Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

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 50 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

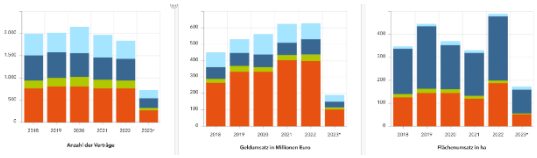
Lizenz
Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland –Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0)“. Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

ISSN: 1435-2605
Datum der Veröffentlichung: 28.03.2023
Ergänzung Halbjahresbericht 2023: 27.07.2023

Der Immobilienmarkt im Kreis Coesfeld - 1. Halbjahr 2023

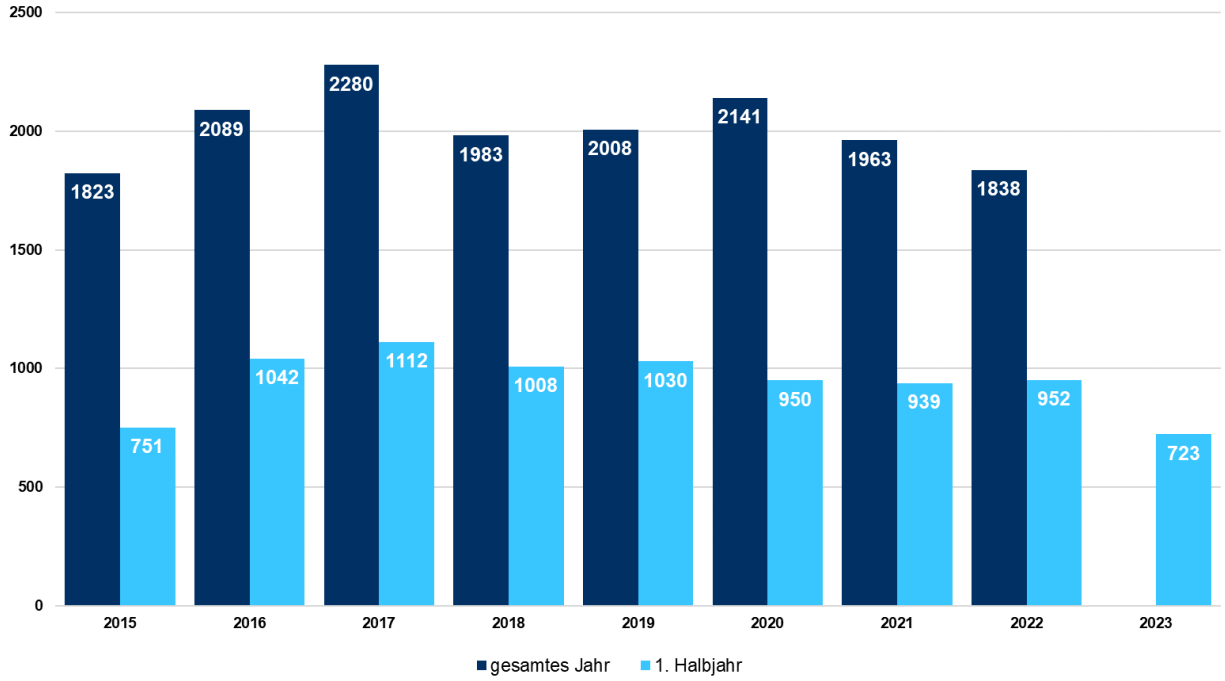
https://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de

Detaillierte statistische Werte sind enthalten im neuen Dashboard unter:
https://www.coe.de/kps-statistik



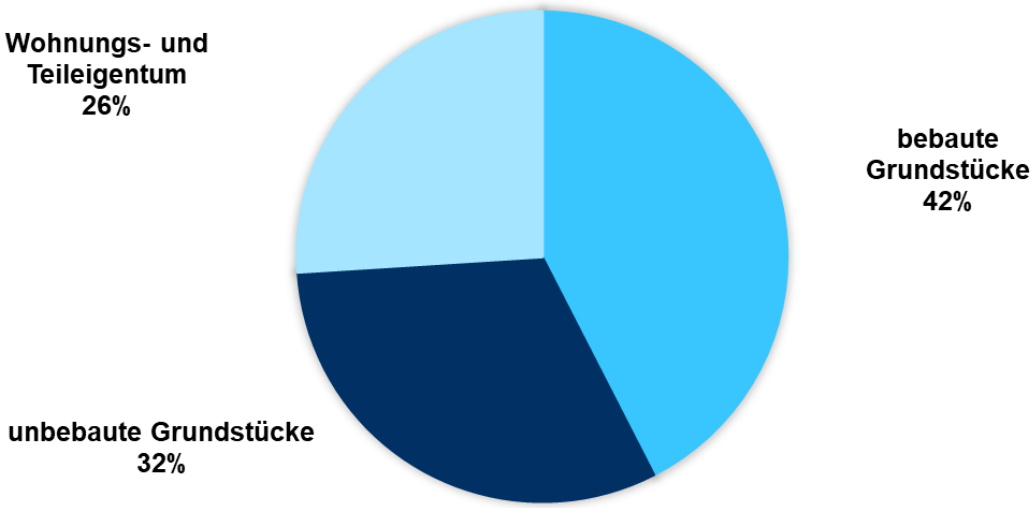
Anzahl der Kauffälle

Im dem 1. Halbjahr 2023 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 723 Kaufverträge über unbebaute und bebaute Grundstücke inkl. Erbbaurechte und Wohnungs-/Teileigentum vorgelegt, davon sind 92 Kauffälle zur weiteren Auswertung in den jeweiligen Teilmärkten nicht geeignet. Damit ist Anzahl der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahrshalbjahr 2022 um - 24% gesunken.



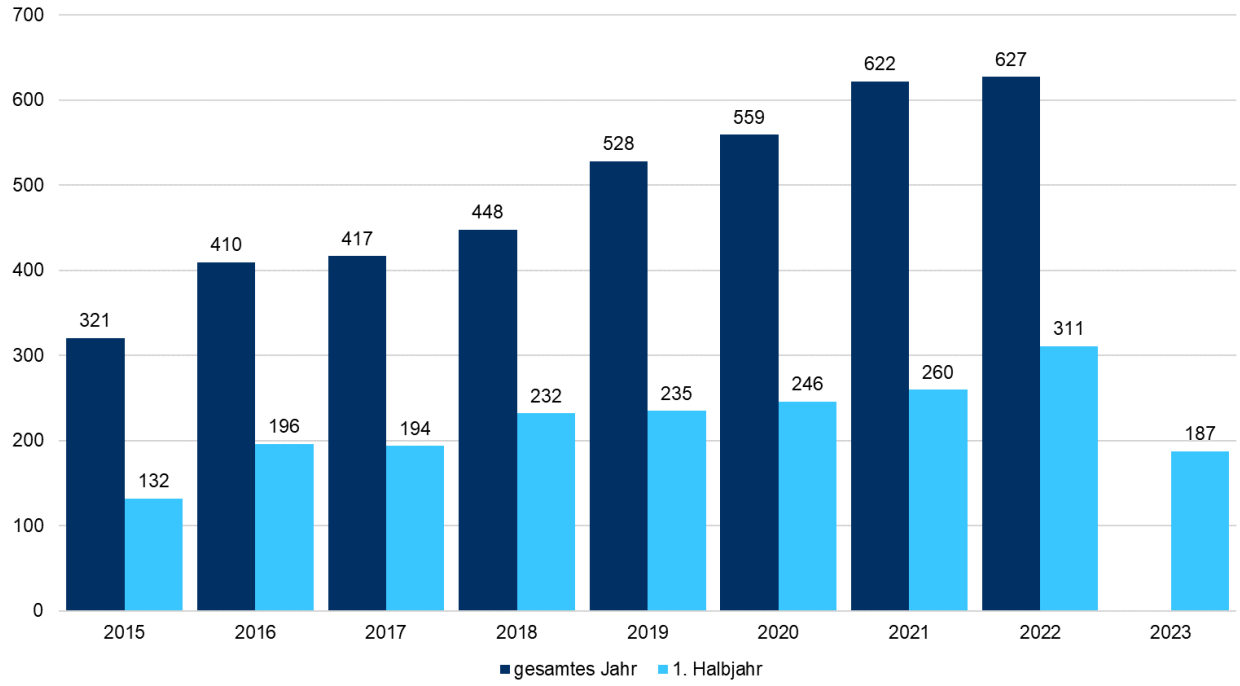
Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten

Von 723 registrierten Kaufverträgen entfallen 42 % auf bebaute Grundstücke, 32 % auf unbebaute Grundstücke und 26 % auf Wohnung- und Teileigentum (inkl. Verträge zu Erbbaurechten).



Geldumsatz

Im 1. Halbjahr 2023 beträgt der Geldumsatz aus Immobiliengeschäften 187,1 Mio. €. Dies entspricht einem deutlichen Umsatzrückgang von - 40 % zum Vorjahreszeitraum.



Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind im 1. Halbjahr 2023 insgesamt 98 zur Auswertung geeignete Verkäufe registriert worden. Dies liegt 10 % über dem Umsatz des Vorjahreshalbjahres.

Die gezahlten Verkaufspreise für Wohnbauland variieren im Kreisgebiet zwischen 95 €/m² bis zu 525 €/m². Hierbei sind bei regional sehr unterschiedlichen Werten im Kreisgebiet insgesamt nahezu unveränderte Preise festzustellen, ausgenommen sind Verkäufe von Wohnbaugrundstücken in neuen Baugebieten, bei denen von 8% bis zu 46% höhere Preise über dem Bodenrichtwertniveau gezahlt werden.

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle 1. Halbjahr 2023	Kaufpreisspanne Euro/m²	Preisentwicklung zum Vorjahr
Individueller Wohnungsbau	98	95,- € bis 525,- €	0 %*
Gewerbe-/Industriegrundstücke	9	28,- € bis 85,- €	k. A.

*abweichende Entwicklung in bei Neuerschließungen in Wohnbaugebieten

Aus 9 Kauffällen von unbebauten Gewerbegrundstücken mit einer Preisspanne zwischen 28 €/m² bis 85 €/m² Grundstücksfläche resultiert ein Umsatzrückgang von - 40 % im 1. Halbjahr.

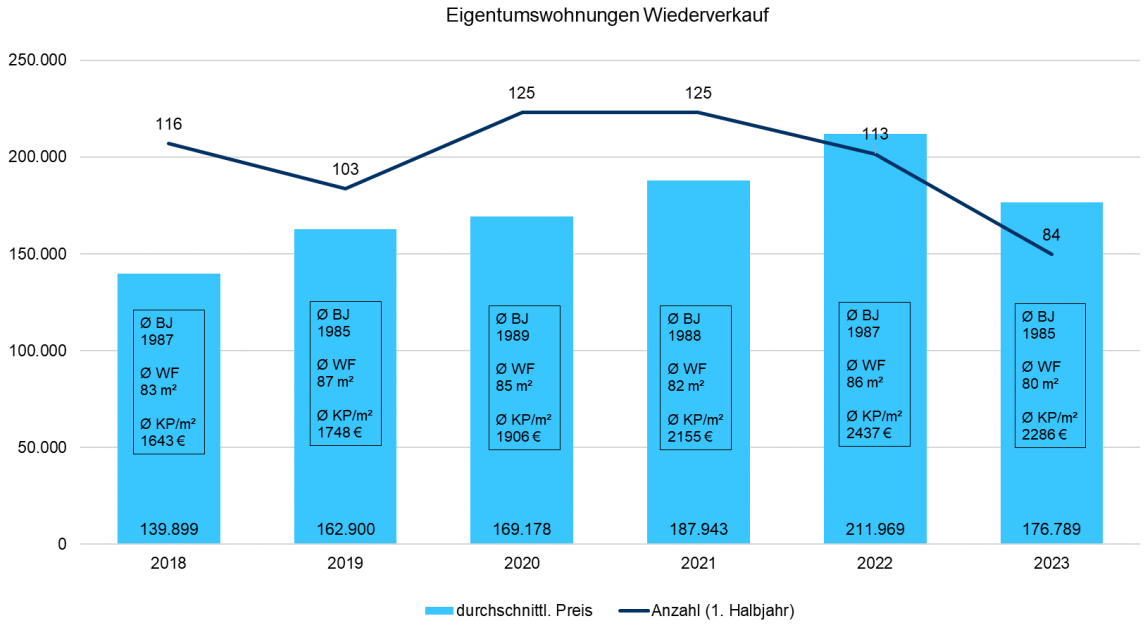
Teilmarkt bebaute Grundstücke

Im Teilmarkt der bebauten Grundstücke sind im 1. Halbjahr 216 zzgl. 30 Erbbaurechtsverkaufsfälle zu verzeichnen. Der Geldumsatz beträgt 87,7 Mio. Euro; ein Rückgang von - 49 %. Es wurden insgesamt 151 Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Umsatzrückgang von - 32 % veräußert.

Der durchschnittliche Kaufpreis eines wiederverkauften Ein-/Zweifamilienhauses beträgt 390 T€ und liegt -9 % unter dem durchschnittlichen Kaufpreis des Vorjahres.

Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum

Im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums sind im 1. Halbjahr 2023 153 zzgl. 8 Verkaufsfälle im Erbbaurecht zu verzeichnen (-21%). Der Geldumsatz beträgt 35,2 Mio. (- 31%). Es wurden insgesamt 152 Eigentumswohnungen veräußert (-23%), davon 84 Wiederverkäufe.



Der Kaufpreis einer wiederverkauften Eigentumswohnung beträgt 2.286 €/m² Wohnfläche und liegt -9 % unter dem Quadratmeterpreis des Vorjahres. Das Preisniveau aus 20 verkauften Neubauwohnungen im Mehrfamilienhaus beträgt 4.141 €/m² (+7 %), der Umsatzrückgang: -76 %.

Zu Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen liegen Immobilienrichtwerte einschließlich eines Immobilienpreiskalkulators vor (www.boris.nrw.de) (Stand: 01.01.2023).

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben 8

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 10

3 Umsätze 11 - 25

3.1 Gesamtumsatz 11
3.2 Unbebaute Grundstücke 15
3.3 Bebaute Grundstücke 21
3.4 Wohnungseigentum 26
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 27
3.6 Sonstige 28

4 Unbebaute Grundstücke 29 - 57

4.1 Individueller Wohnungsbau 29
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke 29
4.3 Gewerbliche Bauflächen 30
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 31
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland 32
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke 32
4.7 Bodenrichtwerte 34
4.7.1 Definition 34
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS 34
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte 38
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten 48
4.7.5 Indexreihen 50
4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte 60

5 Bebaute Grundstücke 61 - 77

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 61
5.1.1 Durchschnittspreise 61
5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten 67
5.1.3 Indexreihen 71
5.1.4 Sachwertfaktoren 72
5.1.5 Liegenschaftszinssätze 75
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude 76
5.2.1 Liegenschaftszinssätze 76
5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten 78
5.2.3 Indexreihen 78
5.2.4 Durchschnittspreise 78
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude 80
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke 80

6 Wohnungs- und Teileigentum 81 - 86

6.1 Wohnungseigentum 81
6.1.1 Durchschnittspreise 81
6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten 84
6.1.3 Indexreihen 88
6.1.4 Liegenschaftszinssätze 89
6.1.5 Rohertragsfaktoren 89
6.2 Teileigentum 89

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke 90 - 93

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte 90
7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte 92
7.3 Erbbaugrundstücke 96

8 Modellbeschreibungen 98 - 96

9 Mieten und Pachten 100 - 100

10 Kontakte und Adressen 104 - 102

11 Anlagen 106 - 117

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute als eigenständige Einrichtungen bei den kreisfreien Städten, Kreisen und großen kreisangehörigen Gemeinden. Die Gutachterausschüsse sind unabhängige, nicht an Weisungen gebundene Kollegialgremien.
Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft durch die Bezirksregierung für die Dauer von 5 Jahren bestellt; Wiederbestellungen sind zulässig. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich, die Besetzung interdisziplinär. Die im Gutachterausschuss tätigen Gutachter kommen insbesondere aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Sie müssen die für die Wertermittlung erforderliche Sachkunde besitzen. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind zur Verschwiegenheit verpflichtet; sie sind bei Vorliegen von Interessenkollisionen von der Mitwirkung im Gutachterausschuss ausgeschlossen.
Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten sind die Mitarbeiter der zuständigen Finanzbehörde zu beteiligen, die als 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 Immobilenrichtwerte,
- 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 sinkt, der Geldumsatz bleibt annähernd gleich und der Flächenumsatz steigt

Im Jahr 2022 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 1.834 Kaufverträge zur Auswertung vorgelegt. Die Anzahl an Kaufverträgen ist somit im Vergleich zum Vorjahr (1.963) um 7 % gesunken. Hiermit verbunden war ein Geldumsatz von 626,1 Millionen EUR (+1 %). Der Flächenumsatz belief sich auf 488,7 Hektar (+48 %).

Grundstückspreise für Wohnbauland gestiegen, Anzahl der verkauften Bauplätze bleibt konstant

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen sind im Vergleich zu 2021 um 5 % gestiegen. Der Durchschnittspreis je Quadratmeter erschlossener Wohnbaufläche in mittlerer Lage liegt kreisweit bei 196 €/m². Die Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken liegt mit 337 auf dem Niveau der letzten Jahre. Mit 97 Kauffällen wurden in Senden kreisweit die meisten Wohnbaugrundstücke veräußert. Gefolgt von Olfen mit 58 Kauffällen.

Grundstückspreise für Ackerland gestiegen, Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen bleibt gleich

Die Bodenrichtwerte für Ackerland stiegen um 3 % auf durchschnittlich 10,80 € je m² an. Dies stellt den höchsten Stand seit der Erstableitung der Bodenrichtwerte im Jahr 1974 dar. Sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz stiegen in 2022 um +45 % bzw. +60 %. Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs beträgt weiterhin 0,90 €/m². Die Anzahl der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist mit 25 Kauffällen auf dem Vorjahresniveau.

Preise für Gewerbegrundstücke bleiben konstant

In 2022 wurden 26 Gewerbegrundstücke im Kreisgebiet veräußert. Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke bleiben konstant bei durchschnittlich rund 48 € je m².

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

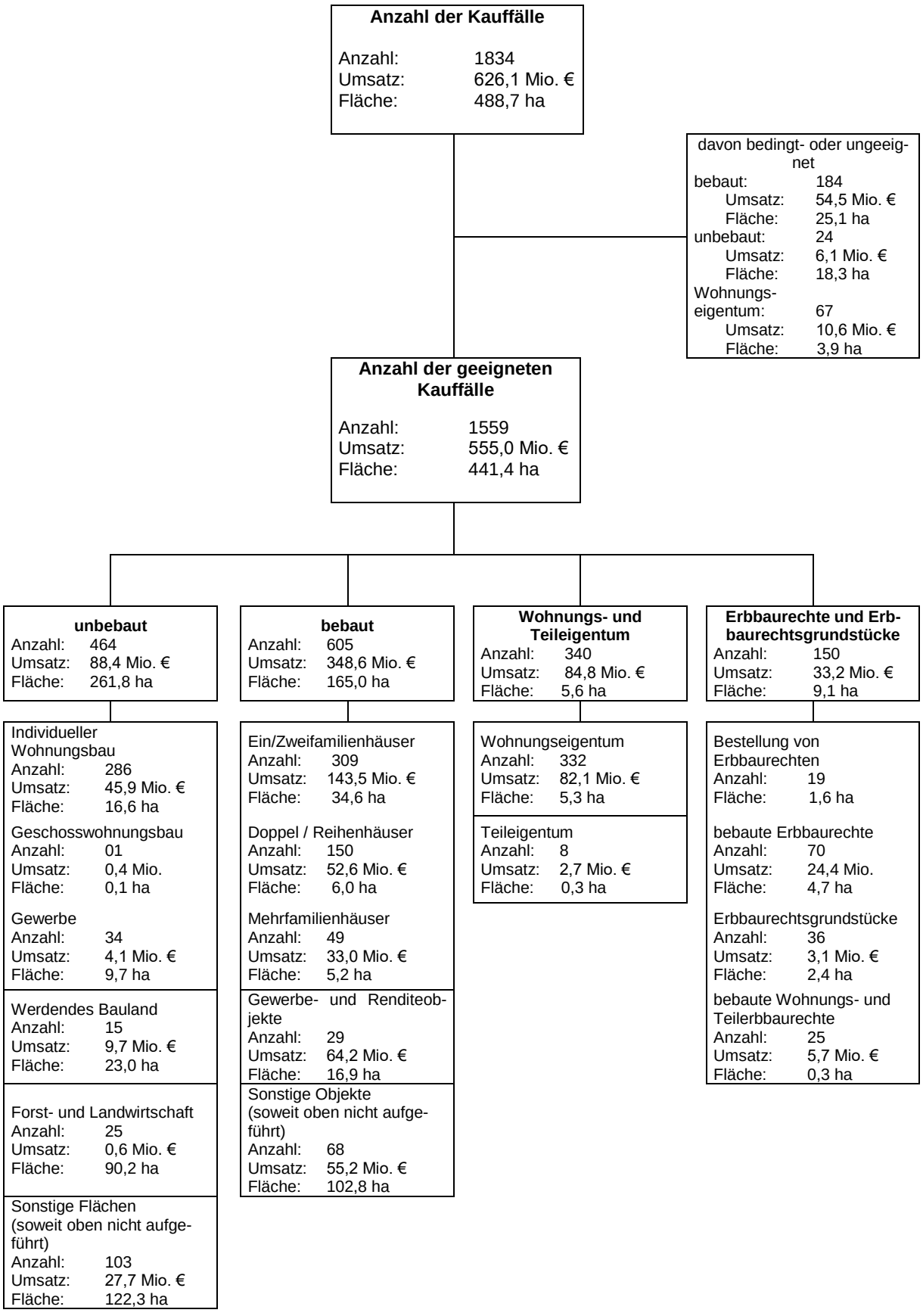
Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden im Jahr 2022 durchschnittlich rd. 465.000 € bzw. 351.000 € gezahlt. Die Anzahl der Verkaufsfälle sank von 546 in 2021 auf 520 in 2022 (-5 %). Es wurde eine durchschnittliche Preisentwicklung von rd. +6 % im Vergleich zum Vorjahr festgestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Entwicklung überwiegend im ersten Halbjahr stattgefunden hat. In der zweiten Jahreshälfte wurde lediglich eine Preisentwicklung von unter einem Prozent festgestellt.

Preise für Eigentumswohnungen im Durchschnitt leicht gestiegen

Der Preis für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern lag im Kreisdurchschnitt bei 2.416 €/m² (neu errichtete Eigentumswohnungen: 3.952 €/m²). Es wurde eine durchschnittliche Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen von rd. +2,5 % im Vergleich zum Vorjahr festgestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im ersten Halbjahr eine Steigerung von rd. 5 % stattgefunden hat. In der zweiten Jahreshälfte wurde ein Rückgang von rd. 2,5 % verzeichnet.

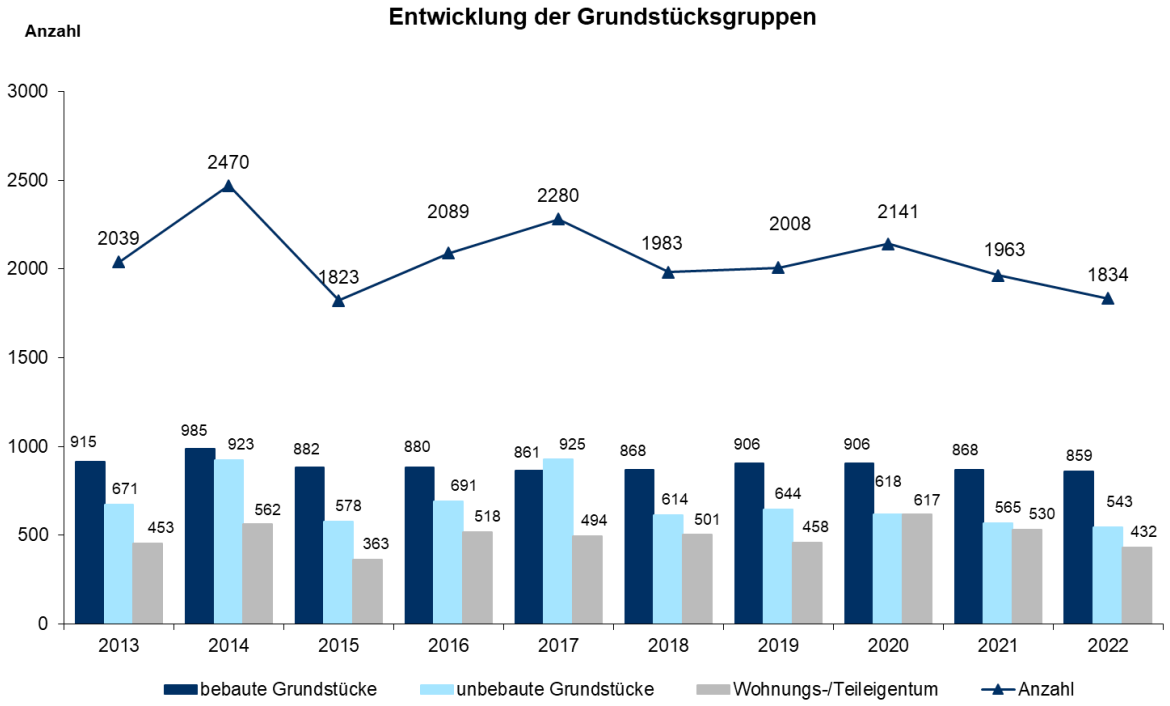
3 Umsätze

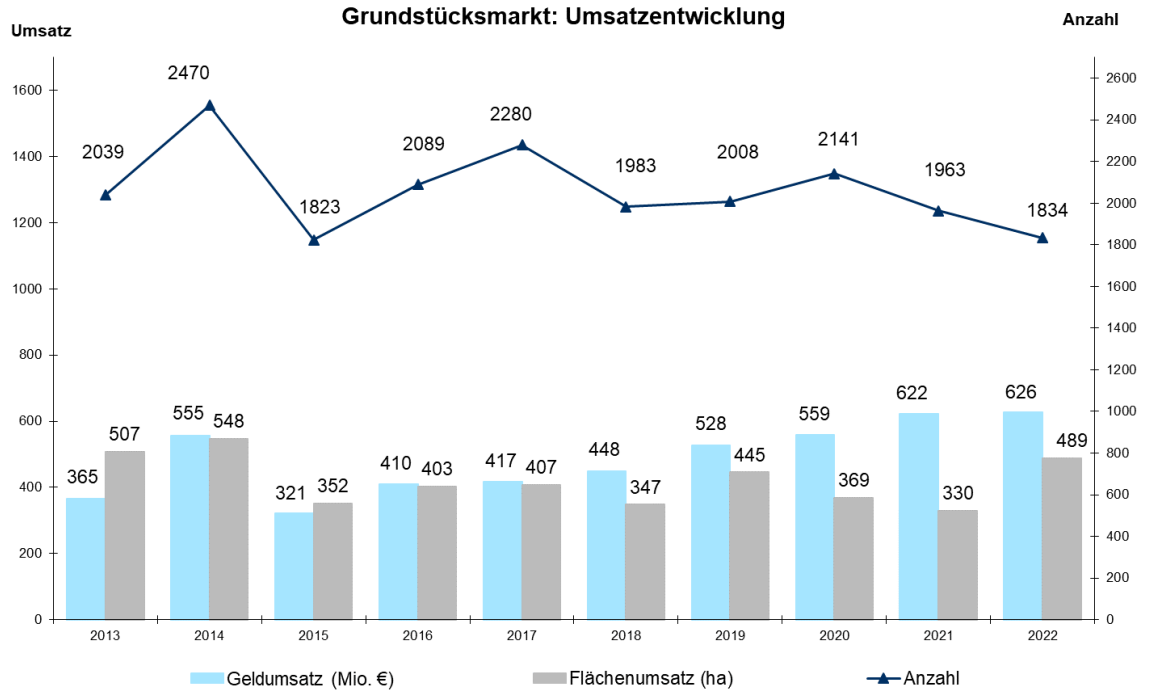
3.1 Gesamtumsatz



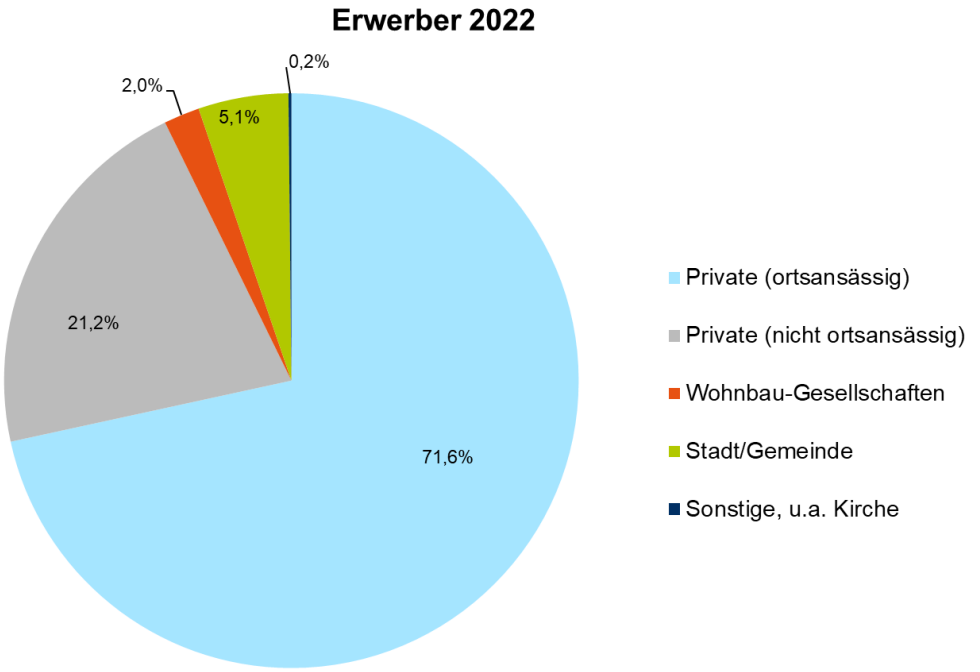
Gemeinde	Grundstücksgruppe	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ascheberg	bebaut	60	65	51	52	40	49	59	56	45	57
	unbebaut	55	66	34	43	110	44	66	45	55	51
	Wohn-/Teileigentum	18	36	26	31	51	22	35	40	17	24
	Summe	133	167	111	126	201	115	160	141	117	132
Billerbeck	bebaut	58	56	64	49	57	68	57	66	66	48
	unbebaut	39	27	32	52	45	34	27	55	33	29
	Wohn-/Teileigentum	16	16	18	19	19	25	20	22	18	20
	Summe	113	99	114	120	121	127	104	143	117	97
Coesfeld	bebaut	137	142	152	154	133	132	139	149	165	179
	unbebaut	65	134	70	68	159	96	78	84	68	51
	Wohn-/Teileigentum	110	128	78	90	100	120	118	116	116	92
	Summe	312	404	300	312	392	348	335	349	349	322
Dülmen	bebaut	188	231	161	170	177	155	210	220	209	172
	unbebaut	92	190	99	113	119	146	110	131	120	60
	Wohn-/Teileigentum	81	131	82	85	89	141	89	124	123	109
	Summe	361	552	342	368	385	442	409	475	452	341
Havixbeck	bebaut	53	40	52	36	42	52	50	51	38	37
	unbebaut	36	39	17	37	81	30	36	22	13	27
	Wohn-/Teileigentum	21	20	24	26	32	23	26	51	22	17
	Summe	110	99	93	99	155	105	112	124	73	81
Lüdinghausen	bebaut	105	126	121	99	92	109	87	78	74	79
	unbebaut	133	168	70	55	132	58	84	80	66	47
	Wohn-/Teileigentum	64	52	38	59	37	56	41	44	42	28
	Summe	302	346	229	213	261	223	212	202	182	154
Nordkirchen	bebaut	37	48	50	47	42	45	55	47	43	40
	unbebaut	43	59	63	64	71	50	43	46	77	23
	Wohn-/Teileigentum	23	43	15	49	42	30	16	52	44	13
	Summe	103	150	128	160	155	125	114	145	164	76
Nottuln	bebaut	91	103	82	86	88	95	82	90	69	92
	unbebaut	53	54	56	31	43	64	42	39	27	36
	Wohn-/Teileigentum	51	43	18	63	58	49	27	47	55	31
	Summe	195	200	156	180	189	208	151	176	151	159
Olfen	bebaut	52	53	36	64	59	62	56	47	38	40
	unbebaut	69	85	82	92	47	25	69	42	28	69
	Wohn-/Teileigentum	26	32	19	33	29	15	21	30	42	34
	Summe	147	170	137	189	135	102	146	119	108	143
Rosendahl	bebaut	35	38	47	39	55	39	37	38	46	40
	unbebaut	33	56	32	52	66	30	23	34	21	30
	Wohn-/Teileigentum	12	12	18	23	7	6	15	23	16	5
	Summe	80	106	97	114	128	75	75	95	83	75
Senden	bebaut	99	83	66	84	76	62	74	64	75	75
	unbebaut	53	45	23	84	52	37	66	40	57	120
	Wohn-/Teileigentum	31	49	27	40	30	14	50	68	35	59
	Summe	183	177	116	208	158	113	190	172	167	254
Kreisgebiet	bebaut	915	985	882	880	861	868	906	906	868	859
	unbebaut	671	923	578	691	925	614	644	618	565	543
	Wohn-/Teileigentum	453	562	363	518	494	501	458	617	530	432
	Anzahl	2039	2470	1823	2089	2280	1983	2008	2141	1963	1834

