



Grundstücksmarktbericht **2019** für die Stadt Münster

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 - 31.12.2018

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Münster

Herausgeber

Der 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: www.stadt-muenster.de/gutachter

Druck

Stadt Münster

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Stadthafen I Südseite, Münster (Thomas Dieckmann)

Lizenz

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

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2018

dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

<https://www.boris.nrw.de>

ISSN 1436 - 6185

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
3	Umsätze	11
3.1	Gesamtumsatz	11
3.2	Unbebaute Grundstücke	15
3.3	Bebaute Grundstücke	16
3.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	18
3.3.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser	18
3.4	Wohnungseigentum	19
3.5	Teileigentum	22
3.6	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	22
4	Unbebaute Grundstücke	23
4.1	Individueller Wohnungsbau	23
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	30
4.2.1	Geschosswohnungsbau	30
4.2.2	Einzelhandel (großflächig)	34
4.3	Gewerbliche Bauflächen	34
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	35
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	36
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	36
4.7	Bodenrichtwerte	39
4.7.1	Definition	39
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	39
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	39
4.7.4	Ausgewählte Bodenrichtwerte	42
4.7.5	Umrechnungskoeffizienten	45
4.7.6	Indexreihen	48
5	Bebaute Grundstücke	49
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	49
5.1.1	Durchschnittspreise	49
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	51
5.1.3	Indexreihen	56
5.1.4	Sachwertfaktoren (Normaleigentum)	57
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	62
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	62
5.2.1	Durchschnittspreise	62
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	63
5.2.3	Indexreihen	65
5.2.4	Liegenschaftszinssätze	65
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	67
5.3.1	Preise	67
5.3.2	Liegenschaftszinssätze	68
6	Wohnungs- und Teileigentum	69
6.1	Wohnungseigentum	69
6.1.1	Durchschnittspreise	69
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	73

6.1.3	Indexreihen	75
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	76
6.1.5	Rohertragsfaktoren	77
6.1.6	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenstellplätze	77
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	78
7.1	Erbbaurechte	78
7.2	Sachwertfaktoren für bebaute Erbbaurechte	79
8	Mieten und Pachten	81
9	Kontakte und Adressen	84
10	Anlagen	85
10.1	Übersicht Liegenschaftszinssätze	85
10.2	Übersicht über die Rohertragsfaktoren	86
10.3	Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht	87

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	keine Werte vorhanden

Zur Vereinheitlichung in Tabellen werden folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet.

Abkürzung	Bedeutung
EFH	Einfamilienhäuser
ZFH	Zweifamilienhäuser
RH	Reihenhäuser
REH	Reihenendhäuser
DHH	Doppelhaushälften
MFH	Mehrfamilienhäuser
NF	Nutzungsfläche
WF	Wohnfläche
Durchschnittspreis	Arithmetisches Mittel
Mittlerer Preis	Median
Preisspanne / Spanne	80 % der Werte liegen zwischen den Eckwerten
Typische Preise	Mittelwert +/- Standardabweichung

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Für diesen Marktbericht wurden die Kaufverträge aus dem Jahre 2018 verwendet, die bis zum 15. Februar 2019 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

Alle Tabellen und Graphiken beruhen auf Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, die Rahmendaten (Kapitel 8) und Tabelle 2 zusätzlich auf Angaben des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung der Stadt Münster (Wohnberechtigte Bevölkerung nach dem Stand vom 31.12.2018, gerundet auf 100 Einwohner) und den Flächenangaben aus dem Liegenschaftskataster (Stand 31.12.2018).

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.

Der Marktbericht steht im Internet unter den beiden Adressen www.stadt-muenster.de/gutachter bzw. www.boris.nrw.de kostenlos zum Download bereit.

Gedruckte Exemplare können für 30 € über die Geschäftsstelle erworben werden.

Unter der Internetadresse www.boris.nrw.de 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 (Zonen 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.

Weiterhin ist eine Immobilienrichtwertkarte Wohnungseigentum erhältlich (als Plot für 30 €), kostenlos unter „www.boris.nrw.de“. Ähnlich wie in der Bodenrichtwertkarte für unbebaute Grundstücke sind hier Richtwerte für Eigentumswohnungen dargestellt.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Anzahl der Kaufverträge liegt mit etwas mehr als 2.400 Einheiten wiederum deutlich unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre.

Die Kaufpreissumme erreicht mit mehr als 1,2 Milliarden Euro einen neuen Rekord.

Die Preise sind wiederum in allen Teilmärkten gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden in 111 Kaufverträgen 206 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert, das sind 40 Baugrundstücke weniger als im Vorjahr. Der Anteil der Stadt Münster an den Verkäufen baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau liegt bei 20 %.

Die Preise für unbebaute, baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau insgesamt sind gegenüber 2017 um etwa 6 % gestiegen. Sie liegen in der Mehrzahl zwischen 340 und 460 €/m² oder über 600 €/m² (inkl. Erschließungskostenanteil).

Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2018 wechselten etwa 750 Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer, dies sind rd. 180 Gebäude mehr als 2017.

Die Preise sind sowohl für Einfamilienhäuser (+ 11 %) als auch für Mehrfamilienhäuser (+ 5 %) weiterhin gestiegen.

Wohnungs- und Teileigentum

Mit einer Anzahl von 1.220 Verträgen wurde das Ergebnis des letzten Jahres um rd. 70 Verträge unterboten, die Kaufpreissumme liegt dementsprechend auch unter Vorjahresniveau.

Die Preise der Neubauten sind im Mittel um 2,5 % gestiegen.

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind im Mittel um 5 % gestiegen, deutlich stärker in den äußeren Stadtteilen um bis zu ca. 12 %.

Regionale Gliederung

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	zentrumstern	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.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

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 2,6 km² (das sind rund 0,9 % des Stadtgebietes), wobei jedoch die Grundstücksanteile für Wohn- und Teileigentumskauffälle nicht erfasst wurden. Der Geldumsatz liegt rd. 250 Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahres. Der Umsatzschwerpunkt hinsichtlich der Anzahl liegt bei den Eigentumswohnungen (ca. 51 %), hinsichtlich des Geldumsatzes bei den bebauten Grundstücken.

Tabelle 1: Grundstücksumsatz

Art	Anzahl	Flächensumme in ha	Kaufpreissumme in Mio. Euro
unbebaut	261	170,0	168,9
bebaut	927	90,4	814,0
Wohnungs- und Teileigentum	1.220	-	274,4
Summe	2.408	260,4	1.257,3

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

Schaubild 1: Prozentuale Verteilung

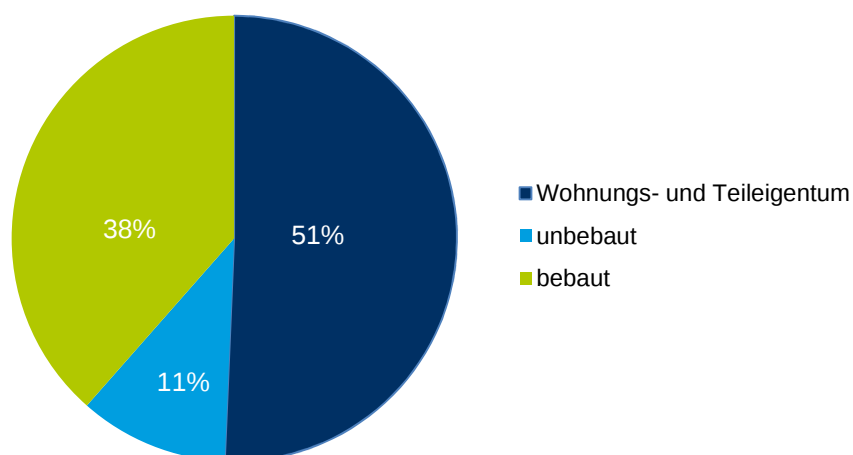
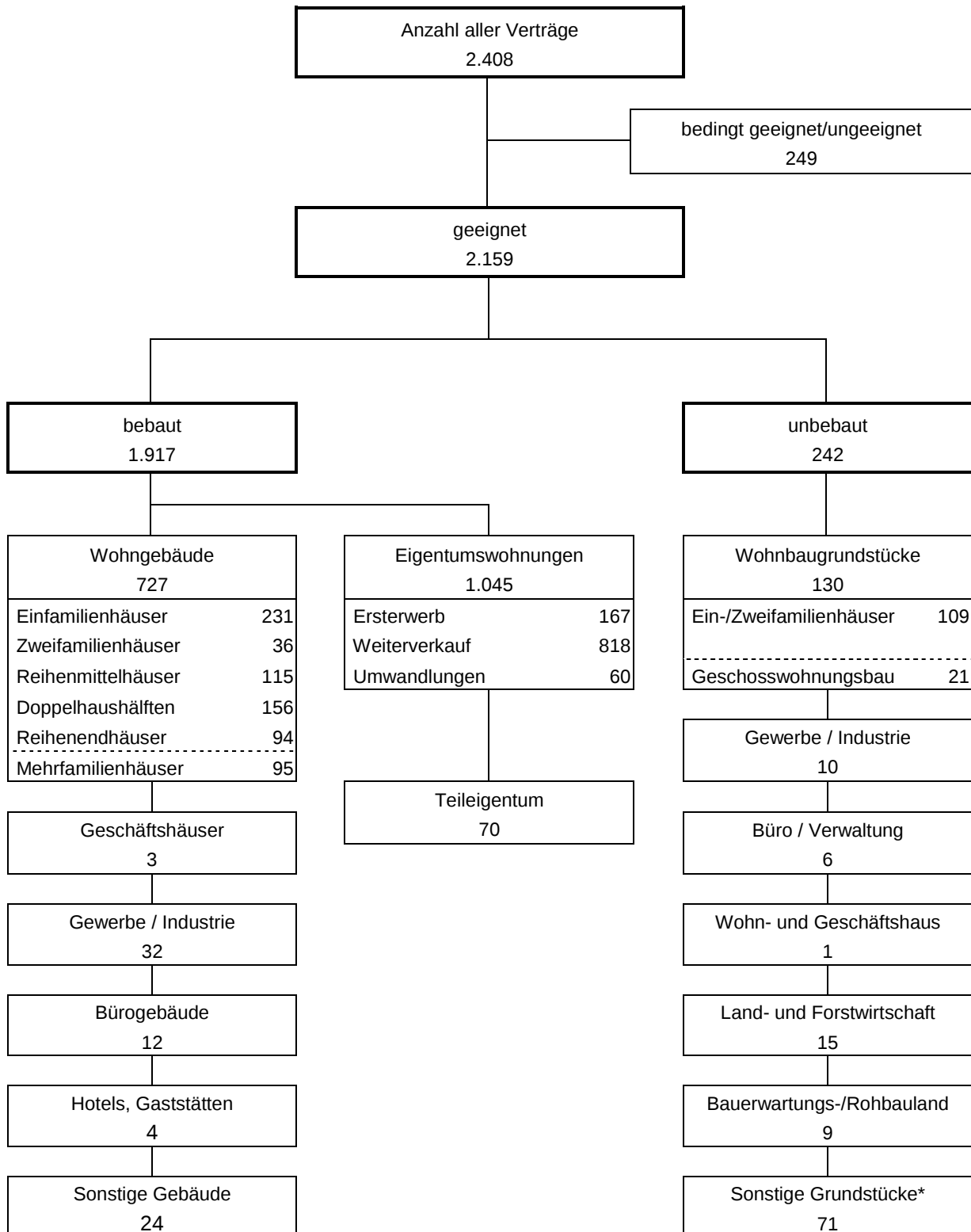
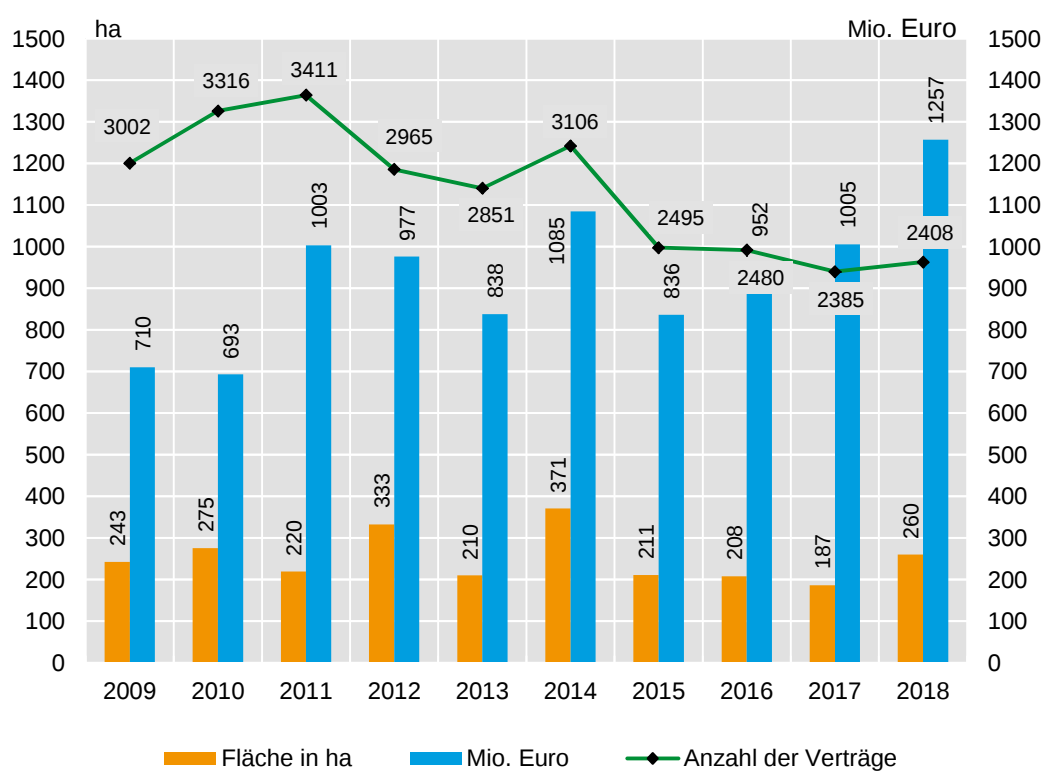


Schaubild 2: Aufteilung der Kaufverträge

* 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 etwa 2.400 Kaufverträgen gehört zu den Niedrigsten überhaupt und wurde außer im Jahr 2017 zuletzt im Jahr 2001 unterboten.

Tabelle 2: Verteilung der Umsätze auf die einzelnen Stadtteile

Gemarkung/ Stadtteil	Fläche in km²	Einwohner rd.	unbebaut	bebaut	WE/TE	Summe	Verträge je 1.000 Einwohner	Kaufpreis- summe Mio. €
Münster*	35,4	141.100	47	306	604	957	6,8	685,2
- Coerde	5,9	11.200	-	27	64	91	8,1	13,9
- Gievenbeck	9,5	21.200	14	43	75	132	6,2	80,3
- Gremmendorf	10,4	12.000	9	43	19	71	5,9	90,5
- Kinderhaus	7,8	15.850	2	30	100	132	8,4	28,7
- Mecklenbeck	6,2	9.550	40	52	20	112	11,8	52,7
Albachten	13,0	6.500	4	33	5	42	6,5	16,0
Amelsbüren	43,4	6.500	10	27	14	51	7,8	14,2
Angelmodde	5,0	8.500	6	44	39	89	10,5	26,3
Handorf	30,7	8.000	11	35	18	64	8,0	25,3
Hiltrup	21,7	25.900	25	111	124	260	10,0	73,7
St. Mauritz**	45,9	18.400	24	55	16	95	5,2	43,6
Nienberge	27,8	6.950	12	26	42	80	11,6	26,2
Roxel	19,9	9.350	8	43	34	85	9,1	33,2
Wolbeck	20,7	9.600	49	52	46	147	15,3	47,3
Summe	303,3	310.600	261	927	1.220	2.408	7,8	1.257,2

* ohne die unter den Spiegelstrichen aufgeführten Stadtteile

** incl. Gelmer und Sprakel

Im Jahr 2018 wurden - bezogen auf die Einwohnerzahl (wohnberechtigte Bevölkerung 31.12.2018) - die weitaus meisten Kaufverträge in Wolbeck geschlossen, gefolgt von Mecklenbeck und Nienberge, am wenigsten in St. Mauritz/Gelmer/Sprakel und in Gremmendorf. Der Anteil der Stadt Münster an Verkäufen baureifer Wohnbaulandgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau liegt bei 20 %, im Vorjahr waren es 22 %.

88 % der Erwerber unbebauter Grundstücke sind Privatleute und Wohnungsbaugesellschaften, der Anteil dieser Gruppe beträgt bei den bebauten Grundstücken 99 %, bei Wohnungs- und Teileigentum 100 %. Der Anteil einheimischer Privatpersonen bei den Veräußerern von bebauten Grundstücken beträgt 53 %, bei unbebauten Grundstücken 37 % und bei Wohnungs- und Teileigentum 38 %.

In 15 % der Fälle sind bei Wohnungs- und Teileigentum sowohl Veräußerer als auch Erwerber nicht in Münster ansässig (wie in 2017). 436 Wohnungen wurden von in Münster ansässigen Personen und Unternehmen verkauft, 679 Wohnungen wurden von bereits in Münster wohnenden erworben.

Im Jahr 2018 wurden in Münster 13 Zuschläge in der Zwangsversteigerung registriert, das sind 0,5 % aller Transaktionen. Üblich sind in Münster Werte zwischen 0,3 % und 1,4 %.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Schaubild 4: Umsatz unbebauter Grundstücke

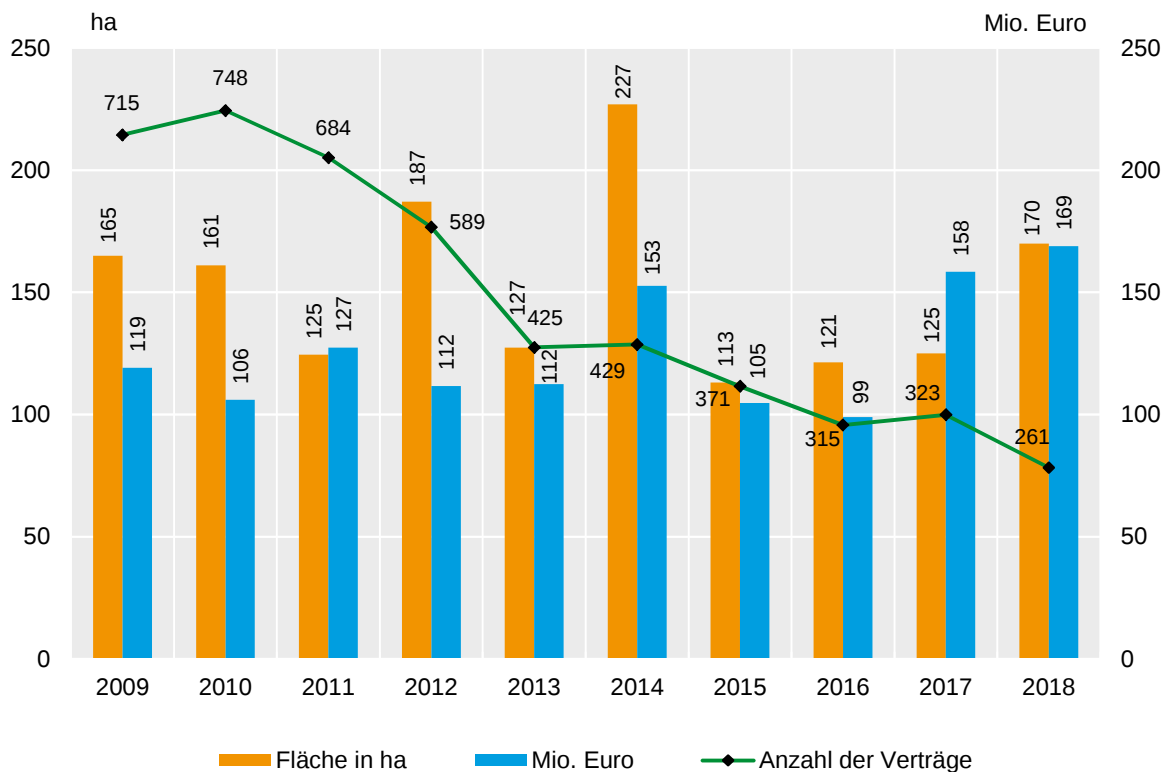


Tabelle 3: Umsatz unbebauter Grundstücke

Nutzungsart	Anzahl	Flächensumme in ha	Kaufpreissumme in Mio. €
individueller Wohnungsbau	111	8,0	40,5
Geschosswohnungsbau	25	2,2	14,5
Gewerbe- / Industrieflächen	10	3,0	2,8
Büro / Verwaltung	6	2,7	8,2
Wohn- / Geschäftshaus	4	0,5	6,0
Groß- und Einzelhandel	1	0,5	0,6
sonstiges (z.B. Arrondierungen)	7	0,7	0,8
Summe Bauland	164	17,6	73,4
Rohbauland	-	-	-
Bauerwartungsland	11	99,1	90,0
Land- und Forstwirtschaft	15	41,8	3,2
sonstiges (z.B. Straßenflächen)	71	11,5	2,3
Gesamt	261	170,0	168,9

Den größten Teil des Umsatzes unbebauter Grundstücke nahmen hinsichtlich der Anzahl im Jahr 2018 die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in freistehender Bauweise, als Reihenhäuser oder als Doppelhaushälften ein. Insgesamt wurden in 111 Kaufverträgen 206 Bauplätze veräußert (im Vorjahr waren es 247).

