



**Grundstücksmarktbericht 2020**  
für die Stadt Münster



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Münster

## Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 - 31.12.2019

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](mailto:gutachterausschuss@stadt-muenster.de)

Internet: [www.stadt-muenster.de/gutachter](http://www.stadt-muenster.de/gutachter)

### **Druck**

Stadt Münster

### **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Gebührentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 2 Abs. 7 der Kostenordnung).

### **Bildnachweis**

Bild-Eigentum: Wohn + Stadtbau GmbH

Fotograf: George Sommer

### **Lizenz**

Für die über BORISplus.NRW bereitgestellten Daten, zu denen auch dieser Grundstücksmarktbericht zählt, gilt die "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.

---

# Vorwort

Der nachfolgende Grundstücksmarktbericht analysiert die Entwicklung des Grundstücksmarktes in Münster im Jahr 2019.

Er wird jährlich fortgeschrieben. Der Bericht enthält Angaben über die Umsatz- und Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt im Stadtgebiet Münster - auch bezogen auf verschiedene Teilmärkte - sowie verschiedene für die Wertermittlung erforderliche Daten.

Er liefert auf diese Weise wichtige Informationen für Interessenten und Teilnehmer am Grundstücksmarkt und leistet nicht nur einen Beitrag zur Transparenz des Grundstücksmarktes, sondern auch zur sach- und marktgerechten Verkehrswertermittlung.

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

Der Bericht wurde auf der Grundlage der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung erstellt und in der Sitzung des Gutachterausschusses am 11. Februar 2020 eingehend beraten.

Dipl.-Ing. Jochen Marienfeld  
Vorsitzender

Dipl.-Ing. Karl Wendland  
Stellv. Vorsitzender

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>9</b>
<b>2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>11</b>
<b>3 Umsätze</b>	<b>12</b>
<b>3.1 Gesamtumsatz</b>	<b>12</b>
<b>3.2 Unbebaute Grundstücke</b>	<b>16</b>
<b>3.3 Bebaute Grundstücke</b>	<b>17</b>
3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	19
3.3.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser	19
<b>3.4 Wohnungseigentum</b>	<b>20</b>
<b>3.5 Teileigentum</b>	<b>23</b>
<b>3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke</b>	<b>23</b>
<b>4 Unbebaute Grundstücke</b>	<b>24</b>
<b>4.1 Individueller Wohnungsbau</b>	<b>24</b>
<b>4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke</b>	<b>31</b>
4.2.1 Geschosswohnungsbau	31
4.2.2 Einzelhandel (großflächig)	35
<b>4.3 Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>35</b>
<b>4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen</b>	<b>36</b>
<b>4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland</b>	<b>37</b>
<b>4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke</b>	<b>37</b>
<b>4.7 Bodenrichtwerte</b>	<b>40</b>
4.7.1 Definition	40
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	40
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	40
4.7.4 Ausgewählte Bodenrichtwerte	43
4.7.5 Umrechnungskoeffizienten	46
4.7.6 Indexreihen	49
<b>5 Bebaute Grundstücke</b>	<b>50</b>
<b>5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>50</b>
5.1.1 Durchschnittspreise	50
5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	52
5.1.3 Indexreihen	57
5.1.4 Sachwertfaktoren (Normaleigentum)	58
5.1.5 Liegenschaftszinssätze	63
<b>5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude</b>	<b>63</b>
5.2.1 Durchschnittspreise	63
5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	65
5.2.3 Indexreihen	67
5.2.4 Liegenschaftszinssätze	67
<b>5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude</b>	<b>69</b>
5.3.1 Durchschnittspreise	69
5.3.2 Liegenschaftszinssätze	70

<b>6 Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>71</b>
<b>6.1 Wohnungseigentum</b>	<b>71</b>
6.1.1 Durchschnittspreise	71
6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	75
6.1.3 Indexreihen	77
6.1.4 Liegenschaftszinssätze	78
6.1.5 Rohertragsfaktoren	79
6.1.6 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenstellplätze	79
<b>7 Erbbaugrundstücke und Erbbaurechte</b>	<b>80</b>
<b>7.1 Erbbaugrundstücke</b>	<b>80</b>
<b>7.2 Sachwertfaktoren für bebaute Erbbaurechte</b>	<b>81</b>
<b>8 Mieten und Pachten</b>	<b>82</b>
<b>9 Kontakte und Adressen</b>	<b>85</b>
<b>10 Anlagen</b>	<b>86</b>
<b>10.1 Übersicht Liegenschaftszinssätze</b>	<b>86</b>
<b>10.2 Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht</b>	<b>86</b>

## 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
RND	Restnutzungsdauer
Durchschnittspreis	Arithmetisches Mittel
Mittlerer Preis	Median
St.Abw.	Standardabweichung
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 2019 verwendet, die bis zum 15. Februar 2020 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

Alle Tabellen und Graphiken beruhen auf Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Teile der Rahmendaten (Kapitel 10.2) und Tabelle 2 zusätzlich auf Angaben des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung der Stadt Münster. Auf die übrigen Quellen wird gesondert hingewiesen. Die Flächenangaben stammen aus dem Liegenschaftskataster (Stand 31.12.2019).

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](http://www.stadt-muenster.de/gutachter) bzw. [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenlos zum Download bereit.

Gedruckte Exemplare können für 46 € über die Geschäftsstelle erworben werden.

Unter der Internetadresse [www.boris.nrw.de](http://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 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 sind Immobilienrichtwertkarten für Wohnungseigentum und Einfamilienhäuser erhältlich (je als Plot für 46 €), kostenlos unter „[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)“. Ähnlich wie in der Bodenrichtwertkarte für unbebaute Grundstücke sind hier Richtwerte für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser dargestellt.

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Anzahl der Kaufverträge liegt mit etwas mehr als 2.600 Einheiten erstmals wieder über den Werten der letzten 4 Jahre, bedingt durch den Zuwachs bei Wohn- und Teileigentum.

Die Kaufpreissumme erreicht mit mehr als 1,3 Milliarden Euro wieder einen neuen Rekord.

Die Preise sind in allen Teilmärkten gestiegen.

### Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden in 149 Kaufverträgen 210 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert, das sind etwa so viele Baugrundstücke wie im Vorjahr. Der Anteil der Stadt Münster an den Verkäufen baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau liegt bei 43 %.

Die Preise für unbebaute, baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau haben sich gegenüber 2018 kaum verändert (+ 2 %). Sie liegen in der Mehrzahl zwischen 300 und 730 €/m<sup>2</sup> (inkl. Erschließungskostenanteil).

### Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2019 wechselten etwa 680 Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer, dies sind rd. 70 Gebäude weniger als 2018.

Die Preise sind sowohl für Einfamilienhäuser (+ 4 %) als auch für Mehrfamilienhäuser (+ 3 %) weiterhin gestiegen.

### Wohnungs- und Teileigentum

Mit einer Anzahl von über 1.400 Verträgen wurde das Ergebnis des letzten Jahres um fast 200 Verträge überboten, die Kaufpreissumme ist um fast 30 % gestiegen.

Die Preise der Neubauten sind im Mittel um 3 % gestiegen. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind im Mittel um 12 % gestiegen, tlw. deutlich stärker in den äußeren Stadtteilen.

### 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	zentrumsternah	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

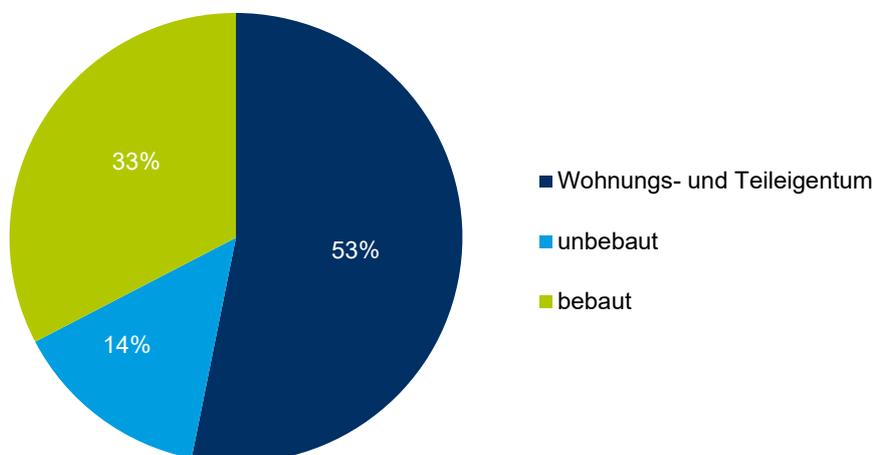
Die Tabelle 1 enthält die Gesamtzahl der Kauffälle, den Flächenumsatz und den Geldumsatz im Stadtgebiet Münster, untergliedert nach den drei Teilmärkten (unbebaut, bebaut und Wohnungs- und Teileigentum). Unter den unbebauten Grundstücken sind nicht nur baureife Grundstücke, sondern alle sonstigen Flächen wie landwirtschaftliche Flächen, Bauerwartungsland, Ankäufe für Straßenland, Grünflächen usw. erfasst. Der gesamte Flächenumsatz betrug 2,6 km<sup>2</sup> (das sind rund 0,9 % des Stadtgebietes), wobei jedoch die Grundstücksanteile für Wohn- und Teileigentumskauffälle nicht erfasst wurden. Der Geldumsatz liegt rd. 80 Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahres. Der Umsatzschwerpunkt hinsichtlich der Anzahl liegt bei den Eigentumswohnungen (ca. 53 %), hinsichtlich des Geldumsatzes bei den bebauten Grundstücken.

**Tabelle 1: Grundstücksumsatz**

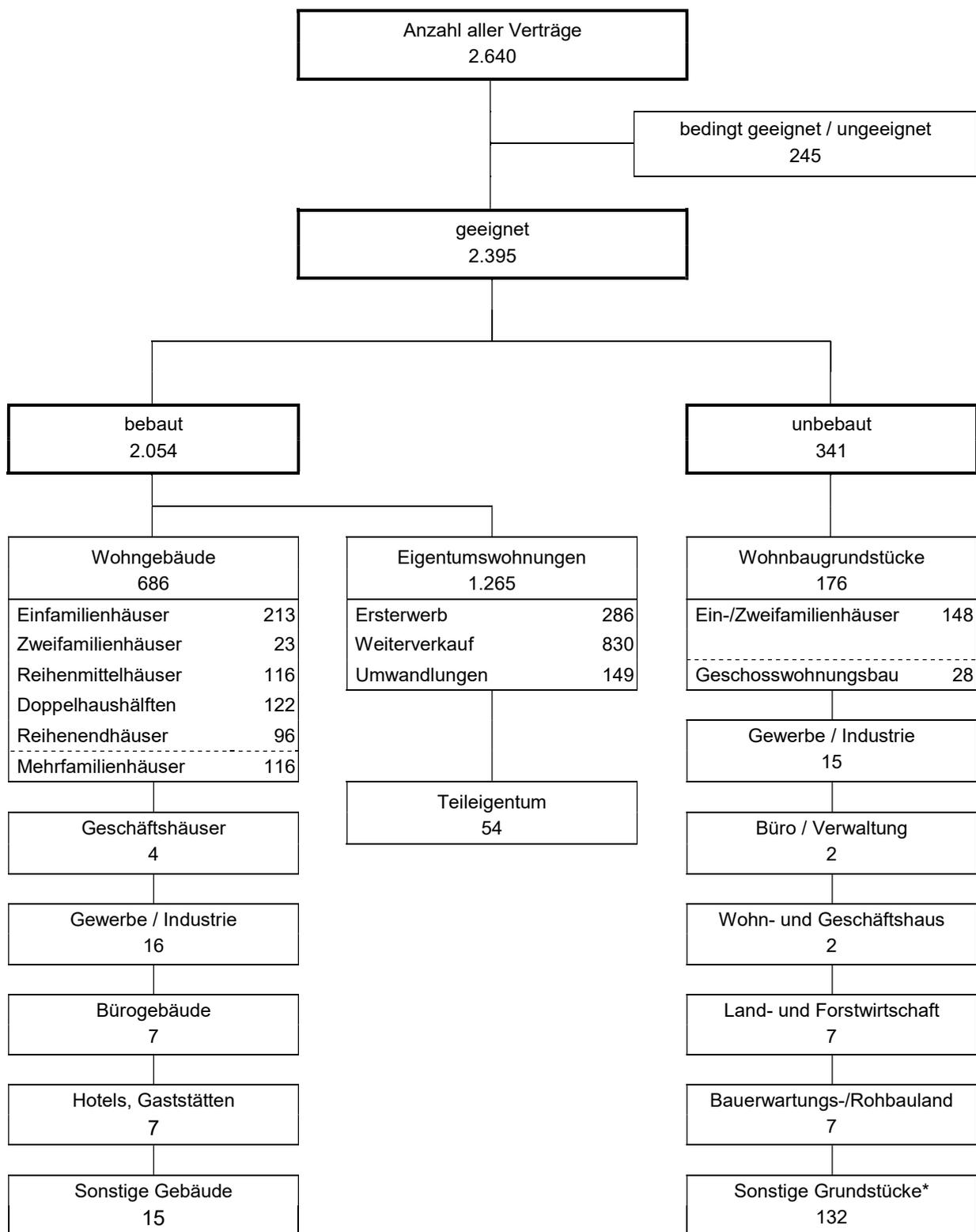
Art	Anzahl	Flächensumme in ha	Kaufpreissumme in Mio. Euro
unbebaut	375	186,4	202,1
bebaut	862	70,8	787,0
Wohnungs- und Teileigentum	1.403	-	360,8
<b>Summe</b>	<b>2.640</b>	<b>257,2</b>	<b>1.349,9</b>

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

**Schaubild 1: Prozentuale Verteilung**

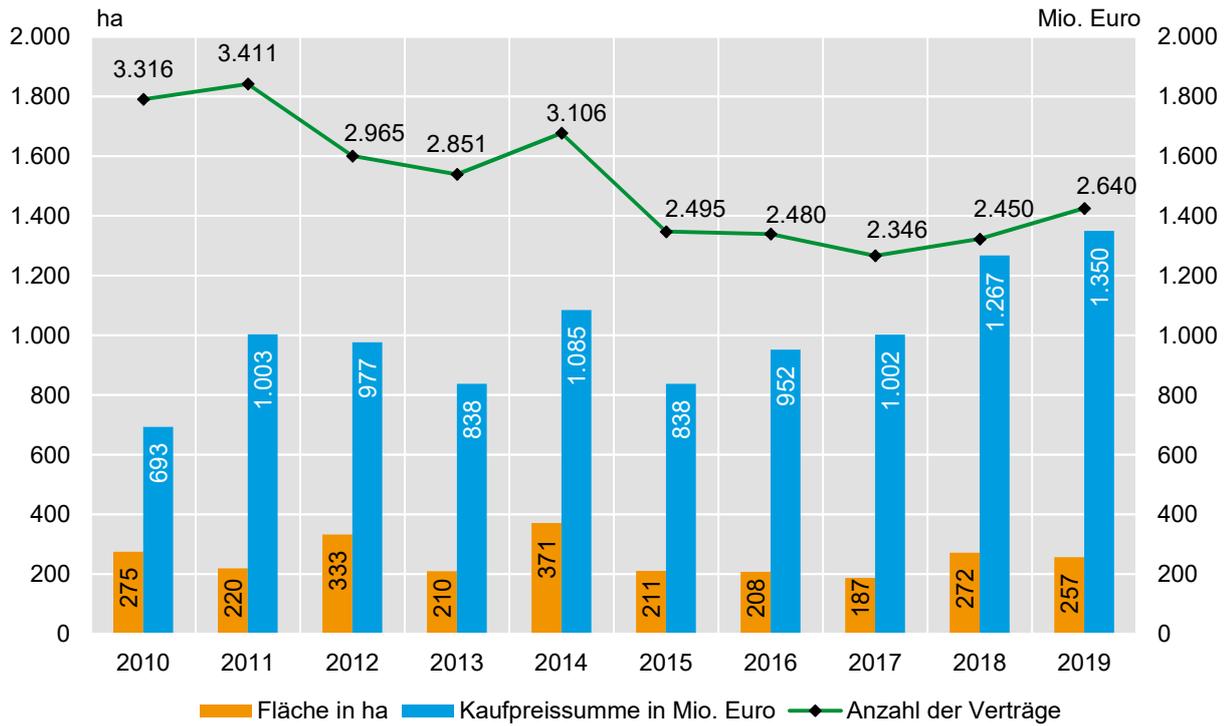


**Schaubild 2: Aufteilung der Kaufverträge**



\* 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 mehr als 2.600 Kaufverträgen liegt immer noch unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (2.750 Verträge).

**Tabelle 2: Verteilung der Umsätze auf die einzelnen Stadtteile**

<b>Gemarkung/ Stadtteil</b>	<b>Fläche in km<sup>2</sup></b>	<b>Einwohner rd.</b>	<b>unbebaut (Anzahl Verträge)</b>	<b>bebaut (Anzahl Verträge)</b>	<b>WE/TE (Anzahl Verträge)</b>	<b>Summe Verträge</b>	<b>Verträge je 1.000 Einwohner</b>	<b>Kaufpreis- summe Mio. Euro</b>
Münster*	35,4	142.000	123	292	712	1.127	7,9	749,6
- Coerde	5,9	11.250	6	23	62	91	8,1	16,2
- Gievenbeck	9,5	21.150	9	29	76	114	5,4	77,5
- Gremmendorf	10,4	11.900	16	45	37	98	8,2	48,7
- Kinderhaus	7,8	16.050	5	37	119	161	10,0	32,9
- Mecklenbeck	6,2	9.700	9	54	22	85	8,8	61,0
Albachten	13,0	6.500	4	30	26	60	9,2	19,4
Amelsbüren	43,4	6.500	14	30	3	47	7,2	15,2
Angelmodde	5,0	8.600	6	44	44	94	10,9	28,9
Handorf	30,7	8.000	15	30	28	73	9,1	26,6
Hiltrup	21,7	25.900	32	90	142	264	10,2	124,4
St. Mauritz**	45,9	18.500	23	55	14	92	5,0	59,8
Nienberge	27,8	6.950	7	27	35	69	9,9	14,1
Roxel	19,9	9.400	16	23	40	79	8,4	23,5
Wolbeck	20,7	9.700	90	53	43	186	19,2	51,8
<b>Summe/ Ø</b>	<b>303,3</b>	<b>312.100</b>	<b>375</b>	<b>862</b>	<b>1.403</b>	<b>2.640</b>	<b>8,5</b>	<b>1.349,9</b>

\* ohne die unter den Spiegelstrichen aufgeführten Stadtteile

\*\* inkl. Gelmer und Sprakel

Bezogen auf die Einwohnerzahl (wohnberechtigte Bevölkerung 31.12.2019) wurden wie im Jahr 2018 die deutlich meisten Kaufverträge in Wolbeck geschlossen. Ansonsten ist die Verteilung gleichmäßig mit Ausnahme von Gievenbeck und St. Mauritz. Der Anteil der Stadt Münster an Verkäufen baureifer Wohnbaulandgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau liegt bei 43 %, im Vorjahr waren es 20 %.