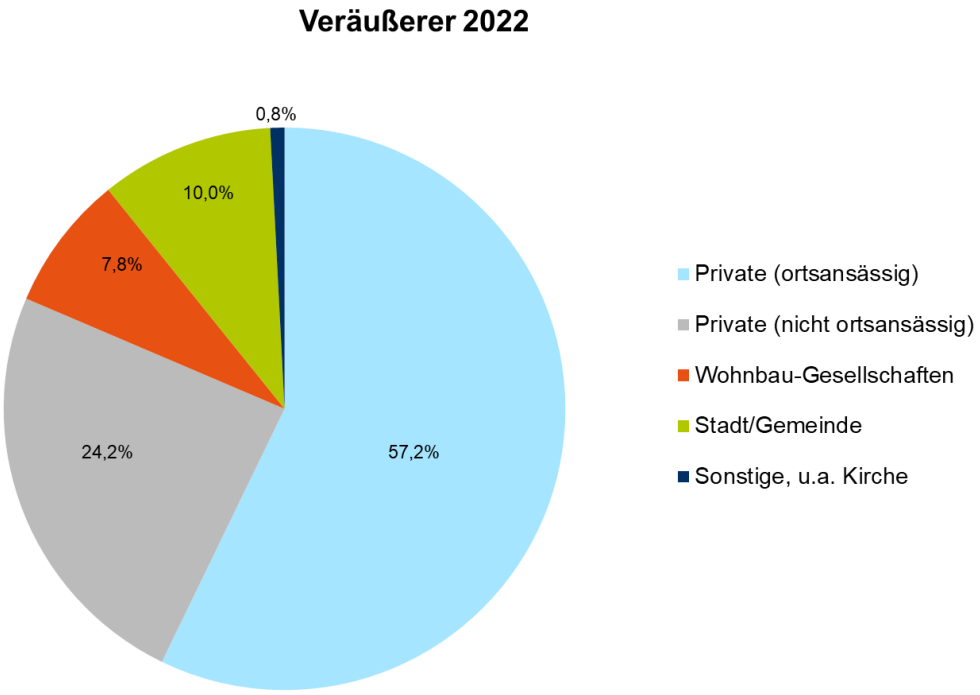
Folgende Grafiken zeigen die Anzahl aller Kauffälle, differenziert nach Grundstücksgruppen, hier bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum. In der untenstehenden Graphik ist die Umsatzentwicklung (Geld- und Flächenumsatz) dargestellt.





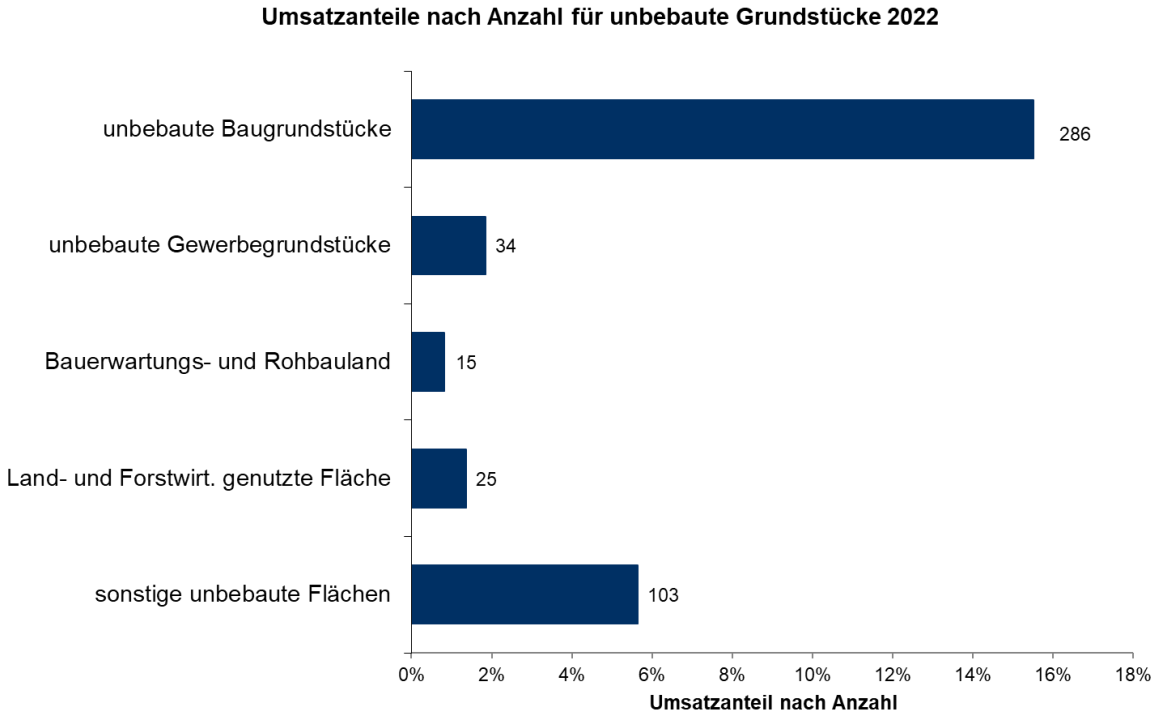
Erwerber / Veräußerer

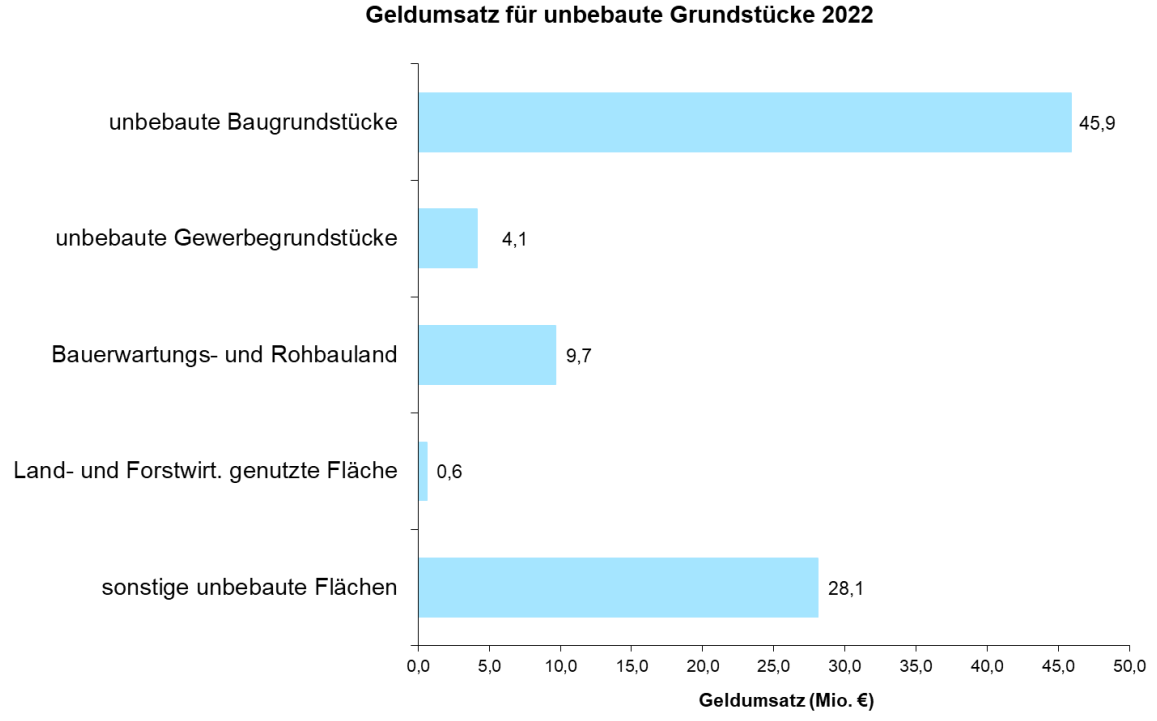




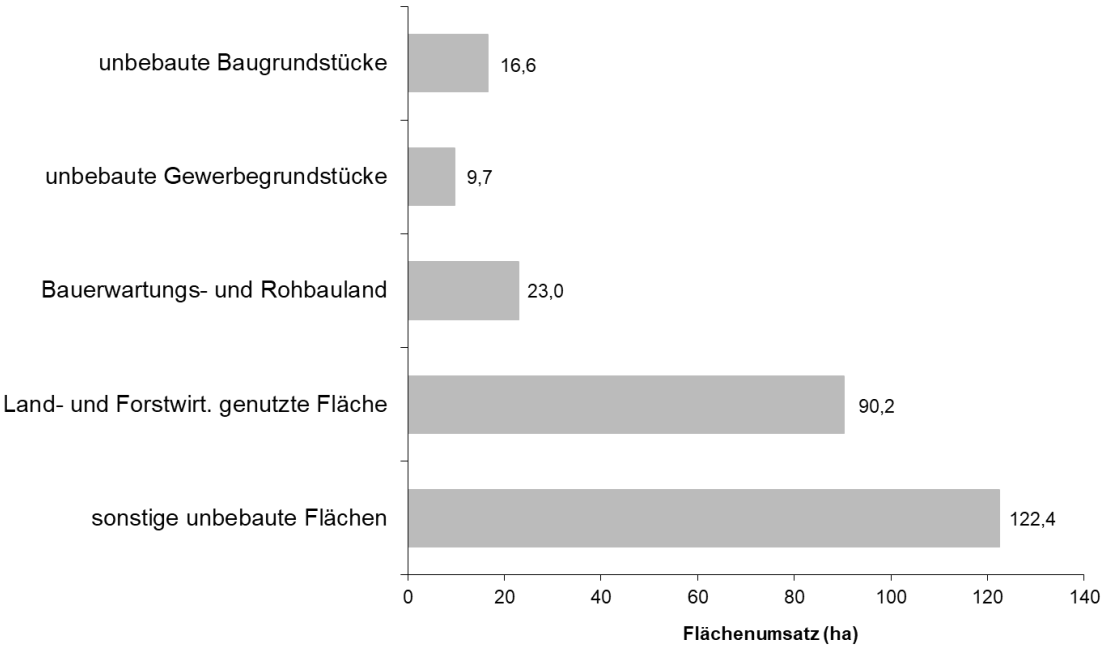
3.2 Unbebaute Grundstücke

Folgende Grafiken zeigen die Anzahl aller geeigneten Kauffälle für unbebaute Grundstücke (ohne Erbbaugrundstücke) sowie die Umsatzentwicklung, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2022.





Flächenumsatz für unbebaute Grundstücke 2022

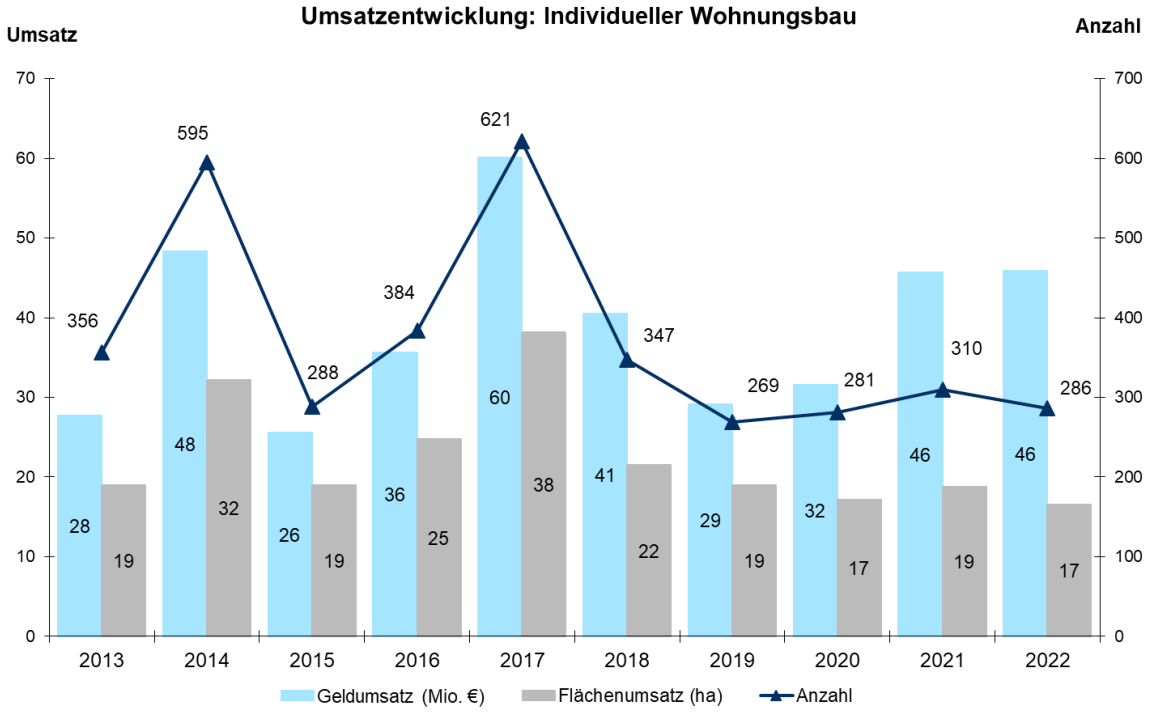


Folgende Grafiken und Tabellen zeigen die Umsatzentwicklungen in den Teilmärkten individueller Wohnungsbau, gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Individueller Wohnungsbau

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2013	356	18,95	27,7
2014	595	32,14	48,4
2015	288	19,02	25,6
2016	384	24,75	35,6
2017	621	38,22	60,2
2018	347	21,54	40,5
2019	269	19,00	29,2
2020	281	17,13	31,6
2021	310	18,80	45,7
2022	286	16,55	45,9

ohne Erbbaugrundstücke

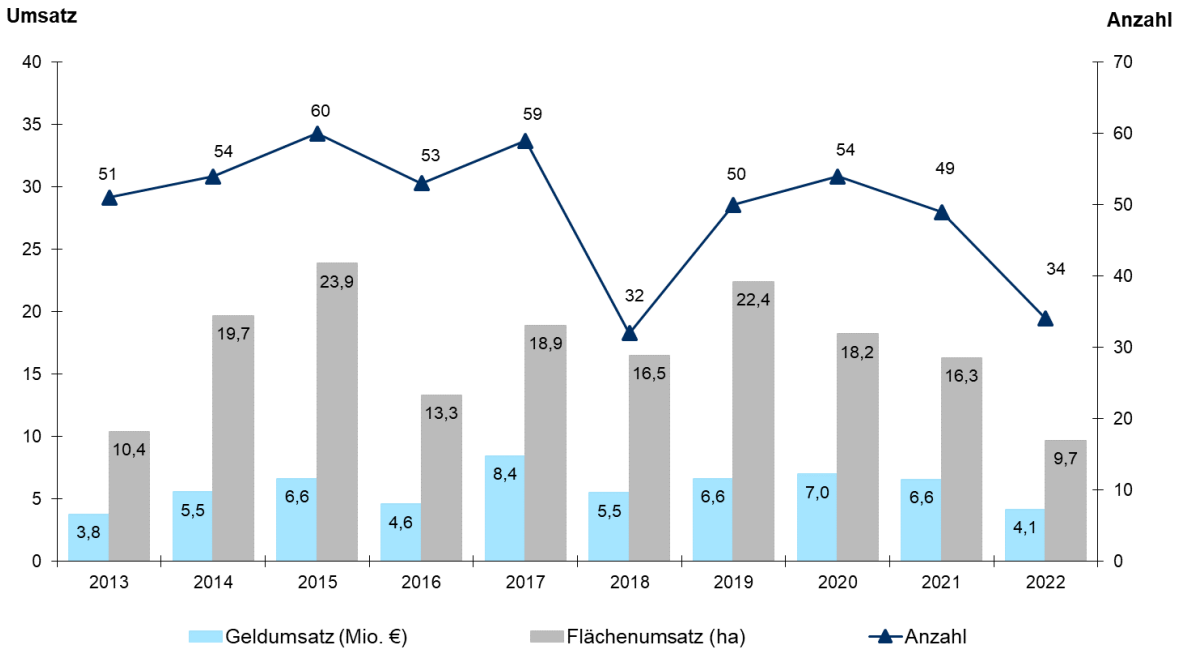


Gewerbegrundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2022	34	9,65	4,14

ohne Erbbaugrundstücke

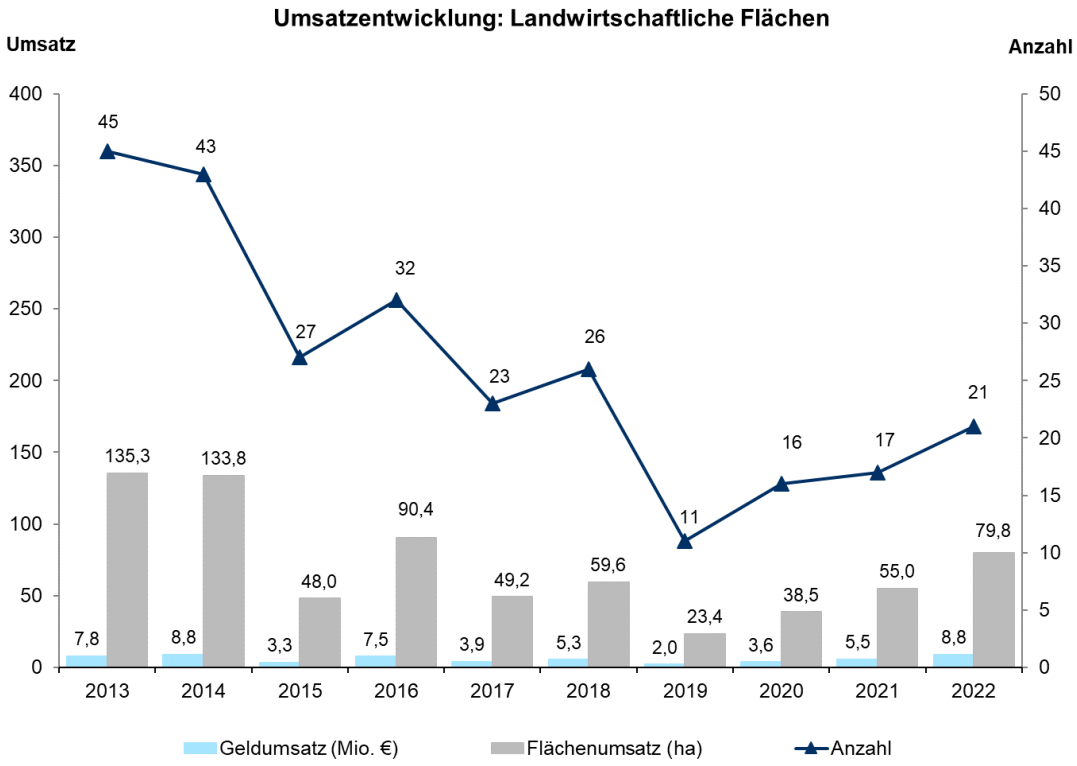
Umsatzentwicklung: Gewerbliche Bauflächen



Landwirtschaftliche Grundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2022	21	79,79	8,80

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



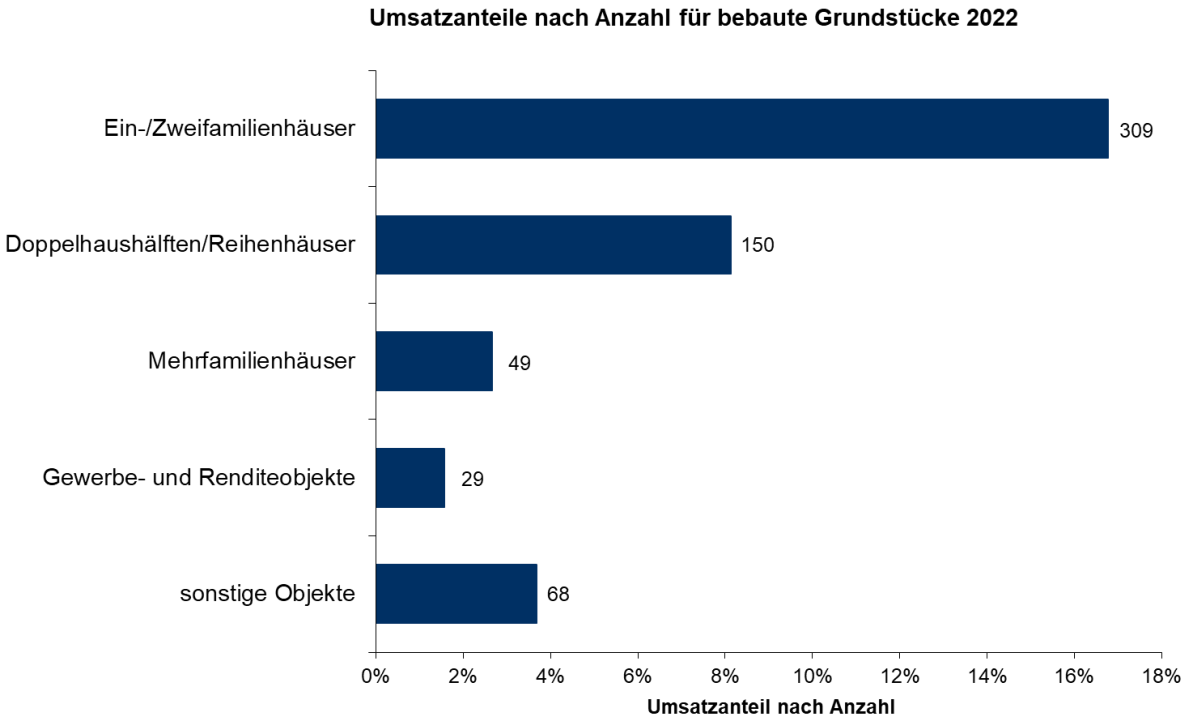
Forstwirtschaftliche Grundstücke

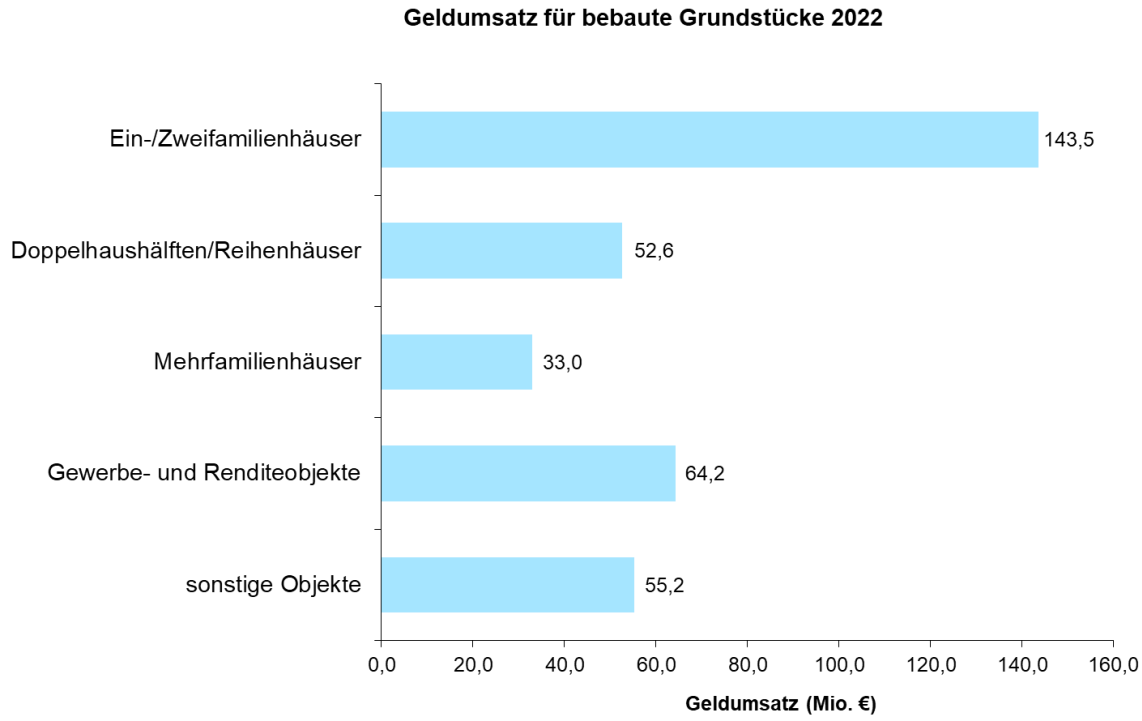
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2013	9	7,61	0,14
2014	14	22,94	0,51
2015	8	19,94	0,43
2016	2	2,54	0,06
2017	6	9,24	0,23
2018	6	16,29	0,33
2019	11	13,09	0,40
2020	2	3,24	0,08
2021	7	7,33	0,13
2022	4	10,04	0,32

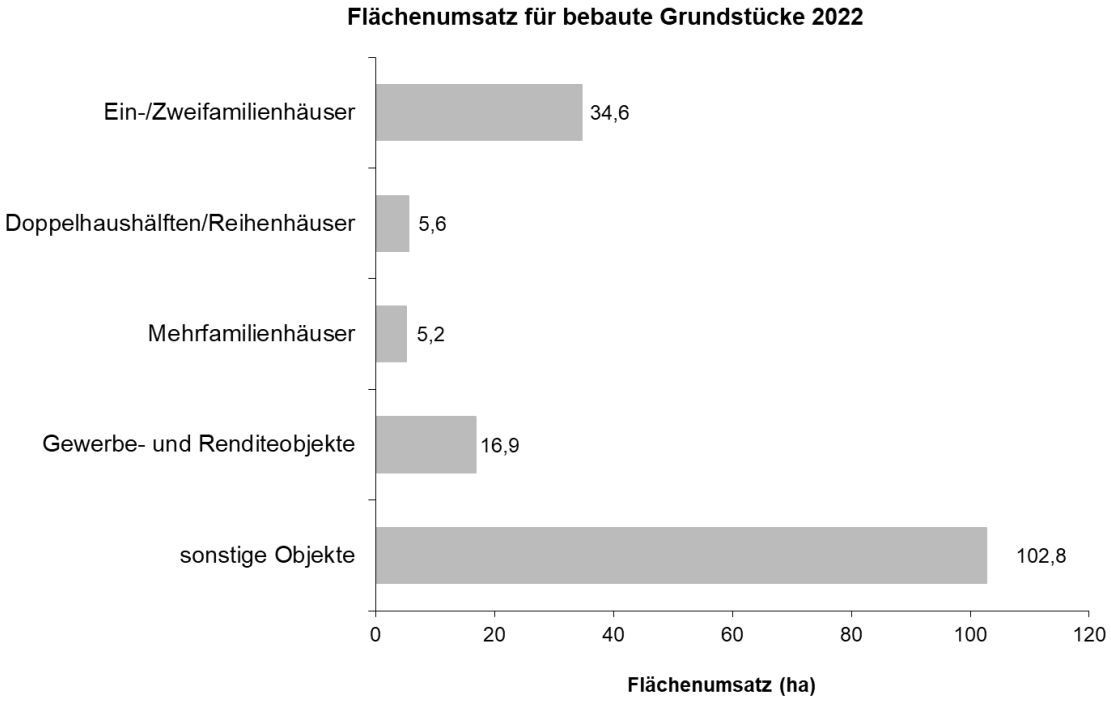
forstwirtschaftliche Flächen, größer als 2.500 m², mit Aufwuchs

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 2022.





