



Grundstücksmarktbericht **2014** Stadt Münster

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Grundstücksmarktbericht 2014

Berichtszeitraum 01.01.2013 - 31.12.2013

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Münster

Münster, im März 2014

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: KiepenkerlDenkmal (eigenes Foto)

Auflage: 250

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 2013.

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 30. Januar 2014 eingehend beraten.

Dipl.-Ing. Michael Tegtmeier
Vorsitzender

Dipl.-Ing. Karl Wendland
Stellv. Vorsitzender

Inhaltsverzeichnis

	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 2013 (Zusammenfassung)	10
2. Grundstücksumsatz 2013	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	45
5.2.1 Ersterwerb	47
5.2.2 Weiterverkauf	47
5.2.3 Umwandlungen	48
5.3 Teileigentum	48
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	84
8.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	85
8.1	Sozioökonomische Daten	85
8.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	85
8.3	Wirtschaftsdaten	86
9.	Mieten	87
9.1	Gewerbemieten	87
9.2	Wohnungsmieten	89
10.	Gebühren	90
10.1	Gebühren für Verkehrswertgutachten	90
10.2	Gebühren für den Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte	90

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 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 11.06.2013), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010, die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 01.03.2006, die Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012, die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.02.2011 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, Gebädefaktoren, 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 2013 verwendet, die bis zum 15. Februar 2014 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 31.12.2013, gerundet auf 100 Einwohner) und den Flächenangaben aus dem Liegenschaftskataster (Stand 31.12.2013).

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 Schaubild am Ende des Berichts) - 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 a.D.
 Rehring, Josef Dipl.-Kaufmann, Geschäftsführer a.D.
 Plitt, Conny Dipl.-Ing., Architekt, Öbuv Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachter

Ahmann, Kerstin B.Eng. (FH), Immobiliengutachterin
 Austermann, Corinna MSc., Dipl.-Ing. (FH), Bauingenieurin
 Bärwolf, Timo Dipl.-Kaufmann, Öbuv Sachverständiger
 Dr.-Ing. Drees, Andreas Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Öbuv SV
 Dohr, Günter Dipl.-Ing., Regierungsvermessungsdirektor a. D.
 Elbers, Stefan Dipl.-Betriebswirt, Öbuv Sachverständiger
 Dr.rer.pol. Engel, Ralf Dipl.-Volkswirt, Dipl.-Ing. Architekt, Öbuv SV
 Gnewuch, Dieter Dipl.-Ing., Architekt, Öbuv Sachverständiger
 Kauke, Katja Dipl.-Ing., Architektin, Öbuv Sachverständige
 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
 Prof. Weischer, Martin Dipl.-Ing., Architekt

Ehrenamtliche Gutachter von Finanzbehörden

Finanzamt Münster-Außenstadt

Steinkamp, Heike Steueramtsrätin
 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 2013 (Zusammenfassung)

Die Anzahl der Kaufverträge liegt mit etwas mehr als 2.800 Einheiten unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre.

Die Kaufpreissumme liegt mit über 750 Millionen Euro um 200 Millionen Euro unter den Spitzenwerten der Jahre 2011 und 2012. Ursache für die hohen Kaufpreissummen der Jahre 2011 und 2012 waren die Verkäufe mehrerer größerer Geschäftshäuser im Stadtzentrum.

Die Preise sind wiederum in allen Teilmärkten gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden in 171 Kaufverträgen 311 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert, das ist deutlich weniger als im Jahr 2012. Der Anteil der Stadt Münster an den Verkäufen bei den baureifen Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau hat sich fast halbiert (13 %).

Die Preise für unbebaute, baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau sind gegenüber 2012 um 5 % gestiegen, für den Innenstadtbereich fällt der Anstieg deutlich höher aus. Sie liegen in der Mehrzahl zwischen 170 und 390 €/m² (inkl. Erschließungskostenanteil).

Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2013 wechselten 647 Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer, dies liegt knapp unter dem Mittel der letzten 10 Jahre (683) und geringfügig über dem Vorjahreswert (620).

Die Preise sind sowohl für Einfamilienhäuser (+4 %) als auch für Mehrfamilienhäuser (+18 %) deutlich gestiegen.

Wohnungs- und Teileigentum

Mit einer Anzahl von 1.516 Wohnungskaufverträgen wurde das Ergebnis des Vorjahres wieder erreicht. Die Kaufpreissumme beträgt jedoch nur 250 Millionen Euro, somit rd. 15 Millionen Euro weniger als 2012.

Mit 387 neu gebauten Wohnungen liegt die Zahl der Ersterwerbsfälle auf einem unverändert hohen Niveau. Die Preise der Neubauten sind um 4 % gestiegen.

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind im Mittel um 9 % gestiegen.

2. Grundstücksumsatz 2013

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 nur 1,8 km² (das sind 0,6 % des Stadtgebietes), wobei jedoch die Grundstücksanteile für Wohn- und Teileigentumskauffälle nicht erfasst wurden. Der Geldumsatz liegt deutlich unter dem Niveau des Vorjahres. Der Umsatzschwerpunkt hinsichtlich der Anzahl liegt bei den Eigentumswohnungen (fast 60 %), hinsichtlich des Geldumsatzes bei den bebauten Grundstücken.

Tabelle 1: Grundstücksumsatz 2013

Art	Anzahl	Flächensumme ha	Kaufpreissumme Mio. €
unbebaut	395	106,8	95,9
bebaut	818	78,5	401,3
Wohnungs- und Teileigentum	1.611	-	267,7
Summe:	2.824	185,3	765,0

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

Schaubild 1: Prozentuale Verteilung

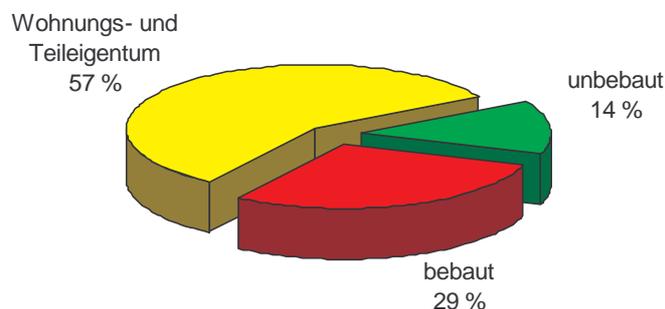


Tabelle 2: Verteilung der Umsätze auf die einzelnen Stadtteile

Stadtteil	Fläche km ²	Einwohner rd.	unbe- baut	bebaut	WE	Summe	Verträge je 1.000 Einwohner	Kaufpreis- summe Mio. €
Münster*	35,4	135.900	68	204	861	1.133	8,3	394,2
- Coerde	5,9	10.400	5	31	65	101	9,7	20,0
- Gievenbeck	9,5	21.100	20	34	91	145	6,9	28,5
- Gremmendorf	10,4	11.300	23	67	39	129	11,4	34,6
- Kinderhaus	7,8	15.500	6	37	76	119	7,7	17,8
- Mecklenbeck	6,2	8.900	13	26	25	63	7,2	27,7
Albachten	13,0	6.100	60	32	27	119	19,4	17,6
Amelsbüren	43,4	6.300	18	27	4	49	7,8	9,2
Angelmodde	5,0	7.800	24	52	48	124	15,9	24,6
Handorf	30,7	7.900	13	36	16	65	8,2	16,8
Hiltrup	21,7	25.500	40	75	143	258	10,1	42,1
St. Mauritz	45,9	17.100	58	86	49	193	11,4	66,1
Nienberge	27,8	6.800	14	22	82	118	17,3	10,1
Roxel	19,9	9.000	14	26	52	92	10,3	18,8
Wolbeck	20,7	8.900	19	63	33	115	12,9	24,9
Summe:	303,3	298.500	395	818	1.611	2.824	9,5	765,0

Im Jahr 2013 wurden - bezogen auf die Einwohnerzahl (wohnberechtigte Bevölkerung 31.12.2013) - die meisten Kaufverträge - ähnlich wie im Vorjahr - in Albachten, Nienberge und Angelmodde geschlossen.

Der Anteil der Stadt Münster an Verkäufen baureifer Wohnbaulandgrundstücke liegt nur noch bei 13 % (im Vorjahr 23 %).

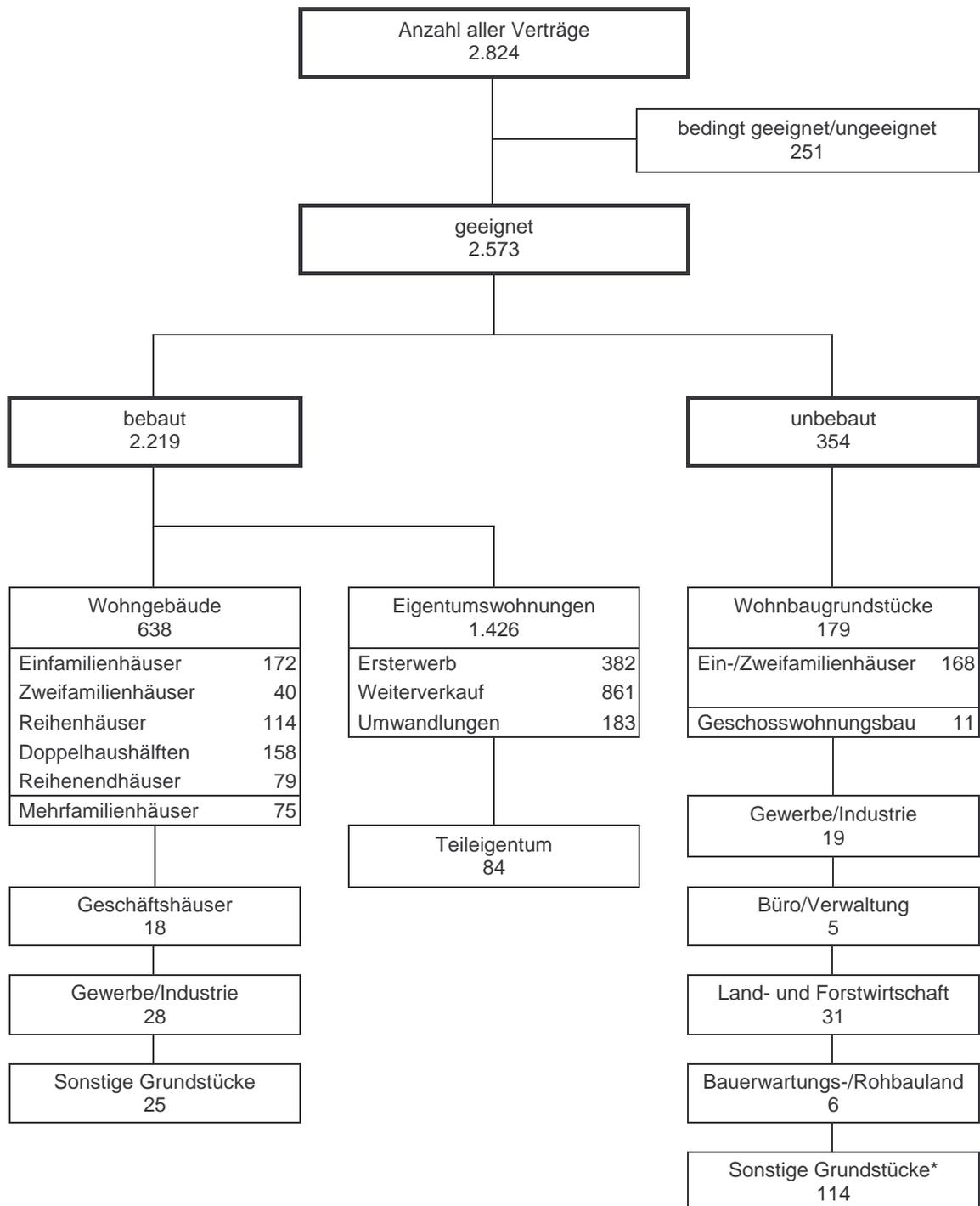
91 % der Erwerber unbebauter Grundstücke sind Privatleute und Wohnungsbaugesellschaften, der Anteil dieser Gruppe beträgt bei den bebauten Grundstücken sowie bei Wohnungs- und Teileigentum unverändert 92 % bzw. 97 %.

Während der Anteil Einheimischer bei den privaten Erwerbern von bebauten und unbebauten Grundstücken bei 81 % liegt, beträgt dieser Anteil bei Wohnungs- und Teileigentum nur 56 %.

In 194 Fällen von 1.611 Kaufverträgen von Wohnungs- und Teileigentum sind sowohl Veräußerer als auch Erwerber nicht in Münster ansässig. 491 Wohnungen wurden von in Münster ansässigen Personen und Unternehmen verkauft, 878 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 2013 wurden nur 13 Zuschläge erfasst, das sind 0,5 % aller Kauffälle.

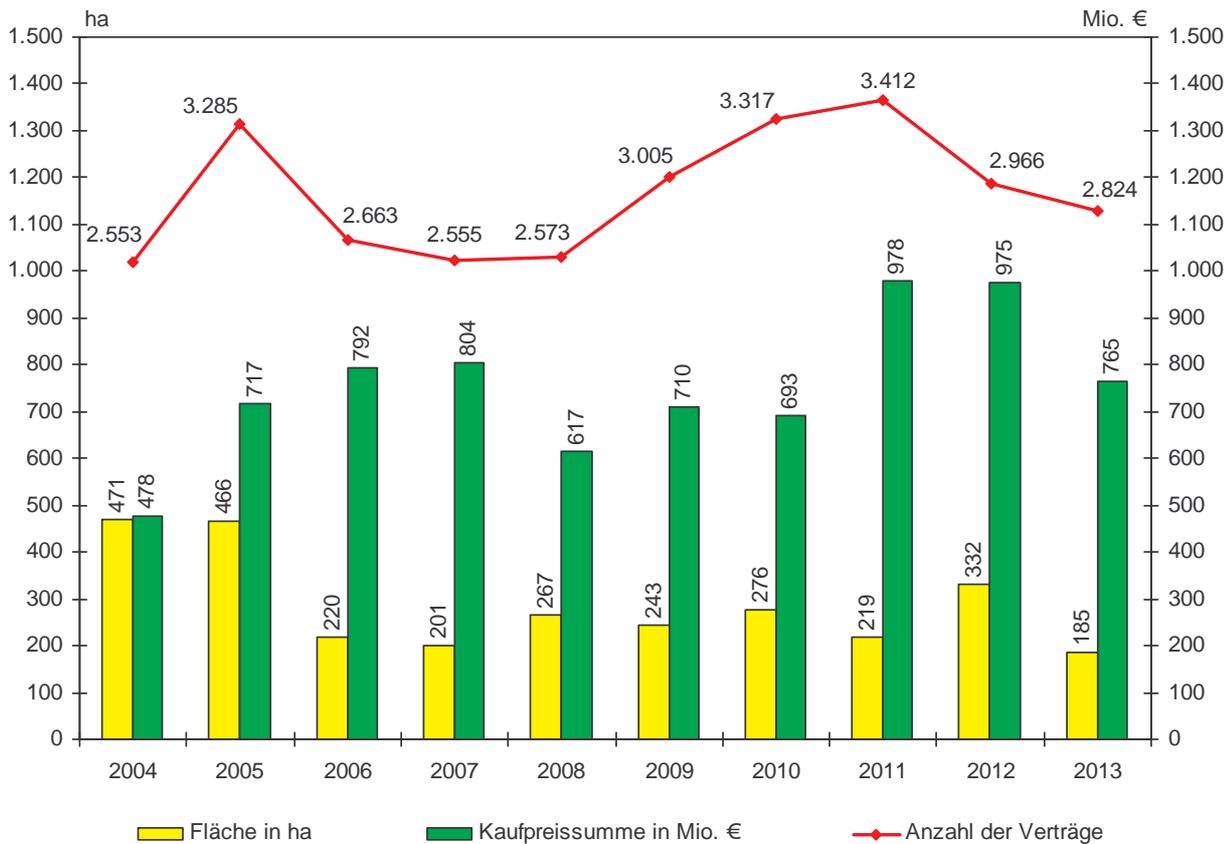
Schaubild 2: Aufteilung der Kaufverträge 2013



* 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



Die Umsatzzahl von etwas mehr als 2.800 Kaufverträgen im Jahr 2013 liegt unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Die Kaufpreissumme mit 765 Millionen Euro liegt deutlich unter den Spitzenwerten der Jahre 2011 und 2012.

3. Unbebaute Grundstücke

Tabelle 3: Umsatz unbebauter Grundstücke 2013

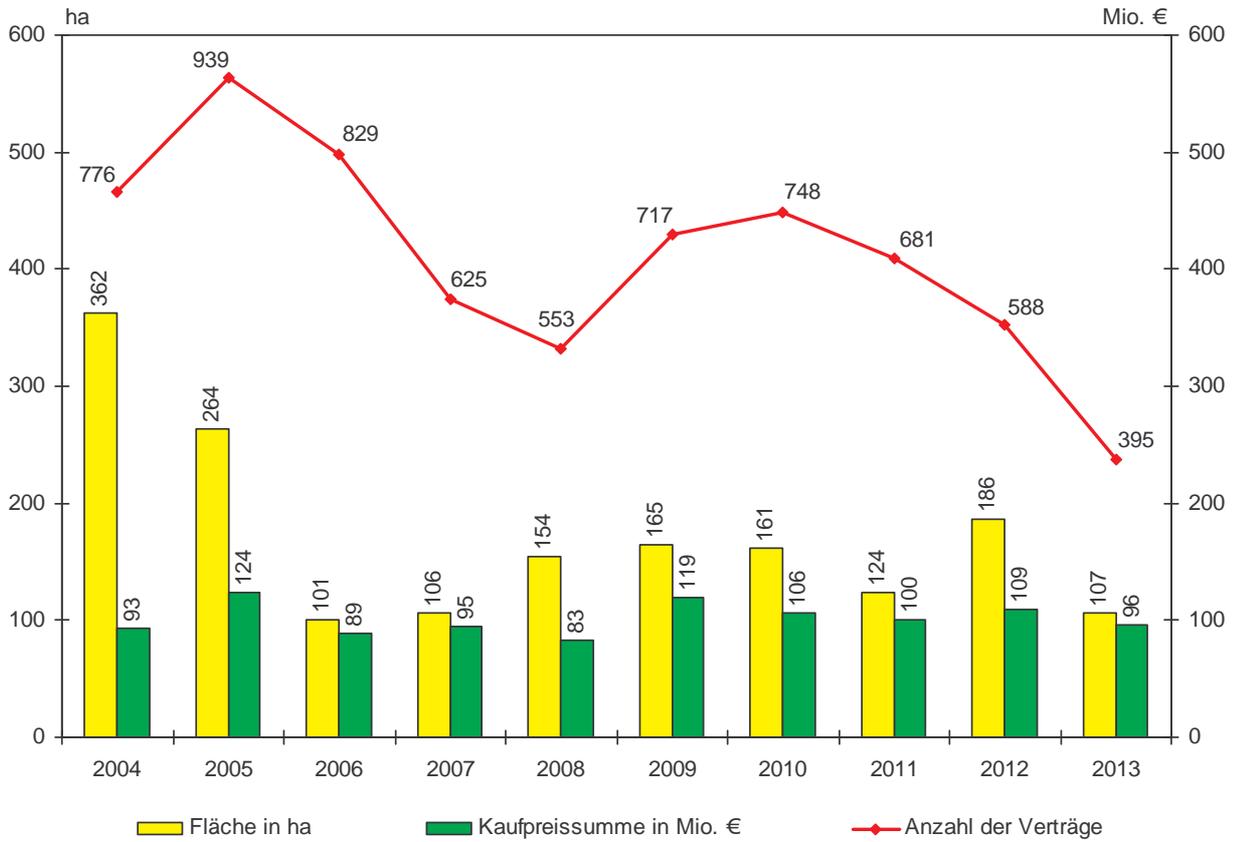
Nutzungsart	Anzahl	Flächensumme ha	Kaufpreissumme Mio. €
individueller Wohnungsbau	171	12,1	32,5
Geschosswohnungsbau	36	4,9	30,0
Gewerbe- / Industrieflächen	22	9,7	7,0
Büro / Verwaltung	6	3,2	5,1
Wohn- / Geschäftshaus	3	0,8	8,2
Groß- und Einzelhandel	3	0,9	1,0
sonstiges (z.B. Arrondierungen)	13	1,9	1,4
Summe Bauland	254	33,5	85,2
Rohbauland	4	5,4	3,3
Bauerwartungsland	2	3,4	1,7
Land- und Forstwirtschaft	33	52,8	2,6
sonstiges (z.B. Straßenflächen)	102	11,7	3,1
Gesamt	395	106,8	95,9

Den größten Teil des Umsatzes unbebauter Grundstücke nahmen hinsichtlich der Anzahl im Jahr 2013 die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in freistehender Bauweise, als Reihenhäuser oder als Doppelhaushälften ein. Insgesamt wurden in 171 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 ist gestiegen, die Kaufpreissumme nahezu unverändert und die Flächensumme ist deutlich gesunken.

