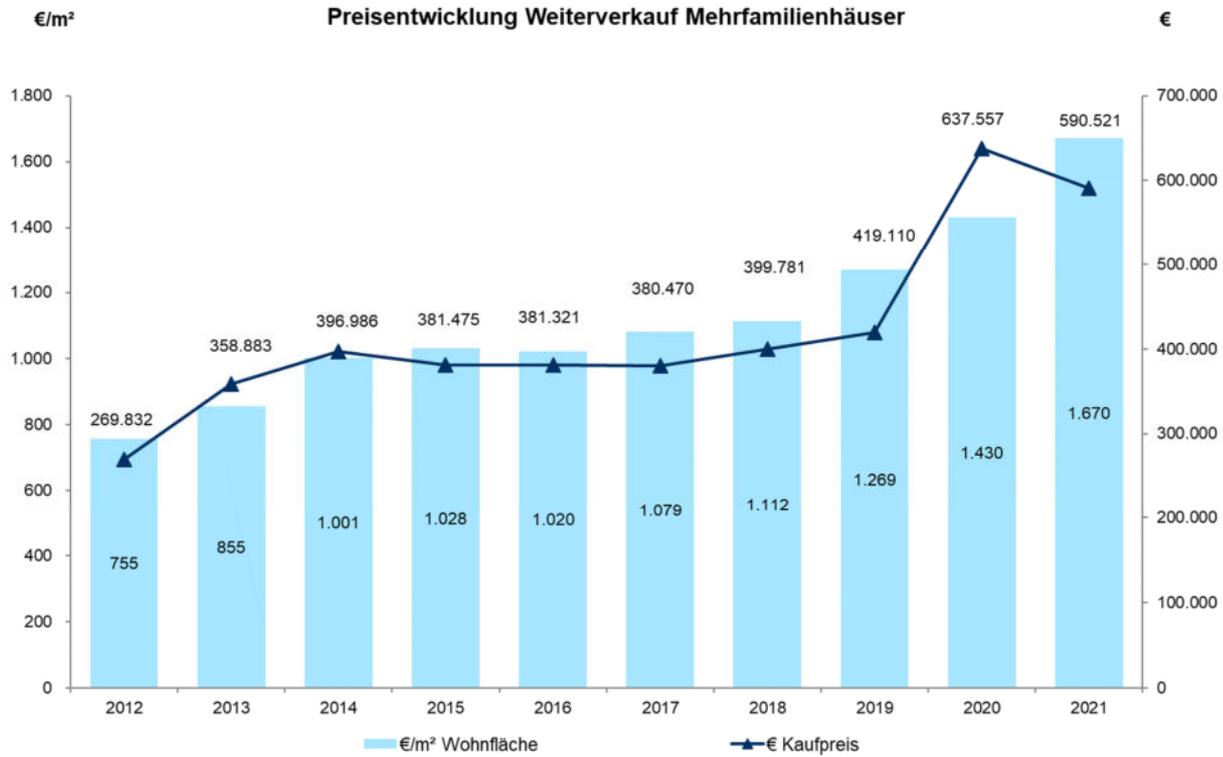
Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

5.2.4 Durchschnittspreise

| Jahr | Anzahl | Mehrfamilienhäuser | | |
|------|--------|---|--|------------------|
| | | durchschnittliche Grundstücksfläche (m ²) | durchschnittlicher Kaufpreis (€) | Preisentwicklung |
| 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% |
| 2020 | 51 | 870 | 774.442 | 78,1% |
| 2021 | 30 | 1.005 | 634.156 | -18,1% |

ohne Erbbaurechte

Folgende Grafik bezieht sich auf den Weiterverkauf von Mehrfamilienhäusern ohne Erbbaurechte aus dem Berichtsjahr



**Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2019 – 2021
Freistehende Mehrfamilienhäuser**

| Altersklasse (Baujahr) | Anzahl der Kauf- fälle | mittlerer Gesamt- kaufpreis (€) | mittlere Grund- stücks- größe (m²) | Wohnfläche *) | | | An- zahl |
|---------------------------|---------------------------------|--|--|---------------------------|-----------------------------------|------------------|-------------|
| | | | | mittlere Größe (m²) | mittlerer Kaufpreis *) €/m² | VB 90% (€) | |
| bis 1949 | 9 | 274.789 | 802 | 272 | 1.127 | 421 | 7 |
| 1950 - 1974 | 52 | 457.154 | 738 | 350 | 1.396 | 114 | 41 |
| 1974 - 1994 | 15 | 595.291 | 818 | 414 | 1.471 | 108 | 14 |
| 1995 - 2009 | 11 | 1.285.953 | 1253 | 996 | 1.733 | 308 | 7 |
| 2010 - 2019 | 2 | 1.020.000 | 666 | | | | |

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 2020 bis 2021.

| Gebäudeart | Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe) | Kennzahlen | | | | | | | | |
|--------------------|---|---|---------------------------|--|---|---------------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------------------------|--------------------|
| | | (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte) | | | | | | | | |
| | | Anzahl der Fälle | | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø |
| | | Anzahl der Fälle | Anzahl der Geschäftsjahre | Wohn-/Nutzfläche (in m ²) | Bereinigter Kaufpreis (in €/m ²) | Miete (in €/m ²) | Bew.-Kosten (in % d. Rohertrages) | Rohertragsfaktor | Restnutzungsdauer (in Jahren) | GND (in Jahren) |
| Büro | 4,5* | 13 | 2 | 629 | 1.229 | 6,56 | 22 | 15,8 | 45 | 73 |
| Standardabweichung | 1,2 | | | 471 | 338 | 1,03 | 3 | 3,8 | 13 | 9 |

*münsterlandweite Auswertung

Ableitungen von Gewerbe- und Industrieobjekten wurden nicht vorgenommen.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

6 Wohnungs- und Teileigentum

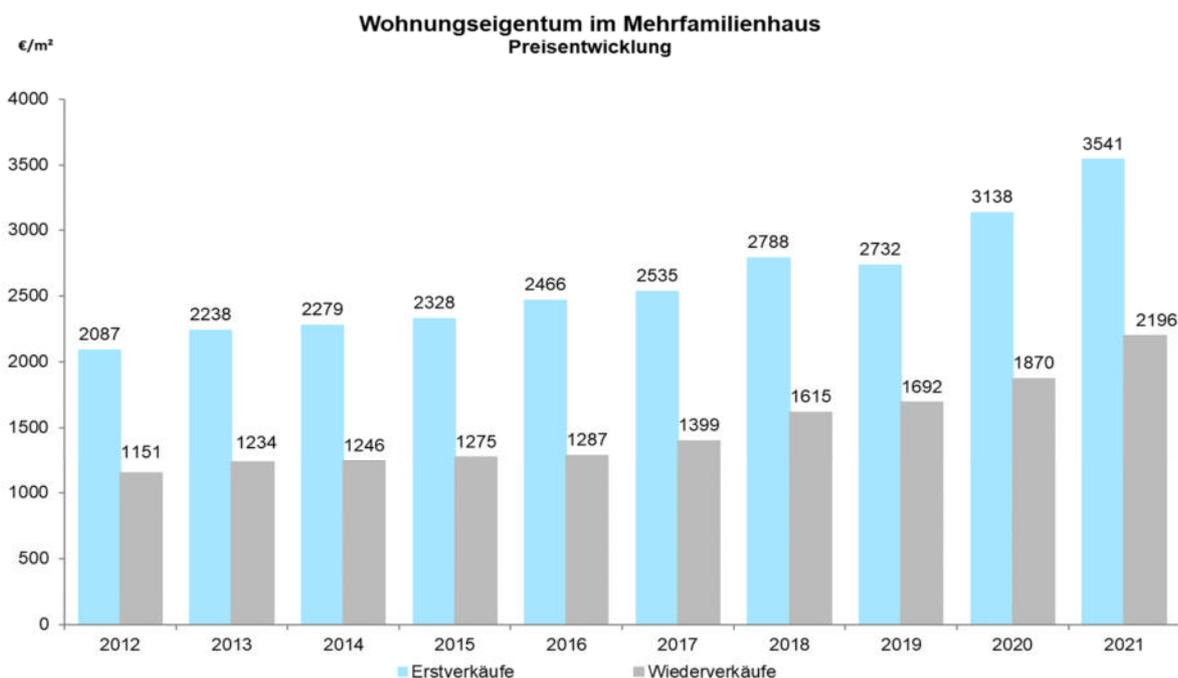
6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

| Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume) | Vertrags- jahr | Angaben zu Verkäufen | | | | | Angaben zur Vermietung | | | |
|--|-------------------|----------------------|--------------------------------------|-------|---------------------------------------|---|------------------------------------|--------|--|------------------------------------|
| | | Anzahl | Wohn- fläche (m ²) | Alter | Boden- anteil (m ²) | Kauf- preis * (€/m ²) | VB (90%) (€/m ²) | Anzahl | Netto- kaltmiete (€/m ²) | VB (90%) (€/m ²) |
| Erstverkäufe | | | | | | | | | | |
| Wohnung im Mehrfamilien- haus | 2012 | 57 | 89 | | 134 | 2.096 | 42 | 3 | 7,1 | 0,3 |
| | 2013 | 111 | 83 | | 154 | 2.240 | 45 | 2 | 7,3 | 0,0 |
| | 2014 | 145 | 83 | | 116 | 2.280 | 37 | 2 | 6,1 | 0,1 |
| | 2015 | 69 | 81 | | 121 | 2.328 | 57 | 5 | 8,5 | 0,3 |
| | 2016 | 117 | 80 | | 118 | 2.466 | 45 | 20 | 7,6 | 0,3 |
| | 2017 | 120 | 79 | | 118 | 2.535 | 55 | 4 | 8,5 | 0,1 |
| | 2018 | 135 | 82 | | 134 | 2.788 | 46 | 1 | 9,3 | 0,0 |
| | 2019 | 97 | 78 | | 127 | 2.732 | 64 | 11 | 9,4 | 0,2 |
| | 2020 | 193 | 79 | 0 | 127 | 3.138 | 39 | 21 | 9,2 | 0,2 |
| | 2021 | 145 | 79 | 0 | 115 | 3.541 | 65 | 5 | 10,2 | 0,2 |
| Wiederverkäufe | | | | | | | | | | |
| Wohnung im Mehrfamilien- haus | 2012 | 159 | 80 | 28 | 131 | 1.157 | 46 | 28 | 5,6 | 0,1 |
| | 2013 | 124 | 79 | 27 | 130 | 1.218 | 54 | 26 | 5,4 | 0,1 |
| | 2014 | 158 | 78 | 28 | 140 | 1.239 | 50 | 36 | 5,9 | 0,1 |
| | 2015 | 124 | 80 | 29 | 142 | 1.270 | 54 | 23 | 6,1 | 0,1 |
| | 2016 | 159 | 79 | 32 | 130 | 1.287 | 51 | 59 | 5,8 | 0,2 |
| | 2017 | 156 | 78 | 32 | 145 | 1.399 | 64 | 47 | 5,9 | 0,2 |
| | 2018 | 130 | 78 | 31 | 128 | 1.615 | 59 | 45 | 6,3 | 0,1 |
| | 2019 | 146 | 80 | 34 | 139 | 1.692 | 77 | 40 | 6,4 | 0,2 |
| | 2020 | 166 | 81 | 31 | 144 | 1.870 | 75 | 67 | 6,8 | 0,2 |
| | 2021 | 141 | 76 | 33 | 141 | 2.196 | 91 | 43 | 6,6 | 0,2 |

* Preisangabe inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

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



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

A Wohnungseigentum nach Altersklassen, Jahrgang 2021 (ohne Erbbaurechtsvorgänge)

| Altersklasse (Baujahr) | Anzahl | mittlerer Gesamt- kaufpreis (€) | mittl. anteilige Grundstücks- größe (m ²) | Wohnfläche | | | An- zahl |
|---------------------------|--------|--|--|--|---|----------------------------------|-------------|
| | | | | mittlere Größe (m ²) | mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²) | VB**) 90% (€/m ²) | |
| bis 1949 | | | | | | | |
| 1950 – 1974 | 45 | 150.220 | 121 | 81 | 1.935 | 122 | 38 |
| 1975 - 1994 | 78 | 153.885 | 122 | 73 | 2.002 | 145 | 66 |
| 1995 – 2009 | 49 | 179.153 | 169 | 78 | 2.300 | 92 | 37 |
| 2010 – 2019 | 15 | 253.583 | 157 | 85 | 2.889 | 300 | 15 |
| Neubau | 182 | 277.865 | 116 | 80 | 3.545 | 63 | 146 |

