Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Grundstücksmarktbericht 2013

Stadt Münster

www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Grundstücksmarktbericht 2013

Berichtszeitraum 01.01.2012 - 31.12.2012

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Münster

Münster, im März 2013

Impressum

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster		
	Geschäftsstelle:	Vermessungs- und Katasteramt	
		Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Zimmer E 351	
		Telefon:	(0251) 4 92 62 14
		Fax:	(0251) 4 92 77 55
		E-Mail:	gutachterausschuss@stadt-muenster.de
		Internet:	http://www.muenster.de/stadt/gutachter
			http://www.boris.nrw.de
	Richtwertauskünfte:	Telefon:	(0251) 4 92 62 76
			sowie im Internet
Druck:	Stadt Münster		
Titelfoto:	Thomas Dieckmann		
Auflage:	200		
Preis:	52 € (nach Nr. 7.3.1.3 b des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung NRW vom 05.07.2010)		

Vervielfältigung: Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Die Marktdaten dürfen zu eigenen Zwecken verwendet werden. Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) sind nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

ISSN 1436 - 6185

Vorwort

Der nachfolgende Grundstücksmarktbericht analysiert die Entwicklung des Grundstücksmarktes in Münster im Jahr 2012.

Er wird jährlich fortgeschrieben. Der Bericht enthält Angaben über die Umsatz- und Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt im Stadtgebiet Münster - auch bezogen auf verschiedene Teilmärkte - sowie verschiedene für die Wertermittlung erforderliche Daten.
Er liefert auf diese Weise wichtige Informationen für Interessenten und Teilnehmer am Grundstücksmarkt und leistet nicht nur einen Beitrag zur Transparenz des Grundstücksmarktes, sondern auch zur sach- und marktgerechten Verkehrswertermittlung.

Aus den Daten des Grundstücksmarktberichtes allein kann jedoch in der Regel nicht der konkrete Verkehrswert einer Immobilie abgeleitet werden. Die ermittelten Ergebnisse sind stets sachverständig zu würdigen.

Der Bericht wurde auf der Grundlage der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung erstellt und in der Sitzung des Gutachterausschusses am 05. Februar 2013 eingehend beraten.

Dipl.-Ing. Michael Tegtmeier
Vorsitzender

Dipl.-Ing. Karl Wendland
Stellv. Vorsitzender

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

		Seite
1.	**Vorbemerkungen und weitere Informationen**	6
1.1	Vorbemerkungen	6
1.2	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster	9
1.3	Der Grundstücksmarkt in Münster im Jahre 2012 (Zusammenfassung)	10
2.	**Grundstücksumsatz 2012**	11
3.	**Unbebaute Grundstücke**	15
3.1	Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	17
3.2	Grundstücke für den Geschosswohnungsbau	24
3.3	Wohngrundstücke im Außenbereich	27
3.4	Einzelhandel (großflächig)	29
3.5	Gewerbe und Industrie	29
3.6	Erbbaurechte	30
3.7	Bauerwartungsland und Rohbauland	30
3.8	Land- und Forstwirtschaft	31
3.9	Sonstige Flächen	33
4.	**Bebaute Grundstücke**	35
4.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	37
4.2	Mehrfamilienhäuser	40
4.3	Geschäfts- und Warenhäuser	40
4.4	Bürogebäude	41
4.5	Gewerbehallen	41
5.	**Wohnungs- und Teileigentum**	42
5.1	Umsätze	42
5.2	Wohnungseigentum	46
5.2.1	Ersterwerb	48
5.2.2	Weiterverkauf	48
5.2.3	Umwandlungen	49
5.3	Teileigentum	49
5.4	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenstellplätze	49
5.5	Sondernutzungsrechte an Gartenflächen	49
6.	**Bodenrichtwerte**	50
6.1	Gesetzlicher Auftrag	50
6.2	Bodenrichtwerte für Bauland	50
6.3	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	50
6.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte	52
6.5	Präsentation im Internet - BORIS.NRW	52

7.	**Erforderliche Daten für die Wertermittlung**	53
7.1	Preisindexreihen	53
7.2	Umrechnungskoeffizienten	55
7.2.1	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	55
7.2.2	Grundstücksgröße	57
7.3	Liegenschaftszinssätze	58
7.4	Rohertragsfaktoren	61
7.5	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	63
7.6	Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	68
7.7	Marktanpassungsfaktoren	70
7.7.1	Sachwertfaktoren	70
7.7.2	Erbbaugrundstücke	83
8.	**Rahmendaten zum Grundstücksmarkt**	84
8.1	Sozioökonomische Daten	84
8.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	84
8.3	Wirtschaftsdaten	85
9.	**Mieten**	86
9.1	Gewerbemieten	86
9.2	Wohnungsmieten	88
10.	**Gebühren**	89
10.1	Gebühren für Verkehrswertgutachten	89
10.2	Gebühren für den Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte	89

Anlagen:

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Antrag auf Erteilung einer schriftlichen Bodenrichtwertauskunft

Antrag auf Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert eines Grundstücks

Bestellformular: Bodenrichtwertkarte / Immobilienrichtwertkarte - Wohnungseigentum / Grundstücksmarktbericht

1. Vorbemerkungen und weitere Informationen

1.1 Vorbemerkungen

Die Gutachterausschüsse wurden 1960 durch das Bundesbaugesetz gebildet mit dem vorrangigen Ziel, zur Transparenz des Grundstücksmarktes beizutragen.
Grundeigentümern, Kaufinteressenten und der interessierten Öffentlichkeit sollen Informationen über den lokalen Grundstücksmarkt vermittelt werden. Sachverständigen und Bewertungsfachleuten aus der Verwaltung, dem Kredit- oder Versicherungswesen, der Immobilienwirtschaft und den Finanzbehörden, die auf Kenntnisse des Bodenmarktes angewiesen sind, soll ein Überblick über die den lokalen Markt beschreibenden Daten gegeben werden.

Die Gutachterausschüsse sind keine kommunalen, sondern vom Land NRW eingerichtete Ausschüsse. Sie sind selbständig und im Rahmen ihrer Tätigkeit keinerlei Weisungen unterworfen.
Sie werden für den Bereich einer kreisfreien Stadt, eines Landkreises oder einer großen kreisangehörigen Stadt gebildet.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich, die Besetzung interdisziplinär. Dem Gutachterausschuss gehören ehrenamtlich tätige Gutachter wie Architekten, Vermessungsingenieure, Wohnungswirtschaftler, landwirtschaftliche Sachverständige und Bewertungsfachleute aus dem Bankwesen sowie der Bau- und Immobilienwirtschaft an, die aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und ihrer langjährigen Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung verfügen.
Der Vorsitzende des Gutachterausschusses und einer seiner Stellvertreter sollen der Verwaltung angehören, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Die Gutachter werden jeweils für die Dauer von fünf Jahren von der Bezirksregierung bestellt.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.12.2008 (zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.07.2011), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010, die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 01.03.2006, die Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) in der Fassung vom 04.05.2010 maßgeblich.

Der Gutachterausschuss hat im Wesentlichen folgende, vom Gesetzgeber vorgegebene Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Erstattung von Wertgutachten über den Wert unbebauter und bebauter Grundstücke auf Antrag einer antragsberechtigten Privatperson oder einer antragsberechtigten Institution (Gerichte, Behörden)
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Zustandsfeststellungen für Grundstücke bei vorzeitiger Besitzeinweisung bei Enteignungen
- die Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten auf der Grundlage der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu führenden Kaufpreissammlung sowie die Erstellung von Übersichten
- die Ermittlung von Daten, die für die Bewertung wesentlich sind, wie z. B. Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, Gebäudefaktoren, Bewirtschaftungsdaten usw.

Zur Vorbereitung und Durchführung der oben genannten Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle bei der Verwaltung, für deren Bereich er gebildet wurde. Die Geschäftsstelle arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses.

In Münster ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses als Fachstelle im Vermessungs- und Katasteramt eingerichtet. Sie bereitet unter anderem die Wertermittlung für Gutachten vor, ermittelt die für die Wertermittlung erforderlichen Daten und erteilt Auskünfte über Bodenrichtwerte.

Die Notare sind gem. § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kaufverträge der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu übersenden. Die Kaufverträge werden ausgewertet und in die Kaufpreissammlung übernommen. Diese Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für eine fundierte Wertermittlung, für die Ableitung der für die Bewertung wesentlichen Daten, für die Ermittlung von Bodenrichtwerten und für den nachfolgenden Marktbericht.

Bei der Übernahme in die Kaufpreissammlung werden die Kauffälle darauf untersucht, ob sie repräsentativ für eine Aussage über die Marktlage sind. Zur Ermittlung des Geldumsatzes, des Flächenumsatzes bzw. des Umsatzes nach der Anzahl der Verträge werden alle Kaufverträge herangezogen.
Zur Ermittlung und Darstellung der Preissituation werden lediglich die geeigneten Kauffälle verwendet.

Bei Darlegung des berechtigten Interesses werden nach § 10 der Gutachterausschussverordnung NW Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt, z. B. für die Begründung eigener Gutachten von öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen. Ein entsprechendes Antragsformular befindet sich am Ende dieses Berichtes.

Die aus den Kaufpreisen abgeleiteten Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Gebiete, die im Wesentlichen die gleichen werttypischen Merkmale aufweisen. Sie beziehen sich auf ein typisches Grundstück in diesem Gebiet. Die Richtwerte werden zum 01.01. eines jeden Kalenderjahres vom Gutachterausschuss neu ermittelt bzw. überprüft. Sie sind in einer Richtwertkarte auf der Grundlage des Stadtplans dargestellt.

Die Richtwertkarte kann zum Preis von 50 € erworben werden. Es werden aber auch mündliche, telefonische oder schriftliche Richtwertauskünfte von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt.

Sie finden die Bodenrichtwertkarte auch im Internet unter: http://www.muenster.de/stadt/gutachter sowie im Rahmen einer landesweit einheitlichen Darstellung unter http://www.boris.nrw.de.

Für diesen Marktbericht wurden die Kaufverträge aus dem Jahre 2012 verwendet, die bis zum 05. Februar 2013 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

Alle Tabellen und Graphiken beruhen auf Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Tabelle 2 zusätzlich auf Angaben des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung der Stadt Münster (Wohnberechtigte Bevölkerung nach dem Stand vom 31.12.2012, gerundet auf 100 Einwohner) und den Flächenangaben aus dem Liegenschaftskataster (Stand 31.12.2012).

Einige Zahlenangaben aus den Vorjahren wurden aktualisiert, weil nach der Veröffentlichung des vorherigen Marktberichtes noch Verträge eingingen, die aus zurückliegenden Jahren stammen.
Mit jeder Neuauflage des Marktberichtes wird somit auch eine Ergänzung der jeweils letzten Ausgabe durchgeführt. Auf die Preisaussagen des Marktberichtes wirken sich diese Änderungen jedoch nicht aus.

Ein Auszug aus dem Marktbericht (die Abschnitte 1 bis 6) steht im Internet unter den Adressen www.boris.nrw.de bzw. www.muenster.de/stadt/gutachter kostenlos zum Download bereit.

Registrierte Nutzer können den kompletten Marktbericht unter www.boris.nrw.de für 39 € beziehen.

Unter obiger Adresse steht auch eine „Allgemeine Preisauskunft“ für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zur Verfügung, in der unmittelbar Daten aus der Kaufpreissammlung Verwendung finden. Interessierte Kunden können somit auf der Ebene der Stadt/Gemeinde - in Münster sogar bezogen auf die regionale Gliederung (siehe Seite 44) - das Preisniveau gezielt für einzelne Baujahre, Wohnflächen, Ausstattungsklassen oder Wohnlagen abfragen.
Die ungefähre Lage der ausgewerteten Objekte wird in einer Übersichtskarte grob visualisiert.

Das Auskunftssystem befindet sich noch im Aufbau, sodass noch nicht für alle Gemeinden aus NRW Daten hinterlegt sind. Der Ausbau findet jedoch kontinuierlich statt.

1.2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster

Besetzung des Gutachterausschusses

Vorsitzender

Tegtmeier, Michael	Dipl.-Ing., Ltd. Städtischer Vermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender

Wendland, Karl	Dipl.-Ing., Städtischer Vermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dr.- Ing. Linder, Bernd-Ulrich	Ltd. Kreisvermessungsdirektor
Rehring, Josef	Dipl.-Kaufmann, Geschäftsführer a.D.
Plitt, Conny	Dipl.-Ing., Architekt

Ehrenamtliche Gutachter

Ahmann, Kerstin	B.Eng. (FH), Immobiliengutachterin
Austermann, Corinna	MSc., Dipl.-Ing. (FH), Bauingenieurin
Bärwolf, Timo	Dipl.-Kaufmann
Dr.-Ing. Drees, Andreas	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dohr, Günter	Dipl.-Ing., Regierungsvermessungsdirektor a. D.
Elbers, Stefan	Dipl.-Betriebswirt
Dr. Engel, Ralf	Dipl.-Volkswirt, Dipl.-Ing. Architekt
Gnewuch, Dieter	Dipl.-Ing., Architekt
Kauke, Katja	Dipl.-Ing., Architektin
Klein, Reinhold	Landwirtschaftlicher Sachverständiger
Nottenkemper, Klemens-August	Dipl.-Kaufmann, Geschäftsführer
Ostermann, Andreas	Dipl.-Ing., MRICS, Immobiliengutachter
Teigeler, Josef	Dipl.-Ing., Geschäftsführer a. D.
Thiemann, Jutta	Dipl.-Ing., Vermessungsassessorin

Ehrenamtliche Gutachter von Finanzbehörden

Finanzamt Münster-Außenstadt

Dange, Imke	Regierungsrätin
Armeloh, Josef	Steueroberinspektor

Finanzamt Münster-Innenstadt

Homann, Angelika	Steueroberinspektorin
John, Beate	Steueramtfrau

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Anschrift:	Albersloher Weg 33	48155 Münster
	Telefax:	(0251) 4 92 77 55
	E-Mail:	gutachterausschuss@stadt-muenster.de
	Internet:	http://www.muenster.de/stadt/gutachter
Ansprechpartner:	Herr Strietholt	Telefon: (0251) 4 92 62 14

1.3 Der Grundstücksmarkt in Münster im Jahr 2012 (Zusammenfassung)

Die Anzahl der Kaufverträge liegt mit fast 3.000 Einheiten leicht über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre.

Die Kaufpreissumme liegt mit fast einer Milliarde Euro nur 5 Millionen Euro unter dem Spitzenwert aus dem Jahr 2011.

Die Preise sind in allen Teilmärkten gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden in 276 Kaufverträgen 383 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert, das ist deutlich weniger als im Jahr 2011. Der Anteil der Stadt Münster an den Verkäufen bei den baureifen Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist um 5 %-Punkte auf 23 % gesunken.

Die Preise für unbebaute, baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau sind gegenüber 2011 um 3 % gestiegen, für den Innenstadtbereich fällt der Anstieg deutlich höher aus. Sie liegen in der Mehrzahl zwischen 160 und 350 €/m² (inkl. Erschließungskostenanteil).

Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2012 wechselten 620 Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer, dies liegt deutlich unter dem Vorjahreswert 733 und deutlich unter dem Mittel der letzten 10 Jahre (703).

Die Preise sind sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser deutlich gestiegen (+ 8 %).

Wohnungs- und Teileigentum

Mit einer Anzahl von 1.586 Verträgen wurde das bisherige Rekordergebnis aus dem Jahr 2011 um rund 180 Einheiten verfehlt, trotzdem wurde die Rekord-Kaufpreissumme von rund 290 Millionen Euro aus dem Vorjahr fast wieder erreicht.

Mit 393 neu gebauten Wohnungen liegt die Zahl der Ersterwerbsfälle auf einem unverändert hohen Niveau, nur 2010 und 2011 wurden noch mehr Wohnungen verkauft. Die Preise der Neubauten sind um 20 % (!) gestiegen.

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind im Mittel um 5 % gestiegen.

Auffällig ist in allen Teilmärkten, dass mit abnehmender Entfernung vom Zentrum die Preissteigerungsraten immer höher werden.

2. Grundstücksumsatz 2012

Die Tabelle 1 enthält die Gesamtzahl der Kauffälle, den Flächenumsatz und den Geldumsatz im Stadtgebiet Münster, untergliedert nach den drei Teilmärkten (unbebaut, bebaut und Wohnungs- und Teileigentum). Unter den unbebauten Grundstücken sind nicht nur baureife Grundstücke, sondern alle sonstigen Flächen wie landwirtschaftliche Flächen, Bauerwartungsland, Ankäufe für Straßenland, Grünflächen usw. erfasst. Der gesamte Flächenumsatz betrug mehr als 3,3 km² (das sind 1,1 % des Stadtgebietes), wobei jedoch die Grundstücksanteile für Wohn- und Teileigentumskauffälle nicht erfasst wurden. Der Geldumsatz liegt bei knapp unter einer Milliarde Euro. Der Umsatzschwerpunkt hinsichtlich der Anzahl liegt bei den Eigentumswohnungen (mehr als 50 %), hinsichtlich des Geldumsatzes bei den bebauten Grundstücken.

Tabelle 1: Grundstücksumsatz 2012

Art	Anzahl	Flächensumme ha	Kaufpreissumme Mio. €
unbebaut	571	181,4	88,7
bebaut	795	149,4	597,0
Wohnungs- und Teileigentum	1.586		281,7
Summe:	**2.952**	**330,8**	**967,4**

Das Schaubild 1 zeigt die prozentuale Verteilung nach der Anzahl der Kaufverträge, untergliedert nach den drei Teilmärkten.

Schaubild 1: Prozentuale Verteilung

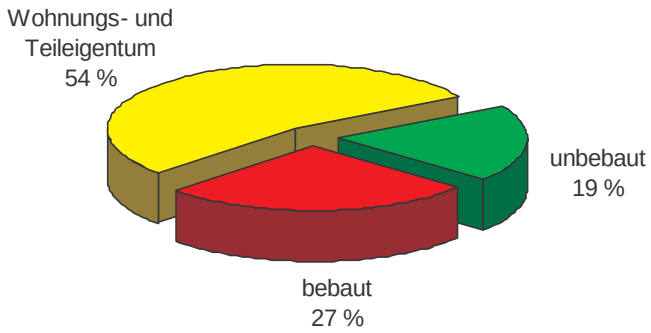


Tabelle 2: Verteilung der Umsätze auf die einzelnen Stadtteile

Gemarkung	Fläche km²	Einwohner rd.	Anzahl aller Verträge	Verträge je 1.000 Einwohner	Kaufpreissumme Mio. €
Münster*	35,4	135.100	1.317	9,7	670,0
- Coerde	5,8	10.400	107	10,3	14,9
- Gievenbeck	9,5	20.800	154	7,4	28,3
- Gremmendorf	10,2	11.200	104	9,3	32,7
- Kinderhaus	7,8	15.500	108	7,0	18,3
- Mecklenbeck	6,3	8.800	68	7,7	12,8
Albachten	13,2	6.000	148	24,7	13,4
Amelsbüren	43,1	6.300	67	10,6	7,3
Angelmodde	5,0	7.500	126	16,8	18,2
Handorf	30,5	8.000	60	7,5	14,6
Hiltrup	21,9	25.500	296	11,6	54,0
St. Mauritz	46,0	16.900	115	6,8	31,7
Nienberge	27,7	6.800	61	9,0	10,0
Roxel	19,9	8.800	105	11,9	16,8
Wolbeck	20,6	8.800	116	13,2	24,5
Summe:	**303,0**	**296.400**	**2.952**	**10,0**	**967,3**

* ohne die unter den Spiegelstrichen aufgeführten Stadtteile

Im Jahr 2012 wurden - bezogen auf die Einwohnerzahl (wohnberechtigte Bevölkerung 31.12.2012) - die meisten Kaufverträge in Albachten und Angelmodde geschlossen, während die Zahl der Verkäufe in Gievenbeck und Roxel gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgegangen ist.

Der Anteil der Stadt Münster an Verkäufen baureifer Wohnbaulandgrundstücke liegt bei 23 % (im Vorjahr 28 %).

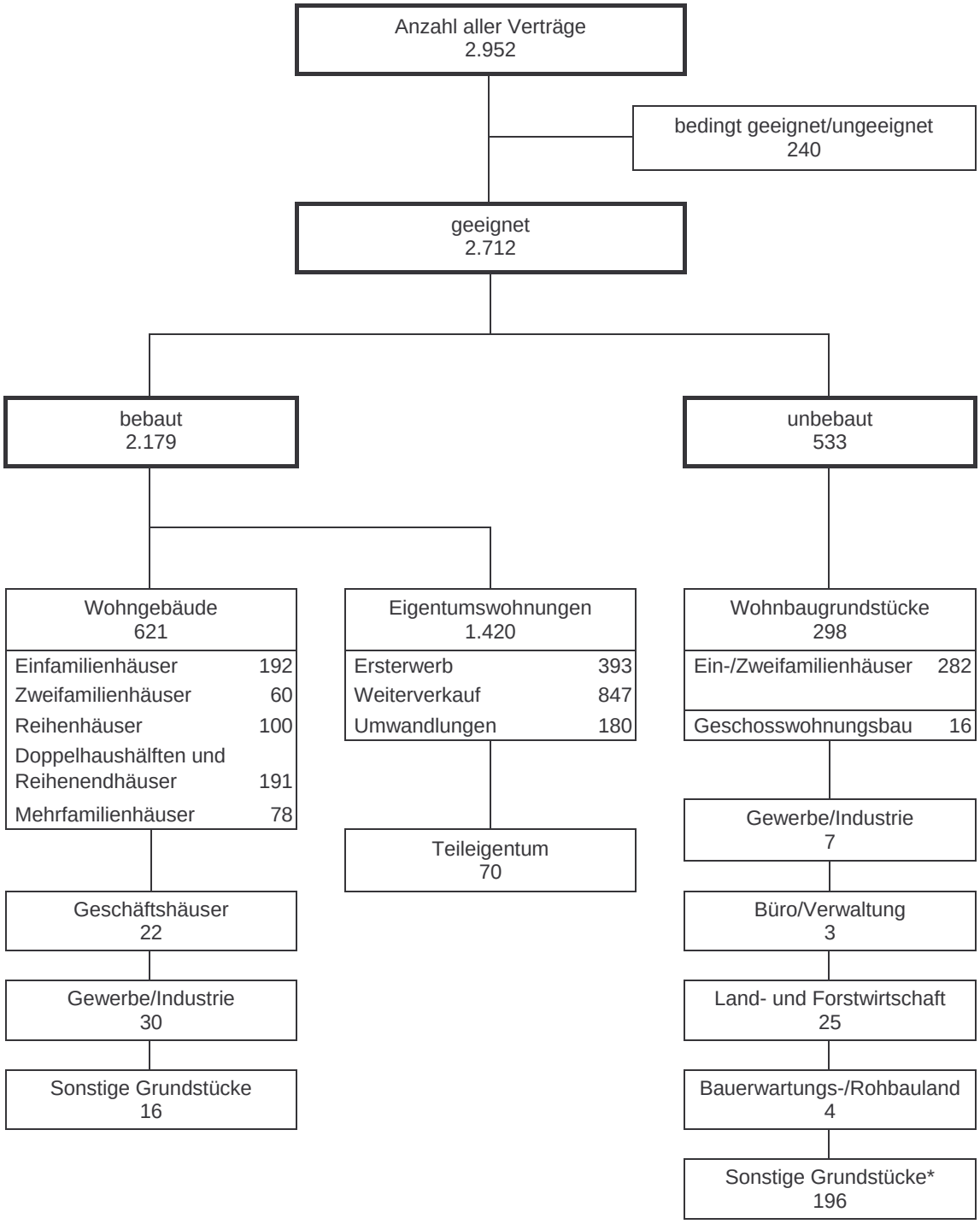
84 % der Erwerber unbebauter Grundstücke sind Privatleute und Wohnungsbaugesellschaften, der Anteil dieser Gruppe beträgt bei den bebauten Grundstücken sowie bei Wohnungs- und Teileigentum 91 % bzw. 97 %.

Während der Anteil Einheimischer bei den privaten Erwerbern von bebauten und unbebauten Grundstücken bei 82 % bzw. 84 % liegt, beträgt dieser Anteil bei Wohnungs- und Teileigentum nur 53 %.

In 210 Fällen von 1.586 Kaufverträgen von Wohnungs- und Teileigentum sind sowohl Veräußerer als auch Erwerber nicht in Münster ansässig. 494 Wohnungen wurden von in Münster ansässigen Personen und Unternehmen verkauft, 809 Wohnungen wurden von Münsteranern erworben.

Die Anzahl der registrierten Zuschläge in der Zwangsversteigerung lag in Münster in den letzten Jahren konstant bei etwa 20 bis 35 Fällen pro Jahr, das entspricht etwa 0,9 % bis 1,4 % aller Kauffälle.
Im Jahr 2012 wurden nur 22 Zuschläge erfasst, das sind 0,7 % aller Kauffälle.

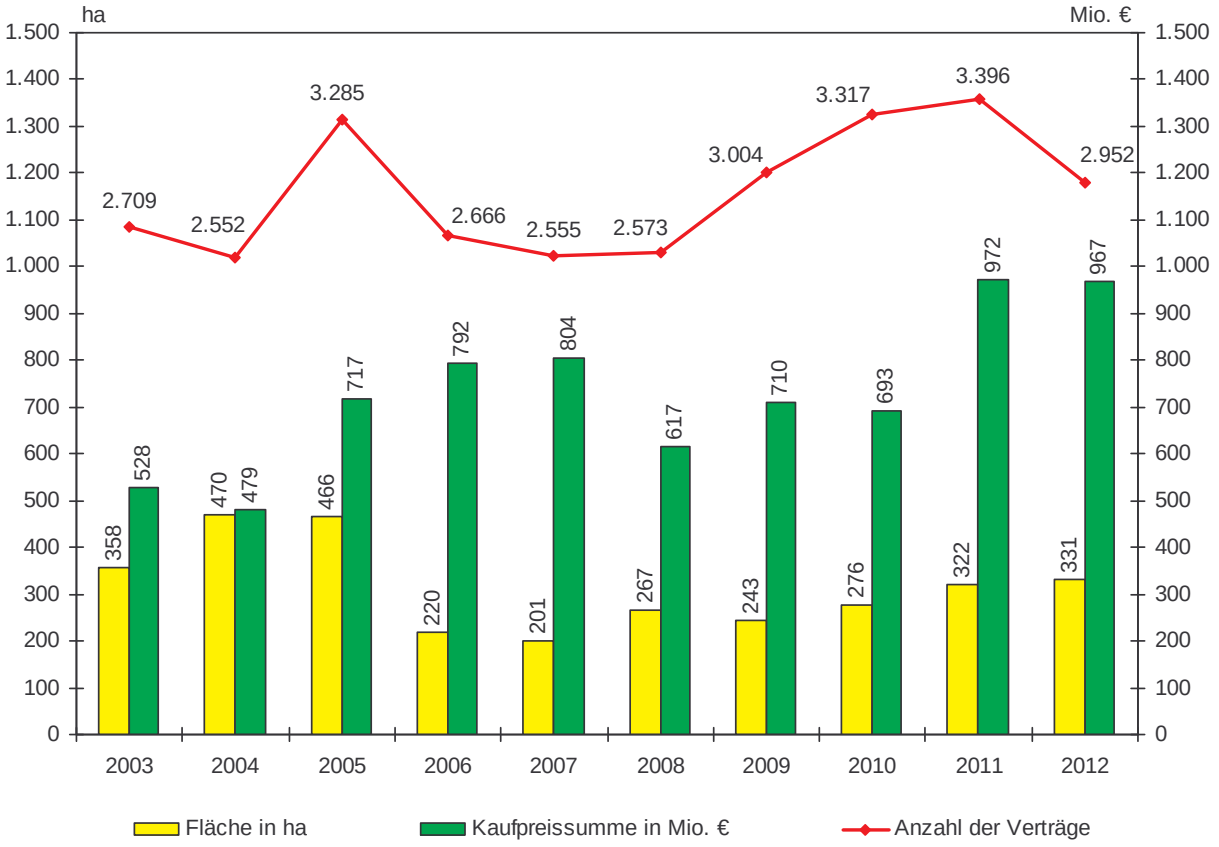
Schaubild 2: Aufteilung der Kaufverträge 2012



* Im Wesentlichen Verkehrsflächen und Arrondierungen.

Als bedingt geeignet oder nicht geeignet werden die Kaufverträge angesehen, die für Preisauswertungen nicht verwendet werden können. Hierbei handelt es sich z. B. um Schenkungen, Übertragungen, Zwangsversteigerungen und ähnliche Fälle, von denen angenommen wird, dass sie nicht im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im Sinne des § 194 BauGB zu Stande gekommen sind. In allen übrigen Auswertungen im Marktbericht hinsichtlich der Anzahl der Verträge, der Kaufpreis- oder Flächensummen sind diese Verträge enthalten.