Schaubild 4: Umsatz unbebauter Grundstücke



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. €
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
2013	171	12,1	32,5

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

Gemarkung / Stadtteil	2009	2010	2011	2012	2013
Münster*	86	60	47	34	17
- Coerde	32	20	14	5	3
- Gievenbeck	41	21	9	2	12
- Gremmendorf	14	6	2	3	5
- Kinderhaus	6	14	13	4	4
- Mecklenbeck	7	10	8	10	9
Albachten	16	27	27	53	25
Amelsbüren	31	14	20	5	7
Angelmodde	13	25	23	24	17
Handorf	31	51	34	8	3
Hiltrup	39	66	58	58	30
St. Mauritz	28	28	35	24	24
Nienberge	36	31	5	6	1
Roxel	23	15	68	24	6
Wolbeck	22	18	28	22	8

* ohne die unter den Spiegelstrichen aufgeführten Stadtteile

Schaubild 5: Umsatz baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

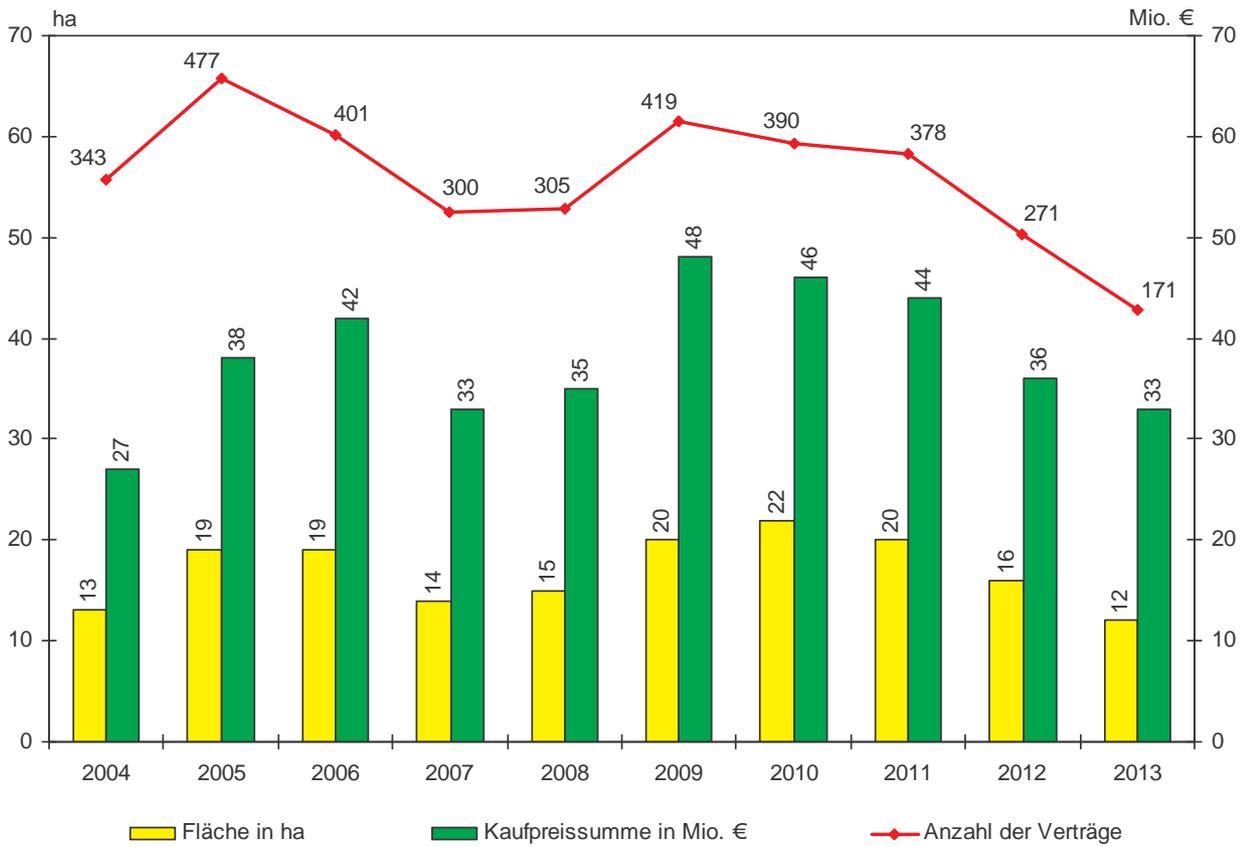
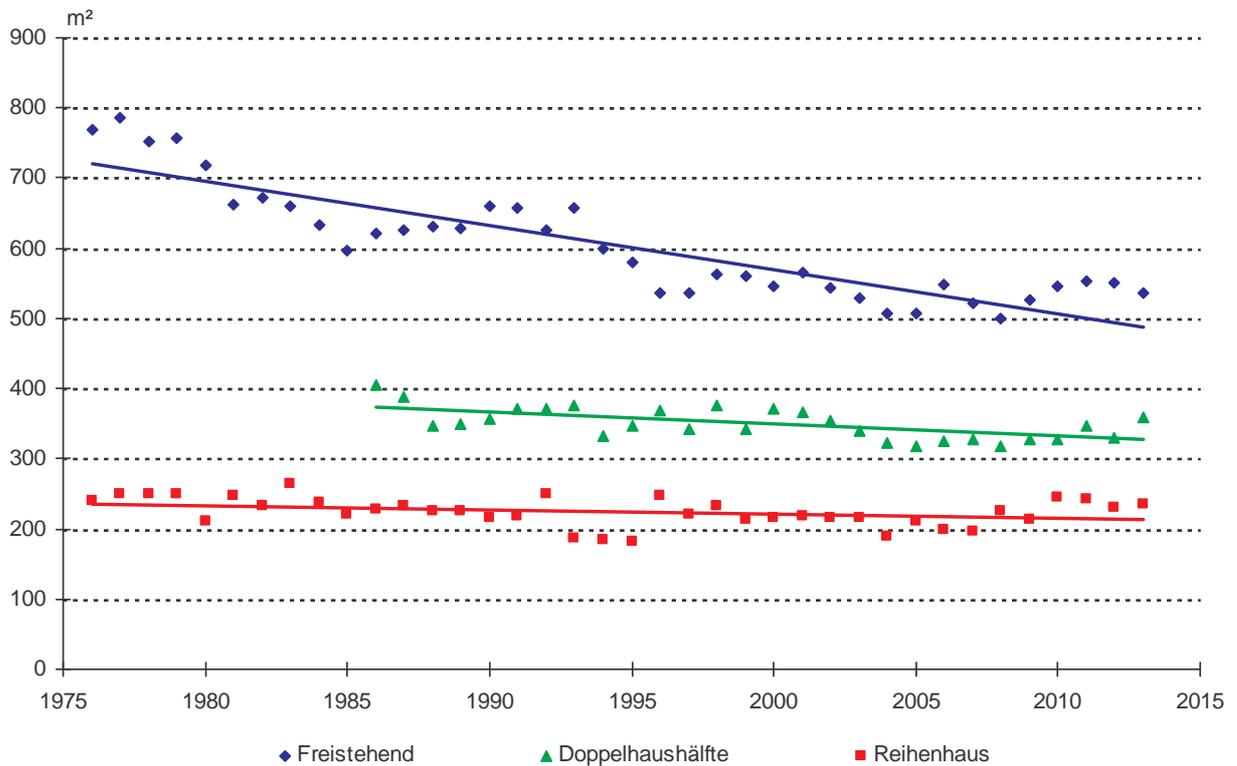


Schaubild 6: Entwicklung der mittleren Grundstücksgrößen



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.

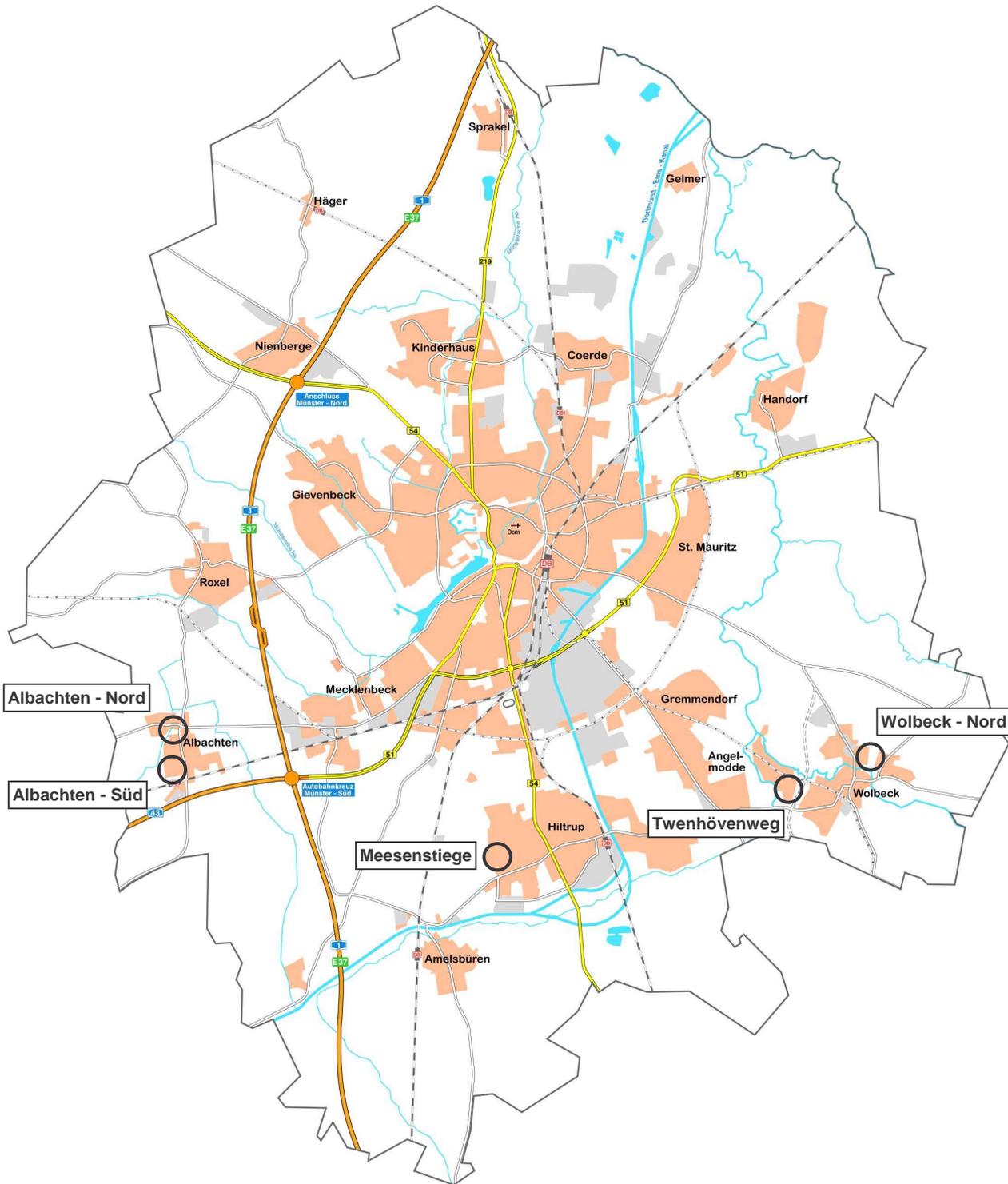
Die meisten Kaufverträge von baureifem Land für die Einfamilienhausbebauung werden erfahrungsgemäß in Neubaugebieten geschlossen. Nur vereinzelt kommt es zu Verkäufen von Baulücken, die häufig auch zu wesentlich höheren Preisen veräußert werden als Grundstücke in reinen Neubaugebieten.

Die größten Neubaugebiete in Münster im Berichtsjahr sind im Folgenden zusammengestellt. Angegeben ist die Summe der Flächen der im Jahr 2013 veräußerten Baugrundstücke (inkl. schlüsselfertiges Bauen), nicht die Gesamtgröße des jeweiligen Baugebietes.

Tabelle 6: Neubaugebiete

	Flächensumme ha	Anzahl der Baugrundstücke
Wolbeck - Nord	2,1	68
Hiltrup - Meesenstiege	1,2	39
Albachten - Nord	0,9	22
Albachten - Süd	0,8	20
Angelmodde - Twenhövenweg	0,8	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
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
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
2013	198	294	189	316	194	305

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. In den Folgejahren wurden keine Grundstücke im Bieterverfahren veräußert.

Insgesamt sind die Preise gegenüber dem Vorjahr im Mittel um 5 % gestiegen.

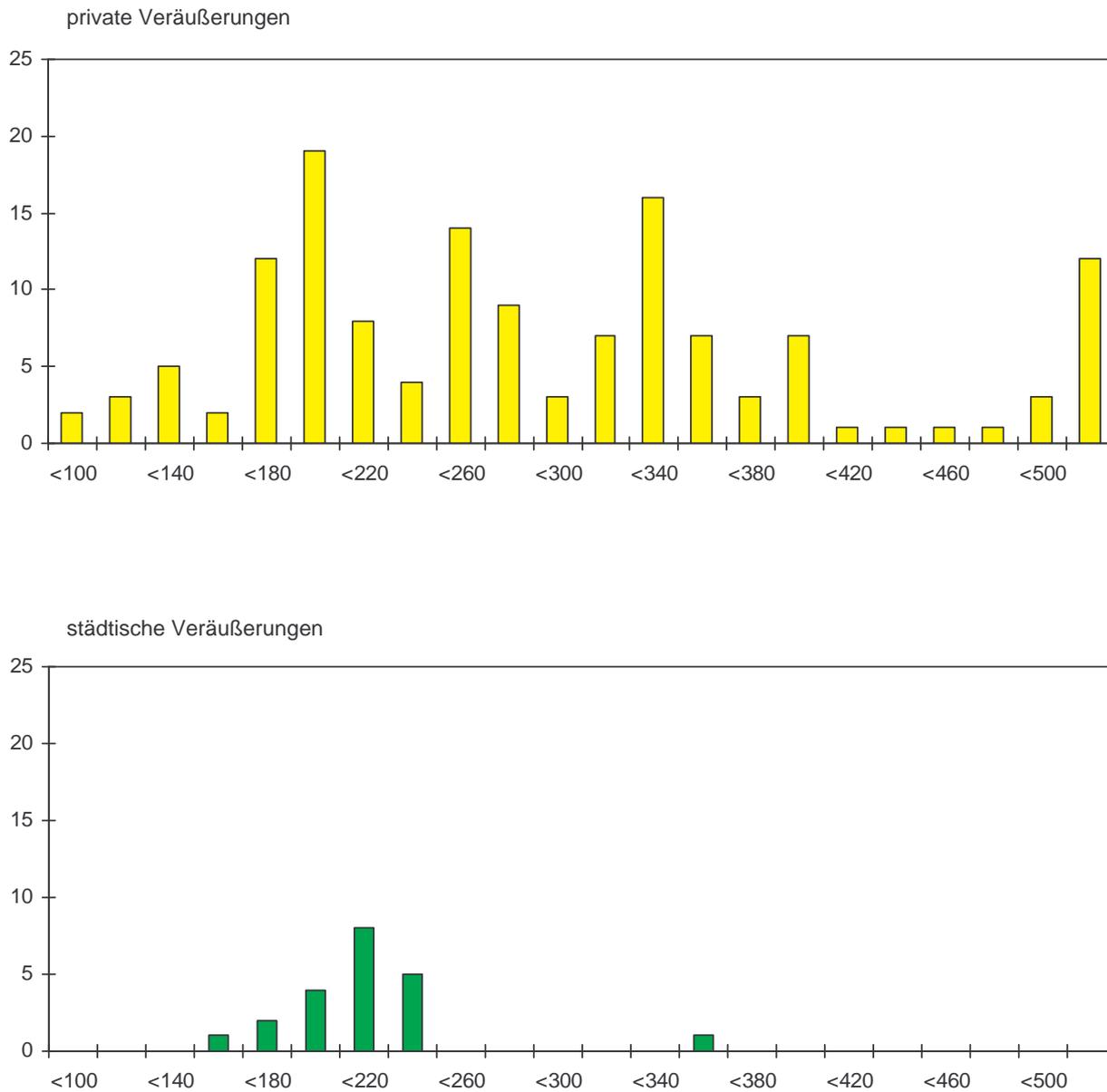
Schaubild 8: Verteilung der Bodenpreise in €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

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.

Um die unterschiedlichen Wertverhältnisse im Stadtgebiet besser darstellen zu können, erfolgt eine regionale Gliederung des Stadtgebietes in die Zonen 1 bis 5. Durch die Gruppierung kommt in erster Linie die Entfernung zum Stadtzentrum zum Ausdruck.

Zentrum	zentrunsnah	innerer Stadtrand	äußerer Stadtrand	äußere Stadtteile
Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5

Eine Übersicht über die regionale Gliederung des Stadtgebietes ist am Ende dieses Berichtes - auf der Innenseite des Einbandes - abgedruckt.

Tabelle 8: Städtische Verkäufe

Jahr	Zonen 1 - 3				Zonen 4 - 5			
	EFH		RH/DHH		EFH		RH/DHH	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
2007	2	555	-	-	25	196	50	181
2008	6	485	2	406	47	200	35	197
2009	12	478	37	421	42	191	56	189
2010	3	419	3	458	24	177	35	187
2011	-	-	1	381	23	183	74	188
2012	-	-	-	-	16	201	32	192
2013	-	-	-	-	5	198	5	189

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

Tabelle 9: Private Verkäufe

Jahr	Zonen 1 - 3				Zonen 4 - 5			
	EFH		RH/DHH		EFH		RH/DHH	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
2007	19	417	18	338	92	240	75	226
2008	13	509	10	355	69	236	93	226
2009	10	594	5	431	97	229	122	217
2010	20	512	10	410	165	242	90	229
2011	18	508	13	484	130	235	103	229
2012	16	461	11	562	92	249	79	214
2013	11	493	11	529	50	254	56	274

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

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. €
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	30	3,9	11,7
2010	37	6,1	22,4
2011	35	7,9	27,9
2012	32	3,7	14,9
2013	36	4,9	30,0

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

	2009	2010	2011	2012	2013
Mehrfamilienhäuser	256	285	324	707	631
Wohnungseigentum	412	890	473	742	763

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 5 % gestiegen.

Bodenwertanteil pro m² Wohn-/Nutzfläche

Eine hilfreiche Größe in der Wertermittlung ist der lageabhängige "**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.

Hierzu gibt es eine Zoneneinteilung (siehe Schaubild - regionale Gliederung - am Ende des Berichts). Typische Eckwerte betragen in den Zonen 1 - 3 etwa **600 - 1.300 €/m² Wohn-/Nutzfläche** und in den Zonen 4 und 5 etwa **250 - 600 €/m² Wohn-/Nutzfläche**.

Er kann mit hinreichender Genauigkeit aus dem aktuellen Bodenrichtwert abgeleitet werden.

Beispiel: Bodenrichtwert: 600 €/m²
wertrelevante Geschossflächenzahl: 1,2

Bei einer abweichenden wertrelevanten Geschossflächenzahl von z. B. 1,6 ergibt sich unter Verwendung der Umrechnungskoeffizienten (s. Seite 55) der Bodenwert zu:

$$600 \text{ €/m}^2 / 1,11 \times 1,30 = \text{rd. } 700 \text{ €/m}^2$$

Bodenwertanteil je m² Wohn-/Nutzfläche: $700 \text{ €/m}^2 / 1,6 / 0,75^* = 583 \text{ €/m}^2 \text{ WF}$

* 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.