89 % der Erwerber unbebauter Grundstücke sind Privatleute und Wohnungsbaugesellschaften, der Anteil dieser Gruppe beträgt bei den bebauten Grundstücken und bei Wohnungs- und Teileigentum 100 %. Der Anteil einheimischer Privatpersonen bei den Veräußerern von bebauten Grundstücken beträgt 50 %, bei unbebauten Grundstücken 28 % und bei Wohnungs- und Teileigentum 33 %.

In 12 % der Fälle sind bei Wohnungs- und Teileigentum sowohl Veräußerer als auch Erwerber nicht in Münster ansässig. 956 Wohnungen wurden von in Münster ansässigen Personen und Unternehmen verkauft, 767 Wohnungen wurden von bereits in Münster wohnenden erworben.

Im Jahr 2019 wurden in Münster 8 Zuschläge in der Zwangsversteigerung registriert, das sind 0,3 % aller Transaktionen. Üblich sind in Münster Werte zwischen 0,3 % und 1,4 %.

## 3.2 Unbebaute Grundstücke

Schaubild 4: Umsatz unbebauter Grundstücke

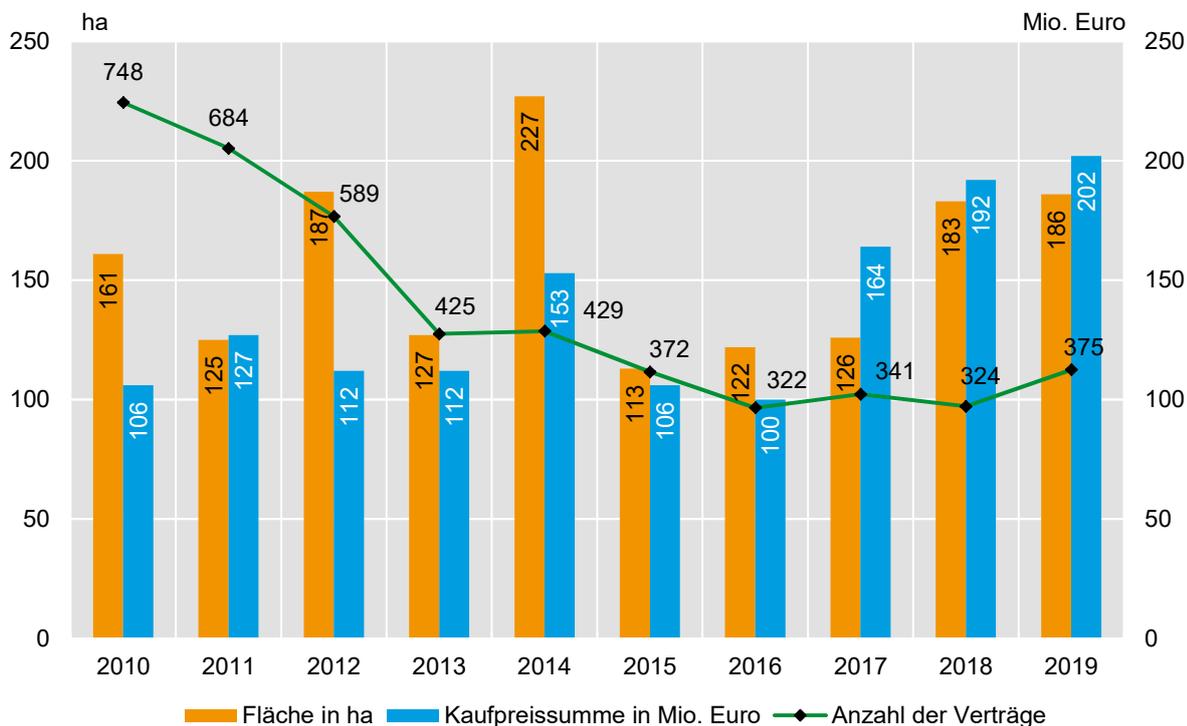


Tabelle 3: Umsatz unbebauter Grundstücke

Nutzungsart	Anzahl	Flächensumme in ha	Kaufpreissumme in Mio. Euro
individueller Wohnungsbau	149	8,5	46,1
Geschosswohnungsbau	44	5,3	36,2
Gewerbe- / Industrieflächen	17	8,2	9,6
Büro / Verwaltung	5	1,5	4,1
Wohn- / Geschäftshaus	6	1,1	9,2
Groß- und Einzelhandel	1	0,3	0,2
sonstiges (z.B. Arrondierungen)	16	2,8	0,1
<b>Summe Bauland</b>	<b>238</b>	<b>27,7</b>	<b>105,4</b>
Rohbauland	2	3,2	50,2
Bauerwartungsland	7	33,2	33,4
Land- und Forstwirtschaft	16	58,7	3,3
sonstiges (z.B. Straßenflächen)	112	63,6	9,8
<b>Gesamt</b>	<b>375</b>	<b>186,4</b>	<b>202,1</b>

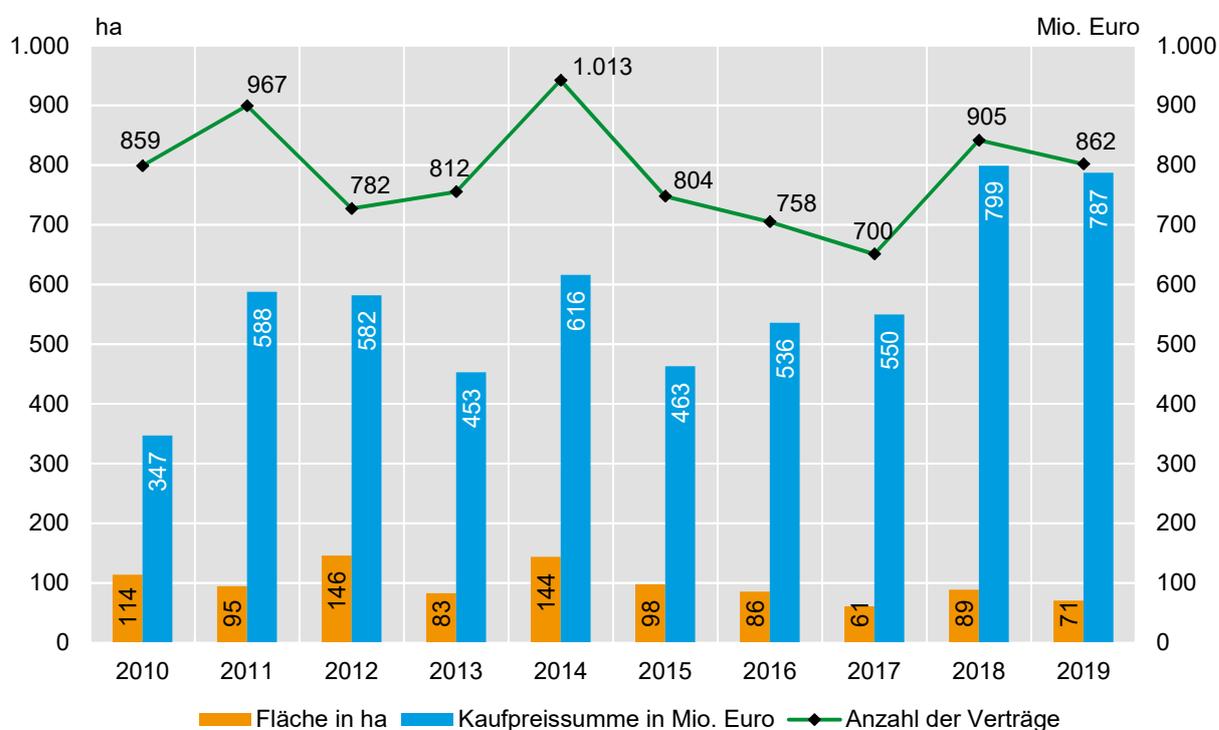
Den größten Teil des Umsatzes unbebauter Grundstücke nahmen hinsichtlich der Anzahl im Jahr 2019 die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in freistehender Bauweise, als Reihenmittelhäuser oder als Doppelhaushälften ein. Insgesamt wurden in 149 Kaufverträgen 210 Bauplätze veräußert (im Vorjahr waren es 206).

Verkäufe von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen spielen innerhalb der Stadtgrenzen von Münster traditionell keine große Rolle, die Anzahl der Verträge liegt weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

### 3.3 Bebaute Grundstücke

Alle Preisangaben (€/m<sup>2</sup> WF, Gesamtkaufpreise, Kaufpreissummen) sind inkl. Bodenanteil.

Schaubild 5: Umsatz bebauter Grundstücke



Die Kaufpreissumme des Jahres 2019 mit knapp 790 Mio. Euro liegt nur geringfügig unter dem Höchstwert des Vorjahres mit knapp 800 Mio. Euro. 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	Flächen	Kaufpreissumme
	Verträge / Gebäude	in ha	in Mio. Euro
Ein- und Zweifamilienhäuser	655 / 684	40,8	330,5
- Einfamilienhäuser (freistehend)	243 / 270	19,1	149,9
- Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	242 / 244	9,3	113,2
- Reihenmittelhäuser	136 / 136	3,5	47,9
- Zweifamilienhäuser	24 / 24	2,0	14,3
- Wohnen im Außenbereich	11 / 11	6,9	5,2
Drei- und Mehrfamilienhäuser*	128 / 140	9,2	190,4
Gemischt genutzte Gebäude	35 / 39	1,9	105,2
Geschäftshäuser	4 / 5	0,8	8,1
Bürogebäude	7 / 7	1,5	37,3
Hotels / Gaststätten	8 / 8	2,0	32,0
Gewerbeobjekte	22 / 22	11,8	80,4
Sonstige Gebäude	3 / 5	2,8	3,1
<b>Summe:</b>	<b>862 / 910</b>	<b>70,8</b>	<b>787,0</b>

\* gewerbliche Nutzung bis 20 % des Rohertrages

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

Art / Typ	bis	über	Summe									
	150	200	250	300	350	400	450	500	600	700	700	
EFH	12	9	17	13	16	12	18	17	16	13	25	168
ZFH	4	1	5	5	5	7	3	2	7	2	9	50
RH	14	15	10	22	19	21	5	1	4	1	3	115
REH	2	4	6	7	20	11	17	7	5	-	-	79
DHH	5	6	10	20	17	22	15	8	15	3	3	124

### 3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Jahr	Anzahl			Fläche in ha	Kaufpreis- summe in Mio. Euro
	insgesamt	nur EFH	nur ZFH		
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	553	503	50	27,2	218,0
2018	716	674	42	36,0	329,8
2019	684	660	24	40,8	330,5

### 3.3.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser

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

Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis- summe in Mio. Euro
		in ha	
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	119	7,4	181,6
2018	120	7,0	207,9
2019	128	9,2	190,4

### 3.4 Wohnungseigentum

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

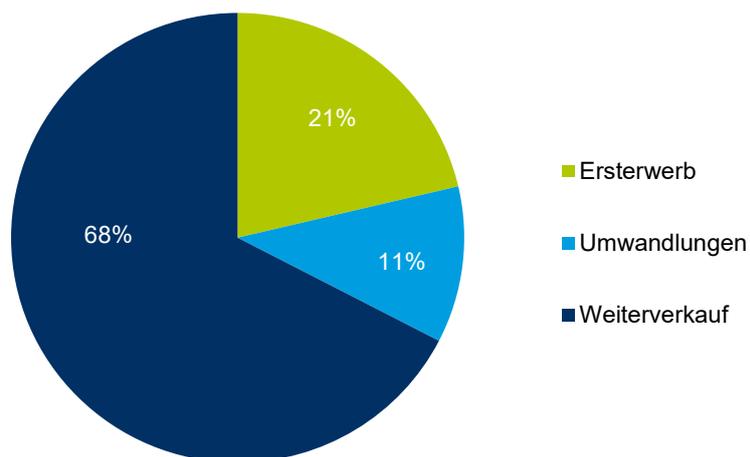
Im Berichtsjahr wurden 1.347 Wohnungskaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen, das ist eine Zunahme gegenüber 2018 um 18 %.

Der Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum wird in erster Linie von den Weiterverkäufen getragen. Dieser Anteil erreicht 67 % aller Verkaufsfälle, die Anzahl der Verträge gegenüber 2018 ist nahezu unverändert. Beim Ersterwerb (+ 62%) und bei den Umwandlungen (+ 133 %) gab es dagegen gewaltige Zuwächse.

**Tabelle 8: Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum**

	Wohnungseigentum		Teileigentum	
	Anzahl	Kaufpreissumme in Mio. Euro	Anzahl	Kaufpreissumme in Mio. Euro
Ersterwerb	288	117,3	11	5,5
Weiterverkäufe	905	189,8	41	8,4
Umwandlungen	154	39,7	4	0,1
<b>Summe:</b>	<b>1.347</b>	<b>346,8</b>	<b>56</b>	<b>13,9</b>

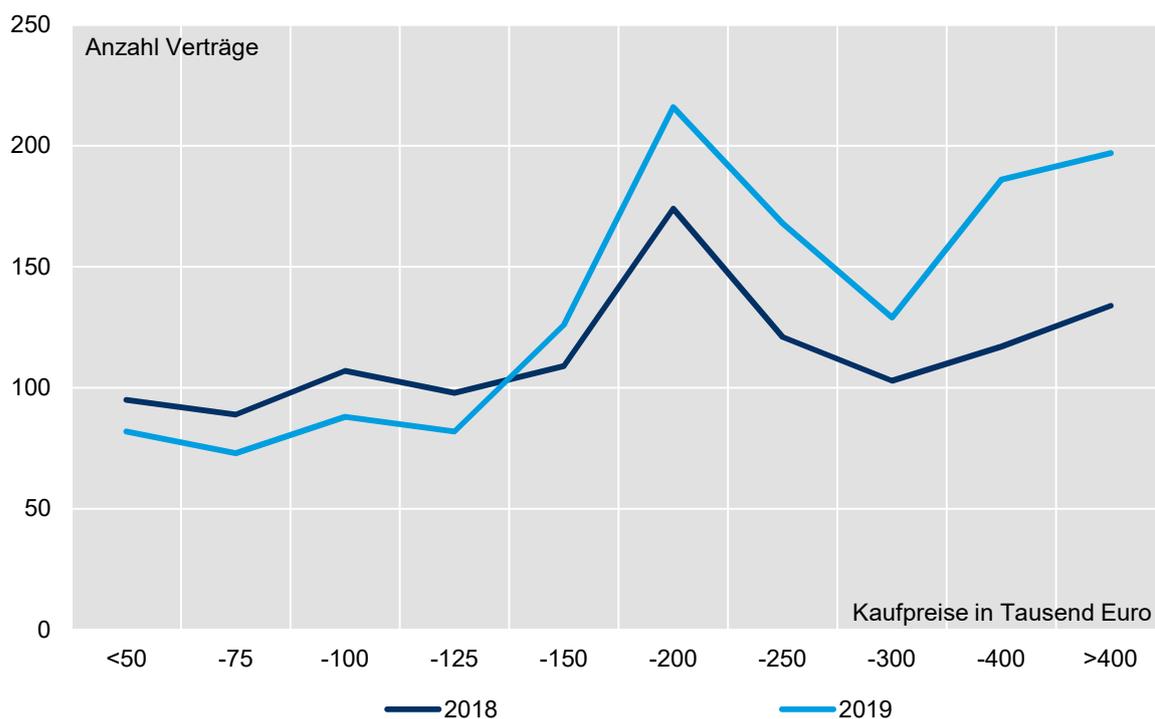
**Schaubild 6: Prozentuale Verteilung der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum**



**Tabelle 9: Verteilung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen 2018 und 2019 nach Preisgruppen**

Kaufpreis in 1.000 Euro	- 50	- 75	- 100	- 125	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	> 400
Anzahl 2018	95	89	107	98	109	174	121	103	117	134
Anzahl 2019	82	73	88	82	126	216	168	129	186	197