Schaubild 3: Umsatz insgesamt 2003 bis 2012



Die Umsatzzahl von fast 3.400 Kaufverträgen im Jahr 2011 war die höchste je registrierte Zahl, gleiches galt für die Kaufpreissumme, die nahezu eine Milliarde Euro erreicht hatte. Trotz der deutlich geringeren Anzahl der Verträge im Jahre 2012 wurde diese Zahl bis auf 5 Mio. € fast erreicht.

3. Unbebaute Grundstücke

Tabelle 3: Umsatz unbebauter Grundstücke 2012

Nutzungsart	Anzahl	Flächensumme ha	Kaufpreissumme Mio. €
individueller Wohnungsbau	276	15,8	36,1
Geschosswohnungsbau	32	3,7	14,9
Gewerbe- / Industrieflächen	14	9,8	6,2
Büro / Verwaltung	6	2,3	6,7
Wohn- / Geschäftshaus	3	0,5	3,6
Groß- und Einzelhandel	6	5,1	4,4
Sonstige*	23	7,1	1,8
Summe Bauland	**360**	**44,3**	**73,7**
Rohbauland	5	13,6	8,3
Bauerwartungsland	1	0,3	0,3
Land- und Forstwirtschaft	26	77,2	2,4

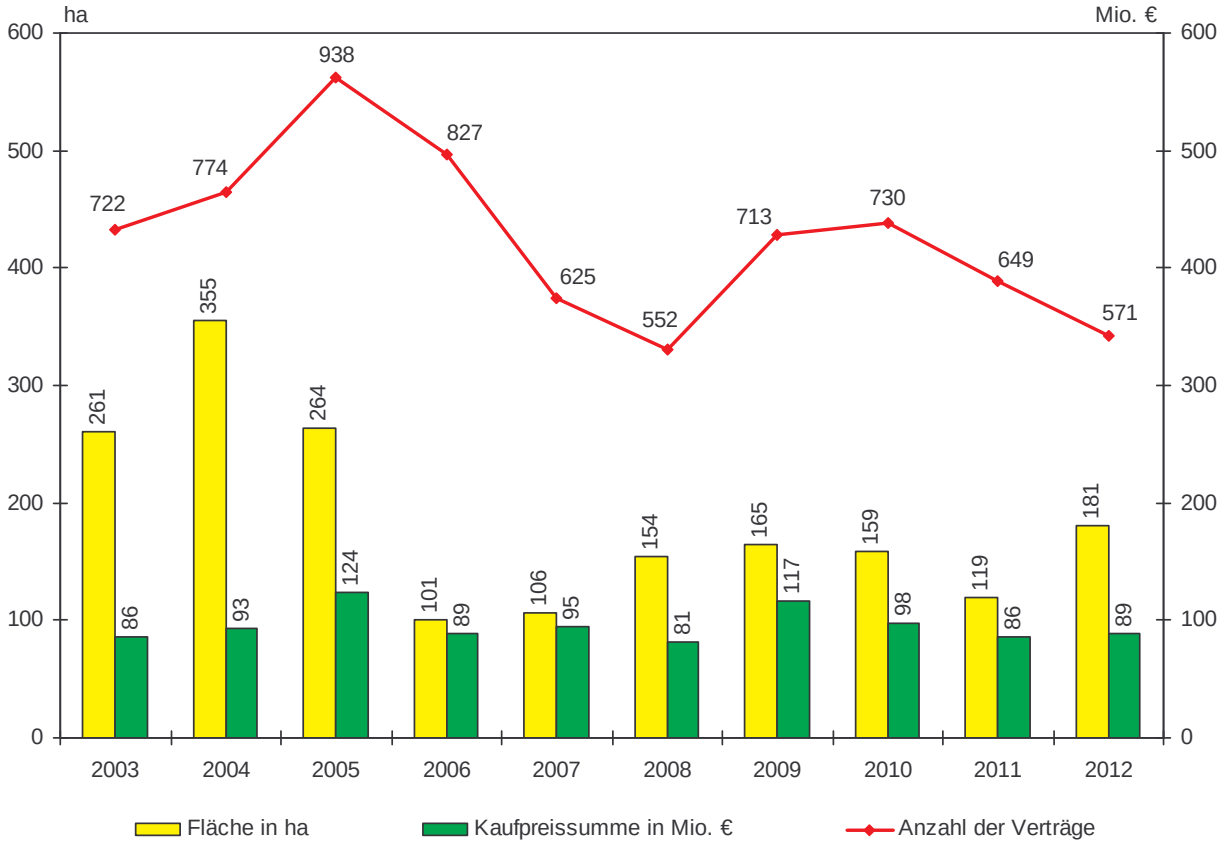
* z. B. Arrondierungen

Den größten Teil des Umsatzes unbebauter Grundstücke nahmen hinsichtlich der Anzahl im Jahr 2012 die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in freistehender Bauweise, als Reihenhäuser oder als Doppelhaushälften ein. Insgesamt wurden in 276 Kaufverträgen 383 Bauplätze veräußert (im Vorjahr waren es 462).

Rohbauland und Bauerwartungsland wurde - bis auf 6 Fälle - praktisch nicht gehandelt.

Verkäufe von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen spielen innerhalb der Stadtgrenzen von Münster traditionell keine große Rolle, die Anzahl der Verträge liegt auf dem Niveau von 2011. Die Flächensumme und die Kaufpreissumme sind hingegen deutlich gestiegen.

Schaubild 4: Umsatz unbebauter Grundstücke 2003 bis 2012



3.1 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

a) Umsätze

Tabelle 4: Baureifes Wohnbauland insgesamt
(freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser)

Jahr	Anzahl der Verträge	Fläche ha	Umsatz Mio. €
2003	326	13,5	27,1
2004	343	13,4	27,4
2005	477	19,1	38,1
2006	401	18,6	41,9
2007	300	14,3	32,5
2008	305	15,3	34,7
2009	419	20,1	48,2
2010	390	21,6	45,8
2011	378	19,7	44,5
2012	276	15,8	36,1

Tabelle 5: Verteilung aller Verträge von baureifem Wohnbauland für individuellen Wohnungsbau in den einzelnen Stadtteilen

Gemarkung / Stadtteil	2008	2009	2010	2011	2012
Münster*	41	86	56	45	29
- Coerde	6	32	20	14	5
- Gievenbeck	40	41	21	9	2
- Gremmendorf	23	14	6	2	3
- Kinderhaus	3	6	14	12	4
- Mecklenbeck	11	7	9	8	10
Albachten	12	16	27	24	53
Amelsbüren	65	31	14	20	5
Angelmodde	6	13	25	22	24
Handorf	25	31	51	34	8
Hiltrup	9	39	65	57	59
St. Mauritz	16	27	25	33	23
Nienberge	21	36	31	4	6
Roxel	10	23	15	66	24
Wolbeck	14	22	18	28	21

* ohne die unter den Spiegelstrichen aufgeführten Stadtteile

Schaubild 5: Umsatz baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2003 bis 2012

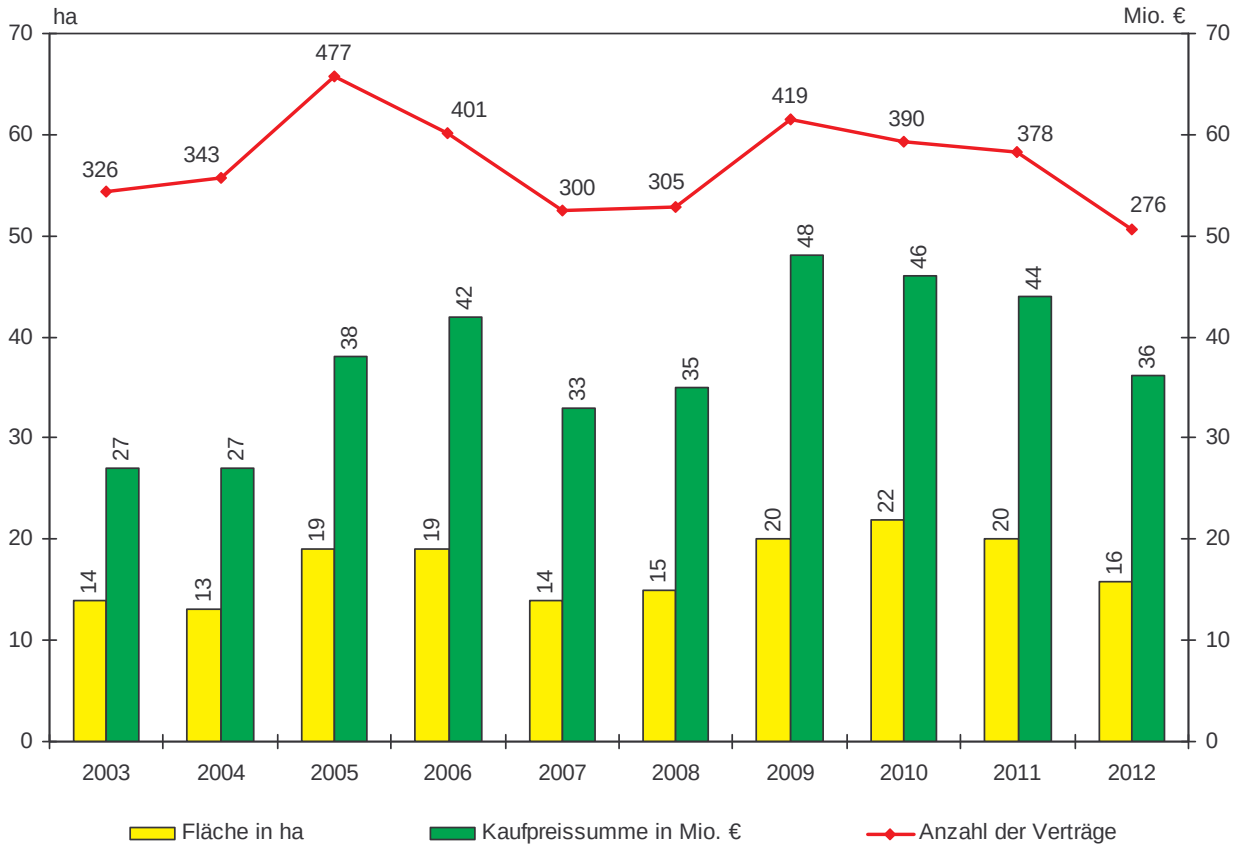
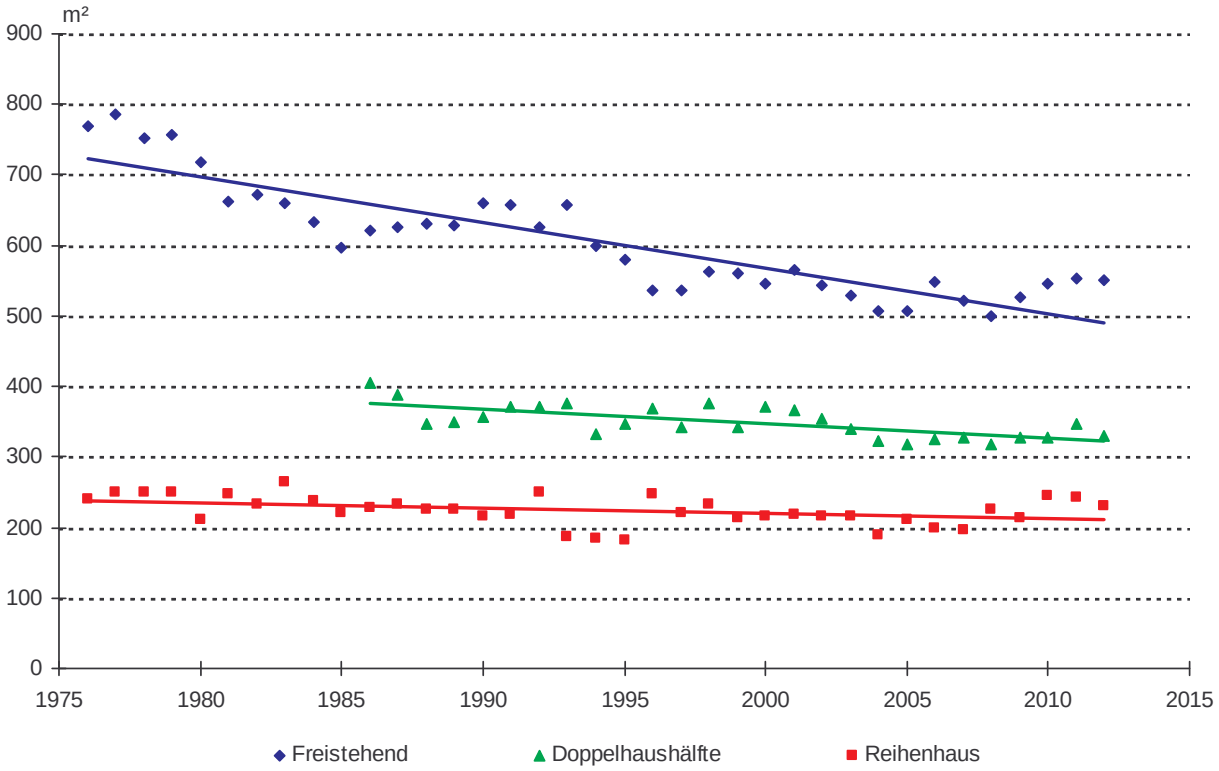


Schaubild 6: Entwicklung der mittleren Grundstücksgrößen von 1976 bis 2012



Deutlich erkennbar ist - insbesondere bei der freistehenden Bauweise - der seit Jahren anhaltende Trend zu kleineren Grundstücken, der sich jedoch ab etwa 2009 / 2010 wieder leicht umkehrt.

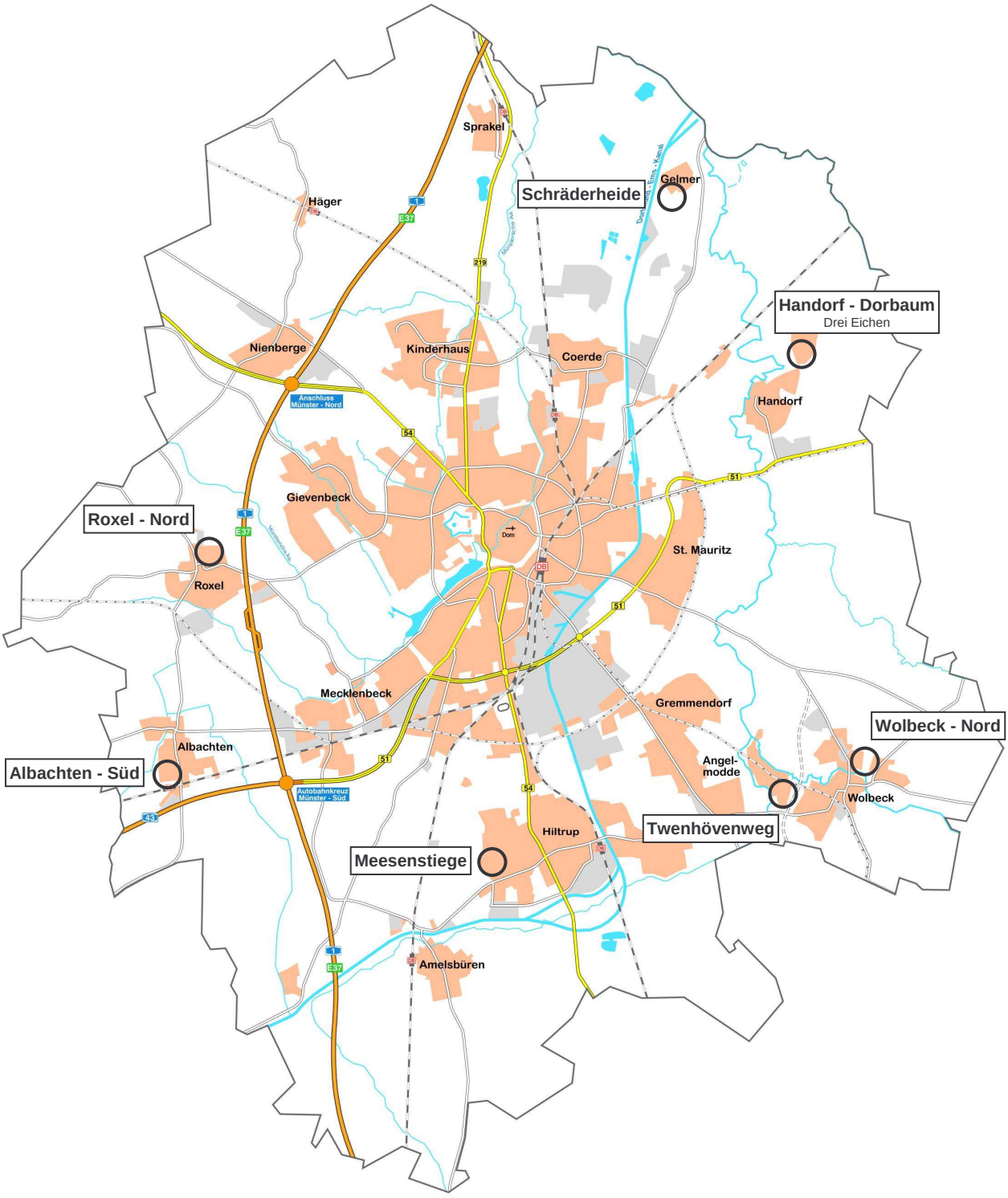
Die meisten Kaufverträge von baureifem Land für die Einfamilienhausbebauung werden erfahrungsgemäß in Neubaugebieten geschlossen. Nur vereinzelt kommt es zu Verkäufen von Baulücken, die häufig auch zu wesentlich höheren Preisen veräußert werden als Grundstücke in reinen Neubaugebieten.

Die größten Neubaugebiete in Münster im Berichtsjahr sind im Folgenden zusammengestellt.
Angegeben ist die Summe der Flächen der im Jahr 2012 veräußerten Baugrundstücke (inkl. schlüsselfertiges Bauen), nicht die Gesamtgröße des jeweiligen Baugebietes.

Tabelle 6: Neubaugebiete

	Flächensumme ha	Anzahl der Baugrundstücke
Albachten - Süd	2,6	81
Hiltrup - Meesenstiege	2,6	59
Roxel - Nord	0,9	30
Angelmodde - Twenhövenweg	1,3	28
Wolbeck - Nord	0,8	25
Handorf - Drei Eichen	0,6	16
Gelmer - Schräderheide	0,5	16

Schaubild 7: Neubaugebiete in Münster



b) Preise

Tabelle 7: Durchschnittspreise nach ausgewählten Grundstücksarten in €/m²

Jahr	für freistehende Einfamilienhausbebauung		für Reihenhaus- und Doppelhausbebauung		baureifes Wohnbauland insgesamt	
	Stadt	Privat	Stadt	Privat	Stadt	Privat
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
2004	185	278	183	230	185	248
2005	183	255	178	229	182	244
2006	231	267	193	254	202	261
2007	222	264	181	247	211	257
2008	243 / 485	285	227 / 406	239	198 / 466	259
2009	197 / 478	262	197 / 421	230	186 / 435	251
2010	184 / 449	255	187 / 458	244	186 / 454	251
2011	190	265	184	249	183	258
2012	203	271	192	246	196	260

In Tabelle 7 sind die **erschließungsbeitragsfreien** Durchschnittspreise baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau angegeben. Der Anteil der darin enthaltenen Erschließungskosten liegt dabei - je nach Baugebiet - zwischen 25 und 50 €/m².

Die Höhe der durchschnittlichen Kaufpreise der städtischen Grundstücke hängt von den jeweiligen Baugebieten ab, eine Preisentwicklung lässt sich aus den obigen Zahlen nicht unmittelbar ableiten.
Bei den städtischen Grundstücken sind in der Regel besondere Bedingungen (entsprechend den Vergaberichtlinien der Stadt Münster) zu beachten.

Bei den städtischen Preisen 2008 - 2010 wird unterschieden zwischen den Preisen nach Vergaberichtlinien und den jeweils höheren Preisen, die im Bieterverfahren gezahlt wurden. 2011 und 2012 wurden keine Grundstücke im Bieterverfahren veräußert.

Insgesamt sind die Preise gegenüber dem Vorjahr im Mittel um 3 % gestiegen, hohen Preissteigerungen in bevorzugten Wohngebieten stehen stagnierende Preise in den übrigen Gebieten gegenüber.

Schaubild 8: Verteilung der Bodenpreise in €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

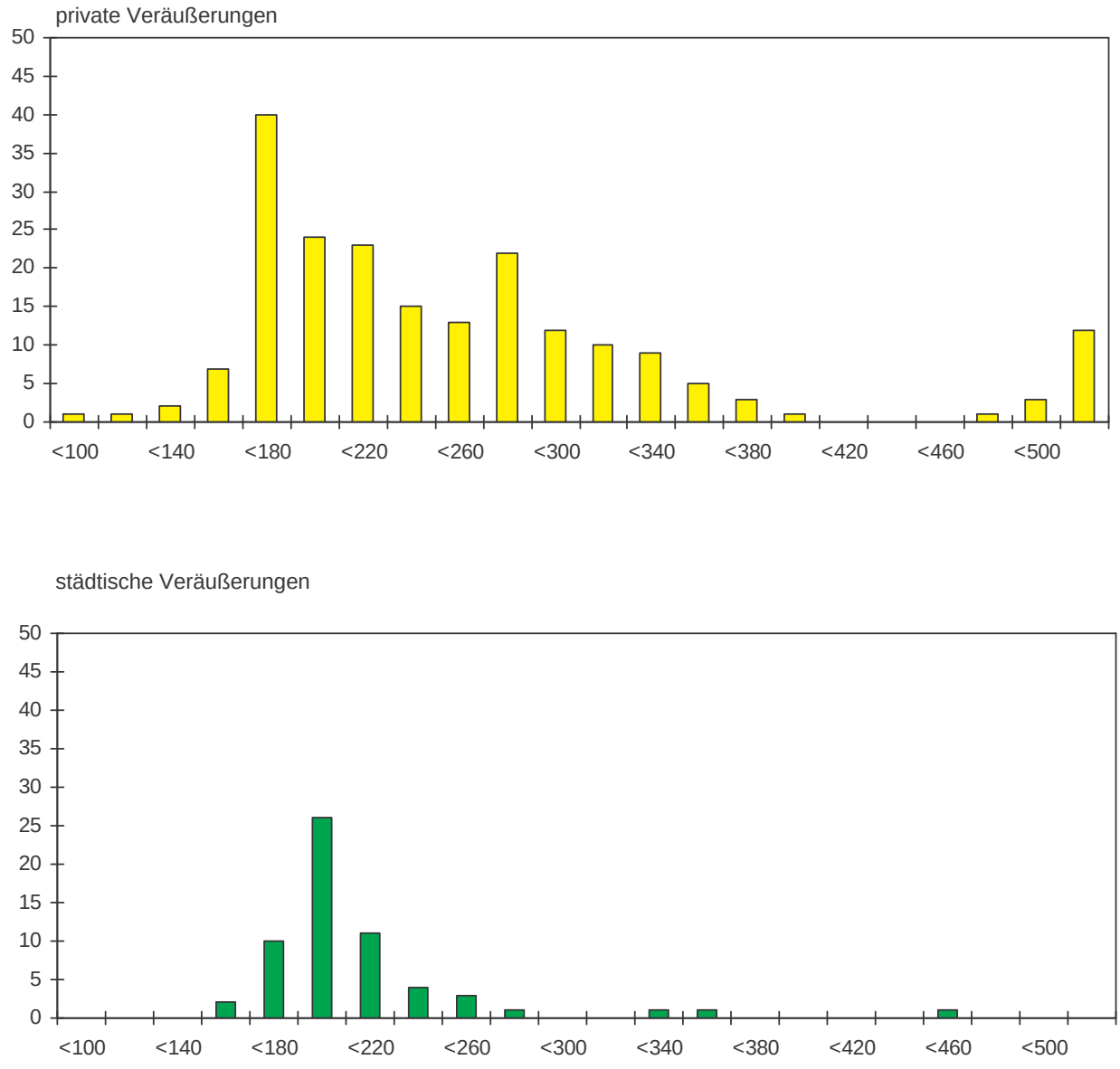


Schaubild 8 stellt Anzahl und Verteilung der Kaufpreise in €/m² dar. Erfasst sind die als geeignet beurteilten Kauffälle von baureifem Land für den individuellen Wohnungsbau.

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau sind hier nicht enthalten.

In den folgenden zwei Tabellen sind die Durchschnittspreise (erschließungsbeitragsfrei) für unbebaute Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau und die Anzahl der Verkäufe aufgelistet.
Verkäufe im Zusammenhang mit Erbbaurechten sowie Erbbaurechtsbestellungen sind nicht berücksichtigt.

Das „alte Stadtgebiet“ ist identisch mit der Gemarkung Münster zum Zeitpunkt der kommunalen Neugliederung am 31.12.1974. Als „neues Stadtgebiet“ werden in Tabelle 8 und 9 die übrigen Gemarkungen (Teile des ehemaligen Landkreises Münster) bezeichnet. Bei den städtischen Preisen 2008 - 2010 im alten Stadtgebiet wird unterschieden zwischen den Preisen nach den Vergaberichtlinien und den jeweils höheren Preisen, die im Bieterverfahren gezahlt wurden.

Tabelle 8: Städtische Verkäufe

Jahr	altes Stadtgebiet				neues Stadtgebiet			
	EFH		RH/DHH		EFH		RH/DHH	
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
2006	4	300	7	251	26	219	56	186
2007	3	447	-	-	24	194	50	181
2008	7 / 6	243 / 485	7 / 2	223 / 406	40	192	28	187
2009	6 / 12	197 / 478	28 / 37	197 / 421	36	191	28	180
2010	2 / 2	248 / 449	17 / 3	190 / 458	23	179	18	185
2011	-	-	9	170	21	190	65	191
2012	-	-	1	190	15	203	31	192

Tabelle 9: Private Verkäufe

Jahr	altes Stadtgebiet				neues Stadtgebiet			
	EFH		RH/DHH		EFH		RH/DHH	
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
2006	54	312	112	272	58	226	40	205
2007	56	281	61	273	53	246	32	198
2008	23	373	68	244	55	248	34	229
2009	21	333	63	251	83	244	53	206
2010	33	358	39	304	144	239	59	209
2011	21	472	37	313	112	227	70	216
2012	16	343	13	440	86	258	74	212

EFH = freistehende Einfamilienhäuser DHH = Doppelhaushälften RH = Reihenhäuser

3.2 Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

Tabelle 10: Umsatz (baureifes Land für Mehrfamilienhausbebauung und Wohnungseigentum)

Jahr	Anzahl	Fläche ha	Umsatz Mio. €
2003	29	3,7	10,1
2004	20	2,1	6,3
2005	28	3,5	13,3
2006	42	5,6	17,2
2007	29	8,2	20,2
2008	33	6,6	14,8
2009	31	4,0	11,5
2010	35	5,6	20,3
2011	30	7,1	22,9
2012	34	4,1	15,5

Tabelle 11: Durchschnittspreise (Median) in €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

	2008	2009	2010	2011	2012
Mehrfamilienhäuser	292	256	285	324	467
Wohnungseigentum	478	412	890	473	935

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau gliedern sich in die Teilbereiche Mehrfamilienhäuser (meist öffentlich gefördert) und Wohnungseigentum.

In Tabelle 11 sind in der oberen Zeile die Preise für Grundstücke dargestellt, die für den Mietwohnungsbau vorgesehen sind, in der unteren Zeile die wesentlich teureren Grundstücke für den Bau von Wohnungseigentum.

Wegen der starken Preisunterschiede in den einzelnen Jahren wurde nicht das arithmetische Mittel der Kaufpreise ausgewiesen, sondern jeweils der Median (mittlerer Wert).

Die Preise für Grundstücke für den Geschosswohnungsbau sind im Mittel um 2 % gestiegen.

Bodenwertanteil pro m² Wohn-/Nutzfläche

Eine hilfreiche Größe in der Wertermittlung ist der **"Bodenwertanteil pro m² Wohn-/Nutzfläche"**. Dieser Wert kann bei der Bodenbewertung im Geschosswohnungsbau benutzt werden. Er wird mit der Wohn-/Nutzfläche des zu bewertenden Objektes multipliziert. Typische Eckwerte betragen im Zentrum und im zentrumsnahen Bereich etwa **500 - 1.200** €/m² Wohn-/Nutzfläche und in den übrigen Stadtteilen etwa **250 - 550** €/m² Wohn-/Nutzfläche.

Der Bodenwertanteil pro m² Wohn-/Nutzfläche ist nicht abhängig von der Geschossflächenzahl (GFZ), sondern vom Gebäudetyp und der Lage. Er kann mit hinreichender Genauigkeit aus dem aktuellen Bodenrichtwert abgeleitet werden.