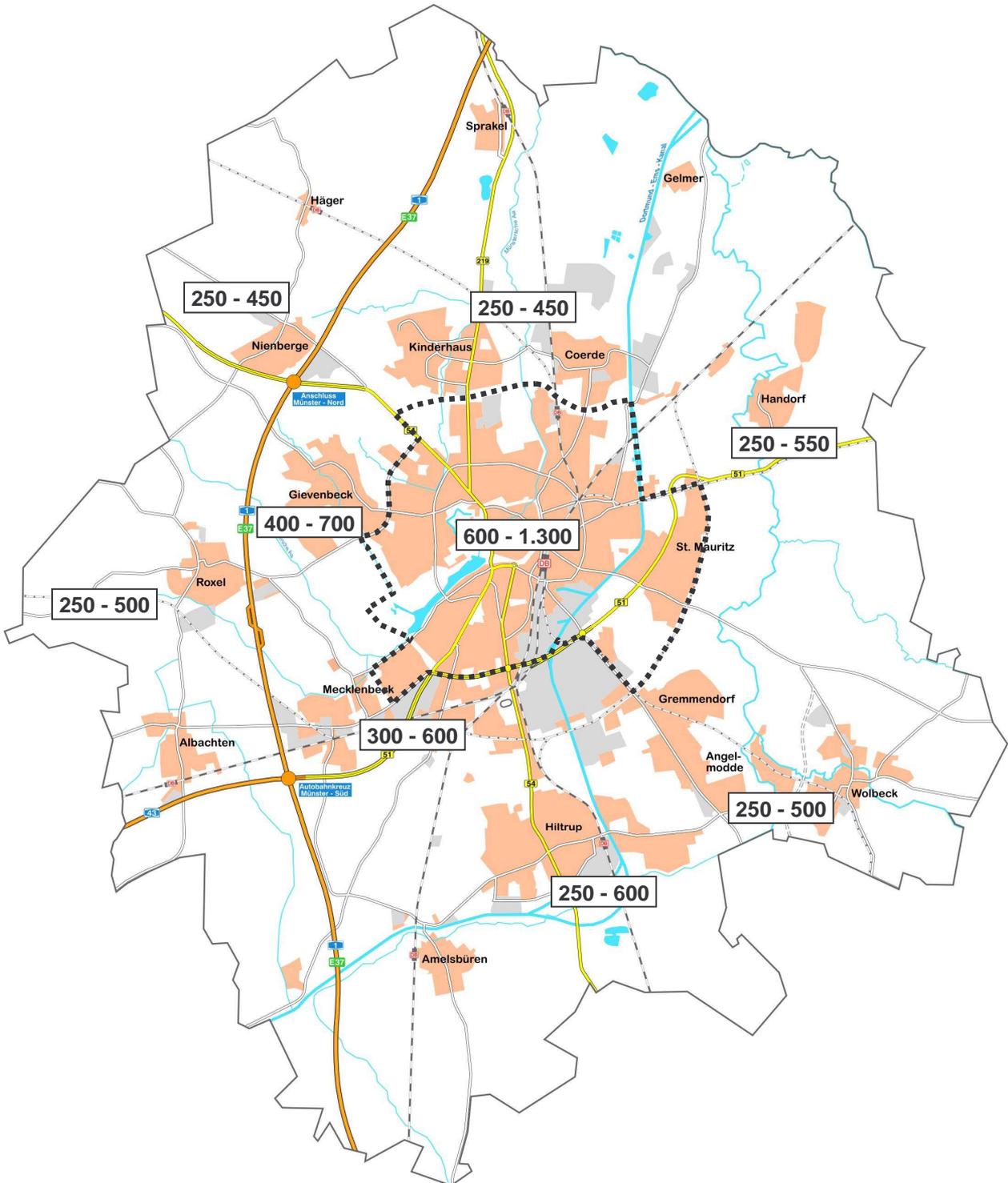
Bei Eigentumswohnungen kann der durchschnittliche Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis auch vom Baujahr der Wohnanlage abgeleitet werden. Im Rahmen von Untersuchungen von Kaufpreisen wurde festgestellt, dass der Bodenwertanteil zwischen rd. 20 % für Neubauten und rd. 40 % für ältere Gebäude liegt. Im Zentrum bzw. in zentrumsnahen guten Wohnlagen sind um bis zu 10 % - Punkte höhere Werte erkennbar. Das Ergebnis der Untersuchungen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Lage	Alter in Jahren						
	Neubau	< 10	< 20	< 30	< 40	< 50	ab 50
Zonen 1 bis 3	rd. 25 %	rd. 30 %	rd. 35 %	rd. 40 %	rd. 45 %	rd. 45 %	s. unten
Zone 4 und 5	rd. 18 %	rd. 23 %	rd. 29 %	rd. 35 %	rd. 40 %	rd. 40 %	s. unten

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.

Beispiel: Kaufpreis der Wohnung 2.500 € je m² Wohnfläche
Lage: Zone 3
Alter: = bis 30 Jahre
Anteil: 40 %
Bodenwertanteil: 40 % von 2.500 € je m² Wohnfläche = 1.000 €/m² Wohnfläche

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



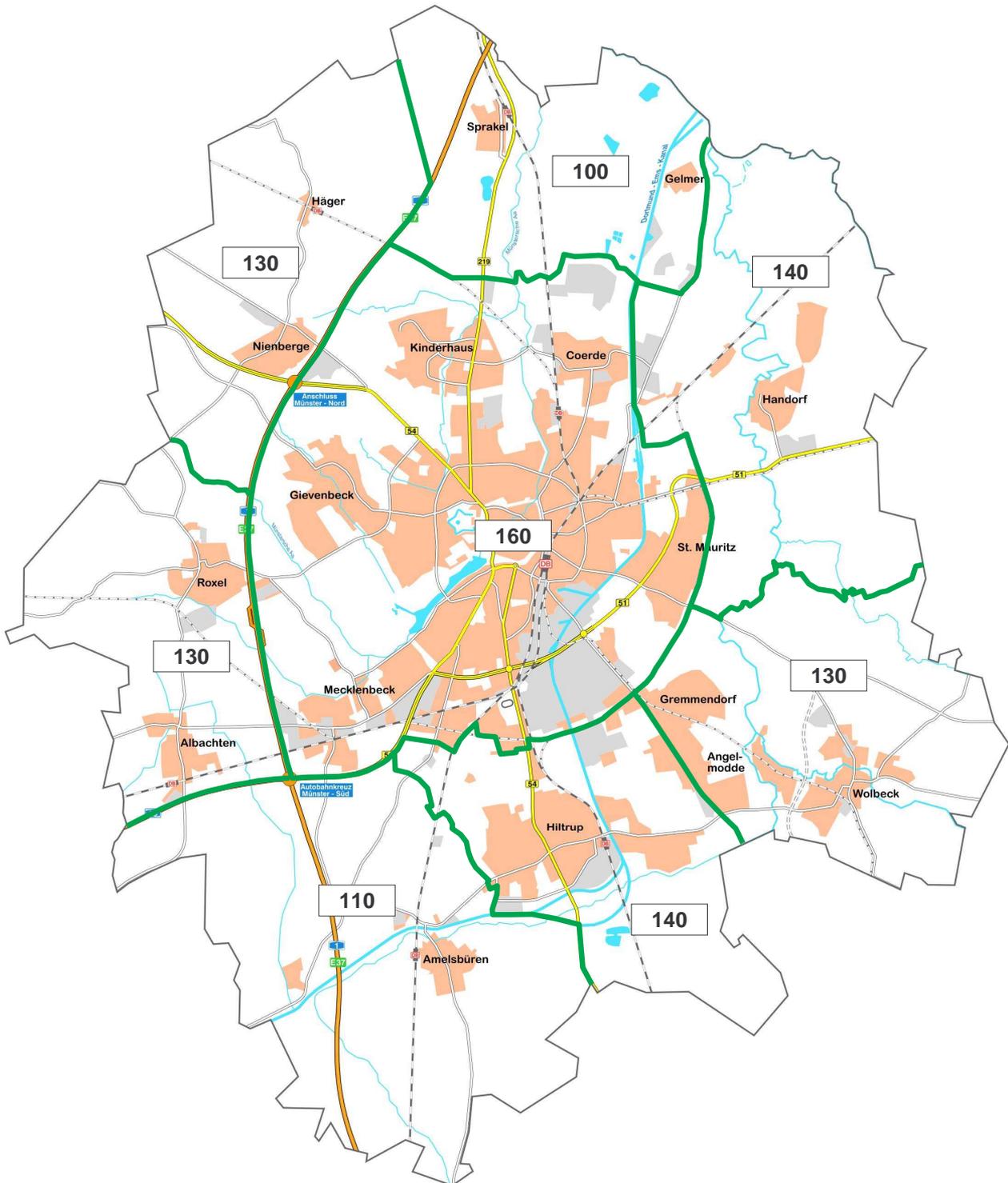
3.3 Wohngrundstücke im Außenbereich

Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses werden Wohngrundstücke im Außenbereich - außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - 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 mit einer Ausnahme um 10 €/m² angehoben.

Schaubild 10: Bodenrichtwerte in €/m² für Wohngrundstücke im Außenbereich (W-ASB)
- außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - (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 €/m ²
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
2013	22	9,7	7,0	80

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)

	2009	2010	2011	2012	2013
Bestellung von Erbbaurechten	5	15	4	2	3
Anteil am Gesamtumsatz baureifer Wohnbaugrundstücke	1,7 %	3,8 %	1,0 %	0,7 %	1,8 %
Kauf des Grundstücksanteils durch Erbbauberechtigte	32	37	19	28	26
Durchschnittlicher Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke (erschließungsbeitragspflichtig)	3,4 %	3,5 %	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. €
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
2013	6	8,8	5,0

Bauerwartungsland

Aus 22 geeigneten Kaufverträgen aus den Jahren 2003 bis 2013 wurden für Bauerwartungsland (Wohnbauland) Werte von 10 - 30 % der nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte ermittelt.

3.8 Land- und Forstwirtschaft

Tabelle 15: Umsatz- und Preisentwicklung

Jahr	Landwirtschaftliche Nutzung				Forstwirtschaftliche Nutzung				Begünstigtes Agrarland			
	Anz.	ha	Mio. €	€/m ²	Anz.	ha	Tsd. €	€/m ²	Anz.	ha	Mio. €	€/m ²
2005	17	50,2	1,1	3,87	6	37,0	293	0,74	4	1,5	0,17	11,78
2006	27	43,6	1,6	4,25	3	3,9	50	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	21	39,1	1,4	3,56	5	3,5	28	1,55	1	0,7	0,05	8,00
2012	23	55,5	2,7	5,31	10	36,8	471	1,18	-	-	-	-
2013	21	31,3	1,7	5,10	10	19,0	424	1,89	2	2,5	0,5	16,10

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 54 Verträge über Ackergrundstücke aus den Jahren 2010 - 2013 ausgewertet. Die Preise lagen im Bereich von 2,60 €/m² bis 8,20 €/m². Im gleichen Zeitraum wurden 8 Verträge über Dauergrünlandflächen mit einer Preisspanne von 1,00 €/m² bis 5,28 €/m² erfasst. Die landwirtschaftlichen Preise lagen im Mittel um rd. 10 % über den Werten der vergangenen Jahre.

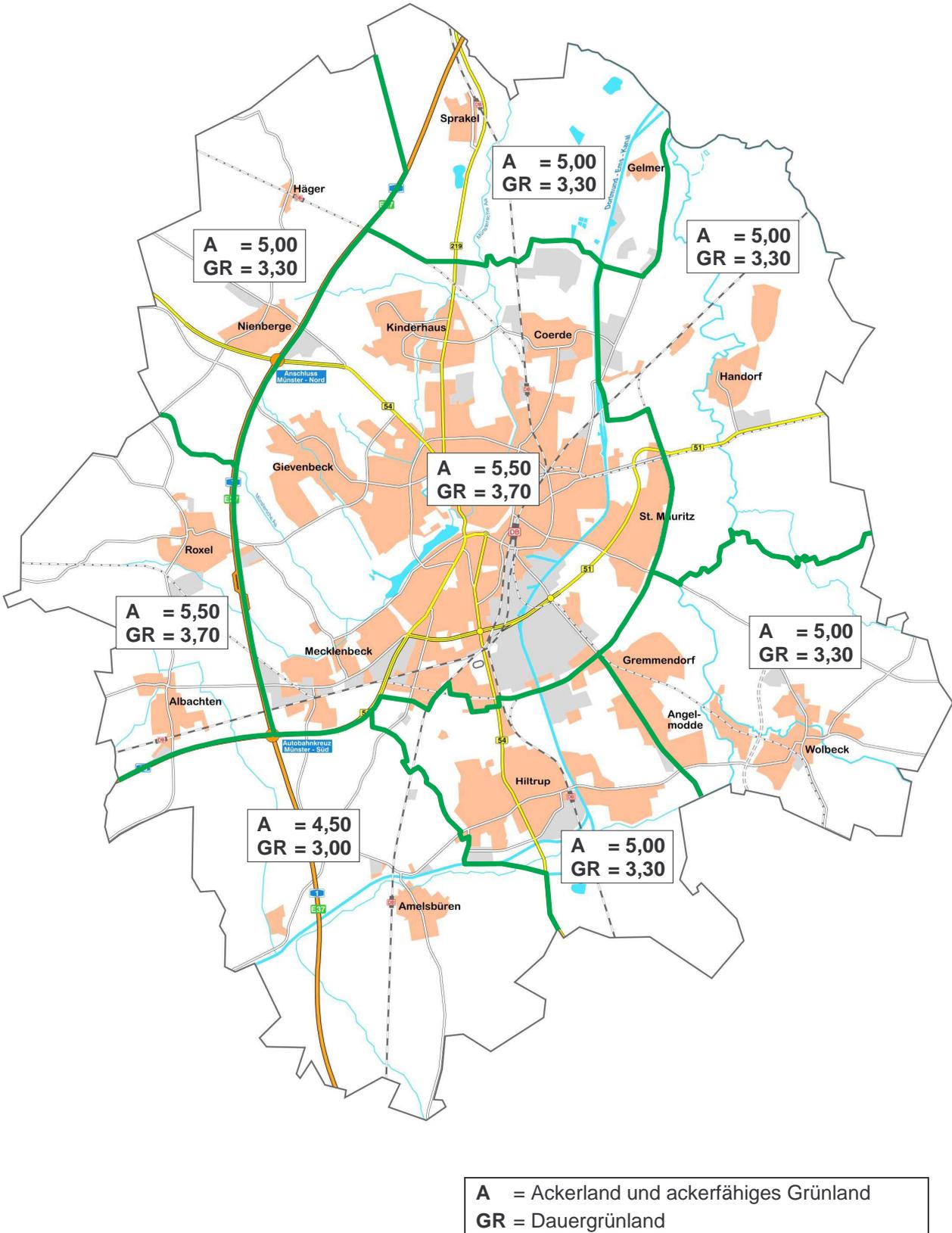
Die Richtwerte wurden gegenüber dem Vorjahr um 0,50 €/m² angehoben.

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 38 Verträge über Forstflächen aus den Jahren 2010 - 2013 mit einer Preisspanne von 0,50 €/m² bis 3,50 €/m² registriert.

Für den Waldboden wurde ein Wert von 1 €/m² abgeleitet und als Bodenrichtwert (01.01.2014) für das gesamte Stadtgebiet beschlossen (ohne Aufwuchs).

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.

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



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 sind. Sie werden nach allgemeiner Auffassung als Gartenland eingestuft.

Bebauter Innenbereich:

Der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen liegt bei etwa 5 bis 50 % (im Mittel rd. 20 %) des Wertes beitragsfreier Wohnbauflächen. Der Kaufpreis ist abhängig von der jeweiligen Größe und Lage im Stadtgebiet.

Außenbereich:

Der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen liegt bei etwa dem 2 bis 3fachen des landwirtschaftlichen Bodenwertes (Ackerlandpreis).

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 17 Kauffälle 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 59 geeignete Kauffälle über Flächen zum Zwecke der Ver- und Entsorgung (Strom-, Gas und Wärmeversorgung, Regenrückhaltebecken) aus den Jahren 2002 - 2013 vor.

Für Flächen der Strom-, Gas und Wärmeversorgung 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).

Flächen für Regenrückhaltebecken wurden zu Kaufpreisen von 2 - 5 % (im Mittel rd. 3,5 %) des nächstgelegenen Bodenrichtwertes für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei) gehandelt.

Landwirtschaftliche Hofstellen

Aus 5 Kauffällen der Jahre 2002 bis 2013 konnte der Bodenwert für eine landwirtschaftliche Hofstelle abgeleitet werden.

Die abgeleiteten Werte entsprachen etwa dem 3 bis 5fachen Ackerlandpreis.

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 2013

Bebaute Grundstücke (Art/Typ)	Anzahl	Flächen ha	Kaufpreissumme Mio. €
Ein- und Zweifamilienhäuser	647	36,1	203,8
- Einfamilienhäuser (freistehend)	209	14,3	78,9
- Doppelhäuser / Reihenendhäuser	255	10,4	67,8
- Reihenhäuser	131	5,3	38,3
- Zweifamilienhäuser	46	3,7	17,4
- Wohnen im Außenbereich	6	2,4	1,4
Drei- und Mehrfamilienhäuser*	62	3,5	45,5
Gemischt genutzte Gebäude	33	2,5	49,5
Geschäftshäuser	8	1,0	23,7
Bürogebäude	7	2,0	18,1
Hotels / Gaststätten	6	2,0	3,8
Lager- / Produktionsgebäude	32	20,5	48,6
Sonstige Gebäude	23	10,9	8,2
Summe:	818	78,5	401,3

* 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	4	6	5	17	15	26	22	33	12	20	41	201
ZFH	1	0	0	1	2	5	5	2	4	0	1	21
RH	4	3	13	36	34	27	4	2	0	0	4	127
REH	7	0	1	18	22	19	9	3	3	1	2	85
DHH	1	4	3	13	49	30	19	21	6	3	2	151

EFH = freistehende Einfamilienhäuser

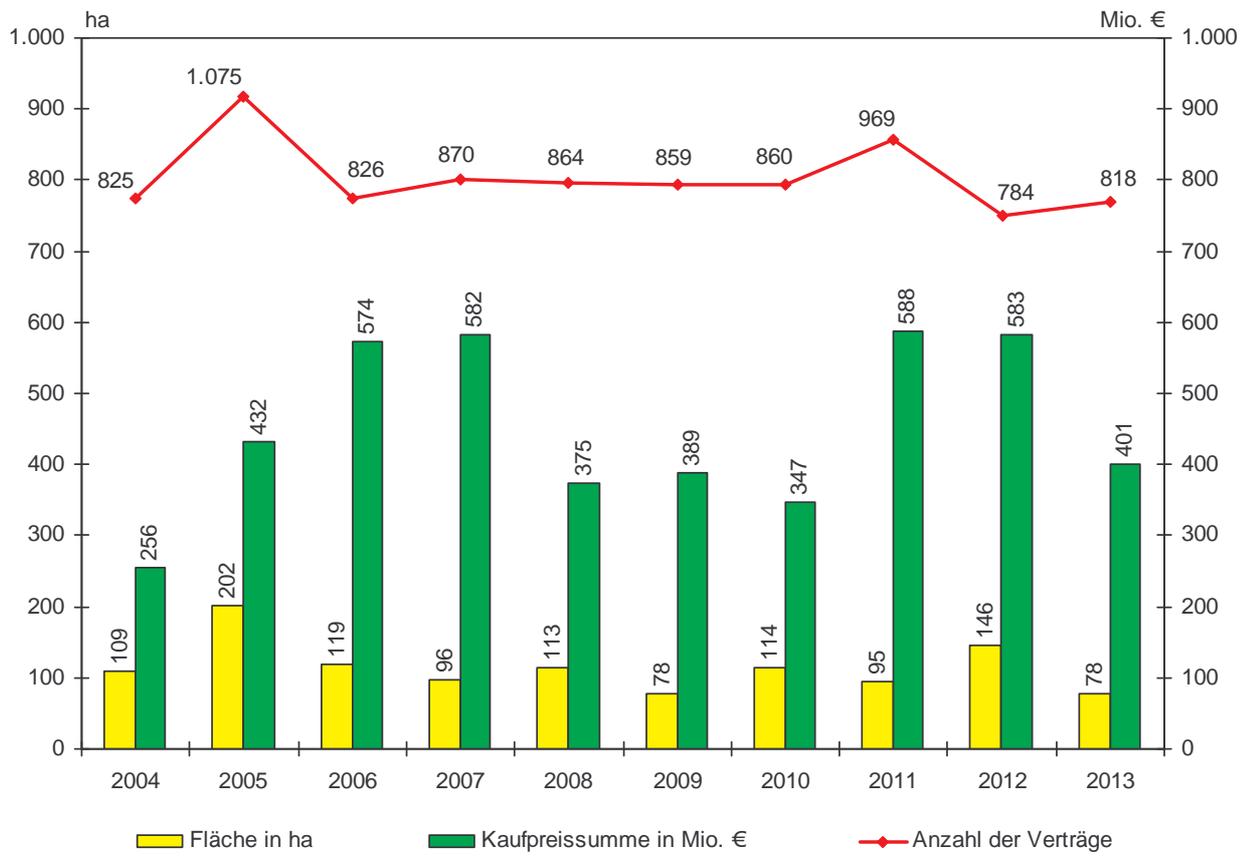
ZFH = Zweifamilienhäuser

RH = Reihenhäuser

REH = Reihenendhäuser

DHH = Doppelhaushälften

Schaubild 12: Umsatz bebauter Grundstücke



Die Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2013 war die zweitniedrigste 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 ha	Kaufpreissumme Mio. €
	insgesamt	nur EFH	nur ZFH		
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
2013	647	601	46	36,1	203,8

b) Preise

Rund 80 % aller Reihenhäuser kosteten 2013 zwischen 150.000 und 290.000 €, 80 % aller Doppelhaushälften und Reihenendhäuser sind zu Preisen zwischen 190.000 und 385.000 € verkauft worden. Die Reihenhaushausgrundstücke waren im Schnitt 145 - 275 m² groß, die Doppelhaus- und Reihenendhausgrundstücke zwischen 240 und 570 m².