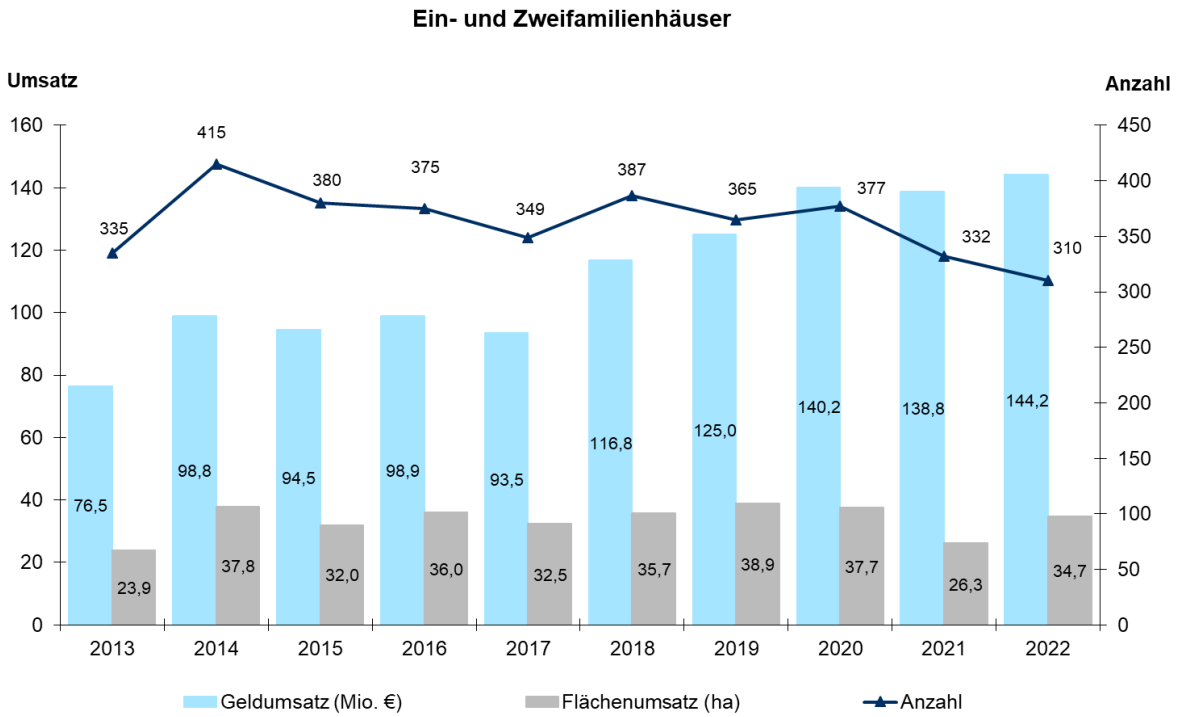

Flächenumsatz für bebaute Grundstücke 2022
Ein-/Zweifamilienhäuser
34,6
Doppelhaushälften/Reihenhäuser
5,6
Mehrfamilienhäuser
5,2
Gewerbe- und Renditeobjekte
16,9
sonstige Objekte
102,8
0
20
40
60
80
100
120
Flächenumsatz (ha)

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. €)
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
2022	310	34,66	144,17

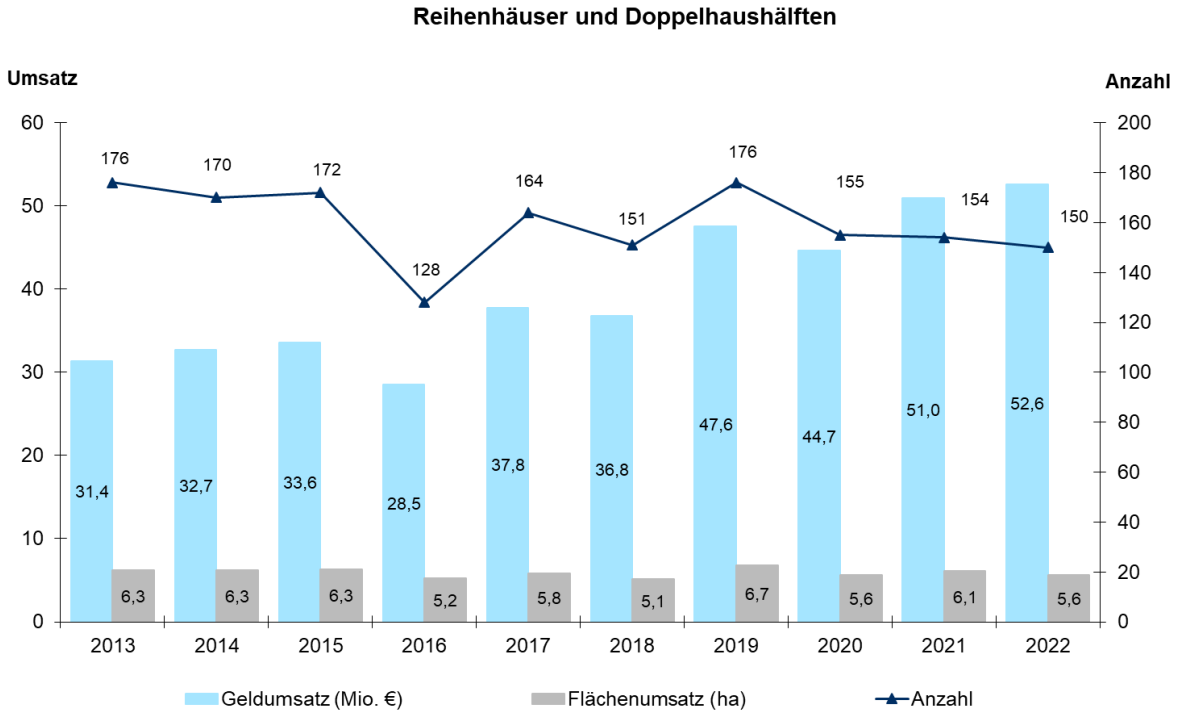
ohne Erbbaurechte



Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2022	150	5,59	52,61

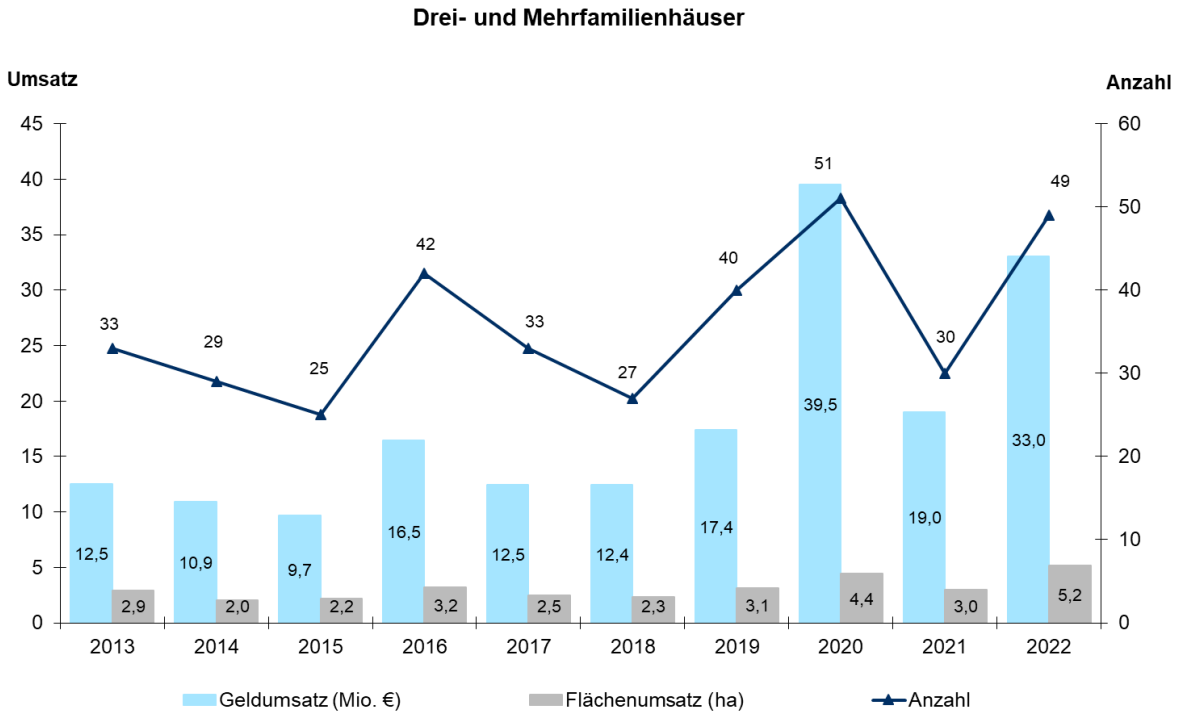
ohne Erbbaurechte



Drei- und Mehrfamilienhäuser

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2022	49	5,15	33,02

ohne Erbbaurechte

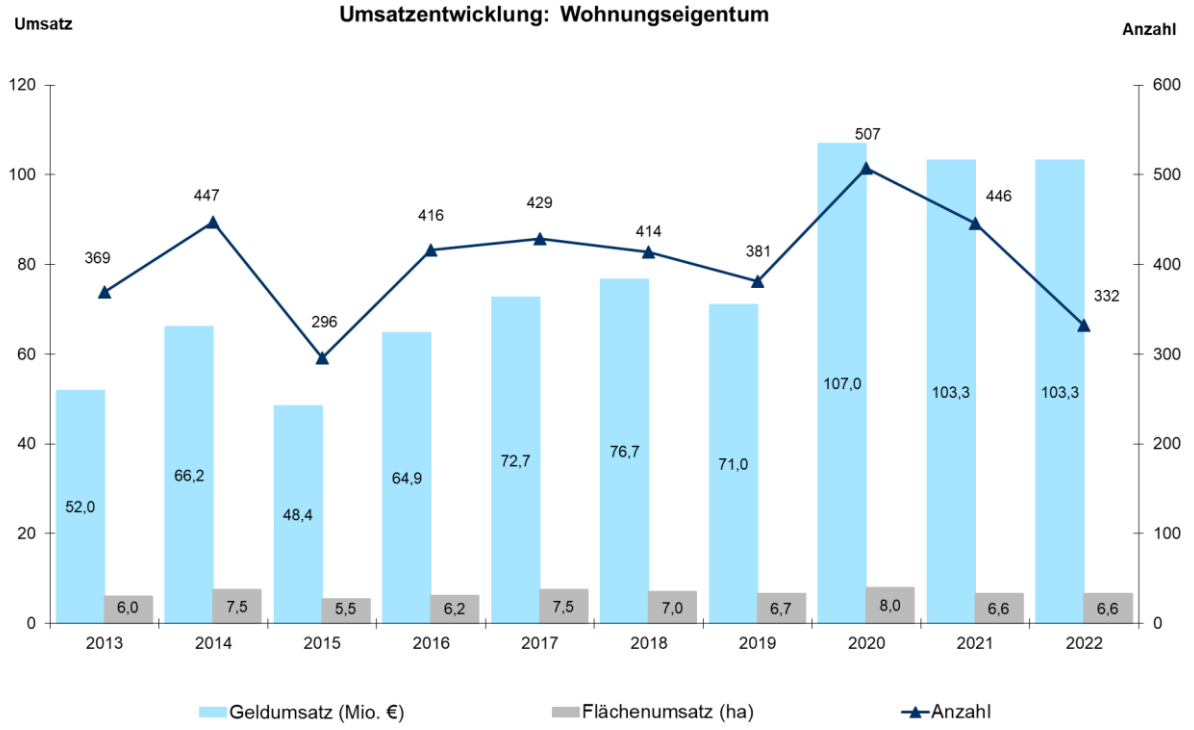


3.4 Wohnungseigentum

Folgende Grafiken und Tabelle zeigen die Umsatzentwicklung von Wohnungseigentum.

	Erstverkäufe			Wiederverkauf			Umwandlung		
Jahr	Anzahl	Flächen-umsatz (ha)	Geld-umsatz (Mio. €)	Anzahl	Flächen-umsatz (ha)	Geld-umsatz (Mio. €)	Anzahl	Flächen-umsatz (ha)	Geld-umsatz (Mio. €)
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
2022	104	1,39	33,73	227	3,90	47,12	1	0,00	0,21

ohne Erbbaurechte

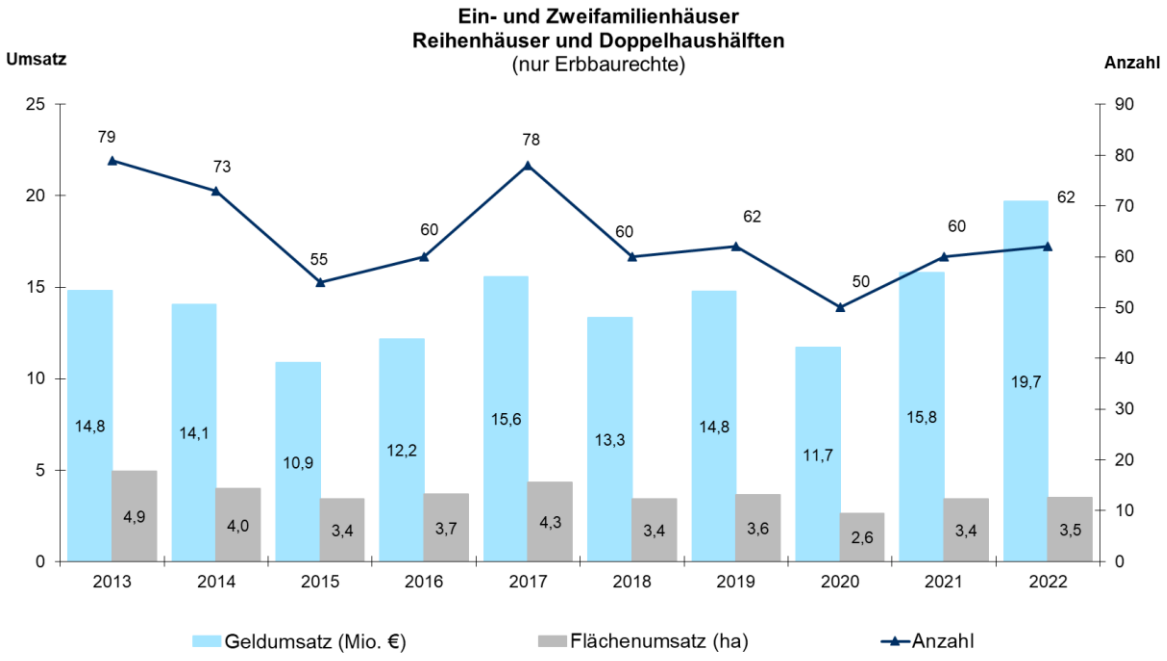


3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

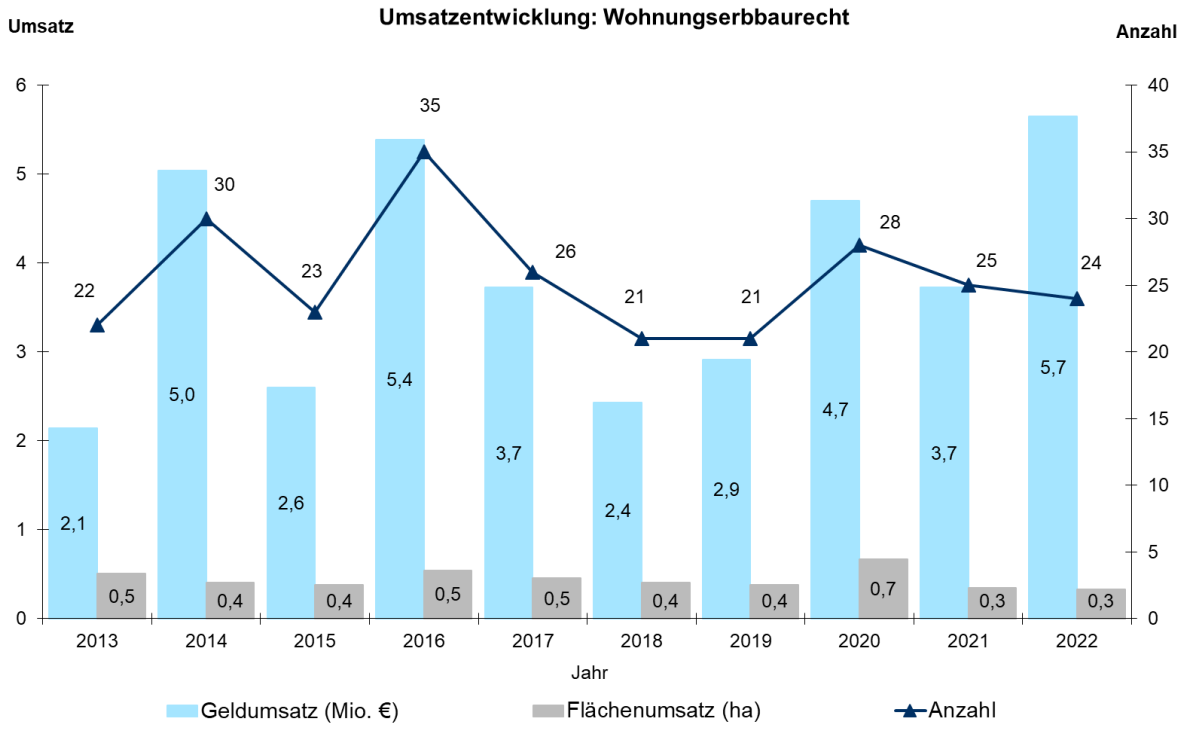
Ein- und Zweifamilienhäuser
Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2022	62	3,48	19,71



Wohnungserbbaurecht

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2022	24	0,33	5,65



3.6 Sonstige

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Durchschnittspreise

Individueller Wohnungsbau

Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche (m²)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Mittelwert (€/m²)
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
2022	579	160.401	277

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 (€/m²)
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
2022	2.839	121.843	43

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 (€/m²)
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
2022	2,60	79.085	3,0

Landwirtschaftliche Grundstücke

Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche (ha)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Mittelwert (€/m²)
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
2022	3,80	419.182	11,0

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)										% 2013-22 Mittel
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Median
Bauerwartungsland	32,0	50,0	41,0	34,0	38,0	46,0	29,0	37,0	30,0	33,9	33%
	26%	39%	31%	33%	35%	37%	33%	38%	30%	27%	33%
Rohbauland	/	/	/	39,0	38,0	45,0	56,0	74,0	48,0	51,4	49%
(Wohnen)	/	/	/	56%	53%	41%	54%	53%	43%	44%	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 20 Fälle aus den Jahren 2021 und 2022 für die Untersuchung herangezogen. Die Untersuchung zeigt folgendes Ergebnis:

Mittelwert der Auswertung:	**14,3 €/m²**
Anzahl der Fälle:	20
Minimum:	7,15 €/m²
Maximum:	20,25 €/m²
Standardabweichung:	4,40 €/m²
durchschnittlicher landwirtschaftlicher Bodenrichtwert	10,80 €/m²
Faktor begünstigtem Agrarland zu Bodenrichtwert-Wohnen (eb-frei):	13,7
Faktor Bodenrichtwert Ackerland zu begünstigtem Agrarland:	1,3

Entwicklungs-stufe	Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu landw. Flächen)										% 2013-22	
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Mittel	Median
Landw. Flächen, Bodenleitwert	5,4€	6,4€	6,7€	7,4€	8,0€	8,3€	8,8€	9,0€	10,5€	10,8€		
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
begünst. Agrarland	8,7€	8,5€	8,5€	9,9€	10,5€	10,7€	11,0€	11,6€	12,9€	14,3€		
	161%	133%	127%	134%	131%	129%	125%	129%	123%	132%	132%	130%
Unland, Wasser, Biotope	1,1€	1,1€	0,8€	1,1€	1,1€	1,0€	1,2€	1,5€	1,7€	1,7€		
	20%	17%	12%	15%	14%	12%	14%	17%	16%	16%	15%	15%

Arrondierungsflächen

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

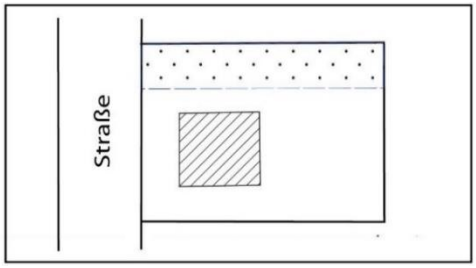
Die Kauffälle lassen sich in zwei Hauptgruppen einteilen:
Baulandteilflächen, die
- eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen,
- einen Überbau bereinigen oder
- als Garagen- oder Stellplatzfläche genutzt werden können

Nicht erforderliche oder unmaßgebliche Teilflächen:

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

Die in den Kaufverträgen erzielten Bodenpreise wurden in Relation zu dem betreffenden Bodenrichtwert gesetzt. Die Standardabweichung ist ein Ausdruck der üblichen Streuungsbreite. Die Abweichung vom Mittelwert lässt die Bedeutung der erworbenen Teilfläche für den Erwerber erkennen. Die Ergebnisse der Untersuchung aus den Kauffällen von Arrondierungsflächen aus den Jahren 2020 bis 2022 sind in den nachfolgenden Grafiken dargestellt:

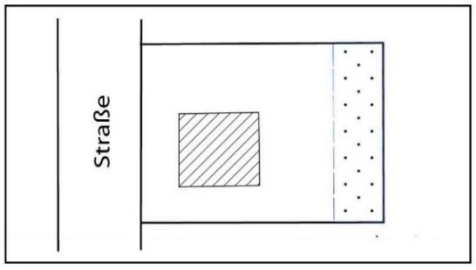
Baulandteilflächen:



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

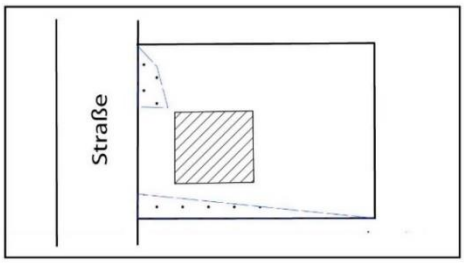
Anzahl der Kauffälle:	16
Verhältnis zum Baulandwert:	77%
Bandbreite:	42% bis 112%

Unmaßgebliche Teilfläche:



Zukäufe zu Garten- bzw. Hinterland

Anzahl der Kauffälle:	17
Verhältnis zum Baulandwert:	64%
Bandbreite:	32% bis 96%



Zukäufe zu unmaßgebliche Vorgartenfläche und/oder seitlichen Grundstücksflächen

Anzahl der Kauffälle:	29
Verhältnis zum Baulandwert:	64%
Bandbreite:	29% bis 99%

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.

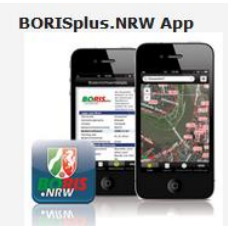
4.7.1 Definition

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) genutzt werden. Mit der **BORIS-D App** können Bodenrichtwertinformationen jederzeit auch mobil, inklusive der Lokalisierung des eigenen Standortes, abgerufen werden. Wie das Internetportal bietet auch diese Smartphone- und Tablet-Integration einen intuitiven Zugang zu den aktuellen Bodenrichtwertinformationen.

Darstellung der Bodenrichtwerte in Wohngebieten

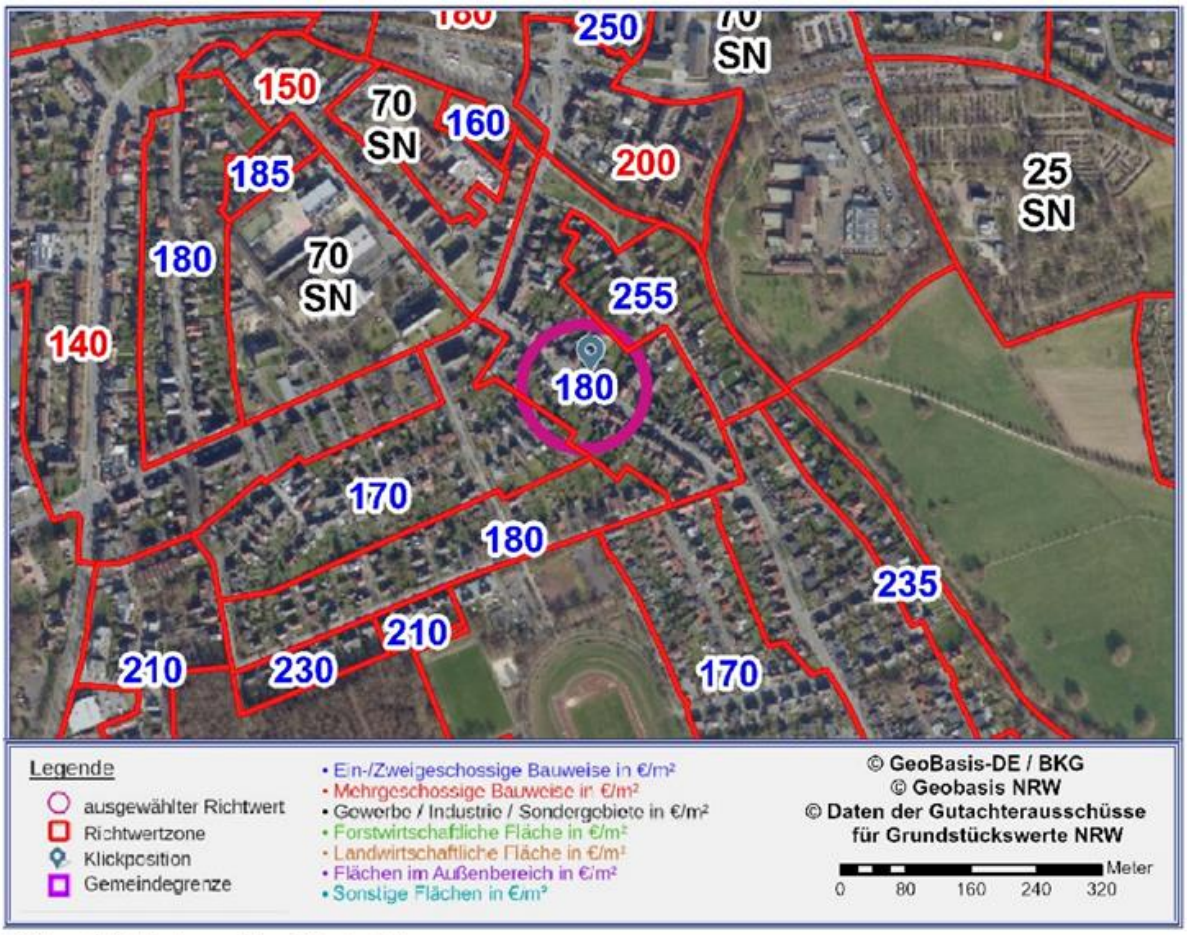


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lüdinghausen
Postleitzahl	59348
Gemarkungsname	Lüdinghausen
Gemarkungsnummer	5099
Ortsteil	Lüdinghausen
Bodenrichtwertnummer	22707
Bodenrichtwert	**180 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 90
Tiefe	40 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	170 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	0044

Tabelle 1: Richtwertdetails

Beispiel:

Bodenrichtwert in Euro/m²	**185** **W II 35**	zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag: 01.01. des Jahres

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

Eigenschaften des Richtwertgrundstückes

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

Art der baulichen Nutzung	**W**	Wohnbauland, 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 vereinzelnd vorliegenden Kauffällen in erster Linie marktrelevanten Daten zu Geschäfts- und Ladenmieten herangezogen. Es sind entsprechende Richtwertzonen gebildet. Zur Abgrenzung der Bodenrichtwerte des Wohnbaulandes erfolgt die Darstellung farblich differenziert.

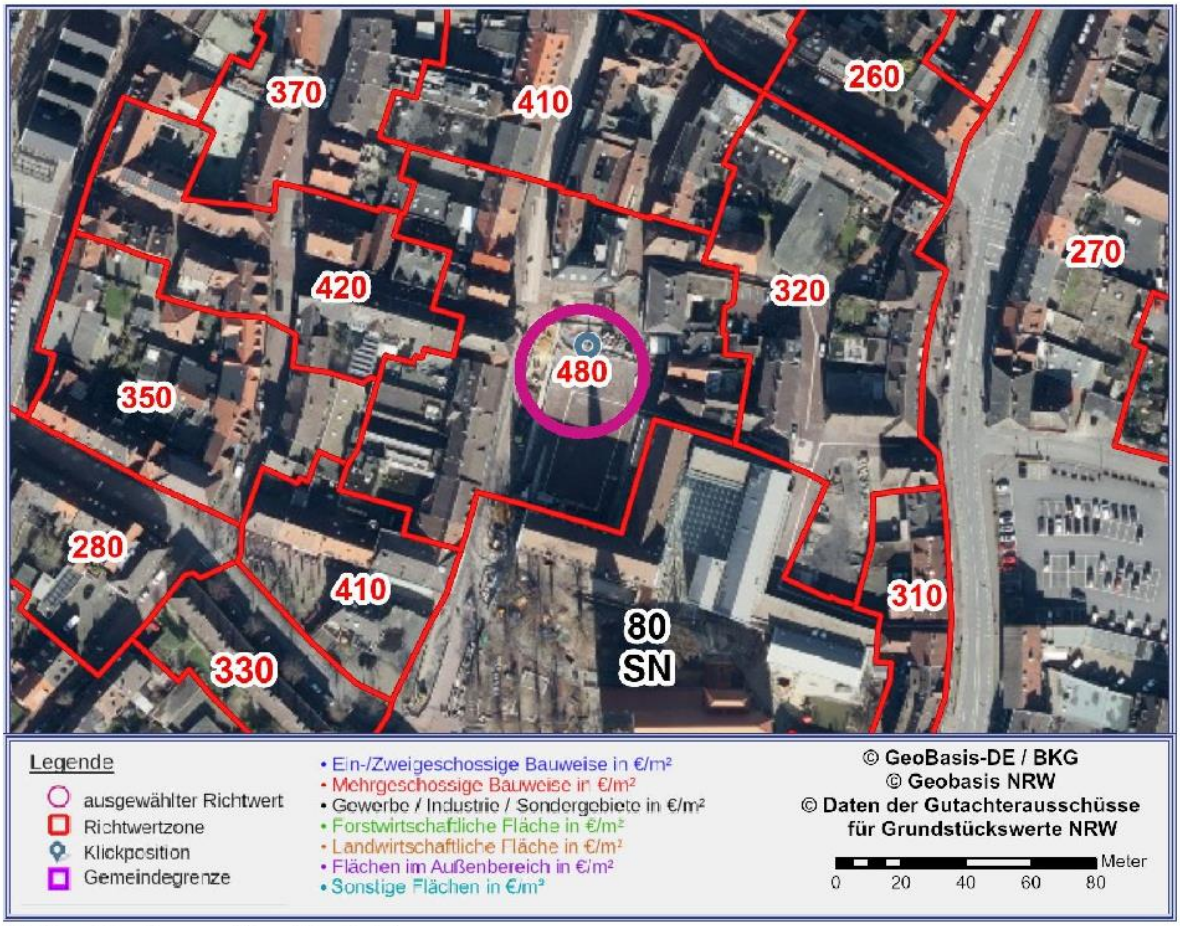


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Dülmen
Postleitzahl	48249
Gemarkungsname	Dülmen-Stadt
Gemarkungsnummer	5155
Ortsteil	Dülmen
Bodenrichtwertnummer	70046
Bodenrichtwert	**480 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Kerngebiet
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	3,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 90
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	480 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	0155

Tabelle 1: Richtwertdetails

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Erschließungskosten

Die Bodenrichtwerte 2023 (Wertermittlungsstichtag: 01.01.2023) 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): 60-90 €/m²
- gute Erschließungsqualität (1990-2014) 35-55 €/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.