Beispiel:
Bodenrichtwert: 450 €/m²
Geschossflächenzahl: 1,2

Bei einer abweichenden Geschossflächenzahl von z. B. 2,0 ergibt sich unter Verwendung der Umrechnungskoeffizienten (s. Seite 55) der Bodenwert zu:

450 €/m² /1,11 x 1,48 = 600 €/m²

Bodenwertanteil je m² Wohn-/Nutzfläche: 600 €/m² / 2,0 / 0,75* = 400 €/m² WF
* konstanter Faktor: Verhältnis von Geschossfläche zu Wohn-/Nutzfläche = 75 %

Im Schaubild 9 auf Seite 26 sind typische Werte für den Bodenwertanteil je m² Wohn-/Nutzfläche dargestellt. Sie sind am höchsten im Zentrum und nehmen zu den äußeren Stadtteilen hin in der Regel immer weiter ab.

Bei Eigentumswohnungen kann der durchschnittliche Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis auch vom Baujahr der Wohnanlage abgeleitet werden. Im Rahmen von Untersuchungen von Kaufpreisen wurde festgestellt, dass der Bodenwertanteil zwischen 20 % für Neubauten und 35 % für ältere Gebäude liegt. Das Ergebnis der Untersuchungen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

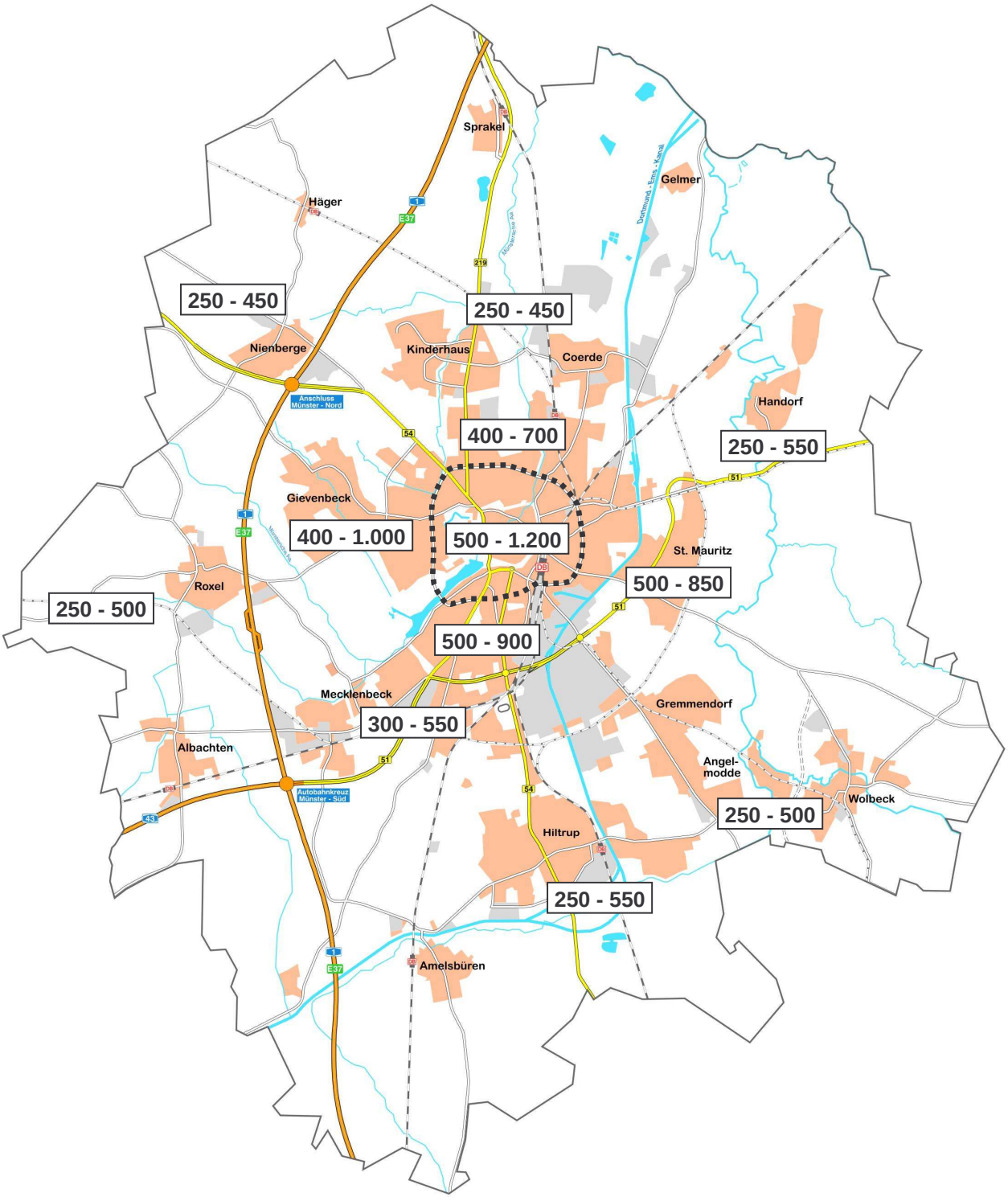
Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis

Alter	bis 20 Jahre	bis 30 Jahre	bis 40 Jahre	bis 50 Jahre	über 50 Jahre
Anteil	rd. 20 %	rd. 25 %	rd. 30 %	rd. 35 %	nicht definiert (s. u.)

Diese %-Werte gelten nur für Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen in altersgerechtem Zustand und ordnungsgemäßer Bauunterhaltung. Bei Objekten höheren Alters sind Modernisierungen bzw. Sanierungen durch Verjüngung des Alters zu berücksichtigen. Im Zentrum bzw. in zentrumsnahen guten Wohnlagen sind um bis zu 10 % - Punkte höhere Werte erkennbar.

Beispiel: Kaufpreis der Wohnung 2.500 € je m² Wohnfläche
Alter = bis 30 Jahre 25 %
Bodenwertanteil: 25 % von 2.500 € je m² Wohnfläche
= 625 €/m² Wohnfläche

Schaubild 9: Bodenwertanteile für den Geschosswohnungsbau in €/m² Wohnfläche (regional gegliedert)



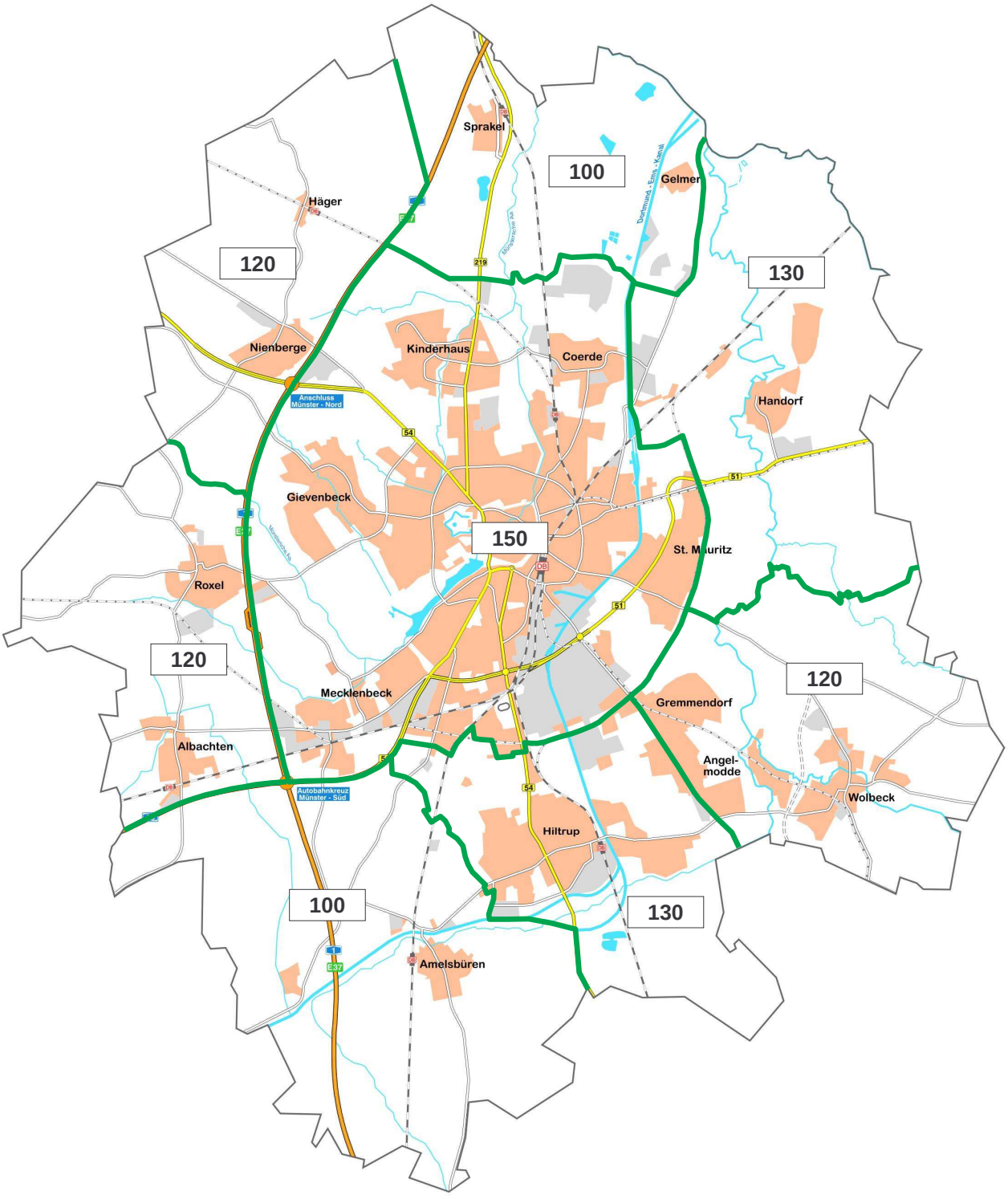
3.3 Wohngrundstücke im Außenbereich

Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses werden Wohngrundstücke im Außenbereich zu Preisen zwischen 25 und 75 % des typischen Baulandpreises (nächster Bodenrichtwert) gehandelt. Dabei sind Lage und Entfernung des Grundstücks zu den nächstgelegenen Baugebieten und Infrastruktureinrichtungen von entscheidender Bedeutung.

Nach einer Untersuchung aus dem Jahr 2010 für Wohngrundstücke in Außenbereichslagen in den Münsterlandkreisen und der Stadt Münster ergibt sich der Bodenpreis bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.000 m² zu 50 % des mittleren, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes der Gemeinde bzw. des Stadtteiles. Die Bandbreite der Einzelfälle lag zwischen 25 und 80 %.

Die vom Gutachterausschuss erstmals zum 01.01.2011 beschlossenen Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke mit ortsüblicher Erschließung im Außenbereich (W-ASB) sind in nachfolgendem Schaubild dargestellt. Die Richtwerte wurden gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

Schaubild 10: Bodenrichtwerte in €/m² für Wohngrundstücke im Außenbereich (W-ASB) (regional gegliedert)



3.4 Einzelhandel (großflächig)

Am Stadtrand, den Nebenzentren und den äußeren Stadtteilen wurden für Flächen des (großflächigen) Einzelhandels im Mittel rd. 330 €/m² gezahlt. Dies belegen 6 Kauffälle aus den Jahren 2008 - 2009. Die Grundstücke hatten eine durchschnittliche Größe von rd. 6.500 m².

3.5 Gewerbe und Industrie

Tabelle 12: Umsatz und Preisentwicklung (baureifes Land)

Jahr	Anzahl	Fläche ha	Umsatz Mio. €	Durchschnittspreis €/m²
2005	38	25,2	17,0	72
2006	17	8,0	5,0	65
2007	32	21,1	17,4	61
2008	24	16,9	14,1	60
2009	17	14,6	6,1	61
2010	19	13,1	8,3	65
2011	25	7,8	4,9	73
2012	14	9,8	6,2	70

Die Durchschnittspreise für Gewerbe- und Industrieflächen (produzierendes Gewerbe) lagen in den letzten Jahren zwischen rd. 60 und 80 €/m². Diese Schwankungen liegen in der Lage begründet und darin, ob die Grundstücke von der Stadt oder von Privat veräußert wurden.

Ganz wesentlich werden die Preise von der Art der Nutzung (Industrie, produzierendes Gewerbe oder Dienstleistung) und der Branche (Verwaltung, Handel usw.) beeinflusst, eine Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße war nicht erkennbar.

Die vorstehenden Preise sind Mittelwerte (erschließungsbeitragsfrei). Die Erschließungskostenanteile können mit rd. 20 bis 30 €/m² angegeben werden.

Vergleicht man die Kaufpreise in den einzelnen Gewerbegebieten direkt miteinander, so ist keine Preisentwicklung erkennbar.

3.6 Erbbaurechte

Tabelle 13: Umsatz (bezogen auf den individuellen Wohnungsbau)

	2008	2009	2010	2011	2012
Bestellung von Erbbaurechten	12	5	15	4	2
Anteil am Gesamtumsatz baureifer Wohnbaugrundstücke	3,9 %	1,7 %	3,8 %	1,1 %	0,7 %
Kauf des Grundstücksanteils durch Erbbauberechtigte	10	32	37	19	28
Durchschnittlicher Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke (erschließungsbeitragspflichtig)	3,2 %	3,4 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %

Für gewerblich bzw. industriell genutzte Grundstücke kann von einem Erbbauzinssatz von etwa 6 % ausgegangen werden.

3.7 Bauerwartungsland und Rohbauland

Tabelle 14: Umsatz

Jahr	Anzahl	Fläche ha	Umsatz Mio. €
2003	14	11,4	7,3
2004	19	54,4	20,7
2005	11	23,6	13,8
2006	9	8,7	6,9
2007	16	11,1	6,2
2008	4	6,4	0,7
2009	6	13,7	7,1
2010	7	5,6	2,3
2011	2	1,6	1,5
2012	6	13,9	8,6

Bauerwartungsland

Aus 28 geeigneten Kaufverträgen aus den Jahren 2001 bis 2009 wurden für Bauerwartungsland durchschnittliche Werte von 15 - 25 % der nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte mit gleicher Nutzung ermittelt. Diese Angaben gelten für Wohnen und Gewerbe in gleicher Weise.

3.8 Land- und Forstwirtschaft

Tabelle 15: Umsatz- und Preisentwicklung

Jahr	Landwirtschaftliche Nutzung				Forstwirtschaftliche Nutzung				Begünstigtes Agrarland			
	Anz.	ha	Mio. €	€/m²	Anz.	ha	Tsd. €	€/m²	Anz.	ha	Mio. €	€/m²
2004	34	172,6	6,3	3,82	8	12,4	203	1,38	3	1,5	0,15	10,51
2005	19	53,3	1,1	3,64	6	37,0	293	0,74	4	1,5	0,17	11,78
2006	31	43,7	1,7	4,25	4	4,1	153	1,50	1	1,8	0,20	10,90
2007	16	31,0	0,9	3,17	4	6,3	75	1,18	-	-	-	-
2008	15	31,9	1,1	3,84	8	52,3	516	0,98	2	2,9	0,57	10,00
2009	26	76,8	2,8	3,54	9	4,9	45	0,94	2	1,9	0,28	12,50
2010	20	75,2	3,1	4,13	15	6,6	128	1,55	7	1,7	0,13	11,14
2011	19	36,7	1,3	3,49	5	3,5	28	1,55	1	0,7	0,05	8,00
2012	17	40,4	1,9	4,91	9	36,8	471	1,18	-	-	-	-

Der Umsatz an Grundstücken ist bezüglich der Anzahl seit Jahren verhältnismäßig gering. Flächen- und Geldumsatz unterliegen zudem sehr starken Schwankungen. Die Durchschnittspreise in obiger Tabelle werden nur aus geeigneten Kauffällen mit einer Größe von mehr als 2.500 m² ermittelt.

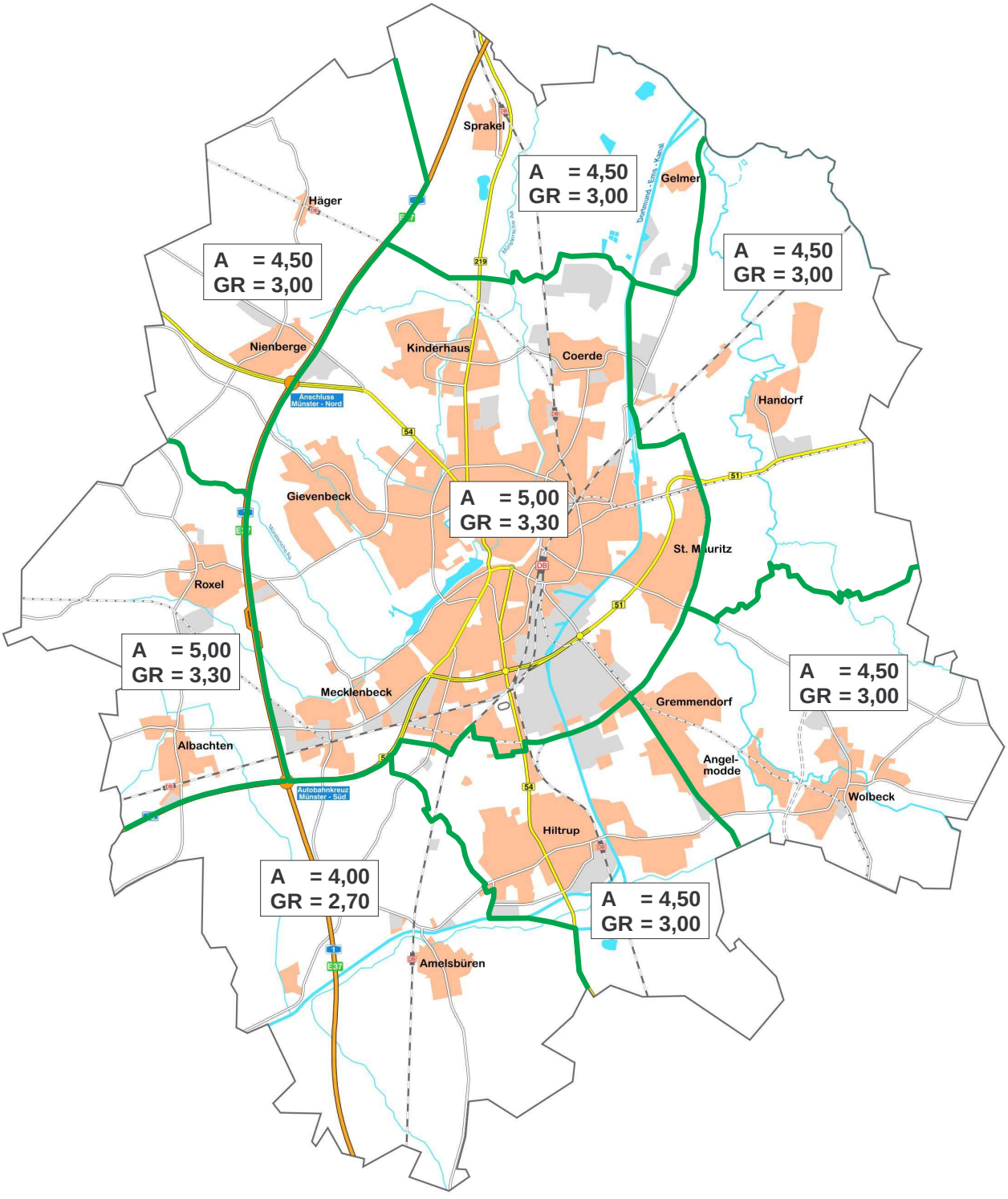
Seit dem 01.01.2010 werden Richtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wie Ackerland bzw. ackerfähiges Grünland (A) und Dauergrünland (GR) in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.
Insgesamt wurden 37 Verträge über Ackergrundstücke aus den Jahren 2010 - 2012 ausgewertet. Die Preise lagen im Bereich von 3,00 €/m² bis 7,00 €/m². Im gleichen Zeitraum wurden 5 Verträge über Dauergrünlandflächen mit einer Preisspanne von 1,00 €/m² bis 5,00 €/m² erfasst.
Die landwirtschaftlichen Preise lagen im Mittel um rd. 24 % über den Werten der vergangenen Jahre.
Die Richtwerte wurden gegenüber dem Vorjahr um 0,50 - 1,50 €/m² angehoben.

Die Preise für die **forstwirtschaftlichen Grundstücke** umfassen auch den Aufwuchs, da in den Kaufverträgen nur in ganz seltenen Fällen untergliedert wird zwischen dem Waldbodenwert und dem Wert des aufstehenden Gehölzes. Es wurden insgesamt 23 Verträge über Forstflächen aus den Jahren 2010 - 2012 mit einer Preisspanne von 0,50 €/m² bis 3,50 €/m² registriert.

Für den Waldboden wurde ein Wert von 0,50 €/m² abgeleitet und als Bodenrichtwert (01.01.2013) für das gesamte Stadtgebiet beschlossen.

Begünstigtes Agrarland sind Flächen, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder wegen ihrer Nähe zu Siedlungsgebieten auch für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung eignen, wobei in absehbarer Zeit jedoch keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht. Im Berichtsjahr wurden keine Kauffälle registriert.

Schaubild 11: Bodenrichtwerte in €/m² für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (regional gegliedert)



A = Ackerland und ackerfähiges Grünland
GR = Dauergrünland

3.9 Sonstige Flächen

Private Gartenlandflächen

Hierunter fallen Flächen, die für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht benötigt werden, allerdings im räumlichen Zusammenhang mit dem Baugrundstück stehen und von untergeordneter Bedeutung (auch hinsichtlich ihrer Größe) sind. Sie werden nach allgemeiner Auffassung als Gartenland eingestuft.

Bebauter Innenbereich:
Der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen liegt bei etwa 15 bis 25 % des Wertes von beitragspflichtigen Wohnbauflächen.

Außenbereich:
Der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen liegt bei etwa dem 2 bis 3fachen des landwirtschaftlichen Bodenwertes.

Öffentliche Grünflächen, Freizeit und Erholung

Hierunter fallen Flächen für Sport- und Spielplätze, Parkanlagen und ähnliches. Für derartige Flächen werden Preise von rd. 5 - 10 % des angrenzenden Bodenrichtwertes für Wohnen (erschließungsbeitragsfrei) gezahlt. Es lagen 7 Kauffälle aus den Jahren 2003 - 2011 aus dem gesamten Stadtgebiet vor.

Friedhofsflächen

Aus insgesamt 7 Kauffällen, verteilt über das gesamte Stadtgebiet, konnte ermittelt werden, dass die Kaufpreise bei rd. 5 - 10 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes des nächstgelegenen Wohngebietes liegen.

Gemeinbedarfsflächen

Eine Auswertung von Kaufverträgen aus dem Stadtgebiet Münster hat ergeben, dass für planungsrechtlich abgesicherte Gemeinbedarfsflächen rd. 30 - 40 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes (Wohnen) gezahlt wird. Eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau war dabei zu erkennen: je höher der Bodenrichtwert, desto niedriger der Prozentsatz (und umgekehrt).

Bei einer landesweiten Umfrage zu Grundstücken für die Errichtung von Kindertagesstätten wurde festgestellt, dass in Abhängigkeit von der Größe der Gemeinbedarfsfläche Werte im Bereich von rd. 25 - 55 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes (Wohnen) gezahlt werden. Je größer die Fläche, desto geringer der prozentuale Wert (und umgekehrt).

Ver- und Entsorgung

Insgesamt liegen 50 geeignete Kauffälle über Flächen für Strom-, Gas und Wärmeversorgung aus den Jahren 2002 - 2012 vor.

Für derartige Flächen wurden in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten Kaufpreise in Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes (erschließungsbeitragsfrei) mit einer Schwankungsbreite von rd. 30 % registriert.

In Wohngebieten lagen die Kaufpreise bei 20 bis 60 % (im Mittel rd. 40 %) des nächstgelegenen Bodenrichtwertes für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei).

Landwirtschaftliche Hofstellen

Weder für das Berichtsjahr 2012 noch für die vergangenen Jahre liegen Kauffälle vor, aus denen auf den Bodenwert einer aktiven Hofstelle geschlossen werden konnte. Für die Bewertung des Bodens einer Hofstelle muss auf die Angaben der einschlägigen Fachliteratur zurückgegriffen werden.

Unland, Böschungen, Wasserflächen, Gräben u. ä.

Für derartige, wirtschaftlich nicht nutzbare Flächen wurden durchschnittliche Werte von 0,50 €/m² ermittelt.

4. Bebaute Grundstücke

Preisangaben (€/m² Wohnfläche / Gesamtkaufpreis / Kaufpreissummen) inkl. Bodenanteil

Tabelle 16: Umsatz bebauter Grundstücke 2012

Bebaute Grundstücke (Art/Typ)	Anzahl	Flächen ha	Kaufpreissumme Mio. €
Ein- und Zweifamilienhäuser	620	36,2	188,5
- EFH freistehend	218	18,4	76,1
- Doppelhäuser / Reihenendhäuser	218	9,0	61,7
- Reihenhäuser	112	2,9	24,2
- Zweifamilienhäuser	69	5,2	25,3
- Wohnen im Außenbereich	3	0,7	1,2
Drei- und Mehrfamilienhäuser*	60	4,4	49,1
Gemischt genutzte Gebäude	37	3,4	53,5
Geschäftshäuser	14	3,0	230,2
Bürogebäude	8	3,7	37,9
Hotels / Gaststätten	0	0,0	0,0
Lager-/ Produktionsgebäude	38	16,1	30,5
Sonstige Gebäude	18	82,7	7,2
Summe:	**795**	**149,4**	**597,0**

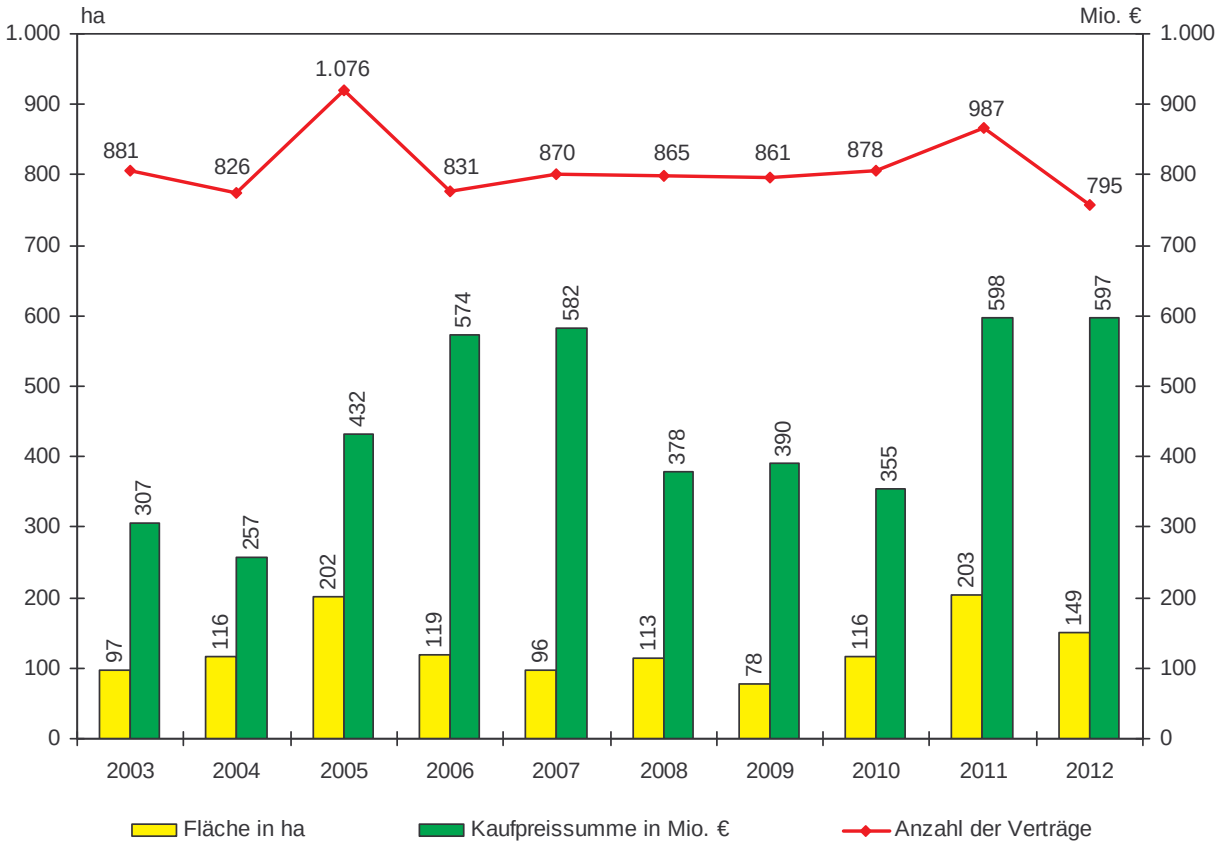
* gewerbliche Nutzung bis 20 % des Rohertrages

Tabelle 17: Anzahl der Kauffälle gegliedert nach Grundstücksnutzung und Preisgruppen (in 1.000 €)

	bis 100	bis 125	bis 150	bis 200	bis 250	bis 300	bis 350	bis 400	bis 450	bis 500	über 500	Summe
EFH	8	4	5	25	22	46	23	27	12	13	41	226
ZFH	1	0	2	5	6	3	5	0	1	6	5	34
RH	5	2	6	32	30	16	6	3	1	0	2	103
REH	2	1	2	11	19	6	4	3	4	1	0	53
DHH	4	3	3	16	26	29	21	21	10	4	9	146

EFH = freistehende Einfamilienhäuser
ZFH = Zweifamilienhäuser
RH = Reihenhäuser
REH = Reihenendhäuser
DHH = Doppelhaushälften

Schaubild 12: Umsatz bebauter Grundstücke 2003 bis 2012



Die Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2012 war die niedrigste seit dem Jahr 2000. In der Regel liegt die Anzahl der Verkäufe zwischen 800 und 900. Die Spitzen in den Jahren 2005 und 2011 sind durch den Wegfall der Eigenheimzulage im Jahr 2006 und die Anhebung der Grunderwerbsteuer zum 01.10.2011 zu erklären.