B Wohnungseigentum nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2019 bis 2021 (ohne Erbbaurechtsvorgänge)

| Altersklasse (Baujahr) | Anzahl | mittlerer Gesamt- kaufpreis (€) | mittl. anteilige Grundstücks- größe (m ²) | Wohnfläche | | | An- zahl |
|---------------------------|--------|--|--|--|---|-------------------------------|-------------|
| | | | | mittlere Größe (m ²) | mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²) | VB 90% (€/m ²) | |
| Ascheberg | | | | | | | |
| bis 1949 | | | | | | | |
| 1950 – 1974 | 3 | 59.973 | 205 | 58 | 1.030 | 494 | 3 |
| 1975 – 1994 | 8 | 109.200 | 91 | 72 | 1.683 | 379 | 6 |
| 1995 – 2009 | | | | | | | |
| 2010 - 2018 | 3 | 242.633 | 134 | 90 | 2.688 | 458 | 3 |
| Billerbeck | | | | | | | |
| bis 1949 | | | | | | | |
| 1950 – 1974 | | | | | | | |
| 1975 – 1994 | 5 | 111.020 | 112 | 66 | 1.596 | 410 | 4 |
| 1995 – 2009 | 6 | 223.150 | 175 | 91 | 2.426 | 376 | 4 |
| 2010 - 2018 | 3 | 405.600 | 263 | 115 | 3.521 | 890 | 3 |
| Coesfeld | | | | | | | |
| bis 1949 | | | | | | | |
| 1950 – 1974 | 21 | 130.476 | 109 | 69 | 1.917 | 218 | 18 |
| 1975 – 1994 | 37 | 150.951 | 121 | 75 | 2.008 | 127 | 36 |
| 1995 – 2009 | 60 | 176.735 | 162 | 79 | 2.244 | 118 | 51 |
| 2010 - 2018 | 14 | 206.208 | 134 | 77 | 2.587 | 243 | 13 |
| Dülmen | | | | | | | |
| bis 1949 | | | | | | | |
| 1950 – 1974 | 25 | 133.438 | 258 | 81 | 1.593 | 158 | 18 |
| 1975 – 1994 | 50 | 152.834 | 141 | 74 | 1.845 | 120 | 45 |
| 1995 – 2009 | 37 | 164.419 | 115 | 80 | 2.104 | 125 | 34 |
| 2010 - 2018 | 5 | 270.652 | 195 | 106 | 2.611 | 585 | 5 |

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

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

B
Wohnungseigentum nach Altersklassen und Gemeinden
aus den Jahren 2019 bis 2021
(ohne Erbbaurechtsvorgänge)

Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

| Altersklasse (Baujahr) | Anzahl | mittlerer Gesamt- kaufpreis (€) | mittl. anteilige Grundstücks- größe (m ²) | Wohnfläche | | | An- zahl |
|---------------------------|--------|--|--|--|---|----------------------------------|-------------|
| | | | | mittlere Größe (m ²) | mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²) | VB**) 90% (€/m ²) | |
| Havixbeck | | | | | | | |
| bis 1949 | | | | | | | |
| 1950 – 1974 | 9 | 177.500 | 169 | 93 | 1.888 | 141 | 9 |
| 1975 – 1994 | 10 | 109.530 | 139 | 63 | 1.766 | 261 | 8 |
| 1995 – 2009 | 5 | 191.720 | 147 | 76 | 2.398 | 493 | 5 |
| 2010 – 2018 | 4 | 190.125 | 90 | 66 | 2.425 | 793 | 3 |
| Lüdinghausen | | | | | | | |
| bis 1949 | | | | | | | |
| 1950 – 1974 | 9 | 131.844 | 125 | 77 | 1.771 | 309 | 9 |
| 1975 – 1994 | 17 | 142.918 | 139 | 76 | 2.006 | 192 | 13 |
| 1995 – 2009 | 9 | 189.489 | 120 | 87 | 2.197 | 241 | 9 |
| 2010 – 2018 | 3 | 301.067 | 137 | 91 | 3.293 | 669 | 3 |
| Nordkirchen | | | | | | | |
| bis 1949 | | | | | | | |
| 1950 – 1974 | | | | | | | |
| 1975 – 1994 | 8 | 131.103 | 141 | 91 | 1.510 | 261 | 6 |
| 1995 – 2009 | 8 | 169.100 | 180 | 100 | 1.690 | 101 | 7 |
| 2010 – 2018 | 5 | 196.400 | 111 | 77 | 2.509 | 186 | 4 |
| Nottuln | | | | | | | |
| bis 1949 | | | | | | | |
| 1950 – 1974 | 15 | 100.337 | 115 | 79 | 1.293 | 206 | 15 |
| 1975 – 1994 | 32 | 119.428 | 121 | 74 | 1.656 | 241 | 27 |
| 1995 – 2009 | 7 | 255.014 | 167 | 117 | 2.314 | 377 | 5 |
| 2010 – 2018 | 5 | 197.080 | 87 | | | | |
| Olfen | | | | | | | |
| bis 1949 | | | | | | | |
| 1950 – 1974 | 3 | 144.833 | 182 | 79 | 1.764 | 769 | 3 |
| 1975 – 1994 | 4 | 113.975 | 115 | 92 | 1.219 | 353 | 3 |
| 1995 – 2009 | 6 | 131.884 | 142 | 82 | 1.467 | 118 | 4 |
| 1995 – 2009 | 10 | 161.212 | 127 | 80 | 1.898 | 155 | 7 |
| 2010 – 2018 | | | | | | | |
| Rosendahl | | | | | | | |
| bis 1949 | | | | | | | |
| 1950 – 1974 | | | | | | | |
| 1975 – 1994 | | | | | | | |
| 1995 – 2009 | | | | | | | |
| 2010 – 2018 | 6 | 155.483 | 107 | 74 | 2.136 | 356 | 6 |
| Senden | | | | | | | |
| bis 1949 | | | | | | | |
| 1950 – 1974 | 22 | 163.948 | 128 | 79 | 1.793 | 201 | 17 |
| 1975 – 1994 | 57 | 104.531 | 118 | 80 | 1.278 | 130 | 52 |
| 1995 – 2009 | 3 | 120.267 | 108 | | | | |
| 2010 – 2018 | | | | | | | |

*) 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.

Garagen und Stellplätze

In den genannten Preisen sind die Kosten der Nebengebäude nicht enthalten. Eine Auswertung über die Jahre 2019 bis 2021 ergibt für Garagen, Tiefgaragen(TG)-Stellplatz, Carport und Stellplätze nachstehend aufgeführte Preise.

| | Erstverkäufe | Anzahl | Wiederverkäufe | Anzahl |
|---------------|--------------|--------|----------------|--------|
| Stellplatz | 6.000 € | 160 | 4.300 € | 84 |
| Carport | 14.300 € | 24 | 8.000 € | 5 |
| Garage | 16.500 € | 21 | 9.100 € | 19 |
| TG-Stellplatz | 21.300 € | 45 | 14.100 € | 10 |

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

6.1.3 Indexreihen

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

| Gebäudeart | Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe) | Kennzahlen | | | | | | | | | |
|----------------------------------|--|----------------------|------------------------|---|-----------------------|-------------|-------------|-------------------|-------------------|----|-----|
| | | Anzahl der Fälle | | (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte) | | | | | | | GND |
| | | | | Wohn-/Nutzfläche | Bereinigter Kaufpreis | Miete | Bew.-Kosten | Roherttragsfaktor | Restnutzungsdauer | | |
| | | (in m ²) | (in €/m ²) | (in €/m ²) | (in % d. Rohertrages) | (in Jahren) | (in Jahren) | | | | |
| Selbstgenutztes Wohnungseigentum | 1,5 | 140 | 2 | 82 | 2.231 | 6,29 | 24 | 29,5 | 52 | 80 | |
| Standardabweichung | 1,1 | | | 23 | 641 | 0,59 | 4 | 7,5 | 14 | | |
| Vermietetes Wohnungseigentum | 2,2 | 63 | 2 | 82 | 2.116 | 6,84 | 23 | 25,9 | 54 | 80 | |
| Standardabweichung | 0,9 | | | 23 | 505 | 1,36 | 3 | 5,9 | 13 | | |

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Siehe Liegenschaftszinssätze

6.2 Teileigentum

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

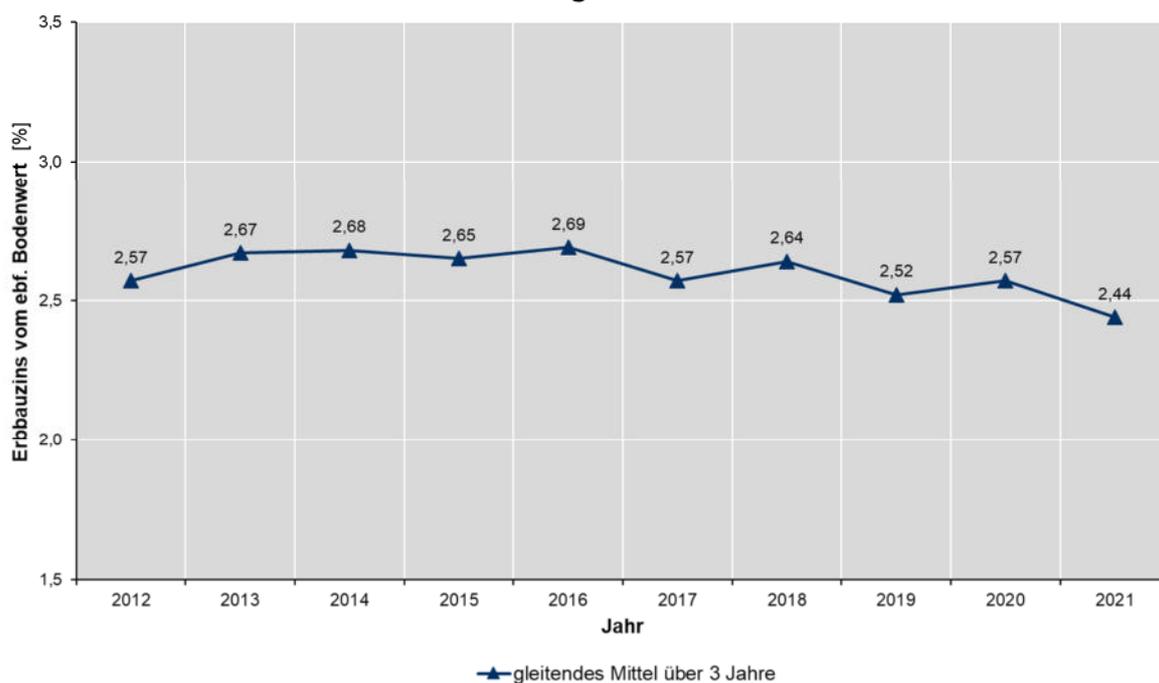
Das Instrument des Erbbaurechts bietet eine wirtschaftliche Alternative zum Kauf eines Baugrundstücks, da die Grundstückseigentümer den Boden zu Bauzwecken verpachten und hierfür einen "Pachtpreis" des Grundstücks, den Erbbauzins, mit dem Erbbauberechtigten vereinbaren. Der Erbbauzins stellt dabei die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

Bestellung von Erbbaurechten an Wohnbaugrundstücken

| Jahr | Anzahl | mittl. Größe (m ²) | jährlicher, mittlerer Erbbauzinssatz | | | gleitendes Mittel |
|---------------------------|-----------|--------------------------------------|--------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|
| | | | €/ m ² | % - ebpf. | % - ebf. | über 3 Jahre % - 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 | 2,52 |
| 2020 | 56 | 635 | 4,3 | 3,8 | 2,36 | 2,60 |
| 2021 | 31 | 427 | 6,2 | 3,7 | 2,52 | 2,44 |
| Summe | 1475 | | | | | |
| Mittel über alle Jahre | 33 | 518 | | 3,3 | 2,28 | |

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

Erbbauszinsätze Wohnbaugrundstücke



Bestellung von Erbbaurechten 1977 – 2021 Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

| Gemeinde | Anzahl | mittl. Größe m ² | mittl. Zinssatz % - ebpf. |
|--------------|--------|--------------------------------|------------------------------|
| Ascheberg | 49 | 436 | 3,3 |
| Billerbeck | 121 | 594 | 2,9 |
| Coesfeld | 160 | 566 | 2,8 |
| Dülmen | 373 | 514 | 3,3 |
| Havixbeck | 39 | 526 | 3,1 |
| Lüdinghausen | 279 | 521 | 3,0 |
| Nordkirchen | 108 | 565 | 3,4 |
| Nottuln | 56 | 489 | 3,0 |
| Olfen | 41 | 452 | 3,0 |
| Rosendahl | 143 | 644 | 3,0 |
| Senden | 106 | 587 | 3,3 |

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

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 errichten. Das Erbbaurecht und das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) sind selbständige Gegenstände der Wertermittlung.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichsverfahren gemäß §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Da in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld nicht genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, wird der Wert des Erbbaurechts gemäß § 49 Abs.1 Nr. 2 ImmoWertV anhand des finanzmathematischen Wertes ermittelt.

Die Ermittlung des Wertes des Erbbaurechts im Rahmen des finanzmathematischen Wertes stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. 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. Hierbei spielt die so genannte Anpassungsklausel eine bedeutende Rolle. Es handelt sich dabei um die im Erbbaurechtsvertrag getroffene Vereinbarung, ob und in welcher Weise der Erbbauzins an die ggf. geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse angepasst werden kann. Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors aus der Kapitalisierung der Differenz zwischen dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks (§ 50 Abs. 2 Nummer 2 ImmoWertV). Der Gebäudewertanteil (§ 50 Abs. 2 Nummer 1 ImmoWertV) stellt den Wert des fiktiven Volleigentums gemäß § 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV abzüglich des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks dar und wird im Sachwertverfahren gemäß §§ 35 bis 38 ImmoWertV ermittelt. Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu § 50 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

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 2019 bis 2021.

