



Grundstücksmarktbericht **2026**

Kreis Coesfeld

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld

Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

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: 14.04.2026

Änderung auf Seite 75, 78

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	5
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	7
3	Umsätze	8 - 25
3.1	Gesamtumsatz	8
3.2	Unbebaute Grundstücke	12
3.3	Bebaute Grundstücke	18
3.4	Wohnungseigentum	23
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	24
3.6	Sonstige	25
4	Unbebaute Grundstücke	26 - 58
4.1	Individueller Wohnungsbau	26
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	26
4.3	Gewerbliche Bauflächen	27
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	28
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	29
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	29
4.7	Bodenrichtwerte	31
4.7.1	Definition	31
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS	31
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	35
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	45
4.7.5	Indexreihen	47
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	58
5	Bebaute Grundstücke	59 - 78
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	59
5.1.1	Durchschnittspreise	59
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	65
5.1.3	Indexreihen	69
5.1.4	Sachwertfaktoren	70
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	73
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	74
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	74
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	76
5.2.3	Indexreihen	76
5.2.4	Durchschnittspreise	76
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	78
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	78

6	Wohnungs- und Teileigentum	79 - 87
6.1	Wohnungseigentum	79
6.1.1	Durchschnittspreise	79
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	82
6.1.3	Indexreihen	86
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	87
6.1.5	Rohertragsfaktoren	87
6.2	Teileigentum	87
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	88 - 95
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	88
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	91
7.3	Erbbaugrundstücke	95
8	Modellbeschreibungen	97 - 98
9	Mieten und Pachten	99 - 102
10	Kontakte und Adressen	103 - 104
11	Anlagen	105 - 112

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen erstmalig aufgrund des Bundesbaugesetzes 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 im Gutachterausschuss tätigen Mitglieder 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. Ferner gehören dem Gutachterausschuss Mitarbeitende der zuständigen Finanzbehörden an, die als besondere Mitglieder bestellt sind.

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 Immobilienrichtwerten,
- 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, Markt Anpassungsfaktoren, Sachwertverfahren
- 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
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023
- 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.

Weitere Informationen zum Gutachterausschuss und dessen Geschäftsstelle finden Sie unter <https://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de> und im Serviceportal des Kreises Coesfeld



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. Aktuelle unterjährige Umsatzzahlen werden im Statistik - Dashboard <https://www.coe.de/kps-statistik> veröffentlicht. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld stellt sich zum 31.12.2025 wie folgt dar:

Trend

Die Anzahl der eingegangenen Kaufverträge, der Geldumsatz sowie der Flächenumsatz steigen

Im Jahr 2025 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 1.872 Kaufverträge zur Auswertung vorgelegt. Dies entspricht einem Anstieg von rund 19 % im Vergleich zum Vorjahr (1.567 Kaufverträge). Der Geldumsatz belief sich auf rund 575 Millionen EUR, was einer Steigerung von 15 % entspricht. Der Flächenumsatz stieg um 16 % auf rund 406 Hektar an.



Grundstückspreise für Wohnbauland steigen leicht, starker Anstieg bei der Anzahl der verkauften Bauplätze

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen weisen im Vergleich zum Jahr 2024 eine moderate Steigerung auf. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für erschlossene Wohnbauflächen in mittlerer Lage liegt kreisweit bei 206 €/m² (+5%). Die Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus stieg im Vergleich zum Vorjahr (186) deutlich um rund 70 % auf 317.



Grundstückspreise für Ackerland sind gestiegen, Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen bleibt gleich

Die Bodenrichtwerte für Ackerland stiegen im Durchschnitt um 8 % auf rund 12,30 € je m² an. Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs beträgt weiterhin 0,90 €/m². Im Vergleich zum Jahr 2024 stieg der Geldumsatz um rund 80 %, der Flächenumsatz um rund 43 %. Die Anzahl der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist mit 41 Kauffällen um 28 % gestiegen.



Preise für Gewerbegrundstücke bleiben konstant

Im Jahr 2025 wurden 27 Gewerbegrundstücke im Kreisgebiet veräußert. Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke liegen weiterhin auf dem konstanten Niveau des Vorjahres von rund 54 € je m².



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

Im Jahr 2025 wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich rund 419.000 € (+3,1%) und für Doppelhaushälften und Reihenhäuser 342.000 € (+6%) gezahlt. Das Preisniveau ist im Vergleich zum Vorjahr somit moderat gestiegen. Die Anzahl der Verkaufsfälle betrug 565 und stieg damit im Vergleich zum Vorjahr um rund 17 %.



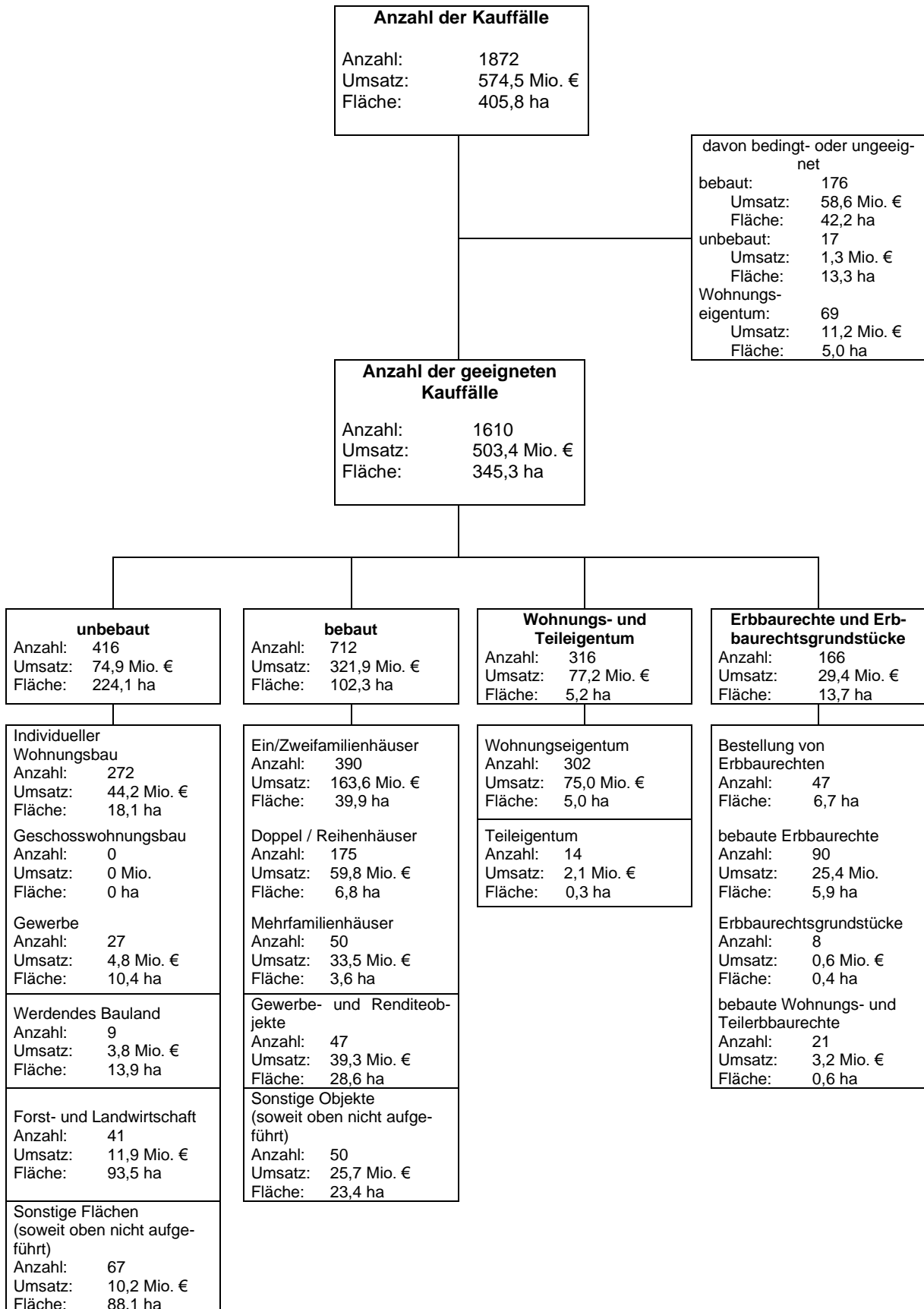
Preise für Eigentumswohnungen im Durchschnitt leicht gestiegen

Der Preis für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern lag im Kreisdurchschnitt bei 2.385 €/m² (neu errichtete Eigentumswohnungen: 4.374 €/m²). Es wurde eine durchschnittliche Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen von rd. +1,5 % im Vergleich zum Vorjahr festgestellt.



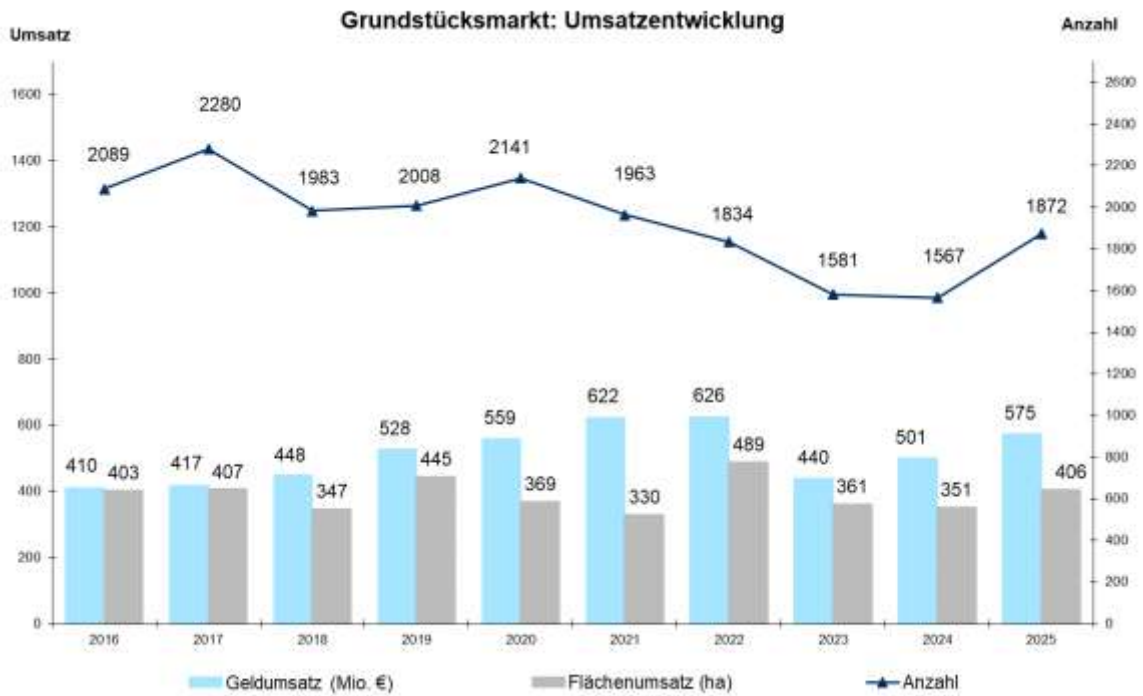
3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz



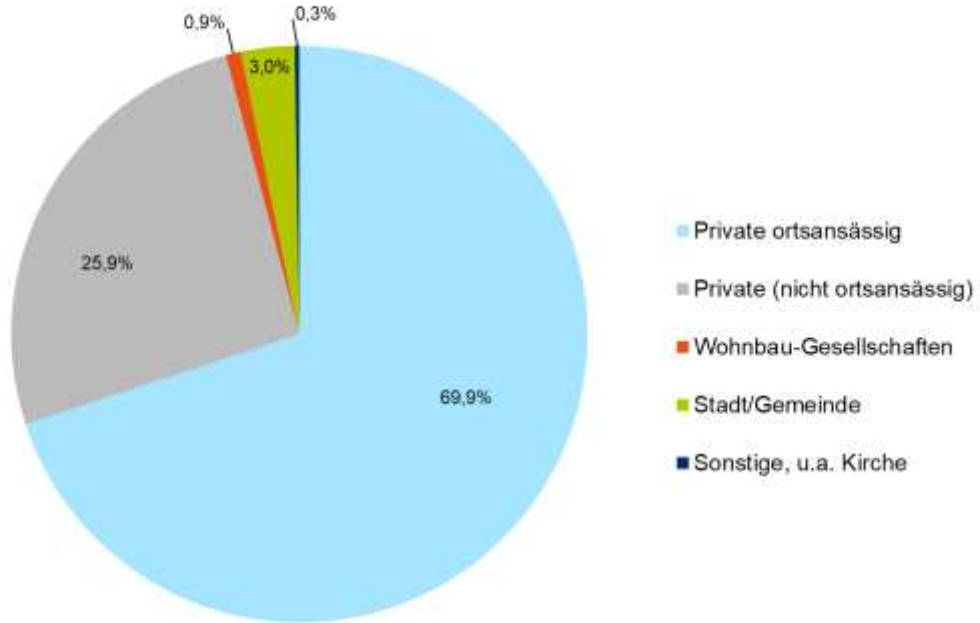
Gemeinde	Grundstücksgruppe	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ascheberg	bebaut	52	40	49	59	56	45	57	41	47	55
	unbebaut	43	110	44	66	45	55	51	35	35	31
	Wohn-/Teileigentum	31	51	22	35	40	17	24	25	36	26
	Summe	126	201	115	160	141	117	132	101	118	112
Billerbeck	bebaut	49	57	68	57	66	66	48	38	63	64
	unbebaut	52	45	34	27	55	33	29	40	33	46
	Wohn-/Teileigentum	19	19	25	20	22	18	20	19	18	12
	Summe	120	121	127	104	143	117	97	97	114	122
Coesfeld	bebaut	154	133	132	139	149	165	179	122	130	151
	unbebaut	68	159	96	78	84	68	51	49	33	66
	Wohn-/Teileigentum	90	100	120	118	116	116	92	91	77	68
	Summe	312	392	348	335	349	349	322	262	240	285
Dülmen	bebaut	170	177	155	210	220	209	172	152	158	208
	unbebaut	113	119	146	110	131	120	60	66	51	89
	Wohn-/Teileigentum	85	89	141	89	124	123	109	81	118	96
	Summe	368	385	442	409	475	452	341	299	327	393
Havixbeck	bebaut	36	42	52	50	51	38	37	37	28	64
	unbebaut	37	81	30	36	22	13	27	20	25	15
	Wohn-/Teileigentum	26	32	23	26	51	22	17	24	23	33
	Summe	99	155	105	112	124	73	81	81	76	112
Lüdinghausen	bebaut	99	92	109	87	78	74	79	74	89	105
	unbebaut	55	132	58	84	80	66	47	63	39	49
	Wohn-/Teileigentum	59	37	56	41	44	42	28	37	37	34
	Summe	213	261	223	212	202	182	154	174	165	188
Nordkirchen	bebaut	47	42	45	55	47	43	40	37	40	51
	unbebaut	64	71	50	43	46	77	23	30	33	33
	Wohn-/Teileigentum	49	42	30	16	52	44	13	19	16	18
	Summe	160	155	125	114	145	164	76	86	89	102
Nottuln	bebaut	86	88	95	82	90	69	92	67	76	89
	unbebaut	31	43	64	42	39	27	36	36	34	87
	Wohn-/Teileigentum	63	58	49	27	47	55	31	22	28	43
	Summe	180	189	208	151	176	151	159	125	138	219
Olfen	bebaut	64	59	62	56	47	38	40	42	45	62
	unbebaut	92	47	25	69	42	28	69	47	30	19
	Wohn-/Teileigentum	33	29	15	21	30	42	34	20	18	20
	Summe	189	135	102	146	119	108	143	109	93	101
Rosendahl	bebaut	39	55	39	37	38	46	40	39	35	40
	unbebaut	52	66	30	23	34	21	30	31	9	20
	Wohn-/Teileigentum	23	7	6	15	23	16	5	5	10	9
	Summe	114	128	75	75	95	83	75	75	54	69
Senden	bebaut	84	76	62	74	64	75	75	53	82	89
	unbebaut	84	52	37	66	40	57	120	64	35	33
	Wohn-/Teileigentum	40	30	14	50	68	35	59	55	36	47
	Summe	208	158	113	190	172	167	254	172	153	169
Kreisgebiet	bebaut	880	861	868	906	906	868	859	702	793	978
	unbebaut	691	925	614	644	618	565	543	481	357	488
	Wohn-/Teileigentum	518	494	501	458	617	530	432	398	417	406
	Anzahl	2089	2280	1983	2008	2141	1963	1834	1581	1567	1872

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

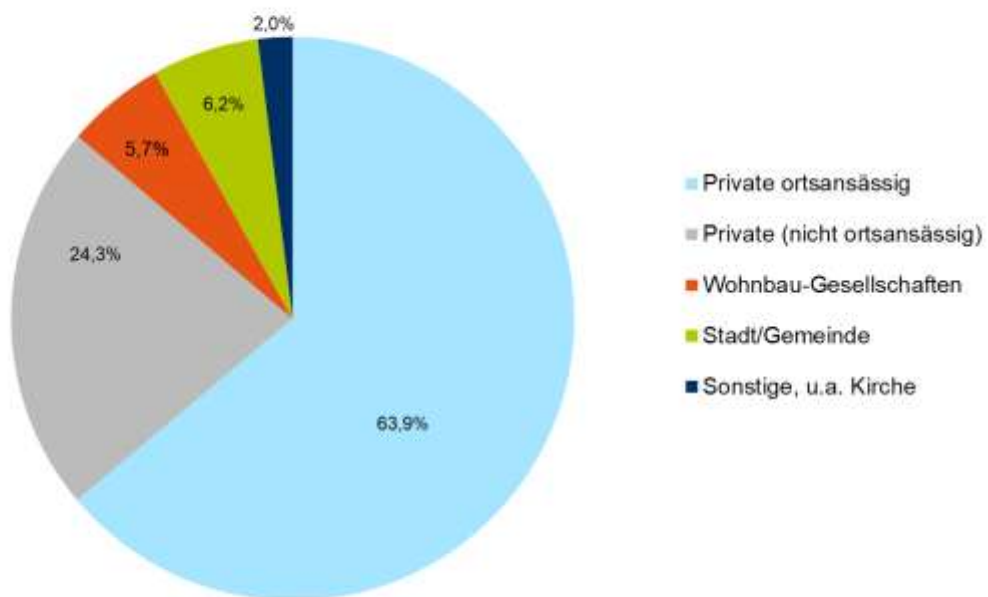


Erwerber / Veräußerer

Erwerber 2025



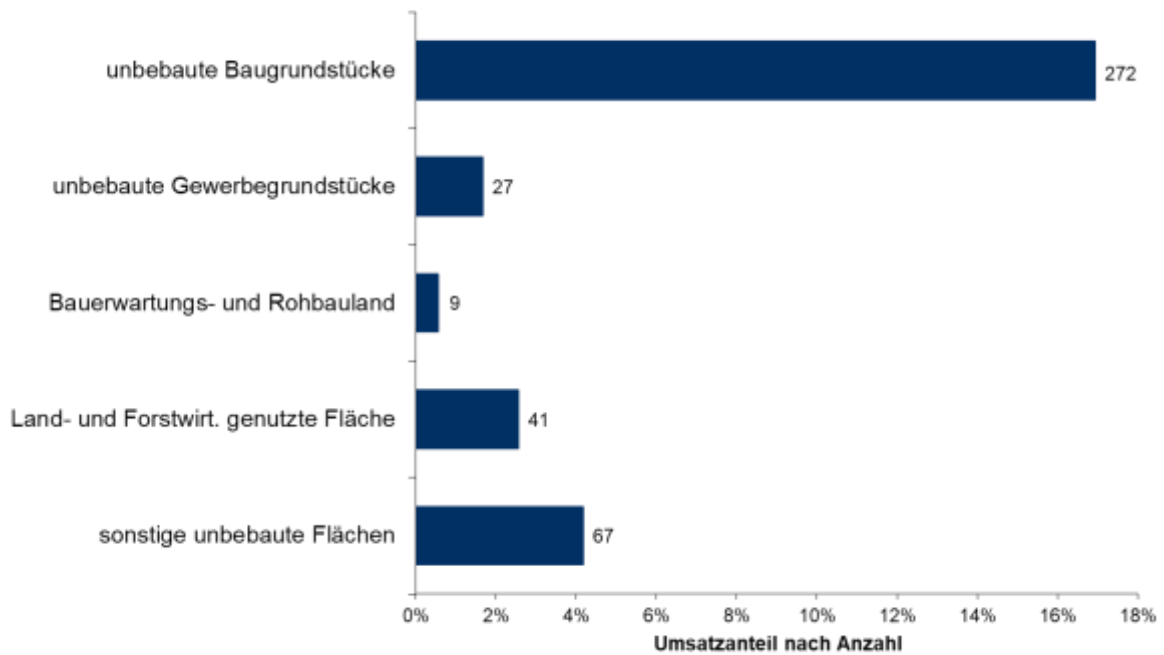
Veräußerer 2025



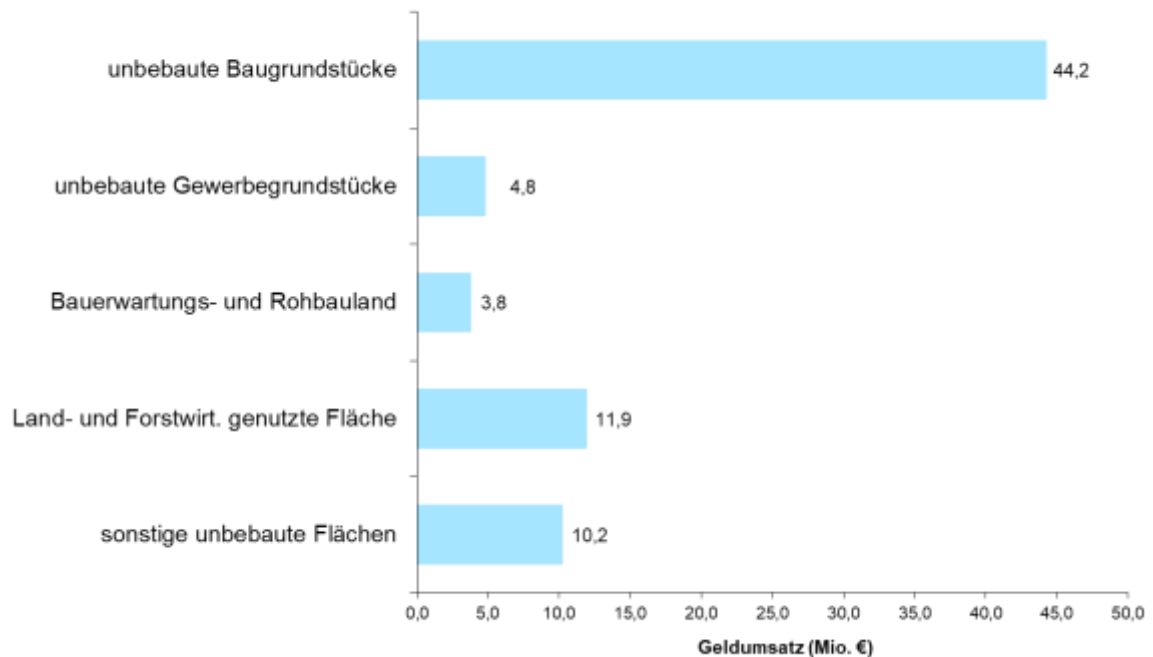
3.2 Unbebaute Grundstücke

Folgende Grafiken zeigen die Anzahl aller geeigneten Kauffälle für unbebaute Grundstücke (ohne Erbbaugrundstücke) sowie die Umsatzentwicklung, differenziert nach Grundstücksgruppen, bezogen auf das Jahr 2025.