4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

a) Umsätze

Tabelle 18: Umsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern

Jahr	Anzahl			Fläche	Kaufpreissumme
	insgesamt	nur EFH	nur ZFH	ha	Mio. €
2003	715	689	26	53,1	155,3
2004	636	622	14	59,9	129,8
2005	870	842	28	98,0	195,5
2006	643	622	21	69,0	130,1
2007	613	588	25	41,6	137,4
2008	666	634	32	43,1	158,7
2009	663	621	42	38,8	170,7
2010	680	647	33	39,9	177,4
2011	733	702	31	41,8	198,7
2012	620	584	36	36,2	188,5

b) Preise

Rund 80 % aller Reihenhäuser kosteten 2012 zwischen 160.000 und 310.000 €, 80 % aller Doppelhaushälften und Reihenendhäuser sind zu Preisen zwischen 180.000 und 450.000 € verkauft worden. Die Reihenhausgrundstücke waren im Schnitt 150 - 310 m² groß, die Doppelhaus- und Reihenendhausgrundstücke zwischen 230 und 600 m².

Tabelle 19: Verkäufe von **Normaleigentum**
Durchschnittspreise und Preise je m² Wohnfläche (WF) in €

Jahr	freistehende Einfamilienhäuser		Doppelhäuser / Reihenendhäuser		Reihenhäuser	
	Durch-schnittspreis	Preis je m² WF	Durch-schnittspreis	Preis je m² WF	Durch-schnittspreis	Preis je m² WF
2003	320.000	1.962	247.000	1.973	195.000	1.786
2004	305.000	1.949	243.000	1.896	209.000	1.826
2005	315.000	2.046	237.000	1.905	208.000	1.960
2006	312.000	1.947	247.000	1.924	213.000	1.771
2007	324.000	1.896	247.000	1.905	205.000	1.770
2008	306.000	1.879	243.000	1.861	202.000	1.771
2009	332.000	1.865	244.000	1.828	208.000	1.791
2010	323.000	1.935	257.000	1.951	206.000	1.785
2011	355.000	1.936	255.000	1.904	219.000	1.775
2012	366.000	1.992	295.000	2.075	230.000	1.849
2003 - 2012	+ 14 %	+ 2 %	+ 19 %	+ 5 %	+ 18 %	+ 4 %

Die Tabelle 19 zeigt die Durchschnittspreise für typische, freistehende Einfamilienwohnhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser unterschiedlicher Baujahre (also nicht nur Neubauten) sowie die Durchschnittspreise bezogen auf den m² Wohnfläche.

Der Auswertung liegen bei den Einfamilienhäusern in den letzten Jahren pro Jahr im Mittel etwa jeweils 140, bei den Doppelhaushälften im Mittel etwa 200 und bei den Reihenhäusern etwa 110 Kauffälle zu Grunde.

Eine Aufteilung nach Baujahren, Lageeinflüssen und Wohnwerten wird in Abschnitt 7.5 vorgenommen.

Tabelle 20: Verkäufe von **Erbbaurechten**
Durchschnittspreise und Preise je m² Wohnfläche (WF) in €

Jahr	freistehende Einfamilienhäuser		Doppelhäuser / Reihenendhäuser		Reihenhäuser	
	Durch-schnittspreis	Preis je m² WF	Durch-schnittspreis	Preis je m² WF	Durch-schnittspreis	Preis je m² WF
2003	220.000	1.549	209.000	1.770	194.000	1.485
2004	289.000	1.885	190.000	1.627	179.000	1.479
2005	263.000	1.749	190.000	1.981*	165.000	1.356*
2006	245.000	2.199*	221.000	1.368*	168.000	-
2007	244.000	-	176.000	-	169.000	1.396*
2008	238.000	1.632	193.000	1.565	177.000	-
2009	229.000	1.702	180.000	1.471	179.000	-
2010	227.000	1.675	262.000	1.518	194.000	1.849
2011	258.000	1.748	251.000	1.696	207.000	1.614
2012	263.000	1.872	216.000	1.757	148.000	1.378*

* weniger als 5 Kauffälle

Der Auswertung von Verkäufen von Erbbaurechten lagen in den letzten 4 Jahren jeweils 50 bis 80 Fälle zu Grunde, jedoch wurde nur in wenigen Fällen eine Auswertung des Preises pro m² Wohnfläche vorgenommen.

Die Kaufpreise von bebauten Erbbaurechten liegen bei allen Einfamilienhäusern (auch bei der Aufteilung Neubau / gebraucht) im Mittel bei ca. 80 % der Preise von bebauten Grundstücken im Normaleigentum. Zu beachten sind jedoch in jedem Fall die Restlaufzeiten der Erbbaurechte und die jeweiligen Vertragsbedingungen.

Die Anzahl an Kaufverträgen von Reihenhäusern und Doppelhaushälften erlaubt eine getrennte Betrachtung von neu gebauten und gebrauchten Immobilien. Diese Auswertung wird in den Tabellen 21 und 22 vorgenommen.

Tabelle 21: Verkäufe von **Normaleigentum**
Durchschnittspreise und Preise je m² Wohnfläche (WF) in €

Jahr	Reihenhäuser				Doppelhäuser / Reihenendhäuser			
	Neubau		gebraucht		Neubau		gebraucht	
	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF
2003	214.000	1.975	188.000	1.697	264.000	2.114	241.000	1.905
2004	209.000	1.877	209.000	1.796	279.000	2.169	237.000	1.803
2005	243.000	2.128	193.000	1.647	275.000	2.096	232.000	1.765
2006	227.000	1.797	202.000	1.742	267.000	2.011	236.000	1.867
2007	235.000	1.787	197.000	1.765	284.000	2.050	236.000	1.855
2008	237.000	1.891	196.000	1.744	274.000	1.927	231.000	1.832
2009	265.000	1.845	196.000	1.778	290.000	1.870	226.000	1.810
2010	235.000	1.946	200.000	1.745	288.000	1.966	245.000	1.945
2011	242.000	1.948	208.000	1.748	282.000	1.950	247.000	1.885
2012	241.000	1.710	229.000	1.869	328.000	2.183	299.000	2.039
2003 - 2012	+ 13 %	- 13 %	+ 22 %	+ 10 %	+ 24 %	+ 3 %	+ 24 %	+ 7 %

Insgesamt sind die Preise gegenüber 2011 im Mittel um 8 % gestiegen.

Tabelle 22: Verkäufe von **Erbbaurechten**
Durchschnittspreise und Preise je m² Wohnfläche (WF) in €

Jahr	Reihenhäuser				Doppelhäuser / Reihenendhäuser			
	Neubau		gebraucht		Neubau		gebraucht	
	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF
2003	196.000*	1.804*	194.000	1.422	212.000	1.846	207.000	1.694
2004	201.000*	1.679*	171.000	1.365	210.000*	1.745*	188.000	1.580
2005	154.000*	1.623*	165.000	1.223*	165.000*	1.473*	190.000	1.981*
2006	148.000*	-	169.000	-	161.000*	-	224.000	1.368*
2007	-	-	169.000	1.396*	-	-	176.000	-
2008	-	-	177.000	-	200.000	1.565	189.000	1.565
2009	-	-	179.000	-	195.000	1.395	173.000	1.519
2010	194.000*	1.366*	208.000	1.910	292.000	1.398	241.000	1.586
2011	-	-	207.000	1.614	282.000	1.794	234.000	1.643
2012	-	-	148.000	1.378*	249.000*	1.638*	213.000	1.768

* weniger als 5 Kauffälle

4.2 Mehrfamilienhäuser

Tabelle 23: Umsatz (gewerbliche Nutzung bis 20 % des Rohertrages)

Jahr	Anzahl	Fläche ha	Kaufpreissumme Mio. €
2003	60	3,5	29,9
2004	59	3,0	27,1
2005	61	10,0	54,6
2006	64	4,4	40,0
2007	110	9,5	82,5
2008	87	6,3	55,4
2009	94	6,1	61,1
2010	88	10,0	84,0
2011	72	4,2	49,8
2012	60	4,4	49,1

Tabelle 24: Preisentwicklung (gewerbliche Nutzung bis 20 %, nur Kauffälle < 5 Mio. Euro) Durchschnittspreise und Preise je m² Wohnfläche (WF) in €

Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2003 - 2012
Gesamt in 1.000 €	513	474	566	611	614	635	606	766	747	871	+ 70 %
€/m² WF	1.180	1.122	1.188	1.303	1.223	1.259	1.258	1.427	1.661	1.626	+ 38 %

Die oben aufgelisteten Preise sind Durchschnittspreise (arithmetisches Mittel). Eine Preisentwicklung ist aus diesen Zahlen nicht direkt ableitbar. Betrachtet man unmittelbar vergleichbare Objekte (gleiche Lagen, gleiche Entfernungsklassen), so ergibt sich gegenüber 2012 eine Steigerung von 7,5 %.

4.3 Geschäfts- und Warenhäuser

Aus Kaufverträgen der Jahre 2011 und 2012 wurden die in den Tabellen 25 und 26 aufgeführten typischen Werte für Geschäfts- und Warenhäuser in 1A-Lage (gemäß Handelsimmobilienreport 2011 der Wirtschaftsförderung Münster GmbH) ermittelt. Die Kaufpreise sind abhängig vom Alter. Bei neuzeitlichen Objekten orientiert sich der Kaufpreis an den oberen Eckwerten.

Tabelle 25: Typische Preise für Geschäftshäuser je m² Nutzfläche (NF) im Bestand, inkl. Bodenanteil, Grundstücksgröße < 300 m², Nutzfläche < 1.000 m²

Typ	Anzahl	Mittelwert €/m² NF	Preisspanne €/m² NF
Geschäftshäuser	4	9.000	7.500 - 11.500

Tabelle 26: Typische Preise für Warenhäuser je m² Nutzfläche (NF) im Bestand, inkl. Bodenanteil, Grundstücksgröße > 2.000 m², Nutzfläche > 8.000 m²

Typ	Anzahl	Mittelwert €/m² NF	Preisspanne €/m² NF
Warenhäuser	4	4.200	2.200 - 6.000

4.4 Bürogebäude

Aus Kaufverträgen der Jahre 2002 bis 2012 wurden die unten aufgeführten typischen Werte für Bürogebäude ermittelt.

Tabelle 27: Typische Preise für Bürogebäude je m² Nutzfläche (NF), inkl. Bodenanteil

Lage	Baujahr	Anzahl	Mittelwert €/m² NF	Preisspanne €/m² NF
Zentrum	alle Baujahre	7	2.000	1.600 - 2.300
zentrumsnah	90er Jahre und älter	21	1.250	900 - 1.500
	2000 und jünger	2	2.500	2.300 - 2.600
dezentral	90er Jahre und älter	6	950	800 - 1.100
	2000 und jünger	3	1.950	1.600 - 2.300

4.5 Gewerbehallen

Aus Kaufverträgen der Jahre 2010 bis 2012 wurden die unten aufgeführten typischen Werte für Gewerbehallen in Gewerbegebieten aus Stadtrand- und Vorortlagen ermittelt.

Tabelle 28: Typische Preise für Gewerbehallen je m² Nutzfläche (NF), inkl. Bodenanteil

Baujahr	Anzahl	Mittelwert €/m² NF	Preisspanne €/m² NF
1960 - 2000	13	480	350 - 650

In den Werten sind übliche Nebennutzflächen wie Büro, Ausstellung, Lager etc. anteilig enthalten.

5. Wohnungs- und Teileigentum

5.1 Umsätze

Beim Wohnungs- und Teileigentum werden die Verkaufsfälle gegliedert in Ersterwerb, Umwandlungen und Weiterverkäufe.

Im Berichtsjahr wurde mit 1.509 Kaufverträgen die hohe Anzahl des Vorjahres (1.760) bei weitem nicht erreicht.

Der Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum wird in erster Linie getragen von den Weiterverkaufsfällen. Dieser Anteil erreicht 61 % aller Verkaufsfälle. Seit 2010 liegen regelmäßig mehr als 400 Ersterwerbsfälle vor (s. a. Schaubild 17).

Tabelle 29: Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum 2012

	Wohnungseigentum		Teileigentum	
	Anzahl	Kaufpreissumme Mio. €	Anzahl	Kaufpreissumme Mio. €
Ersterwerb	406	108,4	26	3,6
Weiterverkäufe	916	113,2	42	7,0
Umwandlungen	187	46,4	9	3,2
Summe:	**1.509**	**267,9**	**77**	**13,8**

Schaubild 13: Prozentuale Verteilung der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum 2012

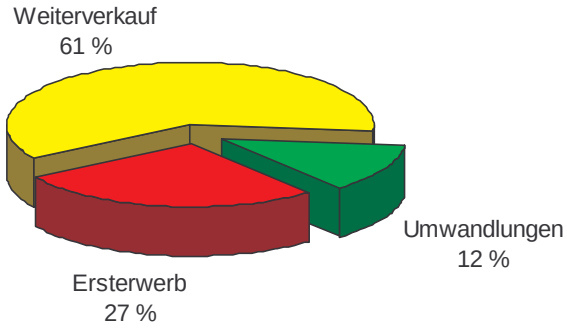


Tabelle 30: Verteilung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen 2011 und 2012 nach Preisgruppen

Kaufpreis in 1.000 €	< 35	- 50	- 75	- 100	- 125	- 150	- 200	- 250	- 300	> 300
Anzahl 2011	117	118	201	290	206	135	213	128	81	193
Anzahl 2012	75	91	181	227	176	138	212	137	58	214

Schaubild 14: Vergleich der Gesamtkaufpreise 2011 und 2012 (Eigentumswohnungen in 1.000 €)

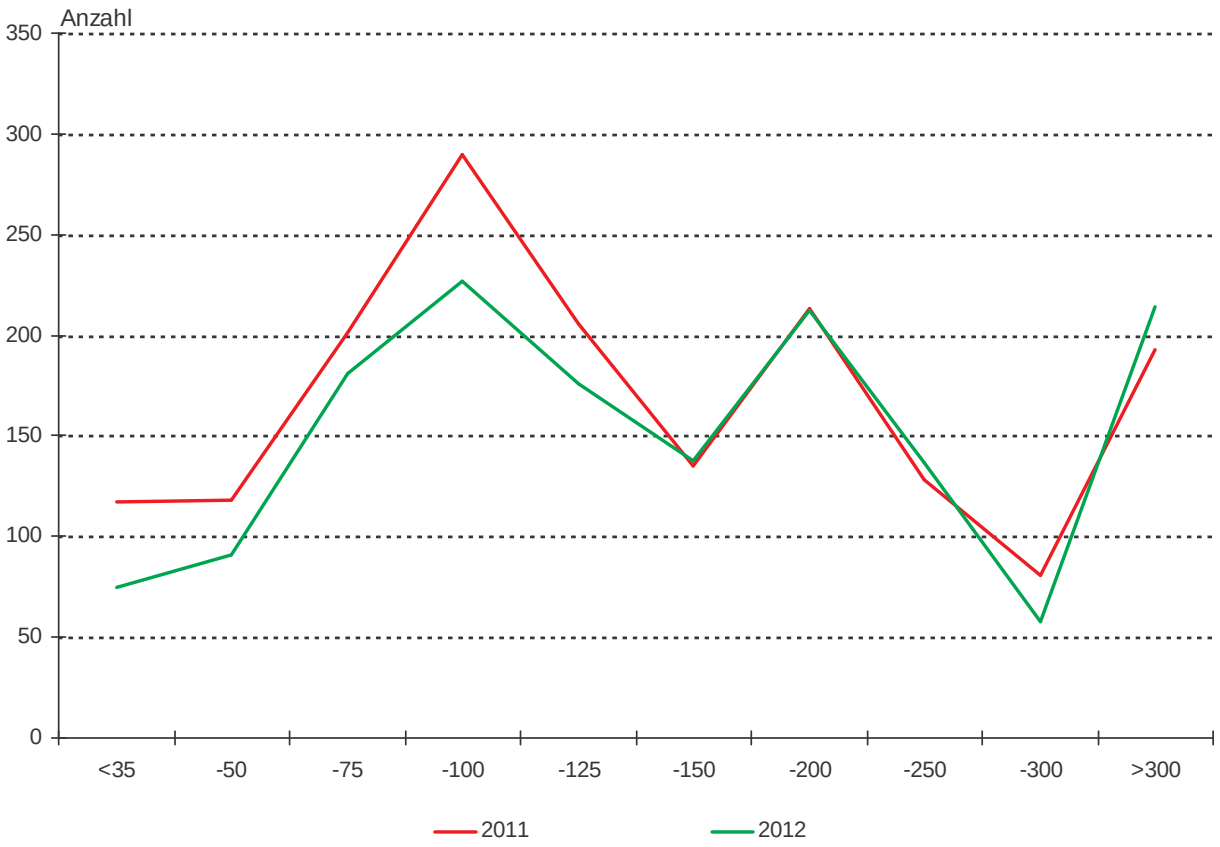


Tabelle 31: Aufteilung der Kaufverträge (2012) von Eigentumswohnungen nach Entfernung vom Zentrum (Regionalgliederung siehe Schaubild 15)

	Zentrum	zentrumsnah	innerer Stadtrand	äußerer Stadtrand	äußere Stadtteile	Gesamt
Ersterwerb	8	60	245	18	75	406
Weiterverkauf	28	160	208	261	258	916
Umwandlungen	18	96	50	7	16	187
Summe	55	316	503	286	349	1.509

Schaubild 15: Regionale Gliederung (Zonen 1 - 5)

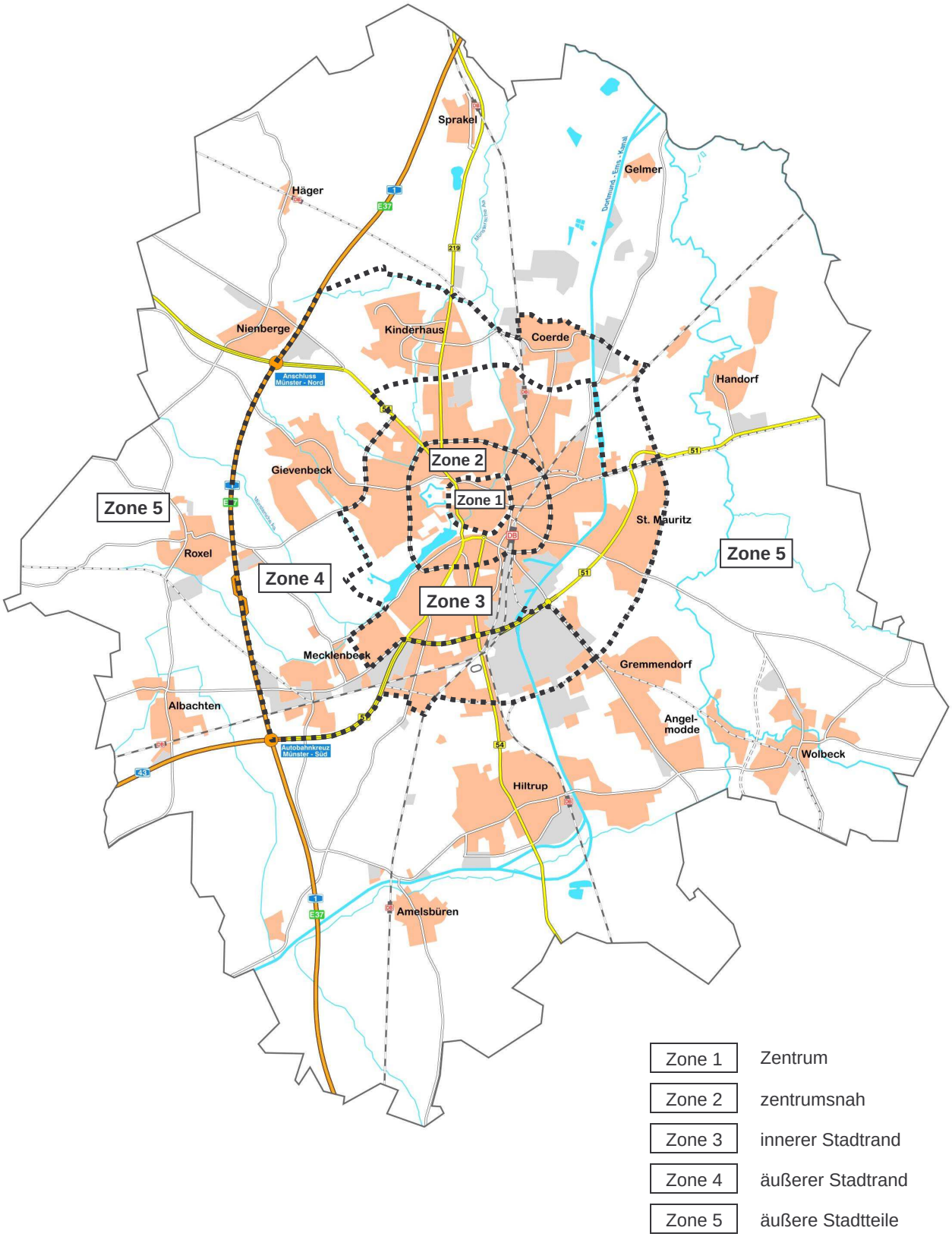


Schaubild 16: Umsatzentwicklung von Eigentumswohnungen 2003 bis 2012

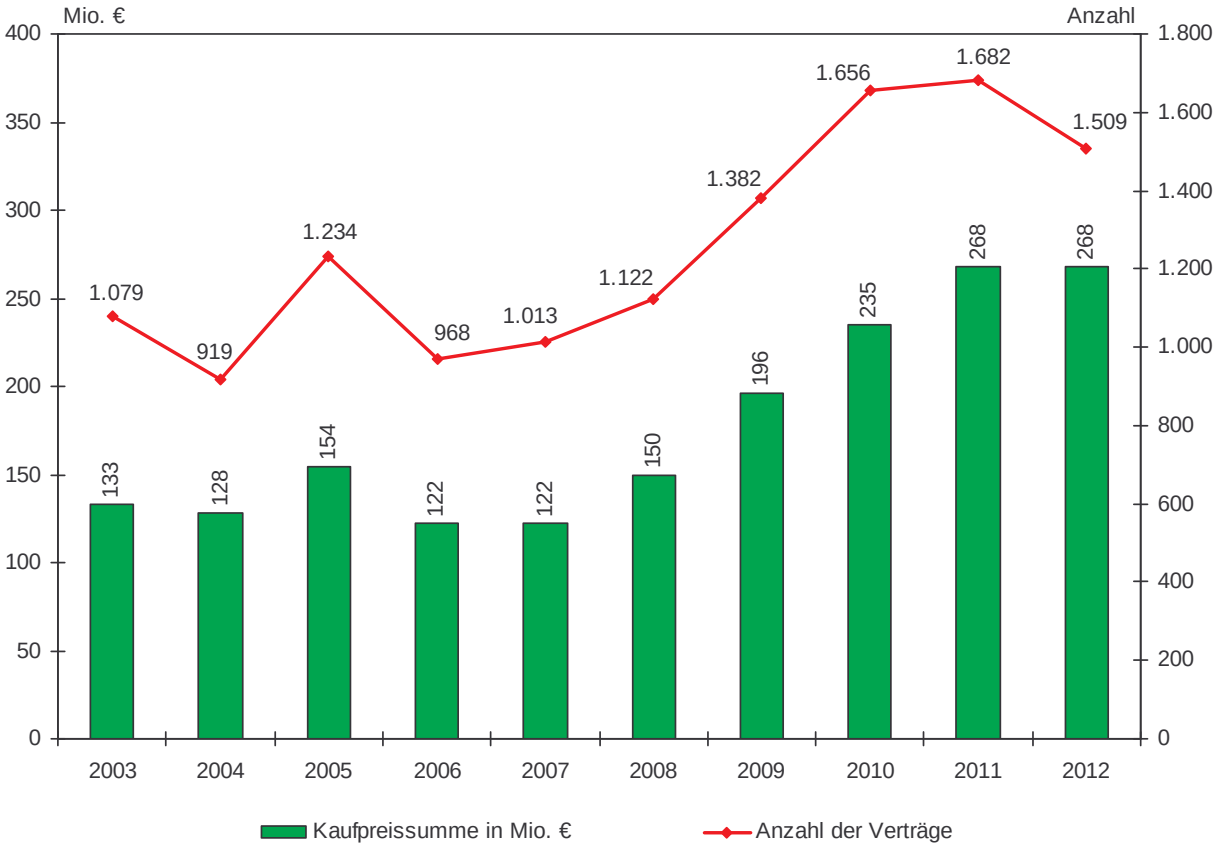
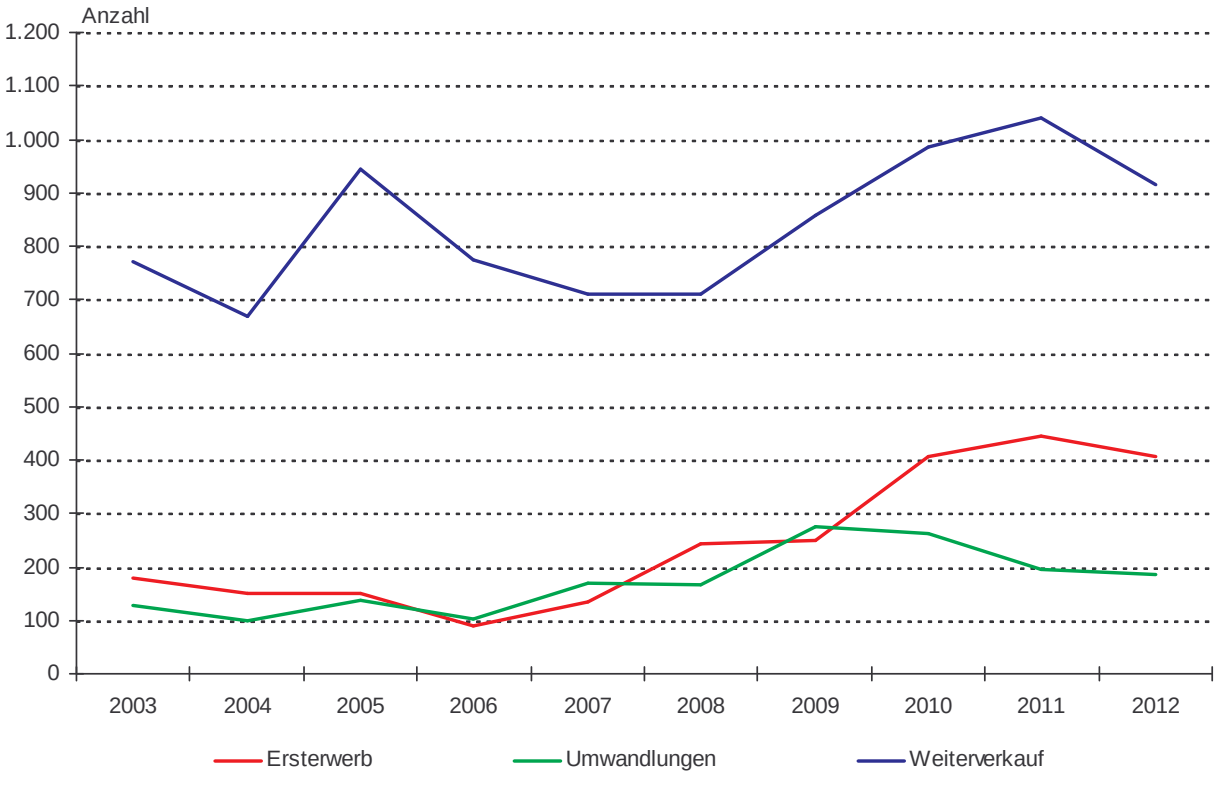


Schaubild 17: Umsatzentwicklung von Eigentumswohnungen (Anzahl) 2003 bis 2012



5.2 Wohnungseigentum

Neubauten wurden im Berichtszeitraum im gesamten Stadtgebiet um 20 % teurer verkauft als im Vorjahr, Weiterverkäufe um 5 %.

Bei den Umwandlungen sind Aussagen zur Preisentwicklung nicht möglich, da die Preise sehr stark vom Zustand und der Ausstattung der Wohnungen abhängen.