Erbbaurechte nach Altersklassen aus den Jahren 2019 - 2021

| Altersklasse (Baujahr) | Anzahl der Kauf- fälle | mittlerer Gesamt- kaufpreis (€) | mittlere Grund- stücks- größe(m ²) | Wohnfläche *) | | | | Bruttogrundfläche | | | |
|--|---------------------------------|--|---|--|--|----------------------------------|-------------|--------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------|
| | | | | mittlere Größe (m ²) | mittlerer Kaufpreis €/m ² | VB 90% (€/m ²) | An- zahl | mittlere BGF (m ²) | mittlerer Kaufpreis €/m ³ | VB**) 90% (€/m ²) | An- zahl |
| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bis 800m² | | | | | | | | | | | |
| 1950 - 1974 | 29 | 223.900 | 666 | 143 | 1.631 | 167 | 24 | 318 | 699 | 89 | 19 |
| 1975 - 1994 | 49 | 242.637 | 581 | 138 | 1.837 | 139 | 40 | 303 | 888 | 131 | 38 |
| 1995 - 2019 | 10 | 300.380 | 511 | 147 | 2.065 | 346 | 10 | 202 | 1412 | 171 | 10 |
| Reihenhäuser und Doppelhaushälften bis 500 m² | | | | | | | | | | | |
| 1950 - 1974 | 7 | 164.443 | 395 | 117 | 1.509 | 256 | 5 | 272 | 611 | 153 | 6 |
| 1975 - 1994 | 22 | 223.259 | 296 | 124 | 1.862 | 192 | 16 | 269 | 842 | 96 | 16 |
| 1995 - 2019 | 23 | 283.010 | 322 | 137 | 2.088 | 110 | 21 | 193 | 1492 | 122 | 20 |

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 2019 bis 2021.

Wohnungserbbaurechte nach Altersklassen aus den Jahren 2019 - 2021

| Altersklasse (Baujahr) | Anzahl der Kauf- fälle | mittlerer Gesamt- kaufpreis (€) | mittl. anteilige Grund- stücks- größe(m ²) | Wohnfläche *) | | | |
|--|---------------------------------|--|---|--|--|-------------------------------------|-------------|
| | | | | mittlere Größe (m ²) | mittlerer Kaufpreis €/m ² | VB**) 90% (€/m ²) | An- zahl |
| Wiederverkauf in Mehrfamilienhäuser | | | | | | | |
| 1950 - 1974 | 27 | 99.800 | 129 | 77 | 1.224 | 118 | 24 |
| 1975 - 1994 | 16 | 138.382 | 112 | 73 | 1.902 | 282 | 13 |
| 1995 - 2017 | 3 | 217.589 | 185 | 85 | 2.558 | 1535 | 3 |

Zur Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse können Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaurechtskoeffizienten abgeleitet werden.

Erbbaurechtsfaktoren

Definition:

§ 22 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV:

Erbbaurechtsfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an.

Insgesamt konnten aus den Jahren 2020 und 2021 75 Kauffälle von Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet werden. Statistische Auswertungen haben ergeben, dass Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammen betrachtet werden können. Es konnten keine Abhängigkeiten von Größen, wie dem finanzmathematischen Wert, dem Bodenrichtwert (Lagequalität), der Grundstücksgröße, der Restlaufzeit des Erbbaurechts, dem erzielbaren Erbbauzins pro Bodenwert (Rendite) sowie der Gebäudeausstattung nachgewiesen werden. Der Erbbaurechtsfaktor nach der aktuellen Untersuchung ergibt sich wie folgt:

| Gebäudeart | Ø Erbbaurechtsfaktor (Standardabweichung) | Anzahl | Kennzahlen Mittelwert (Standardabweichung) | | | | |
|--|--|--------|---|--|--|---|---------------------|
| | | | Ø finanzmath. Wert (€) | Ø Boden- richtwert (€/m ²) | Ø Grundstücks- größe (m ²) | Ø Restlaufzeit des Erb- baurechts | Ø Rendite (in %) |
| Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften | 1,05 (0,23) | 75 | 249.915 (64.801) | 167 (36) | 540 (212) | 62 (15) | 1,49 (0,97) |

Anwendungsbeispiel:

Ausgangsdaten:

| | |
|--|---|
| marktangepasster vorläufiger Sachwert: | 400.000 € |
| Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks: | 100.000 € |
| Restlaufzeit des Erbbaurechts: | 40 Jahre |
| Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen: | 35 Jahre |
| Angemessener Erbbauzinssatz: | 2,44 % (2,44 % von 100.000 € = 2.440 €) |
| Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins: | 1.800 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | 1.000 € |

Kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins (Barwertfaktor bei 2,44 % und 40 Jahren Restlaufzeit: 25,358):

$$(2.440 \text{ €} - 1.800 \text{ €}) * 25,358 = \text{rd. } 16.229 \text{ €}$$

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (marktangepasster vorläufiger Sachwert - Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks + kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins - abgezinsten nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen):

$$400.000 \text{ €} - 100.000 \text{ €} + 16.229 \text{ €} - 0 \text{ €} = 316.229 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts (finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts * **Erbbaurechtsfaktor**):

$$316.229 \text{ €} * 1,05 = \text{rd. } 332.040 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts (es erfolgt ggf. eine Marktanpassung nach sachverständiger Würdigung durch Zu- oder Abschläge; nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV).

Vergleichswert des Erbbaurechts (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts + besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale):

$$332.040 \text{ €} + 1.000 \text{ €} = 333.040 \text{ €}$$

Erbbaurechtskoeffizienten

Definition:

§ 23 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV:

Die Erbbaurechtskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 2 an.

Erbbaurechtskoeffizienten wurden bislang nicht abgeleitet.

7.3 Erbbaugrundstücke

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im Vergleichsverfahren gemäß §§ 51 und 52 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Da in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld nicht genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, wird der Wert des Erbbaugrundstücks gemäß § 51 Abs.1 Nr. 2 ImmoWertV anhand des finanzmathematischen Wertes ermittelt.

Grundlage der Wertermittlung eines Erbbaugrundstücks ist der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks. Der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks wird über die Bildung der Summe aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks und dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins im Sinne des § 50 Abs. 4 ImmoWertV ermittelt. Eine Wertminderung des Erbbaugrundstücks ergibt sich, wenn der erzielbare Erbbauzins geringer ist, als die angemessene Verzinsung des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks. Bei einer über die Restlaufzeit hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu § 52 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen abzuzinsen und hinzuzuaddieren.

Zur Berücksichtigung der dem Erbbaugrundstück allgemein beizumessenden Werteeinflüsse können Erbbaugrundstücksfaktoren und Erbbaugrundstückskoeffizienten abgeleitet werden.

Erbbaugrundstücksfaktoren

Definition:

§ 22 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV:

Erbbaugrundstücksfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks an.

Insgesamt konnten aus den Jahren 2019 bis 2021 46 Kauffälle von Erbbaugrundstücken ausgewertet werden. Es konnten keine Abhängigkeiten von Größen, wie dem finanzmathematischen Wert, dem Bodenrichtwert (Lagequalität), der Grundstücksgröße, der Restlaufzeit des Erbbaurechts sowie dem erzielbaren Erbbauzins pro Bodenwert (Rendite) nachgewiesen werden. Der Erbbaugrundstücksfaktor nach der aktuellen Untersuchung ergibt sich wie folgt:

| Ø Erbbaugrundstücksfaktor (Standardabweichung) | Anzahl | Kennzahlen Mittelwert (Standardabweichung) | | | | |
|--|--------|---|--|---|--|---------------------|
| | | Ø finanzmath. Wert (€) | Ø Bodenrichtwert (€/m ²) | Ø Grundstücks- größe (m ²) | Ø Restlaufzeit des Erbbau- rechts | Ø Rendite (%) |
| 1,14 (0,38) | 46 | 67.046 (38.172) | 180 (45) | 562 (216) | 53 (20) | 1,44 (1,21) |

Anwendungsbeispiel:

Ausgangsdaten:

| | |
|--|-----------|
| Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks: | 100.000 € |
| Restlaufzeit des Erbbaurechts: | 40 Jahre |
| Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen: | 35 Jahre |
| Nutzungstypischer Erbbauzinssatz: | 2,44 % |
| Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins: | 1.800 € |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: 1.000 €
Abgezinster Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks (Abzinsungsfaktor bei 2,44 % und 40 Jahren Restlaufzeit: 0,381):

$$100.000 \text{ €} * 0,381 = \text{rd. } 38.126 \text{ €}$$

Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses (Barwertfaktor bei 2,44 % und 40 Jahren Restlaufzeit: 25,358):

$$1.800 \text{ €} * 25,358 = \text{rd. } 45.644 \text{ €}$$

Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks (Abgezinster Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks + Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses + abgezinster nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen):

$$38.126 \text{ €} + 45.644 \text{ €} + 0 \text{ €} = 83.770 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks (finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks * **Erbbaugrundstücksfaktor**):

$$83.770 \text{ €} * 1,14 = \text{rd. } 95.498 \text{ €}$$

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks (es erfolgt ggf. eine Marktanpassung nach sachverständiger Würdigung durch Zu- oder Abschläge; nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV).

Vergleichswert des Erbbaugrundstücks (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks + besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale):

$$95.498 \text{ €} + 1.000 \text{ €} = 96.498 \text{ €}$$

Erbbaugrundstückskoeffizienten

Definition:

§ 23 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV:

Die Erbbaugrundstückskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks im Sinne des § 47 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 an.

Erbbaugrundstückskoeffizienten wurden bislang nicht abgeleitet.

8 Modellbeschreibungen

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor wurde 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
- Regionalfaktor: 1,0
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre, 60 Jahre für freistehende Garagen
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzgl. Alter; modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen
- Alterswertminderung: Linear
- Außenanlagen/Hausanschlüsse: Pauschaler Ansatz, 5 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwertes
- Bodenwert: Grundstücksfläche x angepasster Bodenrichtwert (Anpassungen aufgrund abweichender Größe bzw. Tiefe des Grundstückes wurden vorgenommen)
- besondere Bauteile: Wurden mit ihren Zeitwerten berücksichtigt

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Berechnungsmodell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) (Stand: 21.06.2016) ermittelt. Hierbei wurde der Rohertrag auf Grundlage marktüblich erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in den einzelnen Städten und Gemeinden abgeleitet. Gebäude oder Wohnungen mit einer Restnutzungsdauer < 25 Jahre blieben unberücksichtigt. Folgende Bewirtschaftungskosten wurden modellkonform in Ansatz gebracht:

| | AGVGA.NRW | | | ImmoWertV |
|------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Verwaltungskosten | | | | |
| Wohnung / Einfamilienhaus | 295 €/Jahr | 299 €/Jahr | 298 €/Jahr | 312 €/Jahr |
| Eigentumswohnung | 353 €/Jahr | 358 €/Jahr | 357 €/Jahr | 373 €/Jahr |
| Garage / Einstellplatz | 39 €/Jahr | 39 €/Jahr | 39 €/Jahr | 41 €/Jahr |
| Gewerbe | 3 % | 3% | 3% | 3% |
| Instandhaltungskosten | | | | |
| Wohnen | | | | |
| Wohnfläche | 11,60 €/m ² | 11,70 €/m ² | 11,70 €/m ² | 12,20 €/m ² |
| Tiefgarageneinstellplatz | 87,40 €/Jahr | 88,50 €/Jahr | 88,30 €/Jahr | |
| Garage | 68,40 €/Jahr | 69,30 €/Jahr | 69,20 €/Jahr | |
| Carport | 42,10 €/Jahr | 42,70 €/Jahr | 42,60 €/Jahr | |
| Stellplatz | 26,30 €/Jahr | 26,70 €/Jahr | 26,60 €/Jahr | 92 €/Jahr |

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz 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, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
- 50 % für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzung bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
- 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 % |
| Geschäftsgrundstücke | 4 % |

Vor dem Jahr 2018 wurden die Bewirtschaftungskosten gemäß der II. Berechnungsverordnung verwendet (siehe Grundstücksmarktberichte aus zurückliegenden Jahren). Zum 01.01.2018 erfolgte die Umstellung der Bewirtschaftungskosten auf das Modell der AGVGA.NRW. Ab dem 01.01.2022 werden die Bewirtschaftungskosten gemäß den Modellansätzen der Anlage 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) angewendet. Diese sieht keine Differenzierung der Instandhaltungskosten für die unterschiedlichen Arten der Einstellplätze vor.

Erbbaurechtsfaktor/ Erbbaugrundstücksfaktor

Die Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren wurden nach den Grundsätzen der §§ 50 und 52 ImmoWertV auf Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden finanzmathematischen Werten ermittelt.

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

9 Mieten und Pachten

Wohnungsmieten im Kreis Coesfeld

Für eine differenzierte Mietpreisermittlung wird auf Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen zurückgegriffen, die die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Auftrag der Städte und Gemeinden und in Zusammenarbeit mit den Interessenverbänden erstellt haben. Für die Stadt **Coesfeld** sowie für die Gemeinden **Ascheberg, Havixbeck, Nordkirchen, Nottuln, Rosendahl und Senden** sind die Mietspiegel zum **01. Dezember 2020** als qualifizierte Mietspiegel i.S. § 558 d BGB neu erstellt worden. Für die Städte **Dülmen, Billerbeck, Lüdinghausen und Olfen** sind die qualifizierten Mietspiegel i.S. § 558 d BGB zum **01. Dezember 2020** fortgeschrieben worden.