Gebietskörperschaft	G	GE	GI	MD	MI	MK	MU	SE	SO	W	A	GR	ASB-W	ASB-G	Forst	gesamt
Ascheberg	2	6		3	13	3			4	50	5	5	5	5	5	106
Billerbeck	1	5	1		8	20		1	4	39	3	3	3	3	3	94
Coesfeld	5	15	2	1	19	40	2		17	88	4	4	4	4	4	209
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		2	22	24		1	6	69	5	5	5	5	5	157
Nordkirchen		4	3		7				3	28	4	4	4	4	4	65
Nottuln	4	4		1	15	2			4	50	5	5	5	5	5	105
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	1	7	1	1	9	6			3	42	6	6	6	6	6	100
Kreis Coesfeld	26	74	12	17	137	137	2	5	53	555	49	49	49	49	49	1263

Das Abkürzungsverzeichnis der Nutzungen befindet sich auf der Seite 33.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für baureifes Land
(Stand 01.01.2023)

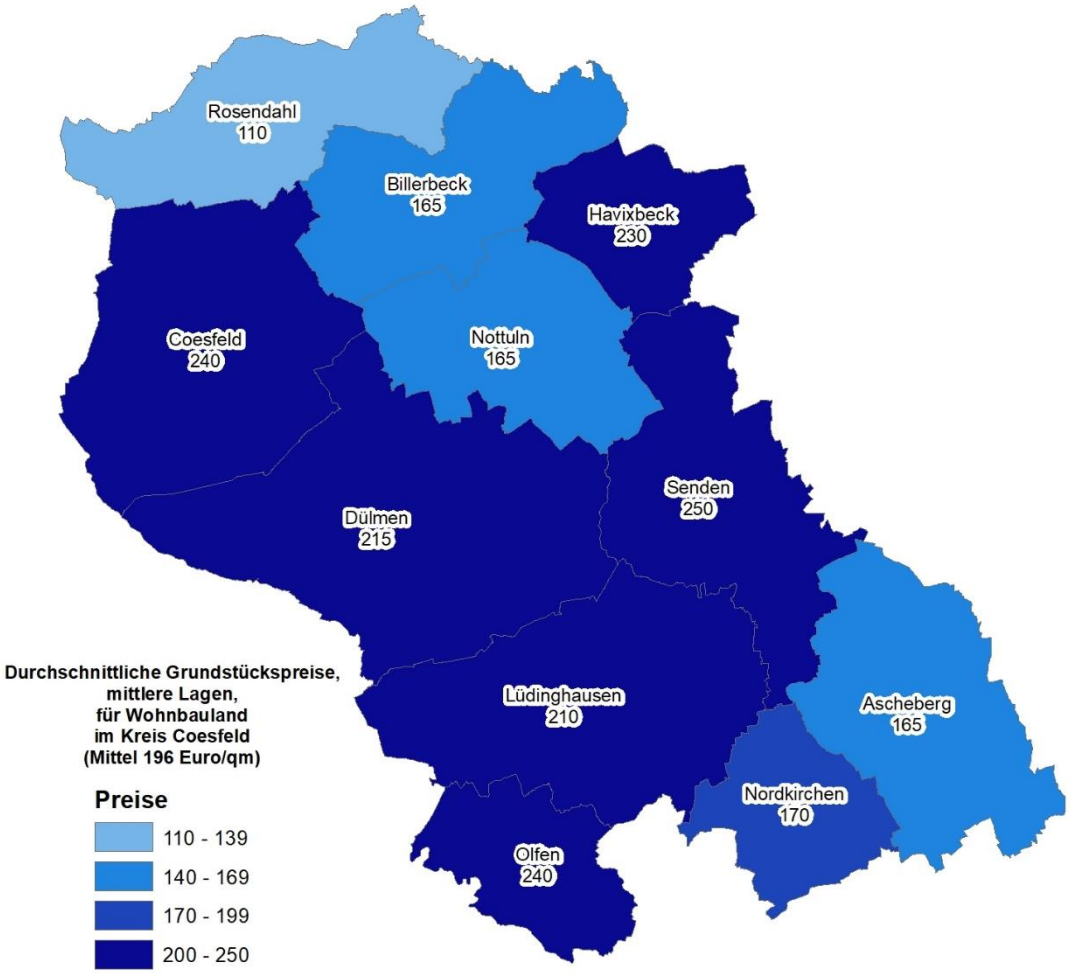
Übersicht gem. § 37 GrundWertVO NRW

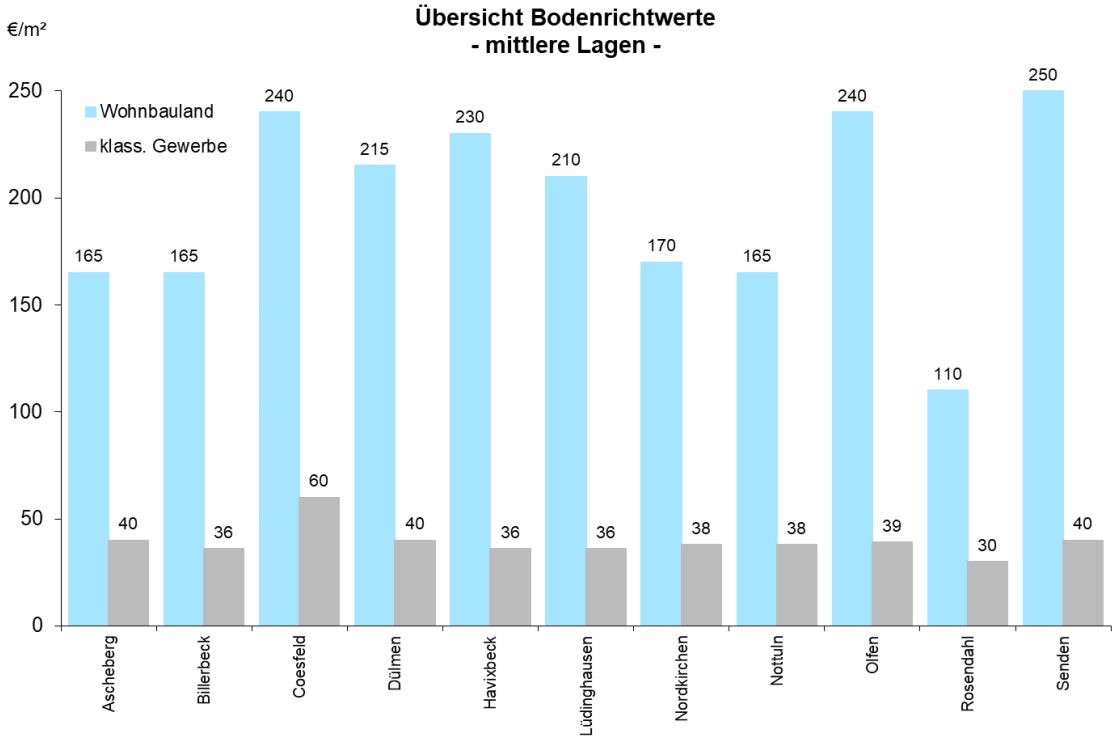
Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land mäßig €/m²	mittel €/m²	gut €/m²
Gemeinde Ascheberg	**W I – II**	**115**	**165**	**220**
	GE		**40**	
Ascheberg	W I – II	160	190	245
	M	220	260	310
	G		40	
Ortsteil Davensberg	W I – II	80	160	205
Ortsteil Herbern	W I – II	125	135	160
	M II		175	205
	G		38	
Stadt Billerbeck	**W**	**125**	**165**	**205**
	GE		**36**	
Billerbeck	W I – II	150	165	175
	M II	155	180	200
	G		36	
	SE		80	
Stadt Coesfeld	**W**	**130**	**240**	**370**
	GE	**26**	**60**	**80**
Coesfeld	W I – III	170	245	370
	MK II – III	260	330	500
	G	36	40	#NV
Ortsteil Lette	W I – II	130	150	180
	G		32	
Stadt Dülmen	**W**	**125**	**215**	**360**
	GE	**34**	**40**	**50**
Dülmen	W I – II	225	270	380
	MK II – III	260	320	420
	G	40	48	55
	SE		135	
Ortsteil Buldern	W I – II	170	175	195
	G		34	
Ortsteil Hiddingsel	W I – II	105	145	160
Ortsteil Merfeld	W I – II	150	160	
	SE		85	
Ortsteil Rorup	W I – II	135	170	180
Ortsteil Hausdülmen	W-II		195	
Gemeinde Havixbeck	**W**	**195**	**230**	**280**
	GE	**34**	**36**	**42**
Havixbeck	W I – II	195	215	290
	M II	215	250	290
	G	32	36	36
Ortsteil Hohenholte	W I – II		235	
Stadt Lüdinghausen	**W**	**125**	**210**	**310**
	GE	**32**	**36**	**38**
Lüdinghausen	W I – III	170	210	260
	MK II – III	210	270	350
	G	30	32	38
Ortsteil Seppenrade	W I – II	165	195	215
	M II		230	
	SE	115	70	220

Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land mäßig €/m²	mittel €/m²	gut €/m²
Gemeinde Nordkirchen	**W**	**145**	**170**	**195**
	GE		**38**	
Nordkirchen	W I – II	170	180	215
	M II		210	
	G		38	
Ortsteil Capelle	W I – II		165	190
	G		34	
Ortsteil Südkirchen	W I – II		165	190
	G		38	
Gemeinde Nottuln	**W**	**120**	**165**	**260**
	GE		**38**	
Nottuln	W I – II	200	235	280
	M II		235	
	G		42	
Ortsteil Appelhülsen	W I – II	125	140	150
	M II		180	
	G		34	
Ortsteil Darup	W I – II	120	140	160
Ortsteil Schapdetten	W I – II		145	
Stadt Olfen	**W**	**145**	**240**	**370**
	GE		**39**	
Olfen	W I – II	220	240	270
	M II		210	255
	SE	75	110	
	G		38	
Ortsteil Vinnum	W I – II	140	180	
Gemeinde Rosendahl	**W**	**100**	**110**	**135**
	GE		**30**	
Ortsteil Darfeld	W I – II	95	100	120
	G	26		32
	MK		160	
Ortsteil Holtwick	W I – II	110	115	130
	G		30	
Ortsteil Osterwick	W I – II	100	110	135
	M II		140	180
	G		30	
Gemeinde Senden	**W**	**125**	**250**	**350**
	GE		**40**	
Senden	W I – III	230	250	290
	M II		260	280
	G		32	
Ortsteil Ottmarsbocholt	W I – II	100	140	165
	M		150	
	G		36	
Ortsteil Bösensell	W I – II	170	180	205
	G		40	
Ortsteil Venne	W I – II		80	

Übersichtskarte der durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Wohnbauland

(mittlere Lagen)





Durchschnittlicher Bodenrichtwert von Gewerbegrundstücken

	erschließungsbeitragsfrei										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ascheberg	28,0	30,5	30,5	30,5	30,5	32,3	46,8	46,8	46,8	49,8	49,8
Billerbeck	31,1	34,8	34,8	34,8	34,8	36,4	36,4	37,2	37,2	39,8	39,8
Coesfeld	54,9	59,0	59,0	59,0	58,4	61,9	61,9	61,9	61,9	66,1	70,3
Dülmen	39,3	41,0	41,0	41,7	41,0	43,1	43,1	43,1	43,1	45,8	47,1
Havixbeck	33,0	35,0	35,0	35,0	35,0	37,5	37,5	37,5	37,5	40,0	40,0
Lüdinghausen	32,9	36,4	36,4	36,4	36,4	37,6	37,6	37,6	37,6	38,6	38,6
Nordkirchen	32,0	34,0	34,0	34,0	34,0	34,7	34,7	34,7	35,0	37,0	49,6
Nottuln	27,0	29,0	29,0	46,0	46,0	49,0	49,0	49,0	49,0	51,4	61,5
Olfen	35,0	37,8	37,8	37,8	37,8	38,5	39,8	39,8	39,8	42,4	42,4
Rosendahl	27,6	30,0	30,0	30,0	30,0	32,0	32,0	32,0	31,0	32,0	32,0
Senden	30,4	32,5	31,6	31,6	31,9	33,2	33,2	33,2	32,7	34,7	36,6
Kreis Coesfeld	36,1	39,7	39,7	40,7	40,8	42,9	43,8	43,6	43,4	45,8	48,3

Forstwirtschaftlicher Bodenrichtwert

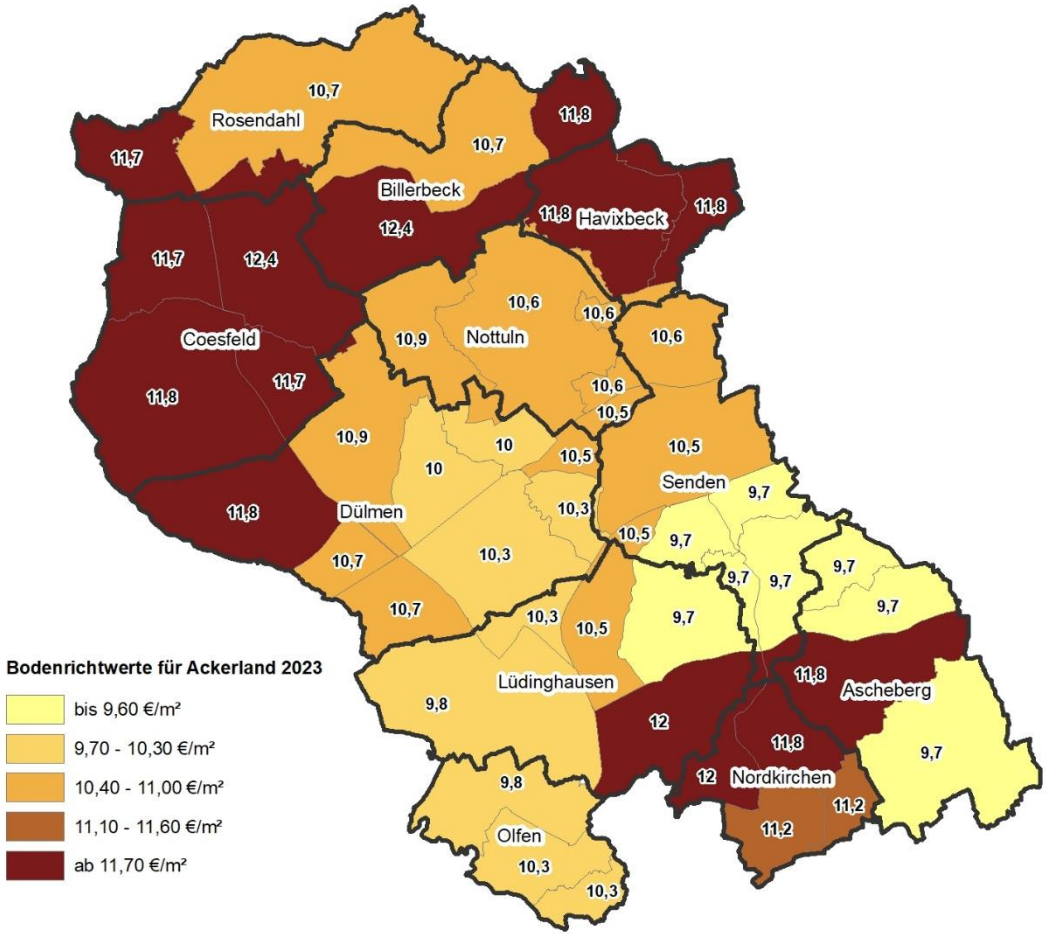
Der forstwirtschaftliche Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist abgeleitet aus Grundstücksverkäufen aus den Jahren 2020 bis 2022 mit einer Flächengröße ab 2.500 m² und wird gemäß § 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.

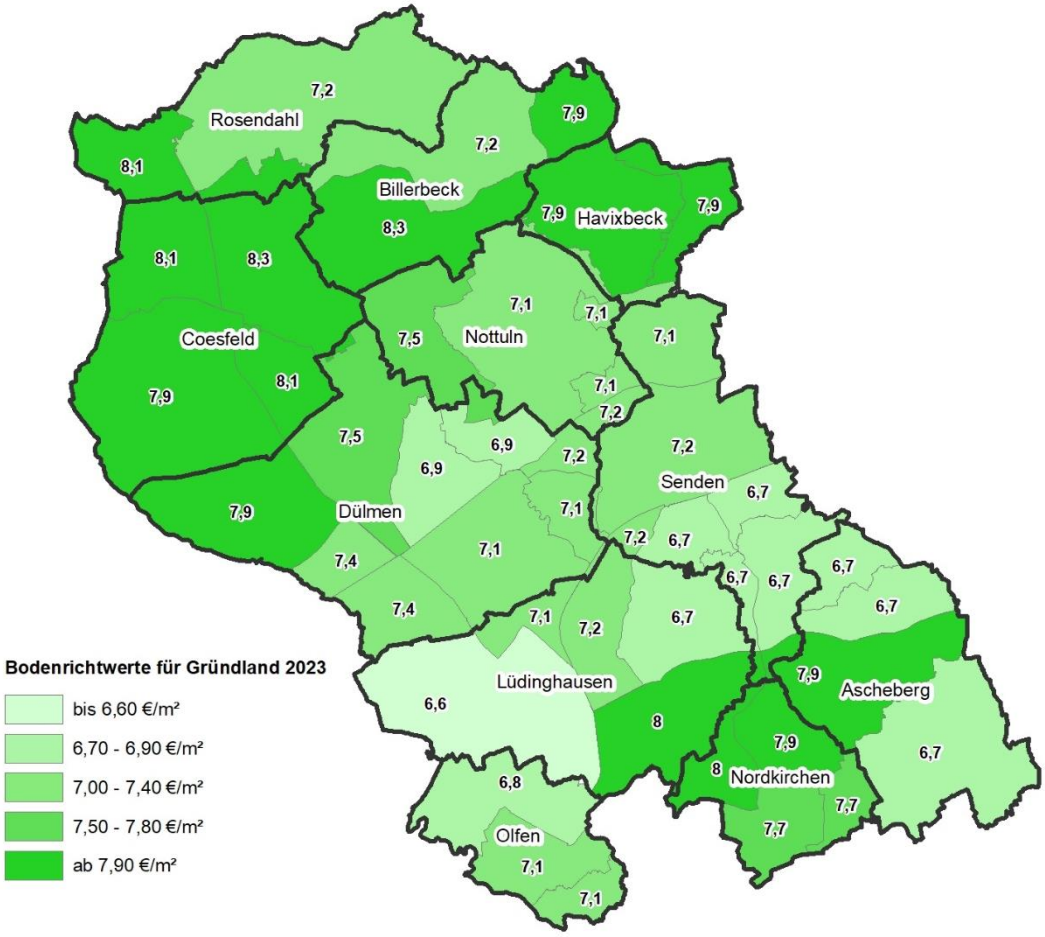
Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte

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. 67 % des Ackerwertes der jeweiligen Zone.

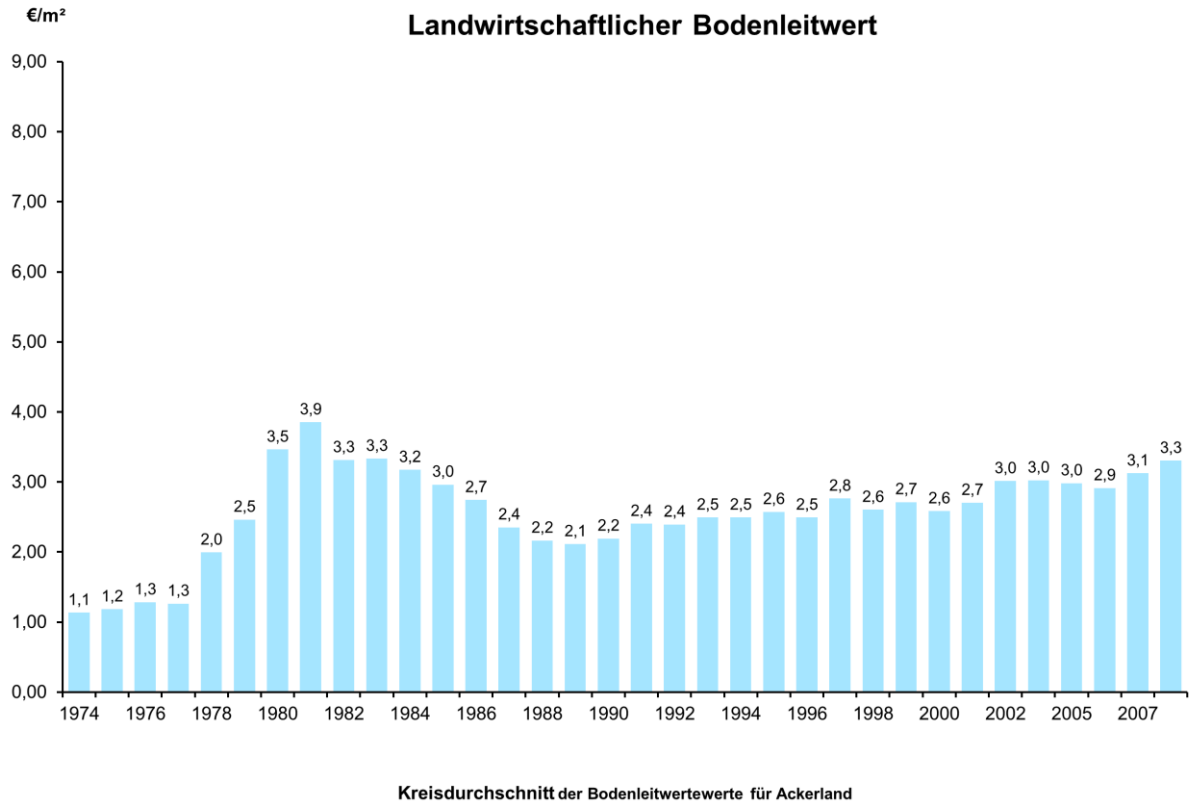
Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die Bodenrichtwertverhältnisse für Ackerland im Kreisgebiet. Differenzierte Angaben und Abgrenzungen finden Sie im Informationssystem www.boris.nrw.de



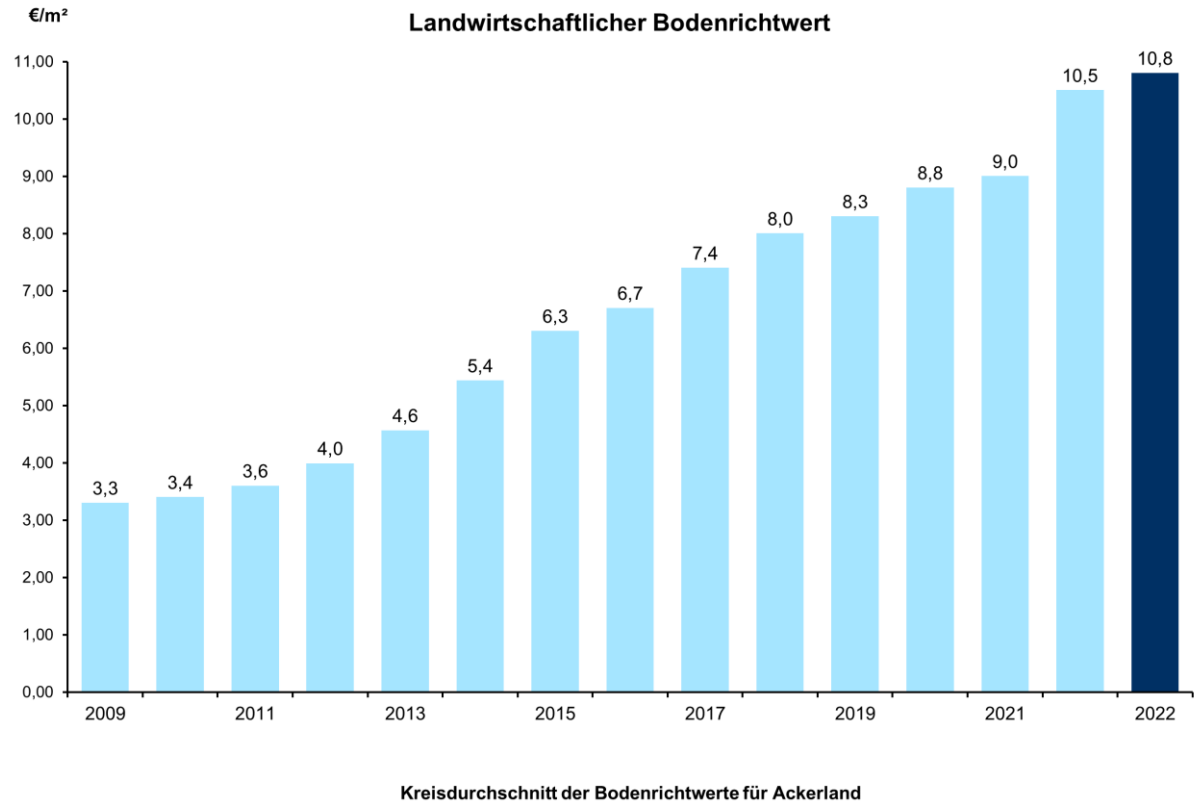
Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die Bodenrichtwertverhältnisse für Dauergrünland im Kreisgebiet. Differenzierte Angaben und Abgrenzungen finden Sie im Informationssystem www.bo-ris.nrw.de



Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenleitwert von 1974 bis 2008



Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenrichtwert von 2009 bis 2022



Entwicklung land- und forstwirtschaftliche Flächen

Entwicklungs-stufe	Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu landwirtschaftlichen Flächen)										2013-2022 %	
Auswertung:	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Mittel	Median
Landw. Flächen												
Bodenrichtwert	5,4€	6,4€	6,7€	7,4€	8,0€	8,3€	8,8€	9,0€	10,5€	10,8€		
Auswertung Ackerland	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Forstw. Flächen												
(mit Aufwuchs)	1,9€	2,0€	2,2€	2,4€	2,4€	2,3€	2,4€	2,4€	2,3€	2,2€		
	35%	31%	33%	32%	30%	28%	27%	27%	22%	20%	29%	29%
Forstw. Flächen (ohne Aufwuchs)									0,9€	0,9€		
									9%	8%	8%	8%

Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz

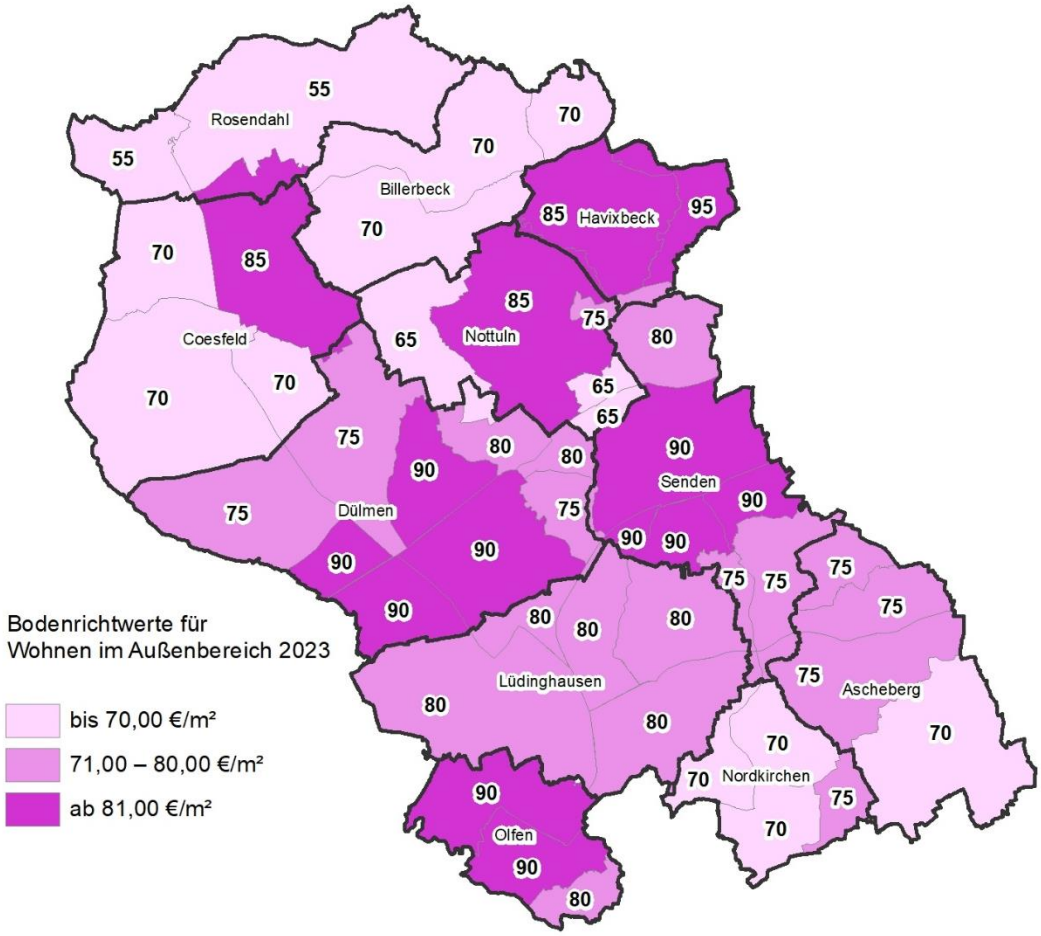
Wohnen im Außenbereich

„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 Bodenordung“, fortgeschrieben und ggf. angepasst durch eigene jährliche Untersuchungen. Die letzte Anpassung erfolgte zum 01.01.2023.