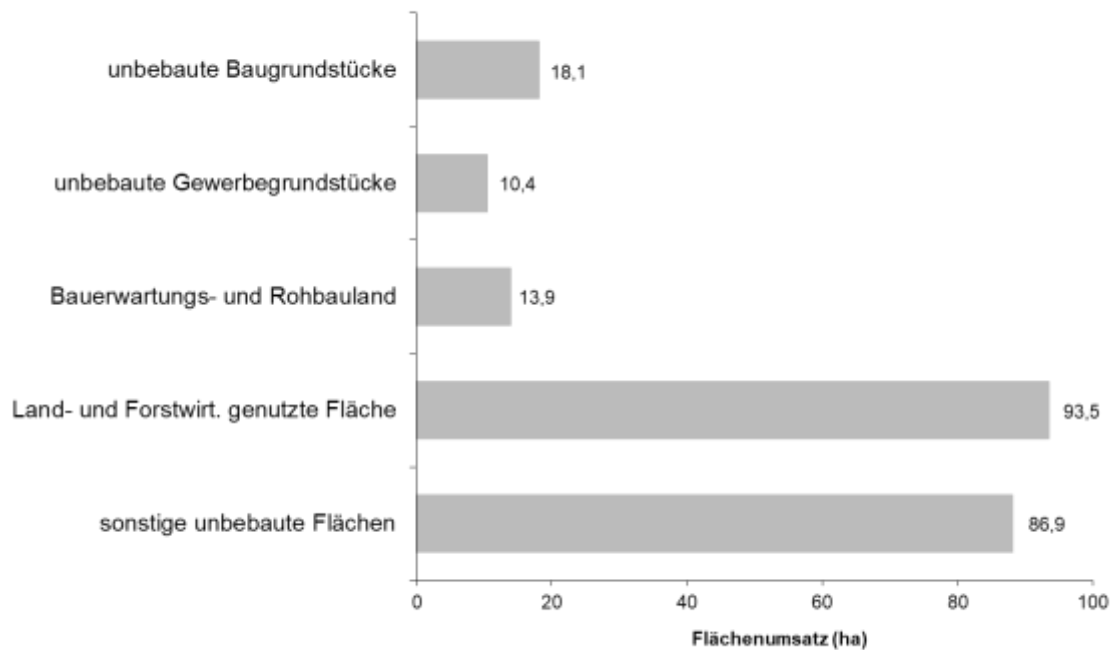
Umsatzanteile nach Anzahl für unbebaute Grundstücke 2025



Geldumsatz für unbebaute Grundstücke 2025



Flächenumsatz für unbebaute Grundstücke 2025



Hinweis

Auf dem Dashboard des Gutachterausschusses <https://www.coe.de/kps-statistik> werden unterjährig aktuelle Umsatzzahlen der vorgelegten Kaufverträge zur Kaufpreissammlung zur interaktiven Recherche je Teilmarkt und Gemeinde bereitgestellt. Abweichungen zur endgültigen Jahresstatistik sind im Einzelfall durch den Stand der Auswertung der Kaufverträge begründet.

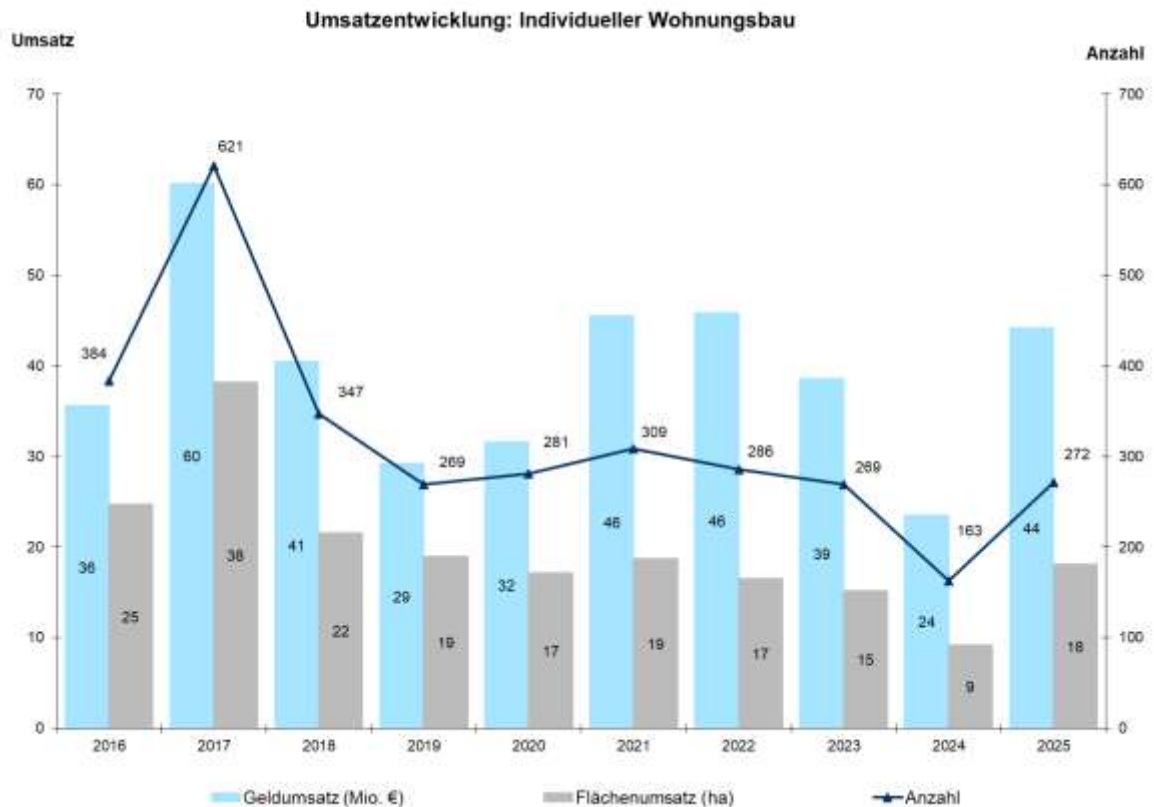


Folgende Grafiken und Tabellen zeigen die Umsatzentwicklungen in den Teilmärkten individueller Wohnungsbau, gewerbliche Bauflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Individueller Wohnungsbau

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2023	269	15,15	38,6
2024	163	9,16	23,5
2025	272	18,10	44,20

ohne Erbbaugrundstücke

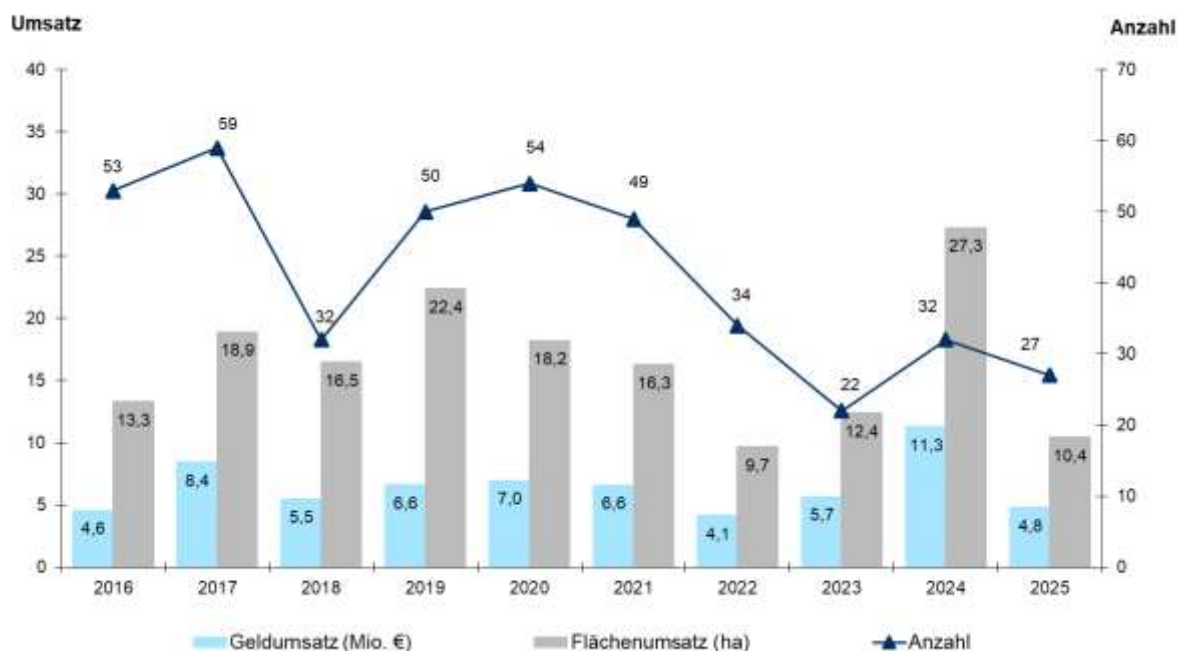


Gewerbegrundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2023	22	12,39	5,66
2024	32	27,27	11,3
2025	27	10,43	4,80

ohne Erbbaugrundstücke

Umsatzentwicklung: Gewerbliche Bauflächen



Landwirtschaftliche Grundstücke

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2023	18	32,57	3,75
2024	27	54,18	6,31
2025	35	89,52	11,77

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



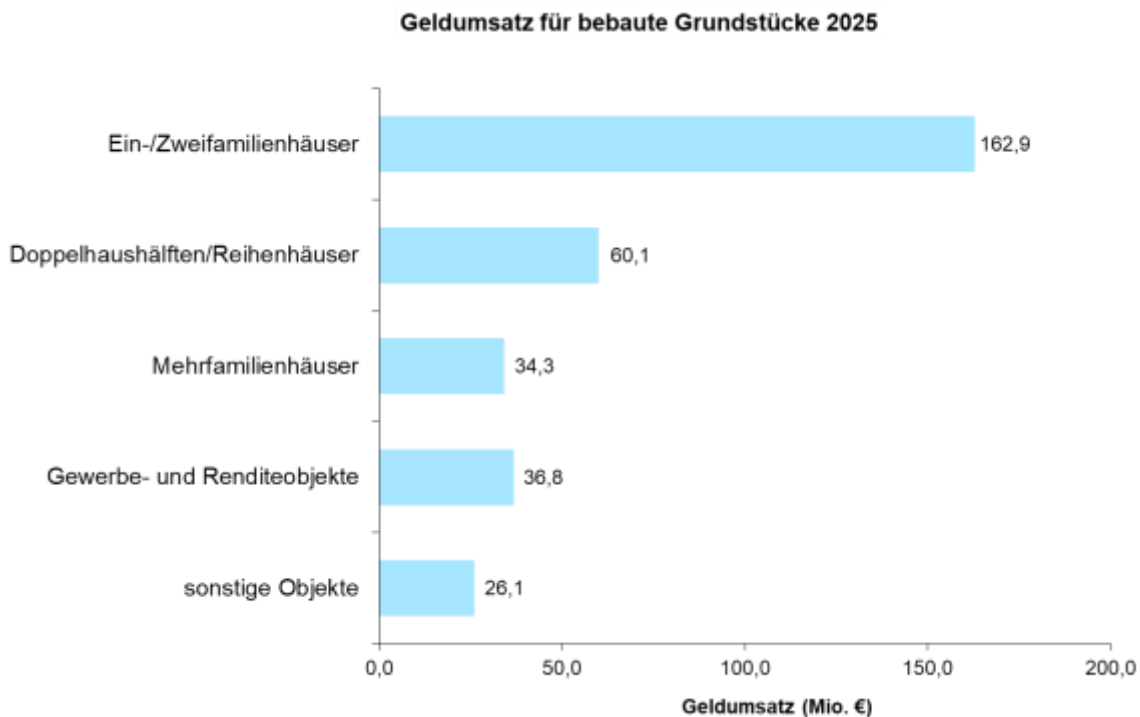
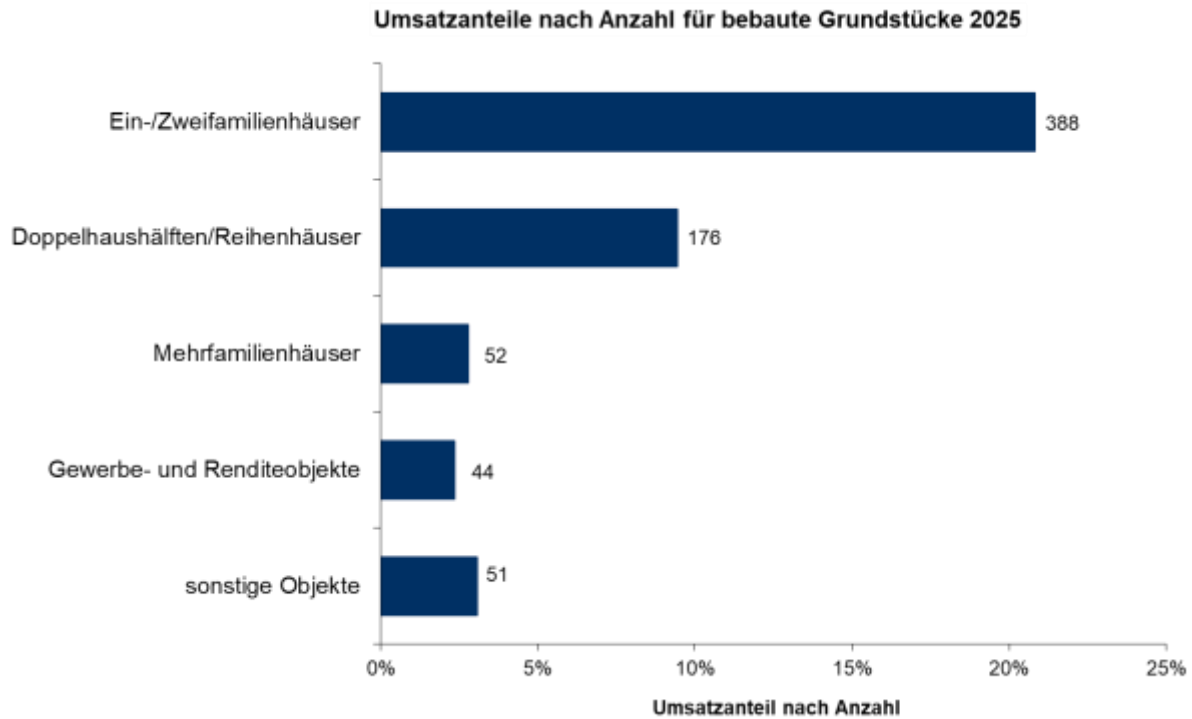
Forstwirtschaftliche Grundstücke

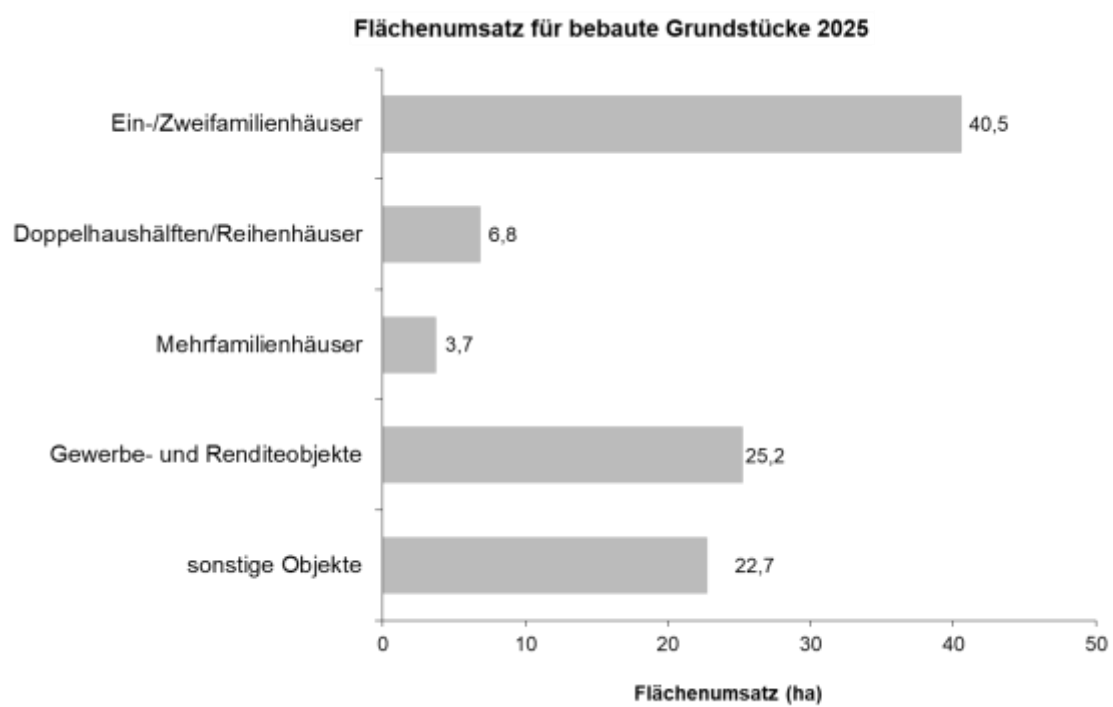
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2016	2	2,54	0,06
2017	6	9,24	0,23
2018	6	16,29	0,33
2019	11	13,09	0,40
2020	2	3,24	0,08
2021	7	7,33	0,13
2022	4	10,04	0,32
2023	4	29,50	0,64
2024	5	11,45	0,26
2025	6	4,03	0,11

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 2025.





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. €)
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
2023	298	28,88	121,10
2024	303	27,83	123,30
2025	390	39,87	163,57

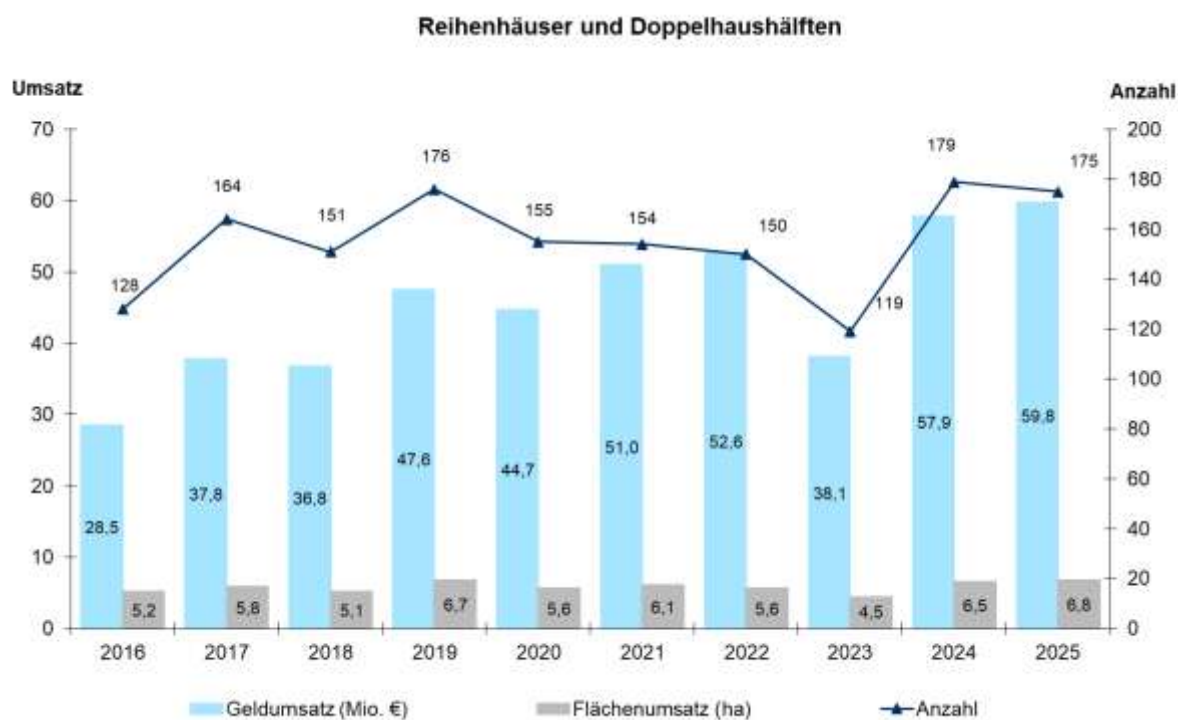
ohne Erbbaurechte



Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2023	119	4,45	38,13
2024	179	6,53	57,86
2025	175	6,80	59,80

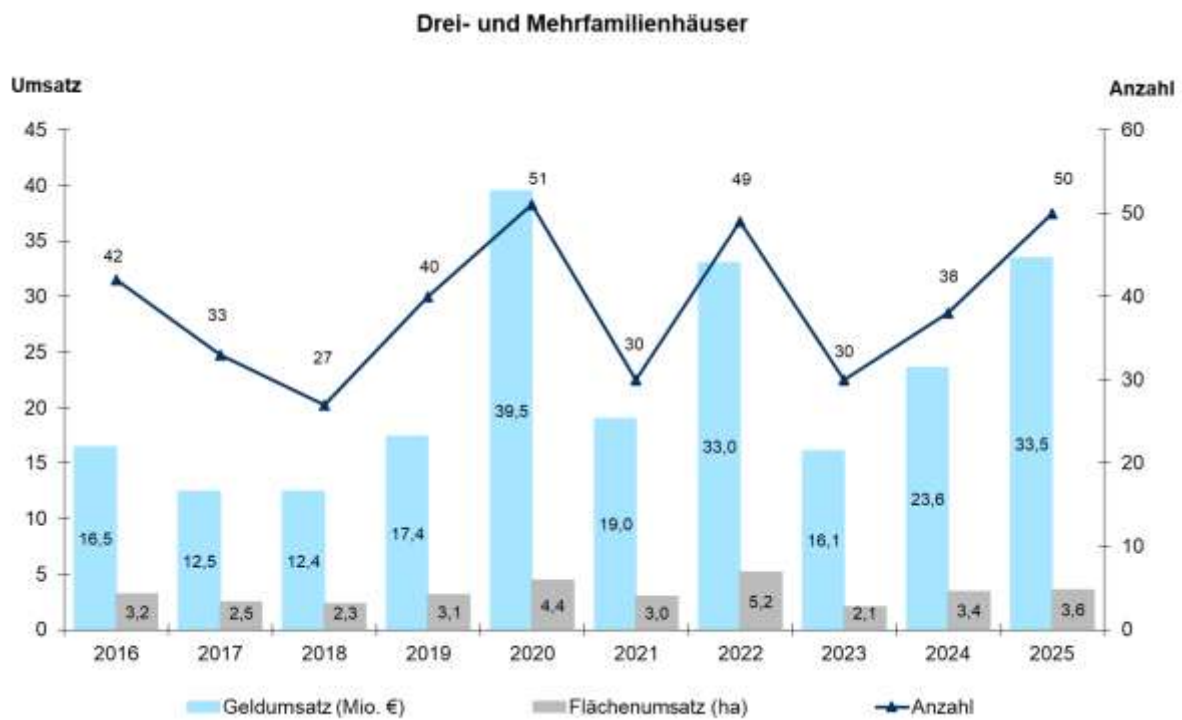
ohne Erbbaurechte



Drei- und Mehrfamilienhäuser

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2023	30	2,06	16,10
2024	38	3,43	23,61
2025	50	3,59	33,50

ohne Erbbaurechte



3.4 Wohnungseigentum

Folgende Grafiken und Tabelle zeigen die Umsatzentwicklung von Wohnungseigentum.