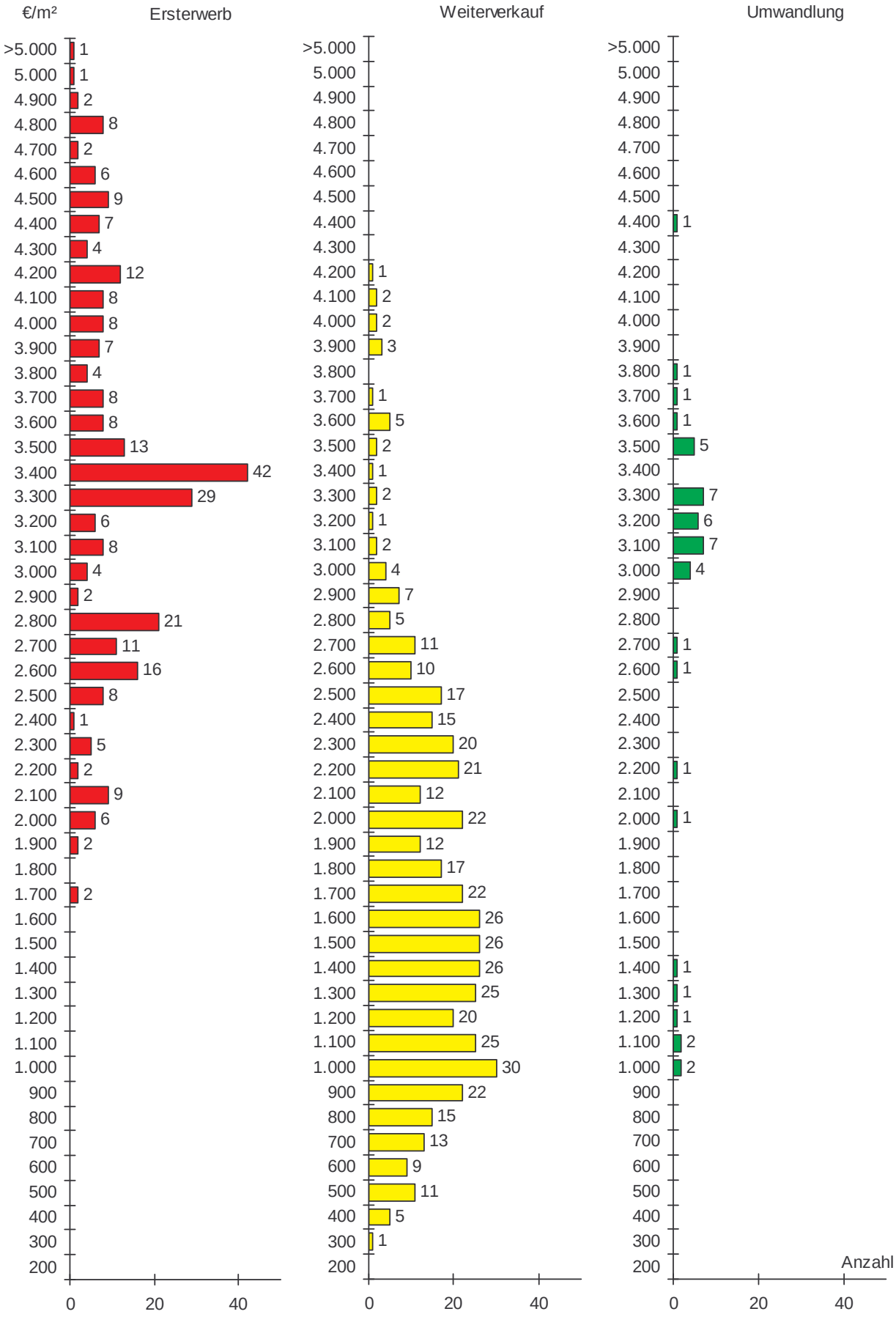
Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise wurden (auch in den folgenden Tabellen) die Anteile für Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze aus den Gesamtkaufpreisen herausgerechnet. Alle dargestellten Preise pro m² Wohnfläche beziehen sich somit allein auf die Anteile der Wohnungen (inkl. Bodenanteil). Bei Bedarf müssen die Preise für Stellplätze oder Garagen addiert werden. Ausgewertet wurden nur Kauffälle, kein Wohnungserbbaurecht.

Tabelle 32: Durchschnittspreise nach Art der Veräußerung (nur Normaleigentum)

Jahr	Ersterwerb €/m²	Weiterverkauf €/m²	Umwandlung €/m²
2003	2.292	1.433	1.502
2004	2.547	1.492	1.460
2005	2.538	1.437	1.658
2006	2.481	1.371	1.739
2007	2.169	1.314	1.634
2008	2.439	1.245	1.764
2009	2.441	1.406	2.142
2010	2.656	1.386	2.016
2011	2.855	1.487	2.308
2012	3.325	1.646	2.832

In Tabelle 32 sind die durchschnittlich gezahlten Preise für die einzelnen Arten der Veräußerung aufgelistet, ohne Rücksicht auf Lage, Wohnungsgröße, Alter oder Ausstattung.
Eine Differenzierung wird in Abschnitt 7.6 vorgenommen.

Schaubild 18: Verteilung der Preise in €/m² Wohnfläche im Jahr 2012



5.2.1 Ersterwerb

Tabelle 33: Anzahl und Durchschnittspreise in €/m² Wohnfläche in regionaler Gliederung

Jahr	Zentrum		zentrumsnah		innerer Stadtrand		äußerer Stadtrand		äußere Stadtteile	
	Anz.	€/m² WF	Anz.	€/m² WF	Anz.	€/m² WF	Anz.	€/m² WF	Anz.	€/m² WF
2005	11	2.949	54	2.531	18	2.525	8	2.055	15	2.535
2006	4	2.761	8	2.507	33	2.453	7	2.218	16	2.571
2007	4	3.570	4	2.745	42	2.415	12	2.084	47	1.803
2008	12	3.582	9	3.065	90	2.508	34	2.103	29	1.939
2009	9	3.548	27	2.963	95	2.523	54	1.956	15	2.055
2010	-	-	90	3.065	99	2.753	123	2.443	33	2.015
2011	1	3.449	121	3.393	74	2.911	156	2.678	52	2.043
2012	-	-	58	4.098	154	3.412	12	3.294	58	2.328

Das Preisniveau ist - von nur einigen Ausnahmen abgesehen - deutlich von der Entfernung vom Zentrum abhängig.

5.2.2 Weiterverkauf

Tabelle 34: Anzahl und Durchschnittspreise in €/m² Wohnfläche in regionaler Gliederung

Jahr	Zentrum		zentrumsnah		innerer Stadtrand		äußerer Stadtrand		äußere Stadtteile	
	Anz.	€/m² WF	Anz.	€/m² WF	Anz.	€/m² WF	Anz.	€/m² WF	Anz.	€/m² WF
2005	6	1.973	137	1.840	120	1.648	137	1.163	128	1.066
2006	7	2.213	93	1.799	81	1.593	105	1.081	98	1.029
2007	4	2.235	75	1.819	76	1.527	105	1.070	109	1.020
2008	3	2.566	81	1.951	64	1.558	101	995	125	791
2009	4	2.481	95	2.080	124	1.646	117	1.076	134	962
2010	3	2.234	90	1.989	105	1.735	171	1.140	150	1.039
2011	3	2.331	106	2.230	116	1.829	186	1.115	169	1.182
2012	10	3.140	70	2.422	99	2.002	157	1.346	135	1.222

5.2.3 Umwandlungen

Tabelle 35: Anzahl und Durchschnittspreise in €/m² Wohnfläche in regionaler Gliederung

Jahr	Zentrum		zentrumsnah		innerer Stadtrand		äußerer Stadtrand		äußere Stadtteile	
	Anz.	€/m² WF	Anz.	€/m² WF	Anz.	€/m² WF	Anz.	€/m² WF	Anz.	€/m² WF
2006	2	2.697	52	1.801	8	1.228	1	1.871	3	1.317
2007	1	2.713	64	1.961	49	1.269	1	1.338	10	1.212
2008	8	1.882	63	1.909	17	1.421	-	-	2	1.306
2009	3	2.399	59	2.259	42	2.218	1	1.206	9	1.032
2010	-	-	17	2.250	31	2.241	19	1.545	3	1.348
2011	2	1.723	14	2.889	38	2.330	12	1.655	-	-
2012	1	2.672	31	3.239	7	2.096	4	1.383	1	1.338

Im Prinzip ist eine Abhängigkeit der Preise von der Lage im Stadtgebiet erkennbar, jedoch spielen auch das Baujahr und der Zustand der Wohnung (modernisiert oder nicht) eine ganz bedeutende Rolle. Aussagen zur Preisentwicklung sind daher nicht möglich.

5.3 Teileigentum

Tabelle 36: Umsatz von Teileigentum

Art	Anzahl	Kaufpreissumme Mio. €
Büros	7	2,8
Läden	15	6,8
Garagen	48	0,7
Sonstige Nutzungen	7	3,5

5.4 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenstellplätze

Tabelle 37: Kaufpreise aus dem Jahr 2012 in €

Art/Typ	Minimum	Maximum	Mittlerer Preis
Tiefgaragenstellplätze	1.700	32.000	19.500
Garagen	1.500	30.000	10.000
Stellplätze	2.000	30.000	7.500

5.5 Sondernutzungsrechte an Gartenflächen

In 10 Kaufverträgen aus den Jahren 2008 bis 2012 wurden zusätzlich zu den Preisen für die Wohnungen auch Preise für Sondernutzungsrechte an Gartenflächen ausgewiesen. Sie liegen zwischen 3.000 € und 25.000 €, im Mittel bei rd. 9.000 €

6. Bodenrichtwerte

6.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar eines jeden Jahres, bezogen auf den Stichtag 1. Januar des laufenden Jahres, ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.
Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Bodenrichtwerte sind in Bodenrichtwertkarten eingetragen, die bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erworben werden können. Die Geschäftsstellen erteilen daneben jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

6.2 Bodenrichtwerte für Bauland

In Gebieten mit überwiegend **individuellem Wohnungsbau** beziehen sich die Bodenrichtwerte auf eine I- oder II-geschossige Bauweise. Zum individuellen Wohnungsbau zählen Wohnhäuser mit 1 bis 3 Wohnungen. In Gebieten des individuellen Wohnungsbaus beträgt die typische **Grundstücksgröße 600 m²** und die typische **Grundstückstiefe 30 m**.
Abweichend davon beträgt die typische Grundstücksgröße für Wohngrundstücke in Außenbereichslagen (W - ASB) 1.000 m². Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau gelten für eine **Geschossflächenzahl** bis zu **1,0**.

In Gebieten mit überwiegendem **Geschosswohnungsbau** beziehen sich die Bodenrichtwerte auf die angegebene Geschossflächenzahl. Zum typischen Geschosswohnungsbau zählen in der Regel Wohnhäuser oder Wohn- und Geschäftshäuser mit mehr als 3 Wohneinheiten.

Die Bodenrichtwerte innerhalb des Promenadenringes (Innenstadt) gelten für den überwiegenden Teil der im Bodenrichtwertbezirk gelegenen Grundstücke. Insbesondere in den Geschäftsstraßen muss in den Randbereichen des Richtwertbezirkes der benachbarte Bodenrichtwert mit berücksichtigt werden.

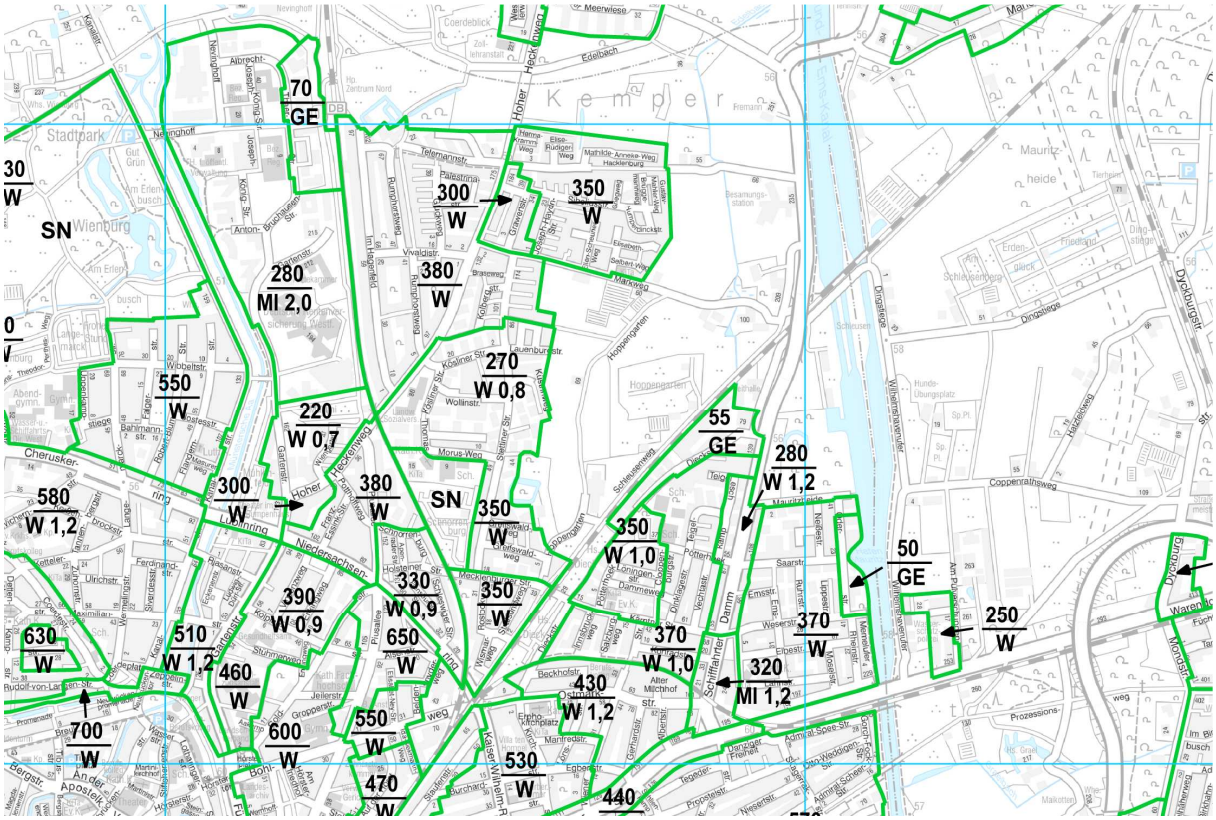
Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe und Grundstücksgröße) bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert (siehe hierzu Abschnitt 7.2 bzw. WertR 2006).

6.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Die Richtwerte werden regional gegliedert und für Ackerflächen und Grünland getrennt ausgewiesen (siehe Schaubild 11, Seite 32).

Im gesamten Stadtgebiet der Stadt Münster beträgt der Richtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen 0,50 €/m² (ohne Aufwuchs).

Muster der Bodenrichtwertkarte



Stand: 01.01.2013

Eigenschaften der Richtwertgrundstücke:

W	reine Wohngebiete / allgemeine Wohngebiete / Kleinsiedlungsgebiete
W - ASB	Wohngrundstücke im Außenbereich mit ortsüblicher Erschließung
MI	Mischgebiete
MK	Kerngebiete
GE	Gewerbegebiete
GI	Industriegebiete
SO	Sondergebiete
SN	Sondernutzungsflächen
0,8	Geschossflächenzahl
250	Bodenrichtwert bezieht sich auf Baugrundstücke, für die Erschließungskosten **nicht** mehr zu entrichten sind (erschließungsbeitragsfrei)
*200	Bodenrichtwert bezieht sich auf Baugrundstücke, für die Erschließungskosten **noch** zu erheben sind (erschließungsbeitragspflichtig)
[200]	Bodenrichtwert durch besondere Vergaberichtlinien der Stadt Münster beeinflusst
500/600	Bodenrichtwert / Bodenwert je m² Wohn-/Nutzfläche innerhalb des Promenadenringes (Innenstadt)

Beispiele:

W	Wohngebiet mit I- und II-geschossiger Wohnbebauung Grundstückstiefe 30 m, Grundstücksgröße 600 m², Geschossflächenzahl bis zu 1,0
W 1,2	Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau, Geschossflächenzahl 1,2
W - ASB	Wohngrundstücke im Außenbereich mit einer Grundstücksgröße von 1.000 m²
MI 1,6	Mischgebiet, Geschossflächenzahl 1,6

6.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 05.02.2013 die folgenden gebietstypischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen.

Tabelle 38: Übersicht über die Bodenrichtwerte

Baureife Grundstücke erschließungsbeitragsfrei	Lage			Ø Erschließungsbeiträge
	gut €/m²	mittel €/m²	einfach €/m²	€/m²
individueller Wohnungsbau	420	300	220	30
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V	550	420	300	30
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages	80	65	50	25
Klassisches Gewerbe (mit tertiärer Nutzung) Handel und Dienstleistungen	150	120	90	25
Gewerbliche Bauflächen (mit überwiegend tertiärer Nutzung) nahezu ausschließlich Büro- oder Handelsnutzung	300	220	120	30

6.5 Präsentation im Internet - BORIS.NRW

Zur Optimierung der Markttransparenz stellen landesweit die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse http://www.boris.nrw.de kostenlos zur Verfügung. Außerdem können die Marktberichte mit den allgemeinen Marktdaten der meisten örtlichen Gutachterausschüsse kostenfrei heruntergeladen werden. Lediglich der Ausdruck der Bodenrichtwerte und der Marktberichte (inkl. der erforderlichen Daten für die Wertermittlung) ist für registrierte Nutzer kostenpflichtig.

Die kostenpflichtigen Abrufe der Grundstücksmarktberichte über BORIS sind 25 % günstiger als die Ausgaben bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse.

Weiterhin sind über BORIS für Münster eine allgemeine Preisauskunft für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sowie Marktrichtwerte für Eigentumswohnungen abrufbar. Diese Abrufe sind jedoch nicht für alle Gemeinden in NRW erhältlich.

7. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

7.1 Preisindexreihen

Tabelle 39: Preisindices (jeweils zum 31.12.)

Unbebaute Grundstücke					
Jahr	individueller Wohnungsbau	Geschoss-wohnungsbau	Jahr	individueller Wohnungsbau	Geschoss-wohnungsbau
1960	10,5	25,6	**1990**	**100,0**	**100,0**
1961	12,1	27,1	1991	105,0	106,0
1962	13,0	27,6	1992	115,5	111,3
1963	14,9	29,1	1993	128,2	122,4
1964	18,0	32,2	1994	141,0	128,6
1965	20,0	37,8	1995	153,7	135,0
1966	20,9	42,4	1996	138,3	141,7
1967	21,2	44,0	1997	135,6	144,6
1968	21,4	45,5	1998	145,1	144,6
1969	22,2	48,8	1999	145,1	144,6
1970	26,0	52,1	2000	145,1	144,6
1971	29,2	54,7	2001	140,7	144,6
1972	33,6	57,5	2002	143,5	144,6
1973	37,2	58,5	2003	140,7	144,6
1974	40,6	59,3	2004	140,7	144,6
1975	43,1	61,7	2005	142,1	144,6
1976	47,4	64,2	2006	143,5	147,5
1977	52,6	66,7	2007	143,5	147,5
1978	61,5	72,1	2008	143,5	147,5
1979	73,8	80,0	2009	147,8	147,5
1980	84,9	88,0	2010	153,7	150,4
1981	93,4	95,1	2011	156,0	155,7
1982	98,1	101,7	2012	160,7	158,8
1983	98,1	101,7			
1984	98,1	101,7			
1985	93,2	96,6			
1986	87,6	96,6			
1987	83,2	96,6			
1988	89,8	96,6			
1989	94,4	100,0			

Tabelle 40: Preisindices (jeweils zum 31.12.)

Jahr	Bebaute Grundstücke			
	individueller Wohnungsbau*	Mehrfamilien-hausbebauung	Eigentumswohnungen Ersterwerb	Eigentumswohnungen Weiterverkauf
1986	94,8	81,6		80,0
1987	92,0	81,6	83,2	82,8
1988	94,7	86,5	87,4	89,3
1989	96,6	93,5	94,3	95,8
1990	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
1991	104,0	108,0	117,0	105,1
1992	107,1	112,3	125,2	114,0
1993	113,5	123,5	131,4	122,0
1994	124,9	129,7	138,0	124,7
1995	124,9	142,7	132,5	125,2
1996	124,9	149,8	127,2	127,7
1997	127,4	152,8	131,0	132,3
1998	129,9	152,8	131,0	135,8
1999	133,8	157,5	134,9	134,4
2000	133,8	157,5	137,6	128,3
2001	129,8	146,4	136,3	124,4
2002	128,5	139,1	131,5	125,6
2003	132,4	132,1	135,4	127,0
2004	133,7	134,7	142,2	127,5
2005	136,4	134,7	146,5	127,4
2006	133,7	141,4	143,6	125,5
2007	135,0	138,6	132,1	124,8
2008	133,7	134,4	136,1	128,6
2009	135,0	135,7	132,0	131,1
2010	139,0	141,1	137,3	129,9
2011	137,6	149,6	146,9	141,6
2012	148,6	160,8	176,3	148,7

* abgeleitet aus den Kaufpreisen von Doppelhaushälften und Reihen-/ Reihenendhäusern

7.2 Umrechnungskoeffizienten

7.2.1 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Im Rahmen einer Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung im Jahre 2012 wurden Kaufpreise aus den Jahren 2004 bis 2011 herangezogen. Dabei handelt es sich um erschließungsbeitragsfreie, baureife Grundstücke, bei denen das Maß der baulichen Nutzung erfahrungsgemäß ein wesentliches Kaufpreiskriterium darstellt (Wohn- und Geschäftshäuser, Wohnungseigentumsanlagen, Bürogebäude, Hotels u. ä.). Lastenfreiheit und gewöhnliche Grundstücksgestalt wurden unterstellt.

Zielgröße der Ableitung ist das Verhältnis von Wohnfläche und Grundstücksgröße. Die WGFZ ergibt sich durch Rückrechnung mit einem Divisor von 0,75.

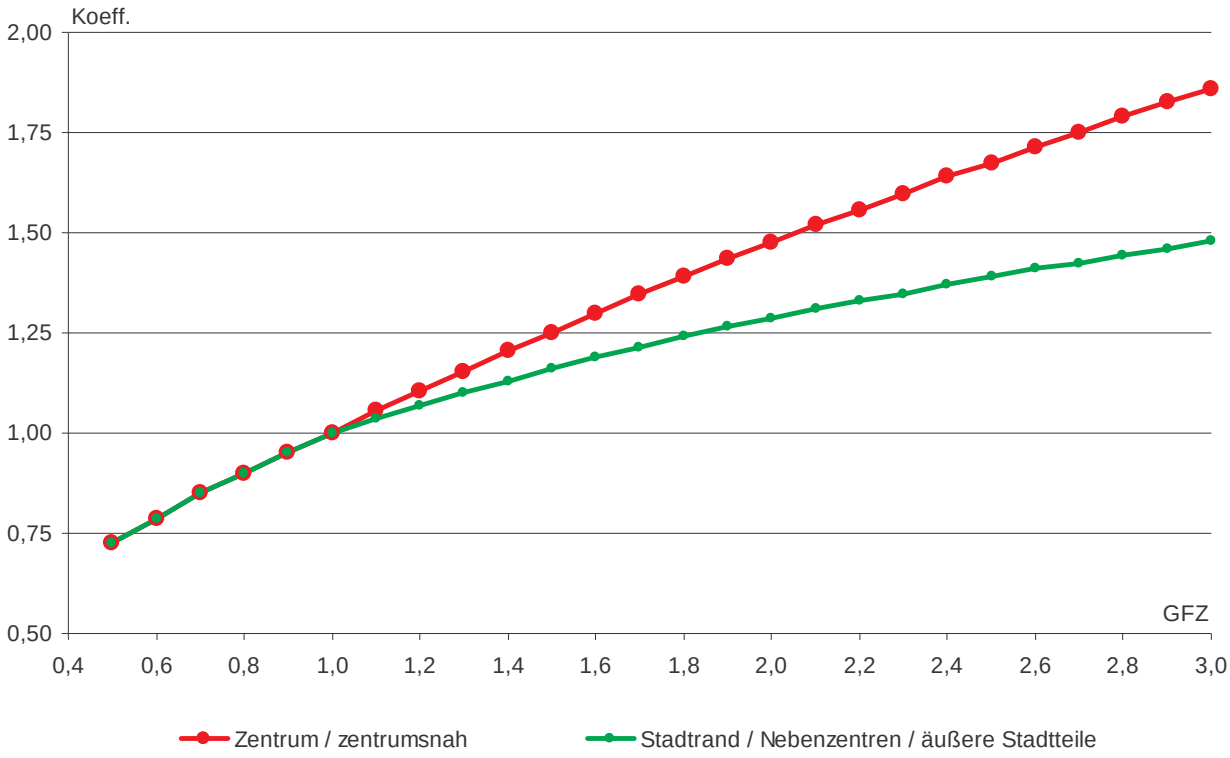
Beispiel: 1.200 m² Wfl. : 1.000 m² Grundstücksgröße : 0,75 = 1,6 (WGFZ)

Nach Prüfung auf Normalverteilung und etwaiger Ausreißer standen für die Auswertung 89 Kauffälle zu Verfügung, die abschließend mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet wurden. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 70 %, F-Test und t-Test waren signifikant. Aus der Rücktransformation wurden folgende Umrechnungskoeffizienten abgeleitet, dabei sind zu Vergleichszwecken die Koeffizienten der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) mit aufgelistet:

Tabelle 41: Umrechnungskoeffizienten

wertrelevante Geschossflächenzahl	WertR	Münster	
		Zentrum / zentrumsnah	Stadtrand / Nebenzentren / äußere Stadtteile
0,5	0,72	0,73	0,73
0,6	0,78	0,79	0,79
0,7	0,84	0,85	0,85
0,8	0,90	0,90	0,90
0,9	0,95	0,95	0,95
1,0	1,00	1,00	1,00
1,1	1,05	1,06	1,04
1,2	1,10	1,11	1,07
1,3	1,14	1,16	1,10
1,4	1,19	1,21	1,13
1,5	1,24	1,25	1,16
1,6	1,28	1,30	1,19
1,7	1,32	1,35	1,21
1,8	1,36	1,39	1,24
1,9	1,41	1,44	1,27
2,0	1,45	1,48	1,29
2,1	1,49	1,52	1,31
2,2	1,53	1,56	1,33
2,3	1,57	1,60	1,35
2,4	1,61	1,64	1,37
2,5	-	1,68	1,39
2,6	-	1,72	1,41
2,7	-	1,75	1,43
2,8	-	1,79	1,45
2,9	-	1,83	1,46
3,0	-	1,86	1,48

Schaubild 19: Umrechnungskoeffizienten WGFZ



Die abgeleiteten Koeffizienten für die Zone „Zentrum / zentrumsnah“ fallen mit den in der WertR, Anlage 11 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten näherungsweise zusammen.

7.2.2 Grundstücksgröße

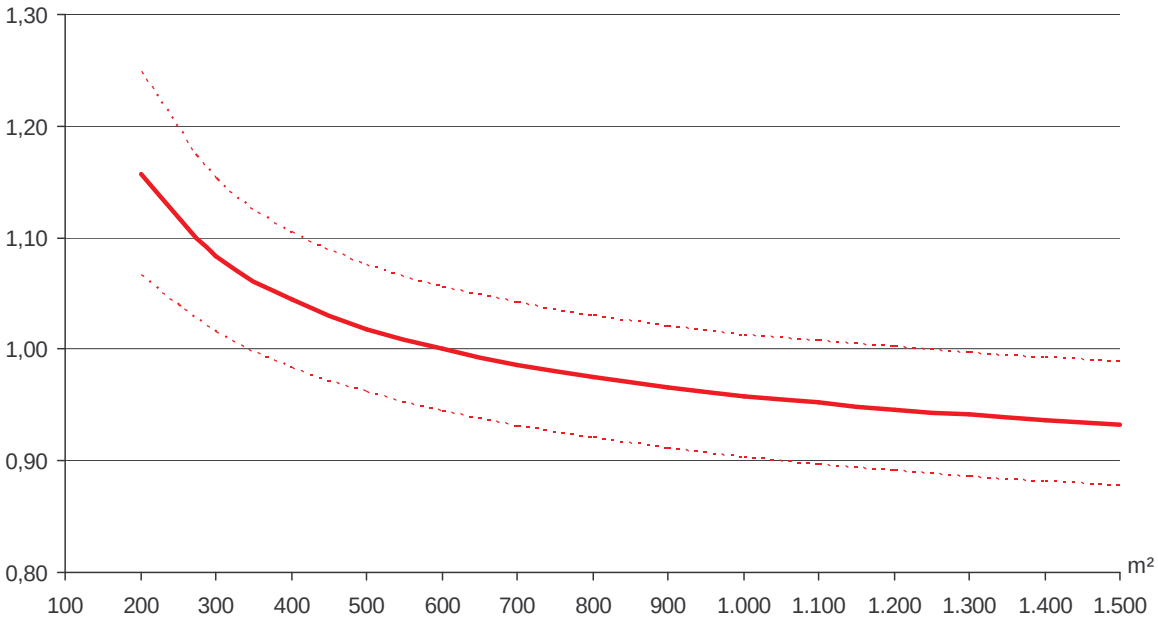
Im Rahmen der Ableitung des Einflusses der Grundstücksgröße auf den Bodenwert wurden in den Jahren 2010 bis 2012 Kaufpreise unbebauter Grundstücke für individuelle Wohnbebauung herangezogen.