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

Wohnbauflächen landwirtschaftlicher Hofstellen sind in die Ableitung nicht eingeflossen. 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

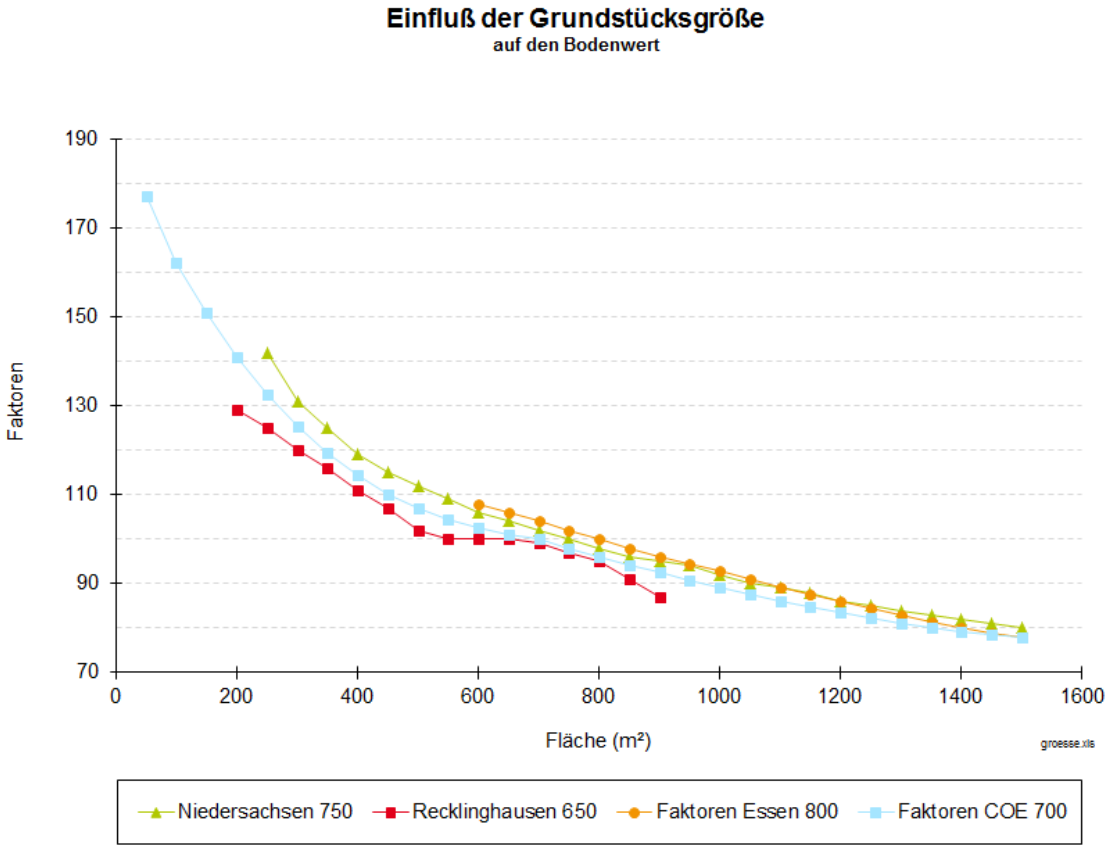
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden. Hierzu zählen insbesondere

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



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Einfluss der Grundstückstiefe/-größe auf den Bodenwert

Fläche (m²)	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 (m²)	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 - €/m²: 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 €/m²		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 €/m²		20,49	21,36	22,68	24,51	27,76	38,45	50,77	55,05	55,50	55,17	54,92
Anzahl Richtwerte		232	237	240	242	249	251	251	258	258	259	259
Veränderung zum Vorjahr			105%	106%	108%	114%	138%	132%	109%	101%	100%	100%
Index		100,00	104,72	111,14	120,47	137,00	188,87	249,39	271,95	274,35	273,20	271,99

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1985 - 1994)

Gemeinde	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke €/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei
Einwohner (EW)	(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
15.602 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
11.525 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
36.382 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
46.877 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
11.940 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
24.847 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
10.166 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
19.672 EW	(1)	44,64	43,17	42,98	42,59	43,31	46,34	50,30	55,07	68,75	78,23
	(2)	14	14	14	14	14	14	13	20	19	20
Index	(%)	331,71	320,77	319,40	316,44	321,84	344,37	379,66	379,66	469,73	535,02
Olfen	(1)	63,64	63,44	63,44	62,58	62,19	62,70	62,79	67,77	76,15	91,30
	(2)	15	15	15	15	16	16	16	13	14	14
13.040 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
10.806 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
20.495 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 €/m²		53,12	50,60	49,44	48,99	49,10	51,29	55,07	57,33	66,07	73,94
Anzahl Richtwerte		259	268	270	272	275	276	276	248	272	247
Gewogenes Mittel €/m²		52,99	50,39	49,36	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
Einwohner (EW) Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres

								< 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
15.602 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
11.525 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
36.382 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
46.877 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
11.940 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
24.847 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
10.166 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
19.672 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
13.040 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
10.806 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
20.495 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)

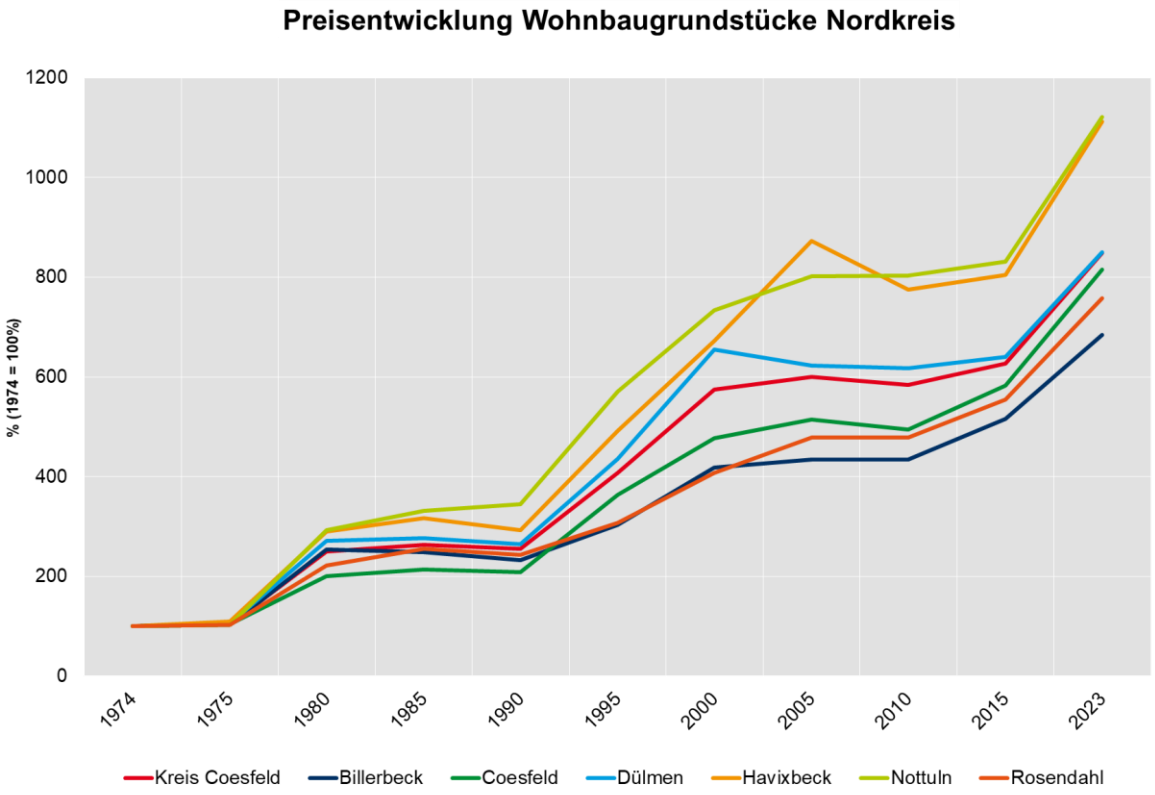
Gemeinde (1) Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei
Einwohner(EW) (2) Anzahl der Richtwerte
Wertermittlungsstichtag 01.01.des Jahres

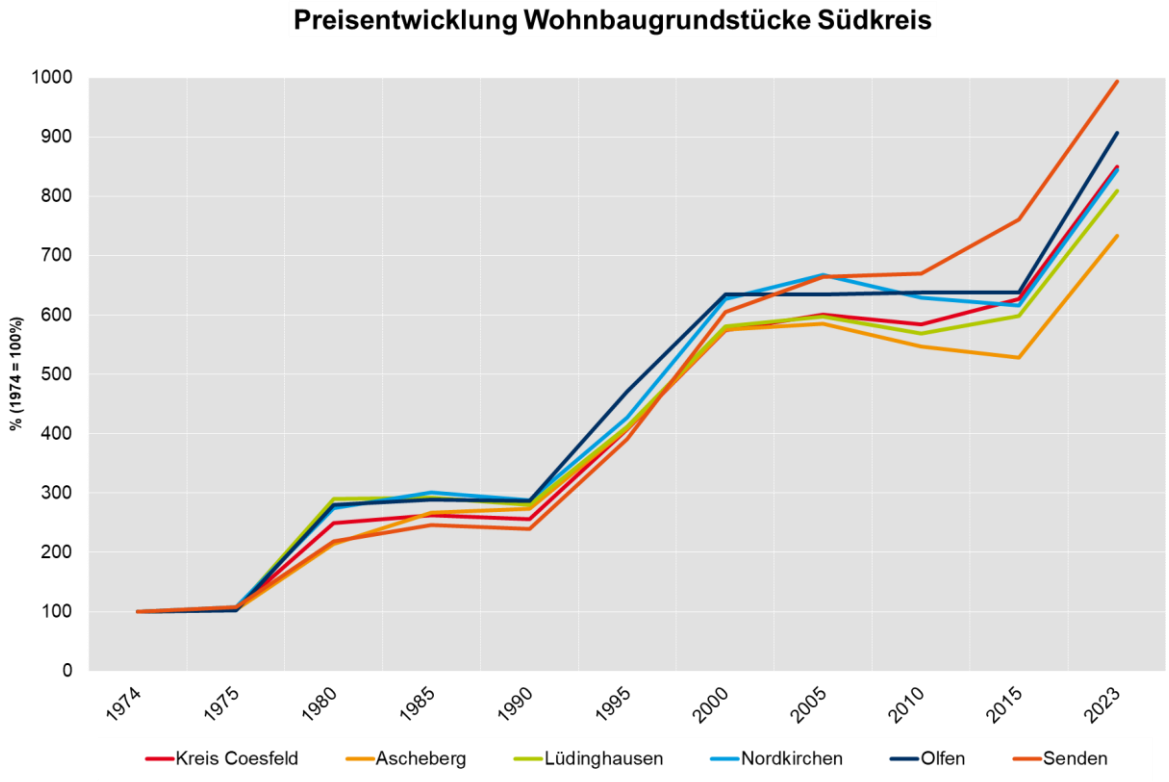
Index		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ascheberg	(1)	129,00	131,53	127,08	122,57	120,41	120,27	118,11	122,32	122,32	120,85
	(2)	35	36	36	37	37	37	37	41	41	41
15.602 EW	(1)	128,50	131,53	127,42	122,57	120,41	120,27	122,56	122,56	122,32	121,43
	(2)	36	36	37	37	37	37	41	41	41	42
Index	(%)	585,60	599,41	579,13	557,09	547,27	546,63	536,82	535,77	534,72	528,29
Billerbeck	(1)	100,60	105,58	100,58	100,58	100,58	100,58	101,25	107,36	107,36	117,78
	(2)	26	26	26	26	26	26	28	36	36	36
11.525 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
36.382 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
46.877 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
11.940 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
24.847 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
10.166 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
19.672 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
13.040 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
10.806 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
20.495 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 - 2023)

Gemeinde	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei
Einwohner (EW)	(2)	Anzahl Richtwerte
		Wertermittlungsstichtag 01.01.des Jahres

Index		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ascheberg	(1)	121,43	121,16	121,40	130,58	131,36	140,33	147,83	157,07	170,11
	(2)	42	43	43	43	44	45	46	46	47
15.602 EW	(1)	120,93	121,16	121,40	131,14	131,14	140,98	147,83	157,98	173,10
	(2)	43	43	43	44	45	46	46	47	50
Index	(%)	528,29	529,29	530,34	570,45	571,40	611,45	641,16	681,23	733,54
Billerbeck	(1)	126,89	125,26	125,79	125,90	135,51	135,51	150,27	150,64	166,15
	(2)	37	38	38	39	39	39	37	39	39
11.525 EW	(1)	125,26	125,26	125,90	125,90	137,24	135,51	150,64	150,64	166,15
	(2)	38	38	39	39	39	39	39	39	39
Index	(%)	515,95	515,95	518,13	518,13	557,68	557,68	618,43	619,95	683,78
Coesfeld	(1)	181,18	181,28	191,01	197,77	198,22	208,51	214,48	229,68	241,95
	(2)	72	74	74	74	76	77	77	77	77
36.382 EW	(1)	181,28	181,28	190,53	198,16	198,64	201,01	214,48	229,68	241,95
	(2)	74	74	75	76	77	77	77	77	77
Index	(%)	583,32	583,32	614,63	637,98	638,18	669,89	723,30	774,56	815,94
Dülmen	(1)	163,60	164,51	167,07	168,14	180,58	181,01	197,98	203,42	220,78
	(2)	89	91	94	94	95	99	99	101	102
46.877 EW	(1)	164,62	165,43	167,07	168,05	180,96	181,01	199,60	203,87	220,78
	(2)	91	92	94	95	99	99	101	102	102
Index	(%)	640,28	639,85	646,19	650,33	698,82	699,01	764,55	785,56	850,71
Havixbeck	(1)	166,59	166,59	167,05	181,36	200,22	200,22	208,91	223,70	235,43
	(2)	22	22	22	22	23	23	23	23	23
11.940 EW	(1)	166,59	166,59	167,05	185,42	200,22	200,22	208,91	223,70	235,43
	(2)	22	22	22	24	23	23	23	23	23
Index	(%)	804,46	804,46	806,68	875,78	945,69	945,69	986,73	1056,59	1111,99
Lüdinghausen	(1)	157,46	156,97	156,97	165,61	166,64	173,49	187,26	198,83	210,69
	(2)	65	66	66	66	67	63	62	64	65
24.847 EW	(1)	156,97	156,97	156,97	165,82	166,64	173,49	187,50	197,00	214,10
	(2)	66	66	66	67	67	63	64	65	67
Index	(%)	598,01	598,01	598,01	630,93	634,05	660,11	712,51	756,53	809,10
Nordkirchen	(1)	127,38	129,09	127,92	127,92	133,75	138,96	149,04	155,89	172,86
	(2)	21	22	24	24	24	24	26	28	28
10.166 EW	(1)	128,41	127,92	127,92	127,92	133,75	137,88	150,54	155,69	172,86
	(2)	22	24	24	24	24	24	28	29	28
Index	(%)	616,16	619,43	619,43	619,43	647,66	672,88	727,35	760,78	844,68
Nottuln	(1)	137,07	137,07	137,07	136,63	149,15	154,15	163,47	175,10	186,60
	(2)	46	46	46	46	47	47	49	50	50
19.672 EW	(1)	137,07	137,07	137,07	135,00	152,45	155,71	163,60	173,24	186,60
	(2)	46	46	46	47	49	49	50	51	50
Index	(%)	831,57	831,57	831,57	828,90	915,78	926,00	972,15	1041,31	1121,61
Olfen	(1)	169,60	177,60	178,46	178,46	187,31	196,54	206,35	225,37	245,00
	(2)	25	25	26	26	26	26	26	27	28
13.040 EW	(1)	169,60	178,46	178,46	178,46	187,31	196,54	211,67	228,04	245,00
	(2)	25	26	26	26	26	26	27	28	28
Index	(%)	638,62	668,74	668,74	668,74	701,91	736,49	772,79	844,02	906,79
Rosendahl	(1)	80,71	81,61	82,24	87,10	92,10	92,81	97,81	103,09	113,09
	(2)	28	29	29	31	31	32	32	34	34
10.806 EW	(1)	80,71	82,24	82,90	87,10	92,81	92,81	96,91	103,09	113,09
	(2)	28	29	31	31	32	32	34	34	34
Index	(%)	554,13	560,30	560,30	588,69	622,49	622,49	656,02	691,43	758,50
Senden	(1)	167,92	167,92	167,64	167,64	167,64	180,39	188,97	202,69	234,40
	(2)	36	36	36	36	36	38	39	39	42
20.495 EW	(1)	167,92	167,92	167,64	167,64	170,66	180,26	188,97	212,98	234,40
	(2)	36	36	36	36	38	39	39	42	42
Index	(%)	760,77	760,77	759,50	759,50	759,50	802,80	841,59	902,70	993,48
Kreis Coesfeld										
Gewogenes Mittel €/m²		150,78	151,17	153,23	156,92	163,45	168,86	179,54	189,05	204,59
Anzahl Richtwerte		483	492	498	501	508	513	516	528	535
Gewogenes Mittel €/m²		150,83	151,36	152,95	157,28	164,11	167,80	179,79	189,79	205,12
Anzahl Richtwerte		491	496	502	509	519	517	528	537	540
Veränderung zum Vor-jahr		104%	100%	101%	103%	104%	103%	107%	113%	108%
Index		626,91	628,36	636,13	652,64	678,26	697,90	748,29	787,93	849,38


Preisentwicklung Wohnbaugrundstücke Nordkreis
% (1974 = 100%)
1200
1000
800
600
400
200
0
1974
1975
1980
1985
1990
1995
2000
2005
2010
2015
2023
Kreis Coesfeld
Billerbeck
Coesfeld
Dülmen
Havixbeck
Nottuln
Rosendahl


Preisentwicklung Wohnbaugrundstücke Südkreis
% (1974 = 100%)
1000
900
800
700
600
500
400
300
200
100
0
1974
1975
1980
1985
1990
1995
2000
2005
2010
2015
2023
Kreis Coesfeld
Ascheberg
Lüdinghausen
Nordkirchen
Olfen
Senden

Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1974 – 1985)

Gemeinde		Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres											
		1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985
Ascheberg	**€/m²**	1,10	1,14	1,24	1,22	1,93	2,39	3,36	3,73	3,21	3,23	3,07	2,87
	Index	100,00	103,64	112,73	110,91	175,45	217,27	305,45	339,09	291,82	293,64	279,09	260,91
Billerbeck	**€/m²**	1,11	1,16	1,26	1,24	1,96	2,42	3,40	3,79	3,26	3,28	3,12	2,91
	Index	100,00	104,50	113,51	111,71	176,58	218,02	306,31	341,44	293,69	295,50	281,08	262,16
Coesfeld	**€/m²**	1,22	1,28	1,39	1,36	2,16	2,66	3,75	4,17	3,59	3,61	3,43	3,21
	Index	100,00	104,92	113,93	111,48	177,05	218,03	307,38	341,80	294,26	295,90	281,15	263,11
Dülmen	**€/m²**	1,19	1,25	1,35	1,33	2,10	2,60	3,65	4,07	3,49	3,52	3,35	3,13
	Index	100,00	105,04	113,45	111,76	176,47	218,49	306,72	342,02	293,28	295,80	281,51	263,03
Havixbeck	**€/m²**	1,21	1,26	1,37	1,35	2,13	2,64	3,71	4,12	3,55	3,57	3,40	3,17
	Index	100,00	104,13	113,22	111,57	176,03	218,18	306,61	340,50	293,39	295,04	280,99	261,98
Lüdinghausen	**€/m²**	1,07	1,12	1,21	1,19	1,89	2,33	3,28	3,65	3,14	3,16	3,01	2,81
	Index	100,00	104,67	113,08	111,21	176,64	217,76	306,54	341,12	293,46	295,33	281,31	262,62
Nordkirchen	**€/m²**	0,99	1,04	1,13	1,11	1,75	2,16	3,04	3,38	2,91	2,93	2,79	2,60
	Index	100,00	105,05	114,14	112,12	176,77	218,18	307,07	341,41	293,94	295,96	281,82	262,63
Nottuln	**€/m²**	1,07	1,12	1,22	1,20	1,89	2,34	3,29	3,66	3,14	3,16	3,01	2,81
	Index	100,00	104,67	114,02	112,15	176,64	218,69	307,48	342,06	293,46	295,33	281,31	262,62
Olfen	**€/m²**	1,14	1,19	1,29	1,27	2,01	2,49	3,50	3,89	3,34	3,36	3,20	2,99
	Index	100,00	104,39	113,16	111,40	176,32	218,42	307,02	341,23	292,98	294,74	280,70	262,28
Rosendahl	**€/m²**	1,17	1,22	1,32	1,30	2,06	2,54	3,58	3,98	3,42	3,44	3,28	3,06
	Index	100,00	104,27	112,82	111,11	176,07	217,09	305,98	340,17	292,31	294,02	280,34	261,54
Senden	**€/m²**	0,95	0,99	1,07	1,06	1,67	2,06	2,90	3,23	2,77	2,79	2,66	2,48
	Index	100,00	104,21	112,63	111,58	175,79	216,84	305,26	340,00	291,58	293,68	280,00	261,05
Kreisgebiet Coesfeld	**€/m²**	1,13	1,18	1,28	1,26	1,99	2,46	3,46	3,85	3,31	3,33	3,17	2,96
	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	**€/m²**	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	**€/m²**	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	**€/m²**	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	**€/m²**	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	**€/m²**	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	**€/m²**	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	**€/m²**	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	**€/m²**	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	**€/m²**	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	**€/m²**	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	**€/m²**	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 Coesfeld	**€/m²**	2,74	2,35	2,16	2,11	2,19	2,40	2,39	2,49	2,49	2,57	2,49
	Anzahl	128	103	106	106	82	85	77	67	57	59	95
Veränderung		93%	86%	92%	98%	104%	110%	100%	104%	100%	103%	97%
Kreisindex		242,48	207,96	191,15	186,73	193,81	212,39	211,50	220,35	220,35	227,43	220,35

Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1998 - 2008)

		Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau										
		Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres							Wertermittlungsstichtag 01.01. des Jahres			
Gemeinde		1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2005	2006	2007	2008
Ascheberg	€/m²	3,06	2,88	3,00	2,86	2,99	3,34	3,35	3,30	3,22	3,46	3,66
	Index	278,18	261,82	272,73	260,00	271,82	303,64	304,55	300,00	292,73	314,55	332,73
Billerbeck	€/m²	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	€/m²	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	€/m²	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	€/m²	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	€/m²	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	€/m²	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	€/m²	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	€/m²	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	€/m²	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	€/m²	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	€/m²	2,76	2,60	2,71	2,58	2,70	3,01	3,02	2,98	2,91	3,12	3,30
Coesfeld	Anzahl	60	64	45	47	55	67	62	55	64	72	55
Veränderung		111%	94%	104%	95%	105%	111%	100%	99%	98%	107%	106%
Kreisindex		244,25	230,09	239,82	228,32	238,94	266,37	267,26	263,72	257,52	276,11	292,04

Die Landwirtschaftlichen 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 €/m²	3,33	3,39	3,63	3,97	4,57	5,43	6,34	6,70	7,40
	Anzahl der Richtwerte	16	22	23	23	23	23	23	23	23
	Veränderung		102%	107%	110%	115%	119%	117%	106%	110%
	Indexwerte	294,80	299,68	320,89	351,67	404,00	480,95	561,37	592,54	652,17

Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte (2018 - 2023)

RW-Nr.	Lage tlw. in den Gemeinden	2018	2019	2020	2021	2022	**2023**
90001	Rosendahl/Coesfeld	8,50	9,00	9,60	9,80	11,40	11,70
90002	Rosendahl/Billerbeck	8,00	8,20	8,60	9,00	10,20	10,70
90003	Havixbeck/Billerbeck	8,50	8,80	9,30	9,50	11,00	11,80
90004	Coesfeld/Billerbeck	8,90	9,20	9,80	10,20	12,00	12,40
90005	Coesfeld/Dülmen	8,60	8,50	9,50	9,70	11,80	11,80
90006	Coesfeld	8,80	9,10	9,60	9,80	11,40	11,70
90007	Dülmen	8,50	8,70	9,00	9,20	10,60	10,90
90008	Dülmen	7,50	7,70	8,20	8,40	9,70	10,00
90009	Nottuln/Senden/Dülmen	7,50	8,10	8,60	8,80	10,20	10,50
90010	Dülmen						
90011	Dülmen	8,10	8,30	8,80	9,00	10,40	10,70
90012	Lüdinghausen	7,90	8,10	8,60	8,20	9,50	9,80
90013	Lüdinghausen/ Ascheberg/Nordkirchen	7,60	7,50	7,90	8,10	9,40	9,70
90014	Olfen	6,80	7,00	7,60	7,80	9,50	9,80
90015	Olfen	8,00	8,20	8,80	9,00	10,00	10,30
90016	Ascheberg	7,30	7,50	7,90	8,10	9,40	9,70
90033	Nottuln	7,50	8,00	8,50	8,80	10,20	10,60
90035	Dülmen	7,20	8,10	8,40	8,60	10,00	10,30
90037	Lüdinghausen	8,90	9,20	9,80	10,00	11,60	12,00
90039	Senden	7,20	7,70	7,90	8,10	9,40	9,70
90041	Ascheberg	8,90	9,20	9,80	10,40	12,10	11,80
90043	Lüdinghausen/Senden	7,90	8,10	8,60	8,80	10,20	10,50
90045	Nordkirchen	8,40	8,70	9,20	9,40	10,90	11,20
90047	Dülmen	8,10	8,30	8,80	9,00	10,40	10,70
Kreis Coesfeld	mittl. Preis €/m²	8,00	8,3	8,82	9,03	10,49	10,80
	Anzahl der Richtwerte	23	23	23	23	23	23
	Veränderung	109%	104%	106%	102%	116%	103%
	Indexwerte	710,27	735,67	780,30	799,15	928,43	955,37

4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Thema derzeit nicht besetzt.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

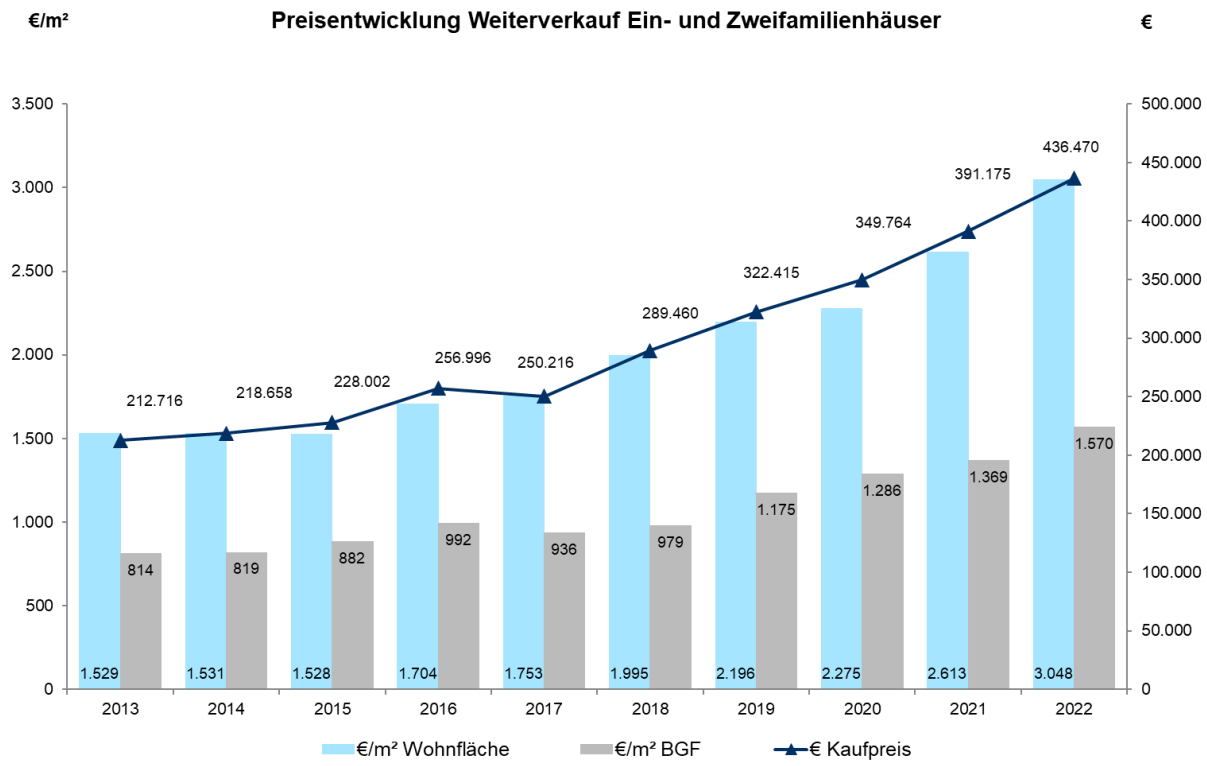
5.1.1 Durchschnittspreise

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksfläche (m²)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Preisentwicklung
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	332	791	418.093	12,5%
2022	310	1.118	465.062	11,2%

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 2022. Im **Tabellenteil „B“** wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen und wenn statistisch möglich, eine Differenzierung nach Gemeinden und Baujahresklassen vorgenommen.