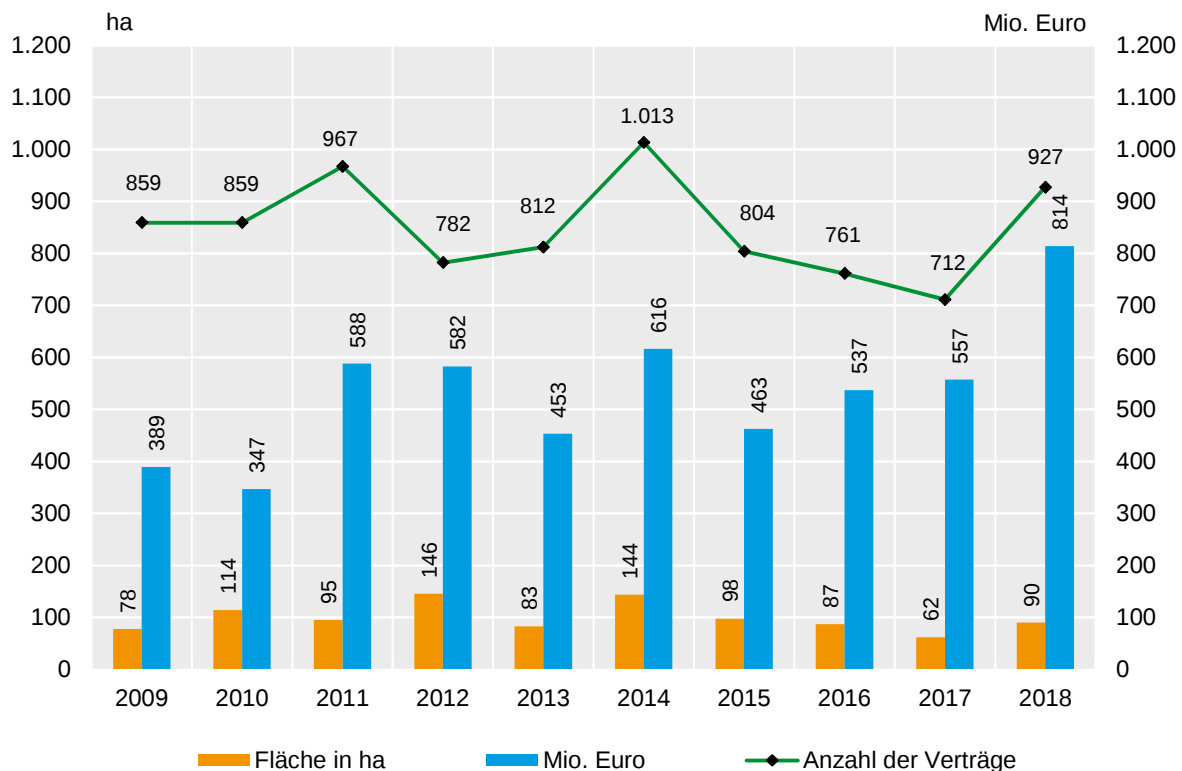
Der sehr hohe Flächenumsatz an Bauerwartungsland liegt im Wesentlichen an dem Verkauf von 2 Kasernengrundstücken.

Verkäufe von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen spielen innerhalb der Stadtgrenzen von Münster traditionell keine große Rolle, die Anzahl der Verträge ist sogar auf ein neues Minimum abgesunken.

3.3 Bebaute Grundstücke

Alle Preisangaben (€/m² WF, Gesamtkaufpreise, Kaufpreissummen) sind inkl. Bodenanteil.

Schaubild 5: Umsatz bebauter Grundstücke



Die Kaufpreissumme des Jahres 2018 mit 814 Mio. Euro ist die Höchste, die je verzeichnet wurde. Die Spitzen in den Vertragszahlen in den Jahren 2011 und 2014 sind durch die Anhebung der Grunderwerbsteuer zum 01.10.2011 bzw. zum 01.01.2015 zu erklären.

Tabelle 4: Umsatz bebauter Grundstücke

Bebaute Grundstücke (Art/Typ)	Anzahl Verträge / Gebäude	Flächen in ha	Kaufpreissumme in Mio. €
Ein- und Zweifamilienhäuser	730 / 750	46,2	349,5
- Einfamilienhäuser (freistehend)	267 / 267	19,6	153,4
- Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	277 / 279	10,9	116,2
- Reihenmittelhäuser	130 / 147	3,9	50,2
- Zweifamilienhäuser	42 / 42	3,1	22,6
- Wohnen im Außenbereich	14 / 15	8,8	6,9
Drei- und Mehrfamilienhäuser*	106 / 124	7,1	213,0
Gemischt genutzte Gebäude	17 / 24	1,5	33,6
Geschäftshäuser	4 / 5	1,0	49,2
Bürogebäude	12 / 12	4,9	84,9
Hotels / Gaststätten	4 / 4	0,6	12,7
Gewerbeobjekte	38 / 39	19,1	65,2
Sonstige Gebäude	16 / 16	9,9	5,9
Summe:	927 / 974	90,4	814,0

* gewerbliche Nutzung bis 20 % des Rohertrages

Tabelle 5: Anzahl der Gebäude gegliedert nach Grundstücksnutzung und Preisgruppen
(in 1.000 Euro) - ohne Wohnen im Außenbereich

	bis 100	bis 125	bis 150	bis 200	bis 250	bis 300	bis 350	bis 400	bis 450	bis 500	über 500	Summe
EFH	13	3	5	4	14	20	16	24	27	23	117	266
ZFH	3	1	0	2	2	2	2	4	4	5	17	42
RH	10	2	2	10	30	19	19	21	11	6	18	148
REH	8	0	0	1	12	11	10	13	17	10	17	99
DHH	12	3	2	8	5	18	23	24	27	22	36	180

3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Tabelle 6: Umsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern/ Anzahl der Gebäude

Jahr	Anzahl			Fläche	Kaufpreis- summe
	insgesamt	nur EFH	nur ZFH	ha	Mio. €
2009	658	586	72	38,5	169,0
2010	664	598	66	30,5	171,3
2011	716	670	46	34,3	190,9
2012	612	544	68	34,5	183,1
2013	710	665	45	33,0	197,3
2014	871	826	45	39,6	271,0
2015	656	596	60	38,6	216,4
2016	627	592	35	30,4	239,9
2017	569	518	51	32,1	227,1
2018	750	708	42	43,1	326,9

3.3.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser

Tabelle 7: Umsatz von Drei- und Mehrfamilienhäusern, gewerbliche Nutzung bis 20 % des Rohertrages

Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis- summe
		ha	Mio. €
2009	93	6,1	60,8
2010	87	10,0	83,6
2011	75	4,1	52,6
2012	61	3,8	47,8
2013	68	3,9	53,2
2014	79	9,0	114,1
2015	58	3,7	65,7
2016	88	5,1	84,3
2017	121	7,5	179,8
2018	124	7,1	213,0

3.4 Wohnungseigentum

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

Im Berichtsjahr wurden 1.146 Wohnungskaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen, das ist ein Rückgang gegenüber 2017 um 9 %.

Der Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum wird in erster Linie von den Weiterverkäufen getragen. Dieser Anteil erreicht 79 % aller Verkaufsfälle und hat gegenüber dem Vorjahr deutlich zugenommen. Beim Ersterwerb gab es einen gewaltigen Einbruch um mehr als 40 %.

Tabelle 8: Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum

	Wohnungseigentum		Teileigentum	
	Anzahl	Kaufpreissumme in Mio. Euro	Anzahl	Kaufpreissumme in Mio. Euro
Ersterwerb	178	73,5	11	0,4
Weiterverkäufe	902	159,9	61	21,6
Umwandlungen	66	17,8	2	1,2
Summe:	1.146	251,2	74	23,2

Schaubild 6: Prozentuale Verteilung der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum

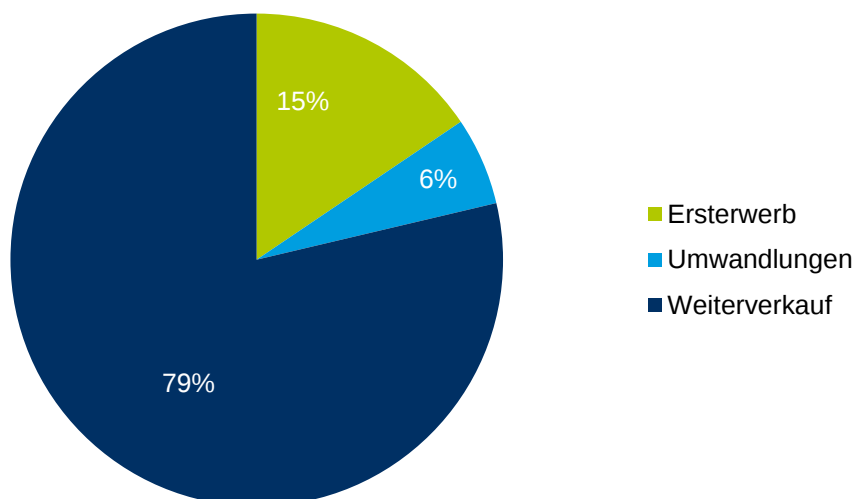
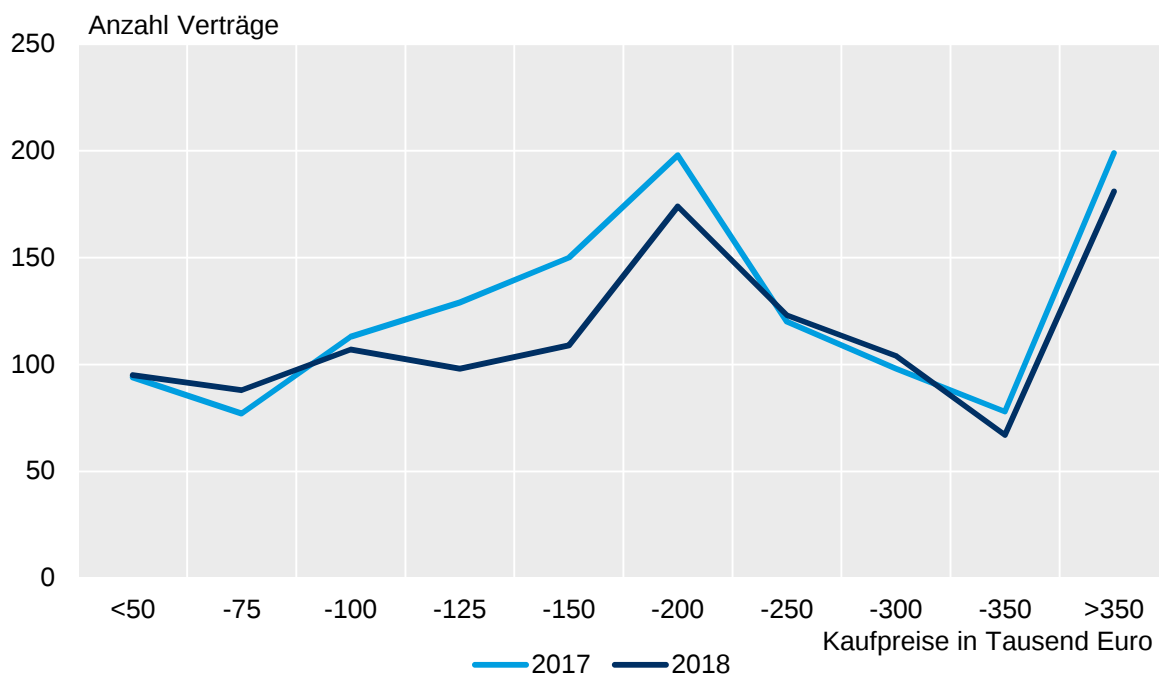


Tabelle 9: Verteilung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen 2017 und 2018 nach Preisgruppen

Kaufpreis in 1.000 Euro	- 50	- 75	- 100	- 125	- 150	- 200	- 250	- 300	- 350	> 350
Anzahl 2017	94	77	113	129	150	198	120	98	78	199
Anzahl 2018	95	88	107	98	109	174	123	104	67	181

Schaubild 7: Gesamtkaufpreise 2017 und 2018 (Eigentumswohnungen in 1.000 €)**Tabelle 10: Aufteilung der Kaufverträge von Eigentumswohnungen nach der Entfernung vom Zentrum**

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Gesamt
Ersterwerb	3	47	56	6	66	178
Weiterverkauf	22	166	187	254	273	902
Umwandlungen	1	23	15	22	5	66
Summe	26	236	258	282	344	1.146

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

Schaubild 8: Umsatzentwicklung von Eigentumswohnungen insgesamt

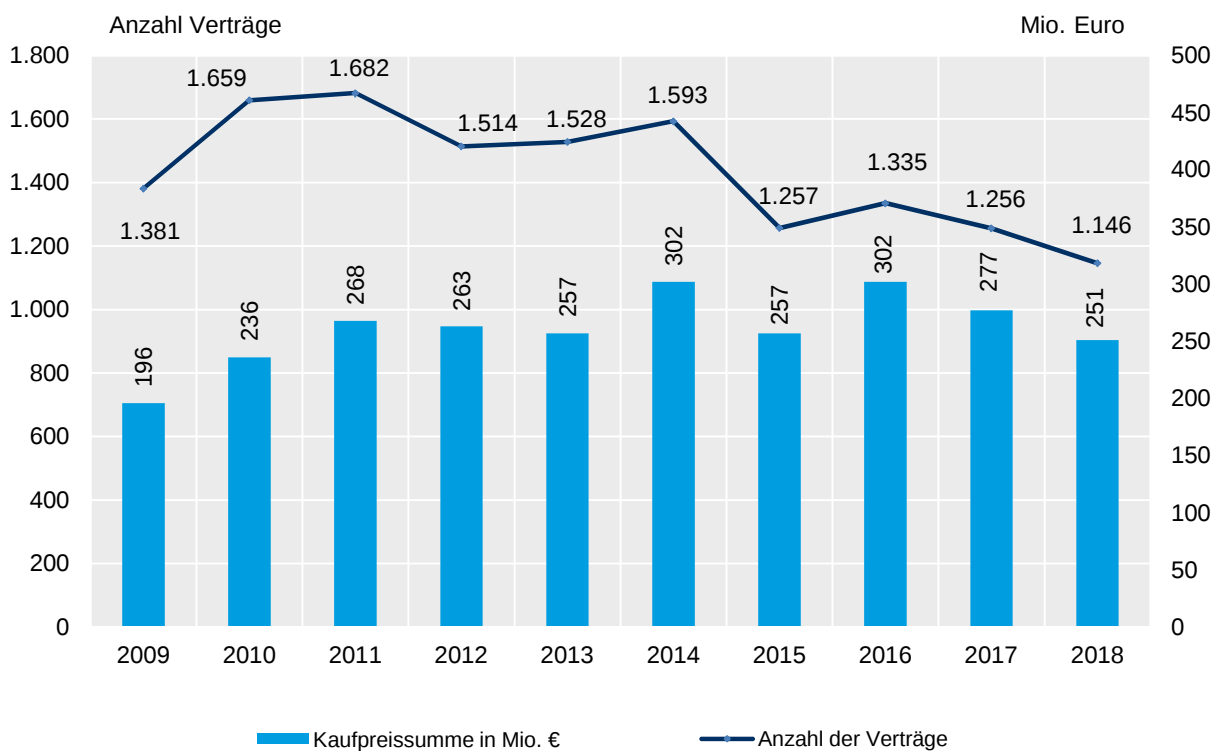
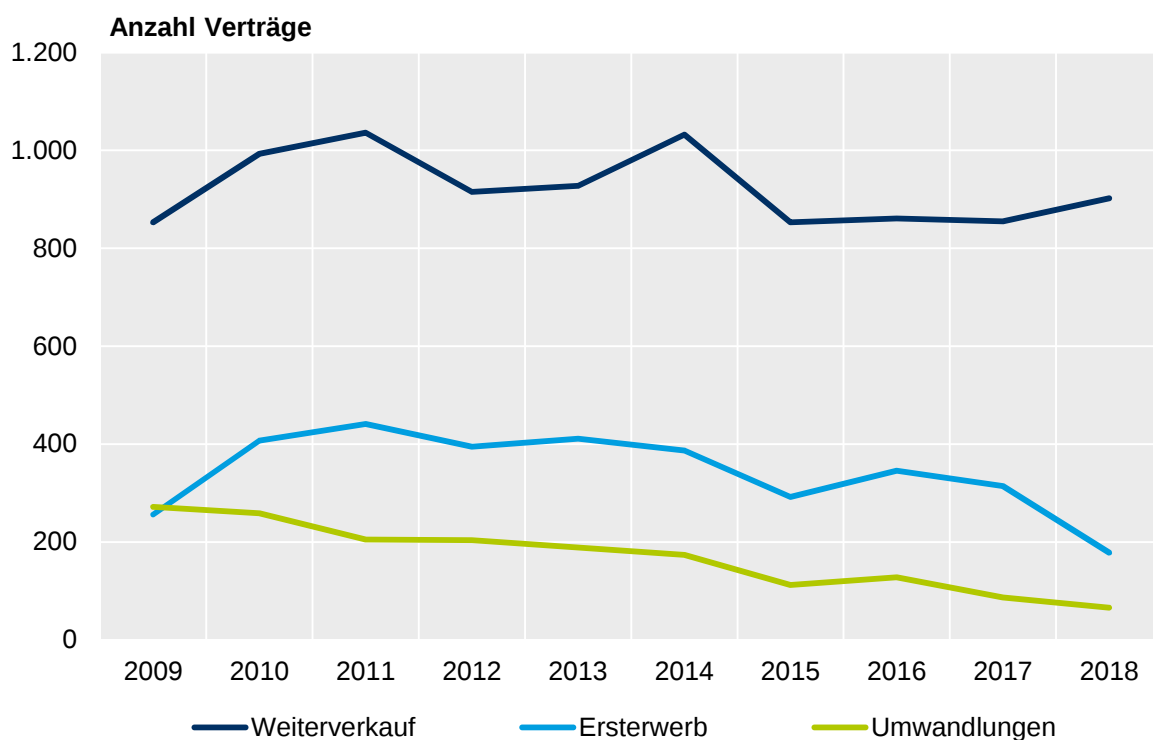


Schaubild 9: Umsatzentwicklung von Eigentumswohnungen nach Art der Veräußerung



3.5 Teileigentum

Tabelle 11: Umsatz von Teileigentum

Art	Anzahl	Kaufpreissumme Mio. €
Büros	18	10,1
Läden	25	9,9
Garagen	25	0,8
Sonstige Nutzungen	6	2,5

3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Tabelle 12: Umsatz (bezogen auf den individuellen Wohnungsbau)

	2014	2015	2016	2017	2018
Bestellung von Erbbaurechten	-	-	9	-	-
Anteil am Gesamtumsatz baureifer Wohnbaugrundstücke	-	-	-	-	-
Kauf des Grundstücksanteils durch Erbbauberechtigte	21	25	10	6	4
Durchschnittlicher Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke (erschließungsbeitragspflichtig)	-	-	3,5 %	-	-
Durchschnittlicher Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke (erschließungsbeitragsfrei)	-	-	2,9 %	-	-

Auswertungen der letzten Jahre aus verschiedenen Kreisen des Regierungsbezirkes und den Städten Bielefeld und Dortmund weisen Erbbauzinssätzen in einer Bandbreite von 2,3 % bis 3 % (erschließungsbeitragsfrei) aus. In Anbetracht dieser Auswertungen, dem eigenen Ergebnis aus 2016 und der sinkenden Liegenschaftszinsen kann aktuell für die Stadt Münster von einem Erbbauzinssatz von 2,5 % (erschließungsbeitragsfrei) ausgegangen werden.

Für gewerblich bzw. industriell genutzte Grundstücke kann ein Erbbauzinssatz von etwa 5 %, ebenfalls erschließungsbeitragsfrei, angenommen werden.

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Tabelle 13: Baureifes Wohnbauland insgesamt

(freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser)

Jahr	Anzahl der Verträge	Fläche in ha	Umsatz in Mio. €
2009	423	20,4	49,4
2010	406	22,9	51,3
2011	393	20,9	49,4
2012	280	17,0	40,1
2013	188	13,2	37,7
2014	193	12,0	43,9
2015	163	9,4	32,1
2016	124	7,1	27,5
2017	119	8,3	36,7
2018	111	8,0	40,5

Schaubild 10: Umsatz baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

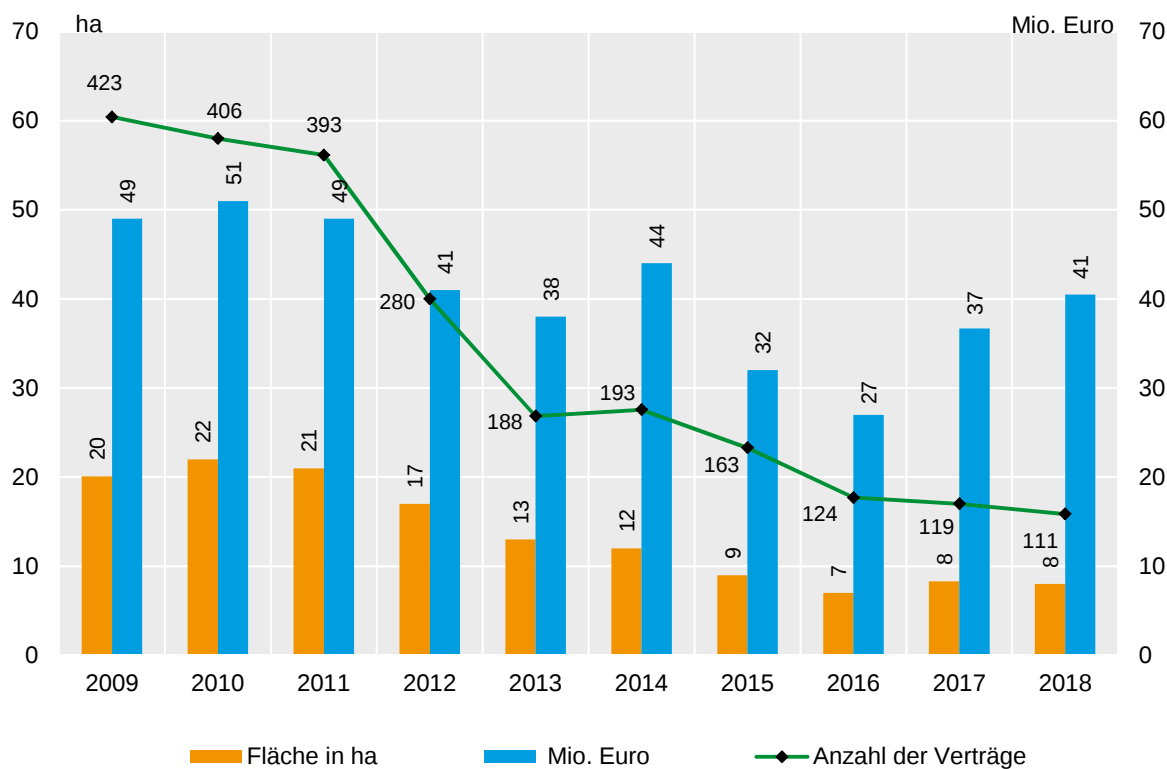
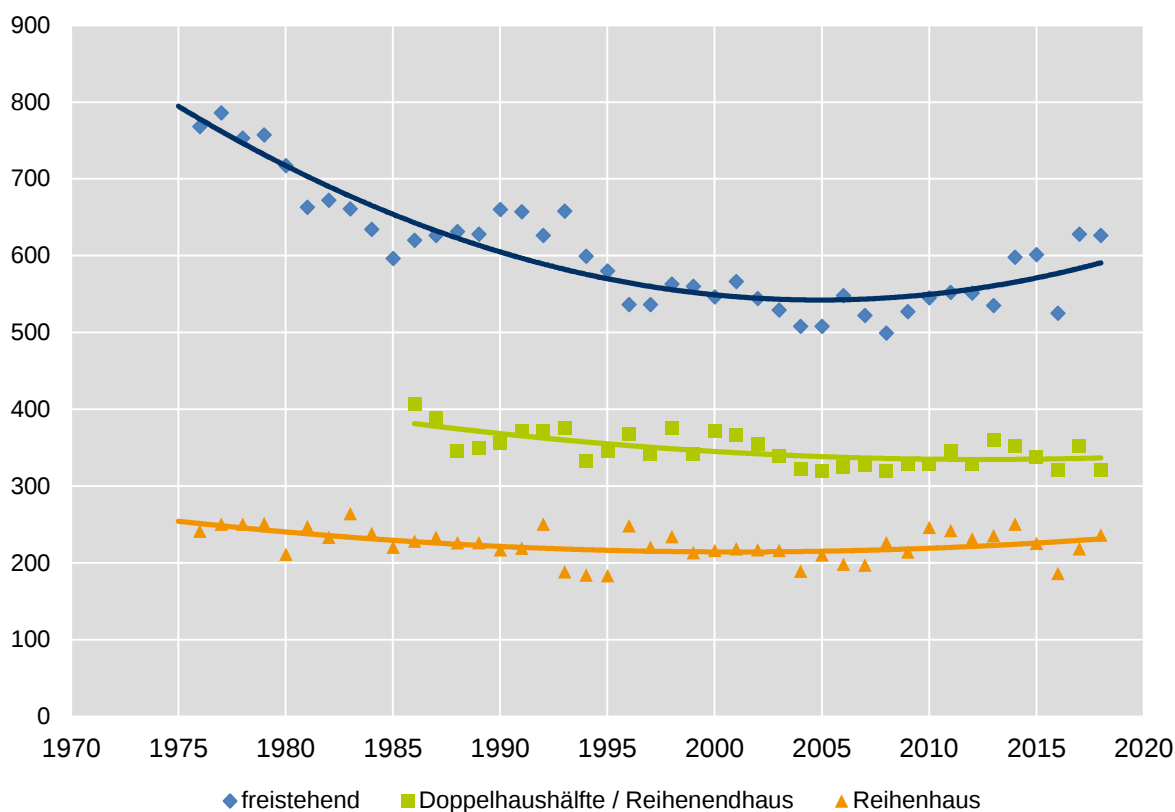