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

Jahr	freistehende Einfamilienhäuser		Doppelhäuser / Reihenendhäuser		Reihenhäuser	
	Durch- schnittspreis	Preis je m ² WF	Durch- schnittspreis	Preis je m ² WF	Durch- schnittspreis	Preis je m ² WF
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
2013	421.000	2.274	279.000	2.003	277.000	1.985
2004 - 2013	+ 38 %	+ 17 %	+ 15 %	+ 6 %	+ 33 %	+ 9 %

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 / Reihenhäuser		Reihenhäuser	
	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF
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*
2013	234.000	1.809	227.000	1.627	133.000*	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. 73 % der Preise von bebauten Grundstücken im Normal Eigentum. 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 m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF
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
2013	275.000	1.993	299.000	1.844	295.000	2.033	275.000	1.993
2004 - 2013	+ 31 %	+ 6 %	+ 43 %	+ 3 %	+ 6 %	- 6 %	+ 16 %	+ 11 %

Insgesamt sind die Preise gegenüber 2012 im Mittel um 4 % 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 m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF
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
2013	-	-	133.000*	1.378*	190.000*	1.533*	230.000	1.634

* weniger als 5 Kauffälle

4.2 Mehrfamilienhäuser

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

Jahr	Anzahl	Fläche ha	Kaufpreissumme Mio. €
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	6,2	53,3
2009	93	6,1	60,8
2010	88	10,0	84,0
2011	76	4,3	55,3
2012	61	3,8	47,8
2013	62	3,5	45,5

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

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2004 - 2013
Gesamt in 1.000 €	474	566	611	614	635	606	766	747	871	799	+ 69 %
€/m ² WF	1.122	1.188	1.303	1.223	1.259	1.258	1.427	1.661	1.626	2.083	+ 86 %
mittleres Baujahr	1948	1947	1939	1953	1949	1950	1957	1950	1950	1955	

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 18 %.

4.3 Geschäfts- und Warenhäuser

Aus Kaufverträgen der Jahre 2011 bis 2013 wurden die in den Tabellen 25 und 26 aufgeführten typischen Werte für Geschäfts- und Warenhäuser in 1A-Lage (gemäß Handelsimmobilienreport 2013 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 €/m ² NF	Preisspanne €/m ² NF
Geschäftshäuser	5	8.800	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 €/m ² NF	Preisspanne €/m ² NF
Warenhäuser	4	4.200	2.200 - 6.000

4.4 Bürogebäude

Aus Kaufverträgen der Jahre 2004 bis 2013 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 €/m ² NF	Preisspanne €/m ² NF
Zentrum	alle Baujahre	7	2.000	1.600 - 2.300
zentrumsnah	90er Jahre und älter	23	1.250	800 - 1.500
	2000 und jünger	2	2.500	2.300 - 2.600
dezentral	90er Jahre und älter	7	950	800 - 1.100
	2000 und jünger	3	1.950	1.600 - 2.300

4.5 Gewerbehallen

Aus Kaufverträgen der Jahre 2010 bis 2013 wurden die unten aufgeführten typischen Werte für Gewerbehallen in Gewerbegebieten am Stadtrand bzw. in den äußeren Stadtteilen ermittelt.

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

Baujahr	Anzahl	Mittelwert €/m ² NF	Preisspanne €/m ² NF
1960 - 2000	16	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 1.516 Kaufverträgen die Anzahl des Vorjahres (1.509) leicht überschritten.

Der Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum wird in erster Linie getragen von den Weiterverkäufen. Dieser Anteil erreicht 62 % aller Verkaufsfälle. Die Anzahl der Ersterwerbsfälle ist auf hohem Niveau leicht gesunken, dagegen gibt es eine leichte Steigerung bei den Weiterverkäufen. (s. a. Schaubild 17).

Tabelle 29: Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum 2013

	Wohnungseigentum		Teileigentum	
	Anzahl	Kaufpreissumme Mio. €	Anzahl	Kaufpreissumme Mio. €
Ersterwerb	387	100,4	35	2,9
Weiterverkäufe	940	117,9	51	12,5
Umwandlungen	189	32,7	9	1,4
Summe:	1.516	250,9	95	16,8

Schaubild 13: Prozentuale Verteilung der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum 2013

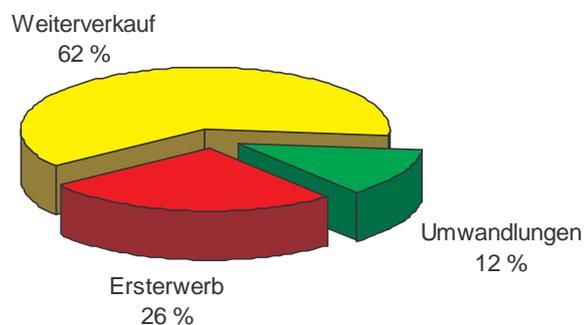
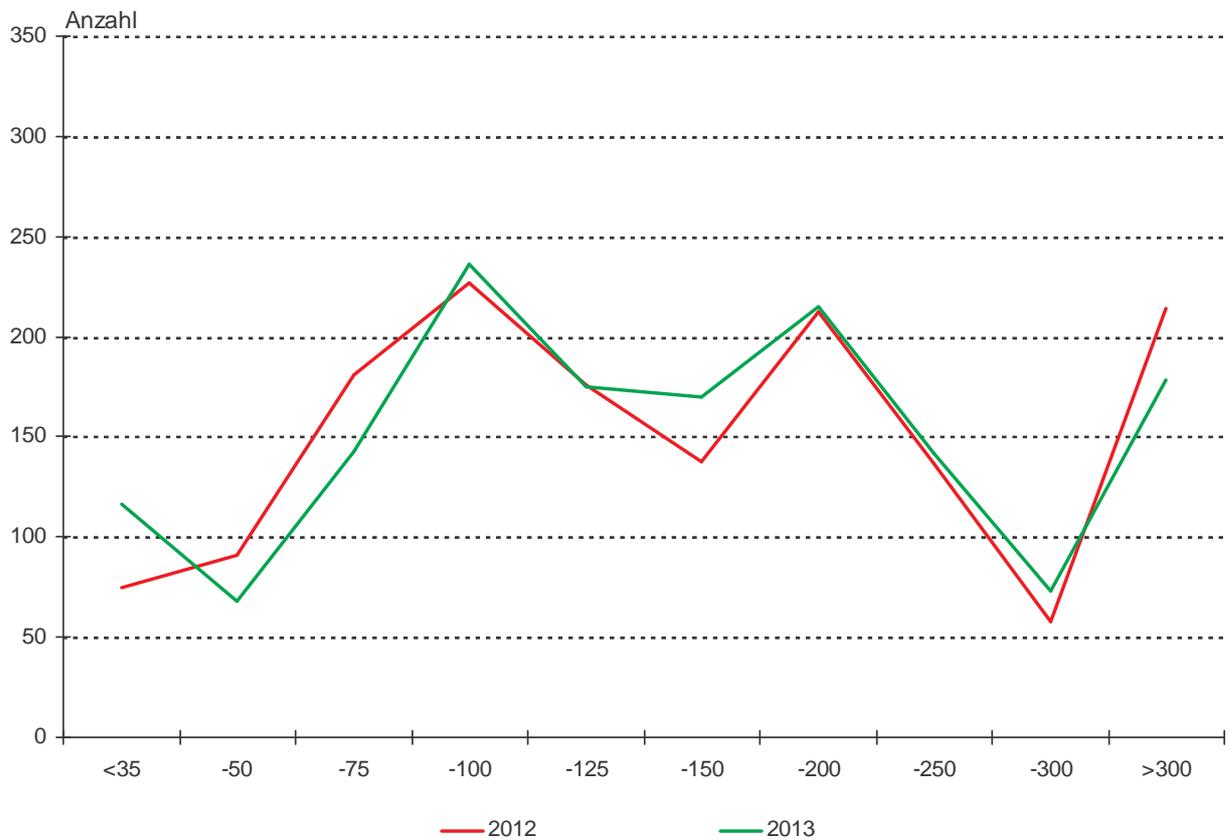


Tabelle 30: Verteilung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen 2012 und 2013 nach Preisgruppen

Kaufpreis in 1.000 €	< 35	- 50	- 75	- 100	- 125	- 150	- 200	- 250	- 300	> 300
Anzahl 2012	75	91	181	227	176	138	212	137	58	214
Anzahl 2013	116	68	143	236	175	170	215	142	73	178

Schaubild 14: Vergleich der Gesamtkaufpreise 2012 und 2013 (Eigentumswohnungen in 1.000 €)**Tabelle 31:** Aufteilung der Kaufverträge (2013) von Eigentumswohnungen nach Entfernung vom Zentrum

	Zentrum	zentrumsnah	innerer Stadtrand	äußerer Stadtrand	äußere Stadtteile	Gesamt
Ersterwerb	5	110	157	16	99	387
Weiterverkauf	20	169	185	241	325	940
Umwandlungen	6	78	84	8	13	189
Summe	31	357	426	265	437	1.516

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

Schaubild 15: Umsatzentwicklung von Eigentumswohnungen

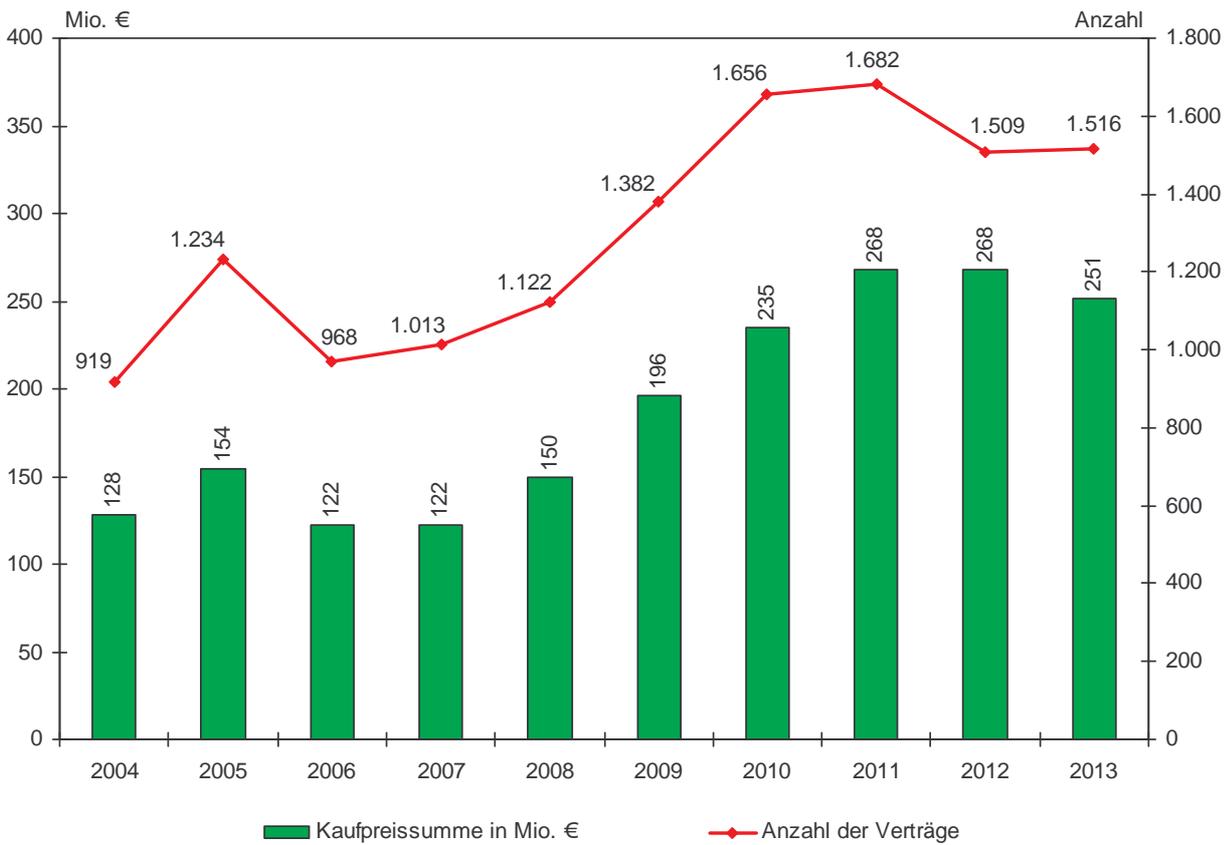
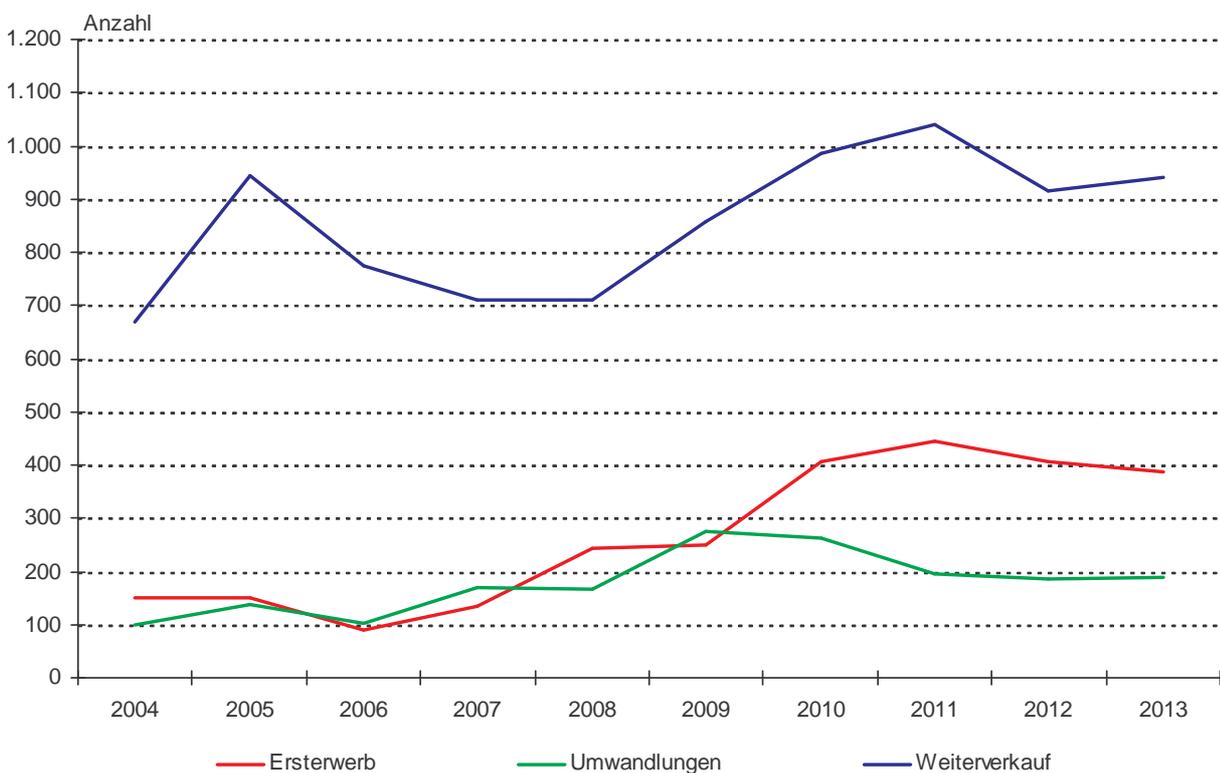


Schaubild 16: Umsatzentwicklung von Eigentumswohnungen (Anzahl)



5.2 Wohnungseigentum

Neubauten wurden im Berichtszeitraum im gesamten Stadtgebiet um 4 % teurer verkauft als im Vorjahr, Weiterverkäufe um 9 %.

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

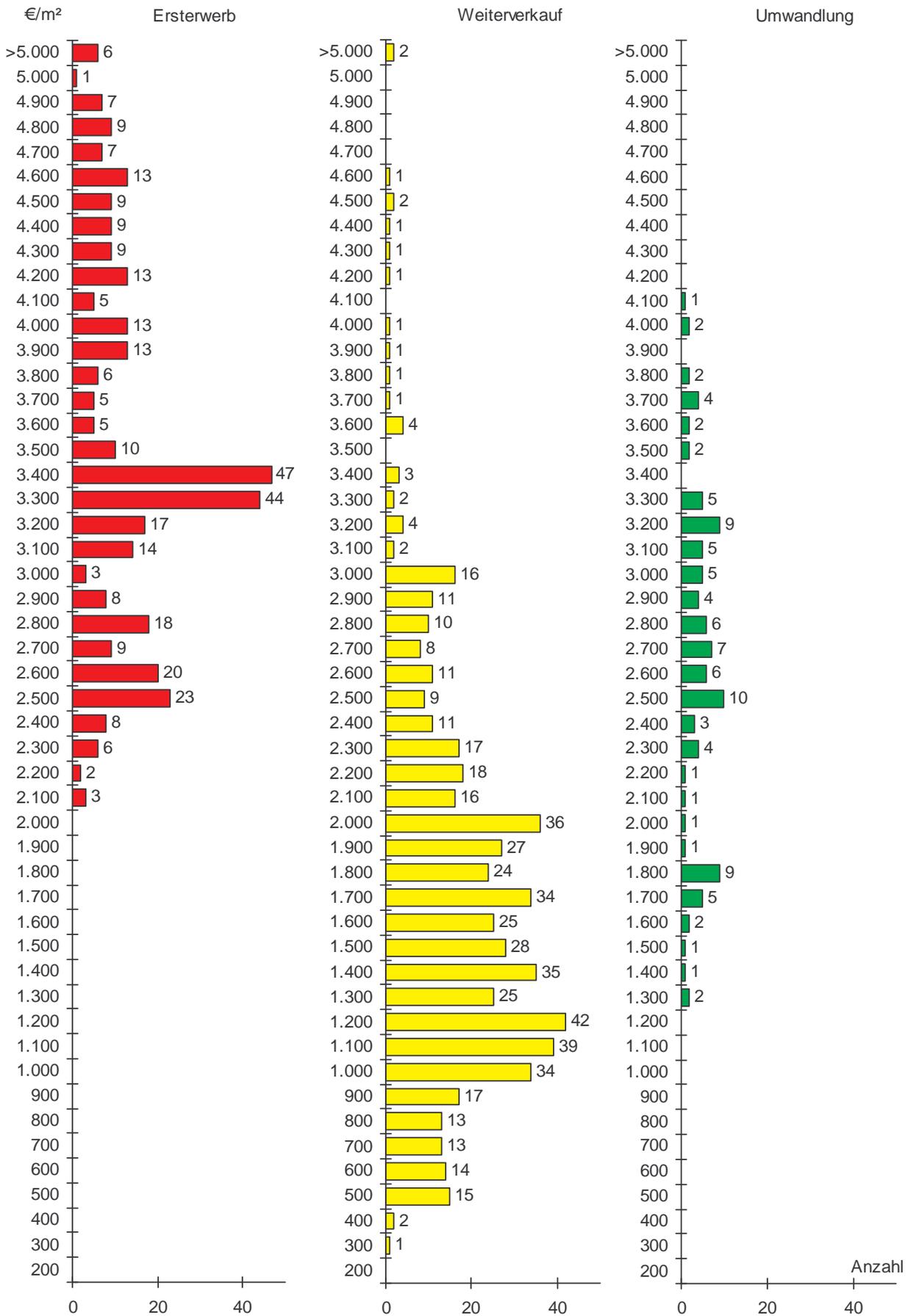
Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise wurden (auch in den folgenden Tabellen) die Anteile für Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze aus den Gesamtkaufpreisen herausgerechnet. Alle dargestellten Preise pro m² Wohnfläche beziehen sich somit allein auf die Anteile der Wohnungen (inkl. Bodenanteil).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

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

Jahr	Ersterwerb €/m ²	Weiterverkauf €/m ²	Umwandlung €/m ²
2004	2.539	1.438	1.306
2005	2.513	1.451	1.590
2006	2.456	1.363	1.816
2007	2.168	1.326	1.672
2008	2.422	1.244	1.797
2009	2.444	1.398	2.179
2010	2.635	1.378	1.855
2011	2.850	1.488	2.273
2012	3.299	1.623	2.662
2013	3.456	1.663	2.633

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 17: Verteilung der Preise in €/m² Wohnfläche im Jahr 2013



5.2.1 Ersterwerb

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

Jahr	Zentrum		zentrumsternah		innerer Stadtrand		äußerer Stadtrand		äußere Stadtteile	
	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF
2005	11	2.949	55	2.521	21	2.457	9	2.087	16	2.503
2006	4	2.761	9	2.436	35	2.425	8	2.231	16	2.571
2007	4	3.570	5	2.941	44	2.382	29	1.913	36	1.849
2008	12	3.582	13	2.903	91	2.512	43	2.090	29	1.939
2009	9	3.548	32	2.972	106	2.511	55	1.956	19	2.068
2010	1	2.549	92	3.094	99	2.768	132	2.443	49	2.027
2011	1	3.449	120	3.402	73	2.900	158	2.690	57	2.058
2012	8	3.855	57	4.099	220	3.351	17	3.185	62	2.340
2013	5	4.334	108	4.122	148	3.457	11	3.378	90	2.615

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

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		zentrumsternah		innerer Stadtrand		äußerer Stadtrand		äußere Stadtteile	
	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF
2005	6	1.973	146	1.898	124	1.629	115	1.115	135	1.067
2006	7	2.213	95	1.819	86	1.572	103	1.052	106	1.028
2007	4	2.235	82	1.865	83	1.503	108	1.077	115	1.015
2008	3	2.566	84	1.950	71	1.544	102	994	133	799
2009	4	2.481	97	2.080	128	1.635	118	1.078	146	966
2010	3	2.234	96	2.011	116	1.695	171	1.140	168	1.025
2011	3	2.331	113	2.241	118	1.830	190	1.125	190	1.176
2012	10	3.140	82	2.396	102	1.964	179	1.307	146	1.231
2013	8	3.156	83	2.481	106	2.210	170	1.320	211	1.287

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

5.2.3 Umwandlungen

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

Jahr	Zentrum		zentrunsnah		innerer Stadtrand		äußerer Stadtrand		äußere Stadtteile	
	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF
2005	5	2.560	48	1.945	23	1.424	50	1.344	12	1.116
2006	7	2.781	54	1.805	9	1.360	3	1.615	3	1.332
2007	4	2.687	71	1.969	53	1.281	-	-	10	1.230
2008	8	1.882	68	1.898	21	1.420	-	-	2	1.306
2009	3	2.399	86	2.354	65	2.131	1	1.206	11	1.080
2010	-	-	62	1.903	49	1.966	19	1.545	4	1.210
2011	2	1.723	32	2.574	57	2.253	12	1.655	-	-
2012	2	2.976	62	2.918	11	2.210	9	1.532	1	1.338
2013	5	2.327	56	2.879	24	2.784	8	1.484	8	1.800

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

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.