A

Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen, Jahrgang 2022

bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsvorgänge)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m²)	Wohnfläche: mittlere Größe (m²)	Wohnfläche: mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	Wohnfläche: VB 90% (€/m²)	Wohnfläche: Anzahl	Bruttogrundfläche: mittlere Fläche (m²)	Bruttogrundfläche: mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	Bruttogrundfläche: VB** 90% (€/m²)	Bruttogrundfläche: Anzahl
bis 1949	17	265.706	477	161	1.758	282	12				
1950 - 1974	57	387.232	590	144	2.755	178	51	339	1148	86	35
1975 - 1994	54	456.071	589	155	3.047	170	50	350	1301	106	40
1995 - 2009	37	521.013	527	148	3.557	207	36	262	2015	153	30
2010 - 2020	20	554.823	473	149	3.750	238	20	234	2303	183	18
Neubau											

B

Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2020 – 2022

bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsvorgänge)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m²)	Wohnfläche: mittlere Größe (m²)	Wohnfläche: mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	Wohnfläche: VB 90% (€/m²)	Wohnfläche: Anzahl	Bruttogrundfläche: mittlere Fläche (m²)	Bruttogrundfläche: mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	Bruttogrundfläche: VB** 90% (€/m²)	Bruttogrundfläche: Anzahl
Ascheberg											
bis 1949	10	195.315	402	155	1.505	398	7				
1950 - 1974	10	354.702	629	153	2.185	350	9	394	828	177	4
1974 - 1994	5	459.880	496	173	2.962	824	4	364	1517	922	3
1995 - 2009	8	569.750	603	167	3.537	718	6	286	1994	559	6
2010 - 2019	3	470.264	519								
Billerbeck											
bis 1949											
1950 - 1974	17	332.476	611	150	2.256	344	16	346	1177	239	6
1974 - 1994	15	395.189	650	154	2.642	246	15	360	1075	129	15
1995 - 2009	5	478.174	539	141	3.377	572	5	213	2033	398	5
2010 - 2019	4	430.500	484	142	3.046	515	4	196	2147	624	4
Coesfeld											
bis 1949	13	277.692	541	168	1.689	343	11				
1950 - 1974	38	323.059	570	153	2.258	235	34	308	1063	143	15
1974 - 1994	25	404.434	594	156	2.753	249	20	359	1147	90	15
1995 - 2009	10	446.599	567	145	3.223	428	9	232	1901	244	5
2010 - 2019	5	494.940	568	163	2.971	652	4				

weiter auf nächster Seite

**) siehe Seite 63

B

Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2010 – 2022

bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsvorgänge)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m²)	Wohnfläche: mittlere Größe (m²)	Wohnfläche: mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	Wohnfläche: VB 90% (€/m²)	Wohnfläche: Anzahl	Bruttogrundfläche: mittlere Fläche (m²)	Bruttogrundfläche: mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	Bruttogrundfläche: VB**) 90% (€/m²)	Bruttogrundfläche: Anzahl
Dülmen											
bis 1949	11	322.873	555	189	1.762	247	7				
1950 - 1974	42	338.344	592	144	2.420	174	35	327	1082	76	18
1974 - 1994	43	387.047	578	155	2.616	198	36	349	1100	87	27
1995 - 2009	10	451.070	514	155	3.074	459	9	256	1705	300	5
2010 - 2019	7	489.857	550	165	2.937	371	7	263	1803	199	7
Havixbeck											
bis 1949											
1950 - 1974	24	412.883	663	169	2.533	269	23	388	1094	128	20
1974 - 1994	14	451.427	596	185	2.510	294	13	408	1094	173	12
1995 - 2009	6	497.633	454	148	3.355	535	6	255	1953	341	6
2010 - 2019											
Lüdinghausen											
bis 1949	4	220.750	315	161	1.370	663	4				
1950 - 1974	21	339.714	651	164	2.111	355	18	400	1495	970	14
1974 - 1994	11	445.432	595	154	2.920	338	11	327	1305	221	10
1995 - 2009	7	579.954	477	161	3.632	305	7	314	1915	250	6
2010 - 2019	16	560.116	437	153	3.711	262	16	246	2164	150	15
Nordkirchen											
bis 1949											
1950 - 1974	8	250.375	547	150	1.698	500	8	428	559	171	4
1974 - 1994	6	299.167	620	139	2.438	588	3	335	683	103	3
1995 - 2009	6	487.750	559	170	2.914	227	6	313	1633	282	5
2010 - 2019	10	499.976	545	152	3.245	281	9	233	1916	286	9
Nottuln											
bis 1949	7	281.957	519	147	2.404	606	3				
1950 - 1974	9	318.056	589	155	2.108	193	8	358	870	123	6
1974 - 1994	23	401.671	568	153	2.701	272	22	330	1209	153	20
1995 - 2009	19	447.812	529	170	2.947	333	16	252	1868	240	15
2010 - 2019	4	383.838	411	125	3.076	567	4	205	1803	455	4
Olfen											
bis 1949											
1950 - 1974	11	330.182	638	130	2.588	378	11	299	1118	172	7
1974 - 1994	5	418.400	554	169	2.459	502	5	364	1027	159	4
1995 - 2009	13	522.311	517	160	3.350	298	13	291	1586	138	9
2010 - 2019	3	566.667	525	163	3.449	1227	3	229	2303	456	3
Rosendahl											
bis 1949	4	137.500	525	191	769	380	4				
1950 - 1974	12	298.644	666	148	2.051	302	10	344	875	141	9
1974 - 1994	8	378.783	624	156	2.449	345	8	303	1171	186	7
1995 - 2009	5	372.750	560	166	2.445	666	5	306	1290	361	5
2010 - 2019	3	414.333	494	147	2.826	98	3	220	1928	910	3
Senden											
bis 1949											
1950 - 1974	10	395.479	651	158	2.592	382	10	351	1188	149	4
1974 - 1994	20	464.624	584	155	3.125	351	19	337	1381	177	17
1995 - 2009	16	511.420	545	153	3.374	342	15	252	1951	274	14
2010 - 2019	7	593.429	517	164	3.678	626	7	248	2328	329	6

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

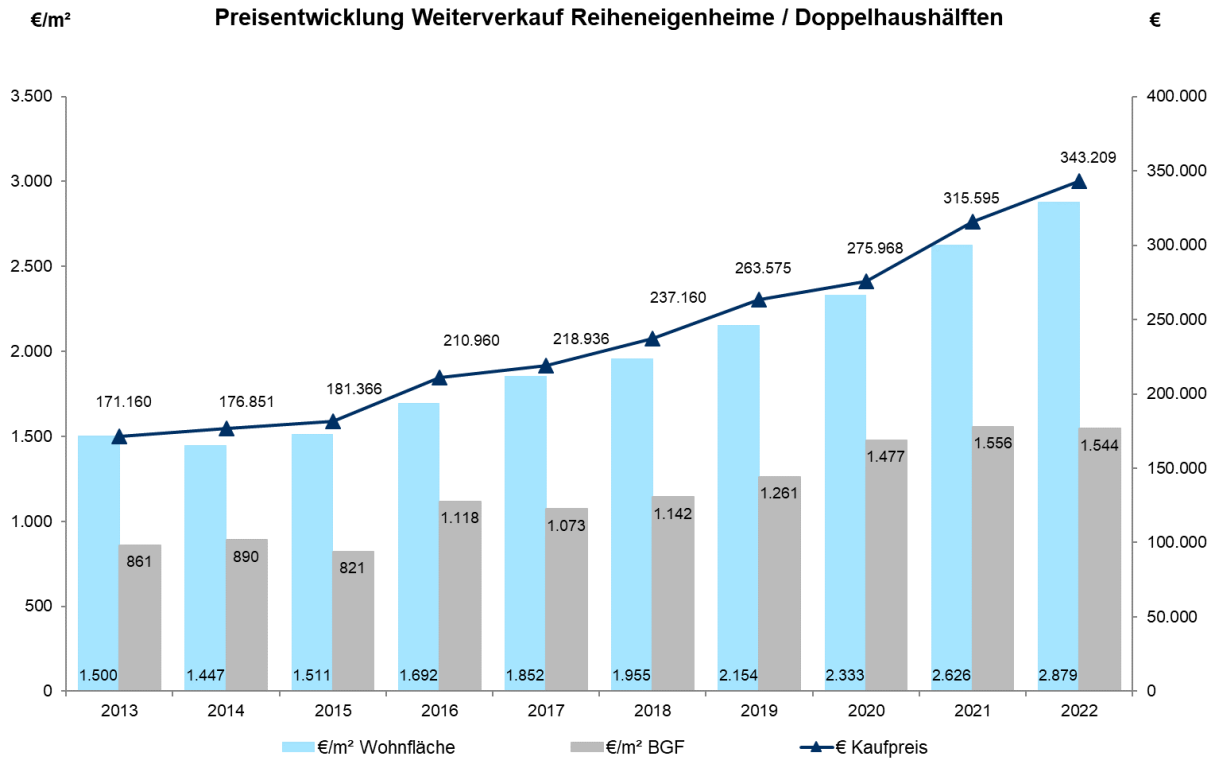
**) siehe Seite 63

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksflächen (m²)	durchschnittlicher Geldumsatz (€)	Preisentwicklung %
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	154	394	331.126	14,9%
2022	150	373	350.729	5,9%

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 2022. Im **Tabellenteil „D“** wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen und wenn statistisch möglich, eine Differenzierung nach Gemeinden und Baujahresklassen vorgenommen.

C

Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklassen, Jahrgang 2022

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

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m²)	Wohnfläche: mittlere Größe (m²)	Wohnfläche: mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	Wohnfläche: VB 90% (€/m²)	Wohnfläche: Anzahl	Bruttogrundfläche: mittlere Fläche (m²)	Bruttogrundfläche: mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	Bruttogrundfläche: VB** 90% (€/m²)	Bruttogrundfläche: Anzahl
bis 1949	6	222.833	304	136	1.634	127	6				
1950 - 1974	21	289.214	308	120	2.537	196	19	278	1042	114	14
1975 - 1994	31	355.648	296	123	2.915	153	30	255	1360	94	27
1995 - 2009	38	402.552	309	128	3.199	149	34	201	1897	146	26
2010 - 2020	5	406.690	280	124	3.275	427	5	182	2115	543	5
Neubau	5	551.052	262	136	4.050	981	5				

D

Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2020 – 2022

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

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße (m²)	Wohnfläche *): mittlere Größe (m²)	Wohnfläche *): mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	Wohnfläche *): VB 90% (€/m²)	Wohnfläche *): Anzahl	Bruttogrundfläche*): mittlere Fläche (m²)	Bruttogrundfläche*): mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	Bruttogrundfläche*): VB** 90% (€/m²)	Bruttogrundfläche*): Anzahl
Ascheberg											
bis 1949											
1950 - 1974											
1974 - 1994	7	311.571	303	127	2.464	430	7	261	1131	190	6
1995 - 2009	5	332.200	320	134	2.469	240	4	215	1484	348	4
2010 - 2019											
Coesfeld											
bis 1949	14	240.278	326	123	1.909	216	14				
1950 - 1974	16	233.323	324	109	2.120	145	13	286	868	46	5
1974 - 1994	11	271.273	320	124	2.244	342	10	248	1053	186	7
1995 - 2009	11	385.527	331	134	2.916	210	10	202	1741	166	5
2010 - 2019											
Dülmen											
bis 1949	6	162.917	362	106	1.546	359	6				
1950 - 1974	18	254.833	285	111	2.312	246	15	258	1098	134	9
1974 - 1994	14	326.864	291	132	2.548	210	12	278	1142	105	9
1995 - 2009	30	363.467	300	137	2.639	116	26	220	1563	90	23
2010 - 2019	4	399.000	313	165	2.480	83	3				

weiter auf nächster Seite

**) siehe Seite 63

D

Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2020 – 2022

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	Wohnfläche				Bruttogrundfläche			
				mittlere Größe	mittlerer Kauf-preis*)	VB 90%	An-zahl	mittlere Fläche	mittlerer Kauf-preis*)	VB** 90%	An-zahl
		(€)	(m²)	(m²)	(€/m²)	(€/m²)		(m²)	(€/m²)	(€/m²)	
Havixbeck											
bis 1949											
1950 - 1974	5	268.200	285	104	2.742	375	4	242	1082	81	3
1974 - 1994	7	316.286	306	123	2.600	363	7	230	1381	292	6
1995 - 2009	9	388.000	305	128	3.080	352	9	197	1947	243	9
2010 - 2019											
Lüdinghausen											
bis 1949											
1950 - 1974											
1974 - 1994	10	324.427	357	109	3.123	271	8	222	1529	214	7
1995 - 2009	9	379.611	324	127	2.998	393	9	204	2042	354	6
2010 - 2019											
Nordkirchen											
bis 1949											
1950 - 1974											
1974 - 1994	3	280.667	347	117	2.399	1069	3	256	1048	476	3
1995 - 2009											
2010 - 2019											
Nottuln											
bis 1949											
1950 - 1974											
1974 - 1994	22	318.907	279	121	2.695	148	18	241	1398	123	16
1995 - 2009	16	362.413	317	115	3.255	292	15	163	2223	233	14
2010 - 2019											
Olfen											
bis 1949											
1950 - 1974											
1974 - 1994	4	253.500	245	125	2.097	1010	4	249	929	344	4
1995 - 2009	6	330.833	289	119	2.872	527	6	222	1466	396	6
2010 - 2019											
Senden											
bis 1949											
1950 - 1974	10	325.450	350	122	2.782	179	9	254	1269	197	7
1974 - 1994	13	357.700	333	131	2.814	332	13	270	1295	187	13
1995 - 2009	15	438.562	348	135	3.313	243	15	199	2171	210	12
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

Immobilienrichtwerte
Gemäß § 38 GrundWertVO sind Immobilienrichtwerte georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage dargestellte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Immobilienrichtwerte sind dementsprechend Vergleichsfaktoren mit einem räumlichen Bezug.

Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 1 ImmoWertV. Der berechnete Immobilienpreis entspricht jedoch nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat zum Stichtag 01.01.2023 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser aus rd. 2.308 Kaufpreisen der Jahre 2016 bis 2022 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufpreise und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt. Die Immobilienrichtwerte sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungskoeffizienten zu verwenden.

Die Immobilienrichtwerte für **Ein- und Zweifamilienhäuser** im Kreis Coesfeld beziehen sich auf das typische Normobjekt mit den folgenden Merkmalsausprägungen:

Merkmal	**Normobjekt**
Ergänzende Gebäudeart:	freistehend
Baujahr:	1951 bis 1970
Wohnfläche:	111 m² – 200 m²
Grundstücksgröße:	251 m² – 600 m²
Modernisierungsgrad:	nicht modernisiert/ kleine Modernisierungen
Gebäudestandard:	mittel

Detaillierte Angaben zu sämtlichen Immobilienrichtwerten sind im zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen BORIS-NRW (www.boris.nrw.de) zu finden.

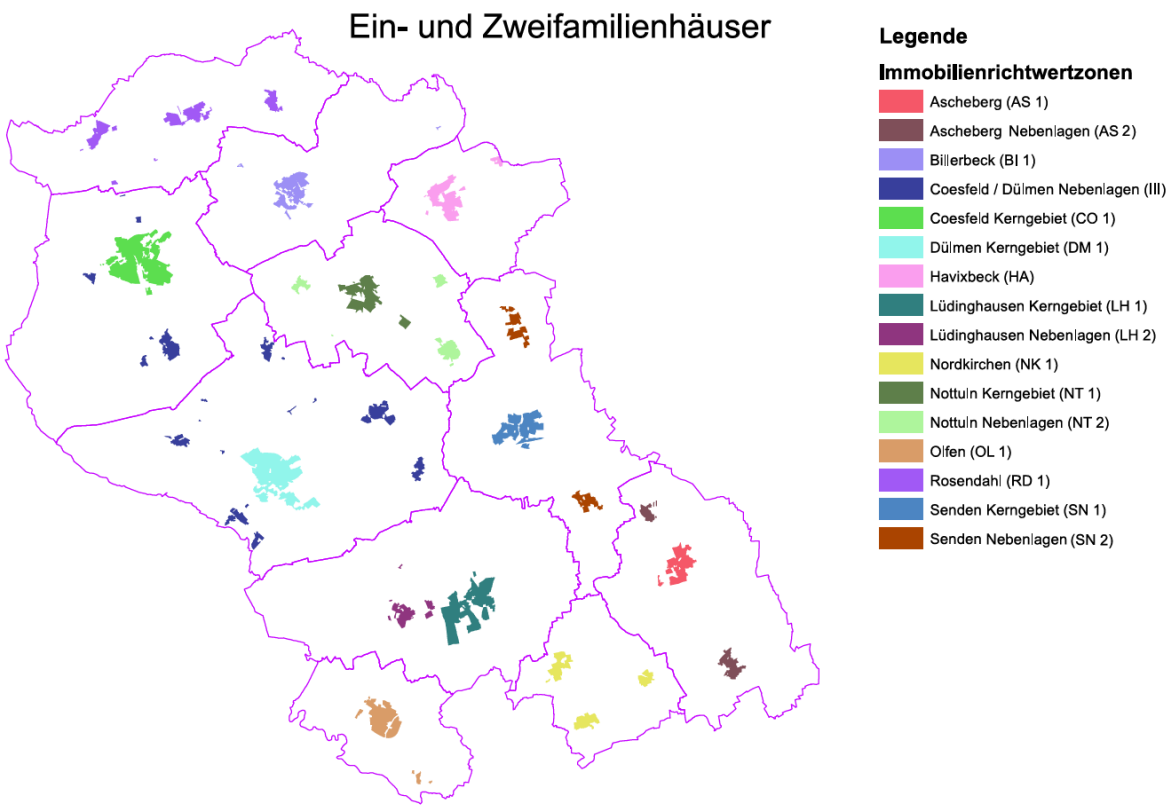
Die Bereitstellung der Immobilienrichtwerte erfolgt im BORIS-NRW als Übersicht in Immobilienrichtwertzonen. Durch Klicken auf den jeweiligen Richtwert können die Werte und die beschreibenden Merkmale abgerufen werden. In den örtlichen Fachinformationen werden abgeleitete Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, die eine Berechnung des Vergleichswertes für ein konkretes Wertermittlungsobjekt ermöglichen.

Zudem wird die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilien-Preis-Kalkulators“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in den Detailinformationen bzw. über den Button auf der Startseite wird dieser gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat.

Die Nutzung des Informationssystems BORIS-NRW inkl. Ansicht und Ausdruck von Immobilienrichtwerten mit ihren erläuternden Merkmalen sowie die Berechnung eines vorläufigen Vergleichswertes mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators sind kostenfrei.

Die Einteilung in die Immobilienrichtwertzonen wurde anhand der Wertunterschiede je Gemeinde sowie einer weiteren Lageanpassung je nach Höhe des Bodenrichtwertes vorgenommen. Folgende Faktoren wurden aus der multiplen Regressionsanalyse bezogen auf das oben genannte **Normobjekt** abgeleiteten und sind in den veröffentlichten Immobilienrichtwerten bereits enthalten:

Gemeinde	**Faktor**
Ascheberg	0,98
Ascheberg Nebenlagen	0,98
Billerbeck	1,03
Coesfeld/ Dülmen Nebenlagen	0,98
Coesfeld Kerngebiet	1,00
Dülmen Kerngebiet	1,01
Havixbeck	1,12
Lüdinghausen Kerngebiet	1,10
Lüdinghausen Nebenlagen	1,01
Nordkirchen	0,97
Nottuln Kerngebiet	1,06
Nottuln Nebenlagen	1,06
Olfen	0,99
Rosendahl	0,86
Senden Kerngebiet	1,15
Senden Nebenlagen	1,05



Für die einzelnen Bodenrichtwertbereiche wurden die folgenden Faktoren aus der Multiplen Regressionsanalyse abgeleitet, die ebenfalls bereits in den veröffentlichten Immobilienrichtwerten berücksichtigt wurden:

Bodenrichtwertbereich	Faktor
bis 100 €/m²	0,93
101 €/m² – 150 €/m²	1,00
151 €/m² – 175€/m²	1,03
176 €/m² – 200 €/m²	1,08
201 €/m² – 250 €/m²	1,10
über 251 €/m²	1,20

Umrechnungskoeffizienten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten (UK) berücksichtigt. Insbesondere in den Randbereichen der Merkmalsklassen sind die Umrechnungskoeffizienten sachverständig anzuwenden.

Neben den genannten Eigenschaften und Merkmalen können weitere besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten Einfluss auf die Wertfindung haben, die als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sachverständig durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Ergänzende Gebäudeart	UK
freistehend	**1,00**
Doppel- und Reihenendhäuser	0,95
Reihenmittelhäuser	0,92

Baujahreskategorie	UK
ab 1900 bis 1950	0,88
ab 1951 bis 1970	**1,00**
ab 1971 bis 1975	1,05
ab 1976 bis 1980	1,08
ab 1981 bis 1985	1,14
ab 1986 bis 1990	1,21
ab 1991 bis 2000	1,28
ab 2001 bis 2010	1,33
ab 2011 bis 2015	1,37
ab 2016 bis 2020	1,44

Gebäudestandard	UK
sehr einfach - einfach	0,85
einfach	0,85
einfach - mittel	0,94
mittel	**1,00**
gehoben	1,06

Wohnfläche	UK
ab 50 m² bis 80 m²	0,95
ab 81 m² bis 110 m²	1,06
ab 111 m² bis 200 m²	**1,00**
ab 201 m² bis 250 m²	0,83

Grundstücksgröße	UK
ab 150 m² bis 250 m²	0,95
ab 251 m² bis 600 m²	**1,00**
ab 601 m² bis 800 m²	1,05
ab 801 m² bis 1.300 m²	1,13

Modernisierungsgrad	UK
nicht modernisiert/ kleine Modernisierungen	**1,00**
mittlerer Modernisierungsgrad	1,04
überwiegend modernisiert	1,12
umfassend modernisiert	1,15

5.1.3 Indexreihen

Gemäß § 18 ImmoWertV dienen Indexreihen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden. Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

Der dargestellte Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser.

Halbjahr	Index
01 / 2016	57,3
02 / 2016	60,6
01 / 2017	63,0
02 / 2017	66,5
01 / 2018	66,6
02 / 2018	68,1
01 / 2019	72,1
02 / 2019	77,2
01 / 2020	77,7
02 / 2020	84,6
01 / 2021	86,8
02 / 2021	93,9
01 / 2022	99,4
02 / 2022	100,0

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 - 2022. 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 entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV und der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen erstellt worden (siehe Ziffer 8). Insgesamt sind 805 Verkaufsfälle aus den Jahren 2019 bis 2022 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 2022 dar, sodass die ermittelten Sachwertfaktoren um den Einfluss des Kaufjahres bereinigt sind.

Informationen zur Stichprobe:	Mittelwert	Standardabweichung
Bruttogrundfläche in m²	289	99
Grundstücksgröße in m²	506	189
Vorläufiger Sachwert in €	345.207	115.334
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	0,28	0,10
Bodenwert in €	93.246	40.278
Restnutzungsdauer in Jahren	52	14

Folgende, möglicherweise, auf den Sachwertfaktor wirkende Einflussgrößen wurden untersucht: Ort, 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“:

SWF = 1,3698 + (Gemeindekoeffizient I, oder II) + (vorl. SW x -0,0000006687)

Gemeindekoeffizient:

I: Havixbeck, Lüdinghausen, Nottuln, Senden = 0,1340

II: 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 Datenlage nimmt insbesondere in den Randbereichen ab. Für die Ermittlung des Sachwertfaktors ist die Untersuchung bei sachverständiger Anwendung dennoch geeignet.

Sachwertfaktoren Untersuchung 2023

N (Anzahl Kauffälle):	805 (454 EFH, 199 DHH, 48 REH, 48 RMH, 56 ZFH)
Vertragsjahre:	2019 – 2022
Standardabweichung:	0,17
Bestimmtheitsmaß:	0,42

Objektart: Einfamilienhaus	**Gemeinden**	
	I	**III**
vorläufiger Sachwert €	Havixbeck, Lüdinghausen, Nottuln, Senden[1)]	Ascheberg, Billerbeck, Coesfeld, Dülmen, Olfen, Nordkirchen Rosendahl[2)]
150.000	1,40	1,27
175.000	1,39	1,25
200.000	1,37	1,24
225.000	1,35	1,22
250.000	1,34	1,20
275.000	1,32	1,19
300.000	1,30	1,17
325.000	1,29	1,15
350.000	1,27	1,14
375.000	1,25	1,12
400.000	1,24	1,10
425.000	1,22	1,09
450.000	1,20	1,07
475.000	1,19	1,05
500.000	1,17	1,04
525.000	1,15	1,02
550.000	1,14	1,00
575.000	1,12	0,99
600.000	1,10	0,97
625.000	1,09	0,95
650.000	1,07	0,94
675.000	1,05	0,92
700.000	1,04	0,90

1) Für die Gemeinde Senden lässt sich eine Abweichung in Form eines Zuschlags von bis zu + 0,05 von dem Tabellenwert der zugehörigen Gemeindegruppe I nachweisen.
2) Für die Gemeinde Rosendahl lässt sich eine Abweichung in Form eines Abschlags von bis zu - 0,10 von dem Tabellenwert der zugehörigen Gemeindegruppe II 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
Doppelhaushälften, Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser:	bis zu + 0,10

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 I
Hiddingsel, Merfeld, Rorup:	bis zu - 0,10 zu Gruppe II

Alle weiteren Ortsteile entsprechen ihrer Gemeinde.

Beispiele:
vorläufiger Sachwert: 300.000 €

1) Lage: **Lüdinghausen**, Gebäudeart: Einfamilienhaus
   SWF = 1,3698 + (**0,1340**) + (300.000 x -0,0000006687) = 1,30

2) Lage: Lüdinghausen-**Seppenrade**, Gebäudeart: Einfamilienhaus
   SWF = 1,3698 + (0,1340) + (300.000 x -0,0000006687) = 1,30 **- 0,05** = 1,25

3) Lage: Lüdinghausen-Seppenrade, Gebäudeart: **Zweifamilienhaus**
   SWF = 1,3698 + (0,1340) + (300.000 x -0,0000006687) = 1,30 - 0,05 - **0,10** = 1,15

4) Lage: **Dülmen**, Gebäudeart: Einfamilienhaus
   SWF = 1,3698 + (**0**) + (300.000 x -0,0000006687) = 1,17

5) Lage: Dülmen**-Hiddingsel**, Gebäudeart: Einfamilienhaus
   SWF = 1,3698 + (0) + (300.000 x -0,0000006687) = 1,17 - **0,10** = 1,07

6) Lage: Dülmen-Hiddingsel, Gebäudeart: **Doppelhaushälfte**
   SWF = 1,3698 + (0) + (300.000 x -0,0000006687) = 1,17 – 0,10 + **0,10** = 1,17

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). Die Auswertung berücksichtigt die Geschäftsjahre 2020, 2021 und 2022.

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 m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m²)	Ø Miete (in €/m²)	Ø Bew.-Kosten (in % d. Rohertrages)	Ø Rohertragsfaktor	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Einfamilienhäuser, freistehend	**0,8**	299	3	155	3.012	5,93	22	40,3	53	80
Standardabweichung	0,6			35	744	0,68	3	8,0	14	
Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	**0,7**	193	3	127	2.795	5,94	22	37,5	52	80
Standardabweichung	0,7			21	562	0,61	2	6,3	11	
Zweifamilienhäuser	**1,1**	40	3	196	2.230	5,60	23	31,5	42	80
Standardabweichung	0,8			32	465	0,57	2	5,7	9	

Die Untersuchung der Liegenschaftssätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern lässt die folgende signifikante Aussagen zu:

- Je länger die Restnutzungsdauer der Gebäude, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz.

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 Wohn-/Nutzfläche (in m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m²)	Ø Miete (in €/m²)	Ø Bew.-Kosten (in % d. Rohertrages)	Ø Rohertragsfaktor	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	**1,6**	22	3	255	1.979	5,93	24	26,0	43	80
Standardabweichung	1,4			69	649	0,66	3	6,6	14	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	**2,4**	37	3	611	1.923	6,27	24	25,1	52	80
Standardabweichung	1,1			427	738	0,59	3	8,2	16	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	**3,5**	9	3	385	1.559	7,47	21	20,2	54	80
Standardabweichung	1,3			190	646	2,99	2	6,6	16	

Tabelle der Liegenschaftszinssätze (münsterlandweite Auswertung ohne die Stadt 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, 2021 und 2022.

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 m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m²)	Ø Miete (in €/m²)	Ø Bew.-Kosten (in % d. Rohertrages)	Ø Rohertragsfaktor	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	**2,1***	82	3	251	1.646	6,00	25	22,9	40	80
Standardabweichung	*1,2*			54	499	0,65	3	5,9	13	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	**2,6***	233	3	510	1.622	6,47	26	21,7	44	80
Standardabweichung	*1,2*			415	712	2,01	4	7,3	18	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	**3,5***	88	3	490	1.353	7,21	23	17,1	36	80
Standardabweichung	*1,7*			403	555	3,47	4	5,7	15	

*münsterlandweite Auswertung

5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsfaktoren siehe Liegenschaftszinsätze. Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten wurden bislang nicht abgeleitet.