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

Bei der Erstellung der Mietspiegel im Jahr 2020 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 | Altbauwohnungen, vor dem 20.06.1948 erbaut | | Neubauwohnungen, nach dem 19.06.1948 erbaut | | zusammen | |
|---------------------|---|------------|--|------------|------------|------------|
| | Basisjahr | Basisjahr | Basisjahr | Basisjahr | Basisjahr | Basisjahr |
| | 2000 = 100 | 2005 = 100 | 2000 = 100 | 2005 = 100 | 2000 = 100 | 2005 = 100 |
| 1974 (Durchschnitt) | 35,6 | | 43,9 | | 41,4 | |
| 1975 (Durchschnitt) | 38,5 | | 46,5 | | 44,3 | |
| 1976 (Durchschnitt) | 41,4 | | 48,6 | | 46,7 | |
| 1977 (Durchschnitt) | 43,3 | | 50,2 | | 48,3 | |
| 1978 (Durchschnitt) | 45,0 | | 51,4 | | 49,7 | |
| 1979 (Durchschnitt) | 46,9 | | 53,1 | | 51,6 | |
| 1980 (Durchschnitt) | 49,3 | | 55,6 | | 54,2 | |
| 1981 (Durchschnitt) | 52,3 | | 58,0 | | 56,8 | |
| 1982 (Durchschnitt) | 54,9 | | 60,4 | | 59,3 | |
| 1983 (Durchschnitt) | 58,4 | | 63,4 | | 62,5 | |
| 1984 (Durchschnitt) | 60,6 | | 65,3 | | 64,5 | |
| 1985 (Durchschnitt) | 62,3 | | 66,8 | | 66,2 | |
| 1986 (Durchschnitt) | 63,4 | | 67,6 | | 67,0 | |
| 1987 (Durchschnitt) | 64,5 | | 68,4 | | 67,7 | |
| 1988 (Durchschnitt) | 66,0 | | 69,6 | | 69,0 | |
| 1989 (Durchschnitt) | 67,6 | | 71,4 | | 70,8 | |
| 1990 (Durchschnitt) | 69,3 | | 73,3 | | 72,7 | |
| 1991 (Durchschnitt) | 71,8 | | 76,2 | | 75,5 | |
| 1992 (Durchschnitt) | 76,4 | | 80,2 | | 79,5 | |
| 1993 (Durchschnitt) | 80,4 | | 84,5 | | 83,8 | |
| 1994 (Durchschnitt) | 84,2 | | 78,8 | | 87,3 | |
| 1995 (Durchschnitt) | 88,4 | | 91,3 | | 90,7 | |
| 1996 (Durchschnitt) | 91,8 | | 94,0 | | 93,5 | |
| 1997 (Durchschnitt) | 95,3 | | 96,6 | | 96,3 | |
| 1998 (Durchschnitt) | 96,2 | | 97,6 | | 97,3 | |
| 1999 (Durchschnitt) | 97,5 | | 98,5 | | 98,3 | |
| 2000 (Durchschnitt) | 100,0 | 94,0 | 100,0 | 95,0 | 100,0 | 95,0 |
| 2001 (Durchschnitt) | 101,4 | 95,7 | 101,5 | 96,2 | 101,5 | 96,1 |
| 2002 (Durchschnitt) | 103,4 | 97,5 | 102,7 | 97,3 | 102,8 | 97,3 |
| 2003 (Durchschnitt) | 104,2 | 98,4 | 103,6 | 98,2 | 103,7 | 98,2 |
| 2004 (Durchschnitt) | 104,9 | 99,0 | 104,5 | 99,0 | 104,6 | 99,0 |
| 2005 (Durchschnitt) | 105,9 | 100,0 | 105,4 | 100,0 | 105,5 | 100,0 |
| 2006 (Durchschnitt) | 106,4 | 100,9 | 106,5 | 101,1 | 105,9 | 101,0 |
| 2007 (Durchschnitt) | 107,3 | 101,8 | 107,2 | 102,0 | 107,3 | 102,0 |
| 2008 (Durchschnitt) | | 102,5 | | 102,9 | | 102,8 |
| 2009 (Durchschnitt) | | 103,0 | | 104,1 | | 103,9 |
| 2010 (Durchschnitt) | | 104,2 | | 105,1 | | 105,3 |
| 2011 (Durchschnitt) | | 106,6 | | 107,2 | | 107,1 |

Quelle: Landesbetrieb IT.NRW

Die folgende Tabelle bezieht sich die Entwicklung der Wohnungsmieten auf den Zeitraum von 2005 bis 2020 auf die Basis 2010 = 100 und ab 2010 auch auf die Basis 2015 = 100.

Preisindex für Wohnungsmieten in NRW (2005 – 2021)

"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung

| Jahr | Altbauwohnungen, vor dem 20.06.1948 erbaut | | Neubauwohnungen, nach dem 19.06.1948 erbaut | | zusammen | |
|---------------------|--|------------|---|------------|------------|------------|
| | Basisjahr | Basisjahr | Basisjahr | Basisjahr | Basisjahr | Basisjahr |
| | 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 |
| 2020 (Durchschnitt) | | 107,3 | | 106,0 | | 106,3 |
| 2021 (Durchschnitt) | | 108,9 | | 107,5 | | 107,9 |
| Januar | | 108,2 | | 106,7 | | 107,1 |
| Februar | | 108,2 | | 107,0 | | 107,3 |
| März | | 108,3 | | 107,2 | | 107,4 |
| April | | 108,4 | | 107,3 | | 107,6 |
| Mai | | 108,6 | | 107,4 | | 107,7 |
| Juni | | 108,9 | | 107,5 | | 107,8 |
| Juli | | 109,0 | | 107,7 | | 108,0 |
| August | | 109,2 | | 107,8 | | 108,1 |
| September | | 109,3 | | 107,8 | | 108,2 |
| Oktober | | 109,4 | | 107,9 | | 108,3 |
| November | | 109,5 | | 108,0 | | 108,4 |
| Dezember | | 109,5 | | 108,1 | | 108,4 |

Quelle: Landesbetrieb IT.NRW

Gewerbemieten

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde eine Mietübersicht für Gewerbeimmobilien erstellt (Stand 2021). Die Mietangaben beziehen sich auf folgende Nutzungen: „Büro/Praxis“, „Einzelhandel“, „Produktion/Gewerbe“, „Warm-/Kaltlager“ und „befestigte Außenfläche“.

Es wurden 1272 Vermieter angeschrieben, 426 antworteten (Quote: 39 %).

Insgesamt liegen der Geschäftsstelle 667 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:

| Nutzung | Netto-Kaltmiete | Spanne |
|---|------------------------|---------------------------|
| Büroflächen, Peripherie: | | |
| - moderne Ausstattung | 6,75 €/m ² | + - 1,45 €/m ² |
| - normale Ausstattung | 5,20 €/m ² | + - 1,35 €/m ² |
| - einfache Ausstattung | 3,90 €/m ² | + - 1,10 €/m ² |
| Büroflächen, Innenstadt: | | |
| - moderne Ausstattung | 7,35 €/m ² | + - 1,65 €/m ² |
| - normale Ausstattung | 6,30 €/m ² | + - 1,60 €/m ² |
| - einfache Ausstattung | 5,05 €/m ² | + - 1,70 €/m ² |
| Einzelhandel Peripherie (Kreisgebiet) | 7,35 €/m ² | + - 3,15 €/m ² |
| Einzelhandel Innenstadt (Kreisgebiet) | 7,60 €/m ² | + - 3,00 €/m ² |
| Einzelhandel Innenstadt (Coesfeld) | 10,10 €/m ² | + - 4,40 €/m ² |
| Einzelhandel Innenstadt (Dülmen) | 7,00 €/m ² | + - 3,00 €/m ² |
| Einzelhandel Innenstadt (Lüdinghausen) | 7,80 €/m ² | + - 2,90 €/m ² |
| Produktion: | 3,65 €/m ² | + - 1,25 €/m ² |
| Lagerhallen: - Kaltlager | 2,75 €/m ² | + - 0,80 €/m ² |
| - Warmlager | 2,95 €/m ² | + - 0,90 €/m ² |
| befestigte Außenflächen: | 0,80 €/m ² | + - 0,45 €/m ² |

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:

Briewig, Peter Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Vahlhaus, Jürgen Dipl. Ing. Kreisvermessungsdirektor

Weitere ehrenamtliche Gutachter:

Austermann, Dirk Dipl.-Ing., Architekt

Entrup, Reinhard Dipl.-Ing., agr.

Feldmann, Heinrich M.Sc. Agrar
Landwirtschaftlicher Sachverständige

Hellkuhl, Ludger Wohnungsverein Rheine eG
Vorstandsvorsitzender

Hericks, Ulrich Dipl.-Ing., Bauingenieur

Kirschbaum, Stephan B.Sc., Immobilienberater

Mengelkamp, Jörg Immobilienberater

Niessing, Berthold Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Schier, Heinz Dipl.-Ing., Hochbau

Silge, Oliver Dipl.-Ing., Architekt

Thiemann, Jutta Vermessungsingenieurin
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Tiffe, Peter Dipl.-Ing., Architekt

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

Weber, Jochem Dipl.-Ing., Architekt

Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:

Kreuznacht, Petra Regierungsrätin

Wenning, Mark Steuerinspektor

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Geschäftsstellenleitung:

Schnute, Sebastian 02541 / 186810

Verkehrswertgutachten und wertermittlungsrelevante Daten:

Mathmann, Kai 02541 / 186811
Tendahl, Jennifer 02541 / 186813

Grundstücksmarktbericht, Auskünfte über Kaufpreise, Bodenrichtwerte und Mieten:

Schumacher, Anne 02541 / 186814

Kaufpreissammlung und Bodenrichtwertauskünfte:

Kenkmann, Ulrich 02541 / 186812

11 Anlagen

Tabelle der Liegenschaftszinssätze (Zusammenfassung)

| Gebäudeart | Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe) | Kennzahlen | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|--|----------------------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|
| | | Anzahl der Fälle Anzahl der Geschäftsjahre | | (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte) | | | | | | |
| | | | | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø |
| | | | | Wohn-/Nutzfläche (m ²) | Bereinigter Kaufpreis (€/m ²) | Miete (€/m ²) | Bew.-Kosten (% d. Rohertrages) | Rohertragsfaktor | Restnutzungsdauer (Jahren) | GND (Jahren) |
| Selbstgenutztes Wohnungseigentum | 1,5 | 140 | 2 | 82 | 2.231 | 6,29 | 24 | 29,5 | 52 | 80 |
| Standardabweichung | 1,1 | | | 23 | 641 | 0,59 | 4 | 7,5 | 14 | |
| Vermietetes Wohnungseigentum | 2,2 | 63 | 2 | 82 | 2.116 | 6,84 | 23 | 25,9 | 54 | 80 |
| Standardabweichung | 0,9 | | | 23 | 505 | 1,36 | 3 | 5,9 | 13 | |
| Einfamilienhäuser, freistehend | 1,0 | 213 | 2 | 158 | 2.778 | 5,79 | 22 | 37,5 | 52 | 80 |
| Standardabweichung | 0,6 | | | 38 | 658 | 0,95 | 3 | 7,1 | 14 | |
| Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser | 1,0 | 120 | 2 | 128 | 2.648 | 5,86 | 22 | 35,8 | 54 | 80 |
| Standardabweichung | 0,6 | | | 20 | 538 | 0,83 | 3 | 6,2 | 11 | |
| Zweifamilienhäuser | 1,7* | 27 | 2 | 204 | 2.082 | 5,38 | 23 | 30,0 | 43 | 80 |
| Standardabweichung | 0,9* | | | 27 | 440 | 0,50 | 2 | 5,4 | 10 | |
| Dreifamilienhäuser | 2,0 | 15 | 2 | 265 | 1790 | 5,73 | 24 | 24,5 | 41 | 80 |
| Standardabweichung | 1,4 | | | 79 | 398 | 0,53 | 2 | 5,3 | 10 | |
| Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) | 2,6 | 17 | 2 | 517 | 1834 | 6,11 | 24 | 24,1 | 54 | 80 |
| Standardabweichung | 1,1 | | | 193 | 748 | 0,61 | 3 | 8,7 | 16 | |
| Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag) | 4,1 | 12 | 2 | 518 | 1454 | 7,13 | 21 | 18,1 | 46 | 80 |
| Standardabweichung | 1,7 | | | 265 | 709 | 2,21 | 3 | 8,2 | 20 | |

* Der Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser wurde aufgrund der Einschätzung des Gutachterausschusses sachverständig auf 1,7 % festgelegt. Das entspricht einer Abweichung von +0,5 Prozentpunkten vom statistisch ermittelten Wert.