5.2.4 Wohnungseigentum - Dachräume (nicht ausgebaut)

Aus 11 Kaufverträgen der Jahre 2003 - 2010 über nicht ausgebaute Dachräume in zentrumsnah gelegenen Wohnungseigentumsanlagen der 1950er bis 1970er Jahre konnte ein mittlerer Kaufpreis je m² zukünftiger Wohnfläche in Höhe von rd. 400 €/m² abgeleitet werden.

Die Kaufpreisspanne beträgt ca. 300 bis 500 €/m².

5.3 Teileigentum

Tabelle 36: Umsatz von Teileigentum

Art	Anzahl	Kaufpreissumme Mio. €
Büros	10	7,1
Läden	14	3,3
Garagen	46	0,8
Sonstige Nutzungen	25	5,7

5.4 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenstellplätze

Tabelle 37: Kaufpreise aus dem Jahr 2013 in €

Art/Typ	Minimum	Maximum	Mittlerer Preis
Tiefgaragenstellplätze	1.000	30.000	19.500
Garagen	4.000	25.000	10.000
Stellplätze	500	15.000	5.000

5.5 Sondernutzungsrechte an Gartenflächen

In 12 Kaufverträgen aus den Jahren 2008 bis 2013 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. 10000 €.

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 in der Regel Wohnhäuser mit 1 bis 3 Wohnungen. In Gebieten des individuellen Wohnungsbaus betragen die typische **Grundstücksgröße 600 m²**, die typische **Grundstückstiefe 30 m** und die **wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) 0,4 bzw. bis zu 1,0**.

Für Wohngrundstücke mit individuellem Wohnungsbau im **Außenbereich** - außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - (W - ASB) beträgt die typische Grundstücksgröße 1.000 m².

In Gebieten mit überwiegendem **Geschosswohnungsbau** beziehen sich die Bodenrichtwerte auf die angegebene wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ). 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 Dauergrünland getrennt ausgewiesen (siehe Schaubild 11).

Im gesamten Stadtgebiet der Stadt Münster beträgt der Richtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen 1,00 €/m² (ohne Aufwuchs).

6.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 30.01.2014 die folgenden gebietstypischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen.

Tabelle 38: Übersicht über die Bodenrichtwerte

Baureife Grundstücke erschließungsbeitragsfrei	Lage			Ø Erschließungs- beiträge €/m ²
	gut €/m ²	mittel €/m ²	einfach €/m ²	
individueller Wohnungsbau	490	330	230	30
Wohnungen oder Mischnut- zungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages WGFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V	700	520	330	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 Markttrichtwerte 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.)

Jahr	Unbebaute Grundstücke				
	individueller Wohnungsbau	Geschosswohnungsbau	Jahr	individueller Wohnungsbau	Geschosswohnungsbau
1960	6,8	17,0	1990	65,1	66,5
1961	7,9	18,0	1991	68,3	70,5
1962	8,5	18,4	1992	75,1	74,0
1963	9,7	19,3	1993	83,4	81,4
1964	11,7	21,4	1994	91,7	85,5
1965	13,0	25,1	1995	100,0	89,8
1966	13,6	28,2	1996	90,0	94,2
1967	13,8	29,3	1997	88,2	96,1
1968	13,9	30,3	1998	94,4	96,1
1969	14,4	32,4	1999	94,4	96,1
1970	16,9	34,6	2000	94,4	96,1
1971	19,0	36,4	2001	91,5	96,1
1972	21,9	38,2	2002	93,4	96,1
1973	24,2	38,9	2003	91,5	96,1
1974	26,4	39,4	2004	91,5	96,1
1975	28,0	41,0	2005	92,5	96,1
1976	30,8	42,7	2006	93,4	98,1
1977	34,2	44,3	2007	93,4	98,1
1978	40,0	47,9	2008	93,4	98,1
1979	48,0	53,2	2009	96,2	98,1
1980	55,2	58,5	2010	100,0	100,0
1981	60,8	63,2	2011	101,5	103,5
1982	63,8	67,6	2012	104,6	105,6
1983	63,8	67,6	2013	109,8	110,8
1984	63,8	67,6			
1985	60,6	64,2			
1986	57,0	64,2			
1987	54,1	64,2			
1988	58,4	64,2			
1989	61,4	66,5			

Tabelle 40: Preisindices (jeweils zum 31.12.)

Jahr	Bebaute Grundstücke			
	individueller Wohnungsbau*	Mehrfamilienhausbebauung	Eigentumswohnungen Ersterwerb	Eigentumswohnungen Weiterverkauf
1986	68,2	57,8		61,6
1987	66,2	57,8	60,6	63,7
1988	68,1	61,3	63,7	68,7
1989	69,5	66,3	68,7	73,7
1990	71,9	70,9	72,8	77,0
1991	74,8	76,5	85,2	80,9
1992	77,1	79,6	91,2	87,8
1993	81,7	87,5	95,7	93,9
1994	89,9	91,9	100,5	96,0
1995	89,9	101,1	96,5	96,4
1996	89,9	106,2	92,6	98,3
1997	91,7	108,3	95,4	101,8
1998	93,5	108,3	95,4	104,5
1999	96,3	111,6	98,3	103,5
2000	96,3	111,6	100,2	98,8
2001	93,4	103,8	99,3	95,8
2002	92,4	98,6	95,8	96,7
2003	95,3	93,6	98,6	97,8
2004	96,2	95,5	103,6	98,2
2005	98,1	95,5	106,7	98,1
2006	96,2	100,2	104,6	96,6
2007	97,1	98,2	96,2	96,1
2008	96,2	95,3	99,1	99,0
2009	97,1	96,2	96,1	100,9
2010	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	99,0	106,0	107,0	109,0
2012	106,9	114,0	128,4	114,5
2013	111,2	134,4	133,5	124,7

* bis 2012 abgeleitet aus den Kaufpreisen von Doppelhaushälften und Reihen-/ Reihendhäusern, ab 2013 unter Berücksichtigung der freistehenden Einfamilienhäuser

7.2 Umrechnungskoeffizienten

7.2.1 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

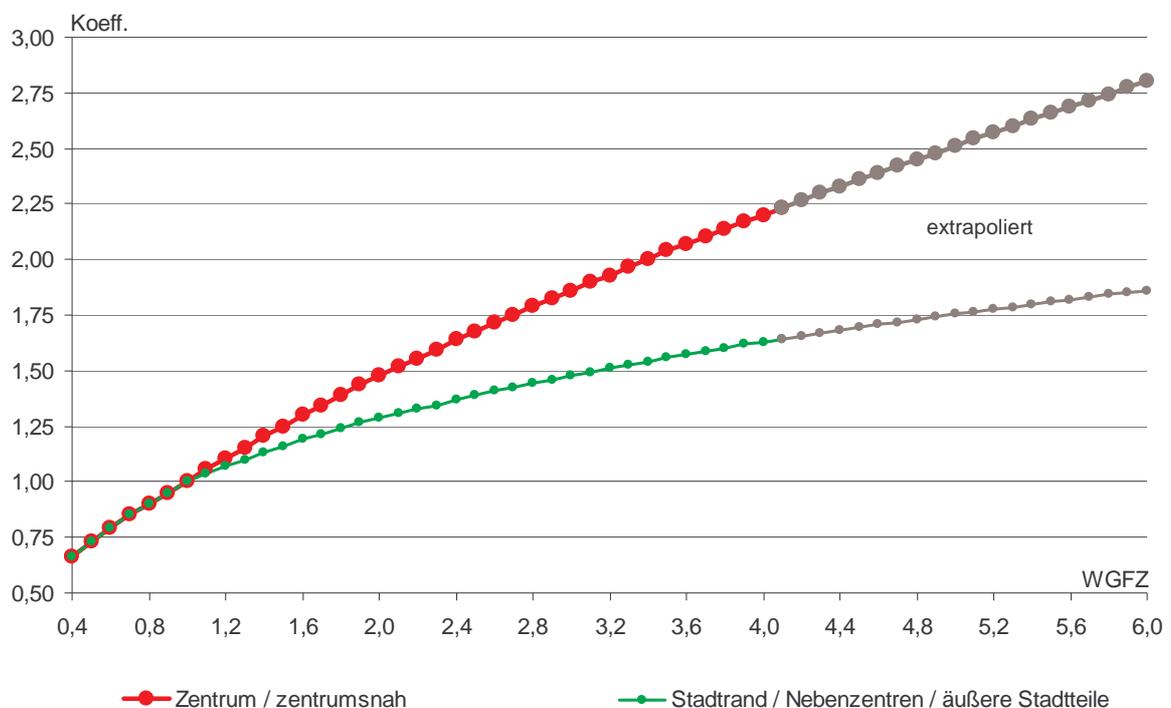
Im Rahmen einer Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung im Jahre 2012 wurden Kaufpreise aus den Jahren 2004 bis 2011 herangezogen. Dabei handelt es sich um erschließungsbeitragsfreie, baureife Grundstücke, bei denen das Maß der baulichen 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 kann mit hinreichender Genauigkeit durch Rückrechnung mit einem Divisor von 0,75 ermittelt werden.

Beispiel: $1.200 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} : 1.000 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksgröße} : 0,75 = 1,6 \text{ (WGFZ)}$

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) in der Tabelle 41 mit aufgelistet:

Schaubild 18: Umrechnungskoeffizienten WGFZ



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

Tabelle 41: Umrechnungskoeffizienten

wertrelevante Geschossflächenzahl	WertR	Münster	
		Zentrum / zentrumnah	Stadttrand / Nebenzentren / äußere Stadtteile
0,4	0,66	0,66	0,66
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
3,1	-	1,90	1,50
3,2	-	1,93	1,52
3,3	-	1,97	1,53
3,4	-	2,00	1,54
3,5	-	2,04	1,56
3,6	-	2,07	1,58
3,7	-	2,11	1,59
3,8	-	2,14	1,60
3,9	-	2,17	1,62
4,0	-	2,20	1,63
4,1	-	2,24	1,64
4,2	-	2,27	1,66
4,3	-	2,30	1,67
4,4	-	2,33	1,68
4,5	-	2,36	1,70
4,6	-	2,39	1,71
4,7	-	2,42	1,72
4,8	-	2,45	1,73
4,9	-	2,48	1,74
5,0	-	2,51	1,76
5,1	-	2,55	1,77
5,2	-	2,57	1,78
5,3	-	2,60	1,79
5,4	-	2,63	1,80
5,5	-	2,66	1,81
5,6	-	2,69	1,82
5,7	-	2,72	1,83
5,8	-	2,75	1,85
5,9	-	2,78	1,85
6,0	-	2,81	1,86

7.2.2 Grundstücksgröße

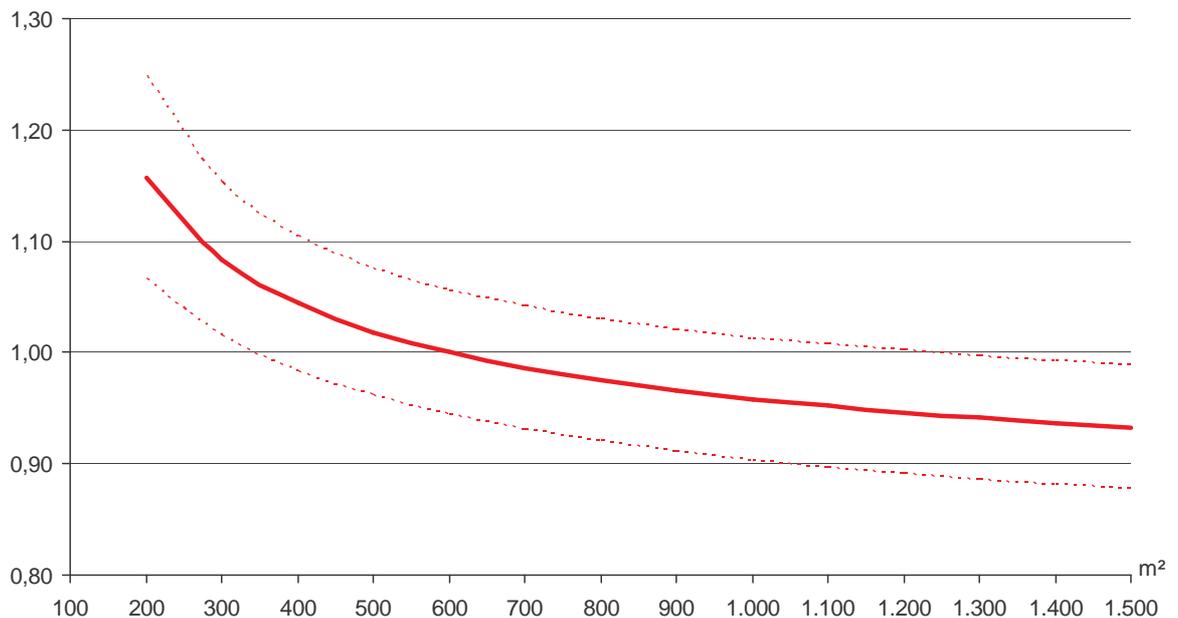
Im Rahmen der Ableitung des Einflusses der Grundstücksgröße auf den Bodenwert wurden in den Jahren 2010 bis 2012 Kaufpreise unbebauter Grundstücke für individuelle Wohnbebauung herangezogen.

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 (m ²)													
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 19: 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 - 3,5
Dreifamilienhäuser*	1,5 - 4,0
Mehrfamilienwohnhäuser*	1,5 - 4,5
Gemischt genutzte Gebäude*	3,0 - 5,5
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: Differenzierte Auswertung nach Lage

Lagefaktor	Zone*	Lage	Anzahl	Mittelwert **	typische Werte
1	1 bis 3	gute und sehr gute Lagen	32	2,0	+/- 0,1 1,2 - 2,7
2	2 und 3	mittlere Lage	83	2,4	+/- 0,1 1,9 - 3,5
3	4	mittlere bis gute Lage	126	3,0	+/- 0,1 2,0 - 5,3
4	5	mittlere bis gute Lage	133	3,8	+/- 0,1 2,0 - 9,4
5	4 und 5	einfache Lage	44	5,1	+/- 0,4 4,2 - 12,4

* siehe Schaubild - regionale Gliederung - am Ende des Berichts -

** 90 Jahre Gesamtnutzungsdauer, 20 Miteigentümer, 4.500 € Jahresrohertrag der Wohnung gemäß Mietspiegel 2013

Der Untersuchung lagen 418 Kauffälle der Jahre 2011 bis 2013 mit folgenden Kriterien zu Grunde:

- Gesamtnutzungsdauer: 90 Jahre
- Alter: 5 bis 50 Jahre
- Rohertrag: 2.000 bis 11.000 €
- Miteigentümer: 6 bis 224

Es gelten folgende Trends:

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

Formelberechnung:

$$LZ = 1 : (0,696442 - \text{Lagefaktor} \times 0,068565 - \text{Anzahl} \times 0,000677 + \text{Jahresrohertrag} \times 0,000023)^2$$

Beispiel:

Lagefaktor = **3** - Zone 4, äußerer Stadtrand (mittlere bis gute Lage)

Anzahl = **15** Einheiten

Jahresrohertrag = **6.000 €**

$$LZ = 1 : (0,696442 - 3 \times 0,068565 - 15 \times 0,000677 + 6.000 \times 0,000023)^2$$

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: Differenzierte Auswertung nach Typ und Lage

Typ	Lage	Anzahl	Mittelwert	80 % der Werte liegen zwischen:
Dreifamilienhäuser				
(im Mittel: 39 Jahre Restnutzungsdauer, 229 m ² Wohnfläche, 16.000 € Rohertrag/Jahr)				
	- alle Lagen	16	2,6 % +/- 1,0 %	1,6 - 3,7 %
Mehrfamilienhäuser (bis einschl. 20 % gewerblicher Rohertrag)				
(im Mittel: 44 Jahre Restnutzungsdauer, 545 m ² Wohnfläche, 47.000 € Rohertrag/Jahr)				
	- gute Lage	12	2,0 % +/- 1,0 %	1,0 - 3,0 %
	- mittlere / einfache Lage	54	2,9 % +/- 1,1 %	1,6 - 4,3 %
Gemischt genutzte Gebäude (über 20 % gewerblicher Rohertrag)				
(im Mittel: 50 Jahre Restnutzungsdauer, 1.176 m ² Wohn-/Nutzfläche, 117.000 € Rohertrag/Jahr)				
	- alle Lagen	8	3,8 % +/- 1,4 %	2,6 - 5,5 %
Kleine Geschäftshäuser, Innenstadt				
(im Mittel: 44 Jahre Restnutzungsdauer, 831 m ² Wohn-/Nutzfläche, 296.000 € Rohertrag/Jahr)				
	- mittlere Lagen / Innenstadt	2	5,1 % +/- 1,5 %	4,1 - 6,1 %

Aus 94 ausgewerteten Kauffällen der Jahre 2012 bis 2013 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

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. - 0,4 % - Punkten.

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).

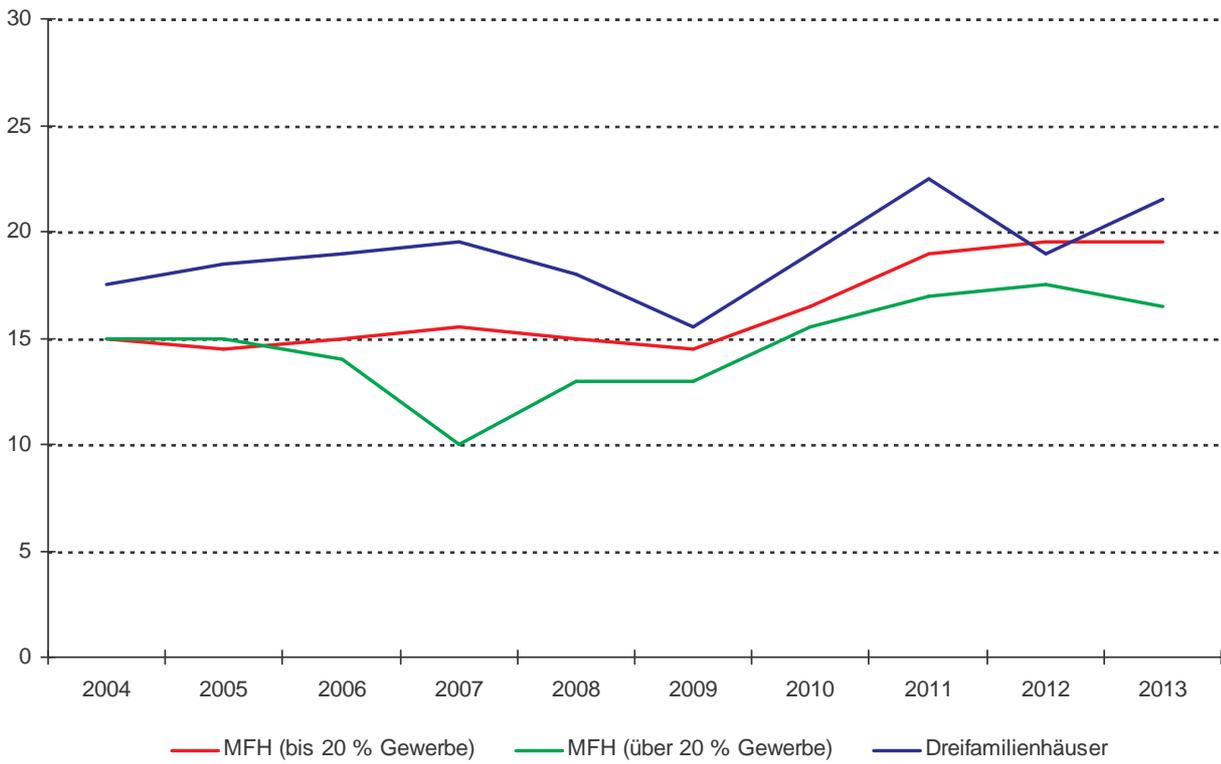
Die Betriebskosten (u. a. Grundsteuer, Kanalbenutzungsgebühr, Straßenreinigungsgebühren, Kosten der Versicherungen, Schornsteinefegergebühren, Treppenhausbeleuchtung) bleiben unberücksichtigt.