5.2.3 Indexreihen

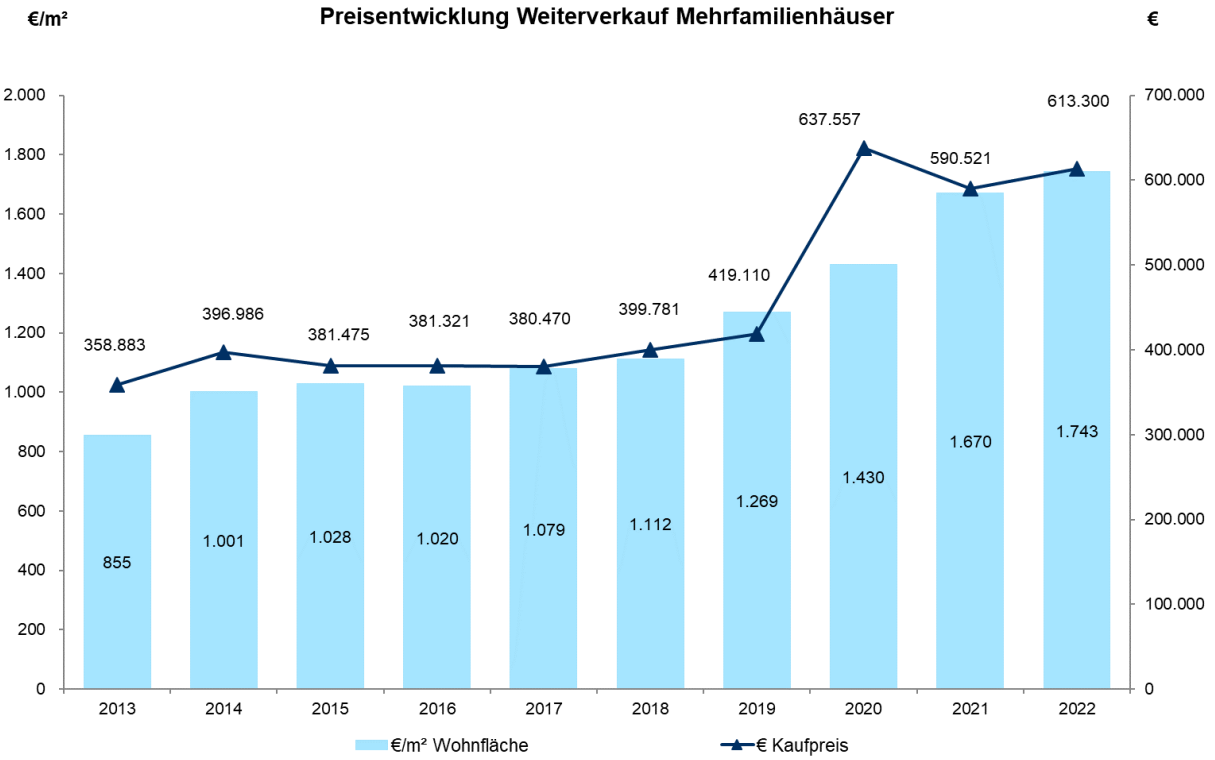
Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

5.2.4 Durchschnittspreise

	Mehrfamilienhäuser			
Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksfläche (m²)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Preisentwicklung
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%
2022	49	1.052	673.900	6,3%

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 2020 – 2022
Freistehende Mehrfamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf-fälle	mittlerer Gesamt-kaufpreis (€)	mittlere Grund-stücks-größe (m²)	Wohnfläche *) mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis *) €/m²	VB 90% (€)	An-zahl
bis 1949	7	338.214	471	230	1.627	341	6
1950 - 1974	59	525.238	917	381	1.535	114	49
1974 - 1994	9	665.963	871	489	1.479	176	9
1995 - 2009	15	1.140.365	1029	734	2.106	300	10
2010 - 2020							

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, 2021 und 2022.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (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 m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m²)	Ø Miete (in €/m²)	Ø Bew.-Kosten (in % d. Rohertrages)	Ø Rohertragsfaktor	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Büro	**4,1***	14	3	568	1.249	6,55	23	16,2	40	66
Standardabweichung	1,2			467	304	0,99	2	3,4	12	8

*münsterlandweite Auswertung

Ableitungen von Gewerbe- und Industrieobjekten wurden nicht vorgenommen.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

6 Wohnungs- und Teileigentum

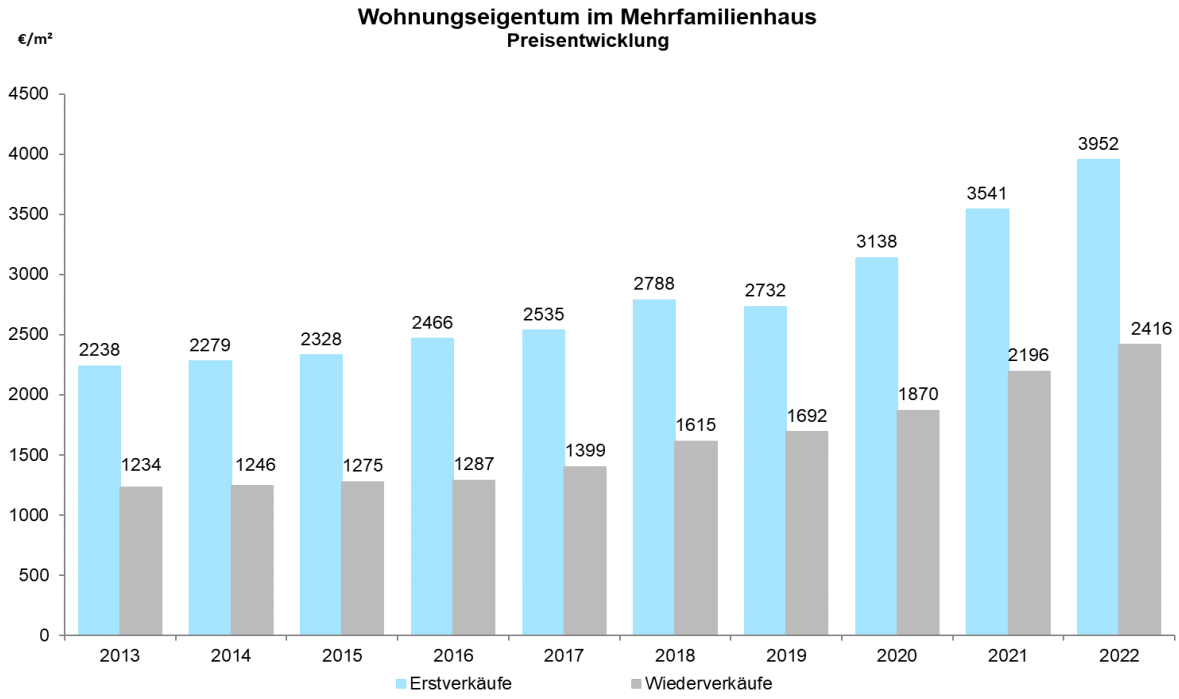
6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume)	Vertragsjahr	Angaben zu Verkäufen: Anzahl	Wohnfläche (m²)	Alter	Bodenanteil (m²)	Kaufpreis * (€/m²)	VB (90%) (€/m²)	Angaben zur Vermietung: Anzahl	Nettokaltmiete (€/m²)	VB (90%) (€/m²)
Erstverkäufe										
Wohnung im Mehrfamilienhaus	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
	2022	83	79	0	131	**3.952**	104	81	7,8	0,1
Wiederverkäufe										
Wohnung im Mehrfamilienhaus	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
	2022	151	81	34	123	**2.416**	108	149	6,5	0,1

* Preisangabe inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

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



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

A Wohnungseigentum nach Altersklassen, Jahrgang 2022
(ohne Erbbaurechtsvorgänge)

Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücksgröße (m²)	Wohnfläche mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	VB**) 90% (€/m²)	Anzahl
bis 1949	6	205.923	117	104	2.169	959	6
1950 - 1974	34	164.682	129	92	1.856	161	33
1975 - 1994	66	157.395	115	73	2.132	148	57
1995 - 2009	33	195.164	137	76	2.575	134	30
2010 - 2020	12	275.358	126	86	3.327	287	10
Neubau	95	310.466	131	79	3.952	104	83

B Wohnungseigentum nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2020 bis 2022
(ohne Erbbaurechtsvorgänge)

Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücksgröße (m²)	Wohnfläche mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m²)	VB 90% (€/m²)	Anzahl
Ascheberg							
bis 1949							
1950 - 1974							
1975 - 1994	10	167.300	122	77	2.290	295	9
1995 - 2009							
2010 - 2019							
Billerbeck							
bis 1949	3	164.867	126	101	1.637	230	3
1950 – 1974	3	184.667	140	107	1.836	520	3
1975 – 1994	4	114.325	170	61	1.815	498	3
1995 – 2009	5	194.580	159	82	2.255	629	4
2010 - 2019							
Coesfeld							
bis 1949							
1950 – 1974	23	138.196	113	68	2.079	174	19
1975 – 1994	37	174.480	121	76	2.316	159	34
1995 – 2009	58	183.079	167	79	2.322	110	48
2010 - 2019	13	224.196	150	84	2.539	253	12
Dülmen							
bis 1949							
1950 – 1974	26	136.737	236	79	1.722	165	21
1975 – 1994	42	171.267	121	77	2.054	128	33
1995 – 2009	40	166.808	127	74	2.243	119	38
2010 - 2019	6	266.210	178	101	2.725	509	6

*) 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 2020 bis 2022
(ohne Erbbaurechtsvorgänge)

Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamt-kaufpreis	mittl. anteilige Grundstücks-größe	Wohnfläche			
				mittlere Größe	mittlerer Kaufpreis*)	VB**) 90%	An-zahl
		(€)	(m²)	(m²)	(€/m²)	(€/m²)	
Havixbeck							
bis 1949							
1950 – 1974	9	173.200	147	89	1.950	173	9
1975 - 1994	10	127.550	147	66	2.050	351	8
1995 – 2009	5	178.960	120	70	2.514	656	5
2010 - 2019	9	196.767	86	66	2.798	375	6
Lüdinghausen							
bis 1949							
1950 – 1974	13	191.154	142	91	2.118	237	13
1975 – 1994	15	136.353	111	71	2.098	239	11
1995 – 2009	8	182.513	98	83	2.212	281	8
2010 - 2019	4	345.975	151	94	3.626	868	4
Nordkirchen							
bis 1949							
1950 – 1974							
1975 – 1994	6	149.333	147	99	1.731	255	4
1995 – 2009	8	178.813	157	90	1.986	329	5
2010 - 2019	3	195.167	122				
Nottuln							
bis 1949							
1950 – 1974	9	136.762	133	82	1.652	166	9
1975 – 1994	33	133.721	125	76	1.814	281	27
1995 – 2009	9	244.422	152	104	2.506	338	7
2010 - 2019	5	197.080	87				
Olfen							
bis 1949							
1950 – 1974	3	131.800	112				
1975 – 1994	8	148.875	132	79	1.887	301	6
1995 – 2009	11	177.684	127	79	2.190	285	8
2010 - 2019	2	328.600	126				
Rosendahl							
bis 1949							
1950 – 1974							
1975 – 1994							
1995 – 2009							
2010 - 2019	4	163.725	109	74	2.259	578	4
Senden							
bis 1949							
1950 – 1974	23	147.989	113	88	1.720	210	22
1975 – 1994	53	107.707	109	76	1.374	149	49
1995 – 2009							
2010 - 2019							

*) 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 2020 bis 2022 ergibt für Garagen, Tiefgaragen(TG)-Stellplatz, Carport und Stellplätze nachstehend aufgeführte Preise.

	Erstverkäufe	Anzahl	Wiederverkäufe	Anzahl
Stellplatz	6.500 €	160	4.700 €	96
Carport	15.000 €	37	8.500 €	9
Garage	17.500 €	23	9.800 €	29
TG-Stellplatz	21.700 €	41	17.400 €	27

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

Gemäß § 38 GrundWertVO sind Immobilienrichtwerte georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage dargestellte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Immobilienrichtwerte sind dementsprechend Vergleichsfaktoren mit einem räumlichen Bezug.

Sie beinhalten den Bodenwertanteil und den Wert der Wohnung. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 1 ImmoWertV. Der berechnete Immobilienpreis entspricht jedoch nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat zum Stichtag 01.01.2023 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen aus rd. 1.575 Kaufpreisen der Jahre 2016 bis 2022 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufpreise und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt. Die Immobilienrichtwerte sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungskoeffizienten zu verwenden.

Die Immobilienrichtwerte für **Wohnungseigentum** im Kreis Coesfeld beziehen sich auf das typische Normobjekt mit den folgenden Merkmalsausprägungen:

Merkmal	**Normobjekt**
Baujahr:	2010 bis 2020
Wohnfläche:	ab 81 m²
Objektgruppe:	Weiterverkauf
Mietsituation:	unvermietet
Gebäudestandard:	mittel
Einheiten im Gebäude:	bis 6
Balkon:	vorhanden

Detaillierte Angaben zu sämtlichen Immobilienrichtwerten sind im zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen BORIS-NRW (www.boris.nrw.de) zu finden.

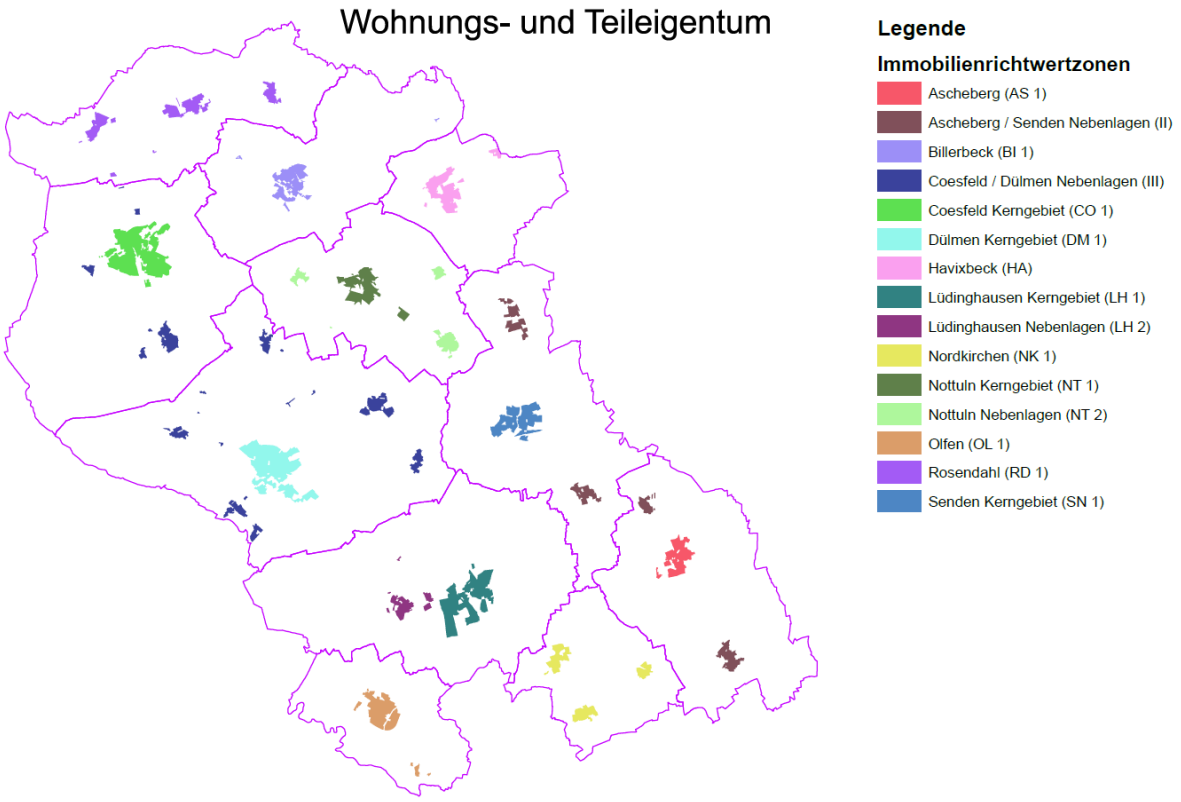
Die Bereitstellung der Immobilienrichtwerte erfolgt im BORIS-NRW als Übersicht in Immobilienrichtwertzonen. Durch Klicken auf den jeweiligen Richtwert können die Werte und die beschreibenden Merkmale abgerufen werden. In den Örtlichen Fachinformationen werden abgeleitete Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, die eine Berechnung des Vergleichswertes für ein konkretes Wertermittlungsobjekt ermöglichen.

Zudem wird die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilien-Preis-Kalkulators“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in den Detailinformationen bzw. über den Button auf der Startseite wird dieser gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat.

Die Nutzung des Informationssystems BORIS-NRW inkl. Ansicht und Ausdruck von Immobilienrichtwerten mit ihren erläuternden Merkmalen sowie die Berechnung eines vorläufigen Vergleichswertes mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators sind kostenfrei.

Die Einteilung in die Immobilienrichtwertzonen wurde anhand der Wertunterschiede je Gemeinde sowie der Lageklassifizierung vorgenommen. Folgende Faktoren wurden aus der multiplen Regressionsanalyse bezogen auf das oben genannte **Normobjekt** abgeleiteten und sind in den veröffentlichten Immobilienrichtwerten bereits enthalten:

Gemeinde	**Faktor**
Ascheberg	0,96
Ascheberg/ Senden Nebenlagen	0,80
Billerbeck	0,97
Coesfeld/ Dülmen Nebenlagen	0,88
Coesfeld Kerngebiet	1,00
Dülmen Kerngebiet	0,95
Havixbeck	1,05
Lüdinghausen Kerngebiet	1,04
Lüdinghausen Nebenlagen	0,92
Nordkirchen	0,81
Nottuln Kerngebiet	1,02
Nottuln Nebenlagen	0,90
Olfen	0,96
Rosendahl	0,83
Senden Kerngebiet	0,95



Für die einzelnen Lagekategorien wurden die folgenden Faktoren aus der Multiplen Regressionsanalyse abgeleitet, die ebenfalls bereits in den veröffentlichten Immobilienrichtwerten berücksichtigt wurden:

Lage	Faktor
sehr gut	1,11
gut	1,00
mittel	0,89

Umrechnungskoeffizienten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten (UK) berücksichtigt. Insbesondere in den Randbereichen der Merkmalsklassen sind die Umrechnungskoeffizienten sachverständig anzuwenden.

Neben den genannten Eigenschaften und Merkmalen können weitere besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten Einfluss auf die Wertfindung haben, die als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sachverständig durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Baujahreskategorie	UK
ab 1940 bis 1960	0,59
ab 1961 bis 1980	0,60
ab 1981 bis 1985	0,65
ab 1986 bis 1995	0,72
ab 1996 bis 2000	0,76
ab 2001 bis 2010	0,82
ab 2011 bis 2020	**1,00**
ab 2021	1,17

Wohnfläche	UK
ab 30 m² bis 80 m²	1,03
ab 81 m² bis 150 m²	**1,00**

Objektgruppe	UK
Erstverkauf	1,06
Weiterverkauf	**1,00**

Mietsituation	UK
vermietet	0,94
unvermietet	**1,00**

Gebäudestandard	UK
einfach	0,92
mittel	**1,00**
gehoben	1,06

Einheiten im Gebäude	UK
ab 2 bis 6	**1,00**
ab 7 bis 30	0,98

Balkon	UK
vorhanden	**1,00**
nicht vorhanden	0,94

6.1.3 Indexreihen

Gemäß § 18 ImmoWertV dienen Indexreihen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden. Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

Der dargestellte Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre im Teilmarkt Wohnungseigentum.

Halbjahr	Index
01 / 2016	66,6
02 / 2016	65,9
01 / 2017	69,9
02 / 2017	69,6
01 / 2018	75,9
02 / 2018	77,8
01/ 2019	78,3
02 / 2019	83,0
01 / 2020	84,3
02 / 2020	92,3
01 / 2021	92,4
02 / 2021	97,6
01 / 2022	102,4
02 / 2022	100,0

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte) Ø Wohn-/Nutzfläche (in m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m²)	Ø Miete (in €/m²)	Ø Bew.-Kosten (in % d. Rohertrages)	Ø Rohertragsfaktor	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	**1,3**	211	3	82	2.434	6,43	23	31,3	54	80
Standardabweichung	0,8			23	729	0,69	3	7,4	15	
Vermietetes Wohnungseigentum	**1,9**	93	3	74	2.163	6,45	23	27,1	52	80
Standardabweichung	1,1			18	523	0,52	3	6,4	12	

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Siehe Liegenschaftszinssätze

6.2 Teileigentum

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

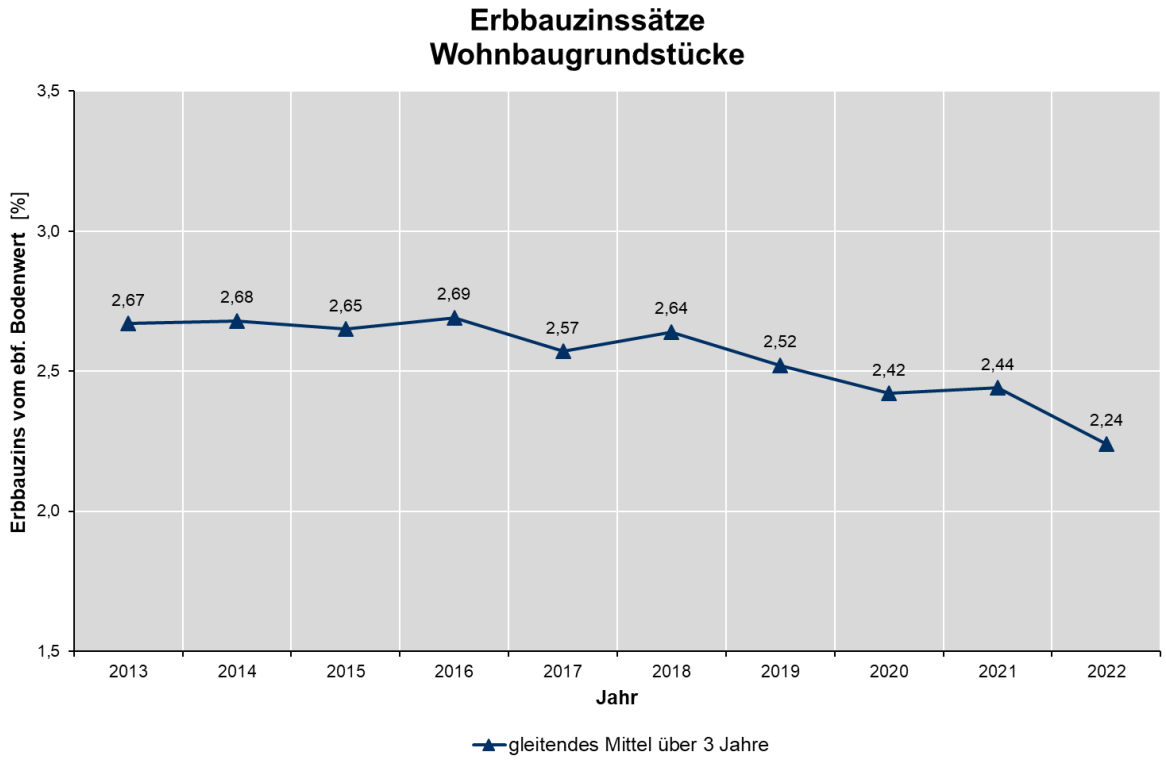
7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

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 (m²)	jährlicher, mittlerer Erbbauzinssatz € / m²	% - ebpf.	% - ebf.	gleitendes Mittel 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
2022	**13**	**497**	**4,3**	**3,0**	**1,95**	**2,24**
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 vereinzelten 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.



Bestellung von Erbbaurechten 1977 – 2022

Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe m²	mittl. Zinssatz % - ebpf.
Ascheberg	49	436	3,3
Billerbeck	121	594	2,9
Coesfeld	160	566	2,8
Dülmen	377	515	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	145	641	3,0
Senden	113	580	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 Vergleichswertverfahrens 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 Sachwertverfahrens 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 2020 bis 2022.

Erbbaurechte
nach Altersklassen aus den Jahren 2020 - 2022

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittlere Grundstücksgröße(m²)	Wohnfläche *) mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis €/m²	VB 90% (€/m²)	Anzahl	Bruttogrundfläche mittlere BGF (m²)	mittlerer Kaufpreis €/m³	VB**) 90% (€/m²)	Anzahl
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bis 800m²											
1950 - 1974	32	259.250	665	140	1.979	152	28	351	745	82	20
1975 – 1994	58	276.938	589	140	2.169	139	44	288	1.066	130	40
1995 – 2019	11	327.800	527	126	2.807	359	9	211	1.575	253	9
Reihenhäuser und Doppelhaushälften bis 500 m²											
1950 - 1974	8	186.075	371	113	1.793	270	6	268	681	145	6
1975 - 1994	19	266.308	311	126	2.210	234	16	263	1.010	103	14
1995 - 2019	19	289.422	319	132	2.244	182	17	195	1.489	129	17

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 2020 bis 2022.

Wohnungserbbaurechte
nach Altersklassen aus den Jahren 2020 - 2022

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücksgröße(m²)	Wohnfläche *) mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis €/m²	VB**) 90% (€/m²)	Anzahl
Wiederverkauf in Mehrfamilienhäuser							
1950 - 1974	27	109.474	122	77	1.356	175	25
1975 - 1994	15	151.654	109	74	2.050	248	12
1995 - 2019	5	200.434	147	74	2.725	702	5

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 2021 und 2022 79 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 Bodenrichtwert (€/m²)	Ø Grundstücksgröße (m²)	Ø Restlaufzeit des Erbbaurechts	Ø Rendite (in %)
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften	**1,04** (0,22)	79	288.537 (76.956)	176 (37)	570 (205)	58 (13)	1,28 (0,81)

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:	2,24 % (2,24 % von 100.000 € = 2.240 €)
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:	1.800 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	1.000 €

Kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbaren Erbbauzins (Barwertfaktor bei 2,24 % und 40 Jahren Restlaufzeit: 26,239):

(2.240 € - 1.800 €) * 26,239 = rd. 11.545 €

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

400.000 € - 100.000 € + 11.545 € - 0 € = 311.545 €

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

316.229 € * **1,04** = rd. 324.007 €

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):

324.007 € + 1.000 € = 325.007 €

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 Vergleichswertverfahrens 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 Werteinflüsse können Erbbaugrundstücksfaktoren und Erbbaugrundstückskoeffizienten abgeleitet werden.

Erbbaugrundstücksfaktoren (Auswertung aus dem Jahr 2022)
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 (€/m²)	Ø Grundstücksgröße (m²)	Ø Restlaufzeit des Erbbaurechts	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:	2,24 %
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:	1.800 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: 1.000 €
Abgezinster Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks (Abzinsungsfaktor bei 2,24 % und 40 Jahren Restlaufzeit: 0,412):

100.000 € * 0,412 = rd. 41.200 €

Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses (Barwertfaktor bei 2,24 % und 40 Jahren Restlaufzeit: 26,239):

1.800 € * 26,239 = rd. 47.230 €

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):

41.200 € + 47.230 € + 0 € = 88.430 €

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

88.430 € * **1,14** = rd. 100.810 €

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):

100.810 € + 1.000 € = 101.810 €

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 auf der Basis der ImmoWertV und der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen von November 2022 ermittelt.

Modellparameter der Untersuchung:

- Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Bruttogrundfläche:	Nach den Vorgaben der Anlage 4 ImmoWertV
- 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:	Nach Vorgaben der Handlungsempfehlung der AGVGA.NRW

Liegenschaftszinssatz
Die Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis der ImmoWertV und der Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen von November 2022 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.

Abweichend zu den letzten Jahren wurden nicht zwei, sondern drei Geschäftsjahre ausgewertet. Diese Umstellung erfolgt aufgrund der Tatsache, dass die Anzahl der auswertbaren Verkäufe bei einer Betrachtung von nur zwei Geschäftsjahren nicht in jedem Teilmarkt ausreicht, um eine statistisch gesicherte Aussage treffen zu können und zum anderen daran, dass in Zeiten von volatilen Zinsmärkten die Auswertung über drei Geschäftsjahre gemäßigter und stabiler ist. Aufgrund dieser Änderung lassen sich die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren nur bedingt mit den Vorjahren vergleichen.

Folgende Bewirtschaftungskosten wurden modellkonform in Ansatz gebracht:

	AGVGA.NRW		ImmoWertV 2021	
	2020	2021	2022	2023
Verwaltungskosten				
Wohnung / Einfamilienhaus	299 €/Jahr	298 €/Jahr	312 €/Jahr	344 €/Jahr
Eigentumswohnung	358 €/Jahr	357 €/Jahr	373 €/Jahr	412 €/Jahr
Garage / Einstellplatz	39 €/Jahr	39 €/Jahr	41 €/Jahr	45 €/Jahr
Gewerbe	3%	3%	3%	3%
Instandhaltungskosten				
Wohnen				
Wohnfläche	11,70 €/m²	11,70 €/m²	12,20 €/m²	13,50 €/m²
Tiefgarageneinstellplatz	88,50 €/Jahr	88,30 €/Jahr		
Garage	69,30 €/Jahr	69,20 €/Jahr	92 €/Jahr	102 €/Jahr
Carport	42,70 €/Jahr	42,60 €/Jahr		
Stellplatz	26,70 €/Jahr	26,60 €/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 Städte **Dülmen, Billerbeck, Lüdinghausen und Olfen** sind die Mietspiegel zum **01. Dezember 2022** als qualifizierte Mietspiegel i.S. § 558 d BGB neu erstellt worden. Für die Stadt **Coesfeld** sowie für die Gemeinden **Ascheberg, Havixbeck, Nordkirchen, Nottuln, Rosendahl und Senden** sind die qualifizierten Mietspiegel i.S. § 558 d BGB zum **01. Dezember 2022** fortgeschrieben worden.

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

Bei der Erstellung der Mietspiegel im Jahr 2022 sind auch durchschnittliche Mieten für Garagen, Carports Stellplätze und Tiefgaragen ermittelt worden. Es liegen insgesamt 1.327 auswertbare Mietinformationen vor.

	Garagen	Carports	Stellplätze	Tiefgaragen
Anzahl der Mietinformationen	548	126	603	50
Median	40 €	35 €	20 €	50 €
Spanne (90%)*	20 € - 60 €	20 - 50 €	10 € - 30 €	25 € - 60 €

* Spanne in der sich rund 90 % der Mietinformationen befinden.

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

Quelle: Landesbetrieb IT.NRW

Die folgende Tabelle bezieht sich die Entwicklung der Wohnungsmieten auf den Zeitraum von 2005 bis 2022 auf die Basis 2010 = 100 und ab 2010 auch auf die Basis 2015 = 100.