Dabei handelte es sich regelmäßig um erschließungsbeitragsfreie, baureife Grundstücke, die einer sofortigen Wohnbebauung zugeführt werden konnten. Lastenfreiheit und gewöhnliche Grundstücksgestalt wurden unterstellt. Nach Prüfung auf Normalverteilung und etwaiger Ausreißer wurden die Kauffälle abschließend mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet.

Nachfolgende Umrechnungskoeffizienten stellen den Mittelwert aus den Untersuchungen der vergangenen Jahre dar:

Grundstücksgröße (m²)													
200	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400	1.500
1,158	1,084	1,044	1,018	1,000	0,986	0,975	0,966	0,958	0,952	0,946	0,941	0,937	0,933

Schaubild 20: Umrechnungskoeffizienten Bodenwert / Grundstücksgröße



Im Rahmen der Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Abhängigkeit zwischen Grundstücksgröße und Kaufpreis in guten Lagen stärker ist als in einfachen Lagen.
Die Standardabweichung der Faktoren beträgt im Mittel rd. 5 %.

7.3 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist von wesentlicher Bedeutung für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren. Es ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Das in Liegenschaften angelegte Kapital wird aufgrund der langfristigen und sicheren Anlage anders als anderweitig angelegtes Kapital verzinst, daher ist der Liegenschaftszinssatz nicht identisch mit dem Kapitalmarktzinssatz.

Der Liegenschaftszins lässt sich aus gezahlten Kaufpreisen ermitteln. Die unten aufgeführten Werte können in begründeten Fällen auch über- bzw. unterschritten werden.

Tabelle 42: Liegenschaftszinssätze in Münster in %

Gebäudeart	**Liegenschaftszins**
Wohnungseigentum*	1,5 - 6,5
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,5 - 4,0
Dreifamilienhäuser*	1,5 - 4,5
Mehrfamilienwohnhäuser*	2,0 - 5,5
Gemischt genutzte Gebäude*	3,5 - 6,0
Geschäfts- und Bürogebäude	4,0 - 6,0
Reine Gewerbeobjekte	5,5 - 8,0

*differenzierte Auswertung siehe nächste Seite

Die Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäusern sowie für vermietete Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) wurden aus Kaufverträgen abgeleitet. Dabei wurde das von der AGVGA (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW) beschlossene Modell zu Grunde gelegt. Es wird für diese Gebäudetypen von einer Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren ausgegangen.
Die Mieten werden entweder aus den Kaufverträgen entnommen (sofern angegeben) oder aus dem geltenden Mietspiegel abgeleitet.
Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß der II. Berechnungsverordnung (Höchstsätze) subtrahiert.

Zu beachten ist die Lageabhängigkeit der Zinssätze. In guten Lagen ist der Trend zu den jeweils niedrigeren Werten deutlich erkennbar.

Die Liegenschaftszinssätze für die übrigen Gebäudetypen wurden nach den Erfahrungen der Mitglieder des Gutachterausschusses und der einschlägigen Fachliteratur, angelehnt an die abgeleiteten Werte, festgelegt.
Die anzusetzenden Gesamtnutzungsdauern sind der Fachliteratur zu entnehmen.

Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Tabelle 43: Auswertung aus den Jahren 2010 bis 2012

Zone*	Lage	Anzahl	Mittelwert **		typische Werte
1 bis 3	**gute** und **sehr gute** Lagen	9	2,3	+/- 0,2	1,6 - 3,6
2 und 3	**mittlere** Lage	65	2,9	+/- 0,1	1,9 - 4,8
4	**mittlere** bis **gute** Lage	88	3,6	+/- 0,1	2,3 - 6,5
4 und 5	**einfache** Lage	18	6,4	+/- 1,0	3,6 - 14,5
5	**mittlere** bis **gute** Lage	63	4,7	+/- 0,3	2,8 - 9,3

* siehe Schaubild 15 (regionale Gliederung)
** im Mittel: 30 Jahre Alter, 4.500 € Rohertrag/Jahr, 20 Miteigentümer

Der Untersuchung lagen 243 Kauffälle mit folgenden Kriterien zu Grunde:

- Gesamtnutzungsdauer: 90 Jahre
- Alter: 5 bis 50 Jahre
- Rohertrag: 2.000 bis 10.000 €
- Miteigentümer: 4 bis 225

Es gelten folgende Trends:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszins
- Je geringer das Alter, desto höher ist der Liegenschaftszins
- Je geringer der Rohertrag, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz
- Je höher die Anzahl der Miteigentümer, desto höher ist der Liegenschaftszins

Formelberechnung:

$LZ = 1 : (0{,}612 - Zone : 10 \times 0{,}654 + Alter : 1.000 \times 0{,}781 + Rohertrag : 10.000 \times 0{,}206 - Anzahl : 1.000 \times 0{,}299)^2$

Beispiel:
Zone = 2 - zentrumsnah / innerer Stadtrand (mittlere Lage)
Alter = 20 Jahre
Rohertrag = 6.000 €
Anzahl = 15 Einheiten

LZ = 1 : (0,612 - 2 : 10 x 0,654 + 20 : 1.000 x 0,781 + 6.000 : 10.000 x 0,206 - 15 : 1.000 x 0,299) 2
Liegenschaftszins = 2,6 %

Änderungen der dem Modell zu Grunde liegenden Gesamtnutzungsdauer (90 Jahre) führen bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu einem Abschlag auf die Mittelwerte von i. M. - 0,3 % - Punkte und bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren zu einem Zuschlag von i. M. + 0,2 % - Punkte.

Liegenschaftszinssätze für den Geschosswohnungsbau

Tabelle 44: Auswertung aus den Jahren 2011 bis 2012 (106 Kauffälle)

Typ	Lage	Anzahl	Mittelwert		80 % der Werte liegen zwischen:
Dreifamilienhäuser					
(im Mittel: 39 Jahre Restnutzungsdauer, 247 m² Wohnfläche, 18.000 € Rohertrag/Jahr)					
	- **gute** Lagen	3	1,9 %	+/- 0,2 %	1,6 - 2,1 %
	- **mittlere** Lage	11	3,0 %	+/- 1,3 %	1,6 - 4,4 %
	- **einfache** Lage	3	3,1 %	+/- 0,4 %	2,6 - 3,5 %
Mehrfamilienhäuser bis einschl. 20 % gewerblicher Rohertrag					
(im Mittel: 43 Jahre Restnutzungsdauer, 563 m² Wohnfläche, 46.000 € Rohertrag/Jahr)					
	- **gute** Lage	19	2,1 %	+/- 1,1 %	1,3 - 3,3 %
	- **mittlere** Lage	54	3,1 %	+/- 1,3 %	1,6 - 5,1 %
	- **einfache** Lage	13	3,7 %	+/- 1,6 %	1,8 - 6,3 %
Gemischt genutzte Gebäude über 20 % gewerblicher Rohertrag					
(im Mittel: 44 Jahre Restnutzungsdauer, 814 m² Wohn-/Nutzfläche, 94.000 € Rohertrag/Jahr)					
	- **alle** Lagen	12	4,6 %	+/- 1,6 %	3,0 - 5,9 %
Kleine Geschäftshäuser					
(im Mittel: 59 Jahre Restnutzungsdauer, 1.096 m² Wohn-/Nutzfläche, 210.000 € Rohertrag/Jahr)					
	- **mittlere** Lagen	2	4,3 %	+/- 0,2 %	4,1 - 4,5 %

Aus den ausgewerteten Kauffällen konnte abgeleitet werden:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszins
- Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist der Liegenschaftszins
- Je höher der gewerbliche Anteil an den Mieteinnahmen, desto höher ist der Liegenschaftszins
- Je höher die Anzahl der Wohneinheiten, desto höher ist der Liegenschaftszins

Der mittlere Liegenschaftszins ist im letzten Jahr noch weiter (um ca. 0,5 % - Punkte) gesunken.

7.4 Rohertragsfaktoren

Ertragsfaktoren sind insbesondere bei Grundstücken interessant, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, d. h. bei Mehrfamilienhausgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Geschäftsgrundstücken.

Für die Ermittlung von Ertragsfaktoren wurde der Kaufpreis ins Verhältnis zum Jahresrohertrag gesetzt. Dieser ergibt sich aus allen erzielbaren Einnahmen eines Grundstücks (u. a. Mieten und Pachten).

Die Betriebskosten (u. a. Grundsteuer, Kanalbenutzungsgebühr, Straßenreinigungsgebühren, Kosten der Versicherungen, Schornsteinfegergebühren, Treppenhausbeleuchtung) bleiben unberücksichtigt.

Das Verhältnis Kaufpreis/Rohertrag beträgt für Mehrfamilienhäuser in Münster:

in guten Lagen	:	17,0 - 22,0	(im Mittel 20,5)
in mittleren Lagen	:	14,0 - 26,0	(im Mittel 19,5)
in einfachen Lagen	:	13,0 - 20,0	(im Mittel 17,0)

Das Verhältnis Kaufpreis/Rohertrag beträgt für Mehrfamilienhäuser in Münster mit einem gewerblichen Mietanteil von über 20 %:

in guten Lagen	:	19,0 - 20,0	(im Mittel 19,5)
in mittleren Lagen	:	10,0 - 19,0	(im Mittel 17,5)
in einfachen Lagen	:	10,5 - 18,0	(im Mittel 13,5)

Das Verhältnis Kaufpreis/Rohertrag beträgt für Dreifamilienhäuser in Münster:

in guten Lagen	:	23,0 - 26,0	(im Mittel 25,0)
in mittleren / einfachen Lagen	:	15,0 - 22,0	(im Mittel 19,0)

Das Verhältnis Kaufpreis/Rohertrag beträgt für Geschäftshäuser* in Münster:

in mittleren Lagen	:	12,5 - 15,0	(im Mittel 14,0)

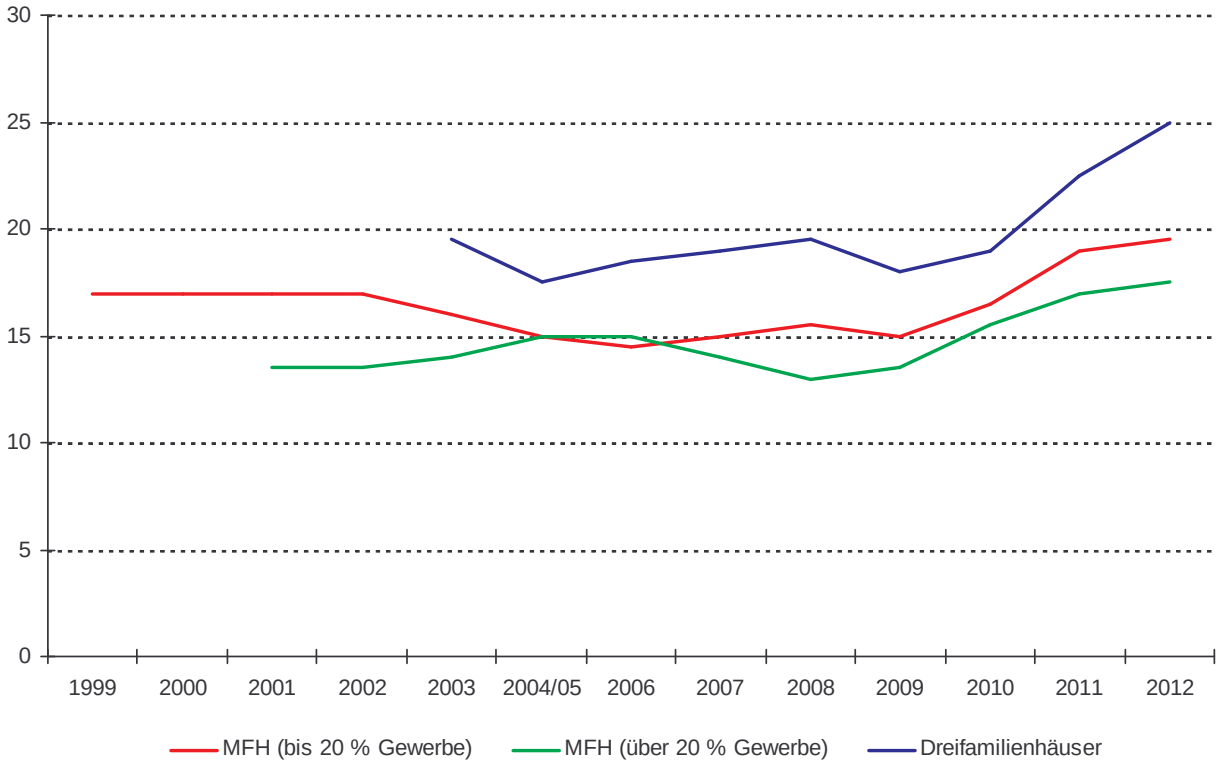
Das Verhältnis Kaufpreis/Rohertrag beträgt für Bürogebäude** (kleinteilig) in Münster:

in mittleren Lagen	:	10,5 - 16,5	(im Mittel 14,5)

Der Auswertung liegen 116 Kauffälle aus den Jahren 2011 und 2012 zu Grunde.

* Zahlen von 2008 / 2009
** Zahlen von 2009 / 2010

Schaubild 21: Entwicklung der Rohertragsfaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage



Auffällig ist der Anstieg der Rohertragsfaktoren für alle 3 Gebäudetypen ab dem Jahr 2009, der jedoch mit dem Absinken der Liegenschaftszinssätze korrespondiert.

7.5 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Die in Kapitel 7.5 und 7.6 ausgewiesenen Gebäudefaktoren ermöglichen eine grobe, überschlägige Wertermittlung von Immobilien. Mit ihrer Hilfe ist es möglich, sich einen Überblick über die Wertverhältnisse zu verschaffen. Die Gebäudefaktoren sind jedoch ohne weitere Angaben (insbesondere eine Besichtigung des zu bewertenden Objektes) nicht geeignet, den Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB oder den Beleihungswert zu ermitteln.

In den auf den folgenden Seiten dargestellten Preisen sind die Anteile von Garagen, Stellplätzen und sonstigen eventuellen Nebenflächen (z. B. Anteile an Garagenhöfen, Wegeflächen) enthalten. Ebenso sind die Bodenanteile enthalten.

a) individueller Wohnungsbau

Tabelle 45: Durchschnittliche Kaufpreise, individueller Wohnungsbau 2012

Typ	Baujahre	Anzahl	Grundstücksgröße (im Mittel) m²	Wohnfläche (im Mittel) m²	Kaufpreis €/m² WF	Gesamtkaufpreis €
Freistehende Einfamilienhäuser	2010 - 2012	9	516	175	2.742	471.000
Grundstücksgröße 350 - 800 m²	1975 - 2010	46	555	161	2.126	342.000
Wohnfläche 84 - 310 m²	1950 - 1974	46	628	156	2.151	343.000
	bis 1949	6	653	174	1.828	339.000
Doppelhaushälften	2010 - 2012	28	291	141	2.486	344.000
Grundstücksgröße 200 - 500 m²	1975 - 2010	34	354	135	2.319	314.000
Wohnfläche 89 - 296 m²	1950 - 1974	15	398	125	2.319	288.000
	bis 1949	1	443	183	1.614	296.000
Reihenendhäuser	2010 - 2012	5	368	142	1.775	251.000
Grundstücksgröße 200 - 500 m²	1975 - 2010	14	317	134	2.085	278.000
Wohnfläche 72 - 181 m²	1950 - 1974	17	381	201	1.941	209.000
	bis 1949	1	374	226	1.792	405.000
Reihenmittelhäuser	2010 - 2012	7	234	143	1.640	234.000
Grundstücksgröße 150 - 300 m²	1975 - 2010	31	227	122	1.993	241.000
Wohnfläche 78 - 176 m²	1950 - 1974	22	230	104	1.898	194.000
	bis 1949	1	181	213	1.631	347.000

Tabelle 46: Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in €/m² Wohnfläche nach Wohnwerten und Baujahren (Preise aus den letzten 4 Jahren)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser					
Wohnwerte Lage/Qualität	Baujahre	Median* €/m²	Anzahl	Gesamtmittel €/m²	typische Preise** €/m²
Einfach einfache - auch immissionsbelastete Lage - kleinteilig, unterdurchschnittlich	bis 1949 1950 - 1974 1975 - 1999 ab 2000	1.220 1.570 1.580 -	12 18 2 -	1.450	1.000 - 1.900
Mittel mittlere Lage, durchschnittlich	bis 1949 1950 - 1959 1960 - 1969 1970 - 1979 1980 - 1989 1990 - 1999 ab 2000	2.080 2.020 1.890 1.860 1.870 2.150 2.150	17 40 103 76 42 36 43	2.010	1.500 - 2.500
Gehoben gute, i.d.R. zentrumsnahe Lage, überdurchschnittlich	bis 1949 1950 - 1974 1975 - 1999 ab 2000	2.470 3.160 2.940 3.640	5 25 2 3	3.070	2.300 - 3.800
Stark gehoben sehr gute Lage, großzügig, exklusiv	bis 1949 1950 - 1974 1975 - 1999 ab 2000	- 3.440 - 4.290	- 5 - 9	4.080	3.100 - 5.000

* Median: Sortiert man die Kaufpreise der Größe nach, ist der Median der Wert, der bei auf- oder absteigender Sortierung genau in der Mitte liegt (mittlerer Wert)

** 80 % aller Werte liegen zwischen den Eckwerten

Tabelle 47: Durchschnittspreise 2011 / 2012 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in €/m² Wohnfläche

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Grundstücksgröße 350 - 800 m²			
Lage	Anzahl	Median	Typische Preise	Minimum	Maximum
innerer Stadtrand (Zone 3)					
sehr gute Lage	13	3.120	2.540 - 4.550	2.320	5.030
gute Lage	12	2.450	2.010 - 3.540	1.800	3.660
mittlere Lage					
äußerer Stadtrand (Zone 4)					
gute Lage	29	1.960	1.490 - 2.620	1.230	2.960
mittlere Lage					
einfache Lage	keine Angabe				
äußere Stadtteile (Zone 5)					
gute Lage	101	1.920	1.380 - 2.510	730	3.460
mittlere Lage					
einfache Lage	keine Angabe				

Tabelle 48: Durchschnittspreise 2011 / 2012 für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser in €/m² Wohnfläche

Doppelhaushälften/Reihenendhäuser		Grundstücksgröße 200 - 500 m²			
Lage	Anzahl	Median	Typische Preise	Minimum	Maximum
innerer Stadtrand (Zone 3)					
sehr gute Lage	8	3.680	2.740 - 3.990	2.640	4.810
gute Lage	7	2.580	1.380 - 2.920	1.340	3.080
mittlere Lage	54	2.070	1660 - 3.040	1.000	3.910
äußerer Stadtrand (Zone 4)					
gute Lage	99	2.080	1.600 - 2.630	1.160	3.250
mittlere Lage					
einfache Lage	keine Angabe				
äußere Stadtteile (Zone 5)					
gute Lage	152	1.840	1.420 - 2.270	940	2.900
mittlere Lage					
einfache Lage	keine Angabe				

Tabelle 49: Durchschnittspreise 2011 / 2012 für Reihenhäuser in €/m² Wohnfläche

Reihenhäuser		Grundstücksgröße 150 - 300 m²			
Lage	Anzahl	Median	Typische Preise	Minimum	Maximum
innerer Stadtrand (Zone 3)					
sehr gute Lage	2	3.210	-	2.740	3.690
gute Lage	5	3.000	3.000	2.110	3.050
mittlere Lage	25	2.030	1.610 - 2.690	1.330	3.520
äußerer Stadtrand (Zone 4)					
gute Lage	56	1.830	1.400 - 2.200	1.240	2.640
mittlere Lage					
einfache Lage					
äußere Stadtteile (Zone 5)					
gute Lage	77	1650	1.160 - 2.080	930	2.400
mittlere Lage					
einfache Lage					

Weiterhin erlaubt die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge bei Doppelhaushälften / Reihenendhäusern und Reihenhäusern auch eine Aufteilung nach dem Gebäudealter.

Die in den folgenden Tabellen dargestellten Werte sind Durchschnittswerte, die nur für eine überschlägige Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit verwendet werden können.
Darin wurden ebenfalls die Jahrgänge 2011 und 2012 zusammengefasst, um eine größere Datenmenge zu Grunde legen zu können.

Tabelle 50: Mittlere Preise in €/m² Wohnfläche für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser
200 bis 500 m² Grundstücksgröße

Lage		Baujahr							
		Neubau	2005	2000	1995	1990	1985	1980	1975
innerer Stadtrand	sehr gute Lage	4.000	3.200	3.000	2.900	2.800	2.800	-	
innerer und äußerer Stadtrand	gute / mittlere Lage	2.400	2.300	2.300	2.200	2.200	2.100	2.050	2.000
äußere Stadtteile	gute / mittlere Lage	2.000	1.900	1.900	1.850	1.800	1.750	1.750	1.700

Tabelle 51: Mittlere Preise in €/m² Wohnfläche für Reihenhäuser
150 bis 300 m² Grundstücksgröße

Lage		Baujahr							
		Neubau	2005	2000	1995	1990	1985	1980	1975
innerer Stadtrand	gute / mittlere Lage	2.300	2.250	2.200	2.150	2.100	2.000	2.000	2.000
äußerer Stadtrand	mittlere Lage	2.000	1.950	1.950	1.900	1.850	1.850	1.850	1.800
äußere Stadtteile	gute / mittlere Lage	1.750	1.750	1.650	1.650	1.600	1.600	1.550	1.500

b) Geschosswohnungsbau

Tabelle 52: Durchschnittspreise 2010 bis 2012 in €/m² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser
in Abhängigkeit von Alter und Lage

Alter	**gute Lage**		**mittlere / einfache Lage**		**Gesamt**	
	€/m²	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²	Anzahl
bis 10 Jahre	2.765	1	2.768	8	2.768	9
bis 20 Jahre	2.169*	1	1.553	11	1.604	12
bis 30 Jahre	-	-	1.095	3	1.095	3
bis 40 Jahre	1.448	2	1.668	5	1.605	7
bis 50 Jahre	1.900	12	1.313	34	1.466	46
bis 60 Jahre	1.594	21	1.288	49	1.380	70
über 60 Jahre	1.166	2	1.459	6	1.386	8

Tabelle 53: Durchschnittspreise 2010 bis 2012 in €/m² Wohnfläche für Dreifamilienhäuser
in Abhängigkeit von Alter und Lage

Alter	**gute Lage**		**mittlere / einfache Lage**		**Gesamt**	
	€/m²	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²	Anzahl
bis 30 Jahre	4.103	1	1.808	3	2.382	4
bis 40 Jahre	2.105*	1	1.036	3	1.303	4
bis 50 Jahre	2.825	3	1.283	3	2.054	6
über 50 Jahre	1.855	9	1.234	16	1.457	25

* Kauffall aus 2009

7.6 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

Für den Ersterwerb wurden 284 Kauffälle aus dem Jahre 2012 ausgewertet.

Für den Weiterverkauf wurden Kaufälle aus den Jahren 2011 und 2012 ausgewertet. Es wird ein dem Gebäudealter entsprechender üblicher Unterhaltungszustand unterstellt. Baumängel oder Bauschäden sowie aufwändige Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind gesondert zu berücksichtigen.

Anteile für Stellplätze, Garagen und Sondernutzungsrechte an Gartenflächen sind ggf. zu addieren. Die Bodenanteile sind enthalten.

Tabelle 54: Mittlere Preise (Median) für den Ersterwerb in €/m² Wohnfläche in Abhängigkeit von der Wohnlage und der Entfernung

Wohnungseigentum (Ersterwerb)					
Lage	Wohnfläche				
	< 40	40 - 70	71 - 100	101 - 130	> 130
zentrumsnah (Zone 2)					
sehr gute Lage	-	-	-	-	-
gute Lage	-	3.820*	4.040	4.130	4.430
mittlere Lage	-				
innerer Stadtrand (Zone 3)					
sehr gute Lage	3.945*	3.480	4.730	4.380	4.130*
gute Lage		3.520*	4.140*	3.950*	3.990*
mittlere Lage	3.270	3.310	3.290	3.630	-
einfache Lage	-		-	-	-
äußerer Stadtrand (Zone 4)					
alle Lagen	-	-	3.070	3.270	-
äußere Stadtteile (Zone 5)					
gute Lage	2.590*	2.480	2.500	2.190	-
mittlere Lage					-
einfache Lage	-	-	-	-	-

* weniger als 5 Kauffälle

Tabelle 55: Standardpreise für den Weiterverkauf in €/m² Wohnfläche in Abhängigkeit von der Wohnlage, der Entfernung und des Alters

Wohnungseigentum (Weiterverkauf)							
Lage	Alter in Jahren						
	5	10	15	20	25	30	35
zentrumsnah (Zone 2)							
sehr gute Lage	-	-	-	-	-	-	-
gute Lage	3.400	3.200	3.000	2.700	2.500	2.300	2.200
mittlere Lage	3.000	2.800	2.600	2.400	2.200	2.150	2.100
innerer Stadtrand (Zone 3)							
sehr gute Lage	3.700	3.200	2.700	2.300	2.200	2.100	2.000
gute Lage	3.000	2.700	2.300	2.200	2.000	1.800	1.700
mittlere Lage	2.800	2.400	2.100	2.000	1.900	1.700	1.500
äußerer Stadtrand (Zone 4)							
gute Lage	2.700	2.400	2.100	1.900	1.700	1.500	1.400
mittlere Lage	2.400	2.100	1.900	1.800	1.600	1.400	1.200
einfache Lage	1.800	1.700	1.600	1.400	1.200	1.000	800
äußere Stadtteile (Zone 5)							
gute Lage	2.200	2.000	1.800	1.600	1.400	1.300	1.200
mittlere Lage	1.800	1.500	1.300	1.200	1.100	1.050	950
einfache Lage	-	-	-	-	-	-	-

Tabelle 56: Wertverhältnisse für den Weiterverkauf in % (Ersterwerb 2012 = 100)

Lage	Alter in Jahren							
	Neubau	5	10	15	20	25	30	35
Zonen 1 bis 3	100	91	82	73	67	62	58	55
Zonen 4 und 5	100	90	79	68	62	55	49	44

7.7 Marktanpassungsfaktoren

7.7.1 Sachwertfaktoren

Im Rahmen der Ableitung wurden Weiterverkäufe (Volleigentum) von Reihenmittelhäusern (RMH), Reihenendhäusern (REH), Doppelhaushälften (DHH) sowie freistehenden Einfamilienhäusern (EFH) und Zweifamilienhäusern (ZFH) der Jahre 2009 bis 2012 herangezogen.

Dabei wurde für jeden Kauffall ein Sachwert in Anlehnung an das Modell der AGVGA mit folgenden Eckdaten berechnet:

- Bruttogrundfläche nach DIN 277-1987
- Normalherstellungskosten (NHK) 2000 - Typ 1.01 bis 1.33
- Korrekturfaktoren (Bundesland / Ortsgröße = 1,0)
- Reihenhäuser (NHK - 4 %); Reihenend- und Doppelhäuser (NHK - 2 %); Zweifamilienhäuser (NHK + 5 %)
- Baunebenkosten pauschal 14 % bzw. 16 % bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- Baupreisindex NW (2000 = 100)
- Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre
- Altersabschreibung linear
- Außenanlagen = 2 % des Gebäudezeitwertes
- zzgl. Hausanschlusskosten
- zzgl. Zeitwert etwaiger Garagen
- Bodenwert über Bodenrichtwert (u. B. der Größenabhängigkeit, s. Pkt. 7.2.2)

Nach Indizierung auf aktuelle Wertverhältnisse und Prüfung auf Normalverteilung sowie etwaiger Ausreißer standen für die Auswertung 177 Kauffälle von Reihenmittelhäusern, 119 Kauffälle von Reihenendhäusern, 171 Kauffälle von Doppelhäusern und 166 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verfügung, die abschließend mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse für alle Teilmärkte ausgewertet wurden.

Die Kennzahlen der Regression lauten:

	RMH	REH	DHH	EFH / ZFH
Bestimmtheitsmaß (B)	25 %	23 %	16 %	27 %
F-Test und t-Test	signifikant	signifikant	signifikant	signifikant

Aus der Rücktransformation wurden die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Sachwertfaktoren abgeleitet. Die Standardabweichung der einzelnen Faktoren beträgt im Mittel rd. 5 %.

Die Anwendung der Sachwertfaktoren setzt eine übliche Bauunterhaltung der Objekte, weitgehende Schadenfreiheit, eine durchschnittliche Lage im Stadtgebiet auf dem jeweiligen Bodenwertniveau und eine Grundstücksgröße von bis zu 600 m² voraus. Davon abweichend sind für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser größenabhängige Zu- und Abschläge angegeben. Die Sachwertfaktoren sind bei Zwischenwerten sachgerecht zu interpolieren.