Jahr	Erstverkäufe			Wiederverkauf			Umwandlung		
	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2023	79	1,15	27,18	222	3,65	41,56	6	0,15	1,53
2024	91	0,98	32,48	227	3,77	47,14	0		
2025	70	0,85	26,11	246	4,39	51,05	0		

ohne Erbbaurechte



3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

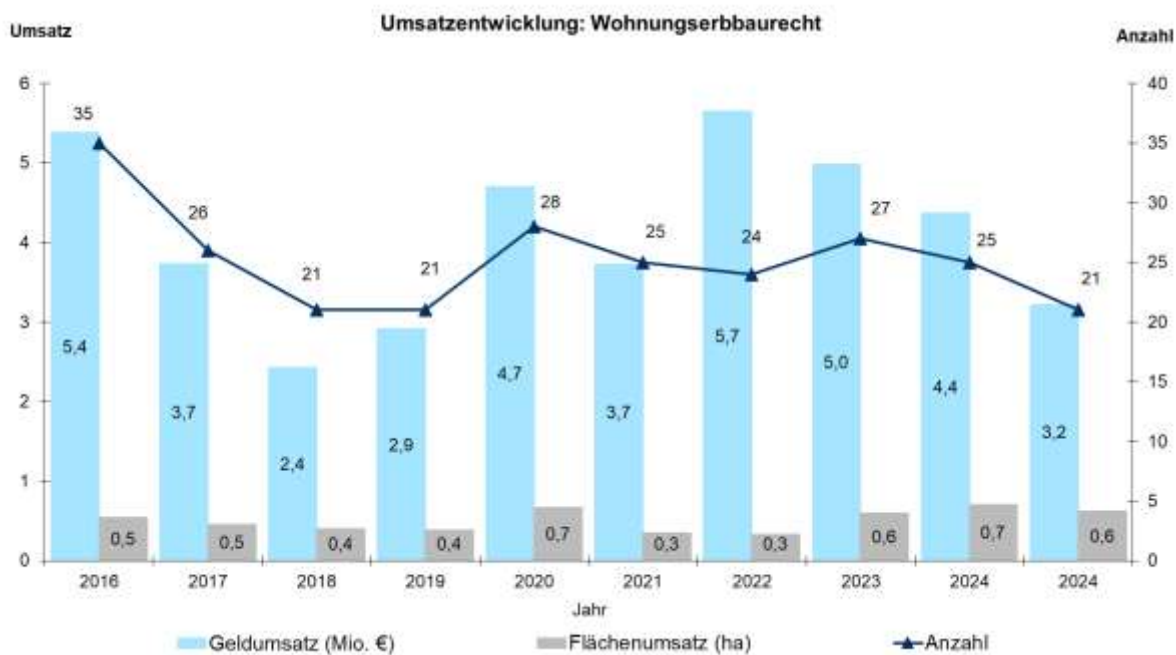
Ein- und Zweifamilienhäuser
Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2023	56	3,14	17,19
2024	44	2,43	13,25
2025	69	4,04	21,78



Wohnungserbbaurecht

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2023	27	0,60	4,99
2024	25	0,70	4,37
2025	21	0,63	3,22



3.6 Sonstige

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Durchschnittspreise

Individueller Wohnungsbau			
Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche (m ²)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Mittelwert (€/m ²)
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
2023	574	146.274	255
2024	562	144.359	257
2025	666	162.522	244

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

Gewerbgrundstücke			
Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche (ha)	durchschnittlicher Kaufpreis (Mio. €)	Mittelwert (€/m ²)
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
2023	5.632	257.152	46
2024	8.523	352.731	41
2025	3.864	177.670	46

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

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Durchschnittspreise

Forstwirtschaftliche Grundstücke			
Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche (ha)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Mittelwert (€/m ²)
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
2023	7,38	159.120	2,2
2024	2,29	51.116	2,2
2025	0,67	17.952	2,7

Landwirtschaftliche Grundstücke			
Jahr	durchschnittliche Grundstücksfläche (ha)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Mittelwert (€/m ²)
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
2023	1,81	208.495	11,5
2024	2,01	233.810	11,7
2025	2,56	336.315	13,1

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)										2016-25	
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Mittel	Median
Bauerwartungsland	34,0€	38,0€	46,0€	29,0€	37,0€	30,0€	33,9€	31,8€	53,0€	37,0€		
	33%	35%	37%	33%	38%	30%	27%	29%	29%	30%	33%	33%
Bruttorohbauland (Wohnen)	39,0€	38,0€	45,0€	56,0€	74,0€	48,0€	51,4€	/	/	/		
	56%	53%	41%	54%	53%	43%	44%	/	/	/	51%	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 9 Fälle aus den Jahren 2024 und 2025 für die Untersuchung herangezogen. Die Untersuchung zeigt folgendes Ergebnis:

Mittelwert der Auswertung:	18,4 €/m²
Anzahl der Fälle:	9
Minimum:	13,00 €/m ²
Maximum:	32,20 €/m ²
Standardabweichung:	6,20 €/m ²
durchschnittlicher landwirtschaftlicher Bodenrichtwert	12,30 €/m ²
Faktor begünstigtes Agrarland zu Bodenrichtwert-Wohnen (eb-frei):	11,2
Faktor Bodenrichtwert Ackerland zu begünstigtem Agrarland:	1,5

Entwicklungsstufe	Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu landw. Flächen)										2016-25	
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Mittel	Median
Landw. Flächen, Bodenleitwert	7,4€	8,0€	8,3€	8,8€	9,0€	10,5€	10,8€	10,9€	11,4€	12,3€		
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
begünst. Agrarland	9,9€	10,5€	10,7€	11,0€	11,6€	12,9€	14,3€	15,1€	17,0€	18,4€		
	134%	131%	129%	125%	129%	123%	132%	139%	149%	150%	131%	133%
Unland, Wasser, Biotope	1,1€	1,1€	1,0€	1,2€	1,5€	1,7€	1,7€	1,8€	1,7€	2,5€		
	12%	15%	14%	12%	14%	17%	16%	17%	15%	20%	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

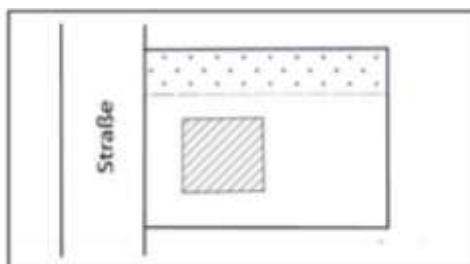
- eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen,
- einen Überbau bereinigen oder
- als Garagen- oder Stellplatzfläche genutzt werden können

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 2025 sind in den nachfolgenden Grafiken dargestellt:

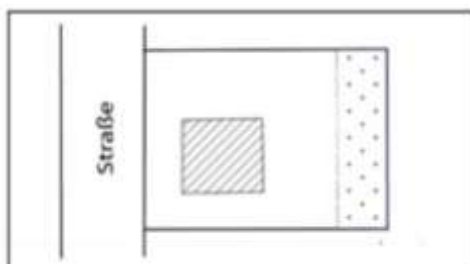
Baulandteilflächen:



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

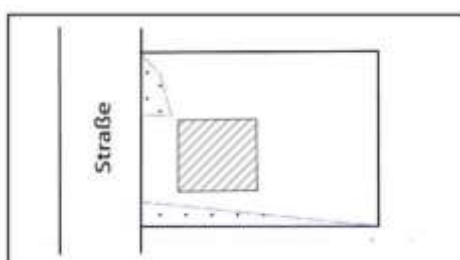
Anzahl der Kauffälle:	12
Verhältnis zum Baulandwert:	78%
Bandbreite:	39% bis 118%

Unmaßgebliche Teilfläche:



Zukäufe zu Garten- bzw. Hinterland

Anzahl der Kauffälle:	19
Verhältnis zum Baulandwert:	64%
Bandbreite:	31% bis 97%



Zukäufe zu unmaßgeblichen Vorgartenflächen und/oder seitlichen Grundstücksflächen

Anzahl der Kauffälle:	23
Verhältnis zum Baulandwert:	57%
Bandbreite:	26% bis 89%

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 <https://www.boris.nrw.de> zu finden. BORIS.NRW unterstützt die OPEN-DATA-Strategie des Landes NRW und stellt die vollständigen Produkte der Gutachterausschüsse in NRW, wie Bodenrichtwertauskünfte, Immobilienrichtwertauskünfte und Grundstücksmarktberichte kostenlos zum Download im Internet bereit. Damit wird dem gesetzlichen Auftrag zur Schaffung von Transparenz auf dem Immobilienmarkt Nachdruck verliehen. 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. Alle dort verfügbaren Daten können gemäß den Nutzungsbedingungen von "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" ([dl-de/by-2-0](https://www.datenlizenz.de/)) genutzt werden.

Darstellung der Bodenrichtwerte in Wohngebieten

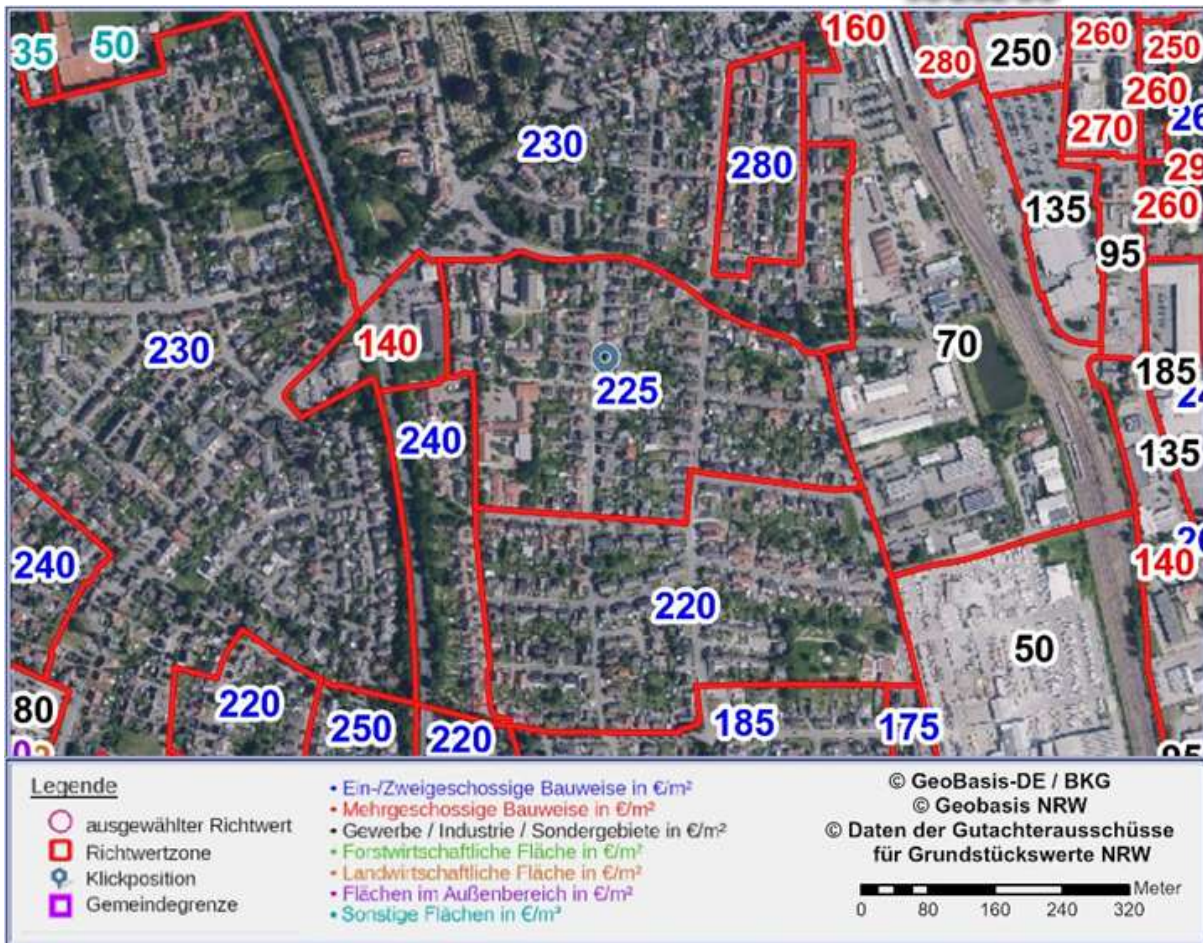
BORIS
 .NRW


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Coesfeld
Postleitzahl	48653
Gemarkungsname	Coesfeld-Stadt
Gemarkungsnummer	5168
Ortsteil	Coesfeld
Bodenrichtwertnummer	7106
Bodenrichtwert	225 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 90
Tiefe	40 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	205 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	0074

Tabelle 1: Richtwertdetails

Beispiel:

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

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

Eigenschaften des Richtwertgrundstückes

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

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

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

 Begrenzungslinie

Darstellung Bodenrichtwerte in den Kernlagen

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

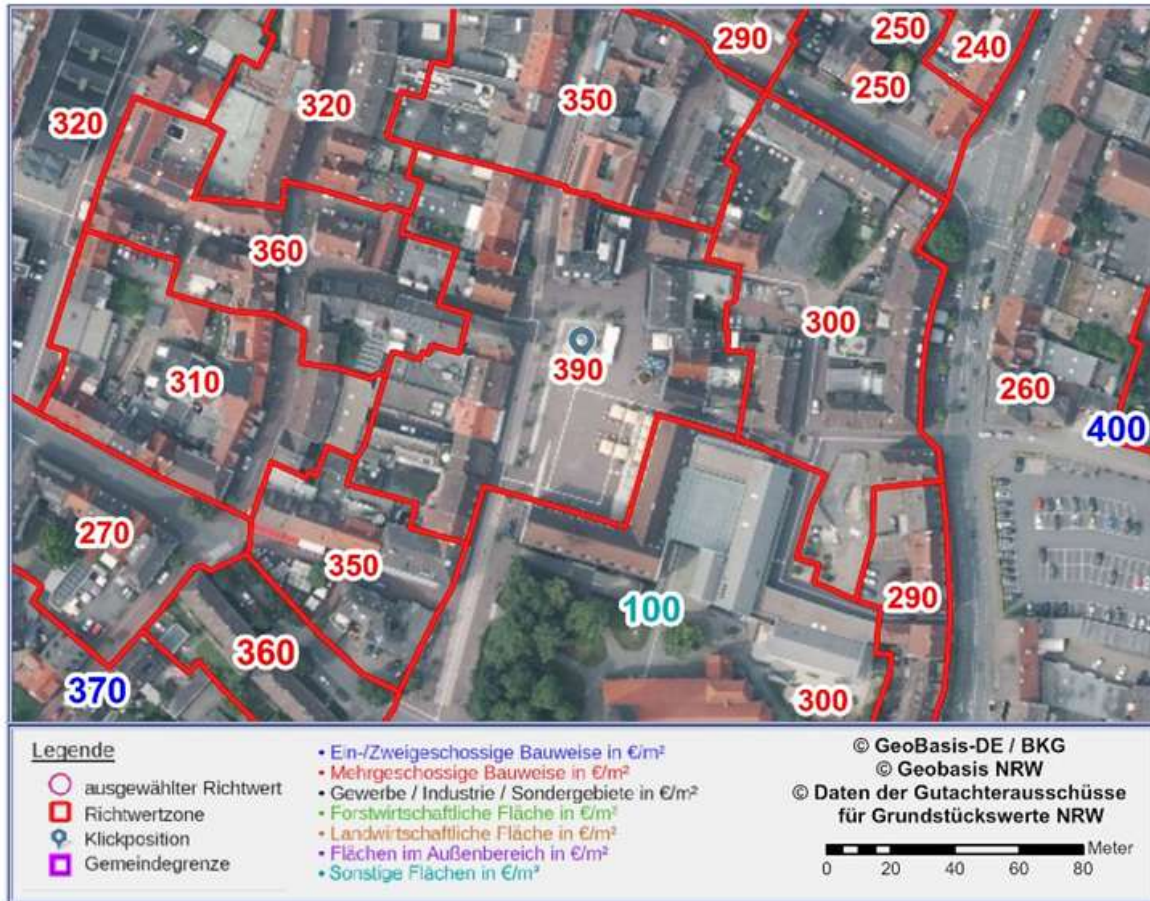


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Dülmens
Postleitzahl	48249
Gemarkungsname	Dülmens-Stadt
Gemarkungsnummer	5155
Ortsteil	Dülmens
Bodenrichtwertnummer	70046
Bodenrichtwert	390 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Kerngebiet
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	3,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 90
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	480 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	0155

Tabelle 1: Richtwertdetails

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Erschließungskosten

Die Bodenrichtwerte 2026 (Wertermittlungsstichtag: 01.01.2026) 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	W- AKS	G- ASB	F	gesamt
Ascheberg	2	7		3	13	3			4	50	5	5	5	5	5	107
Billerbeck	1	5	1		7	20			6	39	3	3	3	3	3	94
Coesfeld	5	15	2	1	19	40	2	1	17	89	4	4	4	4	4	211
Dülmen	7	12	2	5	17	24			11	108	10	10	10	10	10	236
Havixbeck		7		2	6	16			3	23	2	2	2	2	2	67
Lüdinghausen	3	5			23	24		1	6	70	5	5	5	5	5	157
Nordkirchen		4	3	2	6				3	29	4	4	4	4	4	67
Nottuln	4	4		1	15	2			4	51	5	5	5	5	5	106
Olfen	1	9	3		17			2	1	28	3	3	3	3	3	76
Rosendahl	2	5		2	5	2				35	2	2	2	2	2	61
Senden	1	7	1	1	7	5	5		3	42	6	6	6	6	6	102
Kreis Coesfeld	26	80	12	17	135	136	7	4	58	564	49	49	49	49	49	1284

Das Abkürzungsverzeichnis der Nutzungen befindet sich auf der Seite 33.

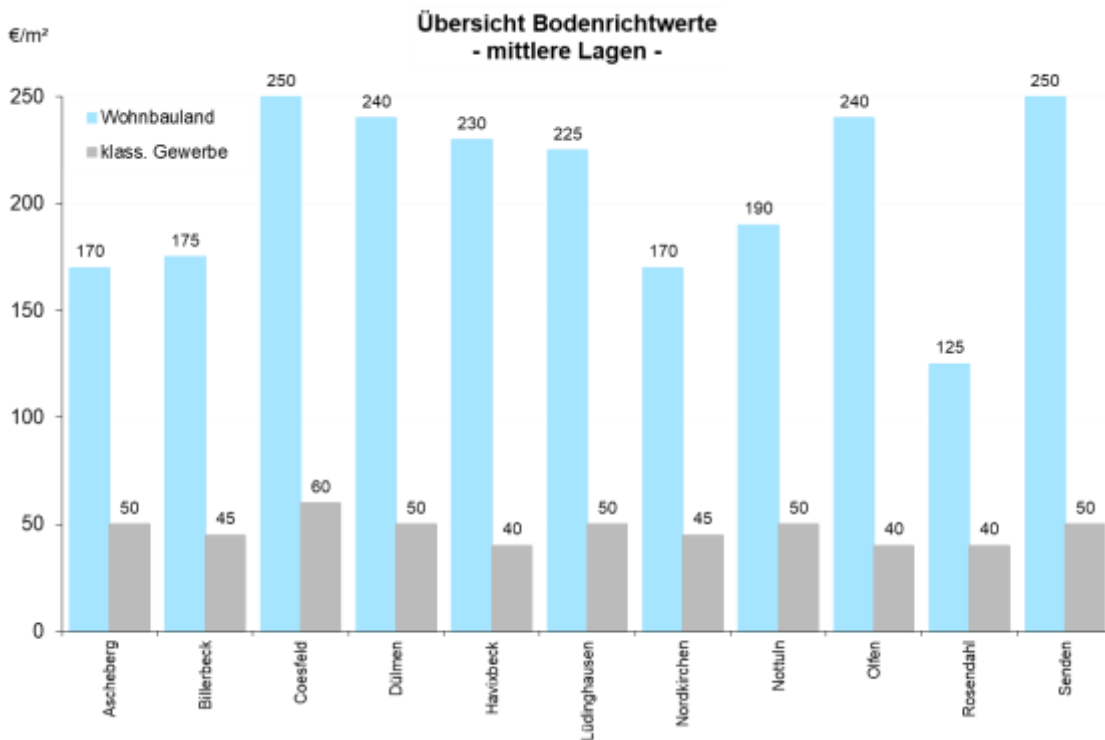
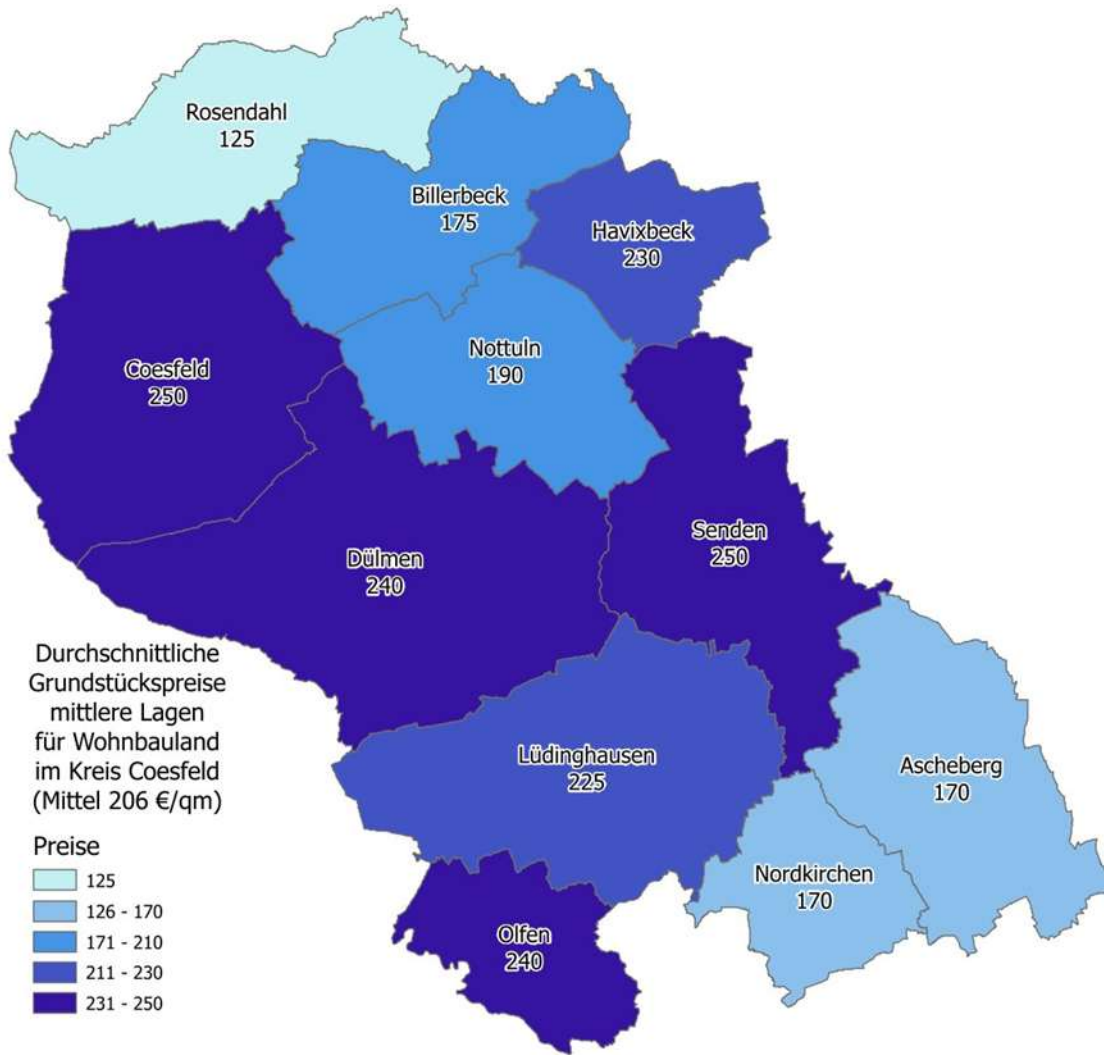
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für baureifes Land**(Stand 01.01.2026)**