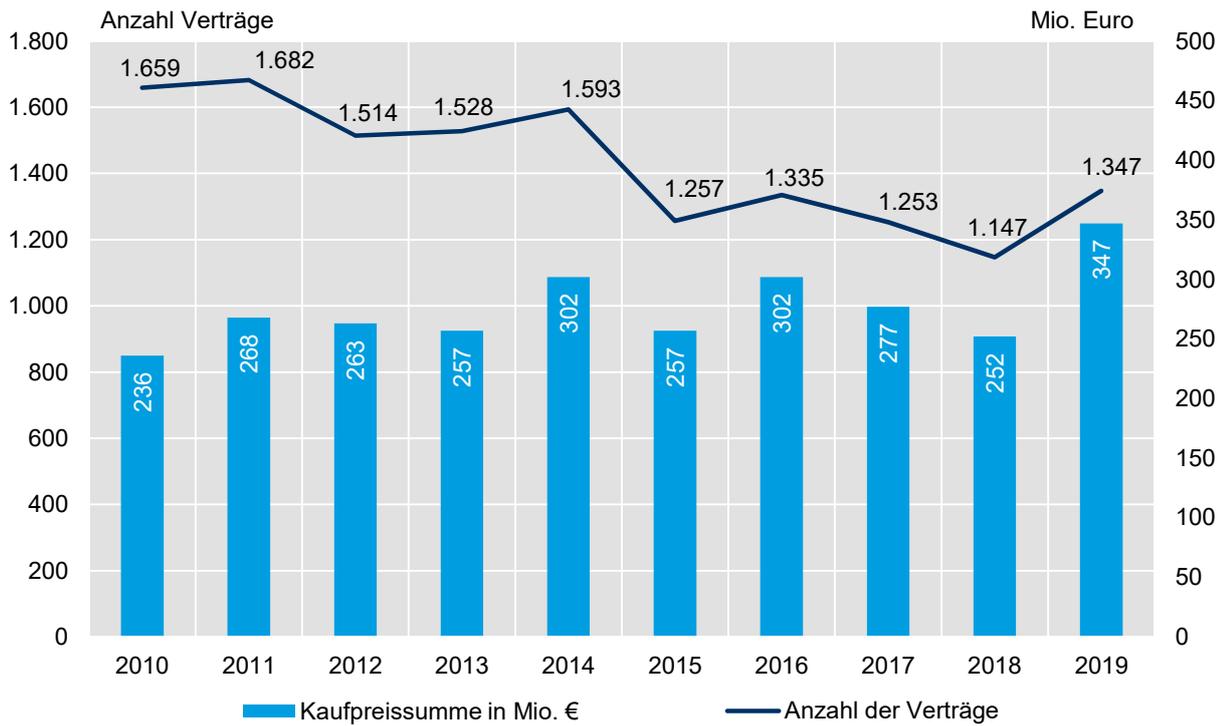
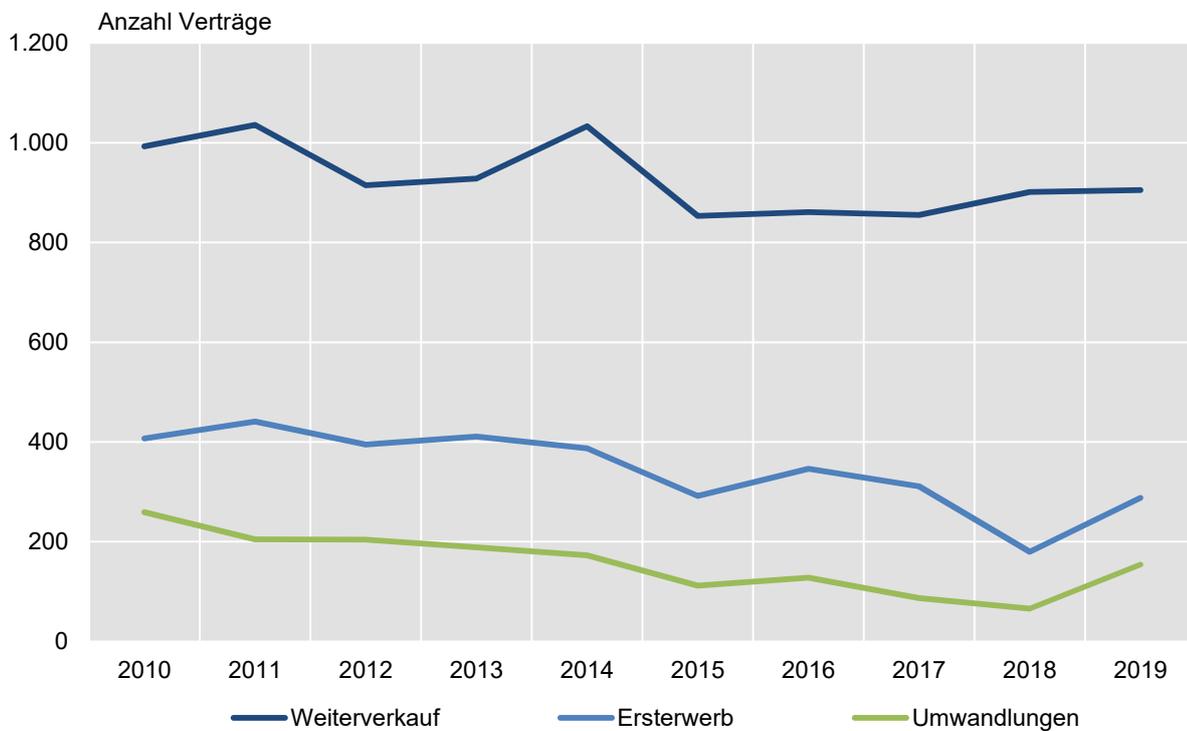
**Schaubild 7: Gesamtkaufpreise 2018 und 2019 (Eigentumswohnungen in 1.000 Euro)**



**Tabelle 10: Aufteilung der Kaufverträge von Eigentumswohnungen nach der Entfernung vom Zentrum**

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Gesamt
Ersterwerb	-	55	92	57	84	288
Weiterverkauf	16	168	179	239	303	905
Umwandlungen	1	105	28	12	8	154
<b>Summe</b>	<b>17</b>	<b>328</b>	<b>299</b>	<b>308</b>	<b>395</b>	<b>1.347</b>

(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 in Mio. Euro
Büros	9	3,6
Läden	16	7,6
Garagen	27	0,6
Sonstige Nutzungen	4	2,2

### 3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

**Tabelle 12: Umsatz (bezogen auf den individuellen Wohnungsbau)**

	2015	2016	2017	2018	2019
Bestellung von Erbbaurechten	-	9	-	-	2
Anteil am Gesamtumsatz baureifer Wohnbaugrundstücke	-	-	-	-	1,3 %
Kauf des Grundstücksanteils durch Erbbauberechtigte	25	10	6	4	6
Durchschnittlicher Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke (erschließungsbeitragspflichtig)	-	3,5 %	-	-	-
Durchschnittlicher Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke (erschließungsbeitragsfrei)	-	2,9 %	-	-	2,5 %

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

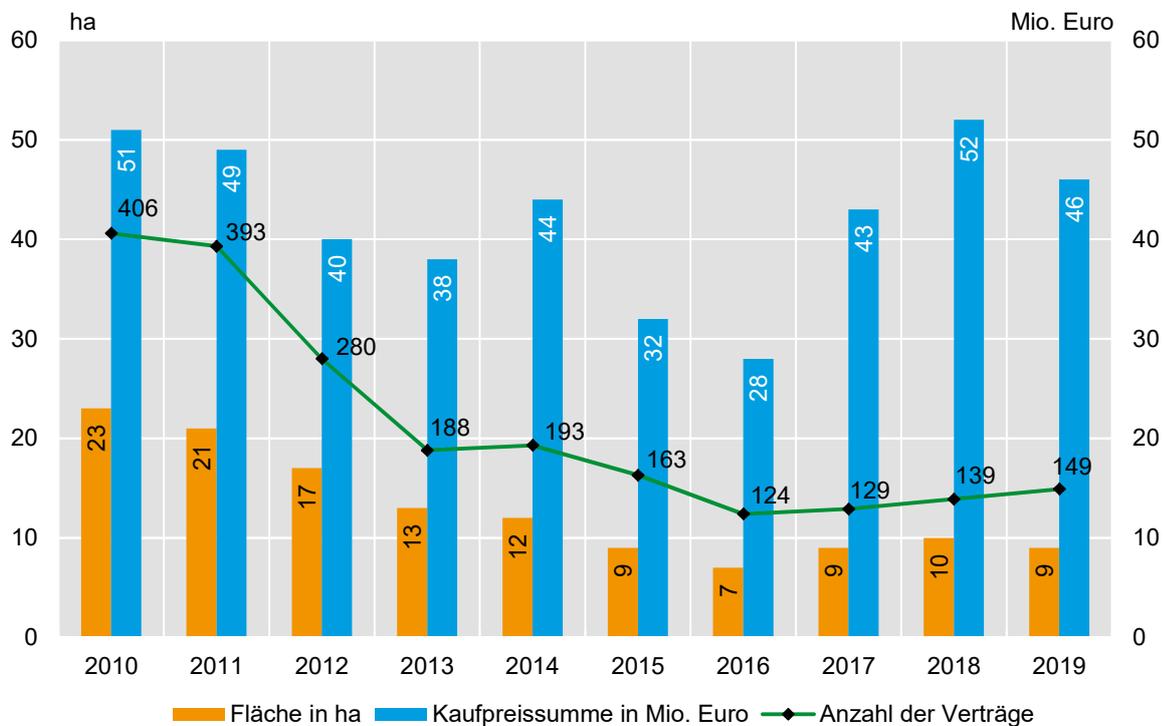
## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

**Tabelle 13: Baureifes Wohnbauland insgesamt**  
(freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser)

Jahr	Anzahl der Verträge	Fläche in ha	Kaufpreissumme in Mio. Euro
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	129	9,2	42,8
2018	139	9,6	52,0
2019	149	8,5	46,1

**Schaubild 10: Umsatz baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau**



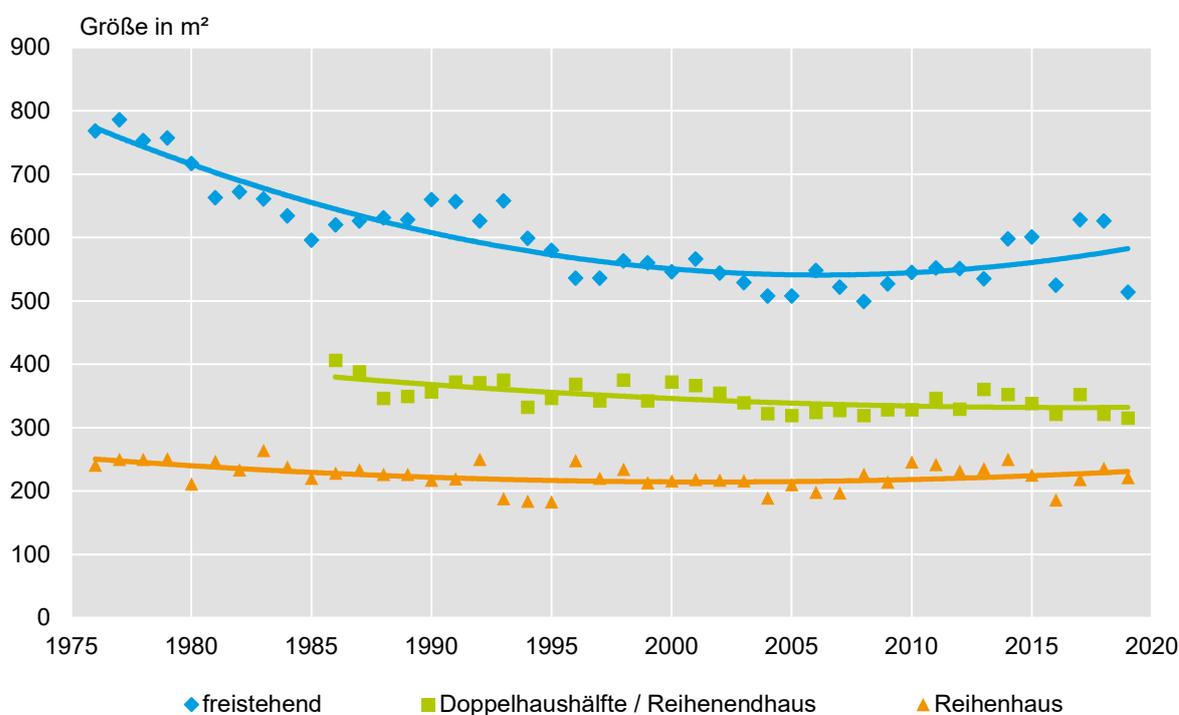
**Tabelle 14: Verteilung aller Verträge von baureifem Wohnbauland für individuellen Wohnungsbau in den einzelnen Stadtteilen**

Gemarkung / Stadtteil	2015	2016	2017	2018	2019
Münster*	44	14	23	22	55
- Coerde	4	2	2	-	3
- Gievenbeck	3	4	-	5	2
- Gremmendorf	15	14	8	4	4
- Kinderhaus	3	-	2	-	-
- Mecklenbeck	7	2	10	20	5
Albachten	2	1	-	1	1
Amelsbüren	3	9	1	9	2
Angelmodde	6	7	5	7	1
Handorf	3	2	2	2	3
Hiltrup	14	15	5	19	10
St. Mauritz**	35	31	19	12	10
Nienberge	3	-	12	5	1
Roxel	8	7	2	3	4
Wolbeck	13	16	33	29	48

\* ohne die unter den Spiegelstrichen aufgeführten Stadtteile

\*\* inkl. Gelmer und Sprakel

**Schaubild 11: Entwicklung der mittleren Grundstücksgrößen**



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

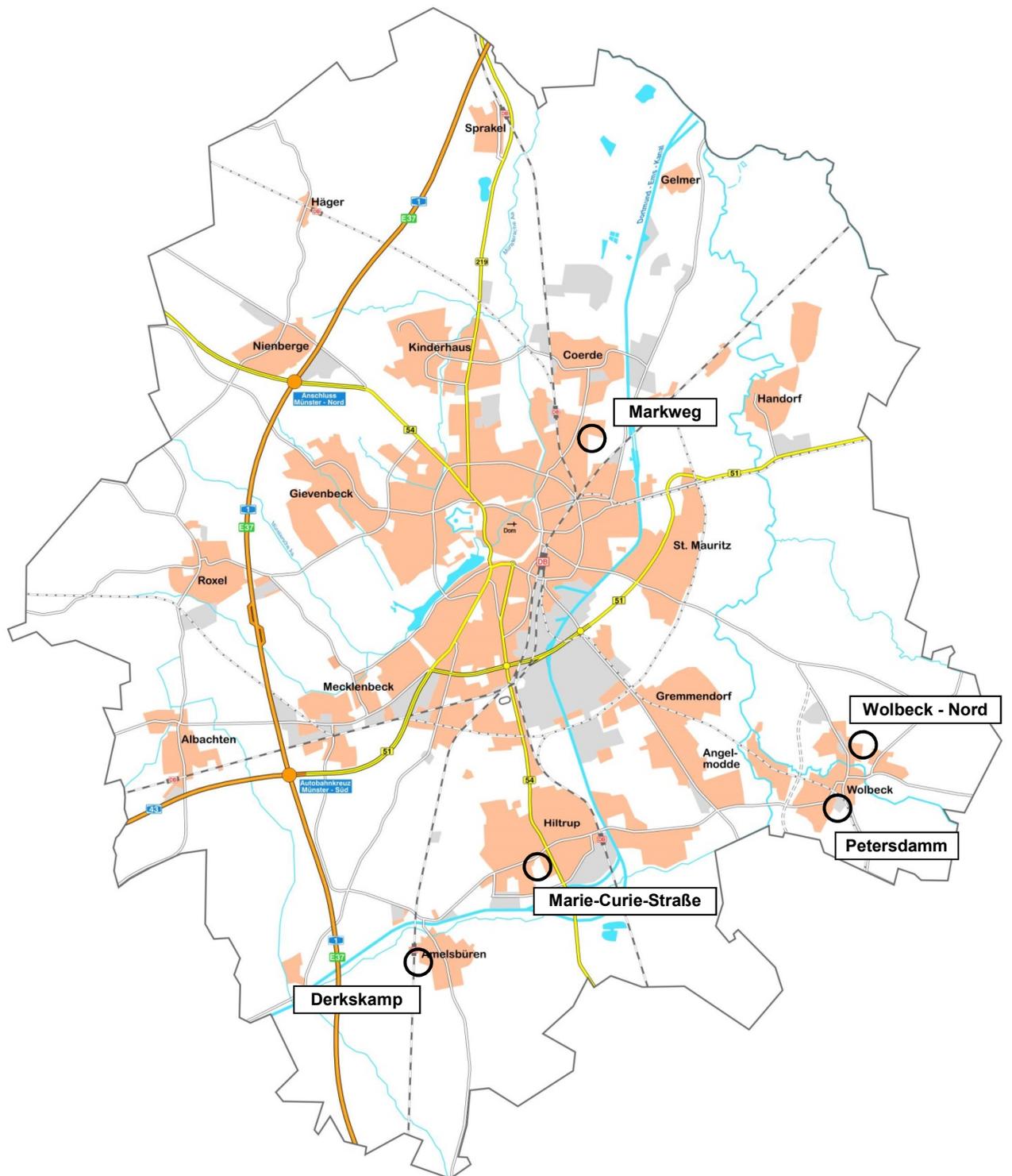
Die meisten Kaufverträge von baureifem Land für die Einfamilienhausbebauung werden erfahrungsgemäß in Neubaugebieten geschlossen. Nur vereinzelt kommt es zu Verkäufen von Baulücken, die häufig auch zu wesentlich höheren Preisen veräußert werden als Grundstücke in reinen Neubaugebieten.

Die größten Neubaugebiete in Münster im Berichtsjahr sind im Folgenden zusammengestellt. Angegeben ist die Summe der Flächen der im Jahr 2019 veräußerten Baugrundstücke (inkl. schlüsselfertiges Bauen), nicht die Gesamtgröße des jeweiligen Baugebietes.

**Tabelle 15: Neubaugebiete**

	<b>Flächensumme</b> in ha	<b>Anzahl der Baugrundstücke</b>
Markweg	1,7	51
Wolbeck - Nord	1,4	41
Petersdamm	1,3	32
Marie-Curie-Straße	0,3	9
Derkskamp	0,5	8

Schaubild 12: Neubaugebiete in Münster



**Tabelle 16: Durchschnittspreise nach ausgewählten Grundstücksarten in Euro/m<sup>2</sup>**

Jahr	für freistehende Einfamilienhausbebauung		für Reihenhaus- und Doppelhausbebauung		baureifes Wohnbauland insgesamt	
	Stadt	Privat	Stadt	Privat	Stadt	Privat
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
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	544	203	507	216	532
2018	254	584	302	565	283	575
2019	446	532	492	630	478	588

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 Euro/m<sup>2</sup>.

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 im Jahr 2010 wird unterschieden zwischen den Preisen nach Vergaberichtlinien und den jeweils höheren Preisen, die im Bieterverfahren gezahlt wurden, im Jahr 2019 sind die Unterschiede marginal und werden deshalb nicht ausgewiesen. In den übrigen Jahren wurden keine Grundstücke im Bieterverfahren veräußert.

Insgesamt sind die Preise gegenüber dem Vorjahr im Mittel um 2 % gestiegen (im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um + 6%).