Vervielfältiger

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

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

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

Liegenschaftszinssätze

| Rest-nutzung Jahre | 1,00% | 2,00% | 2,50% | 2,75% | 3,00% | 3,25% | 3,50% | 3,75% | 4,00% | 4,25% | 4,50% | 4,75% | 5,00% | 5,25% | 5,50% | 5,75% | 6,00% | 6,25% | 6,50% | 6,75% | 7,00% | |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 | 0,990 | 0,980 | 0,976 | 0,973 | 0,971 | 0,969 | 0,966 | 0,964 | 0,962 | 0,959 | 0,957 | 0,955 | 0,952 | 0,950 | 0,948 | 0,946 | 0,943 | 0,941 | 0,939 | 0,937 | 0,935 | 1,07 |
| 2 | 1,970 | 1,942 | 1,927 | 1,920 | 1,913 | 1,907 | 1,900 | 1,893 | 1,886 | 1,879 | 1,873 | 1,866 | 1,859 | 1,853 | 1,846 | 1,840 | 1,833 | 1,827 | 1,821 | 1,814 | 1,808 | 1,808 |
| 3 | 2,941 | 2,856 | 2,826 | 2,842 | 2,829 | 2,815 | 2,802 | 2,788 | 2,775 | 2,762 | 2,749 | 2,736 | 2,723 | 2,711 | 2,698 | 2,685 | 2,673 | 2,661 | 2,648 | 2,634 | 2,624 | 2,624 |
| 4 | 3,902 | 3,808 | 3,762 | 3,739 | 3,717 | 3,695 | 3,673 | 3,651 | 3,630 | 3,609 | 3,588 | 3,567 | 3,546 | 3,525 | 3,505 | 3,485 | 3,465 | 3,445 | 3,426 | 3,406 | 3,387 | 3,387 |
| 5 | 4,853 | 4,713 | 4,646 | 4,613 | 4,580 | 4,547 | 4,515 | 4,483 | 4,452 | 4,421 | 4,390 | 4,360 | 4,330 | 4,300 | 4,270 | 4,241 | 4,212 | 4,184 | 4,156 | 4,128 | 4,100 | 4,100 |
| 6 | 5,795 | 5,601 | 5,508 | 5,462 | 5,417 | 5,373 | 5,329 | 5,285 | 5,242 | 5,200 | 5,158 | 5,117 | 5,076 | 5,035 | 4,996 | 4,956 | 4,917 | 4,879 | 4,841 | 4,804 | 4,767 | 4,767 |
| 7 | 6,728 | 6,472 | 6,349 | 6,289 | 6,230 | 6,172 | 6,115 | 6,058 | 6,002 | 5,947 | 5,893 | 5,839 | 5,786 | 5,734 | 5,683 | 5,632 | 5,582 | 5,533 | 5,485 | 5,437 | 5,389 | 5,389 |
| 8 | 7,652 | 7,325 | 7,170 | 7,094 | 7,020 | 6,946 | 6,874 | 6,803 | 6,733 | 6,664 | 6,596 | 6,529 | 6,463 | 6,398 | 6,335 | 6,272 | 6,210 | 6,149 | 6,089 | 6,030 | 5,971 | 5,971 |
| 9 | 8,566 | 8,162 | 7,971 | 7,878 | 7,786 | 7,696 | 7,608 | 7,521 | 7,435 | 7,351 | 7,269 | 7,188 | 7,108 | 7,029 | 6,952 | 6,876 | 6,802 | 6,728 | 6,656 | 6,585 | 6,515 | 6,515 |
| 10 | 9,471 | 8,983 | 8,752 | 8,640 | 8,530 | 8,422 | 8,317 | 8,213 | 8,111 | 8,011 | 7,913 | 7,816 | 7,722 | 7,629 | 7,538 | 7,448 | 7,360 | 7,274 | 7,189 | 7,105 | 7,024 | 7,024 |
| 11 | 10,368 | 9,787 | 9,514 | 9,382 | 9,253 | 9,126 | 9,002 | 8,880 | 8,760 | 8,644 | 8,529 | 8,417 | 8,306 | 8,198 | 8,093 | 7,989 | 7,887 | 7,787 | 7,689 | 7,593 | 7,499 | 7,499 |
| 12 | 11,255 | 10,575 | 10,258 | 10,104 | 9,954 | 9,807 | 9,663 | 9,523 | 9,385 | 9,250 | 9,119 | 8,990 | 8,863 | 8,740 | 8,619 | 8,500 | 8,384 | 8,270 | 8,159 | 8,050 | 7,943 | 7,943 |
| 13 | 12,134 | 11,348 | 10,983 | 10,807 | 10,635 | 10,467 | 10,303 | 10,142 | 9,986 | 9,833 | 9,683 | 9,537 | 9,394 | 9,254 | 9,117 | 8,983 | 8,853 | 8,725 | 8,600 | 8,477 | 8,358 | 8,358 |
| 14 | 13,004 | 12,106 | 11,691 | 11,491 | 11,296 | 11,106 | 10,921 | 10,740 | 10,563 | 10,391 | 10,223 | 10,059 | 9,899 | 9,742 | 9,590 | 9,441 | 9,295 | 9,153 | 9,014 | 8,878 | 8,745 | 8,745 |
| 15 | 13,865 | 12,849 | 12,381 | 12,157 | 11,938 | 11,725 | 11,517 | 11,315 | 11,118 | 10,927 | 10,740 | 10,557 | 10,380 | 10,206 | 10,038 | 9,873 | 9,712 | 9,556 | 9,403 | 9,253 | 9,108 | 9,108 |
| 16 | 14,718 | 13,576 | 13,055 | 12,805 | 12,561 | 12,324 | 12,094 | 11,870 | 11,652 | 11,440 | 11,234 | 11,033 | 10,838 | 10,647 | 10,462 | 10,282 | 10,106 | 9,935 | 9,768 | 9,605 | 9,447 | 9,447 |
| 17 | 15,562 | 14,292 | 13,712 | 13,435 | 13,166 | 12,905 | 12,651 | 12,405 | 12,166 | 11,933 | 11,707 | 11,488 | 11,274 | 11,066 | 10,865 | 10,668 | 10,477 | 10,291 | 10,111 | 9,935 | 9,763 | 9,763 |
| 18 | 16,398 | 14,992 | 14,353 | 14,049 | 13,754 | 13,467 | 13,190 | 12,920 | 12,659 | 12,406 | 12,160 | 11,921 | 11,680 | 11,465 | 11,246 | 11,034 | 10,828 | 10,627 | 10,432 | 10,243 | 10,059 | 10,059 |
| 19 | 17,226 | 15,678 | 14,979 | 14,646 | 14,324 | 14,012 | 13,710 | 13,417 | 13,134 | 12,869 | 12,613 | 12,373 | 12,143 | 11,923 | 11,708 | 11,498 | 11,293 | 11,093 | 10,898 | 10,705 | 10,514 | 10,514 |
| 20 | 18,046 | 16,351 | 15,589 | 15,227 | 14,877 | 14,539 | 14,212 | 13,896 | 13,590 | 13,294 | 13,008 | 12,731 | 12,462 | 12,202 | 11,950 | 11,706 | 11,470 | 11,241 | 11,019 | 10,803 | 10,594 | 10,594 |
| 21 | 18,857 | 17,011 | 16,185 | 15,793 | 15,415 | 15,050 | 14,698 | 14,358 | 14,029 | 13,712 | 13,405 | 13,108 | 12,821 | 12,544 | 12,275 | 12,015 | 11,764 | 11,521 | 11,285 | 11,057 | 10,836 | 10,836 |
| 22 | 19,660 | 17,658 | 16,765 | 16,343 | 15,937 | 15,545 | 15,167 | 14,803 | 14,451 | 14,112 | 13,784 | 13,468 | 13,163 | 12,868 | 12,593 | 12,308 | 12,042 | 11,784 | 11,535 | 11,294 | 11,061 | 11,061 |
| 23 | 20,456 | 18,292 | 17,332 | 16,879 | 16,444 | 16,024 | 15,620 | 15,232 | 14,857 | 14,496 | 14,148 | 13,812 | 13,489 | 13,176 | 12,875 | 12,584 | 12,303 | 12,032 | 11,770 | 11,517 | 11,272 | 11,272 |
| 24 | 21,243 | 18,914 | 17,885 | 17,401 | 16,936 | 16,488 | 16,058 | 15,645 | 15,247 | 14,864 | 14,495 | 14,141 | 13,799 | 13,469 | 13,152 | 12,846 | 12,550 | 12,266 | 11,991 | 11,725 | 11,469 | 11,469 |
| 25 | 22,023 | 19,523 | 18,424 | 17,908 | 17,413 | 16,938 | 16,482 | 16,043 | 15,622 | 15,217 | 14,828 | 14,454 | 14,094 | 13,747 | 13,414 | 13,093 | 12,783 | 12,485 | 12,198 | 11,921 | 11,654 | 11,654 |
| 26 | 22,795 | 20,121 | 18,951 | 18,402 | 17,877 | 17,373 | 16,890 | 16,427 | 15,983 | 15,556 | 15,147 | 14,753 | 14,375 | 14,012 | 13,662 | 13,326 | 13,003 | 12,692 | 12,392 | 12,104 | 11,826 | 11,826 |
| 27 | 23,560 | 20,707 | 19,464 | 18,883 | 18,327 | 17,795 | 17,285 | 16,797 | 16,330 | 15,881 | 15,451 | 15,039 | 14,643 | 14,263 | 13,898 | 13,547 | 13,211 | 12,897 | 12,575 | 12,275 | 11,987 | 11,987 |
| 28 | 24,316 | 21,281 | 19,965 | 19,351 | 18,764 | 18,203 | 17,667 | 17,154 | 16,663 | 16,193 | 15,743 | 15,312 | 14,898 | 14,502 | 14,121 | 13,756 | 13,406 | 13,070 | 12,746 | 12,436 | 12,137 | 12,137 |
| 29 | 25,066 | 21,844 | 20,454 | 19,806 | 19,188 | 18,599 | 18,036 | 17,498 | 16,984 | 16,492 | 16,022 | 15,572 | 15,141 | 14,728 | 14,333 | 13,954 | 13,591 | 13,242 | 12,907 | 12,586 | 12,278 | 12,278 |
| 30 | 25,808 | 22,396 | 20,930 | 20,249 | 19,600 | 18,982 | 18,392 | 17,829 | 17,292 | 16,779 | 16,289 | 15,820 | 15,372 | 14,944 | 14,534 | 14,141 | 13,765 | 13,404 | 13,059 | 12,727 | 12,409 | 12,409 |
| 31 | 26,542 | 22,938 | 21,395 | 20,681 | 20,000 | 19,353 | 18,736 | 18,149 | 17,598 | 17,054 | 16,544 | 16,058 | 15,593 | 15,149 | 14,724 | 14,318 | 13,929 | 13,557 | 13,201 | 12,859 | 12,532 | 12,532 |
| 32 | 27,270 | 23,468 | 21,849 | 21,100 | 20,389 | 19,712 | 19,069 | 18,457 | 17,874 | 17,318 | 16,789 | 16,284 | 15,803 | 15,343 | 14,904 | 14,485 | 14,084 | 13,701 | 13,334 | 12,983 | 12,647 | 12,647 |
| 33 | 27,990 | 23,989 | 22,292 | 21,509 | 20,766 | 20,060 | 19,390 | 18,753 | 18,148 | 17,571 | 17,023 | 16,500 | 16,003 | 15,528 | 15,075 | 14,643 | 14,230 | 13,836 | 13,459 | 13,099 | 12,754 | 12,754 |
| 34 | 28,703 | 24,499 | 22,724 | 21,906 | 21,132 | 20,397 | 19,701 | 19,039 | 18,411 | 17,814 | 17,247 | 16,707 | 16,193 | 15,703 | 15,237 | 14,792 | 14,368 | 13,963 | 13,577 | 13,207 | 12,854 | 12,854 |
| 35 | 29,409 | 24,999 | 23,145 | 22,293 | 21,487 | 20,724 | 20,001 | 19,315 | 18,665 | 18,047 | 17,461 | 16,904 | 16,374 | 15,870 | 15,391 | 14,934 | 14,498 | 14,083 | 13,687 | 13,309 | 12,948 | 12,948 |
| 36 | 30,108 | 25,489 | 23,556 | 22,670 | 21,832 | 21,040 | 20,290 | 19,581 | 18,908 | 18,271 | 17,666 | 17,092 | 16,547 | 16,029 | 15,536 | 15,067 | 14,621 | 14,196 | 13,791 | 13,404 | 13,035 | 13,035 |
| 37 | 30,800 | 25,969 | 23,957 | 23,036 | 22,167 | 21,346 | 20,571 | 19,837 | 19,143 | 18,485 | 17,862 | 17,272 | 16,711 | 16,179 | 15,674 | 15,194 | 14,737 | 14,302 | 13,888 | 13,493 | 13,117 | 13,117 |
| 38 | 31,485 | 26,441 | 24,349 | 23,393 | 22,492 | 21,643 | 20,841 | 20,084 | 19,368 | 18,691 | 18,050 | 17,443 | 16,868 | 16,322 | 15,805 | 15,313 | 14,846 | 14,402 | 13,979 | 13,577 | 13,193 | 13,193 |
| 39 | 32,163 | 26,903 | 24,730 | 23,740 | 22,808 | 21,930 | 21,102 | 20,322 | 19,584 | 18,888 | 18,230 | 17,607 | 17,017 | 16,458 | 15,929 | 15,426 | 14,949 | 14,505 | 14,065 | 13,655 | 13,265 | 13,265 |
| 40 | 32,835 | 27,355 | 25,103 | 24,078 | 23,115 | 22,208 | 21,355 | 20,551 | 19,793 | 19,077 | 18,402 | 17,763 | 17,159 | 16,587 | 16,046 | 15,533 | 15,046 | 14,584 | 14,146 | 13,728 | 13,334 | 13,334 |
| 41 | 33,500 | 27,799 | 25,466 | 24,407 | 23,412 | 22,478 | 21,599 | 20,772 | 19,993 | 19,259 | 18,566 | 17,912 | 17,294 | 16,710 | 16,157 | 15,634 | 15,138 | 14,668 | 14,221 | 13,797 | 13,394 | 13,394 |
| 42 | 34,158 | 28,235 | 25,821 | 24,727 | 23,701 | 22,739 | 21,835 | 20,985 | 20,186 | 19,433 | 18,724 | 18,055 | 17,423 | 16,827 | 16,263 | 15,730 | 15,225 | 14,746 | 14,292 | 13,861 | 13,462 | 13,462 |
| 43 | 34,810 | 28,660 | 26,166 | 25,038 | 23,982 | 22,992 | 22,063 | 21,190 | 20,371 | 19,600 | 18,874 | 18,191 | 17,546 | 16,938 | 16,363 | 15,820 | 15,306 | 14,820 | 14,359 | 13,922 | 13,507 | 13,507 |
| 44 | 35,455 | 29,080 | 26,504 | 25,341 | 24,254 | 23,236 | 22,283 | 21,388 | 20,549 | 19,760 | 19,018 | 18,320 | 17,663 | 17,043 | 16,458 | 15,905 | 15,383 | 14,889 | 14,421 | 13,978 | 13,558 | 13,558 |
| 45 | 36,095 | 29,490 | 26,833 | 25,636 | 24,519 | 23,474 | 22,495 | 21,579 | 20,720 | 19,914 | 19,156 | 18,444 | 17,774 | 17,143 | 16,548 | 15,986 | 15,456 | 14,955 | 14,480 | 14,031 | 13,606 | 13,606 |
| 46 | 36,727 | 29,892 | 27,154 | 25,924 | 24,775 | 23,703 | 22,701 | 21,763 | 20,885 | 20,061 | 19,288 | 18,563 | 17,880 | 17,238 | 16,633 | 16,063 | 15,524 | 15,016 | 14,535 | 14,081 | 13,650 | 13,650 |
| 47 | 37,354 | 30,287 | 27,467 | 26,203 | 25,025 | 23,926 | 22,899 | 21,940 | 21,043 | 20,203 | 19,415 | 18,675 | 17,981 | 17,328 | 16,714 | 16,135 | 15,589 | 15,074 | 14,587 | 14,127 | 13,692 | 13,692 |
| 48 | 37,974 | 30,673 | 27,773 | 26,475 | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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