Tabelle 14: Verteilung aller Verträge von baureifem Wohnbauland für individuellen Wohnungsbau in den einzelnen Stadtteilen

Gemarkung / Stadtteil	2014	2015	2016	2017	2018
Münster*	30	44	14	19	15
- Coerde	2	4	2	2	-
- Gievenbeck	-	3	4	-	4
- Gremmendorf	10	15	14	8	3
- Kinderhaus	6	3	-	-	-
- Mecklenbeck	27	7	2	10	19
Albachten	10	2	1	-	1
Amelsbüren	5	3	9	1	2
Angelmodde	5	6	7	3	4
Handorf	2	3	2	2	2
Hiltrup	22	14	15	4	17
St. Mauritz	38	35	31	19	6
Nienberge	5	3	-	12	5
Roxel	5	8	7	1	3
Wolbeck	24	13	16	33	30

* ohne die unter den Spiegelstrichen aufgeführten Stadtteile

Schaubild 11: Entwicklung der mittleren Grundstücksgrößen [in m²]



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 2018 veräußerten Baugrundstücke (inkl. schlüsselfertiges Bauen), nicht die Gesamtgröße des jeweiligen Baugebietes.

Tabelle 15: Neubaugebiete

	Flächensumme in ha	Anzahl der Baugrundstücke
Petersdamm	1,5	34
Markweg	1,3	33
Wolbeck-Nord	0,6	23
Meyerbeerstraße	0,4	12

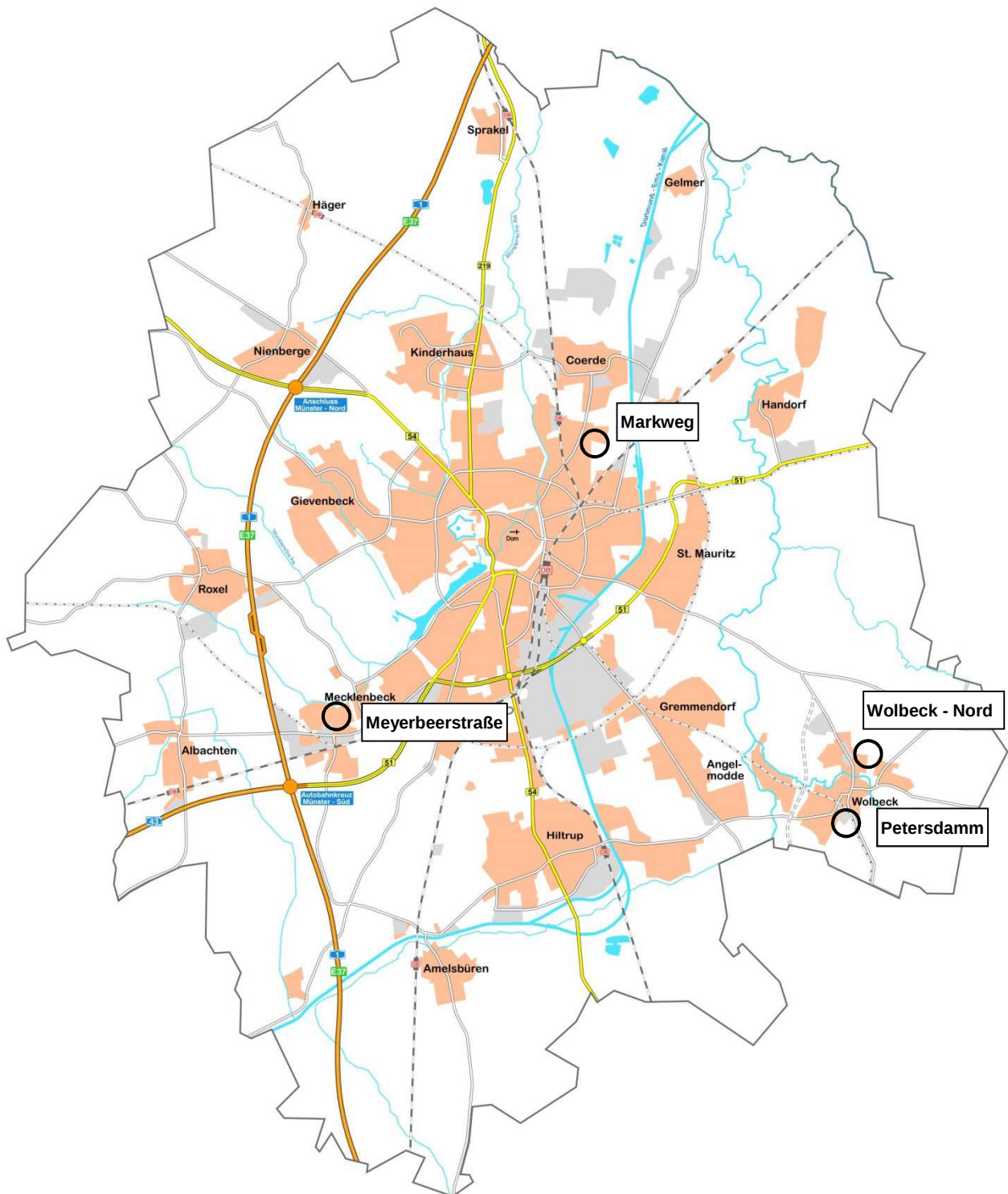
Schaubild 12: Neubaugebiete in Münster

Tabelle 16: Durchschnittspreise nach ausgewählten Grundstücksarten in Euro/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
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	199	369	189	313	194	338
2014	226	411	199	342	204	386
2015	196	489	219	403	218	435
2016	192	431	182	548	187	485
2017	373	507	203	495	216	502
2018	268	542	303	527	293	536

In Tabelle 16 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. Dies gilt gleichermaßen für die privaten Verkäufe.

Bei den städtischen Grundstücken sind in der Regel besondere Bedingungen (entsprechend den Vergaberichtlinien der Stadt Münster) zu beachten.

Bei den städtischen Preisen 2009 - 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 6 % gestiegen (im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr um + 12 %).

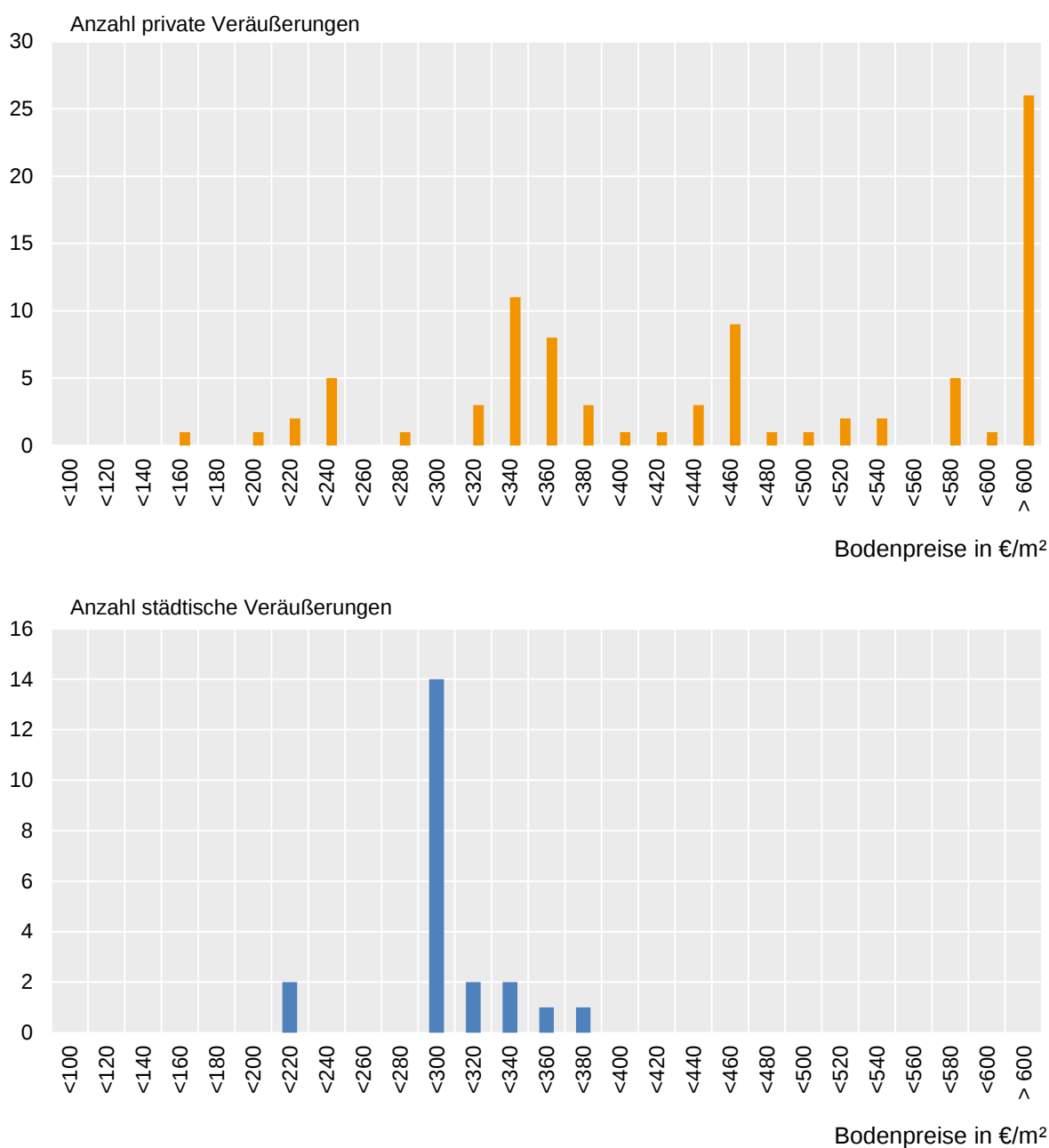
Schaubild 13: Verteilung der Bodenpreise in Euro/m² (erschließungsbeitragsfrei)

Schaubild 13 stellt die Anzahl und die Verteilung der Kaufpreise in Euro/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.

Tabelle 17: 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
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
2014	-	-	-	-	7	226	33	199
2015	-	-	19	275	2	196	22	170
2016	-	-	1	265	17	192	13	175
2017	-	-	-	-	2	373	24	203
2018	-	-	-	-	5	278	17	303

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

Tabelle 18: 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
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	24	625	10	635	51	248	60	259
2014	19	625	14	520	43	315	47	315
2015	17	708	12	677	22	319	42	325
2016	5	744	8	993	35	385	24	400
2017	18	718	10	686	32	379	20	400
2018	8	786	10	748	35	468	32	458

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

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

4.2.1 Geschosswohnungsbau

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

Wegen der starken Preisunterschiede in den einzelnen Jahren wurde in Tabelle 20 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

Tabelle 19: Umsatz baureifes Land für Mehrfamilienhausbebauung und Wohnungseigentum

Jahr	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
2009	31	4,0	12,3
2010	40	6,0	22,3
2011	36	6,3	26,4
2012	45	5,8	28,8
2013	43	5,7	37,7
2014	46	7,3	49,5
2015	46	7,5	48,8
2016	37	3,6	25,0
2017	43	6,6	44,4
2018	25	2,2	14,4

Tabelle 20: Mittlere Preise in Euro / m² (erschließungsbeitragsfrei)

Jahr / Zone	Grundstücke für Wohnungseigentum				
	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
2014	1.474*	1.298*	496	372*	420*
2015	-	1.991*	819	-	390
2016	-	565*	710	529*	240*
2017	-	-	728*	-	546*
2018	1.481*	392*	1.192*	1.300*	733*

Jahr / Zone	Grundstücke für Mehrfamilienhausbebauung				
	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
2014	2.831*	1.119	660	561	306
2015	-	1.626	539	467	429
2016	-	2.076	800	618	423
2017	-	1.759	952	728*	571
2018	-	2.089*	1.868*	-	439

Jahr / Zone	Städtische Verkäufe von Grundstücken für Mehrfamilienhausbebauung				
	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
2014	-	-	285*	185	268
2015	-	-	-	254*	213
2016	-	335*	-	-	-
2017	-	647*	673*	279	237*
2018	-	-	-	300*	-

* weniger als 3 Verträge

Deutlich erkennbar ist in allen Teilmärkten die Abhängigkeit der Kaufpreise von der Entfernung vom Zentrum, auch wenn viele Preise wegen der geringen Anzahl statistisch nicht gesichert sind. Grundstücke für Wohnungseigentum wurden von der Stadt nicht veräußert, von daher konnte eine Unterteilung in Stadt / privat unterbleiben.

Bodenwertanteil pro m² Wohn-/Nutzungsfläche

Eine hilfreiche Größe in der Wertermittlung ist der lageabhängige **"Bodenwertanteil pro m² Wohn-/Nutzungsfläche"**. Dieser Wert kann bei der Bodenbewertung im Geschosswohnungsbau benutzt werden. Er wird mit der Wohn-/Nutzungsfläche des zu bewertenden Objektes multipliziert.

Hierzu gibt es eine Zoneneinteilung (Zonen siehe Schaubild - regionale Gliederung - am Ende des Berichts). Typische Eckwerte betragen in den Zonen 1 - 3 etwa **850 - 1.900 €/m² Wohn-/Nutzungsfläche** und in den Zonen 4 und 5 etwa **300 - 850 €/m² Wohn-/Nutzungsfläche**.

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

Beispiel: Bodenrichtwert: 600 €/m²
wertrelevante Geschossflächenzahl: 1,2
Lage: Zone 2 - zentrumsnah

Bei einer abweichenden wertrelevanten Geschossflächenzahl von z. B. 1,6 ergibt sich unter Verwendung der Umrechnungskoeffizienten (s. Seite 47) der Bodenwert zu:

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

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

* konstanter Faktor: Verhältnis von Wohn-/Nutzungsfläche zu Geschossfläche = 75 %

Im Schaubild 14 sind typische Werte für den Bodenwertanteil je m² Wohn-/Nutzungsfläche dargestellt. Sie sind am höchsten im Zentrum und nehmen zu den äußeren Stadtteilen hin in der Regel immer weiter ab.

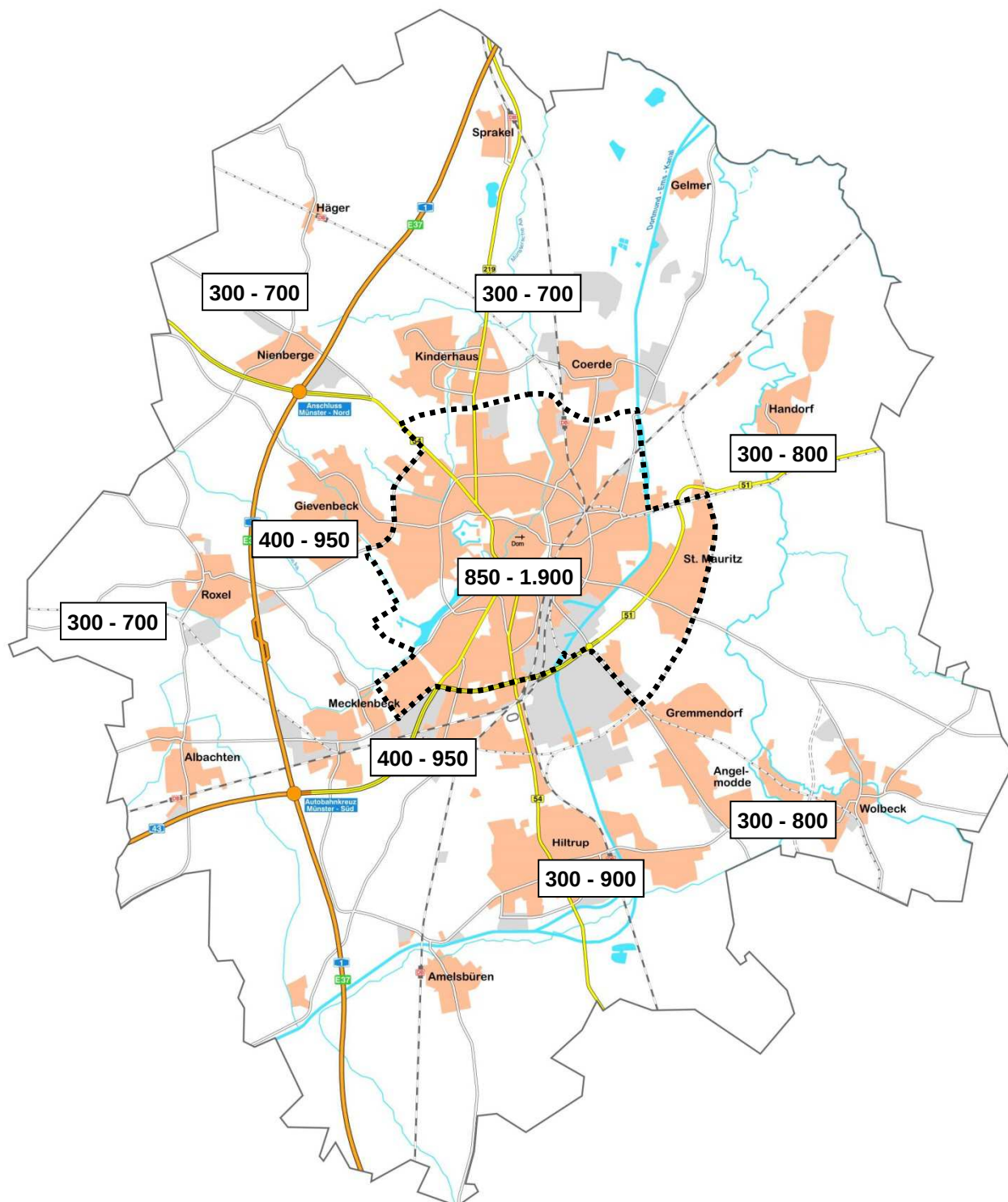
Bei Eigentumswohnungen kann der durchschnittliche Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis auch vom Baujahr der Wohnanlage abgeleitet werden. Im Rahmen von Untersuchungen von Kaufpreisen wurde festgestellt, dass der Bodenwertanteil zwischen rd. 25 % für Neubauten und rd. 45 % für ältere Gebäude liegt. In den Zonen 4 und 5 sind niedrigere 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
Zonen 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 14: Bodenwertanteile für den Geschosswohnungsbau in €/m² Wohnfläche
(regional gegliedert)



Es handelt sich bei den o. a. Bodenwertanteilen um Durchschnittswerte, Abweichungen nach oben und unten sind möglich.

4.2.2 Einzelhandel (großflächig)

Am Stadtrand, den Nebenzentren und den äußeren Stadtteilen wurden für Flächen des (großflächigen) Einzelhandels im Mittel rd. 300 €/m² gezahlt. Dies belegen 8 Kauffälle aus den Jahren 2008 - 2015. Die Grundstücke hatten eine durchschnittliche Größe von rd. 6.500 m². Für den Zeitraum 2016 - 2018 konnten keine Informationen aus Kaufverträgen registriert werden.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Tabelle 21: Umsatz und Preisentwicklung (baureifes Land)

Jahr	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. €	Durchschnittspreis €/m ²
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
2014	21	12,6	8,1	75
2015	16	4,9	4,0	72
2016	14	10,5	6,2	76
2017	16	7,9	5,7	75
2018	10	3,0	2,8	70

Die Durchschnittspreise für Gewerbe- und Industrieflächen (produzierendes Gewerbe) lagen in den letzten Jahren immer 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.