**Schaubild 13: Verteilung der Bodenpreise in Euro/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei)**

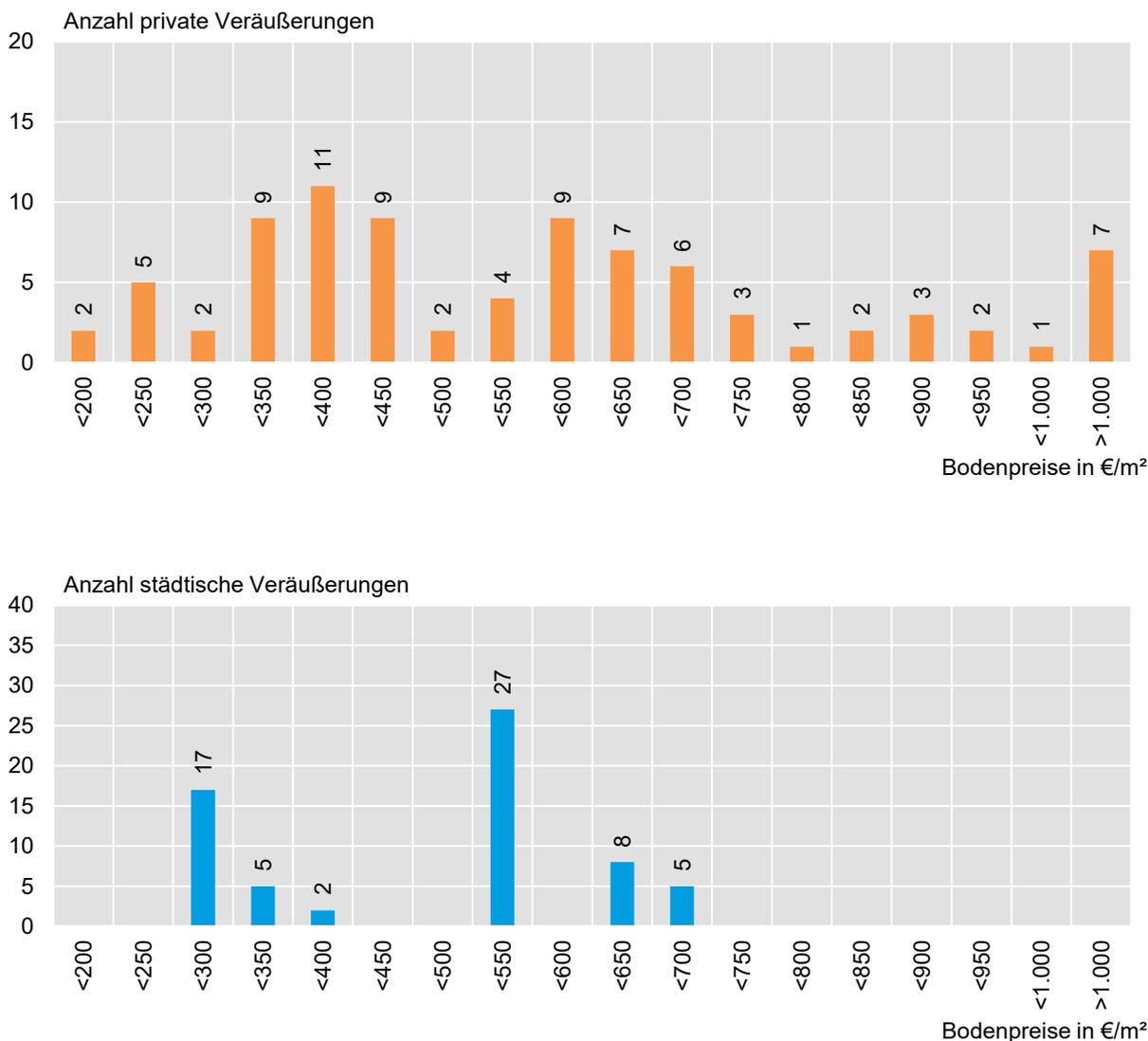


Schaubild 13 stellt die Anzahl und die Verteilung der Kaufpreise in Euro/m<sup>2</sup> dar. Erfasst sind die als geeignet beurteilten Kauffälle von baureifem Land für den individuellen Wohnungsbau.

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: Private Verkäufe**

Jahr	Zonen 1 - 3				Zonen 4 - 5			
	EFH		RH/DHH		EFH		RH/DHH	
	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>
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	11	1173	9	871	42	379	29	394
2018	11	1037	12	910	41	463	36	450
2019	4	961	13	920	27	468	29	500

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

**Tabelle 18: Städtische Verkäufe**

Jahr	Zonen 1 - 3				Zonen 4 - 5			
	EFH		RH/DHH		EFH		RH/DHH	
	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>
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	-	-	-	-	13	254	20	302
2019	7	609	30	565	12	351	15	346

(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 3 % gestiegen

**Tabelle 19: Umsatz baureifes Land für Mehrfamilienhausbebauung und Wohnungseigentum**

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Kaufpreissumme in Mio. Euro</b>
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	42	6,4	40,5
2018	32	3,2	19,8
2019	44	5,3	36,2

**Tabelle 20: Mittlere Preise (Median) in Euro/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei)**

Jahr/Zone	Private Verkäufe von Grundstücken für Wohnungseigentum				
	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
2015	-	1.991*	819	-	390
2016	-	565*	710	529*	240*
2017	-	1.163	746	-	548
2018	-	-	-	1.300*	586
2019	-	1.762*	1.184*	-	480*

Jahr/Zone	Private Verkäufe von Grundstücken für Mehrfamilienhausbebauung				
	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
2015	-	1.626	539	467	429
2016	-	2.076	800	618	423
2017	-	2.002	953	650*	506
2018	-	2.089*	895	-	439
2019	-	2.911*	1.362	747	540

Jahr/Zone	Städtische Verkäufe von Grundstücken für Mehrfamilienhausbebauung				
	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
2015	-	-	-	254*	213
2016	-	335*	-	-	-
2017	-	647*	457*	284	237*
2018	-	-	-	300*	-
2019	-	830*	-	-	-

\* weniger als 3 Verträge

Deutlich erkennbar ist in allen Teilmärkten die Abhängigkeit der Kaufpreise von der Entfernung vom Zentrum, auch wenn viele Angaben 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 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche

Eine hilfreiche Größe in der Wertermittlung ist der lageabhängige **"Bodenwertanteil pro m<sup>2</sup> 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 **900 - 2.000 Euro/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche** und in den Zonen 4 und 5 etwa **300 - 900 Euro/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche**.

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

Beispiel: Bodenrichtwert: 600 Euro/m<sup>2</sup>  
 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:

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

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

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

Im Schaubild 14 sind typische Werte für den Bodenwertanteil je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche dargestellt. Sie sind am höchsten im Zentrum und nehmen zu den äußeren Stadtteilen hin in der Regel immer weiter ab.

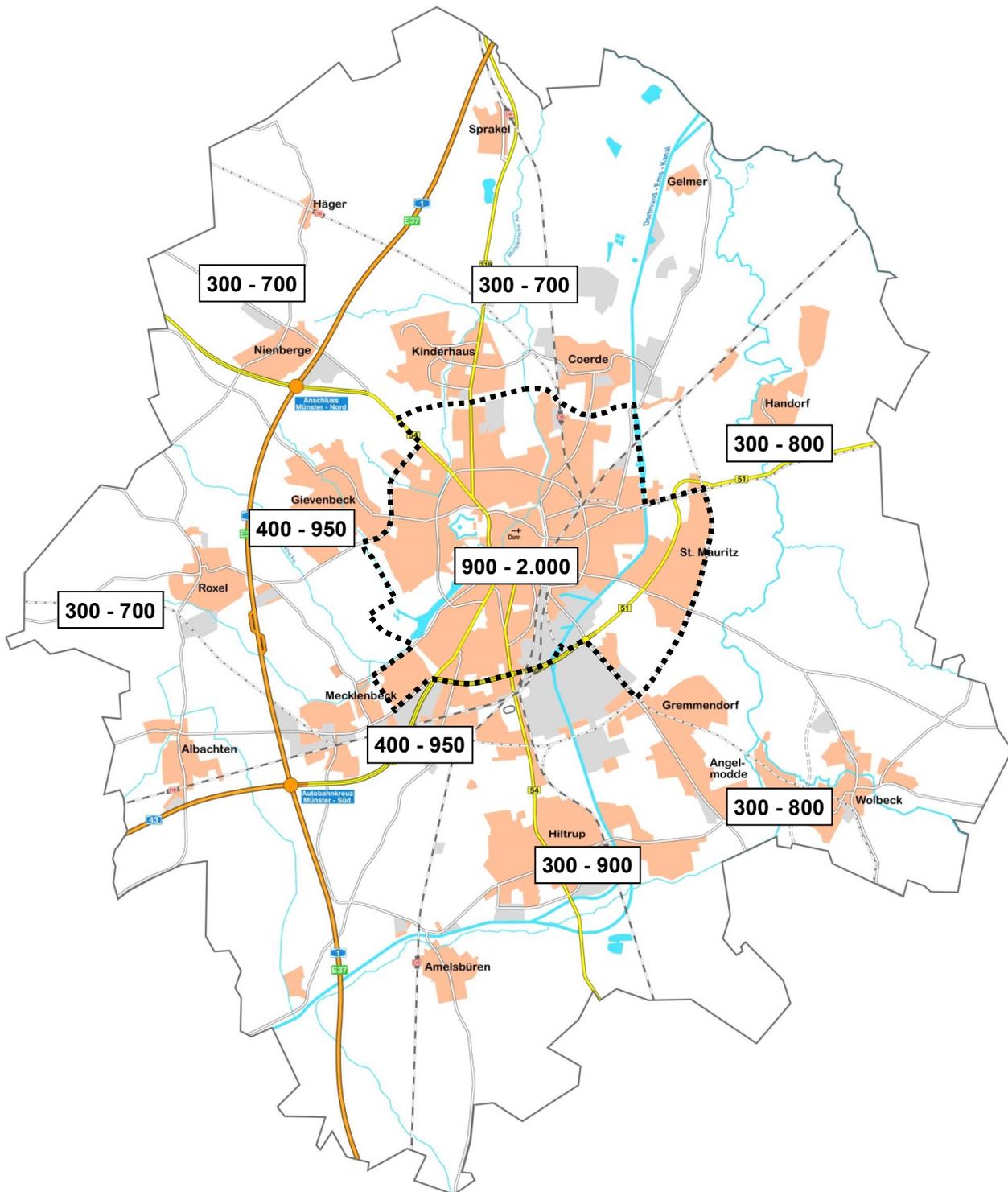
Bei Eigentumswohnungen kann der durchschnittliche Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis auch vom Baujahr der Wohnanlage abgeleitet werden. Im Rahmen von Untersuchungen von Kaufpreisen wurde festgestellt, dass der Bodenwertanteil zwischen rd. 25 % für Neubauten und rd. 45 % für ältere Gebäude liegt. In den 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
<b>Zonen 1 bis 3</b>	rd. 25 %	rd. 30 %	rd. 35 %	rd. 40 %	rd. 45 %	rd. 45 %	s. unten
<b>Zonen 4 und 5</b>	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 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 Lage: Zone 3  
 Alter: bis 30 Jahre  
 Anteil: 40 %  
 Bodenwertanteil: 40 % von 2.500 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1.000 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Schaubild 14: Bodenwertanteile für den Geschosswohnungsbau in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche**  
(regional gliedert)



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 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Dies belegen 8 Kauffälle aus den Jahren 2008 - 2015. Die Grundstücke hatten eine durchschnittliche Größe von rd. 6.500 m<sup>2</sup>. Für den Zeitraum 2016 - 2019 konnten keine Informationen aus Kaufverträgen registriert werden.

#### 4.3 Gewerbliche Bauflächen

**Tabelle 21: Umsatz und Preisentwicklung (baureifes Land)**

Jahr	Anzahl	Fläche in ha	Kaufpreissumme in Mio. €	Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup>
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	15	6,0	4,5	75
2018	15	6,3	5,7	78
2019	17	8,2	9,6	73

Die Durchschnittspreise für Gewerbe- und Industrieflächen (produzierendes Gewerbe) lagen in den letzten Jahren immer zwischen rd. 60 und 80 Euro/m<sup>2</sup>. 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 Euro/m<sup>2</sup> angegeben werden.

Insgesamt sind die Preise im Mittel um rund 4 % gestiegen

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Tabelle 22: Umsatz- und Preisentwicklung

Jahr	Landwirtschaftliche Nutzung				Forstwirtschaftliche Nutzung				Begünstigtes Agrarland			
	Anzahl	ha	Mio. €	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	ha	Mio. €	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	ha	Mio. €	€/m <sup>2</sup>
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	13	43,9	3,2	7,23	2	0,2	0,02	k. A.	3	1,6	0,3	26,67
2019	9	32,9	2,8	7,60	7	25,8	0,5	2,01	-	-	-	-

Der Umsatz an Grundstücken ist bezüglich der Anzahl seit Jahren verhältnismäßig gering und erreicht mit 9 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 m<sup>2</sup> ermittelt.

Insgesamt wurden 15 Verträge über Ackergrundstücke aus den Jahren 2018 - 2019 ausgewertet. Die Preise lagen im Bereich von 6,00 Euro/m<sup>2</sup> bis 11,00 Euro/m<sup>2</sup>. Im gleichen Zeitraum wurden 3 Verträge über Dauergrünlandflächen mit einer Preisspanne von 5,00 Euro/m<sup>2</sup> bis 6,80 Euro/m<sup>2</sup> 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 2018-2019 mit einer Preisspanne von 1,00 Euro/m<sup>2</sup> bis 2,90 Euro/m<sup>2</sup> ausgewertet.

Für den Waldboden wurde ein Wert von 1 Euro/m<sup>2</sup> abgeleitet und als Bodenrichtwert (01.01.2020) 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**

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche</b> in ha	<b>Kaufpreissumme</b> in Mio. Euro
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	10	12,6	15,0
2018	12	100,6	91,2
2019	9	35,4	83,6

### Bauerwartungsland

Aus 19 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2016 bis 2019 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 Euro/m<sup>2</sup> und 1,00 Euro/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](http://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](http://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 46 Euro bestellt werden.

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

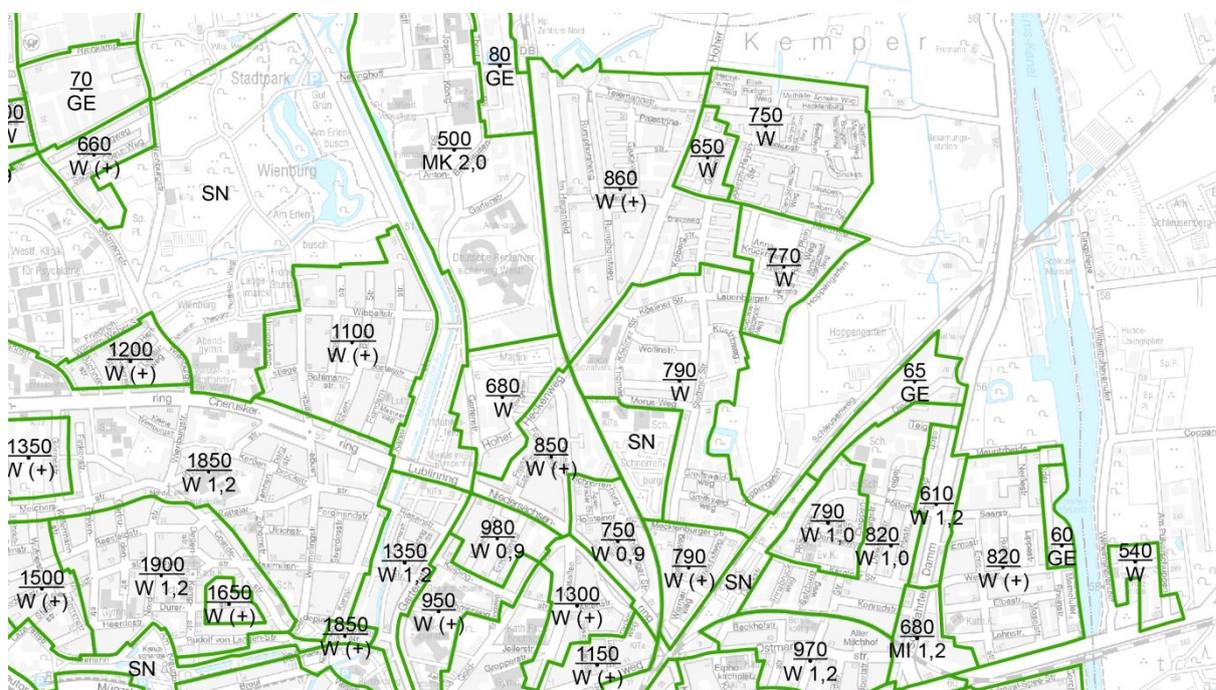
### **4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte**

Auf der Grundlage der gemäß § 196 (1) BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 11.02.2020 die folgenden gebietstypischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen.

**Tabelle 24: Übersicht über die Bodenrichtwerte**

Baureife Grundstücke erschließungsbeitragsfrei	Lage			Ø Erschließungs- beiträge
	gut €/m <sup>2</sup>	mittel €/m <sup>2</sup>	einfach €/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
<b>individueller Wohnungsbau</b>	830	520	360	35
<b>Wohnungen oder Mischnut- zungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages</b> WGFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V	1.300	900	500	35
<b>Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)</b> gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages	95	75	60	25
<b>Klassisches Gewerbe (mit tertiärer Nutzung)</b> Handel und Dienstleistungen	220	175	130	25
<b>Gewerbliche Bauflächen (mit überwiegend tertiärer Nutzung)</b> nahezu ausschließlich Büro- oder Handelsnutzung WGFZ ca. 1,3	500	350	180	35

**Muster der Bodenrichtwertkarte**



Stand: 01.01.2020

**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 <b>nicht</b> mehr zu entrichten sind (erschließungsbeitragsfrei)
*200	Bodenrichtwert bezieht sich auf Baugrundstücke, für die Erschließungskosten <b>noch</b> zu erheben sind (erschließungsbeitragspflichtig)
[200]	Bodenrichtwert durch besondere Vergaberichtlinien der Stadt Münster beeinflusst
1.000/900	Bodenrichtwert / Bodenwert je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche innerhalb des Promenadenringes (Innenstadt)

**Beispiele:**

W	Wohngebiet mit individueller Wohnbebauung, 1 und 2 Wohnungen: Grundstückstiefe 30 m, Grundstücksgröße 600 m <sup>2</sup> ; 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 <sup>2</sup> ; 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 <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>**.

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 4.7.5).

##### Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzungsflächen

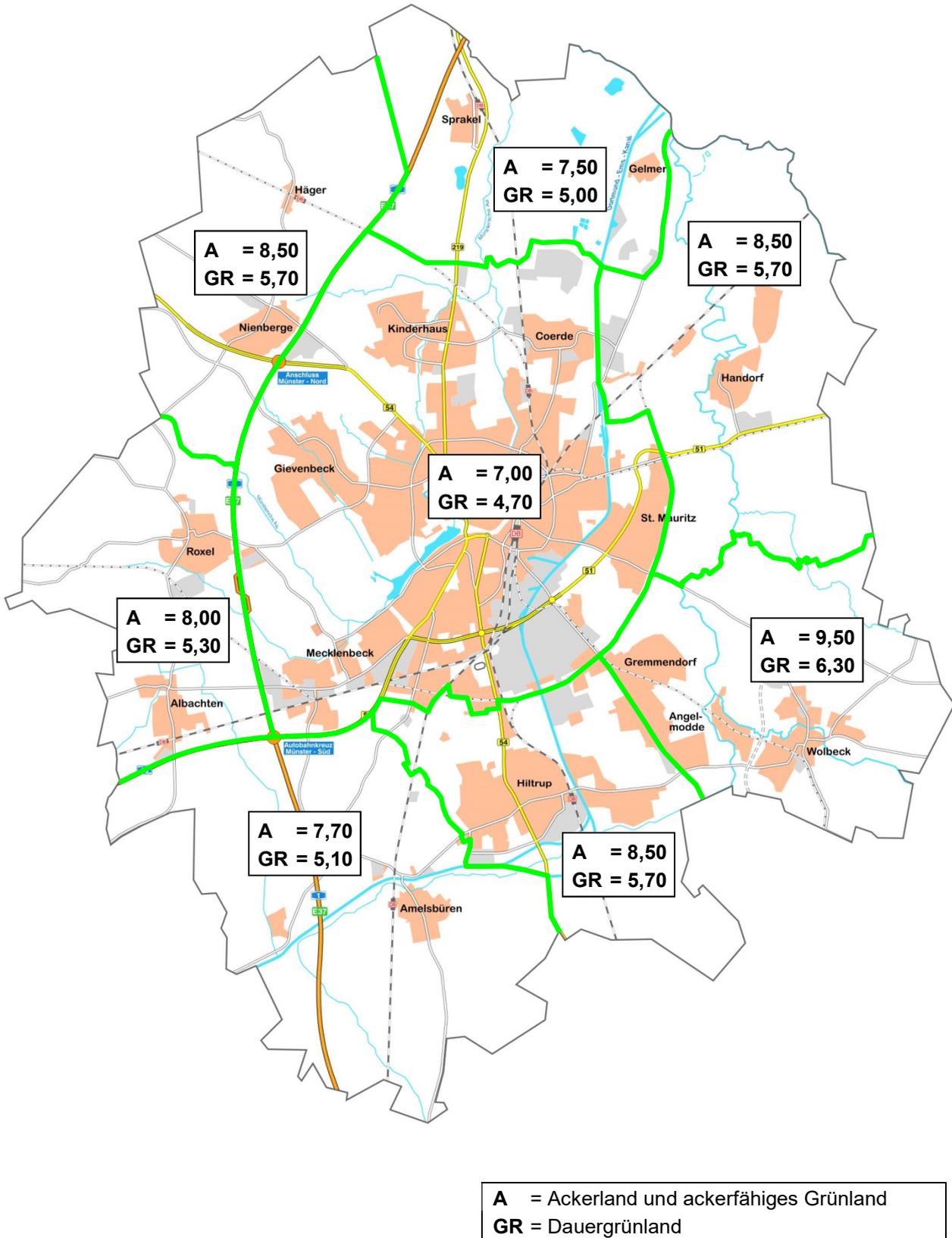
Seit dem 01.01.2010 werden Richtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wie **Ackerland bzw. ackerfähiges Grünland (A)** und **Dauergrünland (GR)** in der Bodenrichtwertkarte dargestellt. Die Richtwerte werden regional gegliedert und für Ackerflächen und Dauergrünland getrennt ausgewiesen (siehe Schaubild 15). Im gesamten Stadtgebiet der Stadt Münster beträgt der Richtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen 1,00 Euro/m<sup>2</sup> (ohne Aufwuchs).

##### Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich

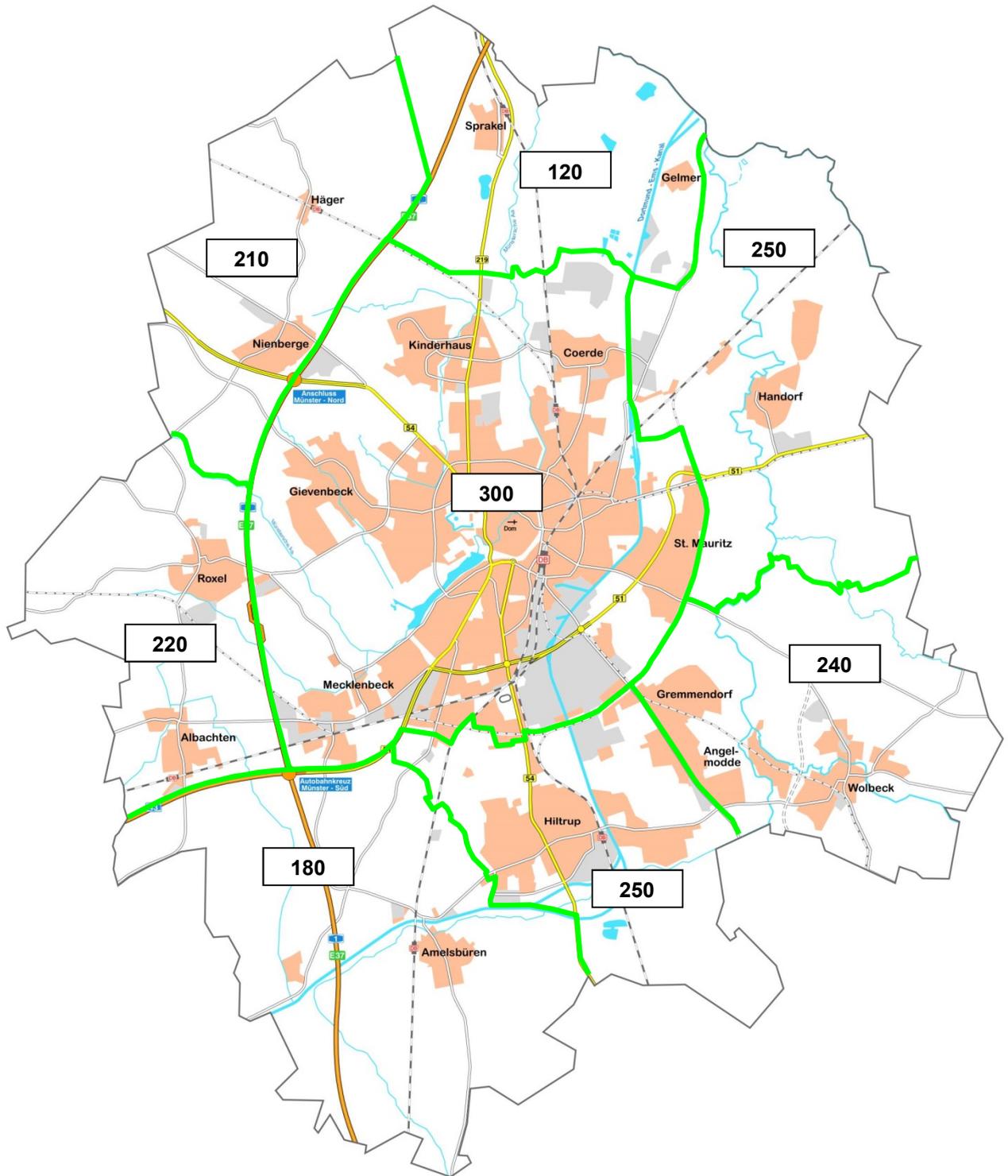
Die vom Gutachterausschuss erstmals zum 01.01.2011 beschlossenen Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke mit ortsüblicher Erschließung im Außenbereich (W-ASB) sind im Folgenden dargestellt. Sie gelten für Wohngrundstücke mit einer Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup>.

Die Richtwerte wurden gegenüber dem Vorjahr leicht angehoben.

**Schaubild 15: Bodenrichtwerte in Euro/m<sup>2</sup> für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**  
(regional gliedert)



**Schaubild 16: Bodenrichtwerte in Euro/m<sup>2</sup> für Wohngrundstücke im Außenbereich (W-ASB)**  
 - außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - (regional gegliedert)



## 4.7.5 Umrechnungskoeffizienten

### Grundstücksgröße

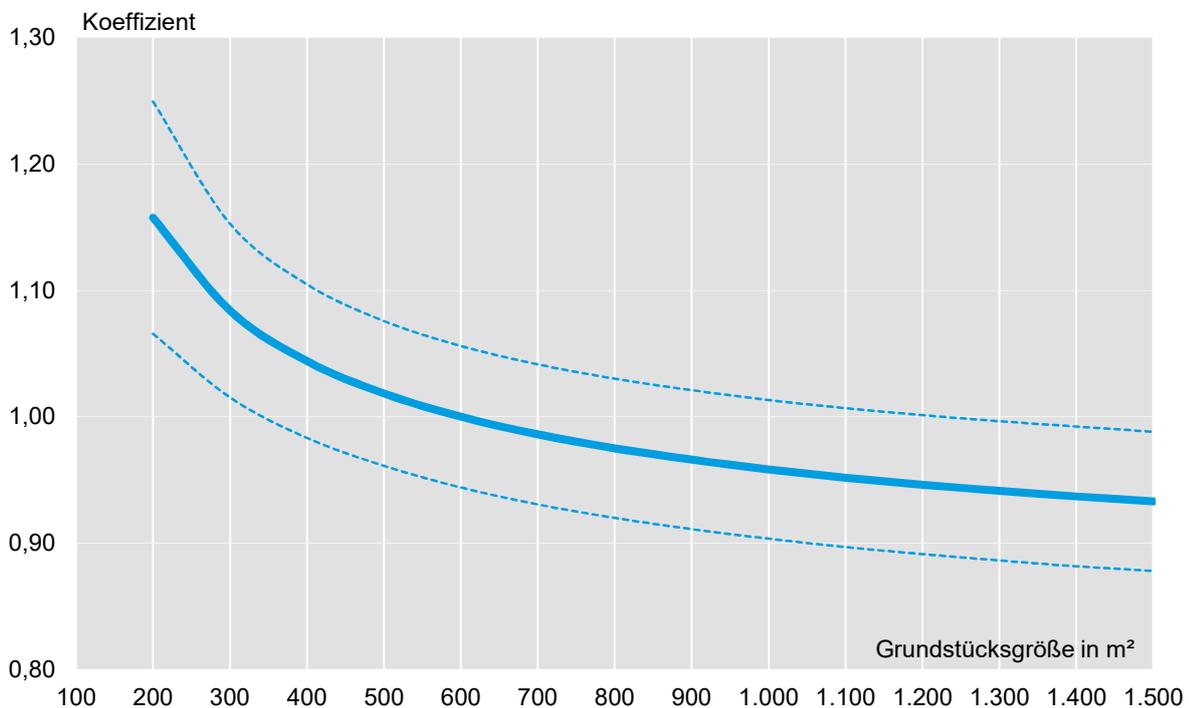
Im Rahmen der Ableitung des Einflusses der Grundstücksgröße auf den Bodenwert wurden in den Jahren 2010 bis 2012 Kaufpreise unbebauter Grundstücke für individuelle Wohnbebauung im überplanten Innenbereich herangezogen.

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 <sup>2</sup> )													
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)

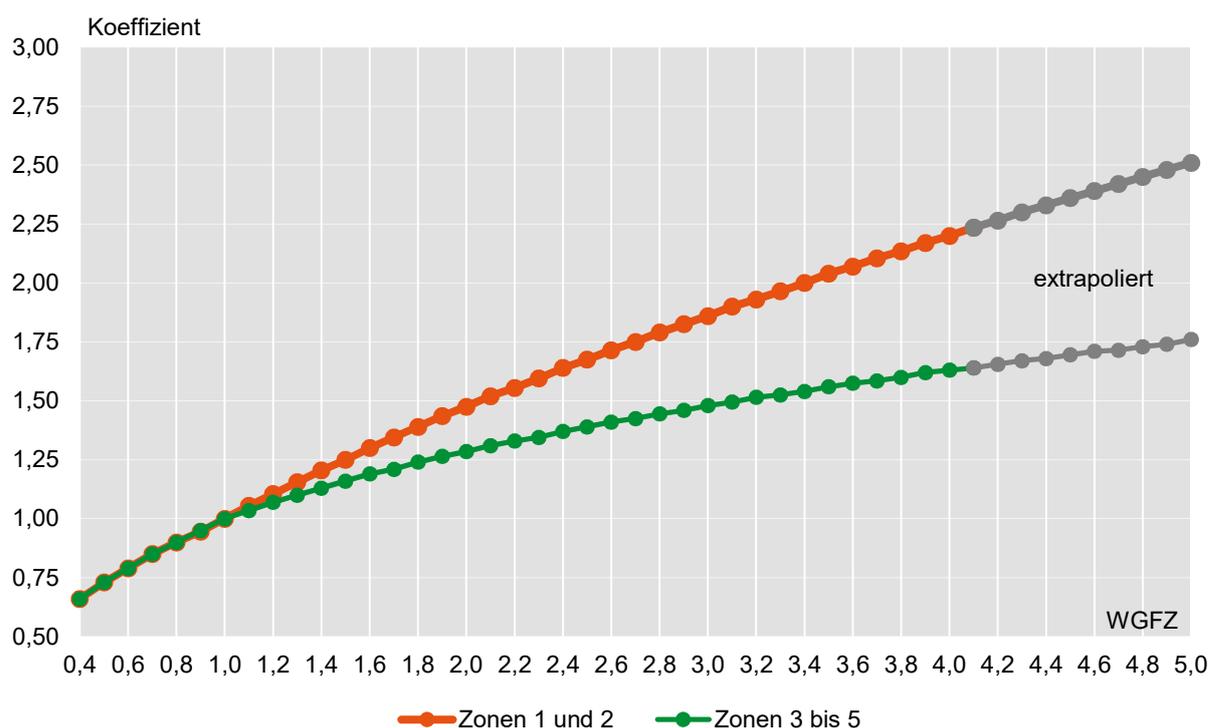
Im Rahmen einer Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung wurden Kaufpreise erschließungsbeitragsfreier, baureifer Grundstücke, bei denen das Maß der baulichen Nutzung erfahrungsgemäß ein wesentliches Kaufpreiskriterium darstellt (Wohn- und Geschäftshäuser, Wohnungseigentumsanlagen, Bürogebäude, Hotels u. ä.) herangezogen. Lastenfreiheit und gewöhnliche Grundstücksgestalt wurden unterstellt.

Zielgröße der Ableitung ist das Verhältnis von Wohn-/Nutzungsfläche 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
<b>1,0</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
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: Preisindices (jeweils zum 31.12.)**

<b>Unbebaute Grundstücke</b>					
<b>Jahr</b>	<b>individueller Wohnungs- bau</b>	<b>Geschoss- wohnungs- bau</b>	<b>Jahr</b>	<b>individueller Wohnungs- bau</b>	<b>Geschoss- wohnungs- bau</b>
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	<b>2010</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
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	2019	165,4	171,6

## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Durchschnittspreise

Rund 80 % aller Reihenmittelhäuser kosteten 2019 zwischen 245.000 und 490.000 Euro, 80 % aller Doppelhaushälften und Reihenendhäuser sind zu Preisen zwischen 280.000 und 675.000 Euro verkauft worden. Die Reihenmittelhausgrundstücke waren im Schnitt 160 - 300 m<sup>2</sup> groß, die Doppelhaus- und Reihenendhausgrundstücke zwischen 225 und 535 m<sup>2</sup>.

**Tabelle 27: Verkäufe von Normaleigentum**

Jahr	freistehende Einfamilienhäuser		Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
	Durchschnittspreis	Preis je m <sup>2</sup> WF	Durchschnittspreis	Preis je m <sup>2</sup> WF	Durchschnittspreis	Preis je m <sup>2</sup> WF
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	468.000	2.841	385.000	2.780	317.000	2.622
2018	558.000	3.279	441.000	2.972	361.000	2.646
2019	580.000	3.414	485.000	3.024	369.000	2.897
2010 - 2019	80 %	76 %	89 %	55 %	79 %	62 %

Die Tabelle 27 zeigt die Durchschnittspreise für typische, freistehende Einfamilienwohnhäuser (350 bis 800 m<sup>2</sup> Grundstück), Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser unterschiedlicher Baujahre (also nicht nur Neubauten) sowie die Durchschnittspreise bezogen auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Auswertung liegen bei den freistehenden Einfamilienhäusern in den letzten Jahren pro Jahr im Mittel etwa jeweils 145, bei den Doppelhaushälften im Mittel etwa 185 und bei den Reihenmittelhäusern etwa 110 Kauffälle zu Grunde.

Die Anzahl an Kaufverträgen von Reihenmittelhäusern 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 m <sup>2</sup> WF	Durchschnittspreis	Preis je m <sup>2</sup> WF	Durchschnittspreis	Preis je m <sup>2</sup> WF	Durchschnittspreis	Preis je m <sup>2</sup> WF
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	2.840	335.000	2.489	312.000	2.721
2018	492.000	3.291	426.000	2.932	465.000	2.808	349.000	2.647
2019	565.000	3.459	456.000	2.956	425.000	2.955	361.000	2.925
2010 - 2019	96 %	76 %	86 %	52%	81 %	52 %	81 %	68 %

Insgesamt sind die Preise gegenüber 2018 im Mittel um 4 % gestiegen.

**Tabelle 29: Verkäufe von Erbbaurechten**

Jahr	freistehende Einfamilienhäuser		Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
	Durchschnittspreis	Preis je m <sup>2</sup> WF	Durchschnittspreis	Preis je m <sup>2</sup> WF	Durchschnittspreis	Preis je m <sup>2</sup> WF
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	2.128
2019	375.000	2.391	314.000	2.902	244.000	2.291*
2010 - 2019	65 %	43 %	20 %	91 %	26 %	24 %

\* weniger als 5 Kauffälle

Bei den Verkäufen von Erbbaurechten sind in den letzten 10 Jahren jährlich rund 20 Verträge qualifiziert ausgewertet worden.