Tabelle 57: Reihenmittelhäuser - **Bodenwert = 200 €/m²**

Baujahr	Sachwert	Wohnfläche in m²				
	in €	80	100	120	140	160
2007	150.000	1,14	1,20	1,24	1,27	1,30
	200.000	0,96	1,01	1,05	1,08	1,11
	250.000	0,82	0,87	0,91	0,95	0,97
	300.000	0,71	0,77	0,81	0,84	0,87
	350.000	-	-	0,72	0,75	0,78
2000	150.000	1,12	1,17	1,21	1,24	1,27
	200.000	0,93	0,98	1,02	1,05	1,08
	250.000	0,79	0,84	0,88	0,92	0,94
	300.000	-	0,74	0,78	0,81	0,84
	350.000	-	-	-	0,72	0,75
1990	150.000	1,09	1,14	1,18	1,21	1,24
	200.000	0,90	0,95	0,99	1,02	1,05
	250.000	0,76	0,81	0,85	0,89	0,92
	300.000	-	0,71	0,75	0,78	0,81
	350.000	-	-	-	-	0,72
1980	150.000	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21
	200.000	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02
	250.000	0,73	0,78	0,83	0,86	0,89
	300.000	-	-	0,72	0,75	0,78
	350.000	-	-	-	-	-
1970	150.000	1,03	1,08	1,12	1,16	1,18
	200.000	0,84	0,89	0,93	0,97	0,99
	250.000	0,70	0,76	0,80	0,83	0,86
	300.000	-	-	-	0,72	0,75
	350.000	-	-	-	-	-
1960	150.000	1,00	1,05	1,09	1,13	1,15
	200.000	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97
	250.000	-	0,73	0,77	0,80	0,83
	300.000	-	-	-	-	0,72
	350.000	-	-	-	-	-

Tabelle 58: Reihenmittelhäuser - **Bodenwert = 300 €/m²**

Baujahr	Sachwert	Wohnfläche in m²				
	in €	80	100	120	140	160
2007	150.000	1,27	-	-	-	-
	200.000	1,08	1,13	1,17	1,20	1,23
	250.000	0,94	0,99	1,03	1,07	1,09
	300.000	0,83	0,89	0,93	0,96	0,99
	350.000	0,75	0,80	0,84	0,87	0,90
2000	150.000	1,24	1,29	-	-	-
	200.000	1,05	1,10	1,14	1,18	1,20
	250.000	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	300.000	0,80	0,86	0,90	0,93	0,96
	350.000	0,72	0,77	0,81	0,85	0,87
1990	150.000	1,21	1,26	1,30	-	-
	200.000	1,02	1,07	1,11	1,15	1,17
	250.000	0,88	0,94	0,98	1,01	1,04
	300.000	0,78	0,83	0,87	0,90	0,93
	350.000	-	0,74	0,78	0,82	0,84
1980	150.000	1,18	1,23	1,27	-	-
	200.000	0,99	1,04	1,08	1,12	1,14
	250.000	0,85	0,91	0,95	0,98	1,01
	300.000	0,75	0,80	0,84	0,87	0,90
	350.000	-	0,71	0,75	0,79	0,81
1970	150.000	1,15	1,20	1,24	1,28	1,30
	200.000	0,96	1,01	1,06	1,09	1,12
	250.000	0,82	0,88	0,92	0,95	0,98
	300.000	0,72	0,77	0,81	0,84	0,87
	350.000	-	-	0,73	0,76	0,79
1960	150.000	1,12	1,17	1,21	1,25	1,28
	200.000	0,93	0,99	1,03	1,06	1,09
	250.000	0,80	0,85	0,89	0,92	0,95
	300.000	-	0,74	0,78	0,82	0,84
	350.000	-	-	0,70	0,73	0,76

Tabelle 59: Reihenmittelhäuser - **Bodenwert = 400 €/m²**

Baujahr	Sachwert	Wohnfläche in m²				
	in €	80	100	120	140	160
2007	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,17	1,22	1,26	1,30	-
	250.000	1,03	1,09	1,13	1,16	1,19
	300.000	0,93	0,98	1,02	1,05	1,08
	350.000	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00
2000	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,14	1,20	1,24	1,27	1,30
	250.000	1,01	1,06	1,10	1,13	1,16
	300.000	0,90	0,95	0,99	1,03	1,05
	350.000	0,81	0,86	0,91	0,94	0,97
1990	150.000	1,30	-	-	-	-
	200.000	1,11	1,17	1,21	1,24	1,27
	250.000	0,98	1,03	1,07	1,10	1,13
	300.000	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02
	350.000	0,78	0,84	0,88	0,91	0,94
1980	150.000	1,27	-	-	-	-
	200.000	1,08	1,14	1,18	1,21	1,24
	250.000	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10
	300.000	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00
	350.000	0,75	0,81	0,85	0,88	0,91
1970	150.000	1,24	1,30	-	-	-
	200.000	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21
	250.000	0,92	0,97	1,01	1,04	1,07
	300.000	0,81	0,86	0,91	0,94	0,97
	350.000	0,73	0,78	0,82	0,85	0,88
1960	150.000	1,21	1,27	-	-	-
	200.000	1,03	1,08	1,12	1,15	1,18
	250.000	0,89	0,94	0,98	1,02	1,04
	300.000	0,78	0,84	0,88	0,91	0,94
	350.000	0,70	0,75	0,79	0,82	0,85

Tabelle 60: Reihenmittelhäuser - **Bodenwert = 500 €/m²**

Baujahr	Sachwert	Wohnfläche in m²				
	in €	80	100	120	140	160
2007	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,25	1,30	-	-	-
	250.000	1,11	1,16	1,21	1,24	1,27
	300.000	1,01	1,06	1,10	1,13	1,16
	350.000	0,92	0,97	1,01	1,05	1,07
2000	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,22	1,27	-	-	-
	250.000	1,08	1,14	1,18	1,21	1,24
	300.000	0,98	1,03	1,07	1,10	1,13
	350.000	0,89	0,94	0,98	1,02	1,04
1990	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,19	1,24	1,28	-	-
	250.000	1,05	1,11	1,15	1,18	1,21
	300.000	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10
	350.000	0,86	0,91	0,95	0,99	1,02
1980	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,16	1,21	1,26	1,29	-
	250.000	1,02	1,08	1,12	1,15	1,18
	300.000	0,92	0,97	1,01	1,05	1,07
	350.000	0,83	0,88	0,93	0,96	0,99
1970	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,13	1,19	1,23	1,26	1,29
	250.000	1,00	1,05	1,09	1,12	1,15
	300.000	0,89	0,94	0,98	1,02	1,04
	350.000	0,80	0,86	0,90	0,93	0,96
1960	150.000	1,29	-	-	-	-
	200.000	1,10	1,16	1,20	1,23	1,26
	250.000	0,97	1,02	1,06	1,09	1,12
	300.000	0,86	0,91	0,95	0,99	1,01
	350.000	0,77	0,83	0,87	0,90	0,93

Tabelle 61: Reihenendhäuser - **Bodenwert = 200 €/m²**

Baujahr	Sachwert	Wohnfläche in m²				
	in €	80	100	120	140	160
2007	150.000	1,21	1,27	-	-	-
	200.000	1,05	1,11	1,15	1,17	1,20
	250.000	0,90	0,96	1,00	1,03	1,05
	300.000	0,77	0,83	0,87	0,90	0,92
	350.000	-	0,71	0,75	0,77	0,79
2000	150.000	1,18	1,24	1,28	-	-
	200.000	1,01	1,07	1,11	1,14	1,16
	250.000	0,87	0,93	0,97	0,99	1,02
	300.000	0,74	0,79	0,83	0,86	0,88
	350.000	-	-	0,71	0,74	0,76
1990	150.000	1,13	1,19	1,23	1,26	1,28
	200.000	0,97	1,03	1,07	1,09	1,11
	250.000	0,82	0,88	0,92	0,95	0,97
	300.000	-	0,75	0,79	0,81	0,84
	350.000	-	-	-	-	0,71
1980	150.000	1,08	1,14	1,18	1,21	1,23
	200.000	0,91	0,97	1,01	1,04	1,06
	250.000	0,77	0,83	0,87	0,89	0,91
	300.000	-	-	0,73	0,76	0,78
	350.000	-	-	-	-	-
1970	150.000	1,02	1,08	1,12	1,14	1,17
	200.000	0,85	0,91	0,95	0,98	1,00
	250.000	0,70	0,76	0,80	0,83	0,85
	300.000	-	-	-	0,70	0,72
	350.000	-	-	-	-	-
1960	150.000	0,94	1,00	1,04	1,07	1,09
	200.000	0,77	0,83	0,87	0,90	0,92
	250.000	-	-	0,73	0,75	0,77
	300.000	-	-	-	-	-
	350.000	-	-	-	-	-

Tabelle 62: Reihenendhäuser - **Bodenwert = 300 €/m²**

Baujahr	Sachwert	Wohnfläche in m²				
	in €	80	100	120	140	160
2007	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,18	1,24	1,28	-	-
	250.000	1,04	1,10	1,14	1,16	1,18
	300.000	0,90	0,96	1,00	1,03	1,05
	350.000	0,78	0,84	0,88	0,91	0,93
2000	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,15	1,21	1,25	1,28	1,30
	250.000	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15
	300.000	0,87	0,93	0,97	1,00	1,02
	350.000	0,75	0,81	0,85	0,88	0,90
1990	150.000	1,27	-	-	-	-
	200.000	1,10	1,16	1,20	1,23	1,25
	250.000	0,96	1,02	1,06	1,08	1,10
	300.000	0,82	0,88	0,92	0,95	0,97
	350.000	0,70	0,76	0,80	0,83	0,85
1980	150.000	1,22	1,28	-	-	-
	200.000	1,05	1,11	1,15	1,18	1,20
	250.000	0,90	0,96	1,00	1,03	1,05
	300.000	0,77	0,83	0,87	0,90	0,92
	350.000	-	0,71	0,75	0,78	0,80
1970	150.000	1,15	1,21	1,25	1,28	1,30
	200.000	0,99	1,05	1,09	1,11	1,13
	250.000	0,84	0,90	0,94	0,97	0,99
	300.000	0,71	0,77	0,81	0,83	0,86
	350.000	-	-	-	0,71	0,73
1960	150.000	1,08	1,14	1,17	1,20	1,22
	200.000	0,91	0,97	1,01	1,04	1,06
	250.000	0,76	0,82	0,86	0,89	0,91
	300.000	-	-	0,73	0,76	0,78
	350.000	-	-	-	-	-

Tabelle 63: Reihenendhäuser - **Bodenwert = 400 €/m²**

Baujahr	Sachwert	Wohnfläche in m²				
	in €	80	100	120	140	160
2007	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,25	-	-	-	-
	250.000	1,11	1,16	1,20	1,23	1,25
	300.000	0,97	1,03	1,07	1,10	1,12
	350.000	0,85	0,91	0,95	0,98	1,00
2000	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,22	1,28	-	-	-
	250.000	1,07	1,13	1,17	1,20	1,22
	300.000	0,94	1,00	1,04	1,07	1,09
	350.000	0,82	0,88	0,92	0,94	0,96
1990	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,17	1,23	1,27	1,30	-
	250.000	1,02	1,08	1,12	1,15	1,17
	300.000	0,89	0,95	0,99	1,02	1,04
	350.000	0,77	0,83	0,87	0,90	0,92
1980	150.000	1,28	-	-	-	-
	200.000	1,12	1,18	1,22	1,24	1,27
	250.000	0,97	1,03	1,07	1,10	1,12
	300.000	0,84	0,90	0,94	0,97	0,99
	350.000	0,72	0,78	0,82	0,84	0,86
1970	150.000	1,22	1,28	-	-	-
	200.000	1,06	1,11	1,15	1,18	1,20
	250.000	0,91	0,97	1,01	1,03	1,06
	300.000	0,78	0,83	0,87	0,90	0,92
	350.000	-	0,71	0,75	0,78	0,80
1960	150.000	1,14	1,20	1,24	1,27	1,29
	200.000	0,98	1,04	1,08	1,10	1,13
	250.000	0,83	0,89	0,93	0,96	0,98
	300.000	0,70	0,76	0,80	0,83	0,85
	350.000	-	-	-	0,70	0,72

Tabelle 64: Reihenendhäuser - **Bodenwert = 500 €/m²**

Baujahr	Sachwert	Wohnfläche in m²				
	in €	80	100	120	140	160
2007	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,29	-	-	-	-
	250.000	1,15	1,21	1,24	1,27	1,29
	300.000	1,01	1,07	1,11	1,14	1,16
	350.000	0,89	0,95	0,99	1,02	1,04
2000	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,26	-	-	-	-
	250.000	1,11	1,17	1,21	1,24	1,26
	300.000	0,98	1,04	1,08	1,11	1,13
	350.000	0,86	0,92	0,96	0,98	1,01
1990	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,21	1,27	-	-	-
	250.000	1,07	1,12	1,16	1,19	1,21
	300.000	0,93	0,99	1,03	1,06	1,08
	350.000	0,81	0,87	0,91	0,94	0,96
1980	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,16	1,22	1,26	1,29	-
	250.000	1,01	1,07	1,11	1,14	1,16
	300.000	0,88	0,94	0,98	1,01	1,03
	350.000	0,76	0,82	0,86	0,88	0,91
1970	150.000	1,26	-	-	-	-
	200.000	1,10	1,16	1,19	1,22	1,24
	250.000	0,95	1,01	1,05	1,08	1,10
	300.000	0,82	0,88	0,92	0,94	0,96
	350.000	-	0,75	0,79	0,82	0,84
1960	150.000	1,19	1,24	1,28	-	-
	200.000	1,02	1,08	1,12	1,15	1,17
	250.000	0,87	0,93	0,97	1,00	1,02
	300.000	0,74	0,80	0,84	0,87	0,89
	350.000	-	-	0,72	0,74	0,76

Tabelle 65: Doppelhäuser - **Bodenwert = 200 €/m²**

Baujahr	Sachwert	Wohnfläche in m²				
	in €	80	100	120	140	160
2007	150.000	1,29	-	-	-	-
	200.000	1,11	1,13	1,15	1,17	1,19
	250.000	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08
	300.000	0,93	0,95	0,97	0,99	1,01
	350.000	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96
	400.000	0,84	0,86	0,88	0,90	0,92
2000	150.000	1,25	1,27	1,29	-	-
	200.000	1,07	1,09	1,11	1,13	1,15
	250.000	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04
	300.000	0,89	0,91	0,93	0,95	0,97
	350.000	0,83	0,86	0,88	0,90	0,92
	400.000	0,80	0,82	0,84	0,86	0,88
1990	150.000	1,20	1,22	1,24	1,26	1,28
	200.000	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10
	250.000	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99
	300.000	0,84	0,86	0,88	0,90	0,92
	350.000	0,78	0,80	0,83	0,85	0,87
	400.000	0,75	0,77	0,79	0,81	0,83
1980	150.000	1,15	1,18	1,20	1,22	1,24
	200.000	0,97	0,99	1,01	1,03	1,05
	250.000	0,86	0,88	0,90	0,92	0,95
	300.000	0,79	0,81	0,83	0,85	0,87
	350.000	0,74	0,76	0,78	0,80	0,82
	400.000	0,70	0,72	0,74	0,76	0,78
1970	150.000	1,11	1,13	1,15	1,18	1,20
	200.000	0,93	0,95	0,97	0,99	1,01
	250.000	0,82	0,84	0,86	0,88	0,90
	300.000	0,75	0,77	0,79	0,81	0,83
	350.000	0,70	0,72	0,74	0,76	0,78
	400.000	-	-	0,70	0,72	0,74
1960	150.000	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16
	200.000	0,89	0,92	0,94	0,96	0,98
	250.000	0,79	0,81	0,83	0,85	0,87
	300.000	0,71	0,73	0,75	0,77	0,80
	350.000	-	-	0,70	0,72	0,74
	400.000	-	-	-	-	0,70

Tabelle 66: Doppelhäuser - **Bodenwert = 300 €/m²**

Baujahr	Sachwert	Wohnfläche in m²				
	in €	80	100	120	140	160
2007	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,26	1,28	1,30	-	-
	250.000	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23
	300.000	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16
	350.000	1,02	1,04	1,06	1,08	1,11
	400.000	0,98	1,00	1,03	1,05	1,07
2000	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,21	1,23	1,26	1,28	1,30
	250.000	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19
	300.000	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11
	350.000	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06
	400.000	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02
1990	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,16	1,18	1,21	1,23	1,25
	250.000	1,05	1,08	1,10	1,12	1,14
	300.000	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06
	350.000	0,93	0,95	0,97	0,99	1,01
	400.000	0,89	0,91	0,93	0,95	0,97
1980	150.000	1,30	-	-	-	-
	200.000	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20
	250.000	1,01	1,03	1,05	1,07	1,09
	300.000	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02
	350.000	0,88	0,90	0,93	0,95	0,97
	400.000	0,84	0,87	0,89	0,91	0,93
1970	150.000	1,26	1,28	1,30	-	-
	200.000	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16
	250.000	0,97	0,99	1,01	1,03	1,05
	300.000	0,89	0,92	0,94	0,96	0,98
	350.000	0,84	0,86	0,88	0,90	0,92
	400.000	0,80	0,82	0,84	0,87	0,89
1960	150.000	1,22	1,24	1,26	1,28	-
	200.000	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12
	250.000	0,93	0,95	0,97	0,99	1,01
	300.000	0,86	0,88	0,90	0,92	0,94
	350.000	0,81	0,83	0,85	0,87	0,89
	400.000	0,77	0,79	0,81	0,83	0,85

Tabelle 67: Doppelhäuser - **Bodenwert = 400 €/m²**

Baujahr	Sachwert	Wohnfläche in m²				
	in €	80	100	120	140	160
2007	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-
	250.000	1,24	1,26	1,28	1,30	-
	300.000	1,17	1,19	1,21	1,23	1,25
	350.000	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20
	400.000	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16
2000	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-
	250.000	1,20	1,22	1,24	1,26	1,28
	300.000	1,13	1,15	1,17	1,19	1,21
	350.000	1,07	1,10	1,12	1,14	1,16
	400.000	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12
1990	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,26	1,28	1,30	-	-
	250.000	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23
	300.000	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16
	350.000	1,02	1,05	1,07	1,09	1,11
	400.000	0,99	1,01	1,03	1,05	1,07
1980	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,21	1,23	1,25	1,27	1,30
	250.000	1,10	1,12	1,14	1,17	1,19
	300.000	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11
	350.000	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06
	400.000	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02
1970	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,17	1,19	1,21	1,23	1,25
	250.000	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14
	300.000	0,99	1,01	1,03	1,05	1,07
	350.000	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02
	400.000	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98
1960	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,14	1,16	1,18	1,20	1,22
	250.000	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11
	300.000	0,95	0,97	0,99	1,02	1,04
	350.000	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98
	400.000	0,86	0,88	0,90	0,92	0,94

Tabelle 68: Doppelhäuser - **Bodenwert = 500 €/m²**

Baujahr	Sachwert	Wohnfläche in m²				
	in €	80	100	120	140	160
2007	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-
	250.000	-	-	-	-	-
	300.000	1,24	1,26	1,28	1,30	-
	350.000	1,19	1,21	1,23	1,25	1,27
	400.000	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23
2000	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-
	250.000	1,27	1,29	-	-	-
	300.000	1,20	1,22	1,24	1,26	1,28
	350.000	1,14	1,16	1,18	1,21	1,23
	400.000	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19
1990	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-
	250.000	1,22	1,24	1,26	1,28	1,30
	300.000	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23
	350.000	1,09	1,11	1,13	1,16	1,18
	400.000	1,05	1,07	1,10	1,12	1,14
1980	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,28	1,30	-	-	-
	250.000	1,17	1,19	1,21	1,23	1,25
	300.000	1,10	1,12	1,14	1,16	1,18
	350.000	1,05	1,07	1,09	1,11	1,13
	400.000	1,01	1,03	1,05	1,07	1,09
1970	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,24	1,26	1,28	1,30	-
	250.000	1,13	1,15	1,17	1,19	1,21
	300.000	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14
	350.000	1,01	1,03	1,05	1,07	1,09
	400.000	0,97	0,99	1,01	1,03	1,05
1960	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,20	1,22	1,25	1,27	1,29
	250.000	1,09	1,12	1,14	1,16	1,18
	300.000	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10
	350.000	0,97	0,99	1,01	1,03	1,05
	400.000	0,93	0,95	0,97	0,99	1,01

Tabelle 69: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - **Grundstück = 600 m², Bodenwert = 200 €/m²**

Baujahr	Sachwert	Wohnfläche in m²						
	in €	80	100	120	140	160	180	200
2005	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,16	1,27	-	-	-	-	-
	250.000	0,95	1,07	1,15	1,22	1,27	-	-
	300.000	0,80	0,91	1,00	1,06	1,12	1,16	1,20
	350.000	-	0,79	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08
	400.000	-	0,70	0,78	0,85	0,90	0,95	0,99
	450.000	-	-	0,70	0,77	0,82	0,87	0,91
	500.000	-	-	-	0,70	0,76	0,80	0,84
2000	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,09	1,20	1,29	-	-	-	-
	250.000	0,88	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,28
	300.000	0,73	0,85	0,93	1,00	1,05	1,09	1,13
	350.000	-	0,73	0,81	0,88	0,93	0,98	1,01
	400.000	-	-	0,72	0,78	0,84	0,88	0,92
	450.000	-	-	-	0,70	0,76	0,80	0,84
	500.000	-	-	-	-	-	0,73	0,77
1990	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,02	1,13	1,22	1,28	-	-	-
	250.000	0,81	0,92	1,01	1,08	1,13	1,17	1,21
	300.000	-	0,77	0,86	0,92	0,98	1,02	1,06
	350.000	-	-	0,74	0,80	0,86	0,90	0,94
	400.000	-	-	-	0,71	0,76	0,81	0,84
	450.000	-	-	-	-	-	0,73	0,76
	500.000	-	-	-	-	-	-	0,70
1980	150.000	1,24	-	-	-	-	-	-
	200.000	0,94	1,05	1,14	1,20	1,25	1,30	-
	250.000	0,73	0,84	0,93	0,99	1,05	1,09	1,13
	300.000	-	-	0,78	0,84	0,90	0,94	0,98
	350.000	-	-	-	0,72	0,78	0,82	0,86
	400.000	-	-	-	-	-	0,73	0,76
	450.000	-	-	-	-	-	-	-
	500.000	-	-	-	-	-	-	-
1970	150.000	1,15	1,26	-	-	-	-	-
	200.000	0,85	0,96	1,05	1,11	1,17	1,21	1,25
	250.000	-	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04
	300.000	-	-	-	0,75	0,81	0,85	0,89
	350.000	-	-	-	-	-	0,73	0,77
	400.000	-	-	-	-	-	-	-
	450.000	-	-	-	-	-	-	-
	500.000	-	-	-	-	-	-	-
1960	150.000	1,05	1,16	1,25	-	-	-	-
	200.000	0,74	0,86	0,94	1,01	1,06	1,11	1,14
	250.000	-	-	0,74	0,80	0,86	0,90	0,94
	300.000	-	-	-	-	0,70	0,75	0,78
	350.000	-	-	-	-	-	-	-
	400.000	-	-	-	-	-	-	-
	450.000	-	-	-	-	-	-	-
	500.000	-	-	-	-	-	-	-

Änderungen der Grundstücksgröße haben Änderungen des Marktanpassungsfaktors zur Folge:

400 m²: - 11 % 800 m²: + 7 % 1.000 m²: + 12 %

Beispiel:	rechnerischer Sachwert:		300.000 €
	Baujahr:		1990
	Wohnfläche:		140 m²
	Tabellenwert:		0,92
	Grundstücksgröße:		800 m²
	angepasster Sachwert: (0,92 x 1,07) x 300.000 €	=	295.320 €
		rd.	295.000 €

Tabelle 70: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - **Grundstück = 600 m²**, **Bodenwert = 300 €/m²**

Baujahr	Sachwert	Wohnfläche in m²						
	in €	80	100	120	140	160	180	200
2005	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-	-	-
	250.000	1,21	-	-	-	-	-	-
	300.000	1,05	1,17	1,25	-	-	-	-
	350.000	0,94	1,05	1,14	1,20	1,25	1,30	-
	400.000	0,84	0,95	1,04	1,11	1,16	1,20	1,24
	450.000	0,76	0,88	0,96	1,03	1,08	1,12	1,16
	500.000	-	0,81	0,89	0,96	1,01	1,06	1,09
2000	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-	-	-
	250.000	1,14	1,25	-	-	-	-	-
	300.000	0,99	1,10	1,19	1,25	-	-	-
	350.000	0,87	0,98	1,07	1,13	1,19	1,23	1,27
	400.000	0,77	0,89	0,97	1,04	1,09	1,13	1,17
	450.000	-	0,81	0,89	0,96	1,01	1,06	1,09
	500.000	-	0,74	0,83	0,89	0,94	0,99	1,03
1990	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,27	-	-	-	-	-	-
	250.000	1,06	1,18	1,26	-	-	-	-
	300.000	0,91	1,03	1,11	1,18	1,23	1,28	-
	350.000	0,79	0,91	0,99	1,06	1,11	1,16	1,19
	400.000	0,70	0,81	0,90	0,96	1,02	1,06	1,10
	450.000	-	0,73	0,82	0,88	0,94	0,98	1,02
	500.000	-	-	0,75	0,82	0,87	0,92	0,95
1980	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,19	-	-	-	-	-	-
	250.000	0,98	1,10	1,18	1,25	1,30	-	-
	300.000	0,83	0,95	1,03	1,10	1,15	1,20	1,23
	350.000	0,71	0,83	0,91	0,98	1,03	1,08	1,11
	400.000	-	0,73	0,82	0,88	0,94	0,98	1,02
	450.000	-	-	0,74	0,80	0,86	0,90	0,94
	500.000	-	-	-	0,74	0,79	0,83	0,87
1970	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,10	1,22	1,30	-	-	-	-
	250.000	0,89	1,01	1,09	1,16	1,21	1,26	1,30
	300.000	0,74	0,86	0,94	1,01	1,06	1,11	1,14
	350.000	-	0,74	0,82	0,89	0,94	0,99	1,02
	400.000	-	-	0,73	0,79	0,85	0,89	0,93
	450.000	-	-	-	0,71	0,77	0,81	0,85
	500.000	-	-	-	-	0,70	0,74	0,78
1960	150.000	1,30	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,00	1,11	1,20	1,26	-	-	-
	250.000	0,79	0,91	0,99	1,06	1,11	1,16	1,19
	300.000	-	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04
	350.000	-	-	0,72	0,79	0,84	0,88	0,92
	400.000	-	-	-	-	0,74	0,79	0,83
	450.000	-	-	-	-	-	0,71	0,75
	500.000	-	-	-	-	-	-	-

Änderungen der Grundstücksgröße haben Änderungen des Marktanpassungsfaktors zur Folge:

400 m²: - 8 % 800 m²: + 5 % 1.000 m²: + 8 %

Tabelle 71: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - **Grundstück = 600 m²**, **Bodenwert = 400 €/m²**

Baujahr	Sachwert	Wohnfläche in m²						
	in €	80	100	120	140	160	180	200
2005	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-	-	-
	250.000	-	-	-	-	-	-	-
	300.000	1,18	1,30	-	-	-	-	-
	350.000	1,06	1,18	1,26	-	-	-	-
	400.000	0,97	1,08	1,17	1,23	1,29	-	-
	450.000	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,29
	500.000	0,82	0,94	1,02	1,09	1,14	1,18	1,22
2000	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-	-	-
	250.000	1,27	-	-	-	-	-	-
	300.000	1,11	1,23	-	-	-	-	-
	350.000	0,99	1,11	1,19	1,26	-	-	-
	400.000	0,90	1,01	1,10	1,17	1,22	1,26	1,30
	450.000	0,82	0,93	1,02	1,09	1,14	1,18	1,22
	500.000	0,75	0,87	0,95	1,02	1,07	1,12	1,15
1990	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-	-	-
	250.000	1,19	-	-	-	-	-	-
	300.000	1,04	1,15	1,24	-	-	-	-
	350.000	0,92	1,04	1,12	1,19	1,24	1,28	-
	400.000	0,83	0,94	1,03	1,09	1,14	1,19	1,23
	450.000	0,75	0,86	0,95	1,01	1,07	1,11	1,15
	500.000	-	0,79	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08
1980	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-	-	-
	250.000	1,11	1,23	-	-	-	-	-
	300.000	0,96	1,07	1,16	1,23	1,28	-	-
	350.000	0,84	0,96	1,04	1,11	1,16	1,20	1,24
	400.000	0,74	0,86	0,94	1,01	1,06	1,11	1,15
	450.000	-	0,78	0,87	0,93	0,99	1,03	1,07
	500.000	-	0,71	0,80	0,86	0,92	0,96	1,00
1970	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,23	-	-	-	-	-	-
	250.000	1,02	1,14	1,22	1,29	-	-	-
	300.000	0,87	0,98	1,07	1,14	1,19	1,23	1,27
	350.000	0,75	0,87	0,95	1,02	1,07	1,11	1,15
	400.000	-	0,77	0,86	0,92	0,97	1,02	1,06
	450.000	-	-	0,78	0,84	0,90	0,94	0,98
	500.000	-	-	0,71	0,78	0,83	0,87	0,91
1960	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,13	1,24	-	-	-	-	-
	250.000	0,92	1,03	1,12	1,19	1,24	1,28	-
	300.000	0,77	0,88	0,97	1,03	1,09	1,13	1,17
	350.000	-	0,76	0,85	0,91	0,97	1,01	1,05
	400.000	-	-	0,75	0,82	0,87	0,92	0,95
	450.000	-	-	-	0,74	0,79	0,84	0,87
	500.000	-	-	-	-	0,73	0,77	0,81