Tabelle 45: Differenzierte Auswertung nach Typ und Lage

Typ	Lage	Rohertragsfaktor	im Mittel:
Dreifamilienhäuser			
	- gute Lage	26,0	
	- mittlere Lage	17,0 - 24,5	21,5
Mehrfamilienhäuser (bis einschl. 20 % gewerblicher Rohertrag)			
	- gute Lage	19,0 - 28,0	24,5
	- mittlere und einfache Lage	16,0 - 29,0	19,5
Eigentumswohnungen (Weiterverkauf - vermietet -)			
Zahlen von 2011 / 2013	- gute und sehr gute, zentrumsnahe Lage	23,0 - 42,0	32,5
	- mittlere, zentrumsnahe Lage	19,0 - 33,0	26,0
	- gute und mittlere, äußere Stadtrandlage	14,0 - 27,0	20,5
	- gute und mittlere, äußere Stadtteillage	9,0 - 23,0	16,0
	- einfache, äußere Stadtrand- und Stadtteillage	6,0 - 14,0	10,0
Gemischt genutzte Gebäude (über 20 % gewerblicher Rohertrag)			
	- gute Lage	20,0	
	- mittlere Lage	14,0 - 19,0	16,5
	- einfache Lage	12,0 - 18,0	15,5
Geschäftshäuser			
Zahlen von 2008 / 2009	- mittlere Lage	12,5 - 15,0	14,0
Bürogebäude (kleinteilig)			
Zahlen von 2009 / 2010	- mittlere Lage	10,5 - 16,5	14,5

Der Auswertung für das Segment der Dreifamilien-, Mehrfamilien- und gemischt genutzten Gebäude lagen 94 Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2013, der Auswertung für die vermieteten Eigentumswohnungen lagen 418 Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2013 zu Grunde.

Schaubild 20: Entwicklung der Rohertragsfaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage



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 46: Durchschnittliche Kaufpreise, individueller Wohnungsbau 2013

Typ	Baujahre	Anzahl	Grundstücksgröße (im Mittel) m ²	Wohnfläche (im Mittel) m ²	Kaufpreis €/m ² WF	Gesamtkaufpreis €
Freistehende Einfamilienhäuser Grundstücksgröße 350 - 800 m ² Wohnfläche 80 - 326 m ²	2011 - 2013	14	492	162	2.786	447.000
	1975 - 2010	40	556	155	2.426	367.000
	1950 - 1974	60	663	159	2.416	374.000
	bis 1949	5	559	191	2.109	468.000
Doppelhaushälften Grundstücksgröße 200 - 500 m ² Wohnfläche 85 - 216 m ²	2011 - 2013	34	361	143	2.035	288.000
	1975 - 2010	37	345	135	2.332	311.000
	1950 - 1974	29	380	121	1.896	229.000
	bis 1949	2	371	124	2.878	340.000
Reihenendhäuser Grundstücksgröße 200 - 500 m ² Wohnfläche 75 - 180 m ²	2011 - 2013	6	343	124	2.192	273.000
	1975 - 2010	28	322	123	2.368	284.000
	1950 - 1974	22	385	114	2.075	227.000
	bis 1949	1	340	148	3.953	585.000
Reihenmittelhäuser Grundstücksgröße 150 - 300 m ² Wohnfläche 75 - 171 m ²	2011 - 2013	6	205	124	1.837	226.000
	1975 - 2010	39	227	120	2.022	240.000
	1950 - 1974	37	233	99	1.968	192.000
	bis 1949	-	-	-	-	-

Tabelle 47: 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 €/m ²	Anzahl	Gesamtmittel €/m ²	typische Preise* €/m ²
Einfach einfache - auch immissionsbelastete Lage - kleinteilig, unterdurchschnittlich	bis 1949	1.320	10	1.310	860 - 1.660
	1950 - 1974	1.350	15		
	1975 - 1999	-	-		
	ab 2000	-	-		
Mittel mittlere Lage, durchschnittlich	bis 1949	2.170	23	2.120	1.440 - 2.640
	1950 - 1959	1.990	60		
	1960 - 1969	1.910	113		
	1970 - 1979	1.930	91		
	1980 - 1989	1.890	46		
	1990 - 1999	2.290	43		
	ab 2000	2.410	61		
Gehoben gute, i.d.R. zentrumsnahe Lage, überdurchschnittlich	bis 1949	2.470	3	3.340	2.040 - 4.010
	1950 - 1974	3.210	37		
	1975 - 1999	2.360	9		
	ab 2000	3.460	7		
Stark gehoben sehr gute Lage, großzügig, exklusiv	bis 1949	-	-	4.120	3.000 - 4.890
	1950 - 1974	3.640	7		
	1975 - 1999	-	-		
	ab 2000	4.290	7		

* 80 % aller Werte liegen zwischen den Eckwerten

Tabelle 48: Durchschnittspreise 2012 / 2013 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in €/m² Wohnfläche

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Grundstücksgröße 350 - 800 m ²			
Lage	Anzahl	Median	Typische Preise	Minimum	Maximum
innerer Stadtrand (Zone 3)					
sehr gute Lage	11	3.340	2.330 - 5.030	2.330	6.290
gute Lage	13	2.830	2.440 - 3.840	2.080	4.360
mittlere Lage	14	2.280	1.800 - 3.360	1.600	3.860
äußerer Stadtrand (Zone 4)					
gute Lage	52	2.110	1.590 - 3.090	1.290	3.740
mittlere Lage					
einfache Lage	-	-	-	-	-
äußere Stadtteile (Zone 5)					
gute Lage	150	2.020	1.440 - 2.810	940	3.880
mittlere Lage					
einfache Lage					

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

Tabelle 49: Durchschnittspreise 2012 / 2013 für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser in €/m² Wohnfläche

Doppelhaushälften/Reihenendhäuser		Grundstücksgröße 200 - 500 m ²			
Lage	Anzahl	Median	Typische Preise	Minimum	Maximum
innerer Stadtrand (Zone 3)					
sehr gute Lage	12	3.590	2.760 - 4.000	2.740	4.820
gute Lage	46	2.480	1.660 - 3.300	1.000	3.710
mittlere Lage					
äußerer Stadtrand (Zone 4)					
gute Lage	90	2.350	1.950 - 3.000	1.060	3.680
mittlere Lage					
einfache Lage	keine Angabe				
äußere Stadtteile (Zone 5)					
gute Lage	194	1.940	1.380 - 2.610	1.070	3.850
mittlere Lage					
einfache Lage	5	1.870	1.450 - 2.570	1.450	2.570

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

Tabelle 50: Durchschnittspreise 2012 / 2013 für Reihenhäuser in €/m² Wohnfläche

Reihenhäuser		Grundstücksgröße 150 - 300 m ²			
Lage	Anzahl	Median	Typische Preise	Minimum	Maximum
innerer Stadtrand (Zone 3)					
sehr gute Lage	3	2.800	2.520 - 3.690	2.520	3.690
gute Lage	25	2.260	1.920 - 2.630	1.540	3.120
mittlere Lage					
äußerer Stadtrand (Zone 4)					
gute Lage	-	-	-	-	-
mittlere Lage	50	1.880	1.460 - 2.260	1.010	2.860
einfache Lage					
äußere Stadtteile (Zone 5)					
gute Lage	89	1.830	1.410 - 2.380	1.080	2.850
mittlere Lage					
einfache Lage	3	1.550	1.470 - 1.840	1.470	1.840

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

Weiterhin erlaubt die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge bei Doppelhaushälften / Reihenhäusern 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 2012 und 2013 zusammengefasst, um eine größere Datenmenge zu Grunde legen zu können.

Die Kauffälle zeigten gegenüber den vergangenen Berichtsjahren eine deutlich größere Streuung.

Tabelle 51: Mittlere Preise in €/m² Wohnfläche für Doppelhaushälften / Reihenhäuser
200 bis 500 m² Grundstücksgröße

Lage	Baujahr					
	Neubau	2005	1995	1985	1975	1965
innerer Stadtrand gute / mittlere Lage	3.300	3.100	2.800	2.600	2.500	2.300
äußerer Stadtrand gute / mittlere Lage	2.600	2.500	2.300	2.200	2.000	1.900
äußere Stadtteile gute / mittlere Lage	2.200	2.100	2.000	1.900	1.800	1.700

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

Tabelle 52: Mittlere Preise in €/m² Wohnfläche für Reihenhäuser
150 bis 300 m² Grundstücksgröße

Lage	Baujahr					
	Neubau	2005	1995	1985	1975	1965
innerer Stadtrand gute / mittlere Lage	-	Preise von 2.700 bis 1.800 *				
äußerer Stadtrand gute / mittlere Lage	2.200	2.100	2.000	1.900	1.800	1.700
äußere Stadtteile gute / mittlere Lage	2.000	1.900	1.800	1.750	1.750	1.700

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

* keine Abhängigkeit vom Alter erkennbar

b) Geschosswohnungsbau

Tabelle 53: Durchschnittspreise 2011 bis 2013 in €/m² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser
in Abhängigkeit von Alter und Lage

Alter	gute Lage		mittlere / einfache Lage		Gesamt	
	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl
bis 10 Jahre	-	-	3.025	8	3.025	8
bis 20 Jahre	3.304	1	1.663	8	1.846	9
bis 30 Jahre	-	-	1.340	1	1.340	1
bis 40 Jahre	1.799	3	1.471	7	1.570	10
bis 50 Jahre	2.110	9	1.451	10	1.763	19
bis 60 Jahre	1.987	27	1.411	54	1.603	81
über 60 Jahre	1.386	1	1.271	3	1.300	4

Tabelle 54: Durchschnittspreise 2011 bis 2013 in €/m² Wohnfläche für Dreifamilienhäuser
in Abhängigkeit von Alter und Lage

Alter	gute Lage		mittlere / einfache Lage		Gesamt	
	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl
bis 30 Jahre	3.791	2	1.694	2	2.743	4
bis 40 Jahre	-	-	1.036	3	1.036	3
bis 50 Jahre	2.576	3	1.487	4	1.954	7
über 50 Jahre	2.357	8	1.583	15	1.852	23

7.6 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

Für den Ersterwerb wurden 686 Kauffälle aus den Jahren 2012 / 2013 ausgewertet.

Für den Weiterverkauf wurden ebenfalls Kauffälle aus den Jahren 2012 und 2013 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 55: Mittlere Preise (Median) für den **Ersterwerb** in €/m² Wohnfläche in Abhängigkeit von der Wohnlage und der Entfernung

Lage	Wohnfläche				
	< 40	40 - 70	71 - 100	101 - 130	> 130
zentrumstnah (Zone 2)					
sehr gute Lage	-	-	-	-	-
gute Lage	4.710	4.130	4.100	4.180	4.410
mittlere Lage					
innerer Stadtrand (Zone 3)					
sehr gute Lage	3.740*	3.480	4.040	3.890	4.420
gute Lage	4.560*	3.440	4.090	4.000	4.220*
mittlere Lage	3.300	3.330	3.300	3.660	4.200
einfache Lage	-	3.080	-	-	-
äußerer Stadtrand (Zone 4)					
alle Lagen	2.760	3.240*	3.930	3.430	2.740*
äußere Stadtteile (Zone 5)					
gute Lage	2.590*	2.530	2.510	2.400	-
mittlere Lage					-
einfache Lage	-	-	-	-	-

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

* weniger als 5 Kauffälle

Tabelle 56: Standardpreise für den **Weiterverkauf** in €/m² Wohnfläche in Abhängigkeit von der Wohnlage, der Entfernung und des Alters

Lage	Alter in Jahren						
	Neubau	10	20	30	40	50	ab 50
zentrumstnah (Zone 2)							
sehr gute Lage	-	-	-	-	-	-	-
gute Lage	4.100	3.500	3.100	2.700	2.500	2.300	s. unten
mittlere Lage							
innerer Stadtrand (Zone 3)							
sehr gute Lage	3.700	3.200	2.800	2.400	2.200	2.000	s. unten
gute Lage							
mittlere Lage	3.500	2.900	2.600	2.200	2.000	1.800	s. unten
äußerer Stadtrand (Zone 4)							
gute Lage	-	-	-	-	-	-	-
mittlere Lage	3.400	2.700	2.500	1.900	1.600	1.500	s. unten
einfache Lage	-	-	-	-	-	-	-
äußere Stadtteile (Zone 5)							
gute Lage	2.600	2.100	1.700	1.400	1.200	1.100	s. unten
mittlere Lage							
einfache Lage	-	-	-	-	-	-	-

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

Tabelle 57: Wertverhältnisse für den Weiterverkauf in % (Ersterwerb 2013 = 100)

Lage	Alter in Jahren						
	Neubau	10	20	30	40	50	ab 50
Zonen 1 bis 3	100	rd. 85	rd. 75	rd. 65	rd. 60	rd. 55	s. unten
Zonen 4 und 5	100	rd. 80	rd. 65	rd. 55	rd. 45	rd. 45	s. unten

(siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts)

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.

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 2010 bis 2013 herangezogen.

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

- Bruttogrundfläche nach DIN 277
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010 - Typ 1.01 bis 3.33 (keine gemischten Gebäudearten)
- Zweifamilienhäuser (NHK + 5 %)
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100)
- Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre
- Standardstufe pauschal 3
- Altersabschreibung linear
- Außenanlagen = 2 % des Gebäudezeitwertes
- zzgl. Hausanschlusskosten (pauschal 8.000 €)
- 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 190 Kauffälle von Reihenmittelhäusern, 130 Kauffälle von Reihenendhäusern, 168 Kauffälle von Doppelhäusern und 157 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verfügung.

Tabelle 58: Kennzahlen der Stichproben

	RMH	REH	DHH	EFH / ZFH
	Mittelwert (Standardabw.)	Mittelwert (Standardabw.)	Mittelwert (Standardabw.)	Mittelwert (Standardabw.)
vorläufiger Sachwert	195.000 € (+/- 40.000 €)	240.000€ (+/- 50.000 €)	270.000 € (+/- 60.000 €)	375.000 € (+/- 105.000 €)
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	36 % (+/- 10 %)	41 % (+/- 10 %)	38 % (+/- 10 %)	44 % (+/- 12 %)
Bodenrichtwert €/m ²	247 €/m ² (+/- 49 €/m ²)	248 €/m ² (+/- 50 €/m ²)	262 €/m ² (+/- 69 €/m ²)	260 €/m ² (+/- 70 €/m ²)
Restnutzungsdauer	49 (+/- 15)	47 (+/- 14)	56 (+/- 14)	49 (+/- 14)

Mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse wurden die Kauffälle für alle Teilmärkte ausgewertet. Die Kennzahlen der Regression lauten:

	RMH	REH	DHH	EFH / ZFH
Bestimmtheitsmaß (B)	20 %	24 %	12 %	25 %

Aus der Rücktransformation wurden die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Sachwertfaktoren abgeleitet. Die Standardabweichung der einzelnen Faktoren beträgt im Mittel rd. 5 %. Sachwertfaktoren, deren Zu- oder Abschläge mehr als 30 % betragen, sind in der Tabelle nicht dargestellt.

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 59: Reihemittelhäuser - Bodenwert = 200 €/m²

Baujahr	Sachwert in €	Wohnfläche in m ²				
		80	100	120	140	160
2008	150.000	1,20	1,23	1,25	1,27	1,30
	200.000	1,06	1,08	1,10	1,13	1,15
	250.000	0,97	0,99	1,02	1,04	1,06
	300.000	0,91	0,93	0,96	0,98	1,01
	350.000	0,87	0,89	0,92	0,94	0,96
2000	150.000	1,19	1,21	1,24	1,26	1,28
	200.000	1,04	1,06	1,09	1,11	1,14
	250.000	0,95	0,98	1,00	1,02	1,05
	300.000	0,89	0,92	0,94	0,97	0,99
	350.000	0,85	0,88	0,90	0,92	0,95
1990	150.000	1,17	1,19	1,22	1,24	1,27
	200.000	1,02	1,05	1,07	1,09	1,12
	250.000	0,93	0,96	0,98	1,01	1,03
	300.000	0,88	0,90	0,92	0,95	0,97
	350.000	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93
1980	150.000	1,15	1,18	1,20	1,22	1,25
	200.000	1,01	1,03	1,05	1,08	1,10
	250.000	0,92	0,94	0,97	0,99	1,01
	300.000	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96
	350.000	0,82	0,84	0,87	0,89	0,91
1970	150.000	1,14	1,16	1,19	1,21	1,23
	200.000	0,99	1,02	1,04	1,06	1,09
	250.000	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00
	300.000	0,84	0,87	0,89	0,92	0,94
	350.000	0,80	0,83	0,85	0,87	0,90
1960	150.000	1,13	1,15	1,17	1,20	1,22
	200.000	0,98	1,00	1,03	1,05	1,07
	250.000	0,89	0,91	0,94	0,96	0,99
	300.000	0,83	0,86	0,88	0,90	0,93
	350.000	0,79	0,81	0,84	0,86	0,89

Tabelle 60: Reihemittelhäuser - Bodenwert = 300 €/m²

Baujahr	Sachwert in €	Wohnfläche in m ²				
		80	100	120	140	160
2008	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,20	1,22	1,24	1,27	1,29
	250.000	1,11	1,13	1,16	1,18	1,20
	300.000	1,05	1,07	1,10	1,12	1,15
	350.000	1,01	1,03	1,06	1,08	1,10
2000	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,18	1,20	1,23	1,25	1,28
	250.000	1,09	1,12	1,14	1,17	1,19
	300.000	1,03	1,06	1,08	1,11	1,13
	350.000	0,99	1,02	1,04	1,06	1,09
1990	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,16	1,19	1,21	1,23	1,26
	250.000	1,07	1,10	1,12	1,15	1,17
	300.000	1,02	1,04	1,06	1,09	1,11
	350.000	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
1980	150.000	1,29	-	-	-	-
	200.000	1,15	1,17	1,19	1,22	1,24
	250.000	1,06	1,08	1,11	1,13	1,15
	300.000	1,00	1,02	1,05	1,07	1,10
	350.000	0,96	0,98	1,01	1,03	1,05
1970	150.000	1,28	1,30	-	-	-
	200.000	1,13	1,16	1,18	1,20	1,23
	250.000	1,04	1,07	1,09	1,12	1,14
	300.000	0,98	1,01	1,03	1,06	1,08
	350.000	0,94	0,97	0,99	1,02	1,04
1960	150.000	1,27	1,29	-	-	-
	200.000	1,12	1,14	1,17	1,19	1,21
	250.000	1,03	1,05	1,08	1,10	1,13
	300.000	0,97	1,00	1,02	1,04	1,07
	350.000	0,93	0,95	0,98	1,00	1,03

Tabelle 61: Reihemittelhäuser - Bodenwert = 400 €/m²

Baujahr	Sachwert in €	Wohnfläche in m ²				
		80	100	120	140	160
2008	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,29	-	-	-	-
	250.000	1,20	1,22	1,25	1,27	1,30
	300.000	1,14	1,16	1,19	1,21	1,24
	350.000	1,10	1,12	1,15	1,17	1,20
2000	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,27	1,30	-	-	-
	250.000	1,18	1,21	1,23	1,26	1,28
	300.000	1,13	1,15	1,17	1,20	1,22
	350.000	1,08	1,11	1,13	1,16	1,18
1990	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,25	1,28	1,30	-	-
	250.000	1,17	1,19	1,21	1,24	1,26
	300.000	1,11	1,13	1,16	1,18	1,20
	350.000	1,07	1,09	1,11	1,14	1,16
1980	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,24	1,26	1,29	-	-
	250.000	1,15	1,17	1,20	1,22	1,25
	300.000	1,09	1,11	1,14	1,16	1,19
	350.000	1,05	1,07	1,10	1,12	1,15
1970	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,22	1,25	1,27	1,29	-
	250.000	1,13	1,16	1,18	1,21	1,23
	300.000	1,08	1,10	1,12	1,15	1,17
	350.000	1,03	1,06	1,08	1,11	1,13
1960	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,21	1,23	1,26	1,28	-
	250.000	1,12	1,15	1,17	1,19	1,22
	300.000	1,06	1,09	1,11	1,14	1,16
	350.000	1,02	1,05	1,07	1,09	1,12