Übersicht gem. § 37 GrundWertVO NRW

Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	mäßig €/m ²	baureifes Land	
			mittel €/m ²	gut €/m ²
Gemeinde Ascheberg	W I – II	115	170	220
	GE		50	
Ascheberg	W I – II	160	190	245
	M	220	220	260
	G		50	70
Ortsteil Davensberg	W I – II	85	170	220
Ortsteil Herbern	W I – II	135	145	170
	M II		175	200
	G		45	
Stadt Billerbeck	W	135	175	220
	GE		45	
Billerbeck	W I – II	160	175	185
	M II	165	190	210
	G		45	
	SE		80	
Stadt Coesfeld	W	140	250	390
	GE	45	60	80
Coesfeld	W I – III	180	260	390
	MK II – III	260	310	430
	G	50	50	80
Ortsteil Lette	W I – II	140	160	195
	G		60	
Stadt Dülmen	W	130	240	400
	GE	40	50	60
Dülmen	W I – II	250	300	420
	MK II – III	250	300	360
	G	45	50	60
	SE		150	
Ortsteil Buldern	W I – II	200	210	230
	G		40	
Ortsteil Hiddingsel	W I – II	110	150	170
Ortsteil Merfeld	W I – II	160	170	
	SE		90	
Ortsteil Rorup	W I – II	140	180	190
Ortsteil Hausdülmen	W-II		215	
Gemeinde Havixbeck	W	195	230	280
	GE	35	40	45
Havixbeck	W I – II	195	215	290
	M II	235	280	320
	G	35	40	40
Ortsteil Hohenholte	W I – II		235	
Stadt Lüdinghausen	W	135	225	330
	GE	40	50	
Lüdinghausen	W I – III	180	225	280
	MK II – III	210	270	350
	G	40	50	50
Ortsteil Seppenrade	W I – II	175	210	230
	M II		245	
	SE		75	

Gemeinde/Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land		
		mäßig €/m ²	mittel €/m ²	gut €/m ²
Gemeinde Nordkirchen	W	130	170	195
	GE		45	
Nordkirchen	W I – II	170	180	215
	M II		220	
	G		45	
Ortsteil Capelle	W I – II		165	190
	G		40	
Ortsteil Südkirchen	W I – II		165	190
	G		45	
Gemeinde Nottuln	W	130	190	300
	GE		50	
Nottuln	W I – II	215	250	300
	M II		235	
	G		50	
Ortsteil Appelhülsen	W I – II	135	150	160
	M II		195	
	G		40	
Ortsteil Darup	W I – II	130	150	170
Ortsteil Schapdetten	W I – II		155	
Stadt Olfen	W	145	240	370
	GE		40	
Olfen	W I – II	220	240	270
	M II		210	260
	SE	75	110	
	G		40	
Ortsteil Vinum	W I – II	140	180	
Gemeinde Rosendahl	W	110	125	150
	GE		40	
Ortsteil Darfeld	W I – II	105	110	135
	G		40	
	MK		160	
Ortsteil Holtwick	W I – II	120	130	145
	G		40	
Ortsteil Osterwick	W I – II	110	125	150
	M II		140	180
	G		40	
Gemeinde Senden	W	135	250	380
	GE		50	
Senden	W I – III	230	250	290
	M II		260	280
	G		50	
Ortsteil Ottmarsbocholt	W I – II	105	150	175
	M		160	
	G		40	
Ortsteil Bösensell	W I – II	180	195	220
	G		50	
Ortsteil Venne	W I – II		90	

Übersichtskarte der durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Wohnbauland
(mittlere Lagen)



Durchschnittlicher Bodenrichtwert von Gewerbegrundstücken

	erschließungsbeitragsfrei									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ascheberg	30,5	32,3	46,8	46,8	46,8	49,8	49,8	50,2	55,0	55,0
Billerbeck	34,8	36,4	36,4	37,2	37,2	39,8	39,8	39,8	48,0	48,0
Coesfeld	58,4	61,9	61,9	61,9	61,9	66,1	70,3	70,3	74,7	74,3
Dülmen	41,0	43,1	43,1	43,1	43,1	45,8	47,1	47,1	52,7	54,2
Havixbeck	35,0	37,5	37,5	37,5	37,5	40,0	40,0	40,0	42,5	41,4
Lüdinghausen	36,4	37,6	37,6	37,6	37,6	38,6	38,6	38,6	47,0	47,0
Nordkirchen	34,0	34,7	34,7	34,7	35,0	37,0	49,6	49,6	55,0	55,0
Nottuln	46,0	49,0	49,0	49,0	49,0	51,4	61,5	61,5	67,5	67,5
Olfen	37,8	38,5	39,8	39,8	39,8	42,4	42,4	41,2	43,0	43,0
Rosendahl	30,0	32,0	32,0	32,0	31,0	32,0	32,0	32,0	42,0	42,0
Senden	31,9	33,2	33,2	33,2	32,7	34,7	36,6	36,6	42,9	42,9
Kreis Coesfeld	40,8	42,9	43,8	43,6	43,4	45,8	48,3	48,1	53,5	53,6

Forstwirtschaftlicher Bodenrichtwert

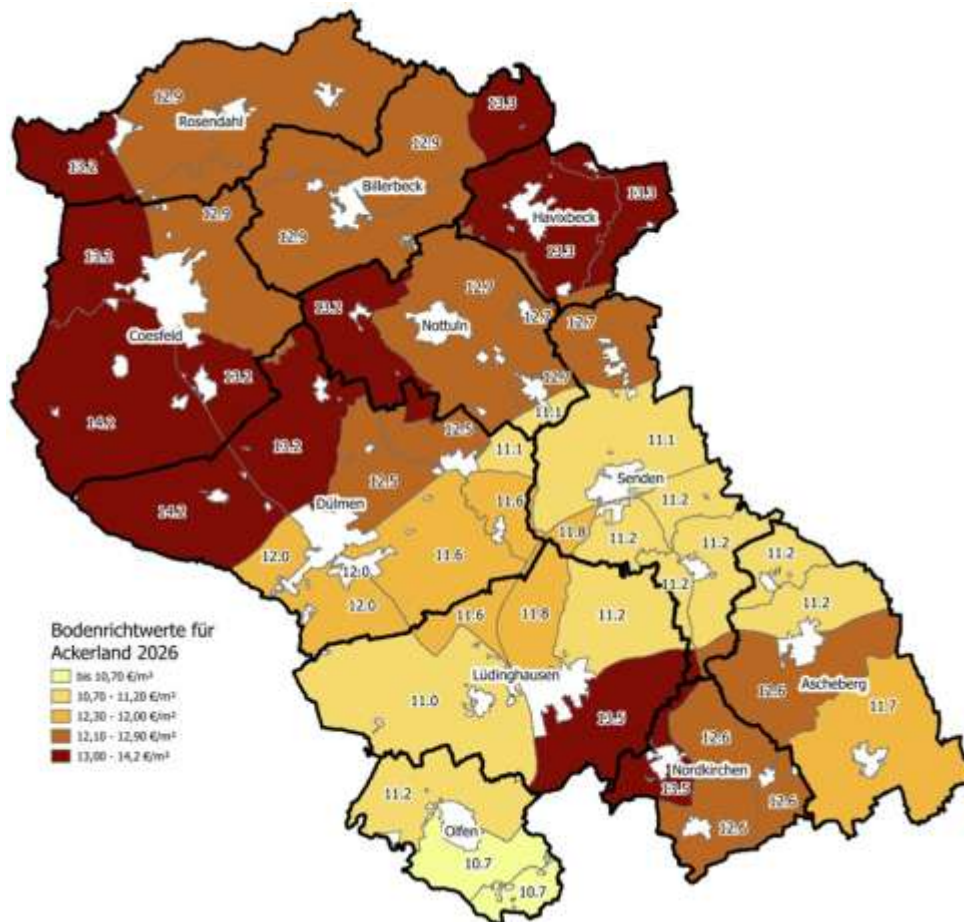
Der forstwirtschaftliche Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist abgeleitet aus Grundstücksverkäufen aus den Jahren 2023 bis 2025 mit einer Flächengröße ab 2.500 m² und wird gemäß § 14 Abs. 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) seit dem 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.

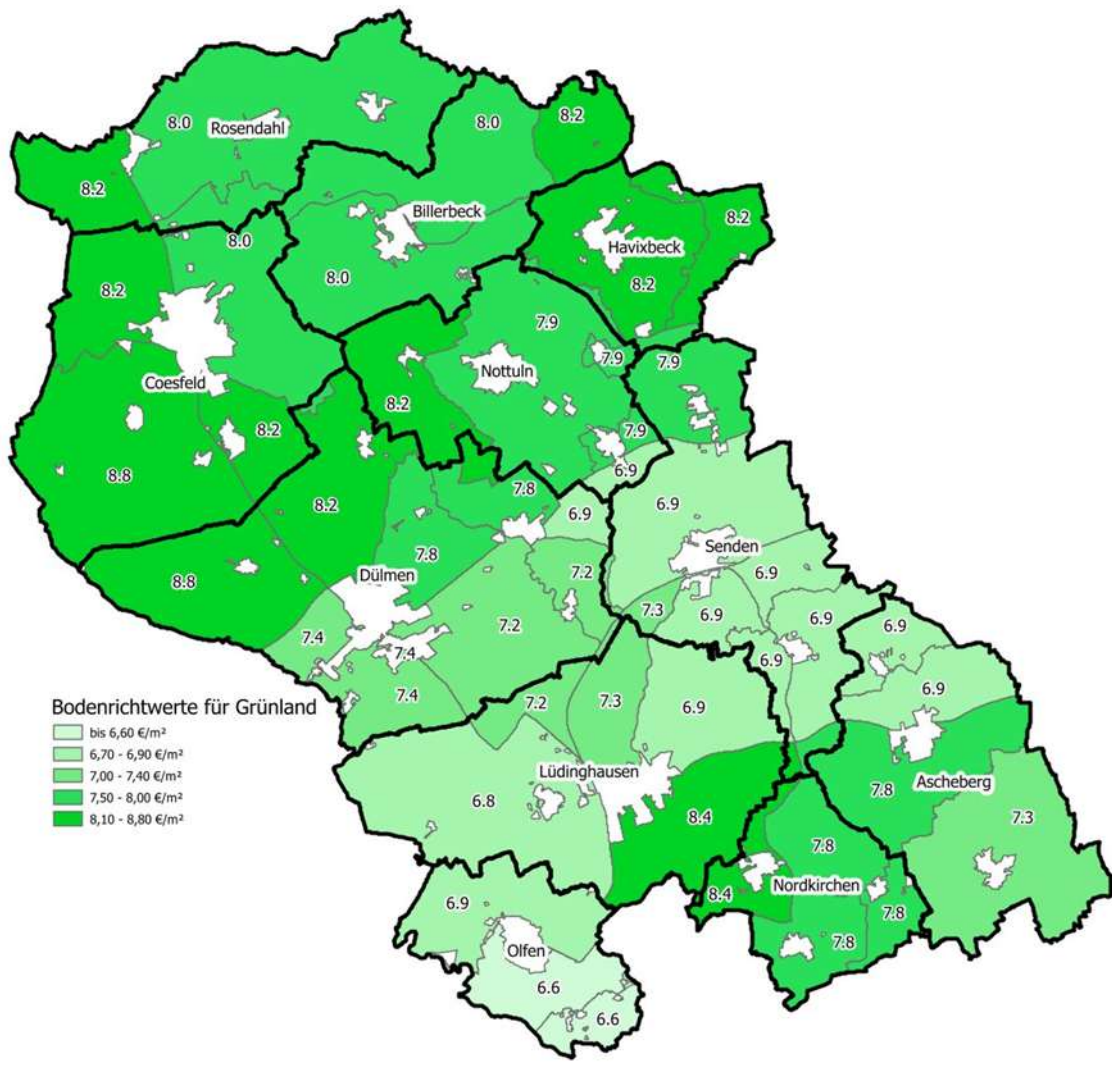
Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte

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. 62 % des Ackerwertes der jeweiligen Zone.

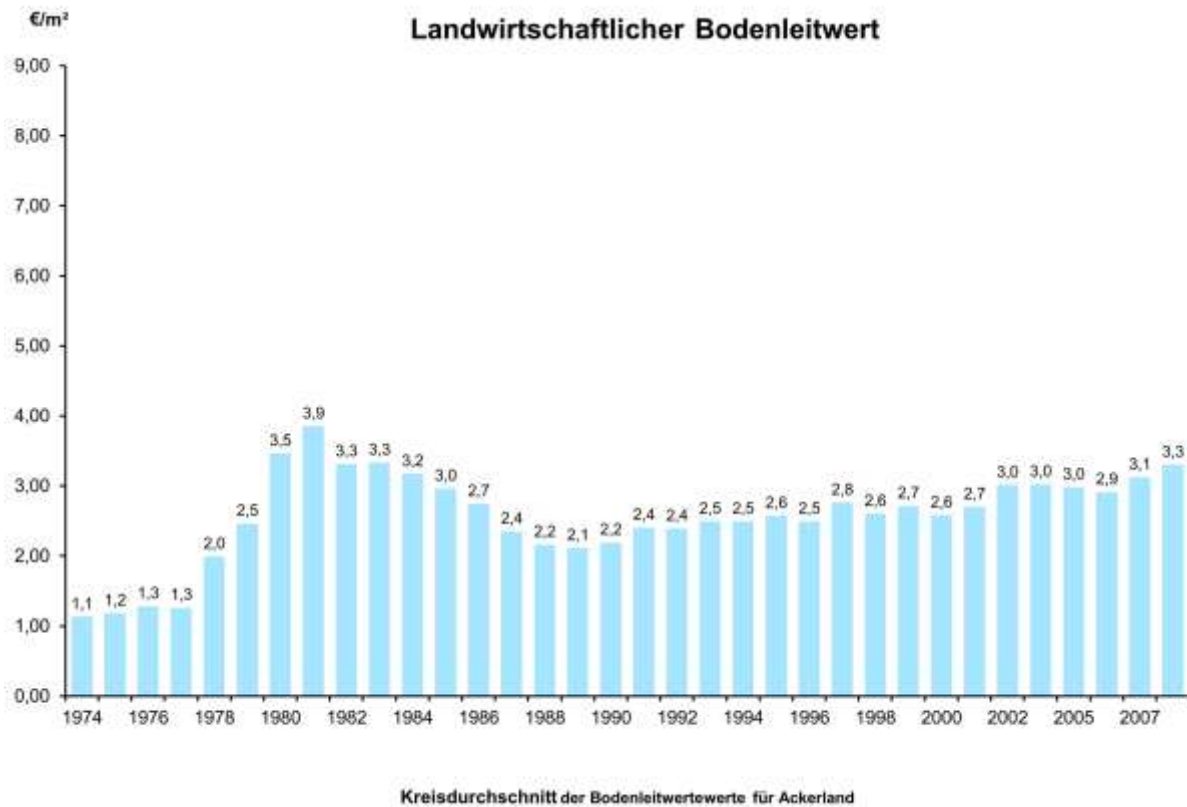
Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die Bodenrichtwertverhältnisse für Ackerland im Kreisgebiet. Differenzierte Angaben und Abgrenzungen finden Sie im Informationssystem www.boris.nrw.de



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 2026



Entwicklung land- und forstwirtschaftliche Flächen

Entwicklungs- stufe	Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu landwirtschaftlichen Flächen)										2016-2025 %	
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Mittel	Median
Auswertung:												
Landw. Flächen												
Bodenrichtwert	7,4€	8,0€	8,3€	8,8€	9,0€	10,5€	10,8€	10,9€	11,4€	12,3€		
Auswertung												
Ackerland	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Forstw. Flächen												
(mit Aufwuchs)	2,4€	2,4€	2,3€	2,4€	2,4€	2,3€	2,2€	2,2€	2,2€	2,3€		
	32%	30%	28%	27%	27%	22%	20%	20%	19%	19%	24%	24%
Forstw. Flächen (ohne Aufwuchs)						0,9€	0,9€	0,9€	0,9€	0,9€		
						9%	8%	8%	8%	7%	8%	8%

Durchschnittswert aus dem Quotienten Geldumsatz / Flächenumsatz

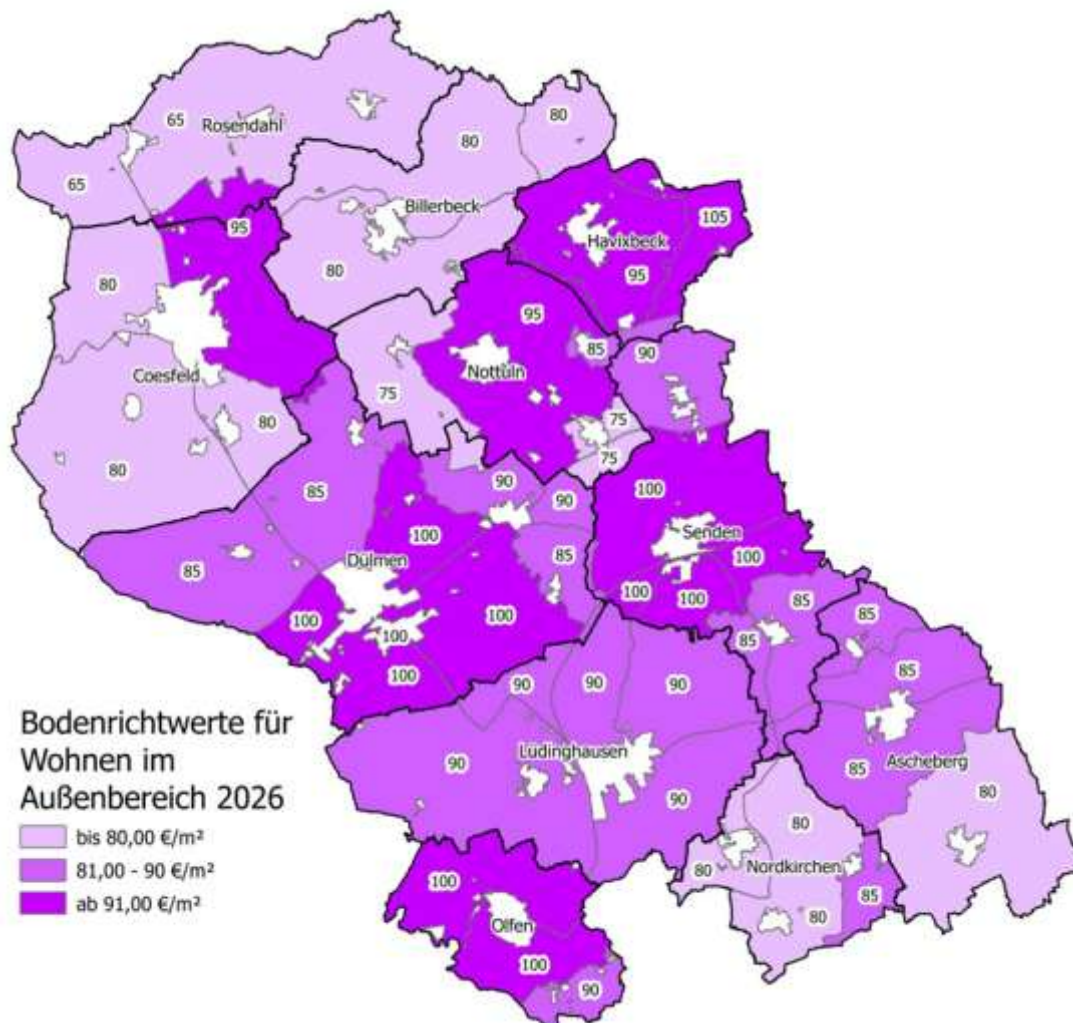
Wohnen im Außenbereich

„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 Bodenordnung“, fortgeschrieben und ggf. angepasst durch eigene jährliche Untersuchungen. Die letzte Anpassung erfolgte zum 01.01.2026.

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

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

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



4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

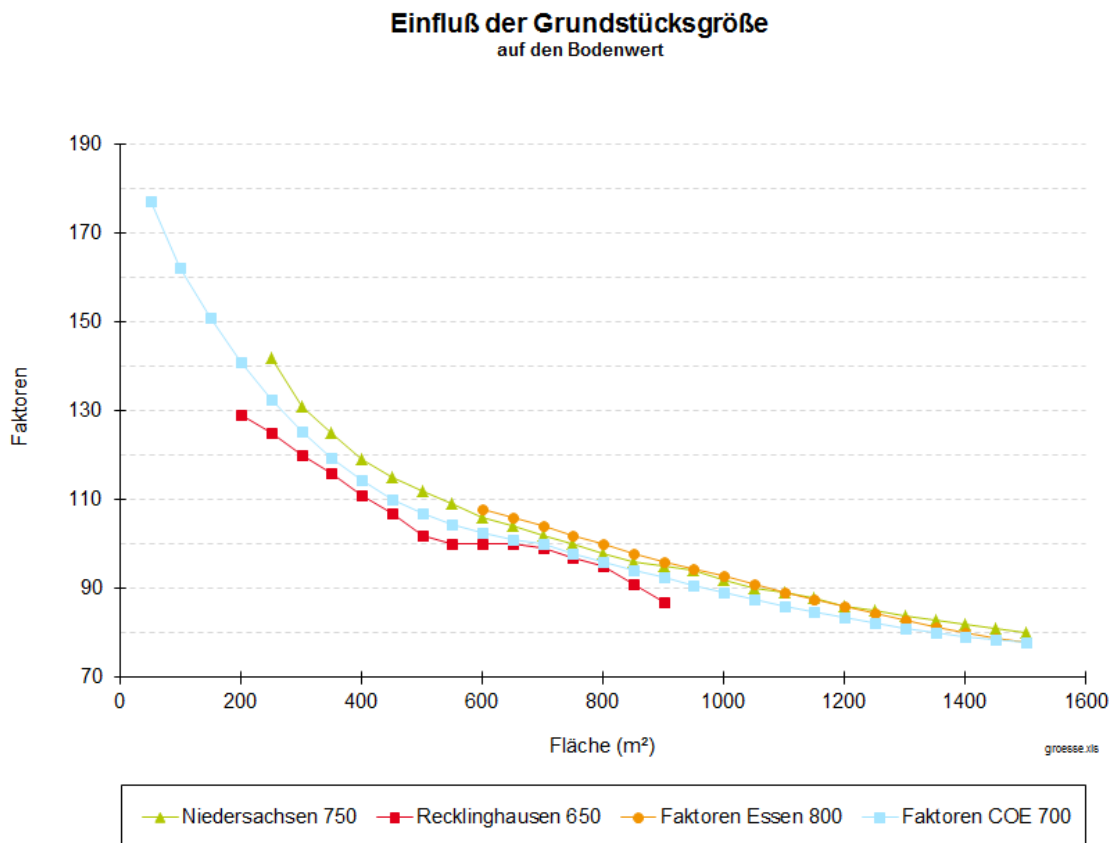
Bei der Grundstückspreisbildung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Neben den individuellen Gesichtspunkten, die nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen sollen, können Beobachtungen mit allgemeiner Marktgültigkeit gemacht werden. Hierzu zählen insbesondere

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

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

Abhängigkeit von der Grundstücksgröße /-tiefe

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



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Einfluss der Grundstückstiefe/-größe auf den Bodenwert

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

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

(2) Untersuchung des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen

(3) Untersuchung des Gutachterausschusses der Stadt Essen

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

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

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

4.7.5 Indexreihen

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1974 - 1984)

Gemeinde	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m ² : bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei										
Einwohner (EW)	(2)	Anzahl der Richtwerte										
		Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres										
Index		1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984
Ascheberg	(1)	18,12	18,81	20,86	21,99	24,80	31,48	38,86	42,51	45,63	48,29	47,65
	(2)	14	14	14	14	14	14	14	14	16	16	16
15.822 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
11.681 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
37.030 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
47.468 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
12.141 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
25.259 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
10.402 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
19.901 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
13.253 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
10.840 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
20.895 EW	(1)	19,32	20,86	21,64	22,09	25,41	32,63	42,76	46,07	46,91	46,74	47,52
	(2)	14	15	15	15	16	16	16	19	19	19	19
Index	(%)	100,00	108,12	112,18	114,48	129,85	166,75	218,55	243,85	248,29	247,42	251,56
Kreis Coesfeld												
Gewogenes Mittel €/m ²		20,49	21,46	22,67	24,58	27,87	38,28	50,77	55,36	55,53	55,27	54,92
Anzahl Richtwerte		232	232	236	240	242	249	251	251	258	258	259
Gewogenes Mittel €/m ²		20,49	21,36	22,68	24,51	27,76	38,45	50,77	55,05	55,50	55,17	54,92
Anzahl Richtwerte		232	237	240	242	249	251	251	258	258	259	259
Veränderung zum Vorjahr			105%	106%	108%	114%	138%	132%	109%	101%	100%	100%
Index		100,00	104,72	111,14	120,47	137,00	188,87	249,39	271,95	274,35	273,20	271,99