Preisindex für Wohnungsmieten in NRW (2005 – 2022)

"Kaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung

Jahr		Altbauwohnungen, vor dem 20.06.1948 erbaut		Neubauwohnungen, nach dem 19.06.1948 erbaut		zusammen	
		Basisjahr 2010 = 100	Basisjahr 2015 = 100	Basisjahr 2010 = 100	Basisjahr 2015 = 100	Basisjahr 2010 = 100	Basisjahr 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
2022	(Durchschnitt)		110,6		109,0		109,4
	Januar		109,6		108,3		108,6
	Februar		109,8		108,4		108,8
	März		109,9		108,5		108,8
	April		110,1		108,6		109,0
	Mai		110,4		108,8		109,2
	Juni		110,5		109,0		109,3
	Juli		110,9		109,2		109,6
	August		111,0		109,3		109,7
	September		111,0		109,4		109,8
	Oktober		111,0		109,5		109,8
	November		111,3		109,7		110,1
	Dezember		111,3		109,7		110,1

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 €/m²	+- 1,45 €/m²
- normale Ausstattung	5,20 €/m²	+- 1,35 €/m²
- einfache Ausstattung	3,90 €/m²	+- 1,10 €/m²
Büroflächen, Innenstadt:		
- moderne Ausstattung	7,35 €/m²	+- 1,65 €/m²
- normale Ausstattung	6,30 €/m²	+- 1,60 €/m²
- einfache Ausstattung	5,05 €/m²	+- 1,70 €/m²
Einzelhandel Peripherie (Kreisgebiet)	7,35 €/m²	+- 3,15 €/m²
Einzelhandel Innenstadt (Kreisgebiet)	7,60 €/m²	+- 3,00 €/m²
Einzelhandel Innenstadt (Coesfeld)	10,10 €/m²	+- 4,40 €/m²
Einzelhandel Innenstadt (Dülmen)	7,00 €/m²	+- 3,00 €/m²
Einzelhandel Innenstadt (Lüdinghausen)	7,80 €/m²	+- 2,90 €/m²
Produktion:	3,65 €/m²	+- 1,25 €/m²
Lagerhallen: - Kaltlager	2,75 €/m²	+- 0,80 €/m²
- Warmlager	2,95 €/m²	+- 0,90 €/m²
befestigte Außenflächen:	0,80 €/m²	+- 0,45 €/m²

10 Kontakte und Adressen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Vorsitzender:

Wewers, Manfred	Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor

Stellvertreter:

Bösken, Stefan	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat

Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter:

Briewig, Peter	Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Vahlhaus, Jürgen	Dipl. Ing. Kreisvermessungsdirektor

Weitere ehrenamtliche Gutachter:

Austermann, Dirk	Dipl.-Ing., Architekt
Entrup, Reinhard	Dipl.-Ing., Agrar (bis 30.03.2023)
Feldmann, Heinrich	M.Sc. Agrar, Öff. bestellter und vereidigter Sachverständiger
Hellkuhl, Ludger	Wohnungsverein Rheine eG Vorstandsvorsitzender
Hericks, Ulrich	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Kirschbaum, Stephan	B.Sc.Finance, Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Mengelkamp, Jörg	Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Niessing, Berthold	Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Schier, Heinz	Dipl.-Ing., Hochbau
Silge, Oliver	Dipl.-Ing., Architekt
Dr. Slütter-Haßhoff, Stefanie	Landwirtschaftliche Sachverständige (ab 17.03.2023)
Thiemann, Jutta	Vermessungsingenieurin Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Tiffe, Peter	Dipl.-Ing., Architekt
van Nerven, Oliver	Dipl.-Ökonom, WSG Kreis Coesfeld e.G., Vorstand
Weber, Jochem	Dipl.-Ing., Architekt

Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:

Kreuznacht, Petra	Regierungsrätin
Reuver, Kai	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)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte) Ø Wohn-/Nutzfläche (m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (€/m²)	Ø Miete (€/m²)	Ø Bew.-Kosten (% d. Rohertrages)	Ø Rohertragsfaktor	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	**1,3**	211	3	82	2.434	6,43	23	31,3	54	80
Standardabweichung	0,8			23	729	0,69	3	7,4	15	
Vermietetes Wohnungseigentum	**1,9**	93	3	74	2.163	6,45	23	27,1	55	80
Standardabweichung	1,1			18	523	0,52	3	6,4	12	
Einfamilienhäuser, freistehend	**0,8**	299	3	155	3.012	5,93	22	40,3	53	80
Standardabweichung	0,6			35	744	0,68	3	8,0	14	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	**0,7**	193	3	127	2.795	5,94	22	37,5	52	80
Standardabweichung	0,7			21	562	0,61	2	6,3	11	
Zweifamilienhäuser	**1,1**	40	3	196	2.230	5,60	23	31,5	42	80
Standardabweichung	0,8			32	465	0,57	2	5,7	9	
Dreifamilienhäuser	**1,6**	22	3	255	1.979	5,93	24	26,0	43	80
Standardabweichung	1,4			69	649	0,66	3	6,6	14	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	**2,4**	37	3	611	1.923	6,27	24	25,1	52	80
Standardabweichung	1,1			427	738	0,59	3	8,2	16	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	**3,5**	9	3	385	1.559	7,47	21	20,2	54	80
Standardabweichung	1,3			190	646	2,99	2	6,6	16	

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

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

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

Rest-nutzung Jahre	Liegenschaftszinssätze																				
	1,00%	2,00%	2,50%	2,75%	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%	4,25%	4,50%	4,75%	5,00%	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%	7,00%
q	1,01	1,02	1,025	1,0275	1,03	1,0325	1,035	1,0375	1,04	1,0425	1,045	1,0475	1,05	1,0525	1,055	1,0575	1,06	1,0625	1,065	1,0675	1,07
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
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
3	2,941	2,884	2,856	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	2,636	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
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	4,329	4,300	4,270	4,241	4,212	4,184	4,156	4,128	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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
16	14,718	13,578	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
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
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	11,690	11,465	11,246	11,034	10,828	10,627	10,432	10,243	10,059
19	17,226	15,678	14,979	14,646	14,324	14,012	13,710	13,417	13,134	12,859	12,593	12,335	12,085	11,843	11,608	11,379	11,158	10,943	10,735	10,532	10,336
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
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
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	12,583	12,308	12,042	11,784	11,535	11,294	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
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
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
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
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	12,887	12,575	12,275	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
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
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
31	26,542	22,938	21,395	20,681	20,000	19,353	18,736	18,149	17,588	17,054	16,544	16,058	15,593	15,149	14,724	14,318	13,929	13,557	13,201	12,859	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
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
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
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
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
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
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
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	14,496	14,065	13,655	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	13,332
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
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	13,452
43	34,810	28,662	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
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
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
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
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
48	37,974	30,673	27,773	26,475	25,267	24,141	23,091	22,111	21,195	20,338	19,536	18,783	18,077	17,414	16,790	16,203	15,650	15,128	14,636	14,171	13,730
49	38,588	31,052	28,071	26,740	25,502	24,350	23,277	22,276	21,341	20,468	19,651	18,886	18,169	17,495	16,863	16,268	15,708	15,180	14,682	14,211	13,767
50	39,196	31,424	28,362	26,997	25,730	24,552	23,456	22,434	21,482	20,593	19,762	18,984	18,256	17,573	16,932	16,329	15,762	15,228	14,725	14,249	13,801

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

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

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

Restnutzung	**Liegenschaftszinssätze**																				
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%
q	1,0100	1,0200	1,0250	1,0275	1,0300	1,0325	1,0350	1,0375	1,0400	1,0425	1,0450	1,0475	1,0500	1,0525	1,0550	1,0575	1,0600	1,0625	1,0650	1,0675	1,0700
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
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
53	40,984	32,495	29,193	27,729	26,375	25,121	23,957	22,877	21,873	20,938	20,066	19,253	18,493	17,783	17,117	16,493	15,907	15,356	14,838	14,350	13,890
54	41,569	32,838	29,457	27,960	26,578	25,298	24,113	23,014	21,993	21,043	20,159	19,335	18,565	17,846	17,173	16,542	15,950	15,394	14,872	14,379	13,916
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
56	42,720	33,505	29,965	28,404	26,965	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
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	16,065	15,495	14,960	14,457	13,984
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
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
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	16,161	15,579	15,033	14,521	14,039
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	14,055
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
63	46,574	35,640	31,558	29,781	28,156	26,667	25,300	24,044	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
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
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	16,932	16,289	15,689	15,128	14,603	14,110
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	16,310	15,707	15,144	14,616	14,121
67	48,659	36,733	32,352	30,458	28,733	27,159	25,721	24,403	23,194	22,082	21,058	20,113	19,239	18,430	17,679	16,981	16,331	15,725	15,158	14,629	14,132
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
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
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	16,385	15,770	15,197	14,662	14,160
71	50,662	37,744	33,071	31,065	29,246	27,593	26,087	24,713	23,456	22,304	21,246	20,272	19,374	18,544	17,776	17,063	16,401	15,784	15,209	14,671	14,169
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
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
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
75	52,587	38,677	33,723	31,610	29,702	27,974	26,407	24,981	23,680	22,492	21,404	20,404	19,485	18,637	17,854	17,129	16,456	15,830	15,248	14,704	14,196
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
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
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	18,696	17,903	17,169	16,490	15,859	15,271	14,724	14,213
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
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
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	14,226
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
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	14,234
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	19,668	18,789	17,979	17,233	16,542	15,902	15,307	14,753	14,237
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
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	19,699	18,814	18,000	17,249	16,556	15,913	15,316	14,761	14,243
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
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
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
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
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
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
93	60,362	42,072	35,975	33,446	31,200	29,198	27,406	25,798	24,349	23,039	21,852	20,771	19,786	18,884	18,057	17,295	16,593	15,943	15,341	14,781	14,259
94	60,754	42,228	36,073	33,525	31,262	29,247	27,445	25,829	24,374	23,059	21,868	20,784	19,796	18,892	18,063	17,301	16,597	15,946	15,343	14,783	14,261
95	61,143	42,380	36,169	33,601	31,323	29,295	27,484	25,859	24,398	23,078	21,883	20,796	19,806	18,900	18,069	17,305	16,601	15,950	15,346	14,785	14,263
96	61,528	42,529	36,263	33,675	31,381	29,341	27,520	25,888	24,421	23,097	21,897	20,808	19,815	18,907	18,075	17,310	16,605	15,953	15,348	14,787	14,264
97	61,909	42,676	36,354	33,746	31,438	29,386	27,556	25,917	24,443	23,114	21,911	20,819	19,824	18,914	18,081	17,315	16,608	15,955	15,350	14,789	14,266
98	62,286	42,820	36,443	33,817	31,493	29,430	27,590	25,944	24,465	23,131	21,925	20,830	19,832	18,921	18,086	17,319	16,611	15,958	15,352	14,790	14,267
99	62,659	42,960	36,529	33,885	31,547	29,472	27,623	25,970	24,485	23,147	21,938	20,840	19,840	18,927	18,091	17,323	16,615	15,960	15,354	14,792	14,268
100	63,029	43,098	36,614	33,951	31,599	29,513	27,655	25,995	24,505	23,163	21,950	20,849	19,848	18,933	18,096	17,326	16,618	15,963	15,356	14,793	14,269

Abzinsungstabelle

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

$K_o = K_n * 1/q^n$

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
2022	X)	X)	X)	849,4	116,9	139,8	109,4	117,7	147,8

X) Daten nicht mehr veröffentlich

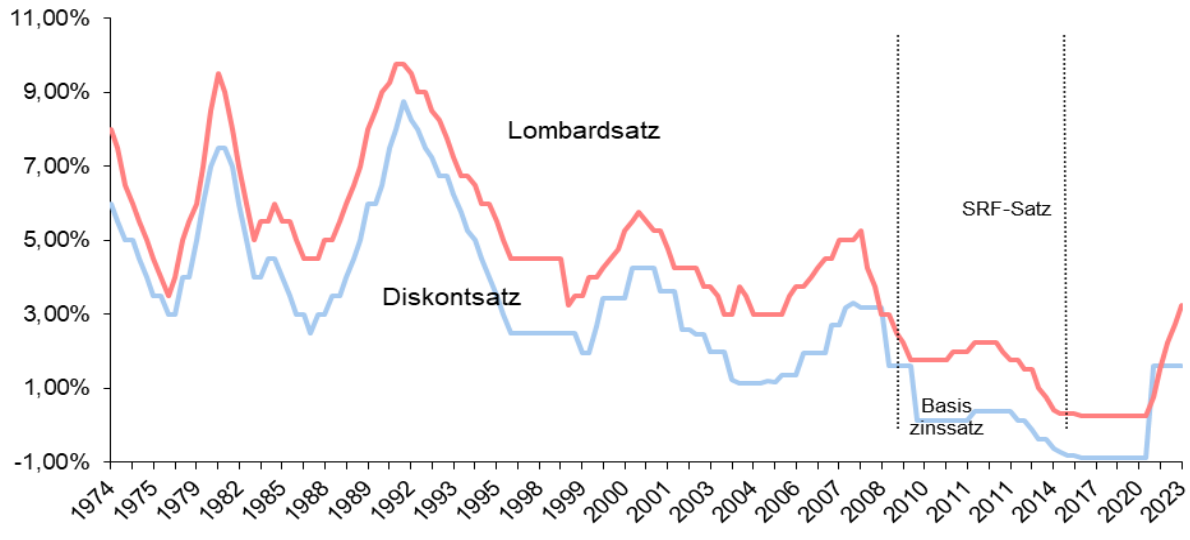
Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

Erhebungszeitraum		Wohnungsbaukredite an privat-Haushalte (Effektivverzinsung)		
		Festzinsen bis 1 Jahr	Festzinsen von über 1 Jahr bis 5 Jahre	Festzinsen von über 5 Jahre
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
2022	(Durchschnitt)	2,50	1,77	1,72
	Januar	2,00	1,52	1,74
	Februar	2,02	1,52	1,73
	März	2,10	1,53	1,71
	April	2,08	1,54	1,71
	Mai	2,15	1,55	1,70
	Juni	2,19	1,58	1,70
	Juli	2,28	1,70	1,70
	August	2,49	1,76	1,70
	September	2,61	1,86	1,70
	Oktober	3,05	2,06	1,72
	November	3,35	2,21	1,73
	Dezember	3,66	2,37	1,74

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

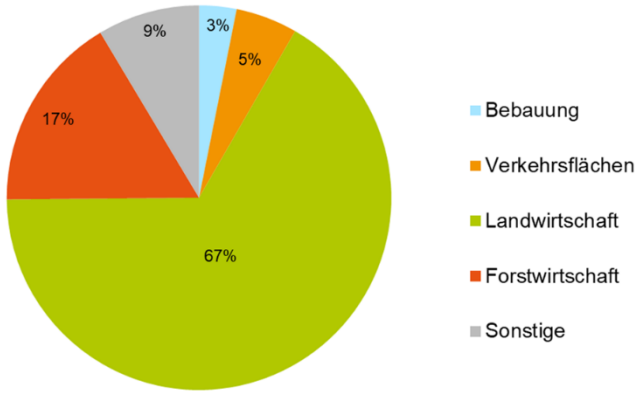
Statistische Angaben zum Kreis Coesfeld (Quelle: www.kreis-coesfeld.de)

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 31.12.2021	Fläche (km²)	Einwohner je km²
Gemeinde Ascheberg	15.602	106,32	146,75
Stadt Billerbeck	11.525	91,37	126,14
Stadt Coesfeld	36.382	141,36	257,37
Stadt Dülmen	46.877	184,83	253,62
Gemeinde Havixbeck	11.940	53,17	224,56
Stadt Lüdinghausen	24.847	140,54	176,80
Gemeinde Nordkirchen	10.166	52,41	193,97
Gemeinde Nottuln	19.672	85,67	229,63
Stadt Olfen	13.040	52,43	248,71
Gemeinde Rosendahl	10.806	94,49	114,36
Gemeinde Senden	20.495	109,45	187,25
Kreis Coesfeld	221.352	1.112,04	199,05

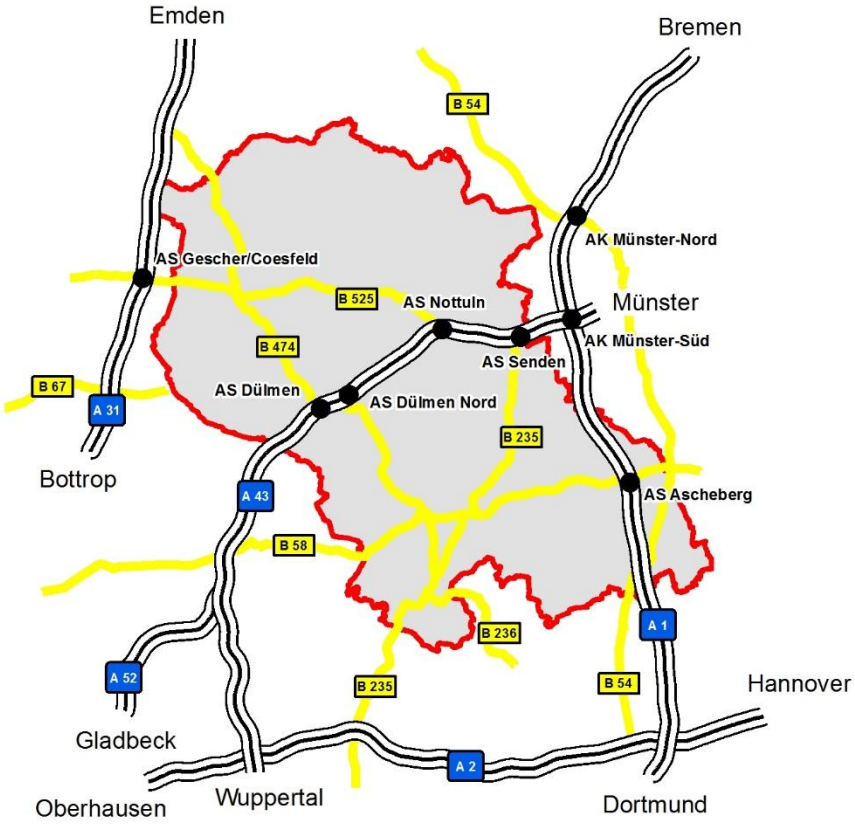
Flächennutzung



Gebietskörperschaft	Bauflächen (ha)	Bauflächen (%)	Verkehrsflächen (ha)	Verkehrsflächen (%)	Landwirtsch. Flächen (ha)	Landwirtsch. Flächen (%)	Forstwirtsch. Flächen (ha)	Forstwirtsch. Flächen (%)	Sonstige Flächen (ha)	Sonstige Flächen (%)	Gesamt Fläche (ha)
Ascheberg	248	2%	581	5%	7.529	71%	1.528	14%	747	7%	10.632
Billerbeck	187	2%	421	5%	6.775	74%	1.114	12%	640	7%	9.136
Coesfeld	577	4%	801	6%	8.988	64%	2.435	17%	1.334	9%	14.136
Dülmen	696	4%	1.062	6%	12.061	65%	3.063	17%	1.601	9%	18.483
Havixbeck	201	4%	243	5%	3.675	69%	830	16%	369	7%	5.317
Lüdinghausen	359	3%	698	5%	8.823	63%	2.533	18%	1.640	12%	14.054
Nordkirchen	196	4%	242	5%	3.477	66%	906	17%	421	8%	5.241
Nottuln	325	4%	493	6%	6.058	71%	1.079	13%	613	7%	8.567
Olfen	189	4%	282	5%	3.002	57%	1.178	22%	592	11%	5.243
Rosendahl	197	2%	410	4%	6.600	70%	1.580	17%	662	7%	9.449
Senden	322	3%	539	5%	6.983	64%	2.181	20%	919	8%	10.945
Kreis Coesfeld	3.497	3%	5.773	5%	73.970	67%	18.427	17%	9.537	9%	111.204

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

Das gut ausgebaute Straßennetz im Kreis Coesfeld schafft nahezu optimale Verkehrsverbindungen im gesamten Kreis einschließlich hervorragender Anbindung an das Bundesfernstraßennetz.



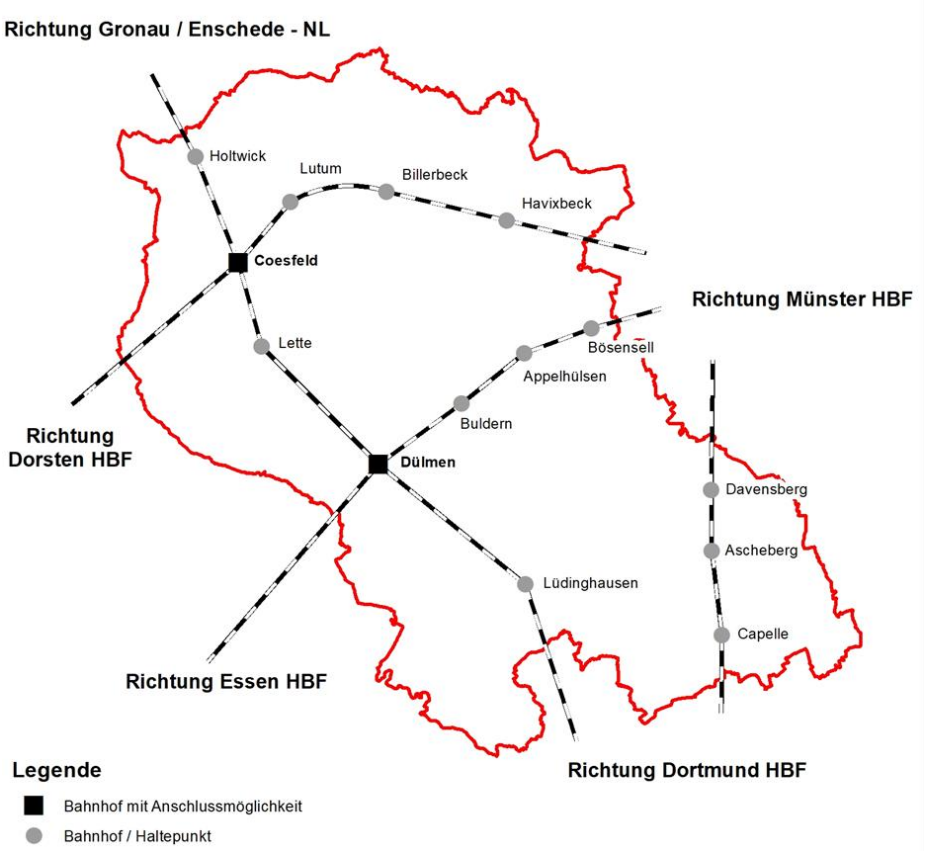
Autobahnen

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

Bundesstraßen:

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

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)

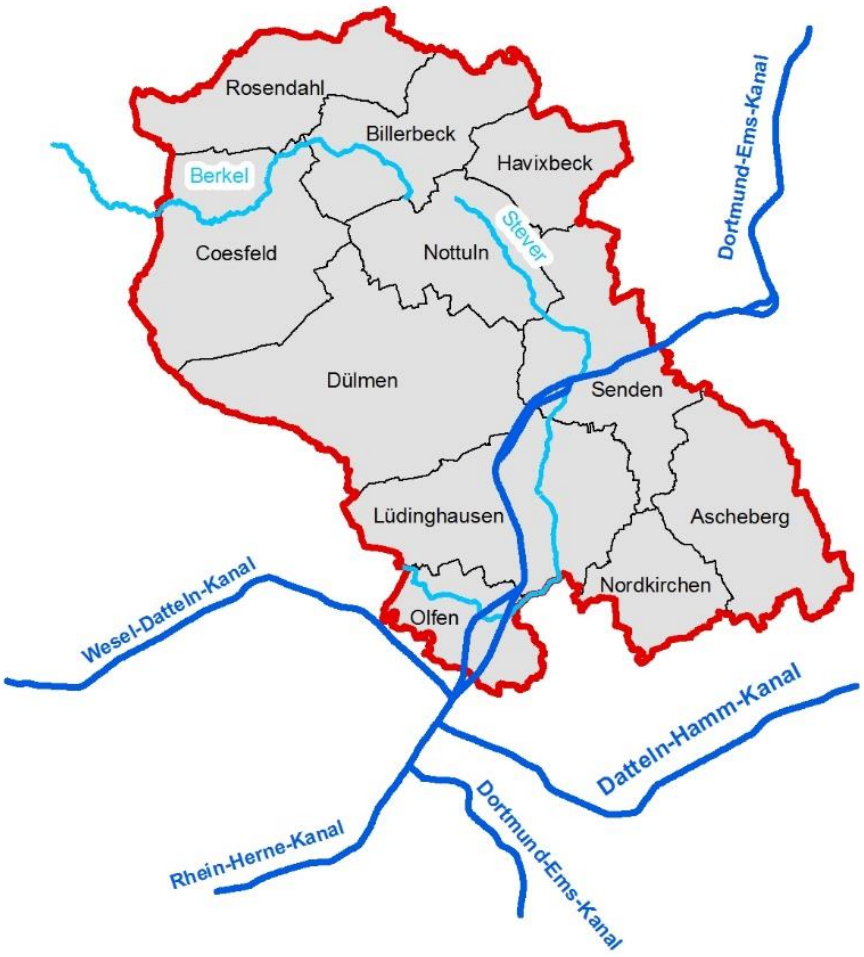
Der Flughafen Münster/Osnabrück International Airport in Greven bietet mit zahlreichen Direkt- und Umsteigeverbindungen eine gute Anbindung des Kreises Coesfeld an das nationale und internationale Flugnetz.

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

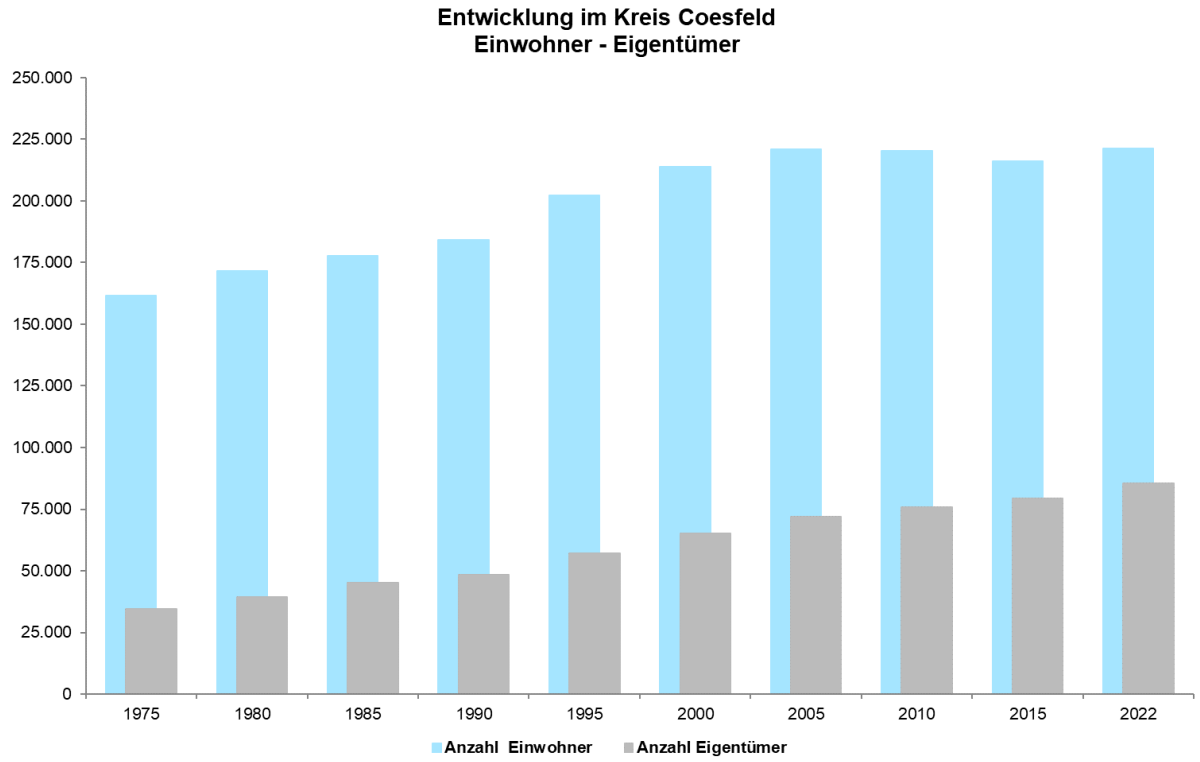
Weitere Informationen finden Sie unter: www.fmo.de

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

Wasserstraßen (Quelle: www.kreis-coesfeld.de)
Der Dortmund-Ems-Kanal im Kreis Coesfeld führt vom Ruhrgebiet kommend über Olfen, Lüdinghausen und Senden in Richtung Münster.



Eigentumsbildung im Kreis Coesfeld



Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten

Auszug aus der Vermessungs- und WertermittlungsKostenOrdnung **[VermWertKostO] des Landes NRW** vom 12. Dezember 2019

Für die Erstellung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuss wird eine Gebühr nach der Vermessungs- und WertermittlungsKostenOrdnung [VermWertKostO] des Landes NRW vom 12. Dezember 2019 erhoben. Nach § 11 Gebührengesetz NRW entsteht die Gebührenschuld dem Grunde und der Höhe nach mit der Beendigung der gebührenpflichtigen Amtshandlung. Maßgebend ist der Wert des Gegenstandes zum Zeitpunkt der Beendigung der Amtshandlung (§ 9 Gebührengesetz NRW). Die Gebühr beträgt nach Tarifstelle 5.1 VermWertKostT:

5.1 Erstattung von Gutachten gemäß GrundWertVO NRW:

Die Gebühren sind aus der Summe der Gebührenanteile nach Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen.

5.1.1 Grundaufwand

Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert (bei mehreren Wertermittlungsstichtagen der höchste Wert) des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwerts, dann nach a) - c); maximal anzusetzender Wert: 2 Mio. €, zu bestimmen:

a)	Wert	bis	1 Million €	0,2 %	vom Wert	zzgl. 1.400 €
b)	Wert	über	1 bis 10 Millionen €	0,1 %	vom Wert	zzgl. 2.400 €
c)	Wert	bis	10 - 100 Millionen €	0,03 %	vom Wert	zzgl. 9.400 €

(Es ist maximal ein Wert von 100 Mio. €, bei Miet- und Pachtwerten von 2 Mio. € anzusetzen.)

5.1.2 Mehr- oder Minderaufwand

5.1.2.1 Führen

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

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln. Die dementsprechende Zeitgebühr (25 € je angefangene Arbeitsviertelstunde) ist als Gebührenzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4.000 Euro betragen.

5.1.2.2 Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr (25 € je angefangene Arbeitsviertelstunde) 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 % der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.

5.1.4 Mehrausfertigungen

Einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:

a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des zu begutachtenden Objekts	keine Gebühr
b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen	keine Gebühr
c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung	30 €

Der Gebühr ist die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.

Die Gebühren für besondere Bewertungsfälle sind der Kostenordnung, die im Internet unter www.recht.nrw.de oder in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden kann, zu entnehmen.

Nach § 13 Gebührengesetz NRW haften Sie als – Mitantragsteller*in Ihrer - Erben - Miteigentümer - gemeinschaft - für die o. g. Gebühr als Gesamtschuldner. Dies bedeutet, dass die volle Gebühr von jedem einzelnen von Ihnen gefordert und beigetrieben werden kann. Die Zahlung durch einen von Ihnen wirkt auch auf die übrigen Gesamtschuldner. Der interne Ausgleich hinsichtlich der auf die einzelnen Beteiligten entfallenen Anteile bleibt Ihnen selbst überlassen.

Nach § 193 (4) Baugesetzbuch ist dem Eigentümer eine Abschrift des Gutachtens zu übersenden.

Für den Fall der Rücknahme eines Antrages, nachdem mit der sachlichen Bearbeitung begonnen wurde, ermäßigt sich diese Gebühr um ein Viertel; sie kann bis zu einem Viertel der vorgesehenen Gebühr ermäßigt werden (§ 15 Gebührengesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) vom 23.8.1999), sie kann auch weniger als ein Viertel der vorgesehenen Gebühr betragen § 2(8) VermWertKostO NRW.

Für den Fall der abgebrochenen Amtshandlung ist der nach § 15 Absatz 2 des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen festgelegte Rahmen nach dem Verhältnis der erbrachten Teilleistung zur Gesamtleistung zu bemessen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Name der Geschäftsstelle

Straße Hs.Nr.

Postfach PLZ Ort

Antragsteller/in

Anrede

Firmenname

Name, Vorname

Straße Hs.Nr.

PLZ Ort

Telefon /

E-Mail

Ihr Zeichen

Antrag auf Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert

sowie weiterer Gutachten gem. § 45- 47 GrundWertVO

LAGE des WERTERMITTLUNGSOBJEKTS_____

Straße und Haus-Nr oder Gemarkung, Flur, Flurstück(e)

ICH BIN ANTRAGSBERECHTIGT ALS

- ❑ Eigentümer/in
- ❑ Erbbauberechtigte/r
- ❑ _____
- ❑ Miteigentümer/in (Namen und Adressen der anderen Miteigentümer/innen sind beigefügt bzw. werden nachgereicht)
- ❑ Pflichtteilsberechtigte/r
- ❑ Wohnungsberechtigte/r
- ❑ Betreuer/in
- ❑ Bevollmächtigte/r
- ❑ Inhaber/in anderer Rechte am Grundstück
- ❑ Behörde (bitte erläutern)

- Die erforderliche Vollmacht (Betreuer/in, Bevollmächtigte/r) liegt bei bzw. wird nachgereicht.
- Die Einsichtnahme in das Grundbuch wird mit Antragstellung gestattet.
- Die Berechtigung zur Anforderung von Auskünften und öffentliche Register (ggf. kostenpflichtig, gem. Tarifstelle 5.1.2.1 b VermWertKostO NRW) wird mit Antragstellung erteilt.

GEGENSTAND DER WERTERMITTLUNG

- ❑ Grundstück
- ❑ Grundstück und Gebäude
- ❑ _____
- ❑ Wohnungs-/Teileigentum
- ❑ Erbbaurecht
- ❑ Sonstiges (weitere Rechte, Mietwert, Entschädigung) (bitte erläutern) _____

ZWECK DES GUTACHTENS

- ❑ Erbregelung
- ❑ Pflichtteilsansprüche
- ❑ Zugewinnausgleich
- ❑ Vermögensfeststellung
- ❑ Veräußerungsabsichten
- ❑ Finanzbehörde
- ❑ Sonstiges (bitte angeben, soweit für eine sachgerechte Bearbeitung erforderlich) _____

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

- ❑ aktueller Wertermittlungsstichtag
- ❑ zurückliegendes Datum: _____ . _____ . _____

Das Gutachten wird in ____**facher Ausfertigung** benötigt.

Mit den Gebühren für die Erstattung des Gutachtens ist die Abgabe von bis zu 3 beglaubigten Mehrausfertigungen, sowie die Ausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.

Die Gebühren für die Erstattung des Gutachtens werden gemäß der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW - **übernommen.**

Datum: _____ . _____ . 202___ Unterschrift: _____