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

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

| Restruktions Jahre | 1,00% | 2,00% | 2,50% | 2,75% | 3,00% | 3,25% | 3,50% | 3,75% | 4,00% | 4,25% | 4,50% | 4,75% | 5,00% | 5,25% | 5,50% | 5,75% | 6,00% | 6,25% | 6,50% | 6,75% | 7,00% | |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 51 | 39.798 | 31.788 | 28.646 | 27.248 | 25.951 | 24.747 | 23.629 | 22.587 | 21.617 | 20.713 | 19.868 | 19.078 | 18.339 | 17.646 | 16.997 | 16.387 | 15.813 | 15.273 | 14.765 | 14.285 | 13.832 | 13.400 |
| 52 | 40.394 | 32.145 | 28.923 | 27.492 | 26.166 | 24.937 | 23.796 | 22.735 | 21.748 | 20.828 | 19.969 | 19.168 | 18.418 | 17.716 | 17.058 | 16.441 | 15.861 | 15.316 | 14.803 | 14.319 | 13.862 | 13.426 |
| 53 | 40.984 | 32.495 | 29.193 | 27.729 | 26.375 | 25.121 | 23.957 | 22.877 | 21.873 | 20.938 | 20.069 | 19.253 | 18.483 | 17.763 | 17.117 | 16.493 | 15.907 | 15.356 | 14.838 | 14.350 | 13.890 | 13.449 |
| 54 | 41.569 | 32.638 | 29.457 | 27.960 | 26.578 | 25.298 | 24.113 | 23.014 | 21.993 | 21.043 | 20.166 | 19.348 | 18.565 | 17.846 | 17.173 | 16.542 | 15.950 | 15.394 | 14.872 | 14.379 | 13.916 | 13.478 |
| 55 | 42.147 | 33.175 | 29.714 | 28.185 | 26.774 | 25.471 | 24.264 | 23.146 | 22.109 | 21.145 | 20.248 | 19.413 | 18.633 | 17.906 | 17.225 | 16.588 | 15.991 | 15.430 | 14.903 | 14.407 | 13.940 | 13.498 |
| 56 | 42.720 | 33.505 | 29.965 | 28.404 | 26.985 | 25.637 | 24.410 | 23.273 | 22.220 | 21.242 | 20.333 | 19.487 | 18.699 | 17.963 | 17.275 | 16.632 | 16.029 | 15.463 | 14.932 | 14.433 | 13.963 | 13.522 |
| 57 | 43.287 | 33.828 | 30.210 | 28.617 | 27.151 | 25.799 | 24.550 | 23.396 | 22.327 | 21.335 | 20.414 | 19.558 | 18.761 | 18.017 | 17.322 | 16.673 | 16.071 | 15.495 | 14.960 | 14.461 | 13.984 | 13.544 |
| 58 | 43.849 | 34.145 | 30.448 | 28.825 | 27.331 | 25.955 | 24.686 | 23.514 | 22.430 | 21.425 | 20.492 | 19.626 | 18.820 | 18.068 | 17.367 | 16.712 | 16.099 | 15.525 | 14.986 | 14.480 | 14.003 | 13.563 |
| 59 | 44.405 | 34.456 | 30.681 | 29.026 | 27.506 | 26.107 | 24.818 | 23.628 | 22.528 | 21.510 | 20.567 | 19.691 | 18.876 | 18.117 | 17.410 | 16.749 | 16.131 | 15.553 | 15.010 | 14.501 | 14.022 | 13.582 |
| 60 | 44.955 | 34.761 | 30.909 | 29.223 | 27.676 | 26.254 | 24.945 | 23.738 | 22.623 | 21.593 | 20.638 | 19.752 | 18.929 | 18.163 | 17.450 | 16.784 | 16.159 | 15.579 | 15.033 | 14.511 | 14.022 | 13.582 |
| 61 | 45.500 | 35.060 | 31.130 | 29.414 | 27.840 | 26.396 | 25.067 | 23.844 | 22.715 | 21.672 | 20.706 | 19.811 | 18.980 | 18.208 | 17.488 | 16.817 | 16.190 | 15.604 | 15.054 | 14.539 | 14.050 | 13.610 |
| 62 | 46.040 | 35.353 | 31.347 | 29.600 | 28.000 | 26.533 | 25.186 | 23.946 | 22.803 | 21.747 | 20.772 | 19.868 | 19.029 | 18.249 | 17.524 | 16.848 | 16.217 | 15.627 | 15.075 | 14.557 | 14.070 | 13.630 |
| 63 | 46.574 | 35.640 | 31.558 | 29.781 | 28.156 | 26.687 | 25.300 | 24.041 | 22.887 | 21.820 | 20.834 | 19.921 | 19.075 | 18.289 | 17.558 | 16.878 | 16.242 | 15.649 | 15.094 | 14.573 | 14.084 | 13.645 |
| 64 | 47.103 | 35.921 | 31.764 | 29.957 | 28.306 | 26.796 | 25.411 | 24.139 | 22.969 | 21.890 | 20.894 | 19.973 | 19.119 | 18.327 | 17.591 | 16.906 | 16.266 | 15.670 | 15.111 | 14.588 | 14.098 | 13.659 |
| 65 | 47.627 | 36.197 | 31.965 | 30.128 | 28.453 | 26.921 | 25.518 | 24.230 | 23.047 | 21.957 | 20.951 | 20.022 | 19.161 | 18.363 | 17.622 | 16.937 | 16.289 | 15.689 | 15.128 | 14.603 | 14.110 | 13.671 |
| 66 | 48.145 | 36.468 | 32.161 | 30.295 | 28.595 | 27.042 | 25.621 | 24.318 | 23.122 | 22.021 | 21.006 | 20.068 | 19.201 | 18.397 | 17.651 | 16.957 | 16.300 | 15.700 | 15.144 | 14.616 | 14.121 | 13.682 |
| 67 | 48.659 | 36.733 | 32.352 | 30.458 | 28.733 | 27.159 | 25.721 | 24.403 | 23.194 | 22.082 | 21.068 | 20.113 | 19.239 | 18.430 | 17.679 | 16.981 | 16.331 | 15.725 | 15.158 | 14.629 | 14.132 | 13.693 |
| 68 | 49.167 | 36.994 | 32.538 | 30.616 | 28.867 | 27.273 | 25.817 | 24.485 | 23.264 | 22.141 | 21.108 | 20.156 | 19.275 | 18.460 | 17.705 | 17.003 | 16.350 | 15.741 | 15.172 | 14.640 | 14.142 | 13.704 |
| 69 | 49.670 | 37.249 | 32.720 | 30.770 | 28.997 | 27.383 | 25.910 | 24.564 | 23.330 | 22.198 | 21.156 | 20.196 | 19.310 | 18.490 | 17.730 | 17.024 | 16.368 | 15.756 | 15.185 | 14.651 | 14.152 | 13.715 |
| 70 | 50.169 | 37.499 | 32.898 | 30.919 | 29.123 | 27.490 | 26.000 | 24.640 | 23.395 | 22.252 | 21.202 | 20.235 | 19.343 | 18.518 | 17.753 | 17.044 | 16.395 | 15.770 | 15.197 | 14.662 | 14.160 | 13.726 |
| 71 | 50.662 | 37.744 | 33.071 | 31.065 | 29.246 | 27.593 | 26.087 | 24.713 | 23.455 | 22.304 | 21.246 | 20.272 | 19.374 | 18.544 | 17.776 | 17.063 | 16.401 | 15.784 | 15.209 | 14.671 | 14.169 | 13.737 |
| 72 | 51.150 | 37.984 | 33.240 | 31.207 | 29.365 | 27.693 | 26.171 | 24.784 | 23.516 | 22.354 | 21.288 | 20.308 | 19.404 | 18.569 | 17.797 | 17.081 | 16.416 | 15.797 | 15.219 | 14.680 | 14.176 | 13.748 |
| 73 | 51.634 | 38.220 | 33.405 | 31.345 | 29.481 | 27.790 | 26.253 | 24.852 | 23.573 | 22.402 | 21.328 | 20.341 | 19.432 | 18.593 | 17.817 | 17.098 | 16.430 | 15.809 | 15.230 | 14.689 | 14.183 | 13.759 |
| 74 | 52.113 | 38.451 | 33.566 | 31.479 | 29.593 | 27.884 | 26.331 | 24.917 | 23.628 | 22.448 | 21.367 | 20.374 | 19.459 | 18.616 | 17.836 | 17.114 | 16.443 | 15.820 | 15.239 | 14.697 | 14.190 | 13.770 |
| 75 | 52.587 | 38.677 | 33.723 | 31.610 | 29.702 | 27.974 | 26.407 | 24.981 | 23.688 | 22.492 | 21.404 | 20.404 | 19.485 | 18.637 | 17.854 | 17.129 | 16.456 | 15.830 | 15.248 | 14.704 | 14.196 | 13.781 |
| 76 | 53.056 | 38.899 | 33.876 | 31.737 | 29.808 | 28.062 | 26.480 | 25.042 | 23.731 | 22.534 | 21.439 | 20.434 | 19.509 | 18.658 | 17.871 | 17.143 | 16.468 | 15.840 | 15.256 | 14.711 | 14.202 | 13.792 |
| 77 | 53.521 | 39.117 | 34.025 | 31.861 | 29.910 | 28.148 | 26.551 | 25.100 | 23.780 | 22.575 | 21.473 | 20.462 | 19.533 | 18.677 | 17.887 | 17.156 | 16.479 | 15.850 | 15.264 | 14.718 | 14.208 | 13.803 |
| 78 | 53.981 | 39.330 | 34.171 | 31.982 | 30.010 | 28.230 | 26.619 | 25.157 | 23.827 | 22.614 | 21.505 | 20.489 | 19.555 | 18.699 | 17.903 | 17.169 | 16.490 | 15.859 | 15.271 | 14.724 | 14.213 | 13.814 |
| 79 | 54.437 | 39.539 | 34.313 | 32.099 | 30.107 | 28.310 | 26.685 | 25.212 | 23.872 | 22.651 | 21.536 | 20.514 | 19.576 | 18.713 | 17.917 | 17.181 | 16.500 | 15.867 | 15.278 | 14.730 | 14.218 | 13.825 |
| 80 | 54.888 | 39.745 | 34.452 | 32.213 | 30.201 | 28.387 | 26.749 | 25.264 | 23.915 | 22.687 | 21.565 | 20.539 | 19.596 | 18.730 | 17.931 | 17.193 | 16.509 | 15.875 | 15.285 | 14.735 | 14.222 | 13.836 |
| 81 | 55.335 | 39.946 | 34.587 | 32.324 | 30.292 | 28.462 | 26.810 | 25.315 | 23.957 | 22.721 | 21.594 | 20.562 | 19.616 | 18.746 | 17.944 | 17.204 | 16.518 | 15.882 | 15.291 | 14.740 | 14.225 | 13.847 |
| 82 | 55.777 | 40.143 | 34.719 | 32.432 | 30.381 | 28.535 | 26.870 | 25.364 | 23.997 | 22.754 | 21.621 | 20.584 | 19.634 | 18.761 | 17.956 | 17.214 | 16.526 | 15.889 | 15.297 | 14.745 | 14.230 | 13.858 |
| 83 | 56.215 | 40.336 | 34.848 | 32.537 | 30.467 | 28.605 | 26.928 | 25.411 | 24.036 | 22.786 | 21.647 | 20.605 | 19.651 | 18.775 | 17.968 | 17.223 | 16.534 | 15.896 | 15.302 | 14.749 | 14.237 | 13.869 |
| 84 | 56.648 | 40.526 | 34.974 | 32.640 | 30.550 | 28.673 | 26.983 | 25.456 | 24.073 | 22.816 | 21.671 | 20.626 | 19.688 | 18.789 | 17.979 | 17.233 | 16.542 | 15.902 | 15.307 | 14.753 | 14.237 | 13.880 |
| 85 | 57.078 | 40.711 | 35.096 | 32.739 | 30.631 | 28.739 | 27.037 | 25.500 | 24.109 | 22.845 | 21.695 | 20.645 | 19.684 | 18.802 | 17.990 | 17.241 | 16.549 | 15.907 | 15.312 | 14.757 | 14.240 | 13.891 |
| 86 | 57.503 | 40.893 | 35.216 | 32.836 | 30.710 | 28.803 | 27.089 | 25.542 | 24.143 | 22.873 | 21.718 | 20.664 | 19.689 | 18.814 | 18.000 | 17.249 | 16.556 | 15.913 | 15.316 | 14.761 | 14.243 | 13.902 |
| 87 | 57.923 | 41.072 | 35.333 | 32.931 | 30.786 | 28.865 | 27.139 | 25.583 | 24.176 | 22.900 | 21.740 | 20.681 | 19.713 | 18.826 | 18.009 | 17.257 | 16.562 | 15.918 | 15.320 | 14.764 | 14.246 | 13.913 |
| 88 | 58.340 | 41.247 | 35.446 | 33.023 | 30.860 | 28.925 | 27.187 | 25.622 | 24.207 | 22.926 | 21.760 | 20.698 | 19.727 | 18.837 | 18.018 | 17.264 | 16.568 | 15.923 | 15.324 | 14.768 | 14.249 | 13.924 |
| 89 | 58.752 | 41.419 | 35.557 | 33.112 | 30.932 | 28.983 | 27.234 | 25.660 | 24.238 | 22.950 | 21.780 | 20.714 | 19.740 | 18.847 | 18.027 | 17.271 | 16.573 | 15.927 | 15.328 | 14.771 | 14.251 | 13.935 |
| 90 | 59.161 | 41.587 | 35.666 | 33.199 | 31.002 | 29.039 | 27.279 | 25.696 | 24.267 | 22.974 | 21.799 | 20.729 | 19.752 | 18.857 | 18.035 | 17.278 | 16.579 | 15.932 | 15.331 | 14.773 | 14.253 | 13.946 |
| 91 | 59.565 | 41.752 | 35.771 | 33.284 | 31.070 | 29.094 | 27.323 | 25.731 | 24.295 | 22.996 | 21.817 | 20.744 | 19.764 | 18.867 | 18.043 | 17.284 | 16.584 | 15.936 | 15.335 | 14.776 | 14.255 | 13.957 |
| 92 | 59.966 | 41.914 | 35.875 | 33.366 | 31.136 | 29.147 | 27.365 | 25.765 | 24.323 | 23.018 | 21.835 | 20.758 | 19.775 | 18.876 | 18.050 | 17.290 | 16.588 | 15.939 | 15.338 | 14.778 | 14.257 | 13.968 |
| 93 | 60.362 | 42.072 | 35.975 | 33.44 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Abzinsungstabelle