Insgesamt sind die Preise im Mittel um rund 5 % gestiegen

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Tabelle 22: Umsatz- und Preisentwicklung

Jahr	Landwirtschaftliche Nutzung				Forstwirtschaftliche Nutzung				Begünstigtes Agrarland			
	Anz.	ha	Mio. €	€/m ²	Anz.	ha	Mio. €	€/m ²	Anz.	ha	Mio. €	€/m ²
2009	26	76,8	2,8	3,54	9	4,9	0,1	0,94	2	1,9	0,3	12,50
2010	20	75,2	3,1	4,13	15	6,6	0,1	1,55	7	1,7	0,1	11,14
2011	21	39,1	1,4	3,56	5	3,5	0,1	1,55	1	0,7	0,1	8,00
2012	23	55,5	2,7	5,31	10	36,8	0,5	1,18	-	-	-	-
2013	21	31,3	1,7	5,10	10	19,0	0,4	1,89	2	2,5	0,5	16,10
2014	16	69,1	3,9	5,19	6	42,8	0,6	1,66	4	27,9	5,8	19,55
2015	17	34,6	1,8	4,80	4	29,2	0,6	1,81	1	0,5	0,1	17,58
2016	18	46,6	2,7	6,22	3	26,6	0,5	1,62	2	1,7	0,6	25,95
2017	14	39,2	1,3	5,64	5	6,0	0,1	1,88	3	2,9	0,7	22,55
2018	11	40,0	2,9	7,47	1	0,1	0,002	k. A.	3	1,6	0,3	26,67

Der Umsatz an Grundstücken ist bezüglich der Anzahl seit Jahren verhältnismäßig gering und erreicht mit 15 Verkaufsfällen die niedrigste Anzahl überhaupt.

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.

Insgesamt wurden 16 Verträge über Ackergrundstücke aus den Jahren 2017 - 2018 ausgewertet. Die Preise lagen im Bereich von 4,30 €/m² bis 10,50 €/m². Im gleichen Zeitraum wurden 5 Verträge über Dauergrünlandflächen mit einer Preisspanne von 4,30 €/m² bis 6,50 €/m² ausgewertet.

Die landwirtschaftlichen Preise sind gegenüber dem Vorjahr in Teilen deutlich gestiegen. Alle Richtwerte wurden angehoben.

Die Preise für die forstwirtschaftlichen Grundstücke umfassen auch den Aufwuchs, da in den Kaufverträgen nur in ganz seltenen Fällen zwischen dem Waldbodenwert und dem Wert des aufstehenden Gehölzes untergliedert wird. Es wurden insgesamt 6 Verträge über Forstflächen aus den Jahren 2017 - 2018 mit einer Preisspanne von 1,50 Euro/m² bis 2,46 Euro/m² ausgewertet.

Für den Waldboden wurde ein Wert von 1 Euro/m² abgeleitet und als Bodenrichtwert (01.01.2019) unverändert 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.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Tabelle 23: Umsatz

Jahr	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. €
2009	6	13,7	7,1
2010	8	6,3	3,7
2011	5	4,1	4,8
2012	8	16,5	16,4
2013	8	12,6	13,2
2014	17	34,5	16,3
2015	11	12,1	9,7
2016	9	10,5	24,4
2017	8	11,2	5,6
2018	11	99,1	90,0

Bauerwartungsland

Aus 14 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2015 bis 2018 wurden für Bauerwartungsland (Wohnbauland) Werte von 10 - 30 % der nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte ermittelt.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

a) 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 - 45 % (im Mittel rd. 15 %) 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 zwei- bis dreifachen des landwirtschaftlichen Bodenwertes (Ackerlandpreis).

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). Im Folgenden werden spezielle Untersuchungsergebnisse vorgestellt:

Kindertagesstätten:

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).

Freizeit und Erholung, öffentliche Grünflächen, Friedhofsflächen:

Für Flächen der Freizeit und Erholung (z.B. Spielplatz) sowie für Parkanlagen und ähnliches und für Friedhofsflächen werden Preise von rd. 5 - 10 % des angrenzenden Bodenrichtwertes für den individuellen Wohnungsbau (erschließungsbeitragsfrei) gezahlt.

Sportflächen:

Bei den Sportflächen ist im Rahmen einer Untersuchung ein Unterschied zwischen den bebauten und unbebauten Flächen ermittelt worden. Bebaute Flächen (z.B. Vereinsheim) werden zwischen 30 und 40 % (Mittelwert 35 %) des Bodenrichtwertes für den individuellen Wohnungsbau (erschließungsbeitragsfrei) gehandelt; für unbebaute Flächen (z.B. Sportflächen) liegt der Betrag zwischen 5 und 10 % (Mittelwert 7,5 %).

Ver- und Entsorgung

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

Im Rahmen einer Auswertung wurde der Bodenwert für eine landwirtschaftliche Hofstelle untersucht. Die abgeleiteten Werte entsprachen etwa dem drei- bis fünffachen Ackerlandpreis.

Baumschulen

Für Baumschulflächen (Zuchtflächen) wurde eine Untersuchung durchgeführt und festgestellt, dass der Wert für derartig angelegte Flächen in der Nähe zu Siedlungsgebieten etwa dem zweifachen Richtwert für Ackerflächen entspricht. Flächen abseits von Siedlungsgebieten orientieren sich am Richtwert für Ackerflächen.

Unland, Böschungen, Wasserflächen, Gräben, Wallhecken u. ä.

Für derartige, wirtschaftlich nicht nutzbare Flächen wurden durchschnittliche Werte zwischen 0,50 €/m² und 1,00 €/m² bezahlt.

Private Verkehrsflächen im Innenbereich

Der Wert für private Verkehrsflächen im Innenbereich wurde im Rahmen einer Auswertung abgeleitet. Dazu wurden Verkaufsfälle aus den Jahren 2011 bis 2013 herangezogen. Im Mittel beträgt der Wert der Flächen 50 % des nächstgelegenen beitragsfreien Bodenrichtwertes für Wohnbauland.

Gemeinschaftliche KFZ-Stellplätze

Für KFZ-Stellplätze die bauordnungsrechtlich nicht notwendig sind, wurde im Rahmen einer Untersuchung eine Wertspanne von 30 - 60 % des nächstgelegenen beitragsfreien Bodenrichtwertes abgeleitet.

b) 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 %.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

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 im Internet kostenfrei unter **www.boris.nrw.de** abgerufen oder bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse kostenpflichtig erworben werden können. Die Geschäftsstellen erteilen mündliche und kostenpflichtige schriftliche Auskunft über die Bodenrichtwerte.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Zur Optimierung der Markttransparenz stellen landesweit die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de kostenlos zur Verfügung. Außerdem können die Marktberichte kostenfrei heruntergeladen und ausgedruckt werden. Auch der Ausdruck der Bodenrichtwerte ist kostenfrei.

Druckexemplare können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen einen Gebühr in Höhe von 30 Euro bestellt werden.

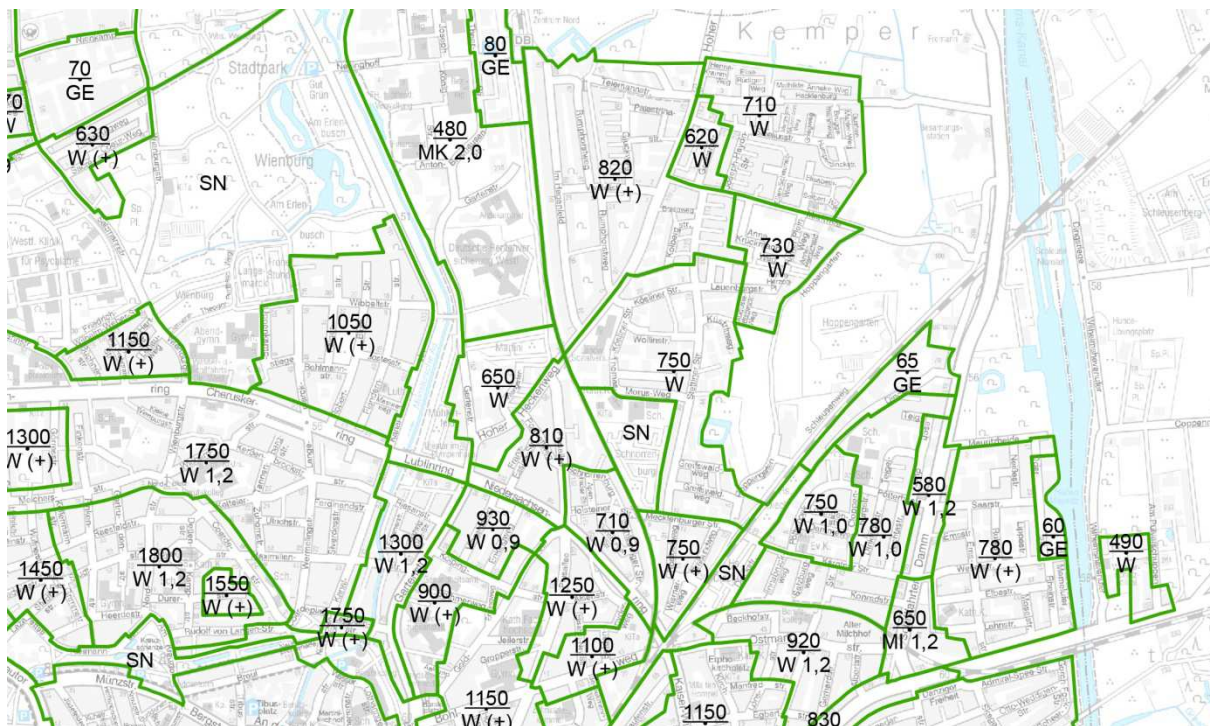
Weiterhin sind über BORIS.NRW für Münster eine allgemeine Preisauskunft für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sowie Marktrichtwerte für Eigentumswohnungen abrufbar.

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 12.02.2019 die folgenden gebietstypischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen.

Tabelle 24: Übersicht über die Bodenrichtwerte

Baureife Grundstücke erschließungsbeitragsfrei	Lage			Ø Erschließungs- beiträge
	gut Euro/m ²	mittel Euro/m ²	einfach Euro/m ²	Euro/m ²
individueller Wohnungsbau	760	480	330	30
Wohnungen oder Mischnut- zungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages WGfZ ca. 1,2 Geschosse: III - V	1.200	820	460	30
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages	95	75	60	25
Klassisches Gewerbe (mit tertiärer Nutzung) Handel und Dienstleistungen	200	160	120	25
Gewerbliche Bauflächen (mit überwiegend tertiärer Nutzung) nahezu ausschließlich Büro- oder Handelsnutzung	450	320	165	30

Muster der Bodenrichtwertkarte

Stand: 01.01.2019

Eigenschaften der Richtwertgrundstücke:

W	reine Wohngebiete / allgemeine Wohngebiete / Kleinsiedlungsgebiete
W - ASB	Wohngrundstücke im Außenbereich mit ortsüblicher Erschließung
MI	Mischgebiete
MK	Kerngebiete
GE	Gewerbegebiete
GI	Industriegebiete
SO	Sondergebiete
SN	Sondernutzungsflächen
0,8	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
250	Bodenrichtwert bezieht sich auf Baugrundstücke, für die Erschließungskosten nicht mehr zu entrichten sind (erschließungsbeitragsfrei)
*200	Bodenrichtwert bezieht sich auf Baugrundstücke, für die Erschließungskosten noch zu erheben sind (erschließungsbeitragspflichtig)
[200]	Bodenrichtwert durch besondere Vergaberichtlinien der Stadt Münster beeinflusst
1.000/900	Bodenrichtwert / Bodenwert je m ² Wohn-/Nutzungsfläche innerhalb des Promenadenringes (Innenstadt)

Beispiele:

W	Wohngebiet mit individueller Wohnbebauung, 1 und 2 Wohnungen: Grundstückstiefe 30 m, Grundstücksgröße 600 m ² ; Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau, ab 3 Wohnungen: wertrelevante Geschossflächenzahl bis zu 1,0, andernfalls Anpassung über Umrechnungskoeffizienten
W (+)	Wohngebiet individueller Wohnbebauung 1 und 2 Wohnungen: Grundstückstiefe 30 m, Grundstücksgröße 600 m ² ; Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau ab 3 Wohnungen: wertrelevante Geschossflächenzahl 0,4, andernfalls Anpassung über Umrechnungskoeffizienten
W 1,2	Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau, wertrelevante Geschossflächenzahl 1,2
W - ASB	Wohngrundstücke im Außenbereich mit einer Grundstücksgröße von 1.000 m ²
MI 1,6	Mischgebiet, wertrelevante Geschossflächenzahl 1,6

4.7.4 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für Bauland

In Gebieten mit überwiegend **individuellem Wohnungsbau** beziehen sich die Bodenrichtwerte in der Regel auf Wohnhäuser mit 1 und 2 Wohnungen, einer typischen **Grundstücksgröße von 600 m²** und einer typischen **Grundstückstiefe von 30 m**.

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) bzw. auf 0,4 oder auf bis zu 1,0**. Zum typischen Geschosswohnungsbau zählen in der Regel Drei- und Mehrfamilienhäuser oder Wohn- und Geschäftshäuser mit mehr als 2 Wohnungen.

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).

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzungsflächen

Seit dem 01.01.2010 werden Richtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wie **Ackerland bzw. ackerfähiges Grünland (A)** und **Dauergrünland (GR)** in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Die Richtwerte werden regional gegliedert und für Ackerflächen und Dauergrünland getrennt ausgewiesen (siehe Schaubild 15). Im gesamten Stadtgebiet der Stadt Münster beträgt der Richtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen 1,00 Euro/m² (ohne Aufwuchs).

Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich

Die vom Gutachterausschuss erstmals zum 01.01.2011 beschlossenen Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke mit ortsüblicher Erschließung im Außenbereich (W-ASB) sind im Folgenden dargestellt. Sie gelten für Wohngrundstücke mit einer Grundstücksgröße von 1.000 m².

Die Richtwerte wurden gegenüber dem Vorjahr leicht angehoben.

Schaubild 15: Bodenrichtwerte in Euro/m² für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
(regional gegliedert)

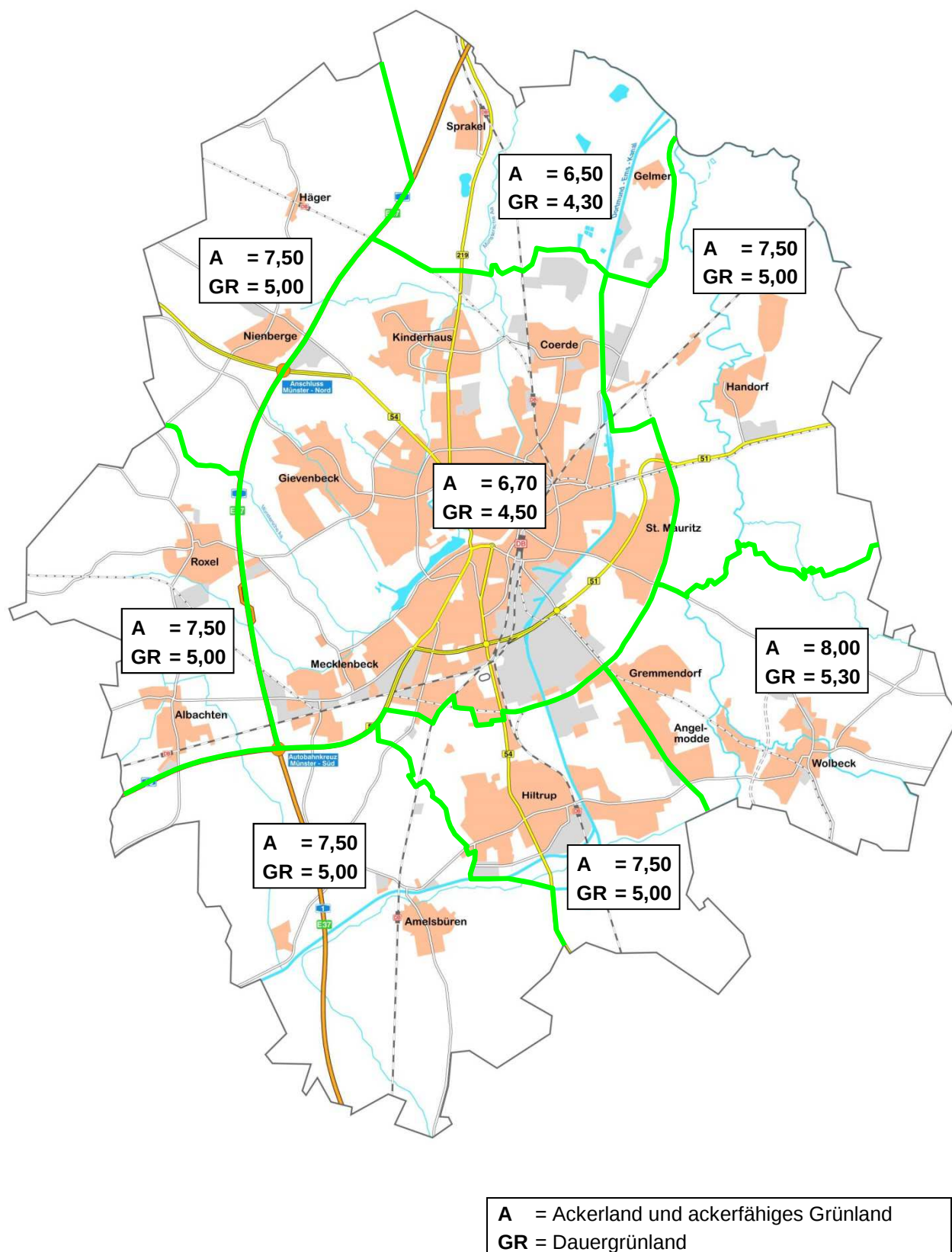
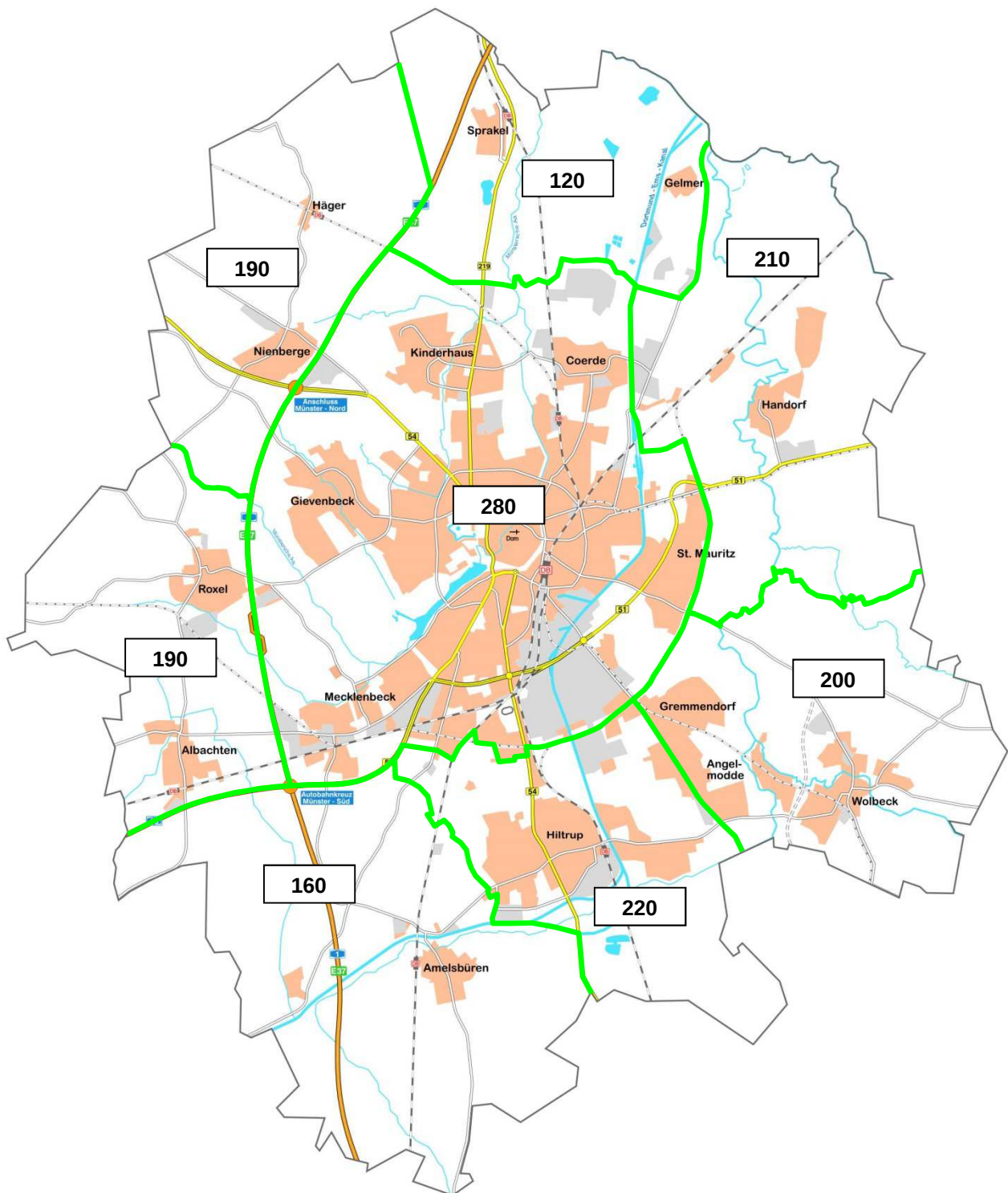


Schaubild 16: Bodenrichtwerte in Euro/m² für Wohngrundstücke im Außenbereich (W-ASB)
- außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - (regional gegliedert)



4.7.5 Umrechnungskoeffizienten

Grundstücksgröße

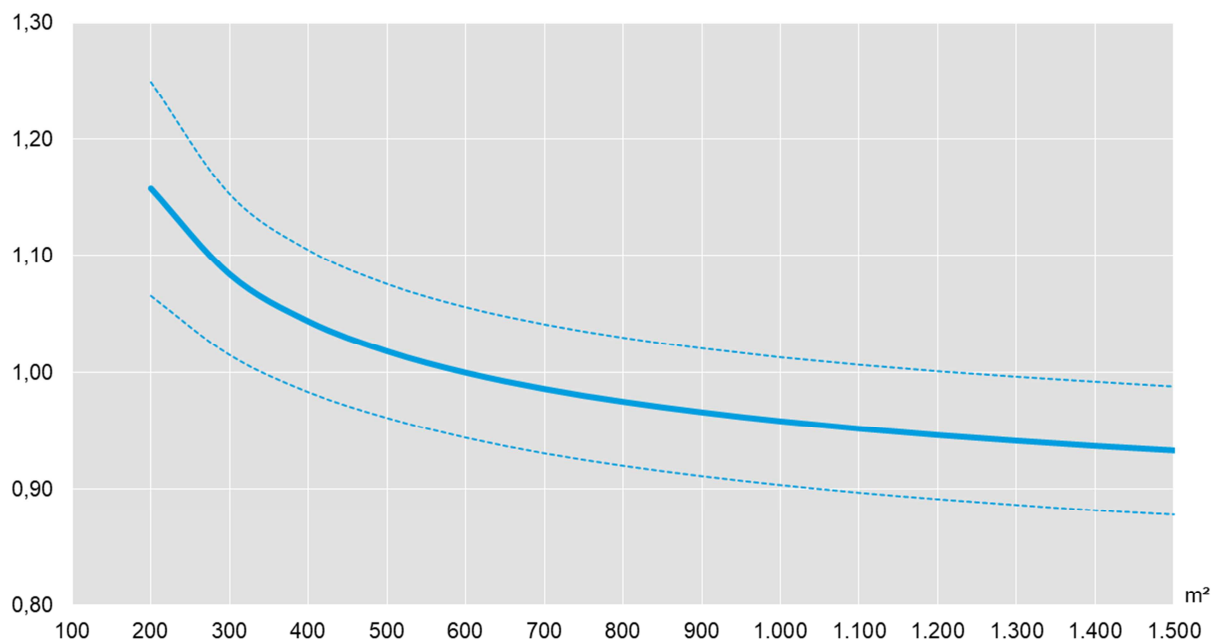
Im Rahmen der Ableitung des Einflusses der Grundstücksgröße auf den Bodenwert wurden in den Jahren 2010 bis 2012 Kaufpreise unbebauter Grundstücke für individuelle Wohnbebauung im überplanten Innenbereich herangezogen.