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1985 - 1994)

Gemeinde	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke €/m ² : bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei									
Einwohner (EW)	(2)	Anzahl der Richtwerte									
		Wertermittlungsstichtag 31.12. des Jahres									
Index		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
15.822 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
11.681 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
37.030 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
47.468 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
12.141 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
25.259 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
10.402 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
19.901 EW	(1)	44,64	43,17	42,98	42,59	43,31	46,34	50,30	55,07	68,75	78,23
	(2)	14	14	14	14	14	14	13	20	19	20
Index	(%)	331,71	320,77	319,40	316,44	321,84	344,37	379,66	379,66	469,73	535,02
Offen	(1)	63,64	63,44	63,44	62,58	62,19	62,70	62,79	67,77	76,15	91,30
	(2)	15	15	15	15	16	16	16	13	14	14
13.253 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
10.840 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
20.895 EW	(1)	46,53	42,55	42,11	42,16	42,16	43,32	46,78	47,73	54,63	64,52
	(2)	20	22	22	22	22	22	18	20	20	21
Index	(%)	246,28	235,59	233,13	233,38	233,38	239,84	256,03	261,32	299,11	352,02
Kreis Coesfeld											
Gewogenes Mittel €/m ²		53,12	50,60	49,44	48,99	49,10	51,29	55,07	57,33	66,07	73,94
Anzahl Richtwerte		259	268	270	272	275	276	276	248	272	247
Gewogenes Mittel €/m ²		52,99	50,39	49,36	49,07	49,12	51,29	55,57	57,17	66,49	73,40
Anzahl Richtwerte		266	270	272	275	276	276	248	272	247	263
Veränderung zum Vorjahr		97%	95%	98%	99%	100%	104%	107%	103%	116%	111%
Index		263,04	251,19	246,43	244,58	244,71	255,52	274,39	283,05	327,16	363,84

Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (1995 - 2003)

Gemeinde	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke -€/m ² : bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei									
		Anzahl der Richtwerte									
Einwohner (EW)	(2)	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
15.822 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
11.681 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
37.030 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
47.468 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
12.141 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
25.259 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
10.402 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
19.901 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
13.253 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
10.840 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
20.895 EW	(1)	70,07	74,84	82,45	98,17	102,68	106,52	107,16		134,66	143,00
	(2)	22	21	23	21	28	27	25		31	30
Index	(%)	390,54	412,42	458,04	555,98	578,19	605,14	605,14	618,91	618,91	653,84
Kreis Coesfeld											
Gewogenes Mittel €/m ²		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 €/m ²		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									
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Einwohner(EW)	(2)	Anzahl der Richtwerte									
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Index	(%)	Wertermittlungsstichtag 01.01.des Jahres									
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
15.822 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
11.681 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
37.030 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
47.468 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
12.141 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
25.259 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
10.402 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
19.901 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
Offen	(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
13.253 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
10.840 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
20.895 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

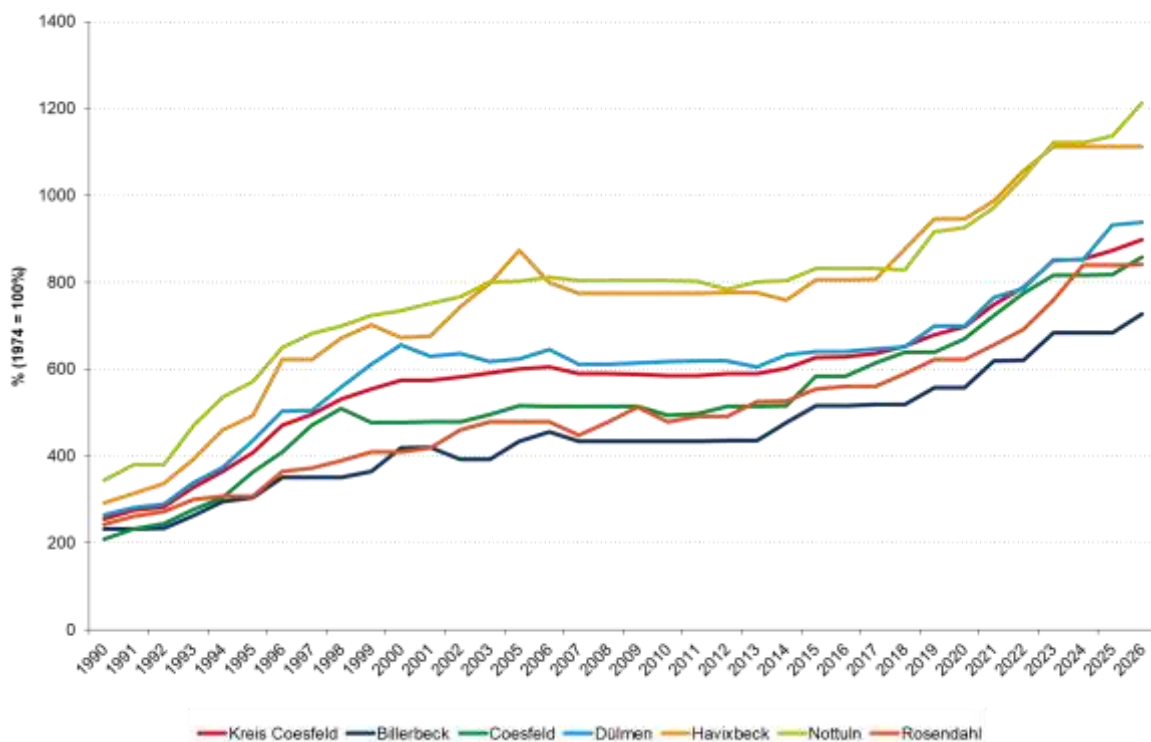
Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (2015 - 2020)

Gemeinde	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m²: bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei					
Einwohner (EW)	(2)	Anzahl Richtwerte					
		Wertermittlungstichtag 01.01.des Jahres					
Index		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ascheberg	(1)	121,43	121,16	121,40	130,58	131,36	140,33
	(2)	42	43	43	43	44	45
15.822 EW	(1)	120,93	121,16	121,40	131,14	131,14	140,98
	(2)	43	43	43	44	45	46
Index	(%)	528,29	529,29	530,34	570,45	571,40	611,45
Billerbeck	(1)	126,89	125,26	125,79	125,90	135,51	135,51
	(2)	37	38	38	39	39	39
11.681 EW	(1)	125,26	125,26	125,90	125,90	137,24	135,51
	(2)	38	38	39	39	39	39
Index	(%)	515,95	515,95	518,13	518,13	557,68	557,68
Coesfeld	(1)	181,18	181,28	191,01	197,77	198,22	208,51
	(2)	72	74	74	74	76	77
37.030 EW	(1)	181,28	181,28	190,53	198,16	198,64	201,01
	(2)	74	74	75	76	77	77
Index	(%)	583,32	583,32	614,63	637,98	638,18	669,89
Dülmen	(1)	163,60	164,51	167,07	168,14	180,58	181,01
	(2)	89	91	94	94	95	99
47.468 EW	(1)	164,62	165,43	167,07	168,05	180,96	181,01
	(2)	91	92	94	95	99	99
Index	(%)	640,28	639,85	646,19	650,33	698,82	699,01
Havixbeck	(1)	166,59	166,59	167,05	181,36	200,22	200,22
	(2)	22	22	22	22	23	23
12.141 EW	(1)	166,59	166,59	167,05	185,42	200,22	200,22
	(2)	22	22	22	24	23	23
Index	(%)	804,46	804,46	806,68	875,78	945,69	945,69
Lüdinghausen	(1)	157,46	156,97	156,97	165,61	166,64	173,49
	(2)	65	66	66	66	67	63
25.259 EW	(1)	156,97	156,97	156,97	165,82	166,64	173,49
	(2)	66	66	66	67	67	63
Index	(%)	598,01	598,01	598,01	630,93	634,05	660,11
Nordkirchen	(1)	127,38	129,09	127,92	127,92	133,75	138,96
	(2)	21	22	24	24	24	24
10.402 EW	(1)	128,41	127,92	127,92	127,92	133,75	137,88
	(2)	22	24	24	24	24	24
Index	(%)	616,16	619,43	619,43	619,43	647,66	672,88
Nottuln	(1)	137,07	137,07	137,07	136,63	149,15	154,15
	(2)	46	46	46	46	47	47
19.901 EW	(1)	137,07	137,07	137,07	135,00	152,45	155,71
	(2)	46	46	46	47	49	49
Index	(%)	831,57	831,57	831,57	828,90	915,78	926,00
Olfen	(1)	169,60	177,60	178,46	178,46	187,31	196,54
	(2)	25	25	26	26	26	26
13.253 EW	(1)	169,60	178,46	178,46	178,46	187,31	196,54
	(2)	25	26	26	26	26	26
Index	(%)	638,62	668,74	668,74	668,74	701,91	736,49
Rosendahl	(1)	80,71	81,61	82,24	87,10	92,10	92,81
	(2)	28	29	29	31	31	32
10.840 EW	(1)	80,71	82,24	82,90	87,10	92,81	92,81
	(2)	28	29	31	31	32	32
Index	(%)	554,13	560,30	560,30	588,69	622,49	622,49
Senden	(1)	167,92	167,92	167,64	167,64	167,64	180,39
	(2)	36	36	36	36	36	38
20.895 EW	(1)	167,92	167,92	167,64	167,64	170,66	180,26
	(2)	36	36	36	36	38	39
Index	(%)	760,77	760,77	759,50	759,50	759,50	802,80
Kreis Coesfeld							
Gewogenes Mittel €/m²		150,78	151,17	153,23	156,92	163,45	168,86
Anzahl Richtwerte		483	492	498	501	508	513
Gewogenes Mittel €/m²		150,83	151,36	152,95	157,28	164,11	167,80
Anzahl Richtwerte		491	496	502	509	519	517
Veränderung zum Vorjahr		104%	100%	101%	103%	104%	103%
Index		626,91	628,36	636,13	652,64	678,26	697,90

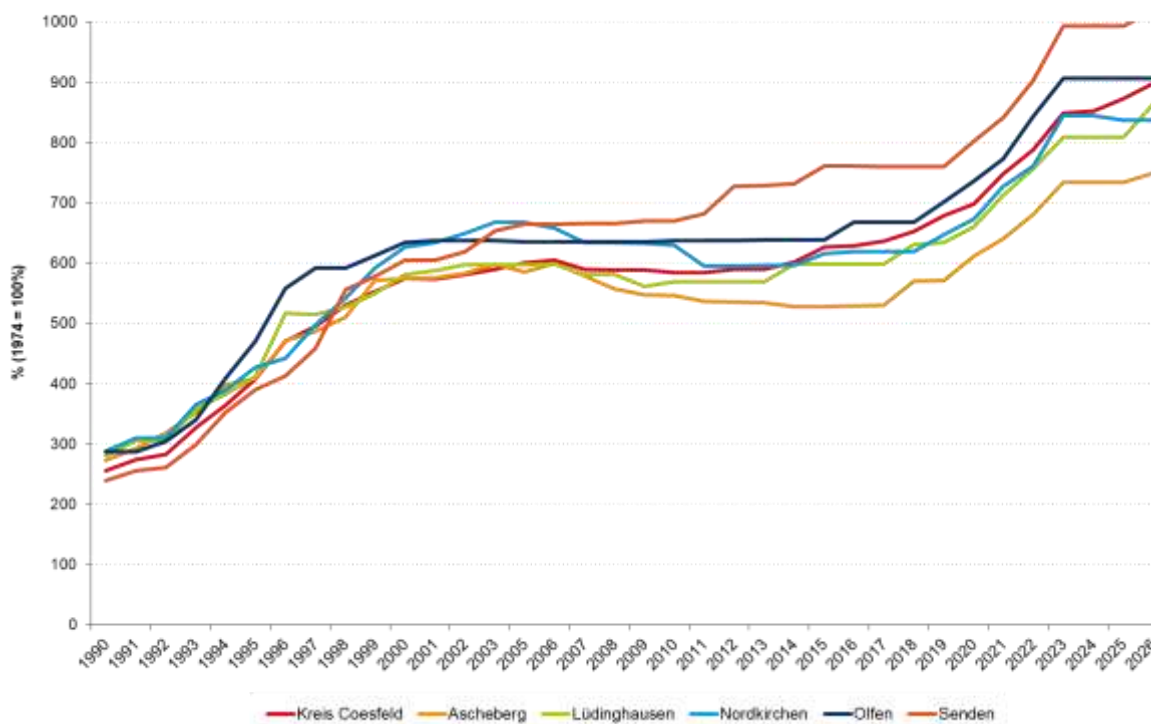
Entwicklung der Grundstückswerte für baureifes Wohnbauland (2021 - 2025)

Gemeinde	(1)	Statistischer Durchschnittswert aus den Richtwerten aller baureifen Wohnbaugrundstücke - €/m ² : bis 2002 erschließungsbeitragspflichtig; ab 2003 erschließungsbetragsfrei					
Einwohner (EW)	(2)	Anzahl Richtwerte					
Index	(%)	Wertermittlungsstichtag 01.01. des Jahres					
		2020	2021	2022	2023	2025	2026
Ascheberg	(1)	140,33	147,83	157,07	170,11	173,10	176,70
	(2)	45	46	46	47	50	50
15.822 EW	(1)	140,98	147,83	157,98	173,10	173,10	176,70
	(2)	46	46	47	50	50	50
Index	(%)	611,45	641,16	681,23	733,54	733,54	748,79
Billerbeck	(1)	135,51	150,27	150,64	166,15	166,15	176,67
	(2)	39	37	39	39	39	39
11.681 EW	(1)	135,51	150,64	150,64	166,15	166,15	176,67
	(2)	39	39	39	39	39	39
Index	(%)	557,68	618,43	619,95	683,78	683,78	727,07
Coesfeld	(1)	208,51	214,48	229,68	241,95	242,21	254,03
	(2)	77	77	77	77	77	78
37.030 EW	(1)	201,01	214,48	229,68	241,95	243,08	254,74
	(2)	77	77	77	77	78	78
Index	(%)	669,89	723,30	774,56	815,94	817,26	857,14
Dülmen	(1)	181,01	197,98	203,42	220,78	241,52	243,45
	(2)	99	99	101	102	103	103
47.468 EW	(1)	181,01	199,60	203,87	220,78	242,28	245,71
	(2)	99	101	102	102	103	106
Index	(%)	699,01	764,55	785,56	850,71	930,84	938,28
Havixbeck	(1)	200,22	208,91	223,70	235,43	235,43	235,43
	(2)	23	23	23	23	23	23
12.141 EW	(1)	200,22	208,91	223,70	235,43	235,43	235,43
	(2)	23	23	23	23	23	23
Index	(%)	945,69	986,73	1056,59	1111,99	1111,99	1111,99
Lüdinghausen	(1)	173,49	187,26	198,83	210,69	214,10	228,51
	(2)	63	62	64	65	67	67
25.259 EW	(1)	173,49	187,50	197,00	214,10	214,10	229,41
	(2)	63	64	65	67	67	68
Index	(%)	660,11	712,51	756,53	809,10	809,10	863,56
Nordkirchen	(1)	138,96	149,04	155,89	172,86	171,21	171,21
	(2)	24	26	28	28	29	29
10.402 EW	(1)	137,88	150,54	155,69	172,86	171,21	171,21
	(2)	24	28	29	28	29	29
Index	(%)	672,88	727,35	760,78	844,68	836,61	836,61
Nottuln	(1)	154,15	163,47	175,10	186,60	189,22	201,63
	(2)	47	49	50	50	51	52
19.901 EW	(1)	155,71	163,60	173,24	186,60	189,22	201,63
	(2)	49	50	51	50	51	52
Index	(%)	926,00	972,15	1041,31	1121,61	1137,36	1211,95
Olfen	(1)	196,54	206,35	225,37	245,00	245,00	245,00
	(2)	26	26	27	28	28	28
13.253 EW	(1)	196,54	211,67	228,04	245,00	245,00	245,00
	(2)	26	27	28	28	28	28
Index	(%)	736,49	772,79	844,02	906,79	906,79	906,79
Rosendahl	(1)	92,81	97,81	103,09	113,09	127,00	127,29
	(2)	32	32	34	34	35	35
10.840 EW	(1)	92,81	96,91	103,09	113,09	127,00	127,29
	(2)	32	34	34	34	35	35
Index	(%)	622,49	656,02	691,43	758,50	839,39	841,31
Senden	(1)	180,39	188,97	202,69	234,40	234,40	240,12
	(2)	38	39	39	42	42	42
20.895 EW	(1)	180,26	188,97	212,98	234,40	234,40	240,12
	(2)	39	39	42	42	42	42
Index	(%)	802,80	841,59	902,70	993,48	993,48	1017,73
Kreis Coesfeld							
Gewogenes Mittel €/m ²		168,86	179,54	189,05	204,59	205,91	209,90
Anzahl Richtwerte		513	516	528	535	540	544
Gewogenes Mittel €/m ²		167,80	179,79	189,79	205,12	205,15	210,23
Anzahl Richtwerte		517	528	537	540	542	545
Veränderung zum Vorjahr		103%	107%	113%	108%	100%	102%
Index		697,90	748,29	787,93	849,38	852,64	872,38

Preisentwicklung Wohnbaugrundstücke Nordkreis ab 1990



Preisentwicklung Wohnbaugrundstücke Südkreis ab 1990



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

Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1986 – 1997)

Basiszeitraum für gemeindliches Preisniveau

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

Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte (1998 - 2008)

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

Die Landwirtschaftlichen Bodenleitwerte je Gemeindegebiet werden seit 2008 nicht mehr geführt. Es sind Bodenrichtwertzonen gebildet und landwirtschaftliche Bodenrichtwerte für Acker (A) beschlossen. Nach wie vor ist die Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenwerte bezogen auf das Kreisgebiet angegeben.

Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte (2009 - 2017)

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

Entwicklung der Landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte (2018 - 2025)

RW-Nr.	Lage tlw. in den Gemein- den	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
90001	Rosendahl/Coesfeld	8,50	9,00	9,60	9,80	11,40	11,70	11,70	12,20	13,20
90002	Rosendahl/Billerbeck	8,00	8,20	8,60	9,00	10,20	10,70	10,70	11,50	12,90
90003	Havixbeck/Billerbeck	8,50	8,80	9,30	9,50	11,00	11,80	11,80	12,30	13,30
90004	Coesfeld/Billerbeck	8,90	9,20	9,80	10,20	12,00	12,40	12,40	12,90	12,90
90005	Coesfeld/Dülmen	8,60	8,50	9,50	9,70	11,80	11,80	11,80	12,90	14,20
90006	Coesfeld	8,80	9,10	9,60	9,80	11,40	11,70	11,70	12,20	13,20
90007	Dülmen	8,50	8,70	9,00	9,20	10,60	10,90	11,60	12,10	13,20
90008	Dülmen	7,50	7,70	8,20	8,40	9,70	10,00	10,50	11,00	12,50
90009	Nottuln/Senden/Dülmen	7,50	8,10	8,60	8,80	10,20	10,50	10,50	10,90	11,10
90010	Dülmen									
90011	Dülmen	8,10	8,30	8,80	9,00	10,40	10,70	10,70	11,10	12,00
90012	Lüdinghausen	7,90	8,10	8,60	8,20	9,50	9,80	10,00	10,00	11,00
90013	Lüdinghausen/ Ascheberg/Nordkirchen	7,60	7,50	7,90	8,10	9,40	9,70	10,00	10,40	11,20
90014	Olfen	6,80	7,00	7,60	7,80	9,50	9,80	10,00	10,40	11,20
90015	Olfen	8,00	8,20	8,80	9,00	10,00	10,30	10,30	10,70	10,70
90016	Ascheberg	7,30	7,50	7,90	8,10	9,40	9,70	10,00	10,40	11,70
90033	Nottuln	7,50	8,00	8,50	8,80	10,20	10,60	10,60	11,80	12,70
90035	Dülmen	7,20	8,10	8,40	8,60	10,00	10,30	10,30	10,70	11,60
90037	Lüdinghausen	8,90	9,20	9,80	10,00	11,60	12,00	12,00	12,50	13,50
90039	Senden	7,20	7,70	7,90	8,10	9,40	9,70	10,00	10,40	11,20
90041	Ascheberg	8,90	9,20	9,80	10,40	12,10	11,80	11,80	11,30	12,60
90043	Lüdinghausen/Senden	7,90	8,10	8,60	8,80	10,20	10,50	10,50	10,90	11,80
90045	Nordkirchen	8,40	8,70	9,20	9,40	10,90	11,20	11,20	11,70	12,60
90047	Dülmen	8,10	8,30	8,80	9,00	10,40	10,70	10,70	11,10	12,00
Kreis Coesfeld mittl. Preis €/m ²		8,00	8,3	8,82	9,03	10,49	10,80	10,90	11,37	12,27
Anzahl der Richtwerte		23	23	23	23	23	23	23	23	23
Veränderung		109%	104%	106%	102%	116%	103%	101%	104%	108%
Indexwerte		710,27	735,67	780,3	799,15	928,43	955,37	964,99	1005,77	1086,19

4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Thema derzeit nicht besetzt.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksfläche (m ²)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	Preisentwicklung
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%
2023	298	969	406.383	-12,6%
2024	303	918	406.918	0,1%
2025	390	1.022	419.420	3,1%

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 2025. 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 2025
bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m ²)	Wohnfläche			Anzahl	Bruttogrundfläche			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB 90% (€/m ²)		mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Kauf- preis*) (€/m ²)	VB** 90% (€/m ²)	Anzahl
bis 1949	18	276.122	516	155	1.650	204	9	304	929	132	6
1950 - 1974	81	329.960	609	144	2.330	112	72	344	919	41	56
1975 - 1994	77	409.583	580	150	2.794	150	68	340	1188	80	70
1995 - 2009	39	529.206	516	159	3.440	184	37	271	1942	149	30
2010 - 2024 Neubau	18	586.151	527	155	3.717	238	17	247	2202	205	16