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

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

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

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) | | | | | | | | |
| 9 | Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden, Deutschland (2015 = 100) | | | | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1974 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 38,8 | 33,1 | | | |
| 1975 | 106,5 | 103,7 | 96,1 | 104,7 | 41,2 | 34,2 | | | |
| 1976 | 120,6 | 112,0 | 108,3 | 111,1 | 43,0 | 35,3 | | | |
| 1977 | 127,2 | 125,8 | 114,6 | 120,5 | 44,6 | 37,1 | | | |
| 1978 | 145,2 | 147,3 | 127,1 | 137,0 | 46,0 | 39,2 | | | |
| 1979 | 163,3 | 169,7 | 143,7 | 188,9 | 47,8 | 42,2 | | | |
| 1980 | 199,3 | 198,5 | 149,5 | 249,4 | 50,6 | 46,6 | | | |
| 1981 | 228,1 | 227,0 | 156,9 | 272,0 | 53,9 | 49,5 | | | |
| 1982 | 253,4 | 255,1 | 143,6 | 274,4 | 56,8 | 51,0 | | | |
| 1983 | 271,7 | 274,2 | 157,9 | 273,2 | 58,6 | 52,1 | | | |
| 1984 | 277,3 | 282,8 | 172,6 | 272,0 | 59,8 | 53,3 | | | |
| 1985 | 272,6 | 278,2 | 183,0 | 263,0 | 60,9 | 53,5 | | | |
| 1986 | 264,1 | 275,4 | 180,8 | 251,2 | 60,8 | 53,9 | | | |
| 1987 | 259,3 | 270,3 | 187,8 | 246,4 | 60,8 | 54,8 | | | |
| 1988 | 260,7 | 267,7 | 200,6 | 244,6 | 61,5 | 56,0 | | | |
| 1989 | 264,4 | 259,2 | 212,4 | 244,7 | 63,2 | 57,8 | | | |
| 1990 | 268,9 | 254,8 | 213,9 | 255,5 | 64,7 | 61,1 | | | |
| 1991 | 273,7 | 255,0 | 224,9 | 274,4 | 66,9 | 65,0 | | 65,5 | |
| 1992 | 279,4 | 256,9 | 225,2 | 283,1 | 69,6 | 68,8 | | 68,8 | |
| 1993 | 292,0 | 263,0 | 229,5 | 327,2 | 71,8 | 72,3 | | 71,9 | |
| 1994 | 310,3 | 278,5 | 241,6 | 363,8 | 73,7 | 74,3 | | 73,8 | |
| 1995 | 325,1 | 291,7 | 252,4 | 407,1 | 75,0 | 76,5 | 75,8 | 75,1 | |
| 1996 | 340,5 | 307,8 | 248,9 | 470,6 | 76,1 | 77,0 | 78,1 | 76,1 | |
| 1997 | 348,2 | 318,2 | 234,2 | 495,4 | 77,6 | 77,4 | 80,5 | 77,6 | |
| 1998 | 367,1 | 345,1 | 231,7 | 530,4 | 78,3 | 78,2 | 81,3 | 78,3 | |
| 1999 | 388,5 | 379,0 | 261,1 | 553,2 | 78,9 | 78,9 | 82,1 | 78,8 | |
| 2000 | 406,8 | 403,0 | 295,5 | 574,2 | 80,1 | 79,9 | 83,6 | 79,9 | |
| 2001 | 432,3 | 416,9 | 326,9 | 574,0 | 81,7 | 80,2 | 84,8 | 81,5 | |
| 2002 | 463,2 | 425,0 | 313,5 | 581,4 | 82,8 | 80,0 | 85,8 | 82,6 | |
| 2003 | 502,8 | 447,2 | 302,5 | 590,2 | 83,7 | 80,0 | 86,7 | 83,5 | |
| 2004 | 518,4 | 460,7 | 287,3 | 600,7 | 85,0 | 81,0 | 87,3 | 84,9 | |
| 2005 | 529,2 | 482,8 | 300,7 | 605,1 | 86,5 | 81,7 | 88,3 | 86,2 | |
| 2006 | 524,1 | 502,3 | 296,9 | 589,6 | 87,6 | 83,0 | 89,2 | 87,6 | |
| 2007 | 513,5 | 513,4 | 247,6 | 589,2 | 89,5 | 88,5 | 90,0 | 89,6 | |
| 2008 | 517,7 | 509,1 | 255,1 | 588,2 | 91,7 | 90,8 | 90,8 | 91,9 | |
| 2009 | 554,3 | 517,6 | 242,2 | 584,1 | 91,9 | 91,2 | 91,7 | 92,2 | |
| 2010 | 577,8 | 533,2 | 286,8 | 584,2 | 92,9 | 92,6 | 92,8 | 93,2 | 90,1 |
| 2011 | 592,0 | 539,4 | 315,7 | 589,9 | 94,9 | 94,9 | 94,5 | 95,2 | 92,6 |
| 2012 | 582,5 | 524,0 | 315,7 | 589,6 | 96,7 | 97,3 | 95,7 | 97,1 | 94,9 |
| 2013 | 600,5 | 519,8 | 415,9 | 601,9 | 98,3 | 98,8 | 97,2 | 98,5 | 96,9 |
| 2014 | 590,3 | 526,2 | 394,5 | 626,9 | 99,4 | 99,3 | 98,9 | 99,5 | 98,5 |
| 2015 | 591,0 | 534,2 | 356,5 | 628,4 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| 2016 | 587,7 | 530,7 | 328,2 | 636,1 | 100,5 | 102,1 | 101,0 | 100,5 | 102,1 |
| 2017 | 572,5 | 520,6 | 267,3 | 652,6 | 102,0 | 104,4 | 102,3 | 102,0 | 105,3 |
| 2018 | 566,2 | 519,1 | 240,0 | 678,3 | 103,7 | 108,6 | 103,6 | 103,8 | 109,9 |
| 2019 | 566,7 | 522,1 | 212,1 | 697,9 | 105,3 | 112,4 | 104,9 | 105,3 | 114,6 |
| 2020 | 588,1 | 529,0 | 230,9 | 748,3 | 105,9 | 113,6 | 106,2 | 105,8 | 116,4 |
| 2021 | X) | X) | X) | 786,8 | 109,2 | 122,1 | 107,9 | 109,1 | 127,0 |

X) Daten noch nicht veröffentlicht

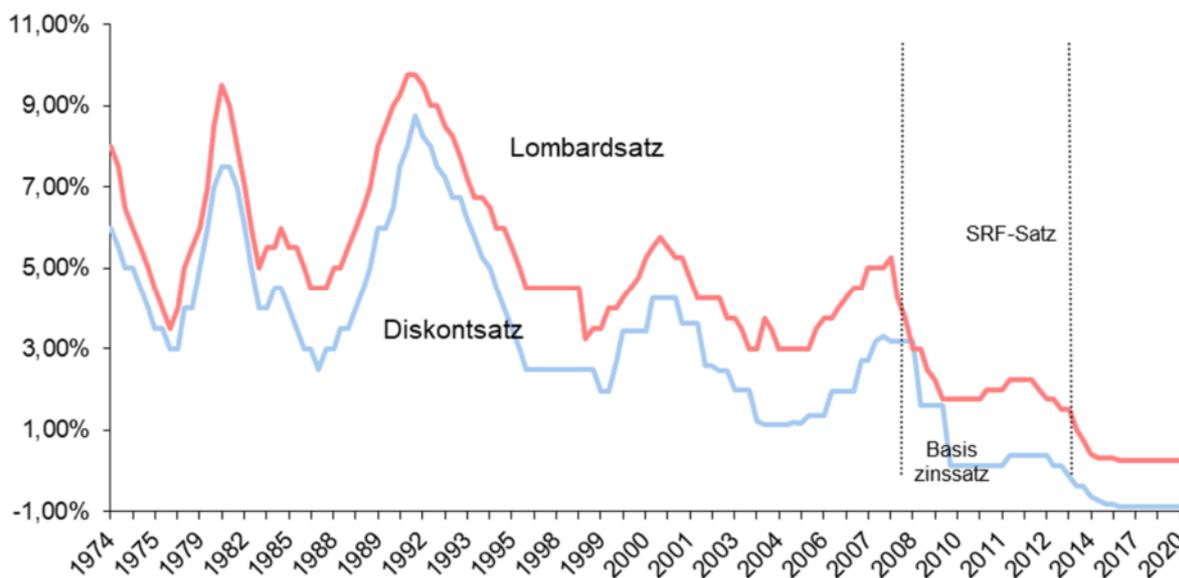
Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

| Erhebungszeitraum | | Wohnungsbaukredite an privat-Haushalte (Effektivverzinsung) | | |
|-------------------|----------------|---|---|--------------------------------|
| | | Festzinsen bis 1 Jahr | Festzinsen von über 1 Jahr bis 5 Jahre | Festzinsen von über 5 Jahre |
| 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 |
| 2020 | (Durchschnitt) | 1,98 | 1,65 | 2,07 |
| 2021 | (Durchschnitt) | 1,94 | 1,54 | 1,85 |
| | Januar | 1,90 | 1,59 | 1,95 |
| | Februar | 1,89 | 1,57 | 1,93 |
| | März | 1,89 | 1,56 | 1,91 |
| | April | 1,86 | 1,56 | 1,88 |
| | Mai | 1,94 | 1,55 | 1,87 |
| | Juni | 1,91 | 1,54 | 1,85 |
| | Juli | 1,92 | 1,53 | 1,83 |
| | August | 1,94 | 1,52 | 1,82 |
| | September | 1,94 | 1,52 | 1,80 |
| | Oktober | 1,97 | 1,52 | 1,79 |
| | November | 2,08 | 1,52 | 1,77 |
| | Dezember | 2,02 | 1,52 | 1,75 |

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Leitsätze Bundesbank / Europäische Zentralbank

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



Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

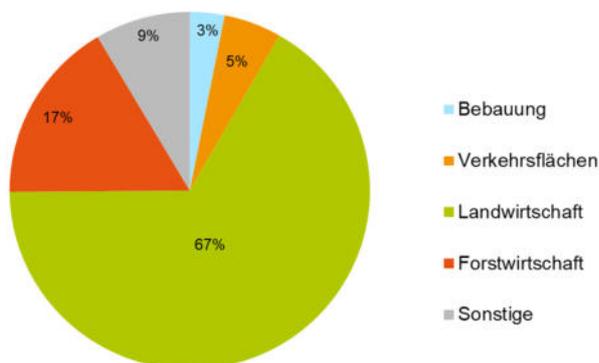
Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld (Quelle: www.kreis-coesfeld.de)