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 17: 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 %.

Im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) findet diese Umrechnung keine Anwendung.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

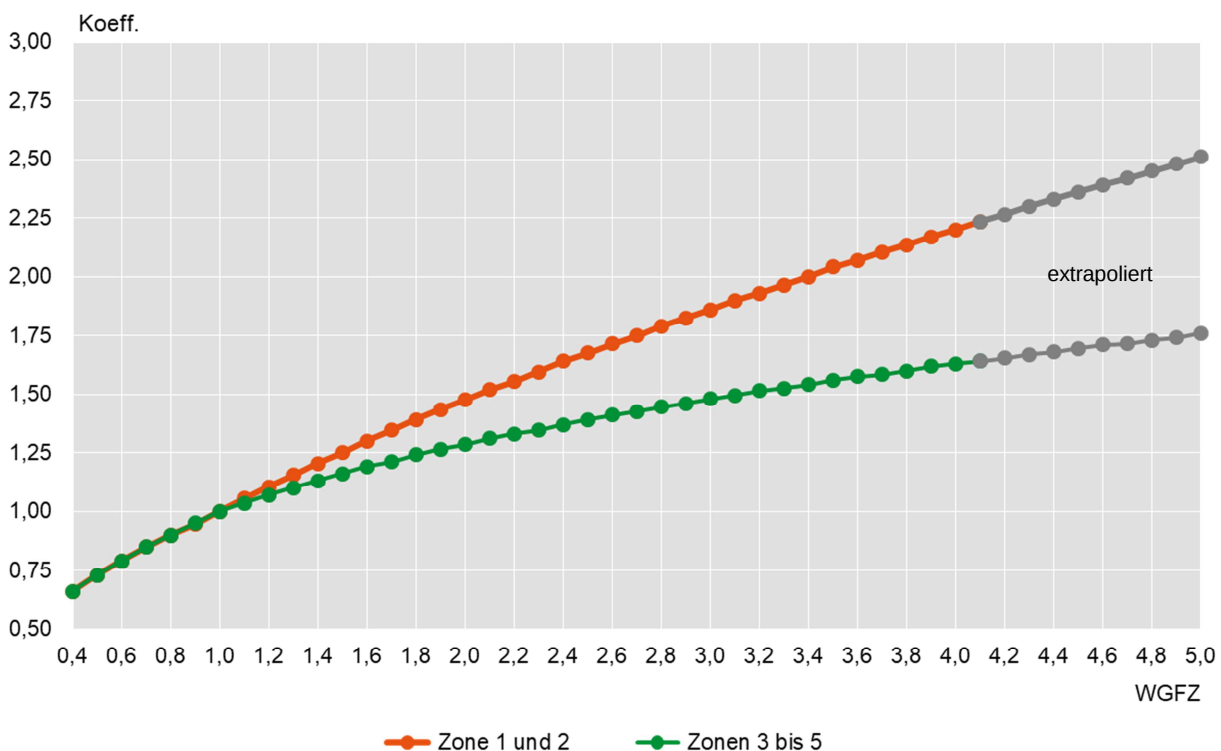
Im Rahmen einer Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung wurden Kaufpreise erschließungsbeitragsfreier, baureifer Grundstücke, bei denen das Maß der baulichen Nutzung erfahrungsgemäß ein wesentliches Kaufpreiskriterium darstellt (Wohn- und Geschäftshäuser, Wohnungseigentumsanlagen, Bürogebäude, Hotels u. ä.) herangezogen. 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 1 und 2 fallen mit den in der WertR, Anlage 11 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten näherungsweise zusammen.

Tabelle 25: Umrechnungskoeffizienten

wertrelevante Geschossflächenzahl	WertR	Münster	
		Zone 1 und 2	Zone 3 bis 5
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

4.7.6 Indexreihen

Tabelle 26: Preisindizes (jeweils zum 31.12.)

Unbebaute Grundstücke					
Jahr	individueller Wohnungs- bau	Geschoss- wohnungs- bau	Jahr	individueller Wohnungs- bau	Geschoss- wohnungs- bau
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	2014	115,3	123,0
1985	60,6	64,2	2015	132,6	135,3
1986	57,0	64,2	2016	136,6	139,4
1987	54,1	64,2	2017	153,0	161,7
1988	58,4	64,2	2018	162,2	168,2
1989	61,4	66,5			

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Rund 80 % aller Reihemittelhäuser kosteten 2018 zwischen 210.000 und 500.000 Euro, 80 % aller Doppelhaushälften und Reihenendhäuser sind zu Preisen zwischen 260.000 und 640.000 Euro verkauft worden. Die Reihemittelhausgrundstücke waren im Schnitt 149 - 290 m² groß, die Doppelhaus- und Reihenendhausgrundstücke zwischen 231 und 600 m².

Tabelle 27: Verkäufe von Normaleigentum

Jahr	freistehende Einfamilienhäuser		Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Reihemittelhäuser	
	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF
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
2014	407.000	2.284	315.000	2.172	251.000	2.169
2015	410.000	2.489	335.000	2.553	255.000	2.412
2016	447.000	2.973	355.000	2.796	264.000	2.336
2017	472.000	2.841	385.000	2.778	317.000	2.598
2018	562.000	3.297	442.000	2.972	364.000	2.647
2009 - 2018	69 %	77 %	81 %	63 %	75 %	48 %

Die Tabelle 27 zeigt die Durchschnittspreise für typische, freistehende Einfamilienwohnhäuser (350 bis 800 m² Grundstück), Doppelhaushälften und Reihemittelhäuser unterschiedlicher Baujahre (also nicht nur Neubauten) sowie die Durchschnittspreise bezogen auf den m² Wohnfläche.

Der Auswertung liegen bei den freistehenden Einfamilienhäusern in den letzten Jahren pro Jahr im Mittel etwa jeweils 140, bei den Doppelhaushälften im Mittel etwa 190 und bei den Reihemittelhäusern etwa 105 Kauffälle zu Grunde.

Die Anzahl an Kaufverträgen von Reihemittelhäusern und Doppelhaushälften erlaubt eine getrennte Betrachtung von neu gebauten und gebrauchten Immobilien. Diese Auswertung wird in der Tabelle 28 vorgenommen

Eine Aufteilung nach Baujahren, Lageeinflüssen und Wohnwerten wird in Abschnitt 5.1.2 vorgenommen.

Tabelle 28: Verkäufe von Normaleigentum, Neubau und gebrauchte Objekte

Jahr	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser				Reihenmittelhäuser			
	Neubau		gebraucht		Neubau		gebraucht	
	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF
2009	290.000	1.870	226.000	1.810	265.000	1.845	196.000	1.778
2010	288.000	1.966	245.000	1.945	235.000	1.946	200.000	1.745
2011	282.000	1.950	247.000	1.885	242.000	1.948	208.000	1.748
2012	328.000	2.183	299.000	2.039	241.000	1.710	229.000	1.869
2013	295.000	2.033	275.000	1.993	275.000	1.993	299.000	1.844
2014	377.000	2.331	303.000	2.133	339.000	2.002	243.000	2.188
2015	419.000	2.734	328.000	2.576	314.000	2.205	252.000	2.433
2016	435.000	3.123	369.000	2.798	331.000	2.425	260.000	2.352
2017	409.000	2.788	377.000	2.838	333.000	2.463	312.000	2.697
2018	492.000	3.291	428.000	2.932	465.000	2.808	353.000	2.646
2009 - 2018	70 %	76 %	89 %	62 %	75 %	52 %	80 %	49 %

Insgesamt sind die Preise gegenüber 2017 im Mittel um 11 % gestiegen.

Tabelle 29: Verkäufe von Erbbaurechten

Jahr	freistehende Einfamilienhäuser		Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF
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*
2014	260.000	2.123	231.000	1.778	206.000	1.651
2015	293.000	2.022	277.000	2.174	161.000*	1.842*
2016	277.000	2.032	289.000	1.897	207.000	1.617
2017	306.000	2.162	357.000	2.144	313.000	2.245
2018	383.000	2.177	347.000	2.739	309.000	2.206

* weniger als 5 Kauffälle

Bei den Verkäufen von Erbbaurechten sind in den letzten 5 Jahren jährlich zwischen 30 und 70 Verträge qualifiziert ausgewertet worden.

Die Kaufpreise von bebauten Erbbaurechten liegen bei allen Einfamilienhäusern (auch bei der Aufteilung Neubau / gebraucht) im Mittel zwischen rund 70 und 85 % der Preise von bebauten Grundstücken im Normaleigentum. Zu beachten sind jedoch in jedem Fall die Restlaufzeiten der Erbbaurechte und die jeweiligen Vertragsbedingungen.

Die Anzahl an Kaufverträgen von Reihenmittelhäusern und Doppelhaushälften erlaubt eine getrennte Betrachtung von neu gebauten und gebrauchten Immobilien. Diese Auswertung wird in der Tabelle 30 vorgenommen.

Tabelle 30: Verkäufe von Erbbaurechten, Neubau und gebrauchte Objekte

Jahr	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser				Reihenmittelhäuser			
	Neubau		gebraucht		Neubau		gebraucht	
	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF
2009	195.000	1.395	173.000	1.519	-	-	179.000	-
2010	292.000	1.398	241.000	1.586	194.000*	1.366*	208.000	1.910
2011	282.000	1.794	234.000	1.643	-	-	207.000	1.614
2012	249.000*	1.638*	213.000	1.768	-	-	148.000	1.378*
2013	190.000*	1.533*	230.000	1.634	-	-	133.000*	1.378*
2014	-	-	231.000	1.778	297.000*	2.415*	193.000	1.606
2015	-	-	323.000	2.174	-	-	193.000	1.842
2016	240.000	1.700	337.000	2.345*	220.000*	1.503*	193.000*	1.788*
2017	-	-	357.000	2.144	-	-	313.000	2.245
2018	-	-	347.000	2.739	-	-	309.000	2.206

* weniger als 5 Kauffälle

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Die nachfolgend ausgewiesenen Preise ermöglichen eine grobe, überschlägige Ermittlung von Immobilienwerten. Mit ihrer Hilfe ist es möglich, sich einen Überblick über die Wertverhältnisse zu verschaffen. Die Durchschnittspreise 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 dargestellten Preisen sind die Anteile von Garagen, Stellplätzen und sonstigen eventuellen Nebenflächen (z. B. Anteile an Garagenhöfen, Wegeflächen) enthalten. Ebenso sind die Bodenanteile enthalten.

Tabelle 31: Durchschnittliche Kaufpreise, individueller Wohnungsbau

Typ	Baujahre	Anzahl	Grundstücksgroße (im Mittel) m²	Wohnfläche (im Mittel) m²	Kaufpreis €/m² WF	Gesamtkaufpreis EURO
Freistehende Einfamilienhäuser	bis 1919	1	361	219	4.795	1.050.000
	1920 - 1949	1	542	105	4.286	450.000
	Grundstücksgroße 350 - 800 m²	36	655	146	3.989	561.000
	Wohnfläche 56 - 273 m²	23	600	164	3.385	542.000
	1995 - 2009	11	467	151	3.624	539.000
	2010 - 2017	6	555	161	4.719	753.000
	Neubau	13	512	170	4.020	687.000
Doppelhaushälften	bis 1949	1	382	208	3.413	710.000
	1950 - 1974	19	400	130	3.163	380.000
	Grundstücksgroße 200 - 500 m²	11	334	135	3.114	416.000
	Wohnfläche 90 - 311 m²	14	336	129	3.632	465.000
	2010 - 2017	7	326	148	3.800	559.000
	Neubau	22	315	135	3.704	505.000
Reihenendhäuser	bis 1949	-	-	-	-	-
	1950 - 1974	14	371	108	3.336	368.000
	Grundstücksgroße 200 - 500 m²	12	348	123	2.896	353.000
	Wohnfläche 80 - 177 m²	3	301	147	2.940	434.000
	2010 - 2017	3	358	126	3.823	481.000
	Neubau	22	318	140	3.456	479.000
Reihenmittelhäuser	bis 1949	-	-	-	-	-
	1950 - 1974	25	240	105	2.837	296.000
	Grundstücksgroße 150 - 300 m²	11	241	128	2.779	347.000
	Wohnfläche 75 - 169 m²	6	214	140	2.758	379.000
	2010 - 2017	-	-	-	-	-
	Neubau	4	185	154	2.564	391.000

Tabelle 32: Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m² Wohnfläche nach Wohnwerten und Baujahren (Preise aus den letzten 2 Jahren)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (max. 1.500 m ² Grundstücksgröße)					
Wohnwerte	Baujahre	Median	Anzahl	Gesamtmittel	Typische Preise
Lage/Qualität		€/m ²		€/m ²	€/m ²
Einfach einfache, auch immissionsbe- lastete Lage / kleinteilig, unter- durchschnittlich	bis 1949	-	-		
	1950 - 1974	1.890	5	1.710	1.200 - 2.200
	1975 - 1999	1.570	1		
	ab 2000	-	-		
Mittel mittlere Lage / durchschnittlich	bis 1949	2.220	5		1.600 - 2.800
	1950 - 1959	3.510	19		2.400 - 4.800
	1960 - 1969	3.070	50		2.100 - 4.400
	1970 - 1979	2.730	45	3.050	2.100 - 3.600
	1980 - 1989	2.560	20		1.900 - 3.300
	1990 - 1999	3.130	17		2.200 - 4.200
	ab 2000	3.190	19		2.700 - 3.800
Gehoben gute, i.d.R. zentrumsnahe Lage / überdurchschnittlich	bis 1949	4.290	3		
	1950 - 1974	4.530	26	4.400	3.500 - 5.300
	1975 - 1999	4.230	8		
	ab 2000	4.050	31		
Stark gehoben sehr gute Lage / großzügig, exklusiv	bis 1949	4.380	2		
	1950 - 1974	7.580	5	6.580	5.200 - 8.000
	1975 - 1999	6.460	2		
	ab 2000	6.880	2		

Tabelle 33: Durchschnittspreise 2017/2018 in Euro/m² WF für freistehende EFH und ZFH

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Grundstücksgröße 350 - 800 m²			
Lage	Anzahl	Median	Preisspanne	Minimum	Maximum
Zone 3 - innerer Stadtrand					
sehr gute Lage	15	5.590	4.440 - 7.580	3.280	8.270
gute Lage	12	3.730	3.300 - 5.790	3.250	6.040
mittlere Lage	14	4.550	3.260 - 4.950	2.850	5.880
Zone 4 - äußerer Stadtrand					
gute Lage	2	3.740	-	3.610	3.870
mittlere Lage	31	3.240	2.420 - 4.640	1.960	5.330
einfache Lage	6	2.080	1.670 - 2.750	1.590	3.890
Zone 5 - äußere Stadtteile					
gute Lage	8	3.550	2.210 - 3.710	1.510	4.570
mittlere Lage	98	3.050	1.970 - 4.010	1.190	6.050
einfache Lage	1	2.050	-	-	-

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

Tabelle 34: Durchschnittspreise 2017/2018 in Euro/m² WF für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Grundstücksgröße 200 - 500 m²			
Lage	Anzahl	Median	Preisspanne	Minimum	Maximum
Zone 3 - innerer Stadtrand					
sehr gute Lage	6	5.410	4.090 - 6.420	3.410	6.490
gute Lage	2	5.100	-	4.910	5.290
mittlere Lage	31	4.030	3.000 - 4.870	2.600	5.940
Zone 4 - äußerer Stadtrand					
mittlere Lage	57	3.180	2.430 - 3.990	1.520	4.410
einfache Lage	6	2.930	2.410 - 3.170	2.290	3.300
Zone 5 - äußere Stadtteile					
mittlere Lage	123	2.830	2.230 - 3.610	1.880	4.480
einfache Lage	4	2.610	-	2.340	2.950

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

Tabelle 35: Durchschnittspreise 2017/2018 in Euro/m² WF für Reihenmittelhäuser

Reihenmittelhäuser		Grundstücksgröße 150 - 300 m²			
Lage	Anzahl	Median	Preisspanne	Minimum	Maximum
Zone 3 - innerer Stadtrand					
sehr gute / gute Lage	4	4.150	-	3.520	6.310
mittlere Lage	13	3.200	1.860 - 5.010	1.620	5.060
Zone 4 - äußerer Stadtrand					
mittlere Lage	39	2.790	2.150 - 3.610	1.900	4.190
Zone 5 - äußere Stadtteile					
gute / mittlere Lage	57	2.530	1.930 - 3.260	1.160	4.230
einfache Lage	4	2.360	-	2.200	2.760

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

Eine zu erwartende Abhängigkeit der Kaufpreise von der Lage und der Entfernung vom Zentrum ließ sich bei den Reihenhäusern und bei den Reihenendhäusern / Doppelhaushälften deutlich nachweisen.

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

Die in den beiden folgenden Tabellen dargestellten Werte sind Durchschnittswerte, die nur für eine überschlägige Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit verwendet werden können.

Darin wurden ebenfalls die Jahrgänge 2017 und 2018 zusammengefasst, um eine größere Datenmenge zu Grunde legen zu können. Eine Abhängigkeit vom Baujahr ist in Teilbereichen jedoch nur schwach oder gar nicht zu erkennen.

Tabelle 36: Mittlere Preise (2017/2018) in Euro/m² WF für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser mit 200 bis 500 m² Grundstücksgröße

Lage	Baujahr					
	Neubau	2010	2000	1990	1980	1975
Zone 3 - innerer Stadtrand gute / mittlere Lage	4.400	4.200	4.000	3.800	3.600	3.500
Zone 4 - äußerer Stadtrand alle Lagen	3.500	3.400	3.200	3.100	2.900	2.700
Zone 5 - äußere Stadtteile alle Lagen	3.000	2.900	2.900	2.800	2.700	2.600

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

Tabelle 37: Mittlere Preise (2017/2018) in €/m² Wohnfläche für Reihennittelhäuser mit 150 bis 300m² Grundstücksgröße

Lage	Baujahr					
	Neubau	2010	2000	1990	1980	1975
Zone 3 - innerer Stadtrand gute / mittlere Lage	4.300	4.000	3.700	3.400	3.200	3.100
Zone 4 - äußerer Stadtrand gute / mittlere Lage	2.500 - 4.000					
Zone 5 - äußere Stadtteile gute / mittlere Lage	2.800	2.700	2.600	2.550	2.500	2.500

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

Die geringe Anzahl an Kaufverträgen und eine auffällig große Streuung der Kaufpreise lässt in der Zone 4 eine Abhängigkeit der Preise vom Baujahr nicht erkennen. Die angegebenen Bandbreiten gelten somit für alle Baujahresgruppen.

5.1.3 Indexreihen

Tabelle 38: Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser (jeweils zum 31.12.)

Bebaute Grundstücke			
Jahr	Index*	Jahr	Index*
		2005	98,1
1986	68,2	2006	96,2
1987	66,2	2007	97,1
1988	68,1	2008	96,2
1989	69,5	2009	97,1
1990	71,9	2010	100,0
1991	74,8	2011	99,0
1992	77,1	2012	106,9
1993	81,7	2013	111,2
1994	89,9	2014	121,2
1995	89,9	2015	126,0
1996	89,9	2016	133,6
1997	91,7	2017	143,0
1998	93,5	2018	158,7
1999	96,3		
2000	96,3		
2001	93,4		
2002	92,4		
2003	95,3		
2004	96,2		

* bis 2012 abgeleitet aus den Kaufpreisen von Doppelhaushälften und Reihenhäusern, ab 2013 auch unter Berücksichtigung der freistehenden Einfamilienhäuser

5.1.4 Sachwertfaktoren (Normaleigentum)

Im Rahmen der Ableitung wurden Weiterverkäufe (Normaleigentum) von Reihenmittelhäusern, Reihenendhäusern, Doppelhaushälften sowie freistehenden Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern in den Zonen 3 bis 5 (Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts) der Jahre 2017 und 2018 herangezogen.

Dabei wurde für jeden Kauffall ein Sachwert in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW mit folgenden Eckdaten berechnet:

- Bruttogrundfläche nach DIN 277
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010 - Typ 1.01 bis 3.33 (keine gemischten Gebäudearten)
- NHK-Standardstufe pauschal 3
- Berücksichtigung von Zuschlägen gem. Anlage 5 Ziff. 2.2 des o.g. Sachwertmodells (ausgebauter Spitzboden)
- Zweifamilienhäuser (NHK 2010 + 5 %)
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (2015 = 100)
- Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre
- Restnutzungsdauer gem. Anlage 4 SW-RL (kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung unterstellt)
- Altersabschreibung linear
- Außenanlagen = 2 % des Gebäudezeitwertes
- zzgl. Hausanschlusskosten (pauschal 8.000 €)
- zzgl. Zeitwert etwaiger Garagen
- Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei) über Bodenrichtwert (u. B. der Größenabhängigkeit, s. Pkt. 4.7.5)

Die Kauffälle des Jahres 2017 wurden im Übrigen über einen aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Index auf die Wertverhältnisse 2018 umgerechnet.

Nach Prüfung auf Normalverteilung sowie Ausschluss etwaiger Ausreißer standen für die Auswertung insgesamt 281 Kauffälle zur Verfügung (Kennzahlen der Stichprobe - s. Tabelle 39). Mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse wurden die Kauffälle ausgewertet, das Bestimmtheitsmaß beträgt 20 %.