B
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach
Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2023 – 2025
bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m ²)	Wohnfläche			Anzahl	Bruttogrundfläche			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB 90% (€/m ²)		mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB** 90% (€/m ²)	Anzahl
Ascheberg											
bis 1949	7	228.000	487	146	1.428	214	4				
1950 - 1974	7	301.657	530	152	1.976	705	5	360	993	164	4
1974 - 1994	8	354.850	583	168	2.156	411	8	320	1044	283	5
1995 - 2009	8	504.063	547	167	3.068	315	8	257	1809	232	6
2010 - 2022	3	561.772	545	131	3.747	326	3	223	2338	832	3
Billerbeck											
bis 1949	5	199.400	482	150	1.387	496	4				
1950 - 1974	13	316.016	650	136	2.307	252	10	313	943	97	10
1974 - 1994	6	387.025	637	165	2.251	586	6	403	1000	256	5
1995 - 2009	10	425.700	593	142	2.876	372	9	235	1672	198	9
2010 - 2022											
Coesfeld											
bis 1949	6	245.500	492	152	1.735	545	5	323	799	263	3
1950 - 1974	46	341.923	595	142	2.357	166	37	320	940	70	30
1974 - 1994	30	394.138	581	147	2.780	242	28	328	1178	130	22
1995 - 2009	16	440.738	559	152	2.991	258	14	281	1550	189	13
2010 - 2022	11	561.682	510	159	3.511	215	11	270	1974	193	9

weiter auf nächster Seite

**) siehe Seite 64

B
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach
Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2023 – 2025
bis zu einer Grundstücksgröße von 800 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	An- zahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m ²)	Wohnfläche			An- zahl	Bruttogrundfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB 90% (€/m ²)		mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB**) 90% (€/m ²)	
Dülmen											
bis 1949	10	276.397	589	157	1.802	236	7	335	693	184	3
1950 - 1974	45	308.708	569	143	2.126	139	42	321	847	50	29
1974 - 1994	34	367.040	567	138	2.736	179	30	336	1104	87	25
1995 - 2009	8	477.544	463	142	3.461	644	8	260	1813	257	7
2010 - 2022	8	491.668	514	150	3.330	520	8	253	1837	323	7
Havixbeck											
bis 1949											
1950 - 1974	16	371.518	620	138	2.757	314	15	339	999	72	13
1974 - 1994	21	461.966	611	161	3.032	238	19	337	1364	148	15
1995 - 2009	3	627.767	572	194	3.240	645	3	303	2095	812	3
2010 - 2022	4	712.325	593	192	3.785	723	4				
Lüdinghausen											
bis 1949	9	298.389	423	180	1.553	602	4				
1950 - 1974	16	346.750	680	157	2.312	338	15	427	798	147	11
1974 - 1994	15	424.400	607	164	2.665	237	15	340	1213	150	11
1995 - 2009	8	610.700	509	172	3.676	169	7	288	2010	248	6
2010 - 2022	5	577.200	526	152	3.865	529	5	240	2256	538	5
Nordkirchen											
bis 1949											
1950 - 1974	8	347.896	656	157	2.214	268	8	326	936	225	4
1974 - 1994	8	371.314	643	182	2.091	400	7	430	853	200	6
1995 - 2009	5	421.800	468	144	2.964	524	5	242	1635	750	3
2010 - 2022	3	627.667	639	155	4.048	137	3				
Nottuln											
bis 1949	7	297.714	422	161	1.676	284	4				
1950 - 1974	10	335.340	584	160	2.364	265	9	350	1015	111	7
1974 - 1994	20	405.015	620	153	2.732	230	20	351	1163	166	17
1995 - 2009	11	510.909	540	171	3.104	415	11	307	1621	161	8
2010 - 2022	6	623.772	472	159	3.943	501	5	225	2773	366	6
Olfen											
bis 1949											
1950 - 1974	6	284.167	662	155	1.886	331	6	320	810	165	5
1974 - 1994	14	380.521	491	151	2.543	233	13	325	1084	96	11
1995 - 2009	12	540.833	461	186	2.967	203	11	308	1735	278	8
2010 - 2022	4	455.000	415	129	3.586	415	4	203	1997	314	4
Rosendahl											
bis 1949											
1950 - 1974	9	262.722	634	142	2.023	323	8	356	707	153	7
1974 - 1994	8	361.031	660	144	2.566	501	7	367	930	215	8
1995 - 2009	3	328.333	499	142	2.399	1261	3				
2010 - 2022											
Senden											
bis 1949											
1950 - 1974	14	338.464	604	142	2.385	317	12	378	968	155	9
1974 - 1994	27	472.746	611	150	3.139	203	26	324	1412	141	25
1995 - 2009	10	569.515	504	150	3.901	443	10	240	2564	449	7
2010 - 2022	5	656.447	533	170	3.836	456	5	236	2507	269	5

*) Preisangaben inkl. Bodenanteil und Erschließungskosten

**) siehe Seite 64

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Jahr	Anzahl	durchschnittliche Grundstücksflächen (m ²)	durchschnittlicher Geldumsatz (€)	Preisentwicklung %
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%
2023	119	374	320.443	-8,6%
2024	179	365	323.254	0,9%
2025	175	389	341.737	5,7%

ohne Erbbaurechte

Folgende Grafik bezieht sich auf den Weiterverkauf von Reihenhäusern 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 2025. 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 2025
bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)**

Altersklasse (Baujahr)	An- zahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m ²)	Wohnfläche				Bruttogrundfläche			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kauf- preis*) (€/m ²)	VB 90% (€/m ²)	An- zahl	mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Kauf- preis*) (€/m ²)	VB** 90% (€/m ²)	An- zahl
bis 1949	12	209.792	311	123	2.007	190	8	232	1005	237	6
1950 - 1974	23	277.859	351	117	2.437	251	18	253	1145	159	16
1975 - 1994	34	353.945	339	130	2.759	171	34	271	1279	96	32
1995 - 2009	42	384.731	307	131	2.985	155	40	219	1727	123	38
2010 - 2024	6	460.000	318	138	3.251	283	5	206	2082	402	5
Neubau	8	477.781	255	149	3.222	228	8				

D

**Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach
Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2023 – 2025
bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)**

Altersklasse (Baujahr)	An- zahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m ²)	Wohnfläche *)				Bruttogrundfläche*)			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kauf- preis*) (€/m ²)	VB 90% (€/m ²)	An- zahl	mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Kauf- preis*) (€/m ²)	VB** 90% (€/m ²)	An- zahl
Ascheberg											
bis 1949											
1950 - 1974	3	318.000	321	171	1.828	558	3	336	861	354	3
1974 - 1994	15	315.940	327	125	2.565	176	15	268	1143	132	15
1995 - 2009	6	391.942	294	130	3.052	325	6	194	1942	187	6
2010 - 2022											
Billerbeck											
bis 1949											
1950 - 1974											
1974 - 1994											
1995 - 2009	3	357.667	372	121	2.991	996	3				
2010 - 2022											
Coesfeld											
bis 1949	18	180.083	287	107	1.764	197	14	263	812	77	8
1950 - 1974	14	241.026	302	104	2.277	167	11	255	841	114	9
1974 - 1994	10	306.400	362	108	2.894	315	9	221	1360	262	8
1995 - 2009	13	342.577	272	124	2.676	178	12	224	1446	140	10
2010 - 2022											
Dülmen											
bis 1949											
1950 - 1974	17	252.034	287	120	2.181	302	13	254	1056	164	12
1974 - 1994	10	333.255	334	114	2.944	406	9	238	1285	155	7
1995 - 2009	23	343.957	276	130	2.701	176	23	222	1524	114	20
2010 - 2022	7	405.857	270	142	2.928	340	7	188	2232	356	7

weiter auf nächster Seite

**) siehe Seite 64

D

**Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach
Altersklasse und Gemeinden aus den Jahren 2023 – 2025
bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m² nach Altersklassen (ohne Erbbaurechtsgänge)**

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Altersklasse (Baujahr)	An- zahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe (m ²)	Wohnfläche				Bruttogrundfläche			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kauf- preis* (€/m ²)	VB 90% (€/m ²)	An- zahl	mittlere Fläche (m ²)	mittlerer Kauf- preis* (€/m ²)	VB** 90% (€/m ²)	An- zahl
Havixbeck											
bis 1949											
1950 - 1974	8	288.500	329	135	2.267	395	6	247	1215	267	6
1974 - 1994	10	393.243	364	163	2.475	258	7	302	1235	121	7
1995 - 2009	5	411.600	331	119	3.411	697	4	206	1857	171	4
2010 - 2022											
Lüdinghausen											
bis 1949	6	225.833	321					232	1010	479	4
1950 - 1974	4	203.750	338	105	1.983	958	3				
1974 - 1994	6	361.500	385	126	2.919	618	6	253	1391	386	5
1995 - 2009	12	349.667	260	130	2.699	178	12	190	1903	217	11
2010 - 2022											
Nordkirchen											
bis 1949											
1950 - 1974											
1974 - 1994	5	318.487	351	125	2.556	296	5	266	1112	124	5
1995 - 2009	11	294.636	277	105	2.803	134	11	184	1529	190	11
2010 - 2022											
Nottuln											
bis 1949											
1950 - 1974											
1974 - 1994	21	357.501	329	128	2.806	177	21	245	1438	123	17
1995 - 2009	18	381.008	311	128	2.957	246	17	177	2002	179	14
2010 - 2022											
Offen											
bis 1949											
1950 - 1974											
1974 - 1994	5	300.400	262	144	2.123	300	5	261	1117	167	5
1995 - 2009	7	389.714	305	130	3.109	388	6	222	1823	454	7
2010 - 2022											
Senden											
bis 1949											
1950 - 1974	18	328.000	405	128	2.608	205	17	222	1391	110	9
1974 - 1994	13	360.154	365	120	3.067	206	12	259	1338	120	10
1995 - 2009	11	450.845	338	142	3.210	270	11	221	1880	218	10
2010 - 2022											

*) 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 01.01.2026 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser aus 2.870 Kaufpreisen der Jahre 2016 bis 2025 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 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 m ² – 200 m ²
Grundstücksgröße:	251 m ² – 600 m ²
Modernisierungsgrad:	nicht modernisiert/ kleine Modernisierungen
Gebäudestandard:	mittel

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive Hausanschlüsse
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für schadenfreie Objekte
- gelten nicht für selbstständig nutzbare Teilflächen
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Werte für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze sind unter Punkt 6.1.1 zu finden.

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** abgeleitet und sind in den veröffentlichten Immobilienrichtwerten bereits enthalten:

Gemeinde	Faktor
Ascheberg	1,00
Ascheberg Nebenlagen	0,98
Billerbeck	1,03
Coesfeld/ Dülmen Nebenlagen	0,98
Coesfeld Kerngebiet	1,00
Dülmen Kerngebiet	0,99
Havixbeck	1,11
Lüdinghausen Kerngebiet	1,10
Lüdinghausen Nebenlagen	1,01
Nordkirchen	0,97
Nottuln Kerngebiet	1,06
Nottuln Nebenlagen	1,06
Olfen	0,97
Rosendahl	0,90
Senden Kerngebiet	1,13
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 €/m ²	0,92
101 €/m ² – 150 €/m ²	1,00
151 €/m ² – 175€/m ²	1,05
176 €/m ² – 200 €/m ²	1,09
201 €/m ² – 250 €/m ²	1,11
über 251 €/m ²	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	Wohnfläche	UK
freistehend	1,00	ab 50 m ² bis 80 m ²	0,98
Doppel- und Reihenendhäuser	0,95	ab 81 m ² bis 110 m ²	1,06
Reihenmittelhäuser	0,93	ab 111 m² bis 200 m²	1,00
		ab 201 m ² bis 250 m ²	0,83
Baujahreskategorie	UK	Grundstücksgröße	UK
ab 1900 bis 1950	0,87	ab 150 m ² bis 250 m ²	0,93
ab 1951 bis 1970	1,00	ab 251 m² bis 600 m²	1,00
ab 1971 bis 1975	1,04	ab 601 m ² bis 800 m ²	1,05
ab 1976 bis 1980	1,07	ab 801 m ² bis 1.300 m ²	1,12
ab 1981 bis 1985	1,14		
ab 1986 bis 1990	1,23	Modernisierungsgrad	UK
ab 1991 bis 2000	1,28	nicht modernisiert/	1,00
ab 2001 bis 2010	1,31	kleine Modernisierungen	
ab 2011 bis 2015	1,36	mittlerer Modernisierungsgrad	1,06
ab 2016 bis 2024	1,43	überwiegend modernisiert	1,11
Gebäudestandard	UK	umfassend modernisiert	1,15
sehr einfach - einfach	0,86		
einfach	0,86		
einfach - mittel	0,94		
mittel	1,00		
gehoben	1,07		

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	61,9
02 / 2016	65,6
01 / 2017	68,3
02 / 2017	72,1
01 / 2018	72,1
02 / 2018	73,4
01 / 2019	78,0
02 / 2019	83,4
01 / 2020	84,1
02 / 2020	91,3
01 / 2021	94,0
02 / 2021	101,8
01 / 2022	106,6
02 / 2022	107,2
01 / 2023	94,7
02 / 2023	97,4
01 / 2024	92,6
02 / 2024	95,9
01 / 2025	96,4
02 / 2025	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 - 2025. 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 2021 und der ImmoWertA in Verbindung mit der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA der AGVGA.NRW erstellt worden (siehe Ziffer 8). Insgesamt sind 1.485 Verkaufsfälle aus den Jahren 2019 bis 2025 in die aktuelle Untersuchung eingeflossen. Die Daten wurden mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet. Der jeweilige Verkaufszeitpunkt ist als zusätzliche Variable in der multiplen Regressionsanalyse berücksichtigt worden. Die Norm stellt das Jahr 2025 dar, sodass die ermittelten Sachwertfaktoren um den Einfluss des Kaufzeitpunktes bereinigt sind.

<u>Informationen zur Stichprobe:</u>	<u>Mittelwert</u>	<u>Standardabweichung</u>
Bruttogrundfläche in m ²	290	99
Grundstücksgröße in m ²	508	192
Vorläufiger Sachwert in €	371.990	125.977
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	0,28	0,11
Bodenwert in €	101.696	44.449
Restnutzungsdauer in Jahren	49	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 Stadt bzw. Gemeinde.
- Die Gebäudeart hat einen Einfluss auf die Höhe des Sachwertfaktors.

Es ergibt sich folgende Funktion für die Objektart **freistehendes Einfamilienhaus**:

$$\text{SWF} = 7,648144 - 0,538223 * \ln(\text{vorl. SW}) + 0,0000006791644 * \text{vorl. SW} + \text{Koeffizient der Gemeindegruppe}$$

Koeffizienten der Gemeindegruppen:

Gruppe I:	Havixbeck, Senden	= 0,145465
Gruppe II:	Lüdinghausen, Nottuln	= 0,096216
Gruppe III:	Ascheberg, Billerbeck, Coesfeld, Dülmen, Nordkirchen, Olfen, <u>Rosendahl</u> ¹⁾	= 0 (Normgruppe)

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

In der nachfolgenden Tabelle wurden die dargestellten Sachwertfaktoren für die Objektart **freistehendes Einfamilienhaus** abgeleitet. 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 2026

N (Anzahl der Kauffälle):	1.485 (817 EFH, 97 ZFH, 379 DHH, 94 REH, 98 RMH)
Vertragsjahre:	2019 – 2025
Standardabweichung:	0,15
Bestimmtheitsmaß:	0,50

Normobjekt: freistehendes Einfamilienhaus

vorläufiger Sachwert €	Gemeindegruppe		
	I Havixbeck, Senden	II Lüdinghausen, Nottuln	III Ascheberg, Billerbeck, Coesfeld, Dülmen, Olfen, Nordkirchen, <u>Rosendahl</u> ¹⁾
200.000	1,36	1,31	1,21
225.000	1,31	1,26	1,17
250.000	1,27	1,22	1,13
275.000	1,24	1,19	1,09
300.000	1,21	1,16	1,06
325.000	1,18	1,13	1,04
350.000	1,16	1,11	1,02
375.000	1,14	1,09	0,99
400.000	1,12	1,07	0,98
425.000	1,11	1,06	0,96
450.000	1,09	1,04	0,95
475.000	1,08	1,03	0,94
500.000	1,07	1,02	0,92
525.000	1,06	1,01	0,92
550.000	1,05	1,00	0,91
575.000	1,05	1,00	0,90
600.000	1,04	0,99	0,89

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

Die in der Tabelle aufgeführten Sachwertfaktoren gelten für die Objektart **freistehendes Einfamilienhaus**. Für abweichende Objektarten sind folgende Zu-/Abschläge - ggf. beide - zu berücksichtigen:

Zweifamilienhäuser:	bis zu -0,10
Doppelhaushälften, Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser:	bis zu +0,05

Für die folgenden **Ortsteile** wurden Abweichungen von ihren Gemeindegruppen nachgewiesen:

<u>Ortsteil</u>	<u>Gemeindegruppe</u>	<u>Zu-/ Abschlag</u>
Ottmarsbocholt	I	bis zu -0,10
Darup	II	bis zu -0,05
Schapidetten	II	bis zu +0,05
Hiddingsel, Merfeld, Rorup	III	bis zu -0,10
Capelle	III	bis zu -0,05
Lette	III	bis zu -0,05
Herbern	III	bis zu -0,05
Davensberg	III	bis zu +0,05

Alle weiteren Ortsteile entsprechen dem Sachwertfaktor ihrer Gemeindegruppe.

Objekte mit einem **Baujahr vor 1980** weisen geringere Sachwertfaktoren auf. Es kann sachverständig ein Abschlag von bis zu 0,05 vom Sachwertfaktor gewählt werden.

Berechnungsbeispiele:

vorläufiger Sachwert: 375.000 €

- Lage: **Billerbeck**, Gebäudeart: freistehendes Einfamilienhaus
 $SWF = 7,648144 - 0,538223 * \ln(375.000) + 0,0000006791644 * 375.000 =$ 0,99
- Lage: **Senden**, Gebäudeart: freistehendes Einfamilienhaus
 $SWF = 7,648144 - 0,538223 * \ln(375.000) + 0,0000006791644 * 375.000$
+ 0,145465 = 1,14
- Lage: Senden, Gebäudeart: **freistehendes Zweifamilienhaus**
 $SWF = 7,648144 - 0,538223 * \ln(375.000) + 0,0000006791644 * 375.000$
+ 0,145465 - 0,10 = 1,04
- Lage: Dülmen, Gebäudeart: **Zweifamilienhaus als Reihenhaus**
 $SWF = 7,648144 - 0,538223 * \ln(375.000) + 0,0000006791644 * 375.000$
- 0,10 + 0,05 = 0,94
- Lage: Dülmen-**Hiddingsel**, Gebäudeart: freistehendes Einfamilienhaus
 $SWF = 7,648144 - 0,538223 * \ln(375.000) + 0,0000006791644 * 375.000 - 0,10 =$ 0,89
- Lage: Senden-**Ottmarsbocholt**, Gebäudeart: **freistehendes Zweifamilienhaus**
 $SWF = 7,648144 - 0,538223 * \ln(375.000) + 0,0000006791644 * 375.000$
+ 0,145465 - 0,10 - 0,10 = 0,94

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 2023 bis 2025.

Tabelle der Liegenschaftszinssätze:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle Anzahl der Geschäftsjahre		Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)						
				Ø Wohn-/Nutzfläche (in m ²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Ø Bew.-Kosten (in % d. Rohertrages)	Ø Rohertragsfaktor	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Einfamilienhäuser, freistehend Standardabweichung	1,1	286	3	149	3.098	7,20	21	34,6	47	80
	0,7			31	702	0,89	3	6,3	15	
Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften Standardabweichung	1,2	236	3	129	2.772	7,09	22	31,3	48	80
	0,8			24	532	0,70	3	5,2	13	
Zweifamilienhäuser Standardabweichung	1,5	41	3	194	2.365	6,77	23	28,0	44	80
	0,9			29	532	1,05	3	5,2	13	

Die Untersuchung der Liegenschaftssätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern lässt die folgenden signifikanten 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	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/Nutzfläche	Bereinigter Kaufpreis	Miete	Bew.-Kosten	Rohertragsfaktor	Restnutzungsdauer	GND
				(in m ²)	(in €/m ²)	(in €/m ²)	(in % d. Rohertrages)	(in Jahren)	(in Jahren)	
Dreifamilienhäuser	2,7	19	3	261	1.754	6,81	24	20,3	41	80
Standardabweichung	0,9			66	377	0,60	2	3,8	13	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,0	57	3	387	1.684	7,03	24	19,3	42	80
Standardabweichung	1,0			162	549	0,90	2	4,4	14	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	4,2	16	3	506	1332	7,87	23	15,1	41	80
Standardabweichung	1,5			422	313	1,56	2	3,1	17	

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 im Münsterland. Die Ausweisung im Grundstücksmarktbericht erfolgt nachrichtlich. Die Auswertung berücksichtigt die Geschäftsjahre 2023 bis 2025.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Kennzahlen								
		Anzahl der Fälle Anzahl der Geschäftsjahre		(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	2,5 *	114	3	248	1.637	7,07	25	19,5 *	34	80
Standardabweichung	1,3			51	470	1,12	4	4,8	13	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,0 *	210	3	533	1.499	6,94	26	18,0 *	38	80
Standardabweichung	1,3			418	682	1,30	5	5,5	16	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	3,5 *	71	3	506	1332	7,87	23	15,8 *	41	80
Standardabweichung	2,1			422	313	1,56	2	6,6	17	

*münsterlandweite Auswertung

5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

5.2.3 Indexreihen

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

5.2.4 Durchschnittspreise

Jahr	Anzahl	Mehrfamilienhäuser		Preisentwicklung
		durchschnittliche Grundstücksfläche (m ²)	durchschnittlicher Kaufpreis (€)	
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%
2023	30	686	536.779	-20,3%
2024	38	904	621.262	15,7%
2025	50	717	669.940	7,8%

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 2023 – 2025
Freistehende Mehrfamilienhäuser**

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf-fälle	mittlerer Gesamt-kaufpreis (€)	mittlere Grund-stücks-größe (m²)	Wohnfläche *)			An-zahl
				mittlere Größe (m²)	mittlerer Kaufpreis *) (€/m²)	VB 90% (€)	
bis 1949	13	457.849	896	343	1.538	327	12
1950 - 1974	48	559.673	823	389	1.581	133	44
1974 - 1994	18	534.492	685	346	1.513	183	17
1995 - 2009	6	644.167	564	320	1.993	238	5
2010 - 2023	3	1.140.000	746	438	2.655	838	3

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

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

Die Auswertung der Liegenschaftszinssätze erfolgte in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Münsterland. Die Ausweisung im Grundstücksmarktbericht erfolgt nachrichtlich. Die Auswertung berücksichtigt die Geschäftsjahre 2023 bis 2025.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle Anzahl der Geschäftsjahre		Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)						
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/Nutzfläche	Bereinigter Kaufpreis	Miete	Bew.-Kosten	Rohertragsfaktor	Restnutzungsdauer	GND
				(in m ²)	(in €/m ²)	(in €/m ²)	(in % d. Rohertrages)	(in Jahren)	(in Jahren)	
Handel	(5,5 *)	<10	3	1.589	1.104	7,97	19	(12,0 *)	25	52
Standardabweichung	1,0			2.097	320	1,28	4	2,2	13	8
Büro	(4,3 *)	<10	3	593	1.338	9,66	22	(12,7 *)	25	64
Standardabweichung	2,4			959	721	1,85	2	3,9	13	17
Produzierendes Gewerbe	3,2 *	41	3	2.214	775	4,43	17	15,6 *	20	42
Standardabweichung	2,5			4.206	339	1,82	4	7,4	8	5

() statistisch nicht gesichert

*münsterlandweite Auswertung

Ableitungen von Gewerbe- und Industrieobjekten wurden nicht vorgenommen.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Wohnungseigentum im Kreis Coesfeld (ohne Nebenräume)	Vertrags- jahr	Anzahl	Angaben zu Verkäufen				Angaben zur Vermietung			
			Wohn- fläche (m ²)	Alter	Boden- anteil (m ²)	Kauf- preis * (€/m ²)	VB (90%) (€/m ²)	Anzahl	Netto- kaltmiete (€/m ²)	VB (90%) (€/m ²)
Erstverkäufe										
Wohnung im Mehrfamilien- haus	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
	2023	65	81	0	146	4.268	138	64	9,4	0,1
	2024	76	79	0	109	4.216	88	76	9,5	0,1
	2025	57	82	1	115	4.374	127	55	10,6	0,2
Wiederverkäufe										
Wohnung im Mehrfamilien- haus	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
	2023	129	74	37	129	2.279	103	129	7,7	0,1
	2024	147	81	36	125	2.304	84	146	7,5	0,1
	2025	156	77	37	131	2.385	93	155	7,9	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 2025 (ohne Erbbaurechtsgänge)

Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücks- größe (m ²)	Wohnfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB**) 90% (€/m ²)	
bis 1949							
1950 - 1974	33	156.938	155	73	2.039	223	29
1975 - 1994	73	147.406	113	71	2.069	94	67
1995 - 2009	34	231.346	136	82	2.795	156	30
2010 - 2023	23	300.146	139	90	3.340	241	21
Neubau	64	361.697	114	82	4.413	114	56

B Wohnungseigentum nach Altersklassen und Gemeinden aus den Jahren 2023 bis 2025 (ohne Erbbaurechtsgänge)

Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücks- größe (m ²)	Wohnfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB 90% (€/m ²)	
Ascheberg							
bis 1949							
1950 - 1974							
1975 - 1994	11	136.200	114	73	1.869	245	9
1995 - 2009							
2010 - 2022	8	316.250	119	88	3.574	245	8
Billerbeck							
bis 1949							
1950 - 1974							
1975 - 1994	7	131.286	116	64	2.154	307	7
1995 - 2009	6	212.400	98	77	2.764	223	6
2010 - 2022							
Coesfeld							
bis 1949							
1950 - 1974	32	128.130	129	74	1.973	117	23
1975 - 1994	51	157.572	129	73	2.139	110	42
1995 - 2009	30	225.907	123	87	2.660	212	27
2010 - 2022	7	271.250	126	72	3.270	445	6
Dülmen							
bis 1949							
1950 - 1974	26	164.044	153	78	2.035	253	21
1975 - 1994	53	172.665	114	80	2.203	86	50
1995 - 2009	23	194.017	131	76	2.471	169	21
2010 - 2022	18	328.773	135	89	3.747	274	16

*) 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 2023 bis 2025 (ohne Erbbaurechtsvorgänge)

Wiederverkauf von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grundstücks- größe (m ²)	Wohnfläche			An- zahl
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis*) (€/m ²)	VB**) 90% (€/m ²)	
Havixbeck							
bis 1949							
1950 - 1974							
1975 - 1994	12	92.383	75	37	2.162	291	10
1995 - 2009	7	213.400	173	78	2.727	426	7
2010 - 2022	7	251.129	102	87	3.052	289	6
Lüdinghausen							
bis 1949							
1950 - 1974	12	173.375	153	82	2.199	254	10
1975 - 1994	16	206.281	146	87	2.391	277	15
1995 - 2009	5	254.580	128	73	2.879	373	3
2010 - 2022							
Nordkirchen							
bis 1949							
1950 - 1974	3	108.367	160	79	1.385	317	3
1975 - 1994							
1995 - 2009	6	198.333	111	76	2.718	526	6
2010 - 2022	10	238.530	98	90	2.751	264	10
Nottuln							
bis 1949							
1950 - 1974	11	123.482	118	66	1.858	285	11
1975 - 1994	11	131.109	102	64	2.156	157	9
1995 - 2009	3	189.733	153	78	2.463	591	3
2010 - 2022	3	259.033	139	81	3.195	667	3
Olfen							
bis 1949							
1950 - 1974							
1975 - 1994	7	181.371	126	89	2.032	254	7
1995 - 2009	3	212.933	167	98	2.159	838	3
2010 - 2022	5	322.040	179	89	3.625	259	5
Senden							
bis 1949							
1950 - 1974	24	148.952	123	80	1.876	241	23
1975 - 1994	37	120.281	105	75	1.591	96	36
1995 - 2009	6	185.700	107	65	2.945	453	6
2010 - 2022							

*) 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 2023 bis 2025 ergibt für Garagen, Tiefgaragen (TG)-Stellplatz, Carport und Stellplätze nachstehend aufgeführte Preise.