Änderungen der Grundstücksgröße haben Änderungen des Marktanpassungsfaktors zur Folge:

400 m²: - 7 % 800 m²: + 4 % 1.000 m²: + 7 %

Tabelle 72: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - **Grundstück = 600 m²**, **Bodenwert = 500 €/m²**

Baujahr	Sachwert	Wohnfläche in m²						
	in €	80	100	120	140	160	180	200
2005	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-	-	-
	250.000	-	-	-	-	-	-	-
	300.000	1,26	-	-	-	-	-	-
	350.000	1,14	1,25	-	-	-	-	-
	400.000	1,04	1,16	1,24	-	-	-	-
	450.000	0,96	1,08	1,16	1,23	1,28	-	-
	500.000	0,90	1,01	1,10	1,16	1,22	1,26	1,30
2000	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-	-	-
	250.000	-	-	-	-	-	-	-
	300.000	1,19	-	-	-	-	-	-
	350.000	1,07	1,19	1,27	-	-	-	-
	400.000	0,98	1,09	1,18	1,24	1,30	-	-
	450.000	0,90	1,01	1,10	1,16	1,22	1,26	1,30
	500.000	0,83	0,94	1,03	1,10	1,15	1,19	1,23
1990	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-	-	-
	250.000	1,27	-	-	-	-	-	-
	300.000	1,12	1,23	-	-	-	-	-
	350.000	1,00	1,11	1,20	1,26	-	-	-
	400.000	0,90	1,02	1,10	1,17	1,22	1,27	1,30
	450.000	0,82	0,94	1,02	1,09	1,14	1,19	1,22
	500.000	0,76	0,87	0,96	1,02	1,08	1,12	1,16
1980	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-	-	-
	250.000	1,19	1,30	-	-	-	-	-
	300.000	1,04	1,15	1,24	1,30	-	-	-
	350.000	0,92	1,03	1,12	1,18	1,24	1,28	-
	400.000	0,82	0,94	1,02	1,09	1,14	1,19	1,22
	450.000	0,74	0,86	0,94	1,01	1,06	1,11	1,14
	500.000	-	0,79	0,88	0,94	0,99	1,04	1,08
1970	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-	-	-
	250.000	1,10	1,21	1,30	-	-	-	-
	300.000	0,95	1,06	1,15	1,21	1,27	-	-
	350.000	0,83	0,94	1,03	1,09	1,15	1,19	1,23
	400.000	0,73	0,85	0,93	1,00	1,05	1,10	1,13
	450.000	-	0,77	0,85	0,92	0,97	1,02	1,05
	500.000	-	0,70	0,79	0,85	0,91	0,95	0,99
1960	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,20	-	-	-	-	-	-
	250.000	1,00	1,11	1,20	1,26	-	-	-
	300.000	0,84	0,96	1,04	1,11	1,16	1,21	1,24
	350.000	0,72	0,84	0,92	0,99	1,04	1,09	1,13
	400.000	-	0,74	0,83	0,90	0,95	0,99	1,03
	450.000	-	-	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95
	500.000	-	-	-	0,75	0,80	0,85	0,88

Änderungen der Grundstücksgröße haben Änderungen des Marktanpassungsfaktors zur Folge:

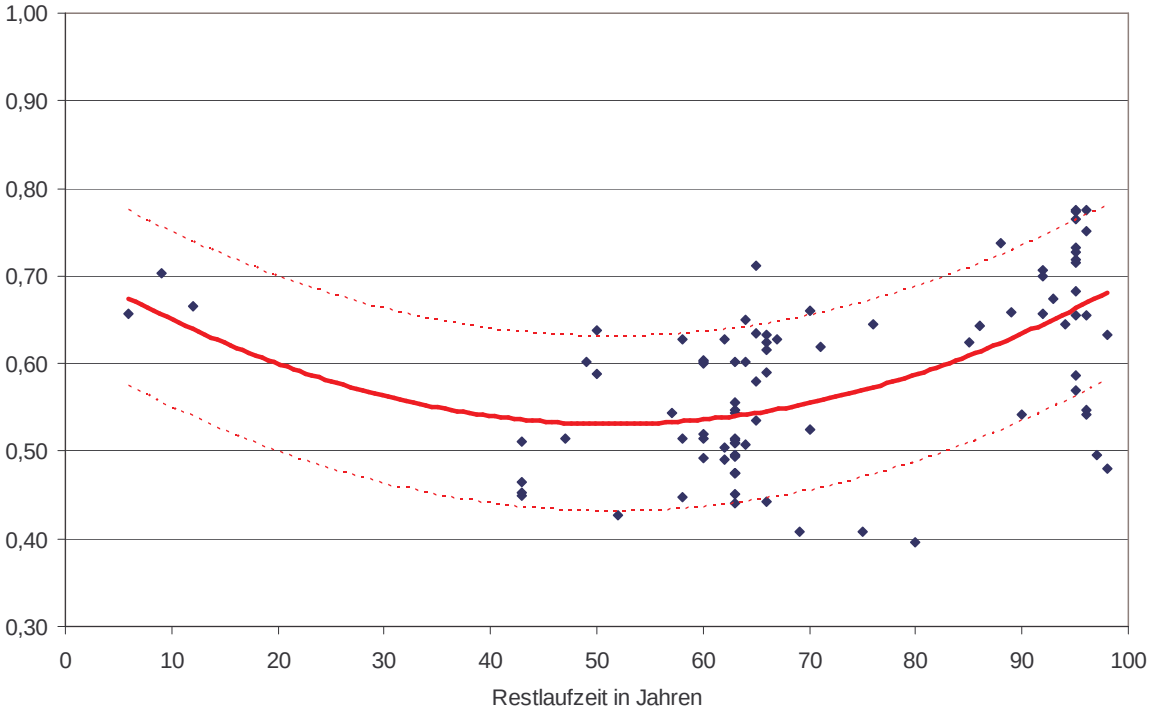
400 m²: - 7 % 800 m²: + 4 % 1.000 m²: + 6 %

7.7.2 Erbbaugrundstücke

Im Rahmen einer Ableitung aus dem Jahr 2012 wurden für den Fall „Erbbaurechtsnehmer kauft das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück)“ 90 Kauffälle (nach Ausreißertest) von Erbbaugrundstücken (mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut) der Jahre 2002 bis 2011 herangezogen. Dabei wurde für jeden Kauffall ein Bodenwert auf der Basis des Bodenrichtwertes und unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößenabhängigkeit (s. Pkt. 7.2.2) berechnet.

Das nachfolgende Schaubild stellt den Quotienten von Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei) und Kaufpreis (i.d.R. erschließungsbeitragspflichtig) in Relation zur Restlaufzeit des Erbbaurechtes dar. Der mittlere Quotient beträgt rd. 0,6, seine Standardabweichung rd. 0,1.

Schaubild 22: Anpassungsfaktoren Bodenwert / Erbbaugrundstück



Erbbaurechte mit langer Restlaufzeit (> 90 Jahre) haben regelmäßig noch keinen wirtschaftlichen Vorteil, der durchschnittliche Wert des Erbbaugrundstücks beträgt danach im Mittel rd. 70 % des unbelasteten Bodenwertes (erschließungsbeitragsfrei). Erbbaurechte mit kurzer Restlaufzeit (< 10 Jahre) haben alsbald keinen wirtschaftlichen Vorteil mehr, der durchschnittliche Wert des Erbbaugrundstücks beträgt danach im Mittel ebenfalls rd. 70 % des unbelasteten Bodenwertes (erschließungsbeitragsfrei).

Erbbaurechte mit mittlerer Restlaufzeit führen nach der Untersuchung zu einem durchschnittlichen Wert des Erbbaugrundstücks von im Mittel rd. 55 % des unbelasteten Bodenwertes (erschließungsbeitragsfrei).

Die Einzelheiten des Erbbaurechtsvertrages und ein sich ggf. ergebender wirtschaftlicher Vorteil aus dem Erbbaurecht können im Rahmen der Schwankungsbreite (Standardabweichung) zur sachgerechten Einschätzung des konkreten Anpassungsfaktors in Ansatz gebracht werden.

8. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Münster, die ehemalige Hauptstadt der Provinz Westfalen, ist Sitz der Bezirksregierung Münster. Mit über 290.000 Einwohnern ist Münster Oberzentrum für ein Einzugsgebiet mit rd. 1,2 Millionen Einwohnern.

Die Stadt ist Sitz zahlreicher Behörden und Gerichte, überregionaler Banken und Versicherungen sowie Sitz von zahlreichen Wirtschafts- und Berufsverbänden. Sie beherbergt eine der größten Universitäten Deutschlands (6. Rang) mit mehr als 36.000 Studierenden (WS 2010/11) und ist Bischofssitz.

Münster ist eine der am stärksten vom Dienstleistungssektor geprägten Städte Deutschlands. Über 80 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind im so genannten tertiären Wirtschaftsbereich (Dienstleistungen) tätig.

Mit einer Fläche von 303 km² ist Münster außerdem eine der flächenmäßig größten Städte Deutschlands, hinter Köln die zweitgrößte Großstadt in Nordrhein-Westfalen. Etwa 45 % der Fläche (139 km²) sind Agrar- und Grünflächen, ca. 18 % (54 km²) werden von Wald bedeckt.

Die kreisfreie Stadt Münster besteht in ihrer jetzigen Ausdehnung seit dem 01.01.1975, als der damalige Landkreis Münster aufgelöst und auf die umliegenden Kreise und die Stadt Münster aufgeteilt wurde.

8.1 Sozioökonomische Daten

Einwohner (wohnberechtigte Bevölkerung)	296.440	(31.12.2012)
Einwohner am Ort der Hauptwohnung (1. Wohnsitz)	292.519	(31.08.2012)
Katasterfläche (km²)	303,0	(31.12.2012)
Einwohnerdichte (Einwohner/km²)	978	
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	6,7 %	(30.09.2012)
Gewerbesteuer (Hebesatz)	460 %	
Grundsteuer A (Hebesatz)	240 %	
Grundsteuer B (Hebesatz)	480 %	

8.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

Baugenehmigungen:		
- (Wohngebäude und Heime, Neubau)	596	(2012)
- (Neu- und Umbau von Wohnungen)	2.088	(2012)
Anzahl bestehender Wohngebäude und Heime	51.280	(31.12.2011)
Anzahl Wohnungen insgesamt	151.028	(31.12.2011)

Baupreisindex Wohngebäude (Basis 2005 = 100)		
- NRW November 2011	116,7	
- NRW November 2012	119,5	= + 2,4 %
- Bund November 2011	117,9	
- Bund November 2012	120,8	= + 2,5 %
Verbraucherpreisindex (Basis 2005 = 100)		
- NRW Dezember 2011	111,2	
- NRW Dezember 2012	113,5	= + 2,1 %
- Bund Dezember 2011	111,9	
- Bund Dezember 2012	114,2	= + 2,1 %
Preisindex Wohnungsmieten NRW Dezember 2011	107,7	
Preisindex Wohnungsmieten NRW Dezember 2012	109,0	= + 1,1 %

8.3 Wirtschaftsdaten

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	146.112	(31.06.2012)
Durchschnittlich verfügbares Einkommen privater Haushalte in € je Einwohner	21.757	(2009)
Kaufkraftkennziffer / Einwohner	109,9	(2012)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	107,3	(2012)
Umsatzkennziffer	146,6	(2012)
Zentralitätskennziffer	136,7	(2012)

Quelle: Wirtschaftsförderung Münster 2012 / GfK GeoMarketing

Passantenfrequenz 1a - Lage (Ludgeristraße)	7.341	(Sa. 7.5.2011)
Bürobestand	2,11 Mio. m²	(2012)
Leerstand	77.900 m²	(2012)
Leerstandsquote	3,7 %	(2012)
Gastgewerbe		
- Übernachtungen	1.351.225	(2012)
- Gäste	632.706	(2012)
Basiszinssätze nach § 247 BGB	- 0,13 %	(ab 01.01.2013)
	0,12 %	(ab 01.07.2012)
	0,12 %	(ab 01.01.2012)
Kraftfahrzeug- und Anhängerbestand	186.258	(31.12.2012)

9. Mieten

9.1 Gewerbemieten

Der Gutachterausschuss führt zwar keine eigene Mietsammlung, es soll jedoch an dieser Stelle ein Überblick über das Mietniveau im **Gewerbebereich** gegeben werden. Die Angaben beruhen auf Veröffentlichungen der "Büromarktstudie 2012" der Wirtschaftsförderung Münster, durchgeführt von *BNP Paribas Real Estate Consult GmbH*, auf Veröffentlichungen der *Fa. Brockhoff und Partner Immobilien GmbH* sowie auf Veröffentlichungen des RDM und des VDM (Internet). Sie werden ergänzt durch eigene Kenntnisse der Mitglieder des Gutachterausschusses.
Weitere Angaben können den Publikationen der Wirtschaftsförderung Münster GmbH (z.B. dem Handelsimmobilienreport 2011, Gewerbehallenbericht) entnommen werden.

Die angegebenen Werte sind Durchschnittsmieten pro Monat, Abweichungen nach oben oder unten sind möglich. Dargestellt sind in den folgenden Tabellen jeweils Netto(kalt)mieten.

Tabelle 73: Büroflächen

Objektqualität	**Mietpreis in €/m²** Durchschnitt / Höchstmiete		
	2010	2011	2012
City - Neubauflächen / modernisierte und repräsentative Altbauflächen	10,50 / 12,50	10,50 / 12,50	11,50 / 13,00
City - modernisierte und gut ausgestattete Bestands- oder Altbauflächen	8,50 / 10,00	8,50 / 10,50	8,50 / 11,00
Cityrand / Stadtteilzentren / Büroparks - Neubauflächen / modernisierte und repräsentative Altbauflächen	9,50 / 12,50	10,00 / 13,00	10,00 / 13,00
Cityrand / Stadtteilzentren / Büroparks - modernisierte Bestandsflächen mit Standardausstattung	7,50 / 9,00	7,50 / 9,50	8,00 / 9,50
Peripherie / sonstige Gewerbegebiete - Bestandsflächen mit Standardausstattung	5,50 / 6,50	6,00 / 7,00	6,50 / 7,50
Peripherie / sonstige Gewerbegebiete - einfach ausgestattete, ältere Bestandsflächen	4,50 / 5,00	5,00 / 5,50	5,00 / 5,50

Quelle: PNB Paribas Real Estate Consult GmbH / Wirtschaftsförderung Münster 2012

Tabelle 74: Ladenlokale in I-A-Geschäftslage

Ladengröße	**Mietpreis in €/m²***					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
60 - 120 m² und mindestens 5 m Front	105 - 125	110 - 130	120 - 140	120 - 140	130 - 150	130 - 150
120 - 260 m² und mindestens 7 m Front	78 - 105	80 - 110	90 - 120	90 - 120	100 - 130	100 - 130

Quelle: Brockhoff und Partner Immobilien GmbH Essen

* Je kleiner die Fläche, desto höher ist der Mietpreis anzusetzen.

Tabelle 75: Ladenlokale in Nebenlagen

Lage	Mietpreis in €/m²
Ausfallstraßen (z.B. Hammer Straße, Wolbecker Straße, Warendorfer Straße, Grevener Straße, Steinfurter Straße, Weseler Straße)	9 - 15
Stadtteile	
- gute Lage (1A-Lage)	10 - 20
- mittlere Lage (1B-Lage)	8 - 10
Fachmarktlagen	7 - 12

Quelle: Handelsimmobilienreport 2011, Wirtschaftsförderung Münster

Die Höhe der marktüblichen Miete ist stark von der Lage, der Größe, dem Zuschnitt und der Branche abhängig.

Tabelle 76: Hallen (eigene Erkenntnisse)

Lage	Mietpreis in €/m²		
	Hallenflächen	zugehörige Büro- bzw. Ausstellungsflächen	sonstige Nebenflächen
gut	4,00 - 5,00	5,00 - 6,00	3,00 - 4,00
mittel	3,00 - 4,00	4,50 - 5,50	2,50 - 3,50
einfach	2,00 - 4,00	4,00 - 5,00	1,50 - 2,50

Einflüsse auf den Mietpreis:
(nicht abschließend)

- Lage/Entfernung zum überregionalen Straßennetz
- Größe der Fläche, Hallenhöhe
- Geschossigkeit
- Fußboden (Art und Belastungsmöglichkeit)
- Durchfahrtshöhe der Tore
- Beleuchtung, Beheizung
- elektrische Anlagen (Kraft, Druckluft)

Im **Gewerbehallenbericht der Wirtschaftsförderung Münster GmbH** ist veröffentlicht worden, dass für Lager-, Produktions- und Logistikflächen ein Durchschnittsmietpreis von 3,70 €/m² (Spitzenmietpreis 5,50 €/m²) gezahlt wird. Für Büro-, Ausstellungs- und Serviceflächen liegt der Durchschnittsmietpreis bei 5,00 €/m² (Spitzenmietpreis 7,00 €/m²).
Als Mietspanne für Gewerbehallen (inkl. Büro) wird über das gesamte Stadtgebiet 2,00 - 7,00 €/m² angegeben, der Durchschnittsmietpreis ist 3,90 €/m². Der Spitzenmietpreis liegt hier bei 7,00 €/m².
Eine weitere Untergliederung der Mietpreise insbesondere im Hinblick auf die regionale Verteilung des Mietniveaus kann dem Gewerbehallenbericht entnommen werden.

Tabelle 77: Lagerflächen (befestigt)

Typ	Mietpreis in €/m² (sofern die Miete nicht in der Gewerbemiete enthalten ist)	
	für PKW befahrbar	für LKW befahrbar
offene Lagerfläche	0,50	1,00 - 1,50
überdachte Lagerfläche	1,00 - 1,50	1,50 - 2,00

Die angegebenen Eckwerte setzen eine ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers voraus.

Tabelle 78: PKW-Stellplätze

Lage	Mietpreis in €/Monat		
	Stellplätze	**Garagen**	**Tiefgaragen**
Zentrum	30 - 75	50 - 90	75 - 100
zentrumsnah	25 - 45	30 - 50	50 - 60
Randbereiche / äußere Stadtteile	15 - 25	20 - 40	25 - 45

Die angegebenen Mieten können nur als grobe Orientierung angesehen werden. Die tatsächlichen Mieten sind stark vom jeweiligen Parkflächenangebot in den Wohnquartieren abhängig.

9.2 Wohnungsmieten

Mieten für nicht öffentlich geförderte **Wohnungen** im Stadtgebiet Münster sind dem Mietspiegel zu entnehmen, der im April 2013 neu herausgegeben wird. Er beruht auf einer repräsentativen Erhebung und statistischen Auswertung. Der Gutachterausschuss hat an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt.
Der Mietspiegel ist **im Kundenzentrum Planen Bauen Umwelt - Stadthaus 3** und in der **Münster Information - Stadthaus 1 -** gegen eine Schutzgebühr von 5 € erhältlich.
Auf Wunsch erfolgt ein Versand durch das Amt für Wohnungswesen (7 € - inkl. Versand).

10. Gebühren

10.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten

Die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens ist nach der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW) vom 05.07.2010 gebührenpflichtig. Die Gebühr ist abhängig vom ermittelten Verkehrswert, wobei nicht zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken unterschieden wird. Es werden Zuschläge in Rechnung gestellt, z. B. wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen, umfangreiche Recherchen erforderlich sind oder besondere Rechte oder Lasten bzw. mehrere Stichtage zu berücksichtigen sind.

Tabelle 79: Gebührenbeispiele (jeweils einfachster Fall ohne Zu- und Abschläge)

Verkehrswert	Gebühr inkl. 19 % Mehrwertsteuer
50.000 €	1.309 €
100.000 €	1.428 €
250.000 €	1.785 €
500.000 €	2.380 €

10.2 Gebühren für den Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte

Der jährliche Grundstücksmarktbericht (Format DIN A4) ist gegen eine Gebühr von 52 € erhältlich.

Die Bodenrichtwertkarte liegt auf der Grundlage des amtlichen Stadtplans der Stadt Münster (Maßstab 1:20.000) vor und kann von jedermann eingesehen werden. Daneben gibt es die „Immobilienrichtwertkarte - Wohnungseigentum“, in der Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen ausgewiesen sind. Beide Karten können jeweils gegen eine Gebühr von 50 € erworben werden.

Verkaufsstellen für die obigen Produkte sind das Kundenzentrum Planen Bauen Umwelt im Stadthaus 3 und die Bürgerberatungsstelle im Stadthaus 1.

Ausschnitte aus der Richtwertkarte (Fotokopie) im Format DIN A4 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen eine Gebühr von 8 € erhältlich.

Mündliche Richtwertauskünfte (auch telefonisch), die den Richtwert eines konkreten Grundstücks betreffen, werden kostenfrei, schriftliche Auskünfte gegen eine Gebühr von 28 € erteilt.

Bodenrichtwerte und Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht können auch aus dem Internet abgerufen werden (siehe Impressum).

Name, Vorname

Telefon

Straße u. Haus-Nr.

Mobiltelefon

PLZ, Ort

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster
48127 Münster

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In meiner Eigenschaft als _____
Gericht, Behörde, öff. best. u. vereidigter Sachverständiger, Sonstiger (bitte erläutern)

bin ich mit dem Grundstück _____
Lagebezeichnung (Straße, Haus-Nr.)

_____ _____ _____
Gemarkung Flur Flurstück(e)

aus folgenden Gründen befasst: _____

Ich stelle hiermit gem. § 10 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 10.01.2006 den Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung. Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

☐ unbebaute ☐ bebaute Grundstücke Nutzungsart: _____

☐ Wohnungs- bzw. Teileigentum max. Anzahl an Vergleichobjekte: _____ Geschosszahl: _____

Baujahr oder Baujahrsspanne: von: _____ bis: _____

Wohnfläche: von: _____ m² bis: _____ m²

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: von: _____ bis: _____

Weitere Merkmale: _____

Ich verpflichte mich,

1. alle erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem oben angegebenen Zweck zu verwenden
2. die Bestimmungen der Datenschutzgesetze sowie des § 10 Abs. 2 und 3 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 einzuhalten
3. die für die Auskunft anfallenden Gebühren gem. Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung -VermWertGebO NRW - zu übernehmen. Mir ist bekannt, dass mit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung keine Aussage über die Verwendbarkeit der Daten im Einzelfall verbunden ist.

Gebühren

Nach dem Gebührentarif zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW beträgt die Gebühr für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung je Wertermittlungsfall, einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichswerte über bebaute und unbebaute Grundstücke 120 € (Tarifstelle 7.3.1.2). Die Gebühr für jeden weiteren mitgeteilten Vergleichswert beträgt 8 €.
Ich verpflichte mich die anfallenden Gebühren zu übernehmen.

Ort, Datum

Unterschrift

Name, Vorname

Telefon

Straße u. Haus-Nr.

Mobiltelefon

PLZ, Ort

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster
48127 Münster

Antrag auf Erteilung einer schriftlichen Bodenrichtwertauskunft

gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 5 der Gutachterausschussverordnung NW (GAVO NW)

Grundstücksangaben

Straße/Hausnummer: _____

Gemarkung/Flur/Flurstück: _____

Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwertauskunft benötige ich zu folgendem Stichtag: _____

Gebühren

Nach dem Gebührentarif zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW beträgt die Gebühr für eine grundstücksbezogene, schriftliche Auskunft zurzeit 28 € je Bodenrichtwert (Tarifstelle 7.3.1.1 i. V. m. 1.2).

Ich verpflichte mich die anfallenden Gebühren zu übernehmen.

Ort, Datum

Unterschrift

Name, Vorname

Telefon

Straße u. Haus-Nr.

Mobiltelefon

PLZ, Ort

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster
48127 Münster

Antrag auf Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert eines Grundstücks

Grundstücksangaben

Straße/Hausnummer: _____

Gemarkung/Flur/Flurstück: _____

Eigentümer (sofern nicht Antragssteller*): _____

Wertermittlungsstichtag(e): _____ / _____

Umfang der Verkehrswertermittlung

☐ Verkehrswert des bebauten Grundstücks (Boden- und Gebäudewert)

☐ Verkehrswert des unbebauten Grundstücks (Bodenwert)

☐ Verkehrswert des Erbbaurechtes (Boden- und Gebäudewertanteil)

☐ Verkehrswert des Erbbaugrundstücks (Bodenwertanteil)

☐ Berücksichtigung sonstiger Rechte (Art des Rechtes: _____)

☐ Miet-/Pachtwertermittlung

☐ Feststellung des Pachtwertes (nach dem Bundeskleingartengesetz)

☐ Sonstiges _____

Gebühren

Nach dem Gebührentarif zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW ist die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gebührenpflichtig. Ein Auszug aus dem Gebührentarif, mit dem die voraussichtliche Höhe der Gebühr ermittelt werden kann, ist umseitig abgedruckt. Die tatsächliche Gebühr wird aufgrund der im Gutachten ermittelten Werte festgestellt. Ich verpflichte mich die anfallenden Gebühren zu übernehmen.

Ort, Datum

Unterschrift

* Antragsberechtigt sind regelmäßig nur der Grundstückseigentümer oder der Inhaber grundstücksgleicher Rechte, z. B. der Erbbauberechtigte. Dritte, z. B. interessierte Käufer haben grundsätzlich das Einverständnis des Antragsberechtigten schriftlich nachzuweisen.

A. Auszug aus dem Gebührentarif zur VermWertGebO NRW

7.1 Gutachten

7.1.1 a) Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, über Rechte an Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NW)

Gebühr bei einem Wert des begutachteten Objektes:

a) **bis 1 Mio. €:** **2,0 v. T. des Wertes zuzüglich 1.000 €**
b) **über 1 Mio. € bis 10 Mio. €:** **1,0 v. T. des Wertes zuzüglich 2.000 €**

b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW) und Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz
Gebühr: 1.500 bis 3.000 €

Anmerkung:
Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu drei gleichzeitig beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den vom Antragssteller abweichenden Eigentümer gem. § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten.

7.1.2 **Zuschläge zur Gebühr** nach Tarifstelle 7.1.1 wegen erhöhten Aufwands,

a) wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.
Zuschlag: bis 400 €

b) wenn besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z. B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind.
Zuschlag: bis 800 €

c) wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwendig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
Zuschlag: bis 1.200 €

d) für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.
Zuschlag: bis 1.600 €

7.1.3 **Abschlag zur Gebühr** nach Tarifstelle 7.1.1 wegen verminderten Aufwands,

a) bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen.
Abschlag: bis 500 €

b) wenn gleichartige Objekte gleichzeitig zu bewerten sind.
Abschlag: bis 50 %

7.1.4 **Wiederverwendung von Gutachten**

Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlage:
Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW vom 05.07.2010 (GV NW 2010, S. 390) in der zurzeit gültigen Fassung.

Name, Vorname

Telefon

Straße u. Haus-Nr.

Mobiltelefon

PLZ, Ort

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster
48127 Münster

Bestellung von Produkten

Hiermit bestelle ich ☐ einmalig bzw.

☐ jährlich (automatisiert)

_____ Exemplar(e) der aktuellen Bodenrichtwertkarte

_____ Exemplar(e) der Bodenrichtwertkarte des/der Jahre(s) _____

_____ Exemplar(e) der aktuellen Immobilienrichtwertkarte - Wohnungseigentum

_____ Exemplar(e) der Immobilienrichtwertkarte - Wohnungseigentum des/der Jahre(s) _____

_____ Exemplar(e) des aktuellen Grundstücksmarktberichtes

_____ Exemplar(e) des Grundstücksmarktberichtes des/der Jahre(s) _____

Gebühren

Nach dem Gebührentarif zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW betragen die Gebühren zurzeit:

- 50 € für eine aktuelle Bodenrichtwertkarte (Tarifstelle 7.3.1.1)
- 50 € für eine aktuelle Immobilienrichtwertkarte - Wohnungseigentum (Tarifstelle 7.3.1.4)
- 52 € für einen aktuellen Grundstücksmarktbericht (Tarifstelle 7.3.1.3 b)

Ich verpflichte mich die anfallenden Gebühren zu übernehmen.

Ort, Datum

Unterschrift

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Geschäftsstelle
Stadthaus 3
Albersloher Weg 33
48155 Münster

gutachterausschuss@stadt-muenster.de
http://www.muenster.de/stadt/gutachter
http://www.boris.nrw.de