Die Auswertung zeigt Abhängigkeiten zu den Zonen (Zone 3, 4, 5), dem Baujahr, der Wohnfläche und dem vorläufigen Sachwert. Allerdings konnte keine notwendige Differenzierung zwischen den Teilmärkten Reihenmittel-, Reihenendhäusern, Doppelhaushälften sowie freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern festgestellt werden, sodass alle Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus zusammengefasst wurden.

Aus der Rücktransformation wurden die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Sachwertfaktoren für den gesamten individuellen Wohnungsbau abgeleitet (Tabelle 40 - 42).

Unterschiede zur bisherigen Darstellung beruhen auf der statistischen Auswertung.

Die Anwendung der Sachwertfaktoren setzt eine übliche Bauunterhaltung der Objekte und eine durchschnittliche Lage innerhalb der jeweiligen Zone voraus. Die Sachwertfaktoren sind bei Zwischenwerten sachgerecht zu interpolieren.

Die Sachwertfaktoren gelten nicht für Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).

Tabelle 39: Kennzahlen der Stichproben

	individueller Wohnungsbau (RH, REH, DHH, EFH, ZFH)			
	Mittelwert (Standardabweichung der Einzelwerte)*			
Anzahl insgesamt	281			
davon im Einzelnen	63 RH	45 REH	69 DHH	104 EFH/ZFH
Sachwertfaktor	1,29 (+/- 0,19)			
vorläufiger Sachwert	371.000 € (+/- 183.000 €)			
Grundstücksgröße	469 m ² (+/- 221 m ²)			
Bodenrichtwert	436 €/m ² (+/- 210 €/m ²)			
Bodenwert	215.000 € (+/- 161.000 €)			
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	55 % (+/- 15 %)			
Bruttogrundfläche	298 m ² (+/- 90 m ²)			
Wohnfläche	137 m ² (+/- 41 m ²)			
Baujahr	1977 (+/- 18 Jahre)			
Alter	40 Jahre (+/- 18 Jahre)			
Restnutzungsdauer	43 Jahre (+/- 15 Jahre)			

* Die Standardabweichung der Einzelwerte entspricht einer 1-Sigma-Grenze.

Tabelle 40: Sachwertfaktoren (Normaleigentum) des individuellen Wohnungsbaus - Zone 3

Baujahr	vorläufiger Sachwert in €	Zone 3						
		Wohnfläche in m²						
		80	100	120	140	160	180	200
2015	400.000	1,33	1,36	1,40	1,43	1,46	1,50	1,53
	500.000	1,26	1,30	1,33	1,36	1,40	1,43	1,46
	600.000	1,20	1,24	1,27	1,30	1,34	1,37	1,40
	700.000	1,15	1,19	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35
	800.000	1,11	1,14	1,17	1,21	1,24	1,27	1,31
2005	400.000	1,31	1,34	1,37	1,40	1,44	1,47	1,50
	500.000	1,24	1,27	1,30	1,34	1,37	1,40	1,44
	600.000	1,18	1,21	1,25	1,28	1,31	1,35	1,38
	700.000	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26	1,29	1,33
	800.000	1,08	1,12	1,15	1,18	1,22	1,25	1,28
1995	400.000	1,28	1,31	1,35	1,38	1,41	1,45	1,48
	500.000	1,21	1,25	1,28	1,31	1,35	1,38	1,41
	600.000	1,15	1,19	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35
	700.000	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24	1,27	1,30
	800.000	1,06	1,09	1,12	1,16	1,19	1,22	1,26
1985	400.000	1,26	1,29	1,32	1,35	1,39	1,42	1,45
	500.000	1,19	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35	1,39
	600.000	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26	1,30	1,33
	700.000	1,08	1,11	1,14	1,18	1,21	1,24	1,28
	800.000	1,03	1,07	1,10	1,13	1,17	1,20	1,23
1975	400.000	1,23	1,26	1,30	1,33	1,36	1,40	1,43
	500.000	1,16	1,20	1,23	1,26	1,30	1,33	1,36
	600.000	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24	1,27	1,30
	700.000	1,05	1,09	1,12	1,15	1,19	1,22	1,25
	800.000	1,01	1,04	1,07	1,11	1,14	1,17	1,21
1965	400.000	1,21	1,24	1,27	1,30	1,34	1,37	1,40
	500.000	1,14	1,17	1,20	1,24	1,27	1,30	1,34
	600.000	1,08	1,11	1,15	1,18	1,21	1,25	1,28
	700.000	1,03	1,06	1,09	1,13	1,16	1,19	1,23
	800.000	0,98	1,02	1,05	1,08	1,12	1,15	1,18

Tabelle 41: Sachwertfaktoren (Normaleigentum) des individuellen Wohnungsbaus - Zone 4

Baujahr	vorläufiger Sachwert in €	Zone 4						
		Wohnfläche in m²						
		80	100	120	140	160	180	200
2015	300.000	1,35	1,38	1,42	1,45	1,48	1,51	1,55
	400.000	1,27	1,30	1,33	1,37	1,40	1,43	1,47
	500.000	1,20	1,23	1,27	1,30	1,33	1,37	1,40
	600.000	1,14	1,18	1,21	1,24	1,27	1,31	1,34
	700.000	1,09	1,12	1,16	1,19	1,22	1,26	1,29
2005	300.000	1,32	1,36	1,39	1,42	1,46	1,49	1,52
	400.000	1,24	1,28	1,31	1,34	1,38	1,41	1,44
	500.000	1,18	1,21	1,24	1,27	1,31	1,34	1,37
	600.000	1,12	1,15	1,18	1,22	1,25	1,28	1,32
	700.000	1,07	1,10	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26
1995	300.000	1,30	1,33	1,37	1,40	1,43	1,46	1,50
	400.000	1,22	1,25	1,28	1,32	1,35	1,38	1,42
	500.000	1,15	1,18	1,22	1,25	1,28	1,32	1,35
	600.000	1,09	1,13	1,16	1,19	1,22	1,26	1,29
	700.000	1,04	1,07	1,11	1,14	1,17	1,21	1,24
1985	300.000	1,27	1,31	1,34	1,37	1,41	1,44	1,47
	400.000	1,19	1,23	1,26	1,29	1,33	1,36	1,39
	500.000	1,13	1,16	1,19	1,22	1,26	1,29	1,32
	600.000	1,07	1,10	1,13	1,17	1,20	1,23	1,27
	700.000	1,02	1,05	1,08	1,12	1,15	1,18	1,21
1975	300.000	1,25	1,28	1,32	1,35	1,38	1,41	1,45
	400.000	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30	1,33	1,37
	500.000	1,10	1,13	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30
	600.000	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	1,21	1,24
	700.000	0,99	1,02	1,06	1,09	1,12	1,16	1,19
1965	300.000	1,22	1,26	1,29	1,32	1,36	1,39	1,42
	400.000	1,14	1,18	1,21	1,24	1,27	1,31	1,34
	500.000	1,08	1,11	1,14	1,17	1,21	1,24	1,27
	600.000	1,02	1,05	1,08	1,12	1,15	1,18	1,22
	700.000	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16

Tabelle 42: Sachwertfaktoren (Normaleigentum) des individuellen Wohnungsbaus - Zone 5

Baujahr	vorläufiger Sachwert in €	Zone 5						
		Wohnfläche in m²						
		80	100	120	140	160	180	200
2015	200.000	1,39	1,43	1,46	1,49	1,52	1,56	1,59
	300.000	1,29	1,32	1,35	1,39	1,42	1,45	1,49
	400.000	1,21	1,24	1,27	1,30	1,34	1,37	1,40
	500.000	1,14	1,17	1,20	1,24	1,27	1,30	1,34
	600.000	1,08	1,11	1,15	1,18	1,21	1,25	1,28
2005	200.000	1,37	1,40	1,43	1,47	1,50	1,53	1,57
	300.000	1,26	1,29	1,33	1,36	1,39	1,43	1,46
	400.000	1,18	1,21	1,25	1,28	1,31	1,35	1,38
	500.000	1,11	1,15	1,18	1,21	1,24	1,28	1,31
	600.000	1,05	1,09	1,12	1,15	1,19	1,22	1,25
1995	200.000	1,34	1,38	1,41	1,44	1,47	1,51	1,54
	300.000	1,24	1,27	1,30	1,34	1,37	1,40	1,44
	400.000	1,15	1,19	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35
	500.000	1,09	1,12	1,15	1,19	1,22	1,25	1,29
	600.000	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23
1985	200.000	1,32	1,35	1,38	1,42	1,45	1,48	1,52
	300.000	1,21	1,24	1,28	1,31	1,34	1,38	1,41
	400.000	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26	1,30	1,33
	500.000	1,06	1,10	1,13	1,16	1,19	1,23	1,26
	600.000	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14	1,17	1,20
1975	200.000	1,29	1,33	1,36	1,39	1,42	1,46	1,49
	300.000	1,19	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35	1,39
	400.000	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24	1,27	1,30
	500.000	1,04	1,07	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	600.000	0,98	1,01	1,05	1,08	1,11	1,14	1,18
1965	200.000	1,27	1,30	1,33	1,37	1,40	1,43	1,47
	300.000	1,16	1,19	1,23	1,26	1,29	1,33	1,36
	400.000	1,08	1,11	1,15	1,18	1,21	1,25	1,28
	500.000	1,01	1,05	1,08	1,11	1,14	1,18	1,21
	600.000	0,95	0,99	1,02	1,05	1,09	1,12	1,15

5.1.5 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 43: Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudeart	Liegenschaftszins
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,5 - 2,5

Die Liegenschaftszinssätze für die Ein- und Zweifamilienhäuser 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.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Durchschnittspreise

Tabelle 44: Preisentwicklung (gewerbliche Nutzung bis 20 %, nur Kauffälle < 5 Mio. Euro)

Durchschnittspreise und Preise je m² WF in €

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2009 - 2018
Gesamt in 1.000 Euro	606	766	747	871	799	969	935	964	1.265	1.214	100 %
Euro/m ² WF	1.258	1.427	1.661	1.626	2.083	2.084	2.186	2.265	2.780	2.857	127 %
mittleres Baujahr	1950	1957	1950	1950	1955	1961	1958	1955	1955	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 2017 eine Steigerung von 5 %.

Tabelle 45: Durchschnittspreise 2017 / 2018 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	5.131	3	4.193	20	4.315	23
bis 20 Jahre	-	-	2.702	3	2.702	3
bis 30 Jahre	3.252	1	3.029	3	3.085	4
bis 40 Jahre	-	-	2.804	3	2.804	3
bis 50 Jahre	2.921	1	1.988	11	2.066	12
bis 60 Jahre	3.139	4	2.294	19	2.441	23
über 60 Jahre	4.023	9	2.663	36	2.935	45

Tabelle 46: Durchschnittspreise 2017 / 2018 in €/m² Wohnfläche für Dreifamilienhäuser in Abhängigkeit von Alter und Lage

	gute Lage		mittlere / einfache Lage		Gesamt	
	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl
bis 30 Jahre	-	-	2.135	2	2.135	2
bis 40 Jahre	-	-	2.455	1	2.455	1
bis 50 Jahre	-	-	2.049	3	2.049	3
über 50 Jahre	3.342	6	2.809	18	2.942	24

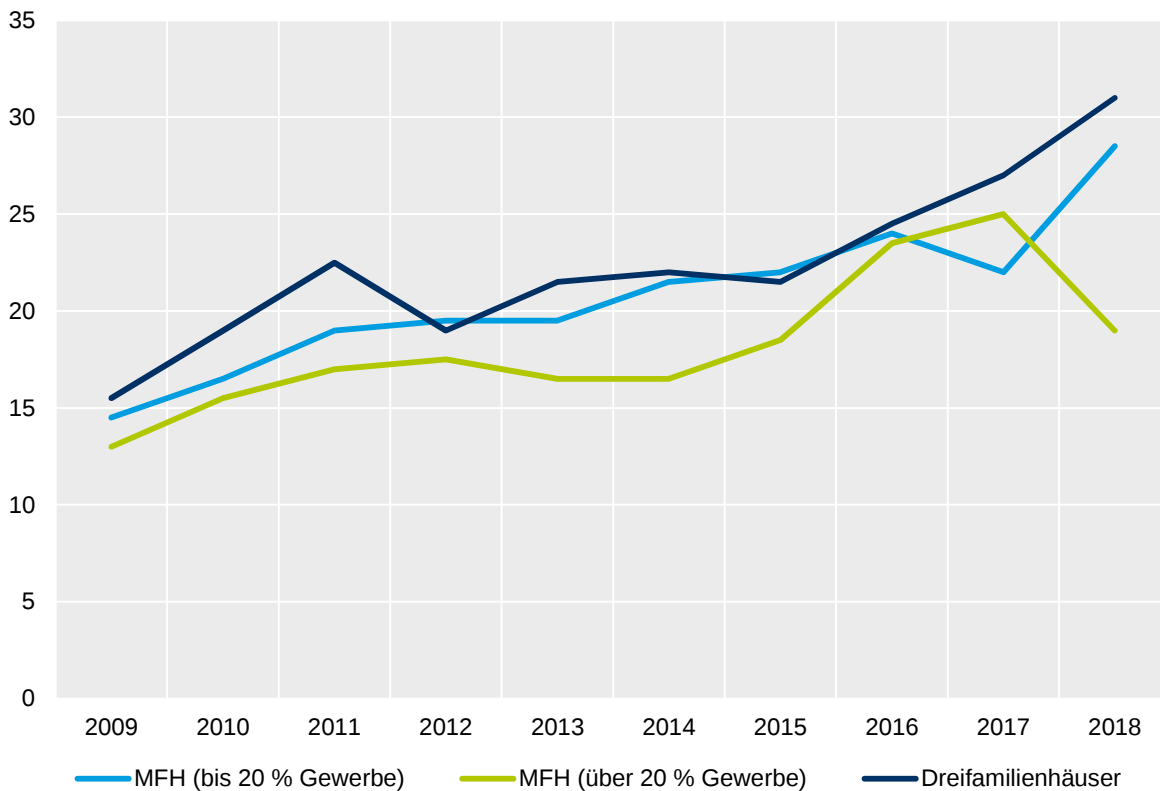
5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Ertragsfaktoren sind insbesondere bei Grundstücken interessant, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, d. h. bei Mehrfamilienhausgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Geschäftsgrundstücken. Für die Ermittlung von Ertragsfaktoren wurde der Kaufpreis ins Verhältnis zum Jahresrohertrag gesetzt. Dieser ergibt sich aus allen erzielbaren Einnahmen eines Grundstücks (u. a. Mieten und Pachten). Die Betriebskosten (u. a. Grundsteuer, Kanalbenutzungsgebühr, Straßenreinigungsgebühren, Kosten der Versicherungen, Schornsteinfegergebühren, Treppenhausbeleuchtung) bleiben unberücksichtigt.

Tabelle 47: Rohertragsfaktoren

Typ	Lage	Rohertragsfaktor	
		Spanne	im Mittel
Dreifamilienhäuser	- in allen Lagen	23,0 - 42,0	31,0
	Mehrfamilienhäuser (bis einschl. 20 % gewerblicher Rohertrag)		
	- gute und mittlere Lage	21,5 - 35,5	28,5
	- einfache Lage	19,5 - 27,5	25,0
Gemischt genutzte Gebäude (über 20 % gewerblicher Rohertrag)	- in allen Lagen	14,5 - 26,0	19,0

Der Auswertung für das Segment der Dreifamilien-, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzten Gebäude lagen 104 Kauffälle aus den Jahren 2017 / 2018 zu Grunde.

Schaubild 19: Entwicklung der Rohertragsfaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage

5.2.3 Indexreihen

Tabelle 48: Preisindex für Drei- und Mehrfamilienhäuser (jeweils zum 31.12.)

Bebaute Grundstücke			
Jahr	Index	Jahr	Index
1986	57,8	2005	95,5
1987	57,8	2006	100,2
1988	61,3	2007	98,2
1989	66,3	2008	95,3
		2009	96,2
1990	70,9	2010	100,0
1991	76,5	2011	106,0
1992	79,6	2012	114,0
1993	87,5	2013	134,4
1994	91,9	2014	139,8
1995	101,1	2015	151,0
1996	106,2	2016	166,1
1997	108,3	2017	187,7
1998	108,3	2018	197,1
1999	111,6		
2000	111,6		
2001	103,8		
2002	98,6		
2003	93,6		
2004	95,5		

5.2.4 Liegenschaftszinssätze

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

Tabelle 49: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischte Nutzung

Gebäudeart	Liegenschaftszins
Dreifamilienhäuser	0,5 - 3,5
Mehrfamilienhäuser	0,5 - 3,0
MFH mit mehr als 20 % gewerblichem Rohertrag	1,0 - 5,0

Die Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Grundstücke sowie für vermietete Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) wurden aus Kaufverträgen abgeleitet. Dabei wurde das von der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW) beschlossene Modell zu Grunde gelegt. Es wird jedoch 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.

Eine Lageabhängigkeit der Zinssätze ist - vermutlich wegen des sehr geringen Zinsniveaus - nicht erkennbar.

Tabelle 50: Liegenschaftszinssätze für den Geschosswohnungsbau, differenzierte Auswertung

Typ	Lage	Anzahl	Mittelwert	80 % der Werte liegen zwischen:
Dreifamilienhäuser				
(im Mittel: 35 Jahre Restnutzungsdauer, 218 m² Wohnfläche, 19.000 € Rohertrag/Jahr)				
	- alle Lagen	25	1,6 %	0,4 - 3,4 %
Mehrfamilienhäuser (bis einschl. 20 % gewerblicher Rohertrag)				
(im Mittel: 7 Einheiten, 33 Jahre Restnutzungsdauer, 549 m² Wohnfläche, 50.000 € Rohertrag/Jahr)				
	- alle Lagen	72	1,7 %	0,5 - 3,0 %
Gemischt genutzte Gebäude (ab 20 % gewerblicher Rohertrag, im Mittel 45 %)				
(im Mittel: 3 Einheiten, 33 Jahre Restnutzungsdauer, 567 m² Wohn-/Nutzungsfläche, 68.000 € Rohertrag/Jahr)				
	- alle Lagen	7	3,4 %	0,7 - 5,3 %

Aus den 104 ausgewerteten Kauffällen der Jahre 2017 / 2018 konnten die aus den Vorjahren bekannten Einflussgrößen nur noch sehr schwach oder gar nicht nachgewiesen 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
- Die Anzahl der Wohneinheiten hatte keinen Einfluss auf den 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 und bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu einem Abschlag von i. M. - 0,75 % - Punkten.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Preise

a) Bürogebäude

Aus Kaufverträgen der Jahre 2014 bis 2018 wurden die unten aufgeführten typischen Werte für Bürogebäude ermittelt.

Tabelle 51: Typische Preise für Bürogebäude je m² Nutzungsfläche inkl. Bodenanteil, Grundstücksgröße Ø 3.900 m², Nutzungsfläche Ø 4.000 m²

Lage	Baujahr	Anzahl	Mittelwert Euro/m² NF	Typische Preise Euro/m² NF
zentrumsnah / Bahnhofsquartier	1950 - 2000	5	2.190	1.600 - 2.800
dezentral	1970 - 1999	9	1.330	800 - 1.900
	2000 - 2015	8	2.530	1.500 - 3.600

b) Gewerbehallen

Aus Kaufverträgen der Jahre 2014 - 2018 wurde die unten aufgeführten typischen Werte für gewerblich genutzten Objekte (Fabrikation-/Produktionshallen und Werkstätten der Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbranche) in Gewerbegebieten am Stadtrand bzw. in den äußeren Stadtteilen (Zonen 3 - 5) ermittelt.

Tabelle 52: Typische Preise für gewerblich genutzte Objekte je m² Nutzungsfläche inkl. Bodenwertanteil, Grundstücksgröße Ø 5.000 m², Bodenwertniveau Ø 65 €/m², Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis Ø 30 %, Nutzungsfläche Ø 2.500 m²

Baujahr	Anzahl	Mittelwert Euro/m² NF	Typische Preise Euro/m² NF
1960 - 1989	9	450	280 - 630
1990 - 2015	29	690	430 - 950

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

c) Geschäfts- und Warenhäuser

Aus Kaufverträgen der Jahre 2015 bis 2018 wurden die in der Tabelle 53 aufgeführten typischen Werte für Geschäftshäuser (auch mit untergeordnetem Anteil von Wohnnutzungen) in 1A-Lage (gemäß Handelsimmobilienreport 2017/18 der Wirtschaftsförderung Münster GmbH) ermittelt. Die Kaufpreise sind insbesondere von der Lage (1A-Top bzw. 1A) abhängig. Die Werte für Warenhäuser der Tabelle 54 basieren auf Kaufpreisen der Jahre 2011/2012 und werden daher nur redaktionell wiedergegeben. Die Kaufpreise sind insbesondere abhängig vom Alter. Bei neuzeitlichen Objekten orientiert sich der Kaufpreis an den oberen Eckwerten.

Tabelle 53: Typische Preise für Geschäftshäuser je m² Nutzungsfläche im Bestand inkl. Bodenanteil, Grundstücksgröße Ø 300 m², Nutzungsfläche Ø 700 m²

Lage	Anzahl	Mittelwert Euro/m ² NF	Typische Preise Euro/m ² NF
1A-TOP bzw. 1A	5	7.800	4.600 - 11.000

Tabelle 54: Typische Preise für Warenhäuser je m² Nutzungsfläche im Bestand inkl. Bodenanteil, Grundstücksgröße Ø 7.500 m², Nutzungsfläche Ø 18.500 m²

Lage	Anzahl	Mittelwert Euro/m ² NF	Typische Preise Euro/m ² NF
1A-TOP bzw. 1A	4	4.200	2.400 - 6.100

5.3.2 Liegenschaftszinssätze

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

Tabelle 55: Liegenschaftszinssätze für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Gebäudeart	Liegenschaftszins
Gemischt genutzte Gebäude	1,0 - 5,0
Geschäfts- und Bürogebäude	3,5 - 6,0
Reine Gewerbeobjekte	5,0 - 8,0

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

Die Liegenschaftszinssätze für die Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude 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.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Neubauten wurden im Berichtszeitraum im gesamten Stadtgebiet um 2,5 % teurer verkauft als im Vorjahr, Weiterverkäufe um 5 %.