Tabelle 62: Reihemittelhäuser - Bodenwert = 500 €/m²

Baujahr	Sachwert in €	Wohnfläche in m ²				
		80	100	120	140	160
2008	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-
	250.000	1,27	1,29	-	-	-
	300.000	1,21	1,23	1,26	1,28	1,30
	350.000	1,17	1,19	1,21	1,24	1,26
2000	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-
	250.000	1,25	1,27	1,30	-	-
	300.000	1,19	1,22	1,24	1,26	1,29
	350.000	1,15	1,17	1,20	1,22	1,25
1990	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-
	250.000	1,23	1,26	1,28	1,30	-
	300.000	1,17	1,20	1,22	1,25	1,27
	350.000	1,13	1,16	1,18	1,20	1,23
1980	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,30	-	-	-	-
	250.000	1,22	1,24	1,26	1,29	-
	300.000	1,16	1,18	1,21	1,23	1,25
	350.000	1,12	1,14	1,16	1,19	1,21
1970	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,29	-	-	-	-
	250.000	1,20	1,23	1,25	1,27	1,30
	300.000	1,14	1,17	1,19	1,21	1,24
	350.000	1,10	1,12	1,15	1,17	1,20
1960	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,28	1,30	-	-	-
	250.000	1,19	1,21	1,24	1,26	1,28
	300.000	1,13	1,15	1,18	1,20	1,23
	350.000	1,09	1,11	1,14	1,16	1,18

Tabelle 63: Reihenendhäuser - Bodenwert = 200 €/m²

Baujahr	Sachwert in €	Wohnfläche in m ²				
		80	100	120	140	160
2008	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,16	1,17	1,19	1,21	1,22
	250.000	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06
	300.000	0,89	0,91	0,93	0,94	0,96
	350.000	0,82	0,84	0,85	0,87	0,88
2000	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18
	250.000	0,96	0,97	0,99	1,00	1,02
	300.000	0,85	0,87	0,88	0,90	0,92
	350.000	0,78	0,79	0,81	0,82	0,84
1990	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13
	250.000	0,90	0,92	0,94	0,95	0,97
	300.000	0,80	0,82	0,83	0,85	0,86
	350.000	0,72	0,74	0,76	0,77	0,79
1980	150.000	1,28	1,30	-	-	-
	200.000	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08
	250.000	0,86	0,87	0,89	0,91	0,92
	300.000	0,75	0,77	0,79	0,80	0,82
	350.000	-	-	0,71	0,73	0,74
1970	150.000	1,24	1,25	1,27	1,29	1,30
	200.000	0,97	0,99	1,01	1,02	1,04
	250.000	0,82	0,83	0,85	0,86	0,88
	300.000	0,71	0,73	0,74	0,76	0,78
	350.000	-	-	-	-	0,70
1960	150.000	1,20	1,22	1,23	1,25	1,27
	200.000	0,94	0,95	0,97	0,99	1,00
	250.000	0,78	0,80	0,81	0,83	0,84
	300.000	-	-	0,71	0,72	0,74
	350.000	-	-	-	-	-

Tabelle 64: Reihenendhäuser - Bodenwert = 300 €/m²

Baujahr	Sachwert in €	Wohnfläche in m ²				
		80	100	120	140	160
2008	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-
	250.000	1,17	1,19	1,21	1,22	1,24
	300.000	1,07	1,08	1,10	1,12	1,13
	350.000	0,99	1,01	1,03	1,04	1,06
2000	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,29	1,30	-	-	-
	250.000	1,13	1,15	1,16	1,18	1,19
	300.000	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09
	350.000	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01
1990	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,24	1,25	1,27	1,29	1,30
	250.000	1,08	1,09	1,11	1,13	1,14
	300.000	0,97	0,99	1,01	1,02	1,04
	350.000	0,90	0,91	0,93	0,95	0,96
1980	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,19	1,21	1,22	1,24	1,25
	250.000	1,03	1,05	1,06	1,08	1,10
	300.000	0,93	0,94	0,96	0,98	0,99
	350.000	0,85	0,87	0,88	0,90	0,92
1970	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,15	1,16	1,18	1,20	1,21
	250.000	0,99	1,01	1,02	1,04	1,05
	300.000	0,88	0,90	0,92	0,93	0,95
	350.000	0,81	0,83	0,84	0,86	0,87
1960	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,11	1,13	1,14	1,16	1,18
	250.000	0,95	0,97	0,99	1,00	1,02
	300.000	0,85	0,86	0,88	0,90	0,91
	350.000	0,77	0,79	0,81	0,82	0,84

Tabelle 65: Reihendendhäuser - Bodenwert = 400 €/m²

Baujahr	Sachwert in €	Wohnfläche in m ²				
		80	100	120	140	160
2008	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-
	250.000	1,29	1,30	-	-	-
	300.000	1,18	1,20	1,21	1,23	1,25
	350.000	1,11	1,12	1,14	1,15	1,17
2000	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-
	250.000	1,24	1,26	1,28	1,29	-
	300.000	1,14	1,15	1,17	1,19	1,20
	350.000	1,06	1,08	1,09	1,11	1,13
1990	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-
	250.000	1,19	1,21	1,22	1,24	1,26
	300.000	1,09	1,10	1,12	1,13	1,15
	350.000	1,01	1,03	1,04	1,06	1,08
1980	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,30	-	-	-	-
	250.000	1,14	1,16	1,18	1,19	1,21
	300.000	1,04	1,06	1,07	1,09	1,10
	350.000	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03
1970	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,26	1,28	1,29	-	-
	250.000	1,10	1,12	1,14	1,15	1,17
	300.000	1,00	1,01	1,03	1,05	1,06
	350.000	0,92	0,94	0,95	0,97	0,99
1960	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,22	1,24	1,26	1,27	1,29
	250.000	1,07	1,08	1,10	1,12	1,13
	300.000	0,96	0,98	0,99	1,01	1,03
	350.000	0,89	0,90	0,92	0,93	0,95

Tabelle 66: Reihendendhäuser - Bodenwert = 500 €/m²

Baujahr	Sachwert in €	Wohnfläche in m ²				
		80	100	120	140	160
2008	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-
	250.000	-	-	-	-	-
	300.000	1,26	1,28	1,30	-	-
	350.000	1,19	1,20	1,22	1,24	1,25
2000	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-
	250.000	-	-	-	-	-
	300.000	1,22	1,24	1,25	1,27	1,28
	350.000	1,14	1,16	1,18	1,19	1,21
1990	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-
	250.000	1,27	1,29	-	-	-
	300.000	1,17	1,18	1,20	1,22	1,23
	350.000	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16
1980	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-
	250.000	1,23	1,24	1,26	1,28	1,29
	300.000	1,12	1,14	1,15	1,17	1,19
	350.000	1,05	1,06	1,08	1,10	1,11
1970	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-
	250.000	1,19	1,20	1,22	1,23	1,25
	300.000	1,08	1,10	1,11	1,13	1,14
	350.000	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07
1960	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-
	250.000	1,15	1,17	1,18	1,20	1,21
	300.000	1,04	1,06	1,08	1,09	1,11
	350.000	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03

Tabelle 67: Doppelhäuser - Bodenwert = 200 €/m²

Baujahr	Sachwert in €	Wohnfläche in m ²				
		80	100	120	140	160
2008	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,16	1,18	1,19	1,21	1,22
	250.000	1,07	1,09	1,10	1,12	1,13
	300.000	1,01	1,03	1,04	1,06	1,07
	350.000	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03
	400.000	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00
2000	150.000	1,27	1,29	1,30	-	-
	200.000	1,12	1,14	1,15	1,17	1,18
	250.000	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09
	300.000	0,97	0,99	1,00	1,02	1,03
	350.000	0,93	0,95	0,96	0,98	0,99
	400.000	0,90	0,91	0,93	0,94	0,96
1990	150.000	1,23	1,24	1,26	1,28	1,29
	200.000	1,08	1,09	1,11	1,13	1,14
	250.000	0,99	1,00	1,02	1,04	1,05
	300.000	0,93	0,94	0,96	0,98	0,99
	350.000	0,89	0,90	0,92	0,93	0,95
	400.000	0,85	0,87	0,88	0,90	0,92
1980	150.000	1,19	1,20	1,22	1,24	1,25
	200.000	1,04	1,05	1,07	1,09	1,10
	250.000	0,95	0,96	0,98	1,00	1,01
	300.000	0,89	0,90	0,92	0,94	0,95
	350.000	0,85	0,86	0,88	0,89	0,91
	400.000	0,81	0,83	0,84	0,86	0,88
1970	150.000	1,15	1,17	1,18	1,20	1,22
	200.000	1,00	1,02	1,03	1,05	1,07
	250.000	0,91	0,93	0,94	0,96	0,98
	300.000	0,85	0,87	0,88	0,90	0,92
	350.000	0,81	0,83	0,84	0,86	0,87
	400.000	0,78	0,79	0,81	0,82	0,84
1960	150.000	1,12	1,14	1,15	1,17	1,18
	200.000	0,97	0,99	1,00	1,02	1,03
	250.000	0,88	0,90	0,91	0,93	0,94
	300.000	0,82	0,84	0,85	0,87	0,88
	350.000	0,78	0,79	0,81	0,83	0,84
	400.000	0,75	0,76	0,78	0,79	0,81

Tabelle 68: Doppelhäuser - Bodenwert = 300 €/m²

Baujahr	Sachwert in €	Wohnfläche in m ²				
		80	100	120	140	160
2008	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,29	-	-	-	-
	250.000	1,20	1,22	1,23	1,25	1,26
	300.000	1,14	1,16	1,17	1,19	1,20
	350.000	1,10	1,11	1,13	1,14	1,16
2000	400.000	1,07	1,08	1,10	1,11	1,13
	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,25	1,27	1,28	1,30	-
	250.000	1,16	1,18	1,19	1,21	1,23
	300.000	1,10	1,12	1,13	1,15	1,17
1990	350.000	1,06	1,08	1,09	1,11	1,12
	400.000	1,03	1,04	1,06	1,07	1,09
	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,21	1,23	1,24	1,26	1,27
	250.000	1,12	1,14	1,15	1,17	1,18
1980	300.000	1,06	1,08	1,09	1,11	1,12
	350.000	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08
	400.000	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05
	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,17	1,19	1,20	1,22	1,23
1970	250.000	1,08	1,10	1,11	1,13	1,14
	300.000	1,02	1,04	1,05	1,07	1,08
	350.000	0,98	0,99	1,01	1,02	1,04
	400.000	0,94	0,96	0,98	0,99	1,01
	150.000	1,28	1,30	-	-	-
1960	200.000	1,13	1,15	1,16	1,18	1,20
	250.000	1,04	1,06	1,07	1,09	1,11
	300.000	0,98	1,00	1,01	1,03	1,05
	350.000	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00
	400.000	0,91	0,92	0,94	0,96	0,97
1960	150.000	1,25	1,27	1,28	1,30	-
	200.000	1,10	1,12	1,13	1,15	1,16
	250.000	1,01	1,03	1,04	1,06	1,07
	300.000	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01
	350.000	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97
400.000	0,88	0,89	0,91	0,92	0,94	

Tabelle 69: Doppelhäuser - Bodenwert = 400 €/m²

Baujahr	Sachwert in €	Wohnfläche in m ²				
		80	100	120	140	160
2008	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-
	250.000	1,29	1,30	-	-	-
	300.000	1,23	1,24	1,26	1,27	1,29
	350.000	1,18	1,20	1,21	1,23	1,24
	400.000	1,15	1,17	1,18	1,20	1,21
2000	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-
	250.000	1,25	1,26	1,28	1,29	-
	300.000	1,19	1,20	1,22	1,23	1,25
	350.000	1,15	1,16	1,18	1,19	1,21
	400.000	1,11	1,13	1,14	1,16	1,17
1990	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,29	-	-	-	-
	250.000	1,20	1,22	1,24	1,25	1,27
	300.000	1,14	1,16	1,18	1,19	1,21
	350.000	1,10	1,12	1,13	1,15	1,16
	400.000	1,07	1,08	1,10	1,12	1,13
1980	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,25	1,27	1,29	1,30	-
	250.000	1,16	1,18	1,20	1,21	1,23
	300.000	1,10	1,12	1,14	1,15	1,17
	350.000	1,06	1,08	1,09	1,11	1,12
	400.000	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09
1970	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,22	1,23	1,25	1,27	1,28
	250.000	1,13	1,14	1,16	1,18	1,19
	300.000	1,07	1,08	1,10	1,12	1,13
	350.000	1,03	1,04	1,06	1,07	1,09
	400.000	0,99	1,01	1,02	1,04	1,06
1960	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,19	1,20	1,22	1,23	1,25
	250.000	1,10	1,11	1,13	1,14	1,16
	300.000	1,04	1,05	1,07	1,08	1,10
	350.000	1,00	1,01	1,03	1,04	1,06
	400.000	0,96	0,98	0,99	1,01	1,02

Tabelle 70: Doppelhäuser - Bodenwert = 500 €/m²

Baujahr	Sachwert in €	Wohnfläche in m ²				
		80	100	120	140	160
2008	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-
	250.000	-	-	-	-	-
	300.000	1,29	1,30	-	-	-
	350.000	1,24	1,26	1,28	1,29	-
	400.000	1,21	1,23	1,24	1,26	1,27
2000	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-
	250.000	-	-	-	-	-
	300.000	1,25	1,27	1,28	1,30	-
	350.000	1,21	1,22	1,24	1,25	1,27
	400.000	1,17	1,19	1,21	1,22	1,24
1990	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-
	250.000	1,27	1,28	1,30	-	-
	300.000	1,21	1,22	1,24	1,25	1,27
	350.000	1,16	1,18	1,19	1,21	1,23
	400.000	1,13	1,15	1,16	1,18	1,19
1980	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-
	250.000	1,23	1,24	1,26	1,27	1,29
	300.000	1,17	1,18	1,20	1,21	1,23
	350.000	1,12	1,14	1,15	1,17	1,19
	400.000	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15
1970	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,28	1,30	-	-	-
	250.000	1,19	1,21	1,22	1,24	1,25
	300.000	1,13	1,15	1,16	1,18	1,19
	350.000	1,09	1,10	1,12	1,13	1,15
	400.000	1,06	1,07	1,09	1,10	1,12
1960	150.000	-	-	-	-	-
	200.000	1,25	1,27	1,28	1,30	-
	250.000	1,16	1,18	1,19	1,21	1,22
	300.000	1,10	1,12	1,13	1,15	1,16
	350.000	1,06	1,07	1,09	1,10	1,12
	400.000	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09

Tabelle 71: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Grundstück = 600 m², Bodenwert = 200 €/m²

Baujahr	Sachwert in €	Wohnfläche in m ²						
		80	100	120	140	160	180	200
2008	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,13	1,25	-	-	-	-	-
	250.000	0,95	1,06	1,15	1,22	1,27	-	-
	300.000	0,81	0,92	1,01	1,08	1,13	1,18	1,21
	350.000	0,70	0,82	0,90	0,97	1,02	1,07	1,11
	400.000	-	0,73	0,82	0,88	0,94	0,98	1,02
	450.000	-	-	0,74	0,81	0,87	0,91	0,95
	500.000	-	-	-	0,75	0,80	0,85	0,89
2000	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,10	1,21	1,30	-	-	-	-
	250.000	0,91	1,03	1,11	1,18	1,23	1,28	-
	300.000	0,77	0,89	0,97	1,04	1,10	1,14	1,18
	350.000	-	0,78	0,87	0,93	0,99	1,03	1,07
	400.000	-	-	0,78	0,85	0,90	0,95	0,98
	450.000	-	-	0,71	0,78	0,83	0,87	0,91
	500.000	-	-	-	0,71	0,77	0,81	0,85
1990	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,05	1,17	1,25	-	-	-	-
	250.000	0,86	0,98	1,07	1,13	1,19	1,23	1,27
	300.000	0,72	0,84	0,93	0,99	1,05	1,09	1,13
	350.000	-	0,73	0,82	0,89	0,94	0,98	1,02
	400.000	-	-	0,73	0,80	0,85	0,90	0,94
	450.000	-	-	-	0,73	0,78	0,83	0,86
	500.000	-	-	-	-	0,72	0,77	0,80
1980	150.000	1,27	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,00	1,11	1,20	1,27	-	-	-
	250.000	0,81	0,93	1,01	1,08	1,13	1,18	1,22
	300.000	-	0,79	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08
	350.000	-	-	0,77	0,83	0,89	0,93	0,97
	400.000	-	-	-	0,75	0,80	0,85	0,88
	450.000	-	-	-	-	0,73	0,77	0,81
	500.000	-	-	-	-	-	0,71	0,75
1970	150.000	1,21	-	-	-	-	-	-
	200.000	0,94	1,06	1,14	1,21	1,26	-	-
	250.000	0,75	0,87	0,95	1,02	1,08	1,12	1,16
	300.000	-	0,73	0,82	0,88	0,94	0,98	1,02
	350.000	-	-	0,71	0,77	0,83	0,87	0,91
	400.000	-	-	-	-	0,74	0,79	0,82
	450.000	-	-	-	-	-	0,71	0,75
	500.000	-	-	-	-	-	-	-
1960	150.000	1,15	1,26	-	-	-	-	-
	200.000	0,87	0,99	1,07	1,14	1,20	1,24	1,28
	250.000	-	0,80	0,89	0,95	1,01	1,05	1,09
	300.000	-	-	0,75	0,81	0,87	0,91	0,95
	350.000	-	-	-	0,71	0,76	0,81	0,84
	400.000	-	-	-	-	-	0,72	0,76
	450.000	-	-	-	-	-	-	-
	500.000	-	-	-	-	-	-	-

Änderungen der Grundstücksgröße haben Änderungen des Sachwertfaktors zur Folge:

400 m²: - 10 % 800 m²: + 5 % 1.000 m²: + 9 %

Beispiel: rechnerischer Sachwert: 300.000 €
 Baujahr: 1990
 Wohnfläche: 120 m²
 Tabellenwert: 0,93

Grundstücksgröße: 800 m²
 angepasster Sachwert: (0,93 x 1,05) x 300.000 € = 292.950 €
 rd. 293.000 €

Tabelle 72: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Grundstück = 600 m², Bodenwert = 300 €/m²

Baujahr	Sachwert in €	Wohnfläche in m ²						
		80	100	120	140	160	180	200
2008	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,30	-	-	-	-	-	-
	250.000	1,12	1,23	-	-	-	-	-
	300.000	0,98	1,10	1,18	1,25	1,30	-	-
	350.000	0,87	0,99	1,07	1,14	1,20	1,24	1,28
	400.000	0,78	0,90	0,99	1,05	1,11	1,15	1,19
	450.000	0,71	0,83	0,92	0,98	1,04	1,08	1,12
500.000	-	0,77	0,85	0,92	0,98	1,02	1,06	
2000	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,27	-	-	-	-	-	-
	250.000	1,08	1,20	1,28	-	-	-	-
	300.000	0,94	1,06	1,15	1,21	1,27	-	-
	350.000	0,83	0,95	1,04	1,11	1,16	1,20	1,24
	400.000	0,75	0,86	0,95	1,02	1,07	1,12	1,16
	450.000	-	0,79	0,88	0,95	1,00	1,05	1,08
500.000	-	0,73	0,82	0,89	0,94	0,98	1,02	
1990	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,22	-	-	-	-	-	-
	250.000	1,03	1,15	1,24	1,30	-	-	-
	300.000	0,89	1,01	1,10	1,16	1,22	1,26	1,30
	350.000	0,79	0,90	0,99	1,06	1,11	1,16	1,19
	400.000	0,70	0,82	0,90	0,97	1,02	1,07	1,11
	450.000	-	0,74	0,83	0,90	0,95	1,00	1,03
500.000	-	-	0,77	0,84	0,89	0,94	0,97	
1980	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,17	1,29	-	-	-	-	-
	250.000	0,98	1,10	1,18	1,25	1,30	-	-
	300.000	0,84	0,96	1,05	1,11	1,17	1,21	1,25
	350.000	0,73	0,85	0,94	1,00	1,06	1,10	1,14
	400.000	-	0,76	0,85	0,92	0,97	1,02	1,05
	450.000	-	-	0,78	0,85	0,90	0,94	0,98
500.000	-	-	0,72	0,78	0,84	0,88	0,92	
1970	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,11	1,23	-	-	-	-	-
	250.000	0,92	1,04	1,12	1,19	1,25	1,29	-
	300.000	0,78	0,90	0,99	1,05	1,11	1,15	1,19
	350.000	-	0,79	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08
	400.000	-	0,71	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00
	450.000	-	-	0,72	0,79	0,84	0,89	0,92
500.000	-	-	-	0,73	0,78	0,82	0,86	
1960	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,04	1,16	1,24	-	-	-	-
	250.000	0,85	0,97	1,06	1,12	1,18	1,22	1,26
	300.000	0,72	0,83	0,92	0,99	1,04	1,08	1,12
	350.000	-	0,72	0,81	0,88	0,93	0,98	1,01
	400.000	-	-	0,72	0,79	0,85	0,89	0,93
	450.000	-	-	-	0,72	0,77	0,82	0,86
500.000	-	-	-	-	0,71	0,76	0,80	