Die Kaufpreise von bebauten Erbbaurechten liegen bei allen Einfamilienhäusern (auch bei der Aufteilung Neubau / gebraucht) im Mittel meistens 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 m <sup>2</sup> WF	Durchschnittspreis	Preis je m <sup>2</sup> WF	Durchschnittspreis	Preis je m <sup>2</sup> WF	Durchschnittspreis	Preis je m <sup>2</sup> WF
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	2.128
2019	-	-	314.000	2.902	-	-	244.000	2.291*
2010 - 2019	-	-	30 %	83 %	-	-	17 %	20 %

\* 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: Durchschnittspreise 2018/2019, individueller Wohnungsbau**

Typ	Baujahre	Anzahl	Grundstückgröße m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> WF	Gesamtkaufpreis €	
<b>Freistehende Einfamilienhäuser</b>	bis 1919	1	655	140	2.464	345.000	
	1920 - 1949	2	550	130	3.015	394.000	
	Grundstücksgröße 350 - 800 m <sup>2</sup>	1950 - 1974	40	594	146	3.840	560.000
	Wohnfläche 85 - 283 m <sup>2</sup>	1975 - 1994	17	538	144	3.353	484.000
		1995 - 2009	16	523	155	4.022	635.000
		2010 - 2017	11	543	167	4.272	724.000
	Neubau	15	570	183	4.571	873.000	
<b>Doppelhaushälften</b>	bis 1949	2	348	131	2.501	330.000	
	1950 - 1974	9	366	134	3.423	467.000	
	Grundstücksgröße 200 - 500 m <sup>2</sup>	1975 - 1994	9	358	126	3.145	394.000
	Wohnfläche 101 - 238 m <sup>2</sup>	1995 - 2009	17	325	127	3.813	481.000
		2010 - 2017	5	338	139	3.961	536.000
		Neubau	35	325	145	3.852	555.000
<b>Reihenendhäuser</b>	bis 1949	-	-	-	-	-	
	1950 - 1974	16	355	118	3.332	384.000	
	Grundstücksgröße 200 - 500 m <sup>2</sup>	1975 - 1994	13	362	143	2.927	404.000
	Wohnfläche 89 - 203 m <sup>2</sup>	1995 - 2009	7	319	150	3.793	556.000
		2010 - 2017	6	367	146	3.358	485.000
		Neubau	13	296	143	3.877	552.000
<b>Reihenmittelhäuser</b>	bis 1949	1	184	73	3.699	270.000	
	1950 - 1974	30	235	110	3.008	320.000	
	Grundstücksgröße 150 - 300 m <sup>2</sup>	1975 - 1994	17	218	117	3.182	370.000
	Wohnfläche 73 - 239 m <sup>2</sup>	1995 - 2009	6	190	131	3.211	410.000
		2010 - 2017	1	205	141	2.759	389.000
		Neubau	11	207	135	3.056	417.000

**Tabelle 32: Durchschnittspreise 2018/2019 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche nach Wohnwerten und Baujahren**

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>					
(max. 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße)					
<b>Wohnwerte</b>	<b>Baujahre</b>	<b>Median</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Gesamtmittel</b>	<b>Typische Preise</b>
Lage/Qualität		€/m <sup>2</sup> WF		€/m <sup>2</sup> WF	€/m <sup>2</sup> WF
<b>Einfach</b> einfache, auch immissionsbelastete Lage / kleinteilig, unterdurchschnittlich	bis 1949	-	-		
	1950 - 1974	2.350	2	2.030	1.400 - 2.700
	1975 - 1999	1.360	2		
	ab 2000	-	-		
<b>Mittel</b> mittlere Lage / durchschnittlich	bis 1949	2.680	6		2.300 - 3.100
	1950 - 1959	3.990	17		2.700 - 5.400
	1960 - 1969	3.480	52		2.500 - 4.800
	1970 - 1979	3.170	42	3.380	2.400 - 3.800
	1980 - 1989	2.770	15		2.400 - 3.500
	1990 - 1999	3.190	15		2.400 - 4.500
	ab 2000	3.290	26		2.800 - 3.900
<b>Gehoben</b> gute, i.d.R. zentrumsnahe Lage / überdurchschnittlich	bis 1949	3.870	2		
	1950 - 1974	5.190	26	4.590	4.200 - 6.400
	1975 - 1999	4.510	14		
	ab 2000	4.200	47		3.600 - 4.900
<b>Stark gehoben</b> sehr gute Lage / großzügig, exklusiv	bis 1949	4.890	3		
	1950 - 1974	5.890	8	6.490	4.900 - 8.100
	1975 - 1999	5.790	1		
	ab 2000	6.890	7		

**Tabelle 33: Durchschnittspreise 2018/2019 in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		Grundstücksgröße 350 - 800 m <sup>2</sup>			
Lage	Anzahl	Median	Preisspanne	Minimum	Maximum
<b>Zone 3 - innerer Stadtrand</b>					
sehr gute Lage	17	5.740	4.440 - 8.270	3.900	9.170
gute Lage	7	5.380	3.730 - 5.790	3.540	6.040
mittlere Lage	21	4.460	3.260 - 5.490	2.850	5.880
<b>Zone 4 - äußerer Stadtrand</b>					
gute Lage	2	4.120	-	-	-
mittlere Lage	32	3.780	2.730 - 5.000	2.420	5.460
einfache Lage	3	2.750	-	-	-
<b>Zone 5 - äußere Stadtteile</b>					
gute Lage	7	3.570	3.220 - 4.080	1.510	4.570
mittlere Lage	104	3.280	2.410 - 4.290	1.500	5.040
einfache Lage	-	-	-	-	-

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

**Tabelle 34: Durchschnittspreise 2018/2019 in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser**

<b>Doppelhaushälften / Reihenendhäuser</b>		Grundstücksgröße 200 - 500 m <sup>2</sup>			
Lage	Anzahl	Median	Preisspanne	Minimum	Maximum
<b>Zone 3 - innerer Stadtrand</b>					
sehr gute Lage	6	5.020	3.900 - 6.420	3.410	6.430
gute Lage	2	4.600	-	-	-
mittlere Lage	40	4.340	3.740 - 5.140	3.460	6.720
<b>Zone 4 - äußerer Stadtrand</b>					
mittlere Lage	63	3.460	2.620 - 4.200	2.260	4.860
einfache Lage	4	3.120	-	-	-
<b>Zone 5 - äußere Stadtteile</b>					
gute Lage	9	4.050	3.180 - 4.210	2.120	5.450
mittlere Lage	137	3.150	2.620 - 3.930	1.880	4.730

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

**Tabelle 35: Durchschnittspreise 2018/2019 in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Reihenmittelhäuser**

Reihenmittelhäuser		Grundstücksgröße 150 - 300 m <sup>2</sup>			
Lage	Anzahl	Median	Preisspanne	Minimum	Maximum
<b>Zone 3 - innerer Stadtrand</b>					
sehr gute / gute Lage	4	3.950	-	-	-
mittlere Lage	19	3.520	1.860 - 4.280	1.620	5.010
<b>Zone 4 - äußerer Stadtrand</b>					
einfache / mittlere Lage	44	2.810	2.400 - 3.710	1.660	4.190
<b>Zone 5 - äußere Stadtteile</b>					
mittlere Lage	56	2.790	2.150 - 3.520	1.470	4.230
einfache Lage	3	2.260	-	-	-

(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 2018 und 2019 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 (2018/2019) in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser mit 200 bis 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße**

Lage	Baujahr					
	Neubau	2010	2000	1990	1980	1975
<b>Zone 3 - innerer Stadtrand</b> gute / mittlere Lage	4.300 - 4.400					
<b>Zone 4 - äußerer Stadtrand</b> gute / mittlere Lage	4.000	3.800	3.700	3.500	3.000	2.500
<b>Zone 5 - äußere Stadtteile</b> gute / mittlere Lage	3.600	3.400	3.400	3.300	2.700	2.100

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

In Zone 3 ist eine Abhängigkeit vom Baujahr nicht erkennbar.

**Tabelle 37: Mittlere Preise (2018/2019) in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Reihenmittelhäuser mit 150 bis 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße**

Lage	Baujahr					
	Neubau	2010	2000	1990	1980	1975
<b>Zone 3 - innerer Stadtrand</b> gute / mittlere Lage	4.100	4.000	3.800	3.500	3.000	-
<b>Zone 4 - äußerer Stadtrand</b> gute / mittlere Lage	3.500	3.400	3.300	3.200	3.000	3.000
<b>Zone 5 - äußere Stadtteile</b> gute / mittlere Lage	2.900	2.850	2.800	2.750	2.700	2.650

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

### 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	<b>2010</b>	<b>100,0</b>
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	2019	161,9
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 2018 und 2019 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 Euro)
- zzgl. Zeitwert etwaiger Garagen
- Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei) über Bodenrichtwert (u. B. der Größenabhängigkeit, s. Pkt. 4.7.5)

Die Kauffälle des Jahres 2018 wurden im Übrigen über einen aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Index auf die Wertverhältnisse 2019 umgerechnet.

Nach Prüfung auf Normalverteilung sowie Ausschluss etwaiger Ausreißer standen für die Auswertung insgesamt 309 Kauffälle zur Verfügung (Kennzahlen der Stichprobe - s. Tabelle 39). Mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse wurden die Kauffälle ausgewertet, das Bestimmtheitsmaß beträgt 22 %.

Die Auswertung zeigt Abhängigkeiten zu den Zonen (Zone 3, 4, 5), dem Baujahr, der Wohnfläche und dem vorläufigen Sachwert. Allerdings konnte keine 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).

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**

	<b>individueller Wohnungsbau (RH, REH, DHH, EFH, ZFH)</b>			
	Mittelwert (+/- Standardabweichung der Einzelwerte)*			
Anzahl insgesamt	309			
davon im Einzelnen	74 RH	54 REH	62 DHH	119 EFH/ZFH
Sachwertfaktor	1,26 (+/- 0,16)			
vorläufiger Sachwert	395.000 € (+/- 180.000 €)			
Grundstücksgröße	447 m <sup>2</sup> (+/- 209 m <sup>2</sup> )			
Bodenrichtwert	457 €/m <sup>2</sup> (+/- 210 €/m <sup>2</sup> )			
Bodenwert	215.000 € (+/- 155.000 €)			
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	52 % (+/- 16 %)			
Bruttogrundfläche	285 m <sup>2</sup> (+/- 79 m <sup>2</sup> )			
Wohnfläche	137 m <sup>2</sup> (+/- 35 m <sup>2</sup> )			
Baujahr	1981 (+/- 19 Jahre)			
Alter	37 Jahre (+/- 19 Jahre)			
Restnutzungsdauer	45 Jahre (+/- 16 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 m <sup>2</sup>						
		80	100	120	140	160	180	200
2015	400.000	1,32	1,34	1,36	1,38	1,40	1,42	1,43
	500.000	1,28	1,29	1,31	1,33	1,35	1,37	1,39
	600.000	1,24	1,26	1,28	1,29	1,31	1,33	1,35
	700.000	1,21	1,23	1,25	1,27	1,28	1,30	1,32
	800.000	1,19	1,21	1,23	1,24	1,26	1,28	1,30
2005	400.000	1,30	1,32	1,34	1,36	1,37	1,39	1,41
	500.000	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32	1,34	1,36
	600.000	1,22	1,23	1,25	1,27	1,29	1,31	1,33
	700.000	1,19	1,21	1,22	1,24	1,26	1,28	1,30
	800.000	1,16	1,18	1,20	1,22	1,24	1,26	1,27
1995	400.000	1,28	1,29	1,31	1,33	1,35	1,37	1,39
	500.000	1,23	1,25	1,26	1,28	1,30	1,32	1,34
	600.000	1,19	1,21	1,23	1,25	1,26	1,28	1,30
	700.000	1,16	1,18	1,20	1,22	1,24	1,25	1,27
	800.000	1,14	1,16	1,18	1,20	1,21	1,23	1,25
1985	400.000	1,25	1,27	1,29	1,31	1,33	1,34	1,36
	500.000	1,20	1,22	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31
	600.000	1,17	1,19	1,20	1,22	1,24	1,26	1,28
	700.000	1,14	1,16	1,18	1,19	1,21	1,23	1,25
	800.000	1,12	1,14	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23
1975	400.000	1,23	1,25	1,27	1,28	1,30	1,32	1,34
	500.000	1,18	1,20	1,22	1,23	1,25	1,27	1,29
	600.000	1,14	1,16	1,18	1,20	1,22	1,24	1,25
	700.000	1,12	1,13	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23
	800.000	1,09	1,11	1,13	1,15	1,17	1,18	1,20
1965	400.000	1,20	1,22	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31
	500.000	1,16	1,17	1,19	1,21	1,23	1,25	1,27
	600.000	1,12	1,14	1,16	1,17	1,19	1,21	1,23
	700.000	1,09	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18	1,20
	800.000	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,16	1,18

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

Baujahr	vorläufiger Sachwert in €	Zone 4 Wohnfläche in m <sup>2</sup>						
		80	100	120	140	160	180	200
2015	300.000	1,32	1,33	1,35	1,37	1,39	1,41	1,43
	400.000	1,24	1,26	1,28	1,30	1,32	1,34	1,35
	500.000	1,19	1,21	1,23	1,25	1,27	1,29	1,30
	600.000	1,16	1,18	1,20	1,21	1,23	1,25	1,27
	700.000	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,22	1,24
2005	300.000	1,29	1,31	1,33	1,35	1,36	1,38	1,40
	400.000	1,22	1,24	1,26	1,27	1,29	1,31	1,33
	500.000	1,17	1,19	1,21	1,23	1,24	1,26	1,28
	600.000	1,13	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23	1,24
	700.000	1,11	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20	1,22
1995	300.000	1,27	1,29	1,30	1,32	1,34	1,36	1,38
	400.000	1,20	1,21	1,23	1,25	1,27	1,29	1,31
	500.000	1,15	1,17	1,18	1,20	1,22	1,24	1,26
	600.000	1,11	1,13	1,15	1,17	1,18	1,20	1,22
	700.000	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16	1,17	1,19
1985	300.000	1,24	1,26	1,28	1,30	1,32	1,33	1,35
	400.000	1,17	1,19	1,21	1,23	1,25	1,26	1,28
	500.000	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20	1,21	1,23
	600.000	1,09	1,11	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20
	700.000	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13	1,15	1,17
1975	300.000	1,22	1,24	1,26	1,27	1,29	1,31	1,33
	400.000	1,15	1,17	1,18	1,20	1,22	1,24	1,26
	500.000	1,10	1,12	1,14	1,15	1,17	1,19	1,21
	600.000	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,15	1,17
	700.000	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14
1965	300.000	1,20	1,21	1,23	1,25	1,27	1,29	1,31
	400.000	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20	1,22	1,23
	500.000	1,08	1,09	1,11	1,13	1,15	1,17	1,18
	600.000	1,04	1,06	1,08	1,09	1,11	1,13	1,15
	700.000	1,01	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,12

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

Baujahr	vorläufiger Sachwert in €	Zone 5 Wohnfläche in m <sup>2</sup>						
		80	100	120	140	160	180	200
2015	200.000	1,41	1,42	1,44	1,46	1,48	1,50	1,52
	300.000	1,29	1,30	1,32	1,34	1,36	1,38	1,40
	400.000	1,21	1,23	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32
	500.000	1,16	1,18	1,20	1,22	1,24	1,26	1,27
	600.000	1,13	1,15	1,17	1,18	1,20	1,22	1,24
2005	200.000	1,38	1,40	1,42	1,44	1,45	1,47	1,49
	300.000	1,26	1,28	1,30	1,32	1,33	1,35	1,37
	400.000	1,19	1,21	1,23	1,24	1,26	1,28	1,30
	500.000	1,14	1,16	1,18	1,20	1,21	1,23	1,25
	600.000	1,10	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20	1,21
1995	200.000	1,36	1,38	1,39	1,41	1,43	1,45	1,47
	300.000	1,24	1,26	1,27	1,29	1,31	1,33	1,35
	400.000	1,17	1,18	1,20	1,22	1,24	1,26	1,28
	500.000	1,12	1,14	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23
	600.000	1,08	1,10	1,12	1,14	1,15	1,17	1,19
1985	200.000	1,33	1,35	1,37	1,39	1,41	1,43	1,44
	300.000	1,21	1,23	1,25	1,27	1,29	1,30	1,32
	400.000	1,14	1,16	1,18	1,20	1,22	1,23	1,25
	500.000	1,09	1,11	1,13	1,15	1,17	1,18	1,20
	600.000	1,06	1,08	1,09	1,11	1,13	1,15	1,17
1975	200.000	1,31	1,33	1,35	1,36	1,38	1,40	1,42
	300.000	1,19	1,21	1,23	1,24	1,26	1,28	1,30
	400.000	1,12	1,14	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23
	500.000	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,16	1,18
	600.000	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14
1965	200.000	1,29	1,30	1,32	1,34	1,36	1,38	1,40
	300.000	1,17	1,18	1,20	1,22	1,24	1,26	1,28
	400.000	1,09	1,11	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20
	500.000	1,05	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,15
	600.000	1,01	1,03	1,05	1,06	1,08	1,10	1,12

### 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.

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 anzusetzende Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.

Die unten aufgeführten Werte können in begründeten Fällen auch über- bzw. unterschritten werden.

**Tabelle 43: Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser**

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

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### 5.2.1 Durchschnittspreise

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

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2010 - 2019
Gesamt in 1.000 Euro	766	747	871	799	969	935	964	1.265	1.208	1.113	+ 45 %
Euro/m <sup>2</sup> WF / NF	1.427	1.661	1.626	2.083	2.084	2.186	2.265	2.780	2.955	3.055	+ 114 %
mittleres Baujahr	1957	1950	1950	1955	1961	1958	1955	1955	1959	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 2018 eine Steigerung von 3 %.

**Tabelle 45: Preisentwicklung (gemischt genutzte Objekte > 20 % gewerblicher Rohertrag)**

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2010 - 2019
Gesamt in Mio. Euro	13,8	26,6	30,6	32,1	13,8	22,3	47,1	16,8	31,2	77,2	+ 460 %
Euro/m <sup>2</sup> WF / NF	1.283	2.033	1.717	2.114	1.828	3.300	2.280	2.265	2.305	3.127	+ 144 %
mittleres Baujahr	1954	1956	1958	1954	1952	1947	1960	1962	1953	1953	-

**Tabelle 46: Durchschnittspreise 2018/2019 in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser in Abhängigkeit von Alter und Lage**

Alter	gute Lage		mittlere / einfache Lage		Gesamt	
	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl
bis 10 Jahre	5.203	2	4.107	15	4.236	17
bis 20 Jahre	-	-	3.054	3	3.054	3
bis 30 Jahre	-	-	2.207	1	2.207	1
bis 40 Jahre	-	-	3.028	3	3.028	3
bis 50 Jahre	-	-	1.812	7	1.812	7
bis 60 Jahre	3.440	7	2.346	12	2.749	19
über 60 Jahre	3.233	13	2.679	34	2.832	47

**Tabelle 47: Durchschnittspreise 2018/2019 in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 20 % gewerblichem Rohertrag in Abhängigkeit von Alter und Lage**

Alter	gute Lage		mittlere / einfache Lage		Gesamt	
	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl
bis 10 Jahre	-	-	-	-	-	-
bis 20 Jahre	5.482	1	2.859	1	4.171	2
bis 30 Jahre	-	-	3.505	1	3.505	1
bis 40 Jahre	-	-	-	-	-	-
bis 50 Jahre	4.073	2	1.774	5	2.431	7
bis 60 Jahre	3.460	4	2.296	8	2.684	12
über 60 Jahre	3.649	11	2.364	20	2.820	31

**Tabelle 48: Durchschnittspreise 2018/2019 in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Dreifamilienhäuser in Abhängigkeit von Alter und Lage**

Alter	gute Lage		mittlere / einfache Lage		Gesamt	
	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl
bis 30 Jahre	-	-	4.196	2	4.196	2
bis 40 Jahre	-	-	2.455	1	2.455	1
bis 50 Jahre	-	-	2.073	2	2.073	2
über 50 Jahre	3.726	9	2.905	24	3.129	33

### 5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

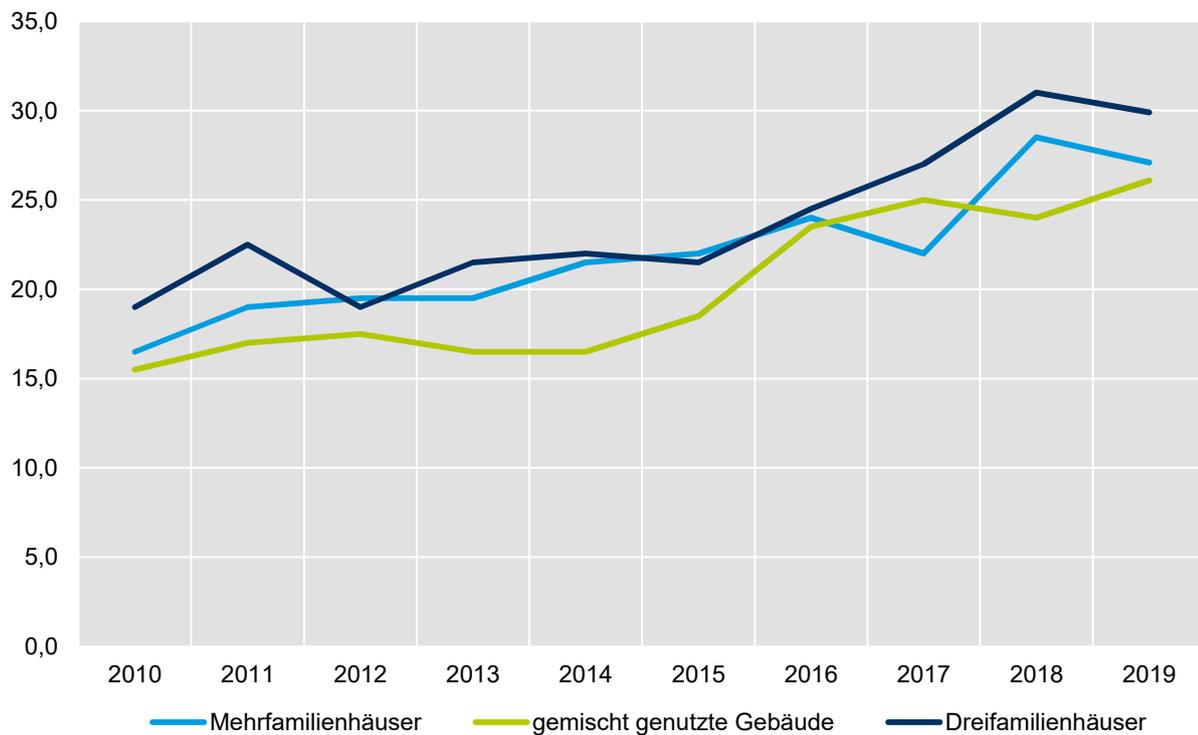
Ertragsfaktoren sind insbesondere bei Grundstücken interessant, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, d. h. bei Mehrfamilienhausgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Geschäftsgrundstücken.