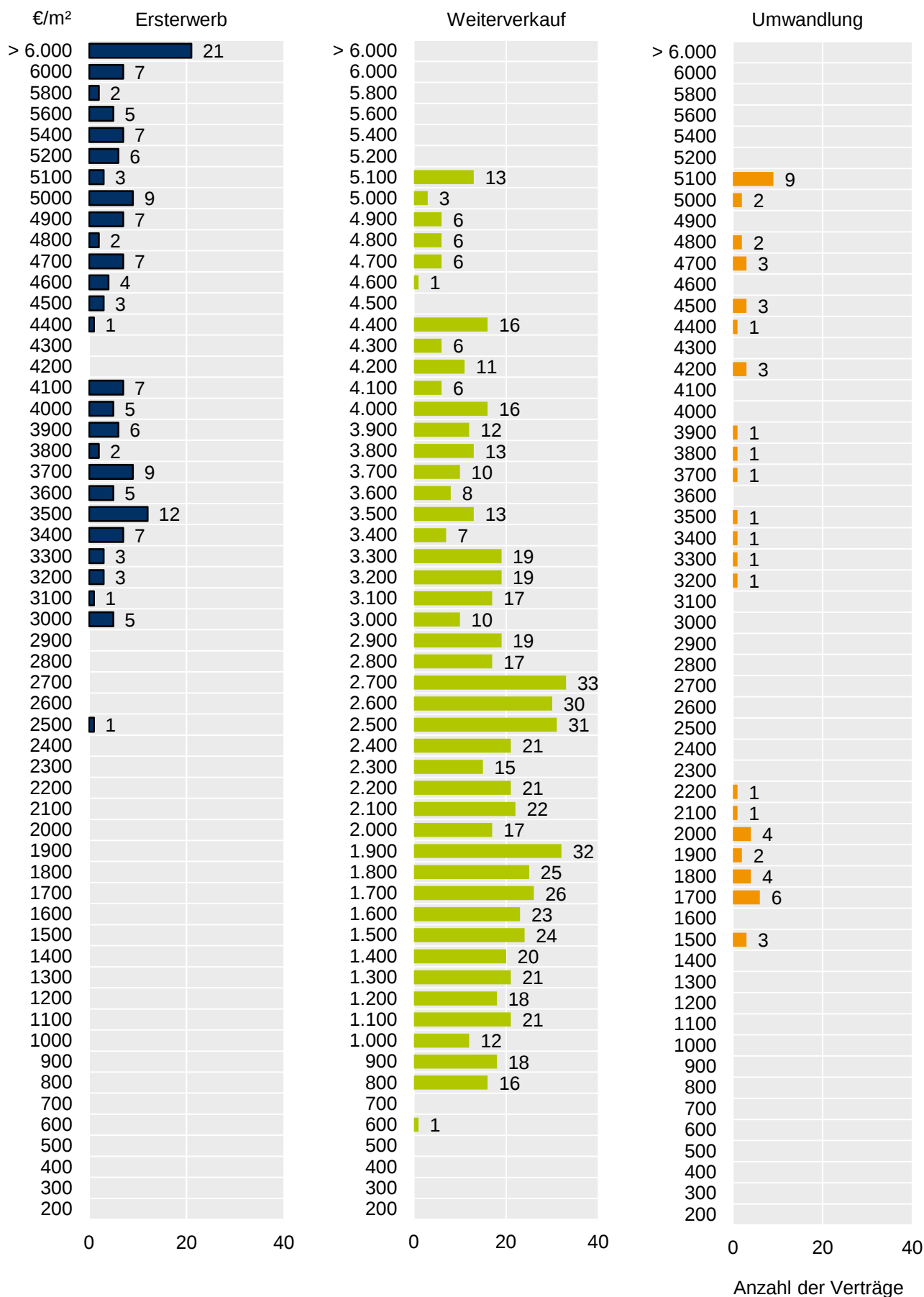
Bei den Umwandlungen sind Aussagen zur Preisentwicklung nicht möglich, da die Preise sehr stark vom Zustand und der Ausstattung der Wohnungen abhängen.

Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise wurden (auch in den folgenden Tabellen) die Anteile für Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze aus den Gesamtkaufpreisen herausgerechnet. Alle dargestellten Preise pro m² Wohnfläche beziehen sich somit allein auf die Anteile der Wohnungen (inkl. Bodenanteil). Bei Bedarf müssen die Preise für Stellplätze oder Garagen (siehe 5.4) addiert werden. Ausgewertet wurden nur Kauffälle im sog. Normaleigentum, kein Wohnungserbbaurecht.

Tabelle 56: Durchschnittspreise nach Art der Veräußerung (nur Normaleigentum)

Jahr	Ersterwerb Euro/m²	Weiterverkauf Euro/m²	Umwandlung Euro/m²
2009	2.447	1.413	2.186
2010	2.658	1.412	1.908
2011	2.877	1.511	2.295
2012	3.307	1.634	2.676
2013	3.489	1.700	2.649
2014	3.783	1.843	3.065
2015	3.836	2.063	3.374
2016	4.295	2.159	2.824
2017	4.496	2.331	3.317
2018	4.598	2.472	3.434

In obiger Tabelle sind die durchschnittlich gezahlten Preise für die einzelnen Arten der Veräußerung aufgelistet, ohne Rücksicht auf Lage, Wohnungsgröße, Alter oder Ausstattung.

Schaubild 20: Verteilung der Preise in €/m² Wohnfläche

a) Ersterwerb**Tabelle 57: Anzahl und Durchschnittspreise in Euro/m² Wohnfläche in regionaler Gliederung**

Jahr	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5	
	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m WF	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF
2009	9	3.586	32	2.961	108	2.529	65	1.988	19	2.141
2010	1	2.549	92	3.122	101	2.825	133	2.440	50	2.035
2011	1	3.449	118	3.452	83	2.968	160	2.694	57	2.058
2012	8	3.855	57	4.253	223	3.352	17	3.175	71	2.377
2013	6	4.259	119	4.206	162	3.505	14	3.066	97	2.594
2014	-	-	74	4.470	161	3.949	42	3.934	87	2.817
2015	3	4.138	49	4.510	101	4.174	27	3.627	69	2.930
2016	38	5.992	64	4.568	83	4.203	52	3.948	54	3.256
2017	4	6.548	124	5.061	33	5.229	51	4.104	76	3.411
2018	3	6.923	43	5.034	44	5.391	6	3.840	54	3.560

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

Das Preisniveau ist bis auf wenige Ausnahmen deutlich von der Entfernung vom Zentrum abhängig.

b) Weiterverkauf**Tabelle 58: Anzahl und Durchschnittspreise in Euro/m² Wohnfläche in regionaler Gliederung**

Jahr	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5	
	Anz.	Euro/m ² WF	Anz.	Euro/m WF	Anz.	Euro/m ² WF	Anz.	Euro/m ² WF	Anz.	Euro/m ² WF
2009	5	2.216	126	2.022	151	1.670	146	1.069	163	986
2010	6	2.225	122	2.001	139	1.705	195	1.170	191	1.045
2011	4	2.338	139	2.246	139	1.811	224	1.140	213	1.176
2012	12	3.116	108	2.344	125	1.957	203	1.328	178	1.224
2013	8	3.156	103	2.542	134	2.195	193	1.372	245	1.303
2014	6	3.461	131	2.703	178	2.379	268	1.423	260	1.439
2015	8	3.676	122	3.122	124	2.608	208	1.678	221	1.477
2016	14	3.174	124	3.237	122	2.660	198	1.641	208	1.646
2017	3	3.069	100	3.511	122	3.079	180	1.840	233	1.803
2018	13	3.590	108	3.584	143	3.299	216	1.846	221	1.940

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

c) Umwandlungen

Tabelle 59: Anzahl und Durchschnittspreise in Euro/m² Wohnfläche in regionaler Gliederung

Jahr	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5	
	Anz.	Euro/m ² WF	Anz.	Euro/m ² WF	Anz.	Euro/m ² WF	Anz.	Euro/m ² WF	Anz.	Euro/m ² WF
2009	9	2.308	101	2.330	69	2.127	1	1.206	11	1.080
2010	6	2.444	67	1.904	51	1.982	19	1.545	5	1.215
2011	13	2.872	33	2.555	78	2.223	12	1.655	-	-
2012	7	3.330	62	2.918	40	2.642	9	1.532	1	1.338
2013	5	2.327	75	2.920	27	2.551	8	1.484	8	1.800
2014	-	-	78	3.239	19	2.577	13	3.233	9	1.589
2015	-	-	29	3.557	33	3.793	5	2.403	8	1.696
2016	1	4.375	15	3.504	19	3.630	12	1.864	18	1.961
2017	-	-	14	4.930	26	3.613	12	1.767	8	1.860
2018	-	-	20	4.841	8	4.347	21	1.759	2	3.303

(Zonen 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.

d) Wohnungseigentum - Dachräume (nicht ausgebaut)

Aus Kaufverträgen der Jahre 2005 bis 2017 über nicht ausgebaute Dachräume in zentrumsnah gelegenen Wohnungseigentumsanlagen der 1950er bis 1960er Jahre konnte ein mittlerer Kaufpreis je m² zukünftiger Wohnfläche in Höhe von 415 Euro/m² abgeleitet werden. Die Kaufpreisspanne betrug ca. 200 bis 600 Euro/m².

e) Sondernutzungsrechte an Gartenflächen

In 18 Kaufverträgen aus den Jahren 2010 bis 2016 wurden zusätzlich zu den Preisen für die Wohnungen auch Preise für Sondernutzungsrechte an Gartenflächen ausgewiesen. Diese Preise liegen zwischen 3.000 Euro und 25.000 Euro, im Mittel bei rd. 11.000 Euro. Für den Zeitraum 2017 - 2018 konnten keine Informationen aus Kaufverträgen registriert werden.

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Für den Ersterwerb wurden 147 Kauffälle ausgewertet.

Für den Weiterverkauf wurden 513 Kauffälle 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 60: Mittlere Preise für den Ersterwerb in Euro/m² Wohnfläche in Abhängigkeit von der Wohnlage und der Entfernung

Lage	Wohnfläche				
	< 40	40 - 70	71 - 100	101 - 130	> 130
Zone 2 - zentrumsnah					
sehr gute Lage	5.950*	-	5.900*	6.050*	5.770*
mittlere Lage	5.000*	5.000	4.900	4.680*	5.150*
Zone 3 - innerer Stadtrand					
sehr gute Lage	6.100*-	-	6.120	6.050*	6.560*
gute Lage	-	5.150*	5.600	5.000*	7.390*
mittlere Lage	-	4.860*	4.500	3.670	4.630*
Zone 4 - äußerer Stadtrand					
mittlere Lage	-	4.030*	3.950*	-	-
Zone 5 - äußere Stadtteile					
gute Lage	-	3.910*	4.170*	3.540*	4.440*
mittlere Lage	-	3.350	3.480	3.510*	3.600*

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

* weniger als 5 Kauffälle

Wie zu erwarten sind Abhängigkeiten von der Lage bzw. von der Entfernung vom Zentrum zu erkennen, ein Größeneinfluss der Wohnungen derart, dass kleinere Wohnungen zu höheren Preisen veräußert wurden, ist nicht nachweisbar.

Tabelle 61: Mittlere Preise für den Weiterverkauf in Euro/m² WF in Abhängigkeit von der Wohnlage, der Entfernung und des Alters [Wohnungen von 40 bis 130 m² Wohnfläche]

Lage	Alter in Jahren					
	10	20	30	40	50	ab 50
Zone 2 - zentrumsnah						
sehr gute Lage	5.640*	-	-	2.840*	-	1)
gute Lage	5.030*	3.230*	3.900*	4.060*	4.670*	3.810
mittlere Lage	4.830*	3.250	2.550	3.740	3.230*	3.420
Zone 3 - innerer Stadtrand						
sehr gute Lage	3.900*	3.120*	-	3.720*	3.700*	3.530*
gute Lage	3.240*	3.570*	-	-	3.770*	3.800*
mittlere Lage	3.190	2.640	2.620	2.690	3.410	2.790
Zone 4 - äußerer Stadtrand						
gute Lage	-	-	2.330*	2.140*	3.130*	1)
mittlere Lage	2.520	2.850	2.570	1.870	1.580	2.420
einfache Lage	-	2.100*	-	1.040	1.190	1)
Zone 5 - äußere Stadtteile						
gute Lage	2.490*	2.740	2.420	1.480	2.420*	1)
mittlere Lage	3.680	2.300	1.960	1.550	1.890	1.620
einfache Lage	3.950*	-	-	-	1.090	1)

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

* weniger als 5 Kauffälle

Tabelle 62: Wertverhältnisse für den Weiterverkauf in % (Neubau Ersterwerb 2018 = 100)

Lage	Alter in Jahren					
	10	20	30	40	50	ab 50
Zonen 1 bis 3	rd. 80	rd. 65	rd. 60	rd. 55	rd. 55	1)
Zonen 4 und 5	rd. 75	rd. 55	rd. 50	rd. 40	rd. 35	1)

(Zonen 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.

1) Bei Objekten höheren Alters sind Modernisierungen bzw. Sanierungen durch Verjüngung des Alters zu berücksichtigen.

6.1.3 Indexreihen

Tabelle 63: Preisindizes für Eigentumswohnungen (jeweils zum 31.12.)

Bebaute Grundstücke					
Jahr	Eigentumswohnungen		Jahr	Eigentumswohnungen	
	Ersterwerb	Weiterverkauf		Ersterwerb	Weiterverkauf
1986		61,6	2005	106,7	98,1
1987	60,6	63,7	2006	104,6	96,6
1988	63,7	68,7	2007	96,2	96,1
1989	68,7	73,7	2008	99,1	99,0
1990	72,8	77,0	2009	96,1	100,9
1991	85,2	80,9	2010	100,0	100,0
1992	91,2	87,8	2011	107,0	109,0
1993	95,7	93,9	2012	128,4	114,5
1994	100,5	96,0	2013	133,5	124,7
1995	96,5	96,4	2014	144,2	132,2
1996	92,6	98,3	2015	147,1	138,8
1997	95,4	101,8	2016	153,0	145,7
1998	95,4	104,5	2017	172,1	155,9
1999	98,3	103,5	2018	176,4	163,7
2000	100,2	98,8			
2001	99,3	95,8			
2002	95,8	96,7			
2003	98,6	97,8			
2004	103,6	98,2			

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Aus 419 Kaufverträgen aus den Jahren 2017 / 2018 wurden Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen ermittelt. Deutlich erkennbar sind die Lageabhängigkeit der Zinssätze und die Abhängigkeit von der Entfernung zum Zentrum. In guten Lagen ist der Trend zu den jeweils niedrigeren Werten deutlich erkennbar.

Tabelle 64: Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)
(Differenzierte Auswertung nach Zonen und Lagen)

Zone*	Lage	Anzahl	Mittelwert**	Spanne
1 bis 3	gute und sehr gute Lagen	28	1,3 %	0,4 - 2,4
2 und 3	mittlere Lage	95	1,7 %	1,0 - 2,4
4	mittlere bis gute Lage	100	2,4 %	1,5 - 4,8
5	mittlere bis gute Lage	150	3,3 %	2,0 - 6,3
4 und 5	einfache Lage	46	4,9 %	2,6 - 7,3

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

** 4.500 Euro Jahresrohertrag der Wohnung gemäß Mietspiegel 2017, 20 Miteigentümer

Den Kauffällen lagen folgende Kriterien zu Grunde:

- Gesamtnutzungsdauer: 90 Jahre
- Alter: 3 bis 50 Jahre
- Rohertrag: 1.270 bis 12.800 Euro
- Miteigentümer: 4 bis 224

Es gelten folgende Trends:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszins
- Je geringer der Rohertrag, desto höher ist der Liegenschaftzinssatz
- Je höher die Anzahl der Miteigentümer, 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. - 0,3 % - Punkte und bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren zu einem Zuschlag von i. M. + 0,2 % - Punkte.

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Tabelle 65: Rohertragsfaktoren für vermietete Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Zone	Lage	Rohertragsfaktor	
		Spanne	im Mittel
1 bis 3	- gute und sehr gute Lage	26,0 - 54,0	37,5
2 und 3	- mittlere Lage	27,0 - 44,0	33,5
4	- mittlere bis gute Lage	14,5 - 35,5	26,0
5	- mittlere bis gute Lage	11,5 - 29,0	24,5
4 und 5	- einfache Lage	10,0 - 21,0	15,1

6.1.6 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenstellplätze

Tabelle 66: Kaufpreise in Euro

Art/Typ	Minimum	Maximum	Mittlerer Preis
	Euro	Euro	Euro
Stellplätze	6.000	20.000	8.500
Garagen	5.000	28.000	16.000
Tiefgaragenstellplätze / Ersterwerb			
- Zone 1 und 2	28.000	55.000	30.000
- Zone 3 - 5	10.000	35.000	22.000
Tiefgaragenstellplätze / Weiterverkauf			
- Zone 2*	12.500	23.500	15.000
- Zone 3 - 5	8.000	25.000	15.000

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

* keine Verkäufe in Zone 1

Bei den Tiefgaragenstellplätzen ist ein deutlicher Preisunterschied in Abhängigkeit von den Zonen und der Art der Veräußerung erkennbar, deswegen wird hier eine Aufteilung vorgenommen. Diese Abhängigkeit ist bei Stellplätzen und Garagen nicht so deutlich erkennbar, daher erfolgt die Auswertung gemeinsam.

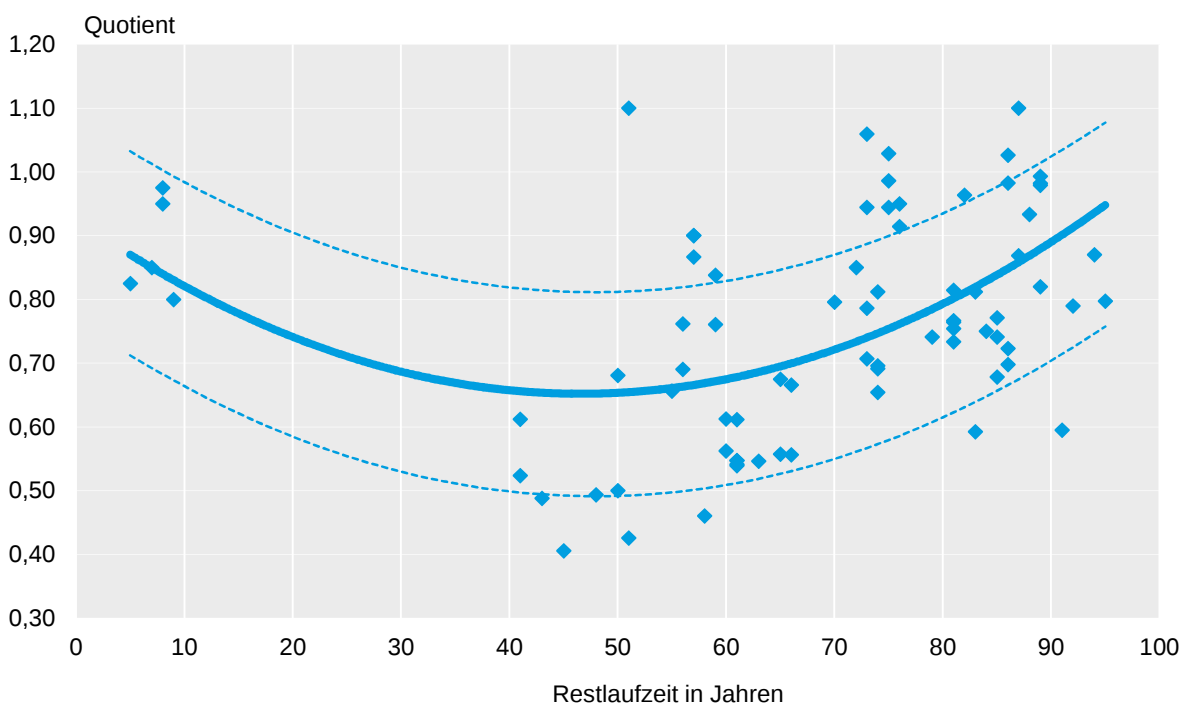
7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Erbbaurechte

Im Rahmen einer Ableitung aus dem Jahr 2013 sowie einer Aktualisierung im Jahr 2017 wurden für den Fall „Erbbaurechtsnehmer kauft das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück)“ 84 Kauffälle von Erbbaugrundstücken (mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut) der Jahre 2012 bis 2017 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 Kaufpreis (i.d.R. erschließungsbeitragspflichtig) in Relation zur Restlaufzeit des Erbbaurechtes durch Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei) dar. Der mittlere Quotient beträgt rd. 0,76, seine Standardabweichung rd. +/- 0,17.

Schaubild 21: Quotienten Erbbaugrundstück / Bodenwert



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.

7.2 Sachwertfaktoren für bebaute Erbbaurechte

Im Rahmen einer Ableitung wurden Verkäufe bebauter Erbbaurechte von Reihenmittelhäusern, Reihenhäusern, Doppelhaushälften sowie freistehenden Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern in den Zonen 3 bis 5 (Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts) der Jahre 2014 bis 2018 (indexiert) herangezogen.

Dabei wurde für jeden Kauffall ein Sachwert in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW mit folgenden Eckdaten berechnet:

- Bruttogrundfläche nach DIN 277
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010 - Typ 1.01 bis 3.33 (keine gemischten Gebäudearten)
- NHK-Standardstufe pauschal 3
- Berücksichtigung von Zuschlägen gem. Anlage 5 Ziff. 2.2 des o.g. Sachwertmodells (ausgebauter Spitzboden)
- Zweifamilienhäuser (NHK 2010 + 5 %)
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (2015 = 100)
- Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre
- Restnutzungsdauer gem. Anlage 4 SW-RL (kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung unterstellt)
- Altersabschreibung linear
- Außenanlagen = 2 % des Gebäudezeitwertes
- zzgl. Hausanschlusskosten (pauschal 8.000 €)
- zzgl. Zeitwert etwaiger Garagen
- Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei) über Bodenrichtwert (u. B. der Größenabhängigkeit, s. Pkt. 4.7.5)
- Bodenwertanteil des Erbbaurechtes (Erbbaurechtsvorteil) als Differenz von tatsächlichem Erbbauzins und marktüblichem Erbbauzins - abgeleitet aus dem erschließungsbeitragsfreien Bodenwert bei 2,5 % Zins - kapitalisiert über die verbleibende Restlaufzeit des Erbbaurechtes

Nach Prüfung auf Normalverteilung sowie Ausschluss etwaiger Ausreißer standen für die Auswertung insgesamt 69 Kauffälle von bebauten Erbbaurechten mit einer Gesamtlaufzeit von 99 Jahren und einer Wertsicherungsklausel (Rechtswirksamkeit im Einzelnen nicht überprüft) zur Verfügung. Dabei überstieg in keinem Fall die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage die Restlaufzeit des Erbbaurechtes, sodass eine etwaige Minderung des Gebäudewertanteils keine Berücksichtigung finden musste.