	Erstverkäufe	Anzahl	Wiederverkäufe	Anzahl
Stellplatz	8.300 €	54	5.700 €	58
Carport	19.000 €	12	10.700 €	5
Garage	20.100 €	6	13.000 €	24
TG-Stellplatz	27.400 €	50	19.100 €	21

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 Vergleichsverfahren 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 01.01.2026 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen aus 2.101 Kaufpreisen der Jahre 2016 bis 2025 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 für **Wohnungseigentum** im Kreis Coesfeld beziehen sich auf das typische Normobjekt mit den folgenden Merkmalsausprägungen:

Merkmal	Normobjekt
Baujahr:	2011 bis 2020
Wohnfläche:	bis 80 m ²
Objektgruppe:	Weiterverkauf
Mietsituation:	unvermietet
Gebäudestandard:	mittel
Einheiten im Gebäude:	bis 6
Balkon:	vorhanden

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für schadenfreie Objekte
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze sind unter Punkt 6.1.1 zu finden.

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

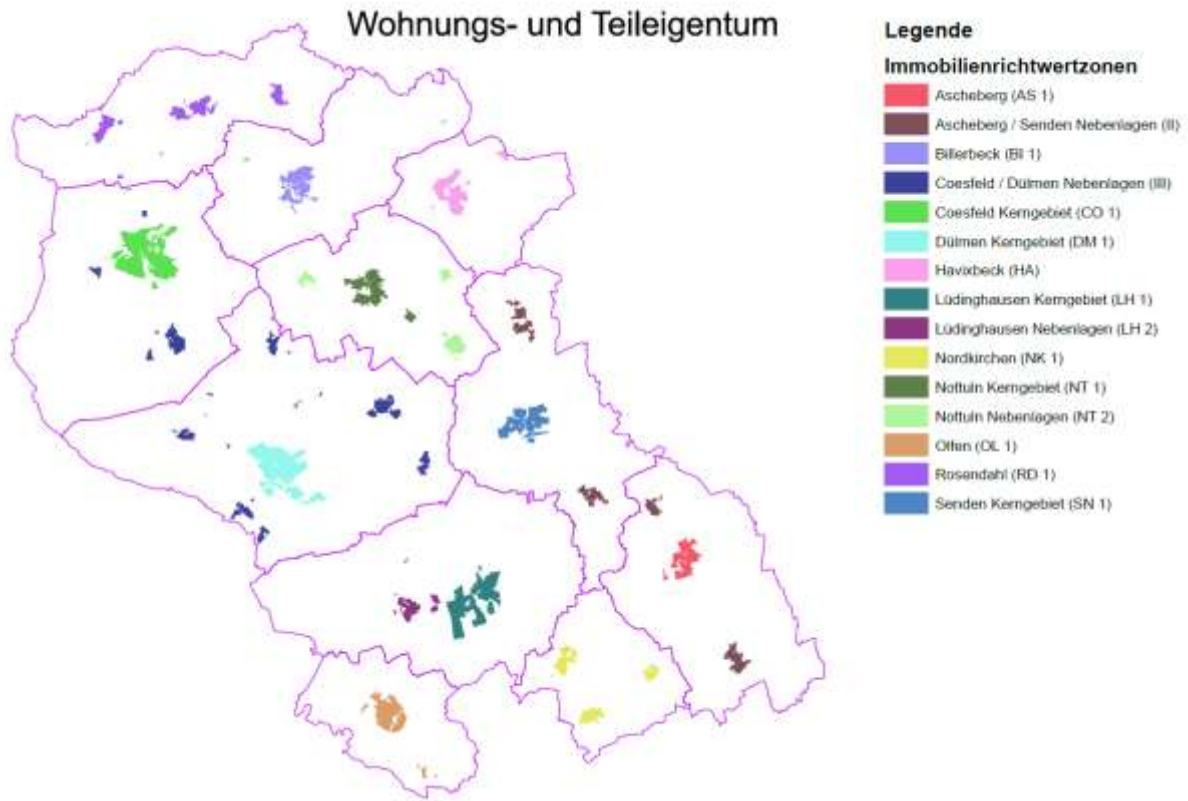
Die Bereitstellung der Immobilienrichtwerte erfolgt im BORIS-NRW als Übersicht in Immobilienrichtwertzonen. Durch Klicken auf den jeweiligen Richtwert können die Werte und die beschreibenden Merkmale abgerufen werden. In den Örtlichen Fachinformationen werden abgeleitete Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, 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** abgeleitet und sind in den veröffentlichten Immobilienrichtwerten bereits enthalten:

Gemeinde	Faktor
Ascheberg	1,05
Ascheberg/ Senden Nebenlagen	0,91
Billerbeck	1,00
Coesfeld/ Dülmen Nebenlagen	0,94
Coesfeld Kerngebiet	1,00
Dülmen Kerngebiet	0,97
Havixbeck	0,99
Lüdinghausen Kerngebiet	1,00
Lüdinghausen Nebenlagen	0,97
Nordkirchen	0,94
Nottuln Kerngebiet	1,00
Nottuln Nebenlagen	0,95
Olfen	0,97
Rosendahl	0,91
Senden Kerngebiet	0,92



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	1,22
gut	1,09
mittel	1,00
einfach	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	0,64
ab 1961 bis 1980	0,60
ab 1981 bis 1985	0,65
ab 1986 bis 1995	0,73
ab 1996 bis 2000	0,77
ab 2001 bis 2010	0,84
ab 2011 bis 2020	1,00
ab 2021	1,17

Objektgruppe	UK
Erstverkauf	1,06
Weiterverkauf	1,00

Gebäudestandard	UK
einfach	0,94
mittel	1,00
gehoben	1,06

Balkon	UK
vorhanden	1,00
nicht vorhanden	0,94

Wohnfläche	UK
ab 30 m² bis 80 m²	1,00
ab 81 m ² bis 150 m ²	0,97

Mietsituation	UK
vermietet	0,94
unvermietet	1,00

Einheiten im Gebäude	UK
ab 2 bis 6	1,00
ab 7 bis 30	0,99

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	62,9
02 / 2016	62,7
01 / 2017	65,0
02 / 2017	65,6
01 / 2018	71,0
02 / 2018	72,6
01 / 2019	73,0
02 / 2019	76,9
01 / 2020	78,8
02 / 2020	86,3
01 / 2021	86,3
02 / 2021	91,9
01 / 2022	95,0
02 / 2022	92,8
01 / 2023	93,7
02 / 2023	97,0
01 / 2024	93,5
02 / 2024	98,6
01 / 2025	98,3
02 / 2025	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	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/Nutzfläche	bereinigter Kaufpreis	Miete	Bew.-Kosten	Roherttragsfaktor	Restnutzungsdauer	GND
				(in m²)	(in €/m²)	(in €/m²)	(in % d. Roherttrages)	(in Jahren)	(in Jahren)	
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,6	288	3	85	2.529	7,60	23	27,9	49	80
Standardabweichung	0,8			24	675	0,81	2	5,9	13	
Vermietetes Wohnungseigentum	2,3	154	3	77	2.285	7,84	23	24,0	48	80
Standardabweichung	1,1			19	775	0,86	2	6,6	15	

6.1.5 Roherttragsfaktoren

Siehe Liegenschaftszinssätze

6.2 Teileigentum

Ableitungen wurden nicht vorgenommen.

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

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

Bestellung von Erbbaurechten an Wohnbaugrundstücken

Jahr	Anzahl	mittl. Größe (m ²)	jährlicher, mittlerer Erbbauzinssatz			gleitendes Mittel über 3 Jahre
			€/ m ²	% - ebpf.	% - ebf.	% - ebf.
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
2023	26	873	4,8	3,3	2,31	2,26
2024	44	498	6,8	4,0	2,70	2,32
2025	41	385	7,1		2,69	2,57
Summe	1599					
Mittel über alle Jahre	33	522		3,3	2,61	

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



Bestellung von Erbbaurechten 1977 - 2025

Wohnbaugrundstücke im Kreis Coesfeld

Gemeinde	Anzahl	mittl. Größe m ²	mittl. Zinssatz % - ebpf.
Ascheberg	50	437	3,3
Billerbeck	144	585	2,9
Coesfeld	202	514	2,8
Dülmen	391	528	3,3
Havixbeck	39	526	3,1
Lüdinghausen	279	521	3,0
Nordkirchen	129	591	3,5
Nottuln	57	488	3,0
Olfen	46	493	3,0
Rosendahl	145	641	3,0
Senden	117	577	3,2

Eine Auswertung über Erbbaurechtsbestellungen im Münsterland erfolgte in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte der Kreise Borken und Steinfurt, der Stadt Bocholt sowie der Städte Dorsten, Gladbeck und Marl. Die Ausweisung im Grundstücksmarktbericht erfolgt nachrichtlich. Die Auswertung berücksichtigt die Geschäftsjahre 2017 bis 2023.

Gebäudeart	Erbbau- zins-satz in % (Mittelwert m. Stan- dard- abweichung)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Ge- schäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)				
				∅	∅	∅	∅	∅
				Grund- stücksfläche m ²	Erbbau- zins Euro je m ²	Laufzeit in Jah- ren	Entschädi- gung % d. Ge- bäude- wertes	Boden- richtwert €/m ²
Ein-/Zweifamili- enhäuser, indi- vidueller Woh- nungsbau <i>Standardabweichung</i>	2,8* 0,8	551	7	581 545	4,02 1,68	98 5	91 17	169 60
Dreifamili- enhaus <i>Standardabweichung</i>	(3,5)* (2,4)	<10	7	699 276	4,32 2,36	87 26	75 17	138 34
Mehrfamili- enhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) <i>Standardabweichung</i>	3,9* 1,4	26	7	1.092 598	8,02 3,39	94 14	80 24	222 105
Gemischt ge- nutzte Ge- bäude (gewerb- licher Anteil über 20% bis 80% vom Roh- ertrag) <i>Standardabweichung</i>	(4,3)* (1,7)	<10	7	4.355 2432	5,51 5,27	56 26	92 17	115 56
produzierendes Gewerbe <i>Standardabweichung</i>	4,0* 2,3	30	7	6.106 7.487	1,74 1,25	76 30	74 23	41 17
Wochenend- häuser <i>Standardabweichung</i>	6,3* 0,8	32	7	443 68	3,69 0,84	48 1	75 0	66 12
Kindertages- stätten/Schulen <i>Standardabweichung</i>	(2,4)* (1,4)	<10	7	2.488 562	4,84 3,74	49 25	63 8	206 93
Sportplatz <i>Standardabweichung</i>	(1,1)* (1,3)	<5	7	15.501 7.794	0,65 0,30	78 20	100 0	102 63

* Münsterland

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 Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks (§ 50 Abs. 2 Nummer 2 ImmoWertV). Der Gebäudewertanteil (§ 50 Abs. 2 Nummer 1 ImmoWertV) stellt den Wert des fiktiven Volleigentums gemäß § 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV abzüglich des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks dar und wird im Sachwertverfahren gemäß §§ 35 bis 38 ImmoWertV ermittelt. Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend zu § 50 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise von Erbbaurechten inkl. Garage, bezogen auf die Wohnfläche und der Bruttogrundfläche (BGF). Die Tabelle bezieht sich auf die Durchschnittswerte, ermittelt über alle vorliegenden, geeigneten Kauffälle aus dem gesamten Kreis Coesfeld aus den Jahren 2023 bis 2025.

Erbbaurechte nach Altersklassen aus den Jahren 2023 - 2025

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittlere Grund- stücks- größe(m ²)	Wohnfläche *)				Bruttogrundfläche			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis €/m ²	VB 90% (€/m ²)	An- zahl	mittlere BGF (m ²)	mittlerer Kaufpreis €/m ³	VB**) 90% (€/m ²)	An- zahl
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bis 800m²											
1950 - 1974	22	267.122	628	138	1.964	262	16	346	672	68	12
1975 – 1994	42	312.770	601	144	2.234	205	36	306	990	91	31
1995 – 2023	18	399.301	489	143	2.766	302	14	225	1761	269	12
Reihenhäuser und Doppelhaushälften bis 500 m²											
1950 – 1974	12	236.581	350	130	2.028	270	7	289	789	96	5
1975 – 1994	12	267.225	294	127	2.369	272	6	272	1055	127	5
1995 – 2023	16	354.150	304	134	2.648	232	13	226	1660	295	13

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 2022 bis 2024.

Wohnungserbbaurechte nach Altersklassen aus den Jahren 2023 - 2025

Altersklasse (Baujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)	mittl. anteilige Grund- stücks- größe(m ²)	Wohnfläche *)			
				mittlere Größe (m ²)	mittlerer Kaufpreis €/m ²	VB**) 90% (€/m ²)	An- zahl
Wiederverkauf in Mehrfamilienhäuser							
1950 - 1974	33	123.892	119	77	1.485	144	29
1975 - 1994	13	156.646	143	78	1.987	262	13
1995 - 2023	6	208.783	152	85	2.895	688	4

Zur Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse können Erbbaurechtswerte 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 2024 und 2025 63 Kauffälle von Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet werden. Statistische Auswertungen haben ergeben, dass Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammen betrachtet werden können. Zusätzlich können folgende tendenzielle Aussagen getroffen werden, die jedoch keine statistische Signifikanz zulassen. Eine sachverständige Einordnung ist zwingend erforderlich.

- je länger die **Restlaufzeit** des Erbbaurechts desto höher ist der Marktanpassungsfaktor.
- je höher der **gezahlte Erbbauzins** desto höher ist der Marktanpassungsfaktor
- je höher der **finanzmathematische Wert** desto niedriger ist der Marktanpassungsfaktor.

Der Erbbaurechtsfaktor nach der aktuellen Untersuchung ergibt sich wie folgt:

Gebäudeart	Ø Erbbaurechtsfaktor (Standardabweichung)	Anzahl	Kennzahlen Mittelwert (Standardabweichung)				
			Ø finanzmath. Wert (€)	Ø Bodenrichtwert (€/m ²)	Ø Grundstücksgröße (m ²)	Ø Restlaufzeit des Erbbaurechts	Ø Rendite (in %)
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften	1,09 (0,24)	63	291.311 (74.636)	206 (48)	554 (197)	61 (18)	1,47 (0,85)

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: (gleit. Mittel 3 Jahre)	2,57 % (2,57 % von 100.000 € = 2.570 €)
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:	1.800 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	1.000 €

Kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins (Barwertfaktor bei 2,57 % und 40 Jahren Restlaufzeit: 24,809):

$$(2.570 \text{ €} - 1.800 \text{ €}) * 24,809 = \text{rd. } 19.103 \text{ €}$$

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

$$400.000 \text{ €} - 100.000 \text{ €} + 19.103 \text{ €} - 0 \text{ €} = 319.103 \text{ €}$$

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

$$319.103 \text{ €} * 1,09 = \text{rd. } 347.822 \text{ €}$$

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

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

$$347.822 \text{ €} + 1.000 \text{ €} = 348.822 \text{ €}$$

Erbbaurechtskoeffizienten

Definition:

§ 23 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV:

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

Erbbaurechtskoeffizienten wurden bislang nicht abgeleitet.

7.3 Erbbaugrundstücke

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks kann im 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 Werteeinflüsse können Erbbaugrundstücksfaktoren und Erbbaugrundstückskoeffizienten abgeleitet werden.

Erbbaugrundstücksfaktoren

Definition:

§ 22 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV:

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

Insgesamt konnten aus den Jahren 2023 bis 2025 23 Kauffälle von Erbbaugrundstücken ausgewertet werden. Es konnten keine Abhängigkeiten von Größen, wie dem finanzmathematischen Wert, dem Bodenrichtwert (Lagequalität), der Grundstücksgröße, der Restlaufzeit des Erbbaurechts sowie dem erzielbaren Erbbauzins pro Bodenwert (Rendite) nachgewiesen werden. Der Erbbaugrundstücksfaktor nach der aktuellen Untersuchung ergibt sich wie folgt:

Ø Erbbaugrundstücksfaktor (Standardabweichung)	Anzahl	Kennzahlen Mittelwert (Standardabweichung)				
		Ø finanzmath. Wert (€)	Ø Bodenrichtwert (€/m ²)	Ø Grundstücks- größe (m ²)	Ø Restlaufzeit des Erbbau- rechts	Ø Rendite (%)
1,05 (0,37)	23	75.639 (29.103)	214 (46)	519 (162)	53 (13)	1,21 (0,77)

Anwendungsbeispiel:

Ausgangsdaten:

Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks:	100.000 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts:	40 Jahre
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen:	35 Jahre
Nutzungstypischer Erbbauzinssatz: (gleit. Mittel 3 Jahre)	2,57 %
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:	1.800 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	1.000 €

Abgezinsten Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks (Abzinsungsfaktor bei 2,57 % und 40 Jahren Restlaufzeit: 0,362):

$$100.000 \text{ €} * 0,362 = \text{rd. } 36.240 \text{ €}$$

Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses (Barwertfaktor bei 2,57 % und 40 Jahren Restlaufzeit: 24,809):

$$1.800 \text{ €} * 24,809 = 44.656 \text{ €}$$

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

$$36.240 \text{ €} + 44.656 \text{ €} + 0 \text{ €} = 80.896 \text{ €}$$

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

$$80.896 \text{ €} * \mathbf{1,05} = \text{rd. } 84.941 \text{ €}$$

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

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

$$84.941 \text{ €} + 1.000 \text{ €} = 85.941 \text{ €}$$

Erbbaugrundstückskoeffizienten

Definition:

§ 23 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV:

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

Erbbaugrundstückskoeffizienten wurden bislang nicht abgeleitet.

8 Modellbeschreibungen

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor wurde auf der Basis der ImmoWertV 2021 und der ImmoWertA in Verbindung mit der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA aus Dezember 2023 der AGVGA.NRW 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 ImmoWertA in Verbindung mit der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA aus Dezember 2023 der AGVGA.NRW ermittelt. Hierbei wurde der Rohertrag auf Grundlage marktüblich erzielbarer Mieten unter Berücksichtigung des zum Kaufzeitpunkt gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in den einzelnen Städten und Gemeinden abgeleitet. Gebäude oder Wohnungen mit einer Restnutzungsdauer < 25 Jahre blieben unberücksichtigt.

Folgende Bewirtschaftungskosten wurden modellkonform in Ansatz gebracht:

	2022	2023	2024	2025	2026
Verwaltungskosten					
Wohnung / Einfamilienhaus	312 €/Jahr	344 €/Jahr	351 €/Jahr	359 €/Jahr	367 €/Jahr
Eigentumswohnung	373 €/Jahr	412 €/Jahr	420 €/Jahr	429 €/Jahr	439 €/Jahr
Garage / Einstellplatz	41 €/Jahr	45 €/Jahr	46 €/Jahr	47 €/Jahr	48 €/Jahr
Gewerbe	3%	3%	3%	3%	3%
Instandhaltungskosten					
Wohnen					
Wohnfläche	12,20 €/m ²	13,50 €/m ²	13,80 €/m ²	14,00 €/m ²	14,40 €/m ²
Tiefgarageneinstellplatz					
Garage	92 €/Jahr	102 €/Jahr	104 €/Jahr	106 €/Jahr	108 €/Jahr
Carport					
Stellplatz	-	-	-	-	-

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 Tiefgarageneinstellplätze, Garage und Carports vor. Für Stellplätze sind keine Instandhaltungskosten anzusetzen.

Erbbaurechtsfaktor/ Erbbaugrundstücksfaktor

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

Keine Berücksichtigung fanden bei der Auswertung Kaufverträge,

- die auf Grund vorliegender persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse gegen die Verkehrswertdefinition verstießen,
- die keine definierte Wertsicherungsklausel enthielten,
- bei denen die Restnutzungsdauer des Gebäudes größer war als die Restlaufzeit des Erbbaurechts,
- die sich auf mehrere Grundstücke bezogen, so dass eine eindeutige Zuordnung der vertraglichen Vereinbarungen nicht möglich war.

9 Mieten und Pachten

Wohnungsmieten im Kreis Coesfeld

Für eine differenzierte Mietpreisermittlung wird auf Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen zurückgegriffen, die die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Auftrag der Städte und Gemeinden und in Zusammenarbeit mit den Interessenverbänden erstellt haben. Für die Stadt **Coesfeld** sowie für die Gemeinden **Ascheberg, Havixbeck, Nordkirchen, Nottuln, Rosendahl und Senden** sind die Mietspiegel zum **01. Dezember 2024** als qualifizierte Mietspiegel i.S. § 558 d BGB neu erstellt worden. Für die Städte **Dülmen, Billerbeck, Lüdinghausen und Olfen** sind die qualifizierten Mietspiegel i.S. § 558 d BGB zum **01. Dezember 2024** fortgeschrieben worden.

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

Bei der Erstellung der Mietspiegel im Jahr 2024 sind auch durchschnittliche Mieten für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen ermittelt worden. Es liegen insgesamt 2.137 auswertbare Mietinformationen vor.