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 49: Rohertragsfaktoren**

Typ	Lage	Rohertragsfaktor	
		Mittel	St.Abw.
<b>Dreifamilienhäuser</b>	- mittlere Lage	30,0	+/- 5,8
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (bis einschl. 20 % gewerblicher Rohertrag)	- gute Lage	40,0	+/- 6,2
	- mittlere / einfache Lage	27,1	+/- 6,2
<b>gemischt genutzte Gebäude</b> (über 20 % gewerblicher Rohertrag)	- mittlere Lage	26,1	+/- 6,1
	- einfache Lage	20,8	+/- 5,6

Der Auswertung für das Segment der Dreifamilien-, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzten Gebäude lagen 136 Kauffälle aus den Jahren 2018 / 2019 zu Grunde.

**Schaubild 19: Entwicklung der Rohertragsfaktoren (Mittelwerte) für Drei-, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude in mittlerer Lage**

**5.2.3 Indexreihen**

**Tabelle 50: Preisindex für Drei- und Mehrfamilienhäuser (jeweils zum 31.12.)**

<b>Bebaute Grundstücke</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Index</b>	<b>Jahr</b>	<b>Index</b>
		2005	95,5
1986	57,8	2006	100,2
1987	57,8	2007	98,2
1988	61,3	2008	95,3
1989	66,3	2009	96,2
1990	70,9	<b>2010</b>	<b>100,0</b>
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	2019	203,0
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 51: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischte Nutzung**

<b>Gebäudeart</b>	<b>Liegenschaftszins in %</b>
Dreifamilienhäuser	0,5 - 3,5
Mehrfamilienhäuser (bis einschl. 20 % gewerblicher Rohertrag)	0,5 - 3,0
gemischt genutzte Gebäude (über 20 % gewerblicher 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.

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 52: Liegenschaftszinssätze für den Geschosswohnungsbau**  
(Differenzierte Auswertung)

	<b>Dreifamilien- häuser</b>	<b>Mehrfamilien- häuser</b> (bis 20 % gewerbli- cher Rohertrag)	<b>gemischt genutzte Gebäude</b> (ab 20 % gewerbli- cher Rohertrag, im Mittel rd. 50 %)
	Mittelwert (+/- Standardabweichung der Einzelwerte)		
Liegenschaftszinssatz	1,7 % (+/- 2,0 %)	1,8 % (+/- 1,1 %)	2,5 % (+/- 1,5 %)
Lage	alle	alle	alle
Anzahl der Fälle	32	66	23
Ø Wohn-/Nutzungsfläche	228 m <sup>2</sup> (+/- 41 m <sup>2</sup> )	469 m <sup>2</sup> (+/- 266 m <sup>2</sup> )	837 m <sup>2</sup> (+/- 606 m <sup>2</sup> )
Ø Kaufpreis	3.010 €/m <sup>2</sup> (+/- 1.031 €/m <sup>2</sup> )	2.573 €/m <sup>2</sup> (+/- 776 €/m <sup>2</sup> )	3.385 €/m <sup>2</sup> (+/- 1.497 €/m <sup>2</sup> )
Ø Miete	8,25 €/m <sup>2</sup> (+/- 4,58 €/m <sup>2</sup> )	7,81 €/m <sup>2</sup> (+/- 2,53 m <sup>2</sup> )	10,25 €/m <sup>2</sup> (+/- 3,35 €/m <sup>2</sup> )
Ø Bewirtschaftungskosten	20 % (+/- 2,5 %)	21 % (+/- 3,3 %)	20 % (+/- 4,4 %)
Ø Restnutzungsdauer	33 Jahre (+/- 7 Jahre)	37 Jahre (+/- 12 Jahre)	41 Jahre (+/- 14 Jahre)

Aus den 136 ausgewerteten Kauffällen der Jahre 2018 / 2019 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 (80 Jahre) führen bei einer Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren zu einem Zuschlag auf die Mittelwerte von i. M. + 0,4 % - Punkten und bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu einem Abschlag von i. M. - 0,4 % - Punkten.

### 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

#### 5.3.1 Durchschnittspreise

##### a) Bürogebäude

Aus Kaufverträgen der Jahre 2015 bis 2019 wurden die unten aufgeführten typischen Werte für Bürogebäude ermittelt.

**Tabelle 53: Typische Preise für Bürogebäude in Euro/m<sup>2</sup> Nutzungsfläche inkl. Bodenanteil, Grundstücksgröße Ø 3.000 m<sup>2</sup>, Bodenwertniveau Ø 650 Euro/m<sup>2</sup>, Nutzungsfläche Ø 3.500 m<sup>2</sup>**

Lage	Baujahr	Anzahl	Mittelwert €/m <sup>2</sup> NF	Typische Preise €/m <sup>2</sup> NF
zentrumsnah / Bahnquartier	1950 - 2000	3	2.580	2.100 - 3.000
dezentral	1990 - 1999	6	1.680	1.200 - 2.200
	2000 - 2015	8	2.530	1.500 - 3.600

##### b) Gewerbehallen

Aus Kaufverträgen der Jahre 2015 - 2019 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 54: Typische Preise für gewerblich genutzte Objekte in Euro/m<sup>2</sup> Nutzungsfläche inkl. Bodenwertanteil, Grundstücksgröße Ø 5.000 m<sup>2</sup>, Bodenwertniveau Ø 70 Euro/m<sup>2</sup>, Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis Ø 30 %, Nutzungsfläche Ø 2.500 m<sup>2</sup>**

Baujahr	Anzahl	Mittelwert €/m <sup>2</sup> NF	Typische Preise €/m <sup>2</sup> NF
1960 - 1979	8	500	320 - 670
1980 - 2015	20	790	410 - 1.170

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 55 aufgeführten typischen Werte für Geschäftshäuser (auch mit untergeordnetem Anteil von Wohnnutzungen) in 1A-Lage (gemäß Handelsimmobilienreport der Wirtschaftsförderung Münster GmbH) ermittelt. Aus dem Berichtsjahr 2019 lagen keine geeigneten Kauffälle vor. Die Kaufpreise sind insbesondere von der Lage (1A-Top bzw. 1A) abhängig. Die Werte für Warenhäuser der Tabelle 56 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 55: Typische Preise für Geschäftshäuser in Euro/m<sup>2</sup> Nutzungsfläche im Bestand inkl. Bodenanteil, Grundstücksgröße Ø 300 m<sup>2</sup>, Nutzungsfläche Ø 700 m<sup>2</sup>**

Lage	Anzahl	Mittelwert €/m <sup>2</sup> NF	Typische Preise €/m <sup>2</sup> NF
1A-TOP bzw. 1A	5	7.800	4.600 - 11.000

**Tabelle 56: Typische Preise für Warenhäuser in Euro/m<sup>2</sup> Nutzungsfläche im Bestand inkl. Bodenanteil, Grundstücksgröße Ø 7.500 m<sup>2</sup>, Nutzungsfläche Ø 18.500 m<sup>2</sup>**

Lage	Anzahl	Mittelwert €/m <sup>2</sup> NF	Typische Preise €/m <sup>2</sup> NF
1A-TOP bzw. 1A	4	4.200	2.400 - 6.100

### 5.3.2 **Liegenschaftszinssätze**

**Tabelle 57: Liegenschaftszinssätze für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude**

Gebäudeart	Liegenschaftszins in %
Geschäfts- und Bürogebäude	3,5 - 6,0
Reine Gewerbeobjekte	5,0 - 8,0

Die Liegenschaftszinssätze für die Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude wurden nach den Erfahrungen der Mitglieder des Gutachterausschusses und der einschlägigen Fachliteratur festgelegt. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer beträgt für beide Gebäudearten jeweils 60 Jahre.

Zu beachten ist die Lageabhängigkeit der Zinssätze, in guten Lagen ist der Trend zu den jeweils niedrigeren Werten erkennbar und umgekehrt. In begründeten Fällen können die aufgeführten Werte auch über- oder unterschritten werden.

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

Neubauten wurden im Berichtszeitraum im gesamten Stadtgebiet um 3 % teurer verkauft als im Vorjahr, Weiterverkäufe um 12 %.

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

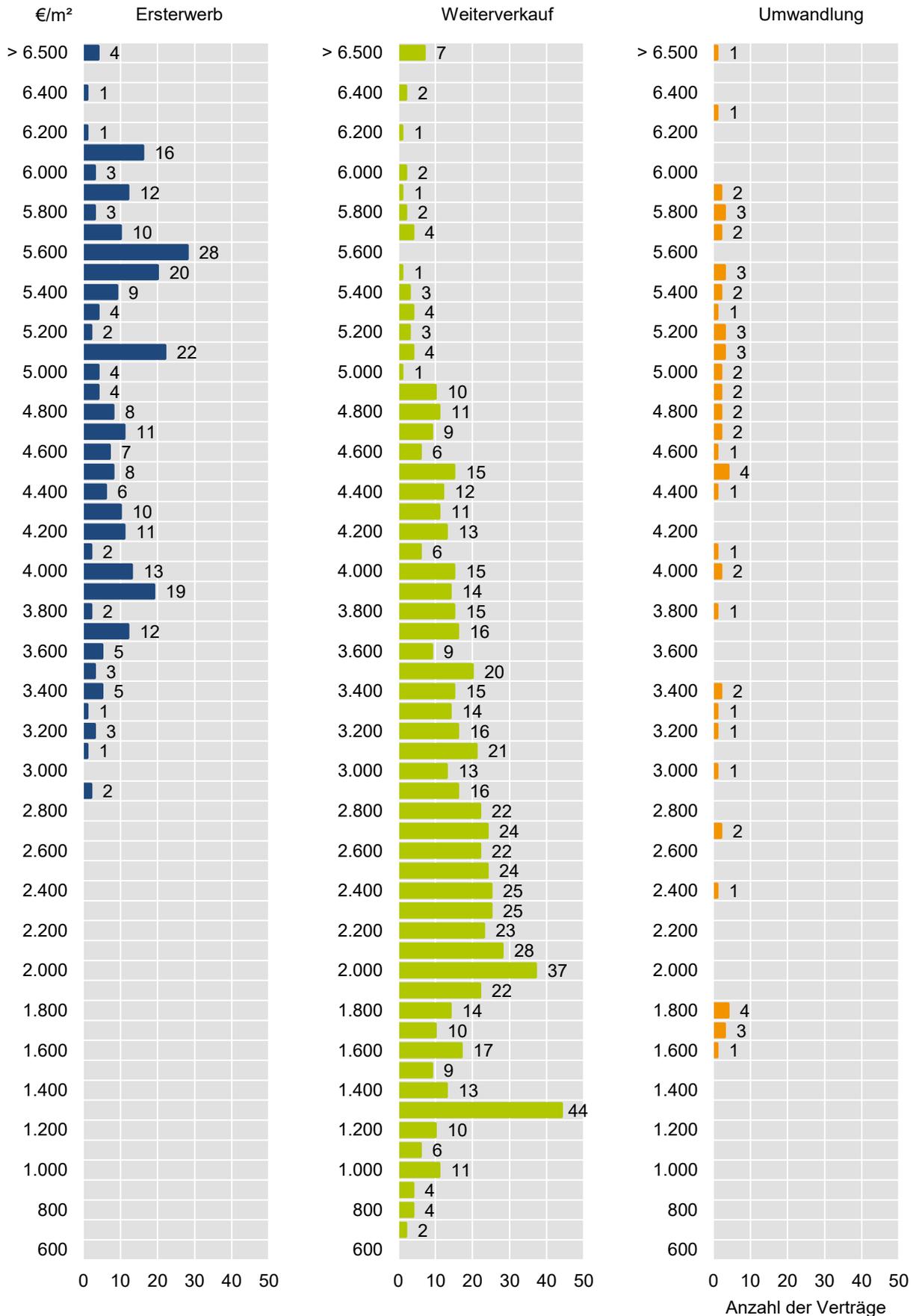
Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise wurden (auch in den folgenden Tabellen) die Anteile für Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze aus den Gesamtkaufpreisen herausgerechnet. Alle dargestellten Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beziehen sich somit allein auf die Anteile der Wohnungen (inkl. Bodenanteil). Bei Bedarf müssen die Preise für Stellplätze oder Garagen (siehe 6.1.6) addiert werden. Ausgewertet wurden nur Kauffälle im sog. Normaleigentum, kein Wohnungserbbaurecht.

**Tabelle 58: Durchschnittspreise nach Art der Veräußerung (nur Normaleigentum)**

Jahr	Ersterwerb €/m <sup>2</sup>	Weiterverkauf €/m <sup>2</sup>	Umwandlung €/m <sup>2</sup>
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	4.473	2.343	3.358
2018	4.595	2.494	3.439
2019	4.829	2.841	4.279

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 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche**



**a) Ersterwerb**

**Tabelle 59: Anzahl und Durchschnittspreise in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche in regionaler Gliederung**

Jahr	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5	
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF								
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	129	4.993	33	5.229	52	4.094	72	3.417
2018	3	6.923	43	5.034	48	5.316	6	3.840	54	3.560
2019	-	-	49	5.459	85	5.263	56	5.069	81	3.833

(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 60: Anzahl und Durchschnittspreise in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche in regionaler Gliederung**

Jahr	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5	
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF								
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	102	3.530	119	3.068	181	1.841	235	1.808
2018	16	3.649	115	3.589	143	3.287	221	1.857	220	1.939
2019	14	4.756	132	4.114	129	3.447	177	2.097	248	2.281

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

### c) Umwandlungen

**Tabelle 61: Anzahl und Durchschnittspreise in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche in regionaler Gliederung**

Jahr	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5	
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF								
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	-	-	16	4.522	30	3.772	12	1.767	8	1.860
2018	-	-	20	4.841	8	4.378	21	1.759	2	3.303
2019	1	8.771	33	4.688	9	5.074	8	1.690	3	2.793

(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 2007 bis 2017 über nicht ausgebaute Dachräume in zentrumsnah gelegenen Wohnungseigentumsanlagen der 1920er bis 1970er Jahre konnte ein mittlerer Kaufpreis je m<sup>2</sup> zukünftiger Wohnfläche in Höhe von 540 Euro/m<sup>2</sup> abgeleitet werden. Die Kaufpreisspanne betrug ca. 200 bis 1.200 Euro/m<sup>2</sup> und weist mit einem Variationskoeffizienten von 67,8 % eine sehr hohe Streuung auf. Der Median betrug rd. 380 Euro/m<sup>2</sup>. Die Kaufpreise lagen im Mittel bei rd. 110 % des jeweiligen Bodenrichtwertes.

### e) Sondernutzungsrechte an Gartenflächen

In 17 geeigneten 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 15.000 Euro, im Mittel bei rd. 7.000 Euro. Sie liegen außerdem zwischen 1 % und 9 % des Gesamtkaufpreises der Wohnung, im Mittel bei 4 % und hängen ab vom Kaufpreis der Wohnung, wobei für Preise um 300.000 Euro ein Anteil von rd. 1% registriert wurde, bei Wohnungen um 100.000 Euro Gesamtkaufpreis Werte bis zu 9 %.

Für den Zeitraum 2017 - 2019 konnten keine Informationen aus Kaufverträgen registriert werden.

### 6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Für den Ersterwerb wurden 411 Kauffälle aus den Jahren 2018 und 2019 ausgewertet.

Für den Weiterverkauf wurden 560 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 62: Mittlere Preise für den Ersterwerb in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Abhängigkeit von der Wohnlage und der Entfernung**

Lage	Wohnfläche				
	< 40	40 - 70	71 - 100	101 - 130	> 130
<b>Zone 2 - zentrumsnah</b>					
sehr gute Lage	5.950*	5.900*	5.800*	6.050*	5.490*
gute Lage	-	-	5.850	5.850	5.050*
mittlere Lage	4.990*	5.000	4.850	4.680*	4.800
<b>Zone 3 - innerer Stadtrand</b>					
sehr gute Lage	6.110*	-	6.190	6.180*	6.550
gute Lage	-	4.690	5.250	5.440	5.450
mittlere Lage	5.620	5.490	4.510	5.040	3.860
<b>Zone 4 - äußerer Stadtrand</b>					
mittlere Lage	5.590	4.270	3.950*	4.210	4.330*
<b>Zone 5 - äußere Stadtteile</b>					
gute Lage	-	4.470	4.170	3.560	4.440*
mittlere Lage	4.200	3.660	3.630	3.690	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 signifikant nachweisbar.