Tabelle 67: Kennzahlen der Stichproben

	Mittelwert (Standardabweichung der Einzelwerte)*
Restlaufzeit des Erbbaurechtes	69 Jahre (+/- 19 Jahre)
tatsächlicher Erbbauzins	4,37 Euro/m ² (+/- 2,50 Euro/m ²)
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes	55.000 Euro (+/- 60.000 Euro)
Restnutzungsdauer	53 Jahre (+/- 19 Jahre)
vorläufiger Sachwert	237.000 Euro (+/- 74.000 Euro)
Sachwertfaktor	1,39 (+/- 0,22)

* Die Standardabweichung der Einzelwerte entspricht einer 1-Sigma-Grenze.

Mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse (Bestimmtheitsmaß = 24 %) wurden die Kauffälle ausgewertet. Aus der Rücktransformation werden die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Sachwertfaktoren abgeleitet.

Die Anwendung der Sachwertfaktoren setzt eine übliche Bauunterhaltung der Objekte und eine durchschnittliche Lage innerhalb der jeweiligen Zone voraus. Die Sachwertfaktoren sind bei Zwischenwerten sachgerecht zu interpolieren.

Tabelle 68: Sachwertfaktoren für bebaute Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

Bodenwertanteil des Erbbaurechtes Euro	vorläufiger Sachwert Euro	Sachwertfaktor		
		Zone 3	Zone 4	Zone 5
0	100.000	1,87	1,74	1,60
	200.000	1,63	1,49	1,36
	300.000	1,44	1,30	1,17
	400.000	1,28	1,14	1,00
	500.000	1,13	1,00	0,86

Bodenwertanteil des Erbbaurechtes Euro	vorläufiger Sachwert Euro	Sachwertfaktor		
		Zone 3	Zone 4	Zone 5
100.000	200.000	1,74	1,60	1,47
	300.000	1,55	1,41	1,28
	400.000	1,39	1,25	1,12
	500.000	1,25	1,11	0,98
	600.000	1,12	0,98	0,85

Bodenwertanteil des Erbbaurechtes Euro	vorläufiger Sachwert Euro	Sachwertfaktor		
		Zone 3	Zone 4	Zone 5
200.000	300.000	1,66	1,53	1,39
	400.000	1,50	1,37	1,23
	500.000	1,36	1,23	1,09
	600.000	1,23	1,10	0,96
	700.000	1,12	0,98	0,85

Bodenwertanteil des Erbbaurechtes Euro	vorläufiger Sachwert Euro	Sachwertfaktor		
		Zone 3	Zone 4	Zone 5
300.000	400.000	1,62	1,48	1,35
	500.000	1,48	1,34	1,20
	600.000	1,35	1,21	1,08
	700.000	1,23	1,09	0,96
	800.000	1,12	0,99	0,85

8 Mieten und Pachten

a) 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 2018“ der Wirtschaftsförderung Münster, durchgeführt von *BNP Paribas Real Estate Consult GmbH*, auf Veröffentlichungen der *Fa. Brockhoff und Partner Immobilien GmbH* sowie auf Veröffentlichungen des IVD (Internet). Sie werden ergänzt durch eigene Kenntnisse der Mitglieder des Gutachterausschusses.

Weitere Angaben können den Publikationen der Wirtschaftsförderung Münster GmbH (z.B. dem Handelsimmobilienreport 2017/18, Gewerbehaltenbericht 2018) 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 69: Büroflächen

Objektqualität	Mietpreis in Euro/m ² Durchschnitt / Höchstmiets aus Büromarktstudie:		
	2016	2017	2018
City - Neubauflächen / modernisierte und repräsentative Altbauflächen / Stadthafen I	11,50 / 13,50	12,00 / 14,00	12,00 / 14,00
City - modernisierte und gut ausgestattete Bestands- oder Altbauflächen	9,00 / 11,50	9,00 / 12,00	10,00 / 12,00
Cityrand / Stadtteilzentren / Büroparks* - Neubauflächen / modernisierte und repräsentative Altbauflächen	11,50 / 14,00	12,00 / 14,00	12,00 / 14,00
Cityrand / Stadtteilzentren / Büroparks* - modernisierte Bestandsflächen mit Standardausstattung	9,50 / 11,50	9,50 / 12,00	10,00 / 12,00
Peripherie / sonstige Gewerbegebiete - Bestandsflächen mit Standardausstattung	7,50 / 8,50	7,50 / 9,00	8,50 / 10,00
Peripherie / sonstige Gewerbegebiete - einfach ausgestattete, ältere Bestandsflächen	5,00 / 5,50	5,00 / 6,00	5,00 / 6,00

Quelle: PNB Paribas Real Estate Consult GmbH / Wirtschaftsförderung Münster 2018

Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3 - 5 %.

*auch Hafen und Gewerbepark Loddenheide

Tabelle 70: Ladenlokale in I-A-Geschäftslage

Ladengröße	Mietpreis in Euro/m ^{2*}					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
60 - 120 m ² und mindestens 5 m Front	130 - 150	130 - 150	140 - 160	140 - 160	140 - 160	150 - 165
120 - 260 m ² und mindestens 7 m Front	100 - 130	100 - 130	110 - 140	110 - 140	110 - 140	120 - 150

Quelle: Brockhoff und Partner Immobilien GmbH Essen, Einzelhandelsmietspiegel

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

Tabelle 71: Ladenlokale in Nebenlagen

Lage	Mietpreis in Euro/m ²
Ausfallstraßen (z.B. Hammer Straße, Wolbecker Straße, Warendorfer Straße, Greve- ner Straße, Steinfurter Straße, Weseler Straße)	9 - 16
Stadtteile - gute Lage (1A-Lage)	10 - 16

Quelle: Handelsimmobilienreport 2017-18, Wirtschaftsförderung Münster

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

Tabelle 72: Hallen (eigene Erkenntnisse)

Lage	Mietpreis in Euro/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 2018 der Wirtschaftsförderung Münster GmbH** ist veröffentlicht worden, dass die Untergrenze für sehr einfache Kaltlager seit Jahren unverändert bei 2,00 Euro/m² lag und die Mietpreiserwartung für eine Standardfläche 4,00 Euro/m² betrug. Die Spitzenmiete für Hallenflächen, die in Verbindung mit Büroflächen angemietet wurden, lag bei 6,50 Euro/m².

Tabelle 73: Lagerflächen (befestigt)

Typ	Mietpreis in Euro/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 74: PKW-Stellplätze

Lage	Mietpreis in Euro/Monat	
	Stellplätze	Garagen / Tiefgaragen
Zone 1	40 - 80	60 - 120
Zone 2	30 - 50	40 - 80
Zonen 3 - 5	15 - 25	20 - 45

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

b) Wohnungsmieten

Mieten für nicht öffentlich geförderte **Wohnungen** im Stadtgebiet Münster sind dem Mietspiegel zu entnehmen, der im April 2019 herausgegeben wird. Er beruht auf einer repräsentativen Erhebung und statistischen Auswertung. Der Gutachterausschuss hat an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt. Der Mietspiegel ist im **Kundenzentrum Planen Bauen Umwelt - Stadthaus 3** und in der **Münster Information - Stadthaus 1** - gegen eine Schutzgebühr von 5 Euro erhältlich. Auf Wunsch erfolgt ein Versand durch das Amt für Wohnungswesen (7 Euro - inkl. Versand).

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

c) Pachten für den Obst- und Gemüseanbau

Im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens aus dem Jahr 2016 wurde der ortsübliche Pachtzins für den gewerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass sich der ortsübliche Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau im Stadtgebiet Münster auf 1.100 Euro/ha Jahr beläuft.

9 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Münster

Vorsitzender	Tegtmeier, Michael	Dipl.-Ing., Ltd. Städtischer Vermessungsdirektor
Stellvertretender		
Vorsitzender	Wendland, Karl	Dipl.-Ing., Städtischer Vermessungsdirektor
Stellvertretende		
Vorsitzende	Gnewuch, Dieter	Dipl.-Ing., Architekt, Öbuv Sachverständiger
und ehrenamtliche	Ostermann, Andreas	Dipl.-Ing., FRICS, Immobiliengutachter
Gutachterin und	Thiemann, Jutta	Dipl.-Ing., Vermessungsassessorin, Öbuv Sach-
Gutachter		verständige
Ehrenamtliche	Ahmann, Kerstin	B.Eng. (FH), zertifizierte Sachverständige CIS
Gutachterinnen		HypZert (F/M)
und Gutachter	Austermann, Corinna	M.Sc., Dipl.-Ing. (FH), Bauingenieurin, Sachver-
	Bärwolf, Timo	ständige
	Dr. Buschmeier, Bernd	Dipl.-Kaufmann, Dipl.-Wirtschaftsingenieur. (FH),
	Elbers, Stefan	Öbuv Sachverständiger
	Essing, Gregor	Dipl.-Wirtschaftsingenieur. , Dipl.-Ing. (FH), Zertifi-
	Dr. Jaeger, Christian	zierter Sachverständiger HypZert (F), IQ-ZERT
	Kauke, Katja	Dipl.-Betriebswirt, Dipl.-Wirtschaftsingenieur,
	Mörsheim, Andreas	Öbuv Sachverständiger
	Oberholz, Michael	Dipl.-Ing., Öbuv Sachverständiger
	Scheiper, Ulf-Hendrik	Geschäftsführer Wohn- und Stadtbau GmbH
	Tettenborn, Veit	Dipl.-Ing., Architektin, Dipl.-Sachverständige (DIA)
	Prof. Weischer, Martin	Dipl.-Ing., zertifizierter Sachverständiger CIS
		HypZert (F)
		Immobilienkaufmann, Dipl.-Sachverständiger
		(DIA), gepr. Immobilienfachwirt
		M.Sc., Dipl.-Ing (FH), Öbuv Sachverständiger
		Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH), Öbuv
		Sachverständiger
		Dipl.-Ing., Professor FH Münster Architektur
Ehrenamtliche		
Gutachterinnen		
und Gutachter		
Finanzamt Müns-	Steinkamp, Heike	Regierungsrätin
ter-Außenstadt	Paziener, Daniela	Steueroberinspektorin
Finanzamt Müns-	John, Beate	Steueramtfrau
ter-Innenstadt	Friehe, Joachim	Steueramtmann

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Nora Schwabe Telefon: (0251) 4 92 62 14 Fax: (0251) 4 92 77 55
gutachterausschuss@stadt-muenster.de

Vermessungs- und Katasteramt, Stadthaus 3
Albersloher Weg 33
48155 Münster, Zimmer E 351

10 Anlagen

10.1 Übersicht Liegenschaftszinssätze

Tabelle 75: Liegenschaftszinssätze in Münster in %

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

Tabelle 76: Vermietete Eigentumswohnungen - Differenzierte Auswertung nach der Lage

Zone*	Lage	Anzahl	Mittelwert**	Spanne
1 bis 3	gute und sehr gute Lagen	28	1,3 %	0,4 - 2,4
2 und 3	mittlere Lage	95	1,7 %	1,0 - 2,4
4	mittlere bis gute Lage	100	2,4 %	1,5 - 4,8
5	mittlere bis gute Lage	150	3,3 %	2,0 - 6,3
4 und 5	einfache Lage	46	4,9 %	2,6 - 7,3

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

** 4.500 Euro Jahresrohertrag der Wohnung gemäß Mietspiegel 2017, 20 Miteigentümer

10.2 Übersicht über die Rohertragsfaktoren

Tabelle 77: Differenzierte Auswertung nach Typ und Lage

Gebäudeart	Lage	Rohertragsfaktor	
		Mittelwert	Spanne
Dreifamilienhäuser	- alle Lagen	31,0	23,0 - 42,0
Mehrfamilienhäuser (bis einschl. 20 % gewerblicher Rohertrag)			
	- gute / mittlere Lage	28,5	21,0 - 35,5
	- einfache Lage	25,0	19,5 - 27,5
Eigentumswohnungen (Weiterverkauf - vermietet)			
Zone* 1 bis 3	- gute und sehr gute Lage	37,5	26,0 - 54,0
Zone 2 und 3	- mittlere Lage	33,5	27,0 - 44,0
Zone 4	- mittlere bis gute Lage	26,0	14,5 - 35,5
Zone 5	- mittlere bis gute Lage	24,5	11,5 - 29,0
Zone 4 und 5	- einfache Lage	15,1	10,0 - 21,0
Gemischt genutzte Gebäude (über 20 % gewerblicher Rohertrag)			
	- alle Lagen	19,0	14,5 - 26,0

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

10.3 Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

Tabelle 78: Sozioökonomische Daten

Einwohner (wohnberechtigte Bevölkerung)	310.610	(31.12.2018)
Katasterfläche (km²)	303,3	(31.12.2018)
Einwohnerdichte (Einwohner/km²)	1.024	
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	4,5 %	(Dez. 2018)
Gewerbeertragssteuer (Hebesatz)	460 %	
Grundsteuer A (Hebesatz)	255 %	
Grundsteuer B (Hebesatz)	510 %	

Tabelle 79: Strukturdaten Bauen und Wohnen

Saldierte Wohnungsveränderungen durch Baufertigstellungen im Neu- und Umbau	2.754	(2017 u.2018)
Anzahl bestehender Wohngebäude und -heime	56.271	(31.12.2017)
Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden und -heimen insgesamt	159.660	(31.12.2017)

Baupreisindex Wohngebäude (Basis 2015 = 100)		
- NRW November 2017	105,5	
- NRW November 2018	110,1	= + 4,4 %
- Bund November 2017	106,4	
- Bund November 2018	111,5	= + 4,8 %
Verbraucherpreisindex		
- NRW Dezember 2017 (Basis 2010 = 100)	111,0	
- NRW Dezember 2018	113,0	= + 1,8 %
- Bund Dezember 2017 (Basis 2015 = 100)	102,6	
- Bund Dezember 2018	104,2	= + 1,6 %
VPI Wohnungsnettomieten (Kaltmiete) NRW Dezember 2017	111,6	
VPI Wohnungsnettomieten (Kaltmiete) NRW Dezember 2018	113,4	= + 1,6 %

Tabelle 80: Wirtschaftsdaten

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	168.696	(30.06.2018)
Kaufkraftkennziffer / Einwohner	104,8	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	104,8	
Umsatzkennziffer	141,9	
Zentralitätskennziffer	135,4	
Passantenfrequenz Top 1a - Lage (Ludgeristraße)	5.916	(Sa. 05.05.2018, 12 - 13 Uhr)
Quelle: Handelsimmobilienreport 2017 / 2018, GfK GeoMarketing, WWU Münster Institut für Geografie		
Büroflächenbestand	2,25 Mio. m²	(31.12.2017)
Büroflächenumsatz	35.000 m²	(2017)
Leerstand	35.500 m²	(31.12.2017)
Leerstandsquote	1,6 %	(31.12.2017)
Quelle: Wirtschaftsförderung Münster, Büromarktstudie 2018		
Gastgewerbe		
Übernachtungen	1.324.354	(2017)
Gäste	658.057	(2017)
Quelle: IT NRW		
Kraftfahrzeugbestand*		(31.12.2017)
Kraftfahrzeuge	165.643	
Anhänger	16.226	
Quelle: Kraftfahrtbundesamt		
* ohne vorübergehend stillgelegte Fahrzeuge		

Name, Vornamegeboren amStraße u. Haus-Nr.TelefonPLZ, OrtMobiltelefon

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.)GemarkungFlurFlurstück(e)

aus folgenden Gründen befasst:

Ich stelle hiermit gem. § 10 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23.03.2004 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 140 Euro (Tarifstelle 7.3 Bst. b. Bst. bb). Die Gebühr für jeden weiteren mitgeteilten Vergleichswert beträgt 10 Euro.

Ich verpflichte mich die anfallenden Gebühren zu übernehmen.

Ort, DatumUnterschrift

Name, Vorname _____geboren am _____Straße u. Haus-Nr. _____Telefon _____PLZ, Ort _____Mobiltelefon _____

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 30 Euro je Bodenrichtwert (Tarifstelle 7.3. Bst. b Bst. aa In Verbindung mit. 1.1.1 Bst. b).

Ich verpflichte mich die anfallenden Gebühren zu übernehmen.

Ort, Datum

Unterschrift

Name, Vorname _____geboren am _____Straße u. Haus-Nr. _____Telefon _____PLZ, Ort _____Mobiltelefon _____

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

- a) Erstattung von Gutachten gemäß GAVO NRW

Gebühr nach 7.1.1 bei einem im Gutachten abschließend ermittelten Wert:

- a) **bis 1 Mio. Euro:** **0,2 % vom Wert zuzüglich 1.250 Euro**
b) **über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro:** **0,1 % vom Wert zuzüglich 2.250 Euro**

- b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW)

Gebühr: 1.500 bis 3.000 Euro

Anmerkung:

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu drei gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, 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 Euro
- b) wenn besondere wertrelevante rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.
Zuschlag: bis 800 Euro
- c) wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
Zuschlag: bis 1.200 Euro
- d) für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.
Zuschlag: bis 1.600 Euro

7.1.3 Abschlag zur Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 wegen verminderten Aufwands,

- a) wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungstichtage zugrunde zu legen sind.
Abschlag: bis 500 Euro
- b) wenn gleichartige Objekte gleichzeitig zu bewerten sind.
Abschlag: bis 50 % der Gebühr nach 7.1.1

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

geboren am

Straße u. Haus-Nr.

Telefon

PLZ, Ort

Mobiltelefon

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 Immobilienrichtwertkarte - Wohnungseigentum des/der Jahre(s) _____

_____ Exemplar(e) des aktuellen Grundstücksmarktberichtes

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

Gebühren

Grundstücksmarktberichte ab dem Jahr 2011 können als PDF-Datei **kostenfrei** unter www.boris.nrw.de abgerufen werden.

Für Produkte (gedruckte Exemplare oder PDF-Dateien), die durch die Geschäftsstelle bereitgestellt werden, fallen nach dem Gebührentarif zur Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW Gebühren gemäß Tarifstelle 7.3 Bst. b Bst. aa jeweils an:

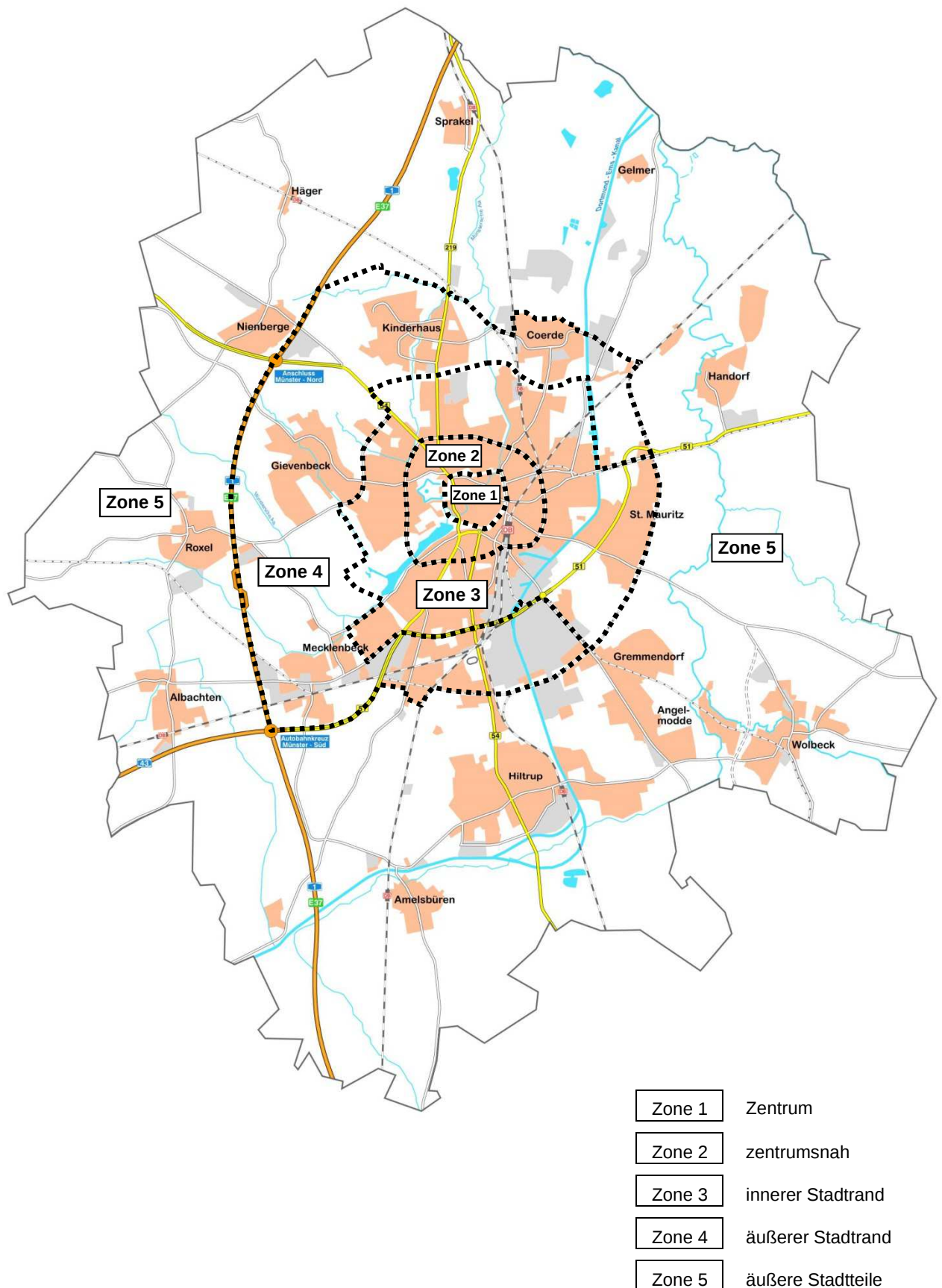
- 30 Euro für eine Bodenrichtwertkarte
- 30 Euro für eine Immobilienrichtwertkarte - Wohnungseigentum
- 30 Euro für einen Grundstücksmarktbericht

Ich verpflichte mich die anfallenden Gebühren zu übernehmen.

Ort, Datum

Unterschrift

Regionale Gliederung (Zonen 1 - 5)



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

www.boris.nrw.de