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

Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

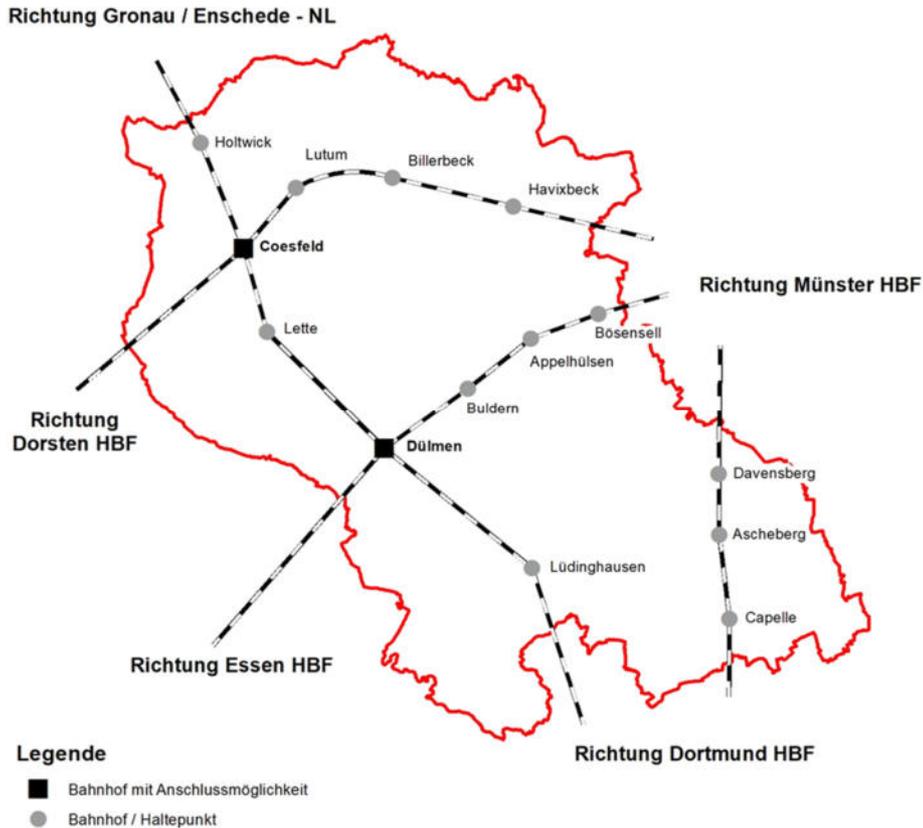
| Gebietskörperschaft | Wohnbevölkerung | Fläche | Einwohner |
|----------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| | 30.06.2021 | (km ²) | je km ² |
| Gemeinde Ascheberg | 15.607 | 106,32 | 146,79 |
| Stadt Billerbeck | 11.527 | 91,36 | 126,17 |
| Stadt Coesfeld | 36.340 | 141,36 | 257,07 |
| Stadt Dülmen | 46.810 | 184,83 | 253,26 |
| Gemeinde Havixbeck | 11.938 | 53,17 | 224,53 |
| Stadt Lüdinghausen | 24.893 | 140,54 | 177,12 |
| Gemeinde Nordkirchen | 10.134 | 52,41 | 193,36 |
| Gemeinde Nottuln | 19.645 | 85,67 | 229,31 |
| Stadt Olfen | 13.069 | 52,43 | 249,27 |
| Gemeinde Rosendahl | 10.873 | 94,49 | 115,07 |
| Gemeinde Senden | 20.390 | 109,45 | 186,30 |
| Kreis Coesfeld | 221.226 | 1.112,03 | 198,94 |

Flächennutzung



| Gebietskörperschaft | Bauflächen | | Verkehrsflächen | | Landwirtsch. Flächen | | Forstwirtschaft. Flächen | | Sonstige Flächen | | Gesamt Fläche (ha) |
|---------------------|------------|-----|-----------------|-----|----------------------|-----|--------------------------|-----|------------------|-----|--------------------|
| | (ha) | (%) | (ha) | (%) | (ha) | (%) | (ha) | (%) | (ha) | (%) | |
| Ascheberg | 246 | 2% | 582 | 5% | 7.536 | 71% | 1.527 | 14% | 740 | 7% | 10.632 |
| Billerbeck | 183 | 2% | 420 | 5% | 6.780 | 74% | 1.114 | 12% | 639 | 7% | 9.136 |
| Coesfeld | 577 | 4% | 802 | 6% | 9.003 | 64% | 2.435 | 17% | 1.319 | 9% | 14.136 |
| Dülmen | 694 | 4% | 1.059 | 6% | 12.064 | 65% | 3.067 | 17% | 1.599 | 9% | 18.483 |
| Havixbeck | 198 | 4% | 243 | 5% | 3.679 | 69% | 829 | 16% | 368 | 7% | 5.317 |
| Lüdinghausen | 354 | 3% | 696 | 5% | 8.833 | 63% | 2.531 | 18% | 1.640 | 12% | 14.054 |
| Nordkirchen | 189 | 4% | 241 | 5% | 3.483 | 66% | 906 | 17% | 421 | 8% | 5.241 |
| Nottuln | 325 | 4% | 493 | 6% | 6.058 | 71% | 1.079 | 13% | 613 | 7% | 8.567 |
| Olfen | 180 | 3% | 280 | 5% | 3.014 | 57% | 1.178 | 22% | 591 | 11% | 5.243 |
| Rosendahl | 194 | 2% | 411 | 4% | 6.605 | 70% | 1.581 | 17% | 659 | 7% | 9.449 |
| Senden | 321 | 3% | 538 | 5% | 6.989 | 64% | 2.184 | 20% | 913 | 8% | 10.945 |
| Kreis Coesfeld | 3.462 | 3% | 5.765 | 5% | 74.044 | 67% | 18.432 | 17% | 9.501 | 9% | 111.204 |

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



Durch den Kreis Coesfeld 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 Enschede – Gronau – Holtwick – Coesfeld – Lette – Dülmen – Lüdinghausen - Dortmund |
| RB 54 | Der Coesfelder Coesfeld – Dorsten |
| RE 2 / RB 42 | Haard Express Münster – Bösensell – Appelhülsen – Buldern – Dülmen - Essen |

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

Der Flughafen Münster/Osnabrück International Airport in Greven bietet mit zahlreichen Direkt- und Umsteigerverbindungen 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.

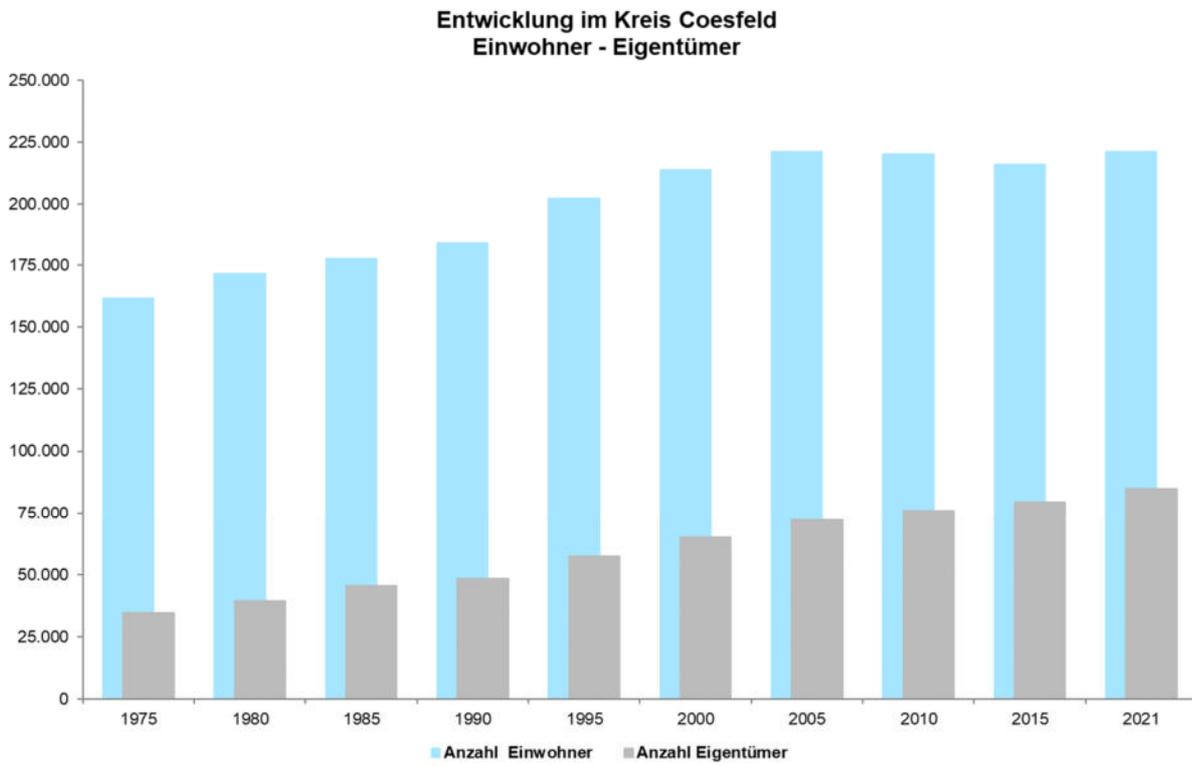
Weitere Informationen finden Sie unter: www.fmo.de

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.



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 Grundstückswertermittlungsverordnung NRW vom 08. Dez. 2020 (GrundWertVO NRW S. 486) 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 zwölfwachen 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.

5.1.2

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 Wertermittlungstichtage 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 Gebühreinzuschlag 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 Minderaufwand 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 www.boris.nrw.de oder <http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de>)

Gebühr: keine

5.3.2

Bereitstellung durch Personal

5.3.2.1

Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für

- a) *nicht anonymisierte Kauffälle*
Gebühr: 40 Euro Bearbeitungspauschale plus pauschal 100 Euro für den 1. bis 50. Kauffall sowie 10 Euro für jeden weiteren Kauffall.
- b) *anonymisierte Kauffälle*
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7*.
- c) *anonymisierte und nicht anonymisierte Kauffälle für Testzwecke oder wenn sie ausschließlich der Wissenschaft oder der Ausbildung dienen*
Gebühr: keine

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 Gutachtens
gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit
§ 45 der Grundstückswertermittlungsverordnung NRW (GrundWertVO NRW)

Name, Vorname der Antrag stellenden Person

Telefon

Straße u. Haus-Nr.

Mobil

PLZ, Ort

E-Mail

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld
48651 Coesfeld

Lage des Wertermittlungsobjekts

Straße und Haus-Nr.

Ort/Ortsteil

Gemarkung

Flur

Flurstück(e)

im Eigentum von

wie antragstellende Person

Name, Vorname des/der Eigentümers/in

Straße u. Haus-Nr.

PLZ, Ort

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

nein

Ich bin antragsberechtigt als:

Eigentümer(in)

Miteigentümer(in)

Erbbauberechtigte(r)

Pflichtteilsberechtigte(r)

Nießbraucher(in)

Wohnungsberechtigte(r)

Vorkaufsberechtigte(r)

Inhaber(in) anderer Rechte am

Behörde (bitte erläutern)

Grundstück (bitte erläutern)

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

Gemäß § 193 BauGB erhält jede (Mit-) Eigentumspartei eine Ausfertigung des Gutachtens.

Gegenstand der Wertermittlung

Grundstück u. Gebäude

nur Grundstück

nur Gebäude

Wohnungs-/Teileigentum

Erbbaurecht

andere Rechte, Entschädigung, Mietwert
(bitte erläutern)

Zweck des Gutachtens

Zugewinnausgleich

Pflichtteilsanspruch

Erbregelung

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

Wertermittlungsstichtag

aktueller Wert

folgendes Datum: _____

Einverständnis des/der Wohnungsinhabers/in

Der (Die) Antragsteller(in) erklärt sich bereit, dem (der) Sachbearbeiter(in) sowie den Sachverständigen des Gutachterausschusses den Zutritt zum Bewertungsobjekt zu ermöglichen und dass bei den Ortsterminen Objektfotos erstellt werden dürfen.

Kostenübernahmeerklärung

Die entstandenen Kosten werden getragen von

antragstellender Person

Kostenbescheid an: _____

Kostenübernahmeerklärung ist beigefügt

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

Das Gutachten wird in-facher Ausfertigung benötigt (siehe umseitig abgedruckte Tarifstelle 5.1).

Die Kosten für ein Verkehrswertgutachten ergeben sich aus der umseitig abgedruckten Tarifstelle 5.1 des Kostentarifs zur Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung NRW (VermWertKostO NRW), die ich zur Kenntnis genommen habe. Bitte beachten Sie, dass bei Rückzug des Antrags angefallene Kosten in Rechnung gestellt werden. Mir ist bekannt, dass eine Abschrift des Gutachtens gemäß § 193 Abs. 4 BauGB an den/die Grundstückseigentümer/in bzw. /Miteigentümer/in übersandt wird.
Die beigefügte Datenschutzerklärung wurde zur Kenntnis genommen.

Ort, Datum

Unterschrift der/des Antragstellers/in

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld

Geschäftsstelle

Friedrich-Ebert-Strasse 7

48653 Coesfeld

gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de

<http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de>

www.boris.nrw.de