Änderungen der Grundstücksgröße haben Änderungen des Sachwertfaktors zur Folge:

400 m²: - 8 %

800 m²: + 4 %

1.000 m²: + 7 %

Tabelle 73: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Grundstück = 600 m², Bodenwert = 400 €/m²

Baujahr	Sachwert in €	Wohnfläche in m ²						
		80	100	120	140	160	180	200
2008	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-	-	-
	250.000	1,20	-	-	-	-	-	-
	300.000	1,06	1,18	1,27	-	-	-	-
	350.000	0,96	1,07	1,16	1,23	1,28	-	-
	400.000	0,87	0,99	1,07	1,14	1,19	1,24	1,28
	450.000	0,80	0,91	1,00	1,07	1,12	1,17	1,20
	500.000	0,74	0,85	0,94	1,01	1,06	1,11	1,14
2000	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-	-	-
	250.000	1,17	1,28	-	-	-	-	-
	300.000	1,03	1,14	1,23	1,30	-	-	-
	350.000	0,92	1,04	1,12	1,19	1,24	1,29	-
	400.000	0,83	0,95	1,04	1,10	1,16	1,20	1,24
	450.000	0,76	0,88	0,96	1,03	1,09	1,13	1,17
	500.000	0,70	0,82	0,90	0,97	1,03	1,07	1,11
1990	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-	-	-
	250.000	1,12	1,24	-	-	-	-	-
	300.000	0,98	1,10	1,18	1,25	1,30	-	-
	350.000	0,87	0,99	1,08	1,14	1,20	1,24	1,28
	400.000	0,79	0,90	0,99	1,06	1,11	1,15	1,19
	450.000	0,71	0,83	0,92	0,98	1,04	1,08	1,12
	500.000	-	0,77	0,86	0,92	0,98	1,02	1,06
1980	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,25	-	-	-	-	-	-
	250.000	1,07	1,18	1,27	-	-	-	-
	300.000	0,93	1,04	1,13	1,20	1,25	1,30	-
	350.000	0,82	0,94	1,02	1,09	1,14	1,19	1,23
	400.000	0,73	0,85	0,94	1,00	1,06	1,10	1,14
	450.000	-	0,78	0,86	0,93	0,99	1,03	1,07
	500.000	-	0,72	0,80	0,87	0,92	0,97	1,01
1970	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,19	-	-	-	-	-	-
	250.000	1,01	1,12	1,21	1,28	-	-	-
	300.000	0,87	0,99	1,07	1,14	1,19	1,24	1,28
	350.000	0,76	0,88	0,96	1,03	1,09	1,13	1,17
	400.000	-	0,79	0,88	0,94	1,00	1,04	1,08
	450.000	-	0,72	0,81	0,87	0,93	0,97	1,01
	500.000	-	-	0,74	0,81	0,87	0,91	0,95
1960	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,13	1,24	-	-	-	-	-
	250.000	0,94	1,06	1,14	1,21	1,26	-	-
	300.000	0,80	0,92	1,00	1,07	1,13	1,17	1,21
	350.000	-	0,81	0,90	0,96	1,02	1,06	1,10
	400.000	-	0,72	0,81	0,88	0,93	0,98	1,01
	450.000	-	-	0,74	0,80	0,86	0,90	0,94
	500.000	-	-	-	0,74	0,80	0,84	0,88

Änderungen der Grundstücksgröße haben Änderungen des Sachwertfaktors zur Folge:

400 m²: - 7 %

800 m²: + 4 %

1.000 m²: + 6 %

Tabelle 74: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Grundstück = 600 m², Bodenwert = 500 €/m²

Baujahr	Sachwert in €	Wohnfläche in m ²						
		80	100	120	140	160	180	200
2008	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-	-	-
	250.000	1,25	-	-	-	-	-	-
	300.000	1,12	1,23	-	-	-	-	-
	350.000	1,01	1,12	1,21	1,28	-	-	-
	400.000	0,92	1,04	1,12	1,19	1,24	1,29	-
	450.000	0,85	0,97	1,05	1,12	1,17	1,22	1,26
500.000	0,79	0,90	0,99	1,06	1,11	1,16	1,19	
2000	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-	-	-
	250.000	1,22	-	-	-	-	-	-
	300.000	1,08	1,20	1,28	-	-	-	-
	350.000	0,97	1,09	1,17	1,24	1,30	-	-
	400.000	0,88	1,00	1,09	1,16	1,21	1,25	1,29
	450.000	0,81	0,93	1,02	1,08	1,14	1,18	1,22
500.000	0,75	0,87	0,96	1,02	1,08	1,12	1,16	
1990	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	-	-	-	-	-	-	-
	250.000	1,17	1,29	-	-	-	-	-
	300.000	1,03	1,15	1,23	1,30	-	-	-
	350.000	0,92	1,04	1,13	1,19	1,25	1,29	-
	400.000	0,84	0,95	1,04	1,11	1,16	1,21	1,24
	450.000	0,76	0,88	0,97	1,03	1,09	1,13	1,17
500.000	0,70	0,82	0,91	0,97	1,03	1,07	1,11	
1980	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,30	-	-	-	-	-	-
	250.000	1,12	1,23	-	-	-	-	-
	300.000	0,98	1,10	1,18	1,25	1,30	-	-
	350.000	0,87	0,99	1,07	1,14	1,20	1,24	1,28
	400.000	0,78	0,90	0,99	1,05	1,11	1,15	1,19
	450.000	0,71	0,83	0,92	0,98	1,04	1,08	1,12
500.000	-	0,77	0,85	0,92	0,98	1,02	1,06	
1970	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,25	-	-	-	-	-	-
	250.000	1,06	1,18	1,26	-	-	-	-
	300.000	0,92	1,04	1,12	1,19	1,24	1,29	-
	350.000	0,81	0,93	1,02	1,08	1,14	1,18	1,22
	400.000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,05	1,09	1,13
	450.000	-	0,77	0,86	0,92	0,98	1,02	1,06
500.000	-	0,71	0,80	0,86	0,92	0,96	1,00	
1960	150.000	-	-	-	-	-	-	-
	200.000	1,18	1,30	-	-	-	-	-
	250.000	0,99	1,11	1,19	1,26	-	-	-
	300.000	0,85	0,97	1,06	1,12	1,18	1,22	1,26
	350.000	0,74	0,86	0,95	1,01	1,07	1,11	1,15
	400.000	-	0,77	0,86	0,93	0,98	1,03	1,06
	450.000	-	0,70	0,79	0,86	0,91	0,95	0,99
500.000	-	-	0,73	0,80	0,85	0,89	0,93	

Änderungen der Grundstücksgröße haben Änderungen des Sachwertfaktors zur Folge:

400 m²: - 7 %

800 m²: + 4 %

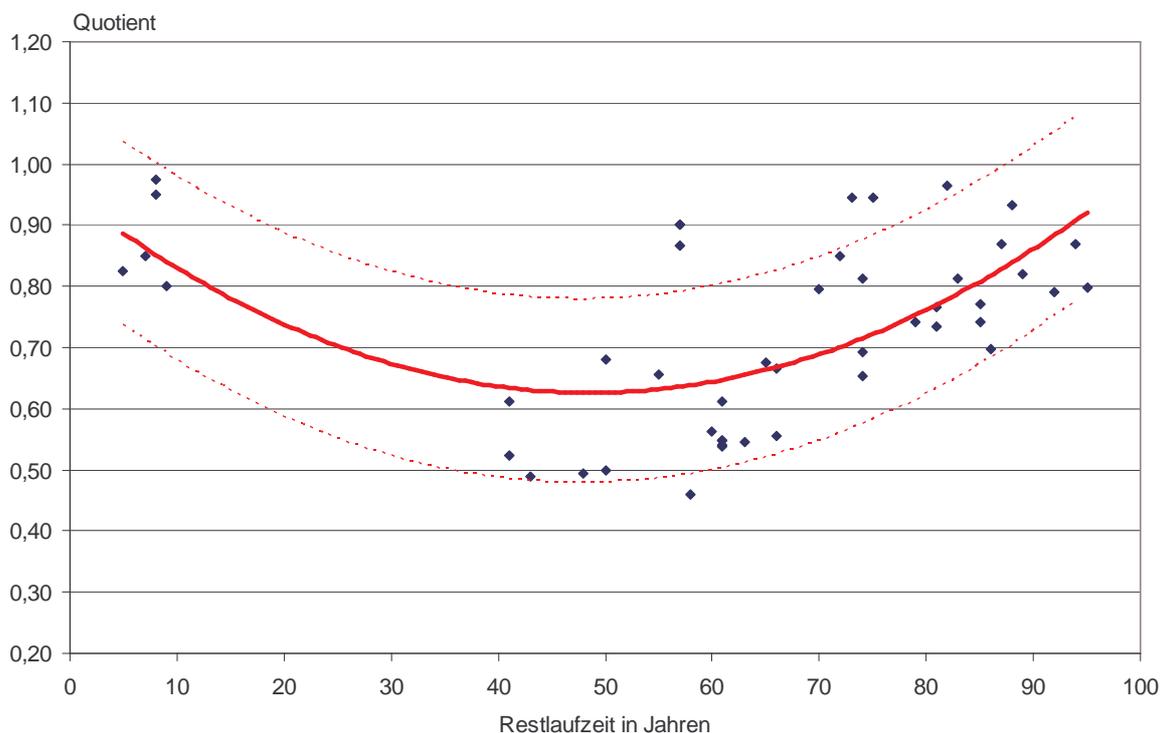
1.000 m²: + 6 %

7.7.2 Erbbaugrundstücke

Im Rahmen einer Ableitung aus dem Jahr 2013 wurden für den Fall „Erbbaurechtsnehmer kauft das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück)“ 51 Kauffälle von Erbbaugrundstücken (mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut) der Jahre 2012 und 2013 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. 0,73, seine Standardabweichung rd. +/- 0,15.

Schaubild 21: 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. 90 % 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. 90 % des unbelasteten Bodenwertes (erschließungsbeitragsfrei).

Erbbaurechte mit mittlerer Restlaufzeit führen nach der Untersuchung zu einem durchschnittlichen Wert des Erbbaugrundstücks von im Mittel rd. 63 % 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 fast 300.000 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 mit fast 38.000 Studierenden (WS 2011/12) 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)	298.518	(31.12.2013)
Einwohner am Ort der Hauptwohnung (1. Wohnsitz)	295.105	(31.12.2013)
Katasterfläche (km ²)	303,3	(31.12.2013)
Einwohnerdichte (Einwohner/km ²)	984	
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	6,0 %	(30.09.2013)
Gewerbeertragssteuer (Hebesatz)	460 %	
Grundsteuer A (Hebesatz)	240 %	
Grundsteuer B (Hebesatz)	480 %	

8.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

Saldierete Wohnungsänderungen durch Baufertigstellungen im Neu- und Umbau	1.960	(2013)
Anzahl bestehender Wohngebäude	54.411	(31.12.2012)
Anzahl Wohnungen insgesamt	147.525	(31.12.2012)

Baupreisindex Wohngebäude	(Basis 2010 = 100)		
- NRW November 2012		105,5	
- NRW November 2013		107,3	= + 1,7 %
- Bund November 2012		106,0	
- Bund November 2013		108,1	= + 2,0 %
Verbraucherpreisindex	(Basis 2010 = 100)		
- NRW Dezember 2012		105,0	
- NRW Dezember 2013		106,9	= + 1,6 %
- Bund Dezember 2012		105,0	
- Bund Dezember 2013		106,5	= + 1,5 %
Wohnung, Wasser, Strom, Gas, u.a. NRW Dezember 2012		106,5	
Wohnung, Wasser, Strom, Gas, u.a. NRW Dezember 2013		108,9	= + 2,3 %

8.3 Wirtschaftsdaten

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	147.849	(31.03.2013)
Kaufkraft in € je Einwohner	22.508	(2013)
Quelle: Thomas Daily 100 Cities Survey		
Kaufkraftkennziffer / Einwohner	110,3	(2013)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	107,0	(2013)
Umsatzkennziffer	142,9	(2013)
Zentralitätskennziffer	133,5	(2013)
Passantenfrequenz Top 1a - Lage (Ludgeristraße)	6.768	(Sa. 8.6.2013)
Büroflächenbestand	2,13 Mio. m ²	(2012)
Büroflächenumsatz	96.400 m ²	(2012)
Leerstand	73.700 m ²	(2012)
Leerstandsquote	3,5 %	(2012)
Quelle: Wirtschaftsförderung Münster 2013 / GfK GeoMarketing		
Gastgewerbe		
- Übernachtungen	1.351.225	(2012)
- Gäste	632.706	(2012)
Kraftfahrzeug- und Anhängerbestand	186.844	(30.09.2013)

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 2013“ 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 2013, Gewerbehaltenbericht) 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 75: Büroflächen

Objektqualität	Mietpreis in €/m ² Durchschnitt / Höchstmiete aus Büromarktstudie		
	2011	2012	2013
City - Neubauflächen / modernisierte und repräsentative Altbauflächen	10,50 / 12,50	11,50 / 13,00	11,50 / 13,00
City - modernisierte und gut ausgestattete Bestands- oder Altbauflächen	8,50 / 10,50	8,50 / 11,00	8,50 / 11,00
Cityrand / Stadtteilzentren / Büroparks - Neubauflächen / modernisierte und repräsentative Altbauflächen	10,00 / 13,00	10,00 / 13,00	10,00 / 13,00
Cityrand / Stadtteilzentren / Büroparks - modernisierte Bestandsflächen mit Standardausstattung	7,50 / 9,50	8,00 / 9,50	8,00 / 9,50
Peripherie / sonstige Gewerbegebiete - Bestandsflächen mit Standardausstattung	6,00 / 7,00	6,50 / 7,50	6,50 / 7,50
Peripherie / sonstige Gewerbegebiete - einfach ausgestattete, ältere Bestandsflächen	5,00 / 5,50	5,00 / 5,50	5,00 / 5,50

Quelle: PNB Paribas Real Estate Consult GmbH / Wirtschaftsförderung Münster 2013

Tabelle 76: Ladenlokale in I-A-Geschäftslage

Ladengröße	Mietpreis in €/m ² *					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
60 - 120 m ² und mindestens 5 m Front	110 - 130	120 - 140	120 - 140	130 - 150	130 - 150	130 - 150
120 - 260 m ² und mindestens 7 m Front	80 - 110	90 - 120	90 - 120	100 - 130	100 - 130	100 - 130

Quelle: Brockhoff und Partner Immobilien GmbH Essen

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

Tabelle 77: Ladenlokale in Nebenlagen

Lage	Mietpreis in €/m ²
Ausfallstraßen (z.B. Hammer Straße, Wolbecker Straße, Warendorfer Straße, Grevener Straße, Steinfurter Straße, Weseler Straße)	9 - 16
Stadtteile - gute Lage (1A-Lage) - mittlere Lage (1B-Lage)	10 - 17 7 - 9
Fachmarkttagen	7 - 12

Quelle: Handelsimmobilienreport 2013, Wirtschaftsförderung Münster

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

Tabelle 78: Hallen (eigene Erkenntnisse)

Lage	Mietpreis in €/m ²		
	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 79: Lagerflächen (befestigt)

Typ	Mietpreis in €/m ² (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 80: 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 wurde. 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).

Außerdem ist eine kostenlose Mietspiegelabfrage möglich über die **Internet-Adresse**: www.stadt-muenster.de/wohnungsamt/mietspiegel-online.html

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 81: 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 Vergleichsobjekte: _____ 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 NRW)

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)

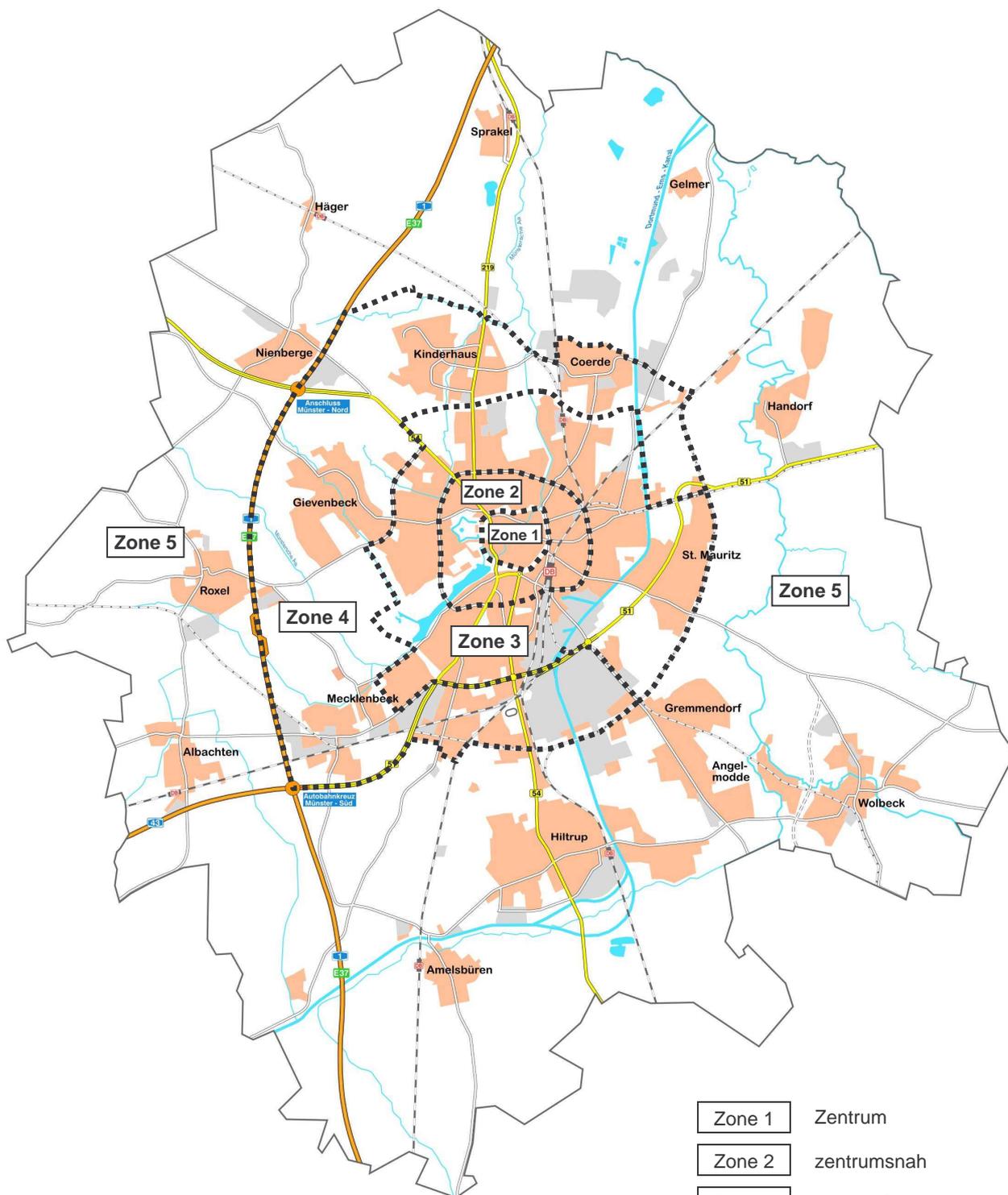
- 52 € für einen aktuellen Grundstücksmarktbericht (Tarifstelle 7.3.1.3 b)

Ich verpflichte mich die anfallenden Gebühren zu übernehmen.

Ort, Datum

Unterschrift

Regionale Gliederung (Zonen 1 - 5)



- | | |
|--------|-------------------|
| Zone 1 | Zentrum |
| Zone 2 | zentrumsnah |
| Zone 3 | innerer Stadtrand |
| Zone 4 | äußerer Stadtrand |
| Zone 5 | äußere Stadtteile |

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>