	Garagen	Carports	Stellplätze	Tiefgaragen
Anzahl der Mietinformationen	858	251	880	148
Median	40 €	30 €	25 €	50 €
Spanne (90%)*	20 € - 60 €	20 - 50 €	10 € - 35 €	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 in dem 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 zeigt die Entwicklung der Wohnungsmieten in dem Zeitraum von 2005 bis 2022 bezogen 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	Basisjahr	Basisjahr	Basisjahr	Basisjahr	Basisjahr
		2010 = 100	2015 = 100	2010 = 100	2015 = 100	2010 = 100	2015 = 100
2005	(Durchschnitt)	96,0		94,8		95,0	
2006	(Durchschnitt)	96,8		95,8		96,0	
2007	(Durchschnitt)	97,7		96,8		96,9	
2008	(Durchschnitt)	98,4		97,6		97,7	
2009	(Durchschnitt)	98,8		98,7		98,7	
2010	(Durchschnitt)	100,0	92,7	100,0	92,9	100,0	92,9
2011	(Durchschnitt)	101,8	94,4	101,7	94,5	101,7	94,5
2012	(Durchschnitt)	103,3	95,8	103,0	95,7	103,1	95,8
2013	(Durchschnitt)	104,9	97,3	104,6	97,2	104,7	97,3
2014	(Durchschnitt)	106,7	98,9	106,6	99,0	106,6	99,0
2015	(Durchschnitt)	106,9	100,0	107,8	100,0	107,6	100,0
2016	(Durchschnitt)	108,2	101,4	109,0	100,8	108,9	101,0
2017	(Durchschnitt)	110,0	103,2	111,1	102,1	110,9	102,4
2018	(Durchschnitt)	111,9	104,4	112,9	103,4	111,9	103,7
2019	(Durchschnitt)		105,7		104,8		105,0
2020	(Durchschnitt)		107,3		106,0		106,3
2021	(Durchschnitt)		108,9		107,5		107,9
2022	(Durchschnitt)		110,6		109,0		109,4

Quelle: Landesbetrieb IT.NRW

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wohnungsmieten in dem Zeitraum von 2016 bis 2025 bezogen auf die Basis 2020 = 100.

Jahr	Monat	Preisindex für Wohnungsmieten in NW	
		"Nettokaltmiete" einschl. Nebenkosten, ohne Garagennutzung	
		Basisjahr 2020=100	
2016	(Durchschnitt)	95,4	
2017	(Durchschnitt)	96,7	
2018	(Durchschnitt)	98,0	
2019	(Durchschnitt)	99,2	
2020	(Durchschnitt)	100,0	
2021	(Durchschnitt)	101,2	
2022	(Durchschnitt)	102,6	
2023	(Durchschnitt)	104,1	
2024	(Durchschnitt)	105,8	
2025	(Durchschnitt)	107,6	
	Januar	106,5	
	Februar	106,8	
	März	106,8	
	April	107,2	
	Mai	107,4	
	Juni	107,5	
	Juli	107,8	
	August	107,9	
	September	108,0	
	Oktober	108,3	
	November	108,4	
	Dezember	108,6	

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

Gewerbemieten

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde eine Mietübersicht für Gewerbeimmobilien erstellt (Stand 2026). Es handelt sich hierbei nicht um einen Gewerbemietenspiegel, sondern lediglich um eine überschlägige Mietübersicht. Eine sachverständige Anwendung ist zwingend erforderlich.

Die Mietangaben beziehen sich auf folgende Nutzungen:

Nutzung	Beispiele
Büros und Praxen	Versicherung, Fahrschule, Behörde, Rechtsanwalt, Arztpraxis usw.
Einzelhandel	Lebensmittelmarkt, Bäckerei, Kiosk, Bekleidungsgeschäft usw.
Dienstleistungen	Friseur, Reinigung, Fitnessstudio, Spielothek usw.
Gastronomie	Restaurant, Cafe, Eisdielen, Imbiss usw.
Produktion / Gewerbe	Autowerkstatt, Dachdecker, Tischlerei, Metallbau usw.
Lagerhallen	Warm- und Kaltlager
befestigte Außenflächen	Ausstellungsflächen und Lagerplätze

Es wurden 1.043 Vermieter angeschrieben, von denen 322 geantwortet haben (Quote: 31 %). Insgesamt liegen der Geschäftsstelle somit kreisweit 638 Mietinformationen vor. Es ergeben sich folgende überschlägige Netto-Kaltmieten:

Nutzung	Ausstattung	Anzahl	Mittel	Spanne
Büro Peripherie	modern	7	8,00 €	0,75 €
	normal	18	7,10 €	1,85 €
	einfach	1	-	-
Büro Innenstadt	modern	42	8,15 €	2,10 €
	normal	105	6,80 €	1,80 €
	einfach	7	5,90 €	2,20 €
Einzelhandel Peripherie (Kreisgebiet)	-	36	8,25 €	4,10 €
Einzelhandel Innenstadt (Kreisgebiet)	-	124	9,00 €	3,15 €
	modern	32	11,40 €	4,10 €
	normal	79	8,85 €	2,90 €
	einfach	13	6,40 €	2,60 €
Einzelhandel Innenstadt (Coesfeld)	-	27	11,45 €	4,60 €
Einzelhandel Innenstadt (Dülmen)	-	24	8,60 €	3,55 €
Einzelhandel Innenstadt (Lüdinghausen)	-	9	10,40 €	3,30 €
Dienstleistung Innenstadt (Kreisgebiet)	-	54	6,50 €	2,15 €
Gastronomie Innenstadt (Kreisgebiet)	-	31	9,55 €	2,80 €
Produktion		40	4,00 €	1,00 €
Lagerhalle	Kaltlager	27	3,45 €	1,10 €
	Warmlager	10	3,50 €	1,00 €
befestigte Außenfläche		16	1,00 €	0,40 €

10 Kontakte und Adressen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Vorsitzendes Mitglied

Wewers, Manfred Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende Mitglieder

Briewig, Peter Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur in Ruhe

Vahlhaus, Jürgen Dipl. Ing., Kreisvermessungsdirektor

Kirschbaum, Stephan B.Sc.Finance, Dipl.-Sachverständiger (DIA) (ab 13.03.2026)

Bösken, Stefan Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat a.D. (bis 12.03.2026)

Weitere Mitglieder

Austermann, Dirk Dipl.-Ing., Architekt

Feldmann, Heinrich M.Sc. Agrar,
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Hellkuhl, Ludger Wohnungsverein Rheine eG
Vorstandsvorsitzender

Hericks, Ulrich Dipl.-Ing., Bauingenieur (bis 12.03.2026)

Kruse, Andreas Dipl.-Ing., Bauingenieur (ab 13.03.2026)

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

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

Besondere Mitglieder

Günther, Sarah Finanzamt Lüdinghausen

Reuver, Kai Finanzamt Coesfeld

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
Wewers, Victoria 02541 / 186813
Tendahl, Jennifer 02541 / 186815

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	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/Nutzfläche (m ²)	Bereinigter Kaufpreis (€/m ²)	Miete (€/m ²)	Bew.-Kosten (% d. Rohertrages)	Rohertragsfaktor	Restnutzungsdauer (in Jahren)	GND (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,6	288	3	85	2.529	7,60	23	27,9	49	80
Standardabweichung	0,8			24	675	0,81	2	5,9	13	
Vermietetes Wohnungseigentum	2,3	154	3	77	2.285	7,84	23	24,0	48	80
Standardabweichung	1,1			19	775	0,86	2	6,6	15	
Einfamilienhäuser, freistehend	1,1	286	3	149	3.098	7,20	21	34,6	47	80
Standardabweichung	0,7			31	702	0,89	3	6,3	15	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	1,2	236	3	129	2.772	7,09	22	31,3	48	80
Standardabweichung	0,8			24	532	0,70	3	5,2	13	
Zweifamilienhäuser	1,5	41	3	194	2.365	6,77	23	28,0	44	80
Standardabweichung	0,9			29	532	1,05	3	5,2	13	
Dreifamilienhäuser	2,7	19	3	261	1.754	6,81	24	20,3	41	80
Standardabweichung	0,9			66	377	0,60	2	3,8	13	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,0	57	3	387	1.684	7,03	24	19,3	42	80
Standardabweichung	1,0			162	549	0,90	2	4,4	14	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	4,2	16	3	506	1332	7,87	23	15,1	41	80
Standardabweichung	1,5			422	313	1,56	2	3,1	17	

Vervielfältiger

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

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

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

Restnutzungsjahre	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
Liegenschaftszinssätze	0,980	0,980	0,976	0,973	0,971	0,969	0,966	0,964	0,962	0,959	0,957	0,955	0,952	0,950	0,948	0,946	0,943	0,941	0,939	0,937	0,935
1	0,980	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	1,920	1,913	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	2,817	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	5,633	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	10,460	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	12,302	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	12,000	11,745	11,499
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	17,665	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	23,383	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	17,762	17,159	16,587	16,046	15,533	15,046	14,584	14,146	13,728	13,334
41	33,500	27,799	25,466	24,407	23,412	22,478	21,599	20,772	19,993	19,253	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	20,965	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	23,992	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	27,477	26,203	25,025	23,926	22,899	21,940	21,043	20,203	19,415	18,675	17,981	17,321	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,												

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

Der Vervielfältiger beinhaltet die Kapitalisierung eines jährlichen Betrages und die Abzinsung des Kapitals auf den Anfangszeitpunkt
 Berechnungsformel: $v = (e^{(n-1)} / (e^{(n-1)} - 1)) \cdot (q - 1)$, mit $q = 1 + p$, $n =$ Reamntzungsdauer, $p =$ Liegenschaftszinssatz in %

Resamntzung 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%	
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	13,829	13,396
52	40,394	32,145	28,923	27,492	26,166	24,937	23,796	22,735	21,748	20,828	19,968	19,159	18,399	17,684	17,011	16,379	15,787	15,228	14,699	14,198	13,721	13,259
53	40,984	32,965	29,193	27,729	26,375	25,121	23,957	22,877	21,873	20,938	20,066	19,247	18,475	17,748	17,061	16,416	15,804	15,222	14,670	14,146	13,647	13,164
54	41,569	32,938	29,457	27,960	26,578	25,298	24,113	23,014	21,993	21,043	20,159	19,326	18,539	17,792	17,091	16,431	15,804	15,210	14,647	14,107	13,591	13,088
55	42,147	33,175	29,714	28,185	26,774	25,474	24,264	23,146	22,109	21,145	20,242	19,387	18,575	17,804	17,075	16,400	15,758	15,146	14,563	14,003	13,463	12,936
56	42,720	33,905	29,965	28,404	26,965	25,637	24,410	23,273	22,220	21,242	20,333	19,467	18,639	17,854	17,111	16,421	15,761	15,130	14,527	13,944	13,383	12,837
57	43,287	33,928	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	16,051	15,456	14,881	14,317	13,773	13,244
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	18,076	17,377	16,712	16,079	15,472	14,886	14,311	13,757	13,218
59	44,405	34,656	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	15,533	14,950	14,375	13,811	13,261
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	15,003	14,428	13,863	13,313
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	18,203	17,488	16,817	16,190	15,624	15,054	14,479	13,914	13,364
62	46,040	35,953	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	14,507	13,942	13,392
63	46,574	35,940	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	14,523	13,958	13,408
64	47,103	35,921	31,764	29,957	28,306	26,796	25,411	24,139	23,069	21,991	21,000	20,084	19,173	18,379	17,642	16,956	16,316	15,711	15,144	14,573	14,008	13,458
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	14,557	13,992	13,442
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	14,573	14,008	13,458
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	14,583	14,018	13,468
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	14,600	14,035	13,478
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	14,611	14,045	13,488
70	50,169	37,499	32,898	30,919	29,123	27,490	26,000	24,642	23,395	22,252	21,202	20,233	19,343	18,518	17,753	17,044	16,385	15,770	15,197	14,622	14,059	13,498
71	50,662	37,744	33,071	31,065	29,246	27,593	26,067	24,713	23,456	22,304	21,246	20,272	19,374	18,544	17,776	17,063	16,401	15,784	15,209	14,631	14,071	13,508
72	51,150	37,984	33,240	31,207	29,365	27,693	26,171	24,784	23,516	22,354	21,288	20,306	19,404	18,569	17,797	17,081	16,416	15,797	15,219	14,650	14,090	13,518
73	51,634	38,220	33,405	31,345	29,481	27,790	26,253	24,852	23,573	22,402	21,328	20,340	19,432	18,599	17,817	17,098	16,430	15,809	15,230	14,669	14,108	13,528
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	14,687	14,119	13,538
75	52,587	38,677	33,723	31,610	29,702	27,974	26,407	24,981	23,680	22,482	21,404	20,404	19,485	18,637	17,854	17,129	16,456	15,830	15,248	14,704	14,129	13,548
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	18,668	17,871	17,143	16,468	15,256	15,264	14,711	14,139	13,558
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	15,264	15,264	14,718	14,149	13,568
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	15,271	15,271	14,724	14,159	13,578
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	15,278	15,278	14,730	14,169	13,588
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	15,285	15,285	14,735	14,179	13,598
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	15,282	15,282	14,740	14,189	13,608
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	15,289	15,289	14,745	14,199	13,618
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	15,296	15,296	14,750	14,209	13,628
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	18,799	17,979	17,233	16,542	15,307	15,307	14,755	14,219	13,638
85	57,078	40,711	35,096	32,739	30,631	28,739	27,037	25,500	24,109	22,845	21,695	20,644	19,684	18,802	17,990	17,241	16,549	15,312	15,312	14,760	14,229	13,648
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	15,313	15,313	14,761	14,239	13,658
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	15,318	15,318	14,762	14,249	13,668
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	15,323	15,323	14,763	14,259	13,678
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	15,328	15,328	14,771	14,269	13,688
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	15,332	15,332	14,773	14,279	13,698
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	15,335	15,335	14,774	14,289	13,708
92	59,966	41,914	35,875	33,366	31,136	29,147	27,365	25,765	24,323	23,018	21,836	20,758	19,775	18,876	18,050	17,290	16,588	15,338	15,338	14,775	14,299	13,718
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	15,341	15,341	14,781	14,309	13,728
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	15,344	15,344	14,783	14,319	13,738
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	15,346	15,346	14,785	14,329	13,748
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	15,348	15,348	14,787	14,339	13,758
97	61,909	42,676	36,354	33,746	31,438	29,386																

Abzinsungstabelle

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

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

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

Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses benutzt Datenreihen, die der Struktur der Region einerseits möglichst gut entsprechen, andererseits aber auch Gewähr für einen langfristigen Vergleich bieten. Dies sind entweder Daten, die vom Landesbetrieb IT.NRW, vom Statistischen Bundesamt (Destatis) oder regionalen Einrichtungen veröffentlicht werden.

Grundstücksindizes

Reihe	Index über ...					
1	Baureifes Wohnbauland Kreis Coesfeld (1974 = 100)					
2	Verbraucherpreisindex NRW (2020 = 100)					
3	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden NRW (2021 = 100)					
4	Wohnungsmieten - insgesamt - NRW (2020 = 100)					
5	Verbraucherpreisindex, Deutschland (2020 = 100)					
6	Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden, Deutschland (2021 = 100)					
	1	2	3	4	5	6
1974	100,0		27,1			
1975	104,7		28,0			
1976	111,1		28,9			
1977	120,5		30,4			
1978	137,0		32,1			
1979	188,9		34,6			
1980	249,4		38,2			
1981	272,0		40,5			
1982	274,4		41,8			
1983	273,2		42,6			
1984	272,0		43,7			
1985	263,0		43,8			
1986	251,2		44,2			
1987	246,4		44,9			
1988	244,6		45,9			
1989	244,7		47,3			
1990	255,5	61,1	50,0			
1991	274,4	63,2	53,2		61,9	
1992	283,1	65,8	56,4		65,0	
1993	327,2	67,9	59,2		67,9	
1994	363,8	69,7	60,9		69,7	
1995	407,1	70,9	62,7		71,0	
1996	470,6	71,9	63,0		72,0	
1997	495,4	73,4	63,4		73,4	
1998	530,4	74,0	64,1		74,0	
1999	553,2	74,6	64,6		74,5	
2000	574,2	75,7	65,4		75,5	
2001	574,0	77,2	65,6		77,0	
2002	581,4	78,3	65,5		78,1	
2003	590,2	79,1	65,5		78,9	
2004	600,7	80,4	66,3		80,2	
2005	605,1	81,7	66,9		81,5	
2006	589,6	82,8	68,0		82,8	
2007	589,2	84,6	72,5		84,7	
2008	588,2	86,7	74,3		86,9	
2009	584,1	86,9	74,7		87,2	
2010	584,2	87,8	75,8		88,1	
2011	589,9	89,7	77,7		90,0	
2012	589,6	91,4	79,6		91,7	
2013	601,9	92,9	80,9		93,1	
2014	626,9	94,0	81,3		94,0	
2015	628,4	94,5	81,9		94,5	
2016	636,1	95,0	83,6	95,4	95,0	
2017	652,6	96,4	85,5	96,7	96,4	
2018	678,3	98,0	88,9	98,0	98,1	
2019	697,9	99,5	92,0	99,2	99,5	90,2
2020	748,3	100,0	93,1	100,0	100,0	91,6
2021	786,8	103,1	100,0	101,2	103,1	100,0
2022	849,4	110,4	114,6	102,6	110,2	116,3
2023	852,6	116,6	123,3	104,1	116,7	126,1
2024	872,4	119,2	127,5	105,8	119,3	129,8
2025	898,3	121,6	131,3	107,6	121,9	133,9

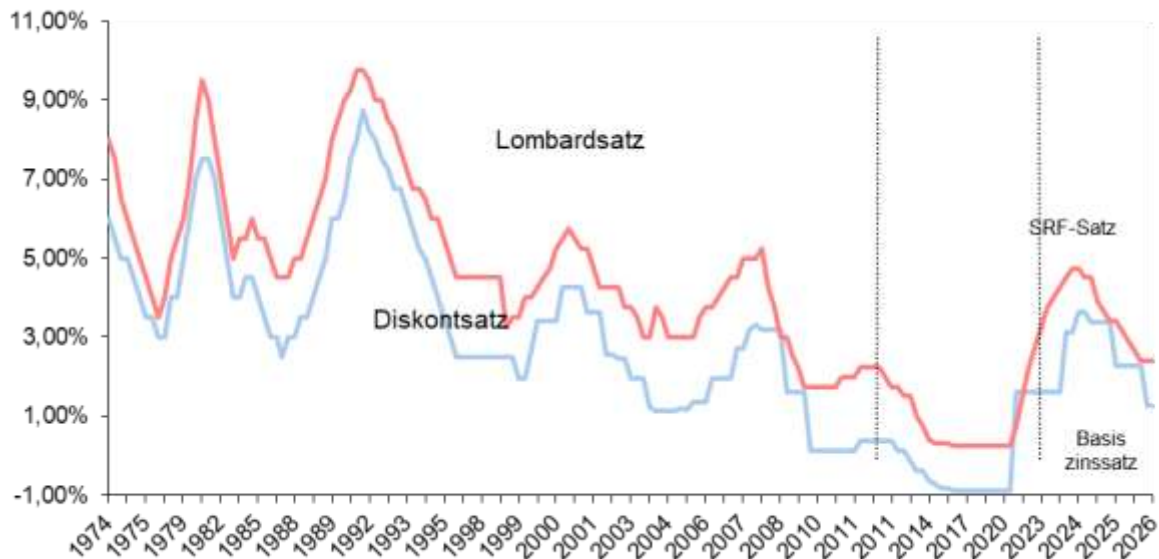
Zinsentwicklung bei Hypothekarkrediten

Erhebungszeitraum		Wohnungsbaukredite an privat-Haushalte (Effektivverzinsung)		
		Festzinsen bis 1 Jahr	Festzinsen von über 1 Jahr bis 5 Jahre	Festzinsen von über 5 Jahre
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
2023	(Durchschnitt)	5,06	3,14	1,83
2024	(Durchschnitt)	5,46	3,85	1,98
2025	(Durchschnitt)	4,40	3,86	2,14
	Januar	4,80	3,93	2,06
	Februar	4,77	3,92	2,07
	März	4,63	3,89	2,08
	April	4,54	3,87	2,10
	Mai	4,47	3,85	2,11
	Juni	4,39	3,84	2,13
	Juli	4,19	3,80	2,14
	August	4,20	3,80	2,16
	September	4,19	3,81	2,17
	Oktober	4,15	3,83	2,19
	November	4,21	3,85	2,21
	Dezember	4,20	3,87	2,22

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

Zahlen, Daten und Fakten über den Kreis Coesfeld zu Themen wie Flächennutzung, Bevölkerungsentwicklung, Bildung, Wirtschaft, Arbeitsmarkt u.v.m. finden Sie unter folgendem Link:

<https://www.kreis-coesfeld.de/kreisportrait/zahlen-daten-fakten.html>

Verkehrswertgutachten – Antrag und Gebühren

Der Gutachterausschuss erstellt auf Antrag Verkehrswertgutachten über unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke und über den Wert von Rechten an Grundstücken (zum Beispiel Wohnrechte). Darüber hinaus können auch Gutachten über Miet- und Pachtwerte erstellt werden. Zur Antragstellung ist ein schriftlicher Antrag mit Angaben der Lagebezeichnung des Objektes und eventueller Stichtage, auf die sich die Wertermittlung beziehen soll erforderlich. Sind Sie nicht Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks, so fügen Sie bitte die Vollmacht des Eigentümers oder Berechtigten, gegebenenfalls einen Erbschein bei. Das Antragsformular ist im Serviceportal des Kreise Coesfeld unter [Verkehrswertgutachten](#) zu finden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Name der Geschäftsstelle **im Kreis Coesfeld**

Straße **Friedrich-Ebert-Straße** Hs.Nr. **7**

Postfach **48651** PLZ **48653** Ort **Coesfeld**

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

- Eigentümer/in Erbbauberechtigte/r
- Miteigentümer/in (Namen und Adressen der anderen Miteigentümer/Innen sind beigefügt bzw. werden nachgereicht)
- Pflichtteilberechtigte/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(E)

- 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: _____

Gebühren

Für die Erstellung des Gutachtens werden Gebühren gemäß der **Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW** vom 12. Dezember 2019 in der jeweils geltenden Fassung erhoben (Fundstelle: www.recht.nrw.de, dort unter Sammlungen / Gliederungsverzeichnis 7 / Gliederungsnummer 7134). Die Gebühren der diesbezüglichen Tarifstelle 5.1 der Anlage setzen sich aus dem **Grundaufwand** sowie ggf. Aufwände für **Mehr- oder Minderaufwand** sowie **Mehrausfertigungen** zusammen. Zudem ist eine Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen. Die wesentlichen Inhalte werden nachfolgend dargestellt:

Grundaufwand

Die Grundgebühr ist abhängig vom dem im Gutachten ermittelten Wert, davon sind maximal 100 Mio. Euro anzurechnen; bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des ermittelten jährlichen Miet- oder Pachtwertes, mit maximal anzurechnenden 2 Mio. Euro:

- | | | |
|----|--|--------------------------------|
| a) | bei einem Wert bis 1 Mio. Euro: | 0,2% vom Wert plus 1.400 Euro |
| b) | bei einem Wert von über 1 Mio. bis 10 Mio. Euro: | 0,1% vom Wert plus 2.400 Euro |
| c) | bei einem Wert über 10 Mio. Euro: | 0,03% vom Wert plus 9.400 Euro |

Mehraufwand

Führen gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmäße beziehungsweise Recherchen, besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht), aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten, weitere Wertermittlungstichtage oder sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr (**Zeitgebühr von 27 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde**) ist als Gebührensatzschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch **maximal 4 000 Euro** betragen.

Minderaufwand

Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr (**27 Euro je angefangener 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 Prozent der jeweiligen Gebühr für den Grundaufwand betragen.

Mehrausfertigungen

Bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen sowie die nach § 193 Absatz 4 Baugesetzbuch dem Eigentümer zu übersendende Mehrausfertigung sind **kostenfrei**. Jede weitere beantragte Mehrausfertigung kostet **30 Euro**.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld

Geschäftsstelle

Friedrich-Ebert-Strasse 7

48653 Coesfeld

gutachterausschuss@kreis-coesfeld.de

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

www.boris.nrw.de