**Tabelle 63: Mittlere Preise für den Weiterverkauf in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Abhängigkeit von der Wohnlage, der Entfernung und des Alters [Wohnungen von 40 bis 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche]**

Lage	Alter in Jahren					
	10	20	30	40	50	ab 50
<b>Zone 2 - zentrumsnah</b>						
sehr gute Lage	-	-	-	4.600*	4.770*	-
gute Lage	5.260*	4.490*	3.830*	4.000	4.850	3.960
mittlere Lage	4.100*	4.170*	4.530*	2.830	3.970	3.480
<b>Zone 3 - innerer Stadtrand</b>						
sehr gute Lage	-	5.940*	4.730	-	-	-
gute Lage	5.200*	-	-	-	-	-
mittlere Lage	4.220	4.210	3.470	3.040	2.650	3.450
<b>Zone 4 - äußerer Stadtrand</b>						
gute Lage	-	-	-	3.770*	3.130*	-
mittlere Lage	3.530	3.440	3.170	1.880	1.600	1.850
einfache Lage	-	-	-	1.160	1.710	1.370
<b>Zone 5 - äußere Stadtteile</b>						
gute Lage	3.330*	-	-	2.040	1.830	-
mittlere Lage	3.820	2.770	2.730	2.300	2.070	2.180
einfache Lage	-	-	-	-	1.620	-

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

\* weniger als 5 Kauffälle

**Tabelle 64: Wertverhältnisse für den Weiterverkauf in % (Neubau Ersterwerb 2019 = 100)**

Lage	Alter in Jahren					
	10	20	30	40	50	ab 50
Zonen 1 bis 3	rd. 80	rd. 75	rd. 70	rd. 60	rd. 60	1)
Zonen 4 und 5	rd. 80	rd. 65	rd. 50	rd. 50	rd. 45	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 65: Preisindices für Eigentumswohnungen (jeweils zum 31.12.)**

<b>Bebaute Grundstücke</b>					
<b>Jahr</b>	<b>Eigentumswohnungen</b>		<b>Jahr</b>	<b>Eigentumswohnungen</b>	
	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	<b>2010</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
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	2019	181,7	183,3
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 551 Kaufverträgen aus den Jahren 2018 / 2019 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 66: Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)**  
(Differenzierte Auswertung)

Zone	1 bis 3	2 und 3	4	5	4 und 5
Lage	gut und sehr gut	mittel	mittel bis gut	mittel bis gut	einfach
	Mittelwert* (+/- Standardabweichung der Einzelwerte**)				
Liegenschaftszinssatz	0,7 % (+/- 0,8 %)	1,2 % (+/- 0,9 %)	2,1 % (+/- 1,3 %)	2,6 % (+/- 1,7 %)	4,5 % (+/- 1,8 %)
Anzahl der Fälle	66	137	105	157	86
Ø Wohn-/Nutzungsfläche	74 m <sup>2</sup> (+/- 32 m <sup>2</sup> )	60 m <sup>2</sup> (+/- 21 m <sup>2</sup> )	58 m <sup>2</sup> (+/- 24 m <sup>2</sup> )	55 m <sup>2</sup> (+/- 22 m <sup>2</sup> )	62 m <sup>2</sup> (+/- 26 m <sup>2</sup> )
Ø Bereinigter Kaufpreis	3.800 €/m <sup>2</sup> (+/- 1.015 €/m <sup>2</sup> )	3.050 €/m <sup>2</sup> (+/- 835 €/m <sup>2</sup> )	2.025 €/m <sup>2</sup> (+/- 850 €/m <sup>2</sup> )	1.955 €/m <sup>2</sup> (+/- 580 €/m <sup>2</sup> )	1.095 €/m <sup>2</sup> (+/- 350 €/m <sup>2</sup> )
Ø Netto-Kaltniete	7,70 €/m <sup>2</sup> (+/- 1,05 €/m <sup>2</sup> )	7,60 €/m <sup>2</sup> (+/- 1,05 €/m <sup>2</sup> )	7,00 €/m <sup>2</sup> (+/- 1,13 €/m <sup>2</sup> )	7,20 €/m <sup>2</sup> (+/- 1,42 €/m <sup>2</sup> )	6,70 €/m <sup>2</sup> (+/- 0,86 €/m <sup>2</sup> )
Ø Bewirtschaftungskosten	21,3 % (+/- 2,1 %)	22,3 % (+/- 1,7 %)	24,6 % (+/- 1,9 %)	24,9 % (+/- 1,1 %)	25,1 % (+/- 1,2 %)
Ø Restnutzungsdauer	34 Jahre (+/- 10 Jahre)	41 Jahre (+/- 14 Jahre)	47 Jahre (+/- 13 Jahre)	45 Jahre (+/- 9 Jahre)	34 Jahre (+/- 5 Jahre)

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

\* 4.500 Euro Jahresrohertrag der Wohnung gemäß Mietspiegel 2019, 20 Miteigentümer, Alter: 30 Jahre

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

Den Kauffällen lagen folgende Kriterien zu Grunde:

- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Alter: 4 bis 119 Jahre
- Rohertrag: 2.470 bis 13.880 Euro
- Miteigentümer: 2 bis 224

Es gelten folgende Trends:

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

Änderungen der dem Modell zu Grunde liegenden Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) führen bei einer Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren zu einem Zuschlag auf die Mittelwerte von i. M. + 0,5 % - Punkte und bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu einem Abschlag von i. M. - 0,5 % - Punkte.

### 6.1.5 Rohertragsfaktoren

**Tabelle 67: Rohertragsfaktoren für vermietete Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)**

Zone	Lage	Rohertragsfaktor	
		Mittel	St.Abw.
1 bis 3	- gute und sehr gute Lage	44,6	+/- 12,3
2 und 3	- mittlere Lage	35,9	+/- 9,0
4	- mittlere bis gute Lage	25,7	+/- 9,1
5	- mittlere bis gute Lage	25,3	+/- 8,2
4 und 5	- einfache Lage	15,0	+/- 4,9

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

### 6.1.6 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenstellplätze

**Tabelle 68: Kaufpreise in Euro**

Art/Typ	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Preis €
Stellplätze	4.000	20.000	7.500
Garagen	5.000	30.000	16.500
Tiefgaragenstellplätze / Ersterwerb			
- Zone 2 und 3*	19.000	55.000	30.000
- Zone 4 und 5	15.000	25.000	22.000
Tiefgaragenstellplätze / Weiterverkauf			
- Zone 2 und 3*	10.000	34.000	20.000
- Zone 4 und 5	8.000	17.500	12.000

(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.

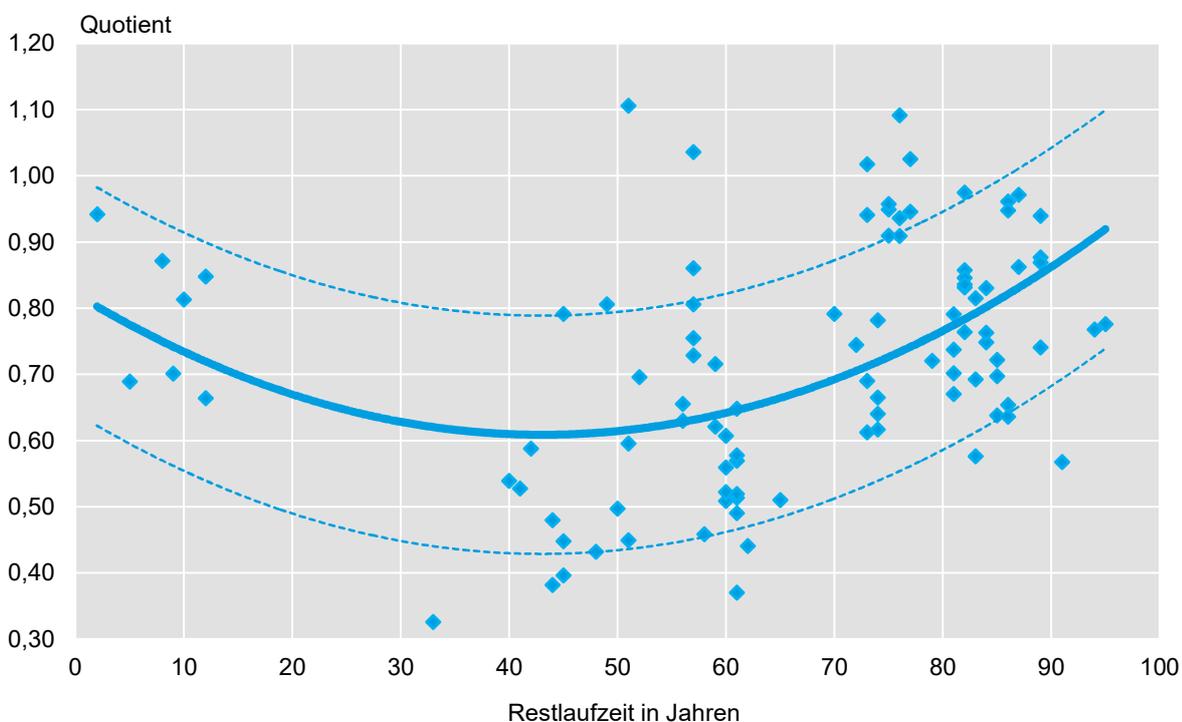
## 7 Erbbaugrundstücke und Erbbaurechte

### 7.1 Erbbaugrundstücke

Im Rahmen einer Ableitung aus dem Jahr 2013 sowie einer Aktualisierung zum Ende des Jahres 2019 wurden für den Fall „Erbbaurechtsnehmer kauft das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück)“ 97 Kauffälle von Erbbaugrundstücken (mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut) der Jahre 2012 bis 2019 herangezogen. Dabei wurde für jeden Kauffall ein Bodenwert auf der Basis des Bodenrichtwertes und unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößenabhängigkeit (s. Pkt. 4.7.5) 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. 0,72, seine Standardabweichung rd. +/- 0,18.

**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 bis zu 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 bis zu rd. 80 % des unbelasteten Bodenwertes (erschließungsbeitragsfrei).

Erbbaurechte mit mittlerer Restlaufzeit führen nach der Untersuchung zu einem durchschnittlichen Wert des Erbbaugrundstücks von im Mittel rd. 60 % 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, Reihenendhäusern, Doppelhaushälften sowie freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Zonen 4 und 5 (Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts) der Jahre 2015 bis 2019 (Vorjahre indexiert) herangezogen.

Dabei wurde für jeden Kauffall ein Sachwert in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (vgl. in Analogie Pkt. 5.1.4) berechnet. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechtes (Erbbaurechtsvorteil) wurde dabei auf der Basis eines Erbbauzinses von 2,5 % über die verbleibende Restlaufzeit des Erbbaurechtes errechnet.

Nach Prüfung auf Normalverteilung sowie Ausschluss etwaiger Ausreißer standen für die Auswertung zunächst insgesamt 47 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.

Im Rahmen einer abschließenden multiplen Regressionsanalyse konnten allerdings keine signifikanten Abhängigkeiten einzelner Einflussfaktoren nachgewiesen werden. Aus diesem Grund werden lediglich die Kennzahlen der Stichprobe veröffentlicht.

**Tabelle 69: Kennzahlen der Stichproben**

	<b>Mittelwert</b> (Standardabweichung der Einzelwerte)*
Restlaufzeit des Erbbaurechtes	64 Jahre (+/- 19 Jahre)
tatsächlicher Erbbauzins	3,90 €/m <sup>2</sup> (+/- 2,32 €/m <sup>2</sup> )
GrundstücksgroÙe	428 m <sup>2</sup> (+/- 186 m <sup>2</sup> )
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes	143.000 € (+/- 66.000 €)
Baujahr	1985 (+/- 18 Jahre)
WohnfläÙe	143 m <sup>2</sup> (+/- 31 m <sup>2</sup> )
Restnutzungsdauer	49 Jahre (+/- 17 Jahre)
vorläufiger Sachwert	234.000 € (+/- 51.000 €)
Kaufpreis	1.970 €/m <sup>2</sup> (+/- 450 €/m <sup>2</sup> )
Sachwertfaktor	1,41 (+/- 0,17)
Sachwertfaktor (Minimum / Maximum)	1,10 - 1,73

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

## 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 2019“ 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 2019/20, 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 70: Büroflächen**

Objektqualität	Mietpreis in €/m <sup>2</sup>		
	Durchschnitt / Höchstmiete aus Büromarktstudie:		
	2017	2018	2019
City - Neubauflächen / modernisierte und repräsentative Altbauflächen / Stadthafen I	12,00 / 14,00	12,00 / 14,00	12,00 / 14,00
City - modernisierte und gut ausgestattete Bestands- oder Altbauflächen	9,00 / 12,00	10,00 / 12,00	10,50 / 12,00
Cityrand / Stadtteilzentren / Büroparks* - Neubauflächen / modernisierte und repräsentative Altbauflächen	12,00 / 14,00	12,00 / 14,00	12,50 / 14,00
Cityrand / Stadtteilzentren / Büroparks* - modernisierte Bestandsflächen mit Standardausstattung	9,50 / 12,00	10,00 / 12,00	10,00 / 12,50
Peripherie / sonstige Gewerbegebiete - Bestandsflächen mit Standardausstattung	7,50 / 9,00	8,50 / 10,00	9,00 / 10,00
Peripherie / sonstige Gewerbegebiete - einfach ausgestattete, ältere Bestandsflächen	5,00 / 6,00	5,00 / 6,00	5,00 / 6,00

Quelle: PNB Paribas Real Estate Consult GmbH / Wirtschaftsförderung Münster 2019

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

\*auch Hafan und Gewerbepark Loddenheide

**Tabelle 71: Ladenlokale in I-A-Geschäftslage**

Ladengröße	Mietpreis in €/m <sup>2</sup> *					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
60 - 120 m <sup>2</sup> und mindestens 5 m Front	130 - 150	140 - 160	140 - 160	140 - 160	150 - 165	155 - 170
120 - 260 m <sup>2</sup> und mindestens 7 m Front	100 - 130	110 - 140	110 - 140	110 - 140	120 - 150	120 - 155

Quelle: Brockhoff und Partner Immobilien GmbH Essen, Einzelhandelsmietpiegel

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

**Tabelle 72: Ladenlokale in Nebenlagen**

Lage	Mietpreis in €/m <sup>2</sup>
Ausfallstraßen (z.B. Hammer Straße, Wolbecker Straße, Warendorfer Straße)	10 - 16
Stadtteile - gute Lage, Hiltrup Marktallee (1A-Lage)	10 - 17

Quelle: Handelsimmobilienreport 2019 / 2020, Wirtschaftsförderung Münster

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

**Tabelle 73: Hallen (eigene Erkenntnisse)**

Lage	Mietpreis in €/m <sup>2</sup>		
	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/m<sup>2</sup> lag und die Mietpreiserwartung für eine Standardfläche 4,00 Euro/m<sup>2</sup> betrug. Die Spitzenmiete für Hallenflächen, die in Verbindung mit Büroflächen angemietet wurden, lag bei 6,50 Euro/m<sup>2</sup>.

**Tabelle 74: Lagerflächen (befestigt)**

Typ	Mietpreis in €/m <sup>2</sup>	
	(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 75: PKW-Stellplätze**

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

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

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 wurde. Er beruht auf einer repräsentativen Erhebung und statistischen Auswertung. Der Gutachterausschuss hat an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt.

Der Mietspiegel ist im **Kundenzentrum Planen Bauen Umwelt - Stadthaus 3** und in der **Münster Information - Stadthaus 1** - gegen eine Schutzgebühr von 5 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](http://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	Mariensfeld, Jochen	Dipl.-Ing., Städtischer Vermessungsdirektor
Stellvertretender		
Vorsitzender	Wendland, Karl	Dipl.-Ing., Städtischer Vermessungsdirektor
Stellvertretende		
Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachterin und Gutachter	Gnewuch, Dieter Ostermann, Andreas Thiemann, Jutta Tegtmeier, Michael	Dipl.-Ing., Architekt, Öbuv Sachverständiger Dipl.-Ing., FRICS, Immobiliengutachter Dipl.-Ing., Vermessungsassessorin, Öbuv Sachverständige Dipl.-Ing., Ltd. Städtischer Vermessungsdirektor
Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter	Ahmann, Kerstin Austermann, Corinna Bärwolf, Timo Dr. Buschmeier, Bernd Elbers, Stefan Essing, Gregor Dr. Jaeger, Christian Kauke, Katja Krombholz, Alexander Mörsheim, Andreas Oberholz, Michael Scheiper, Ulf-Hendrik Tettenborn, Veit Prof. Weischer, Martin	B.Eng. (FH), zertifizierte Sachverständige CIS HypZert (F/M) M.Sc., Dipl.-Ing. (FH), Bauingenieurin, Sachverständige Dipl.-Kaufmann, Dipl.-Wirtschaftsingenieur. (FH), Öbuv Sachverständiger Dipl.-Wirtschaftsingenieur., Dipl.-Ing. (FH), zertifizierter Sachverständiger HypZert (F), IQ-ZERT Dipl.-Betriebswirt, Dipl.-Wirtschaftsingenieur, Öbuv Sachverständiger Dipl.-Ing., Öbuv Sachverständiger Geschäftsführer Wohn- und Stadtbau GmbH Dipl.-Ing., Architektin, Dipl.-Sachverständige (DIA) M.Sc., Dipl.-Ing., Bauingenieur, Öbuv Sachverständiger, zertifizierter Sachverständiger CIS HypZert (F/M) 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- ter-Außenstadt	Schenk, Heribert Hülksen, Jürgen	Oberregierungsrat Dipl.-Ing.
Finanzamt Müns- ter-Innenstadt	Wiedemhöver, Katja Sobotta, Nicole	Dipl.-Ing. Steueroberinspektorin

### 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 76: Liegenschaftszinssätze in Münster in %**

Gebäudeart	Liegenschaftszins in %
Wohnungseigentum (insgesamt)	0,5 - 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

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

### 10.2 Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

**Tabelle 77: Sozioökonomische Daten**

Einwohner (wohnberechtigte Bevölkerung)	312.169	(31.12.2019)
Katasterfläche (km <sup>2</sup> )	303,3	(31.12.2019)
Einwohnerdichte (Einwohner/km <sup>2</sup> )	1.029	
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	4,4 %	(Dez. 2019)
Gewerbeertragssteuer (Hebesatz)	460 %	
Grundsteuer A (Hebesatz)	255 %	
Grundsteuer B (Hebesatz)	510 %	

**Tabelle 78: Strukturdaten Bauen und Wohnen**

Saldierte Wohnungsveränderungen durch Baufertigstellungen im Neu- und Umbau	1.749	(2018)
Anzahl bestehender Wohngebäude und -heime	56.398	(31.12.2018)
Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden und -heimen insgesamt	160.524	(31.12.2018)
Haushalte der wohnberechtigten Bevölkerung	169.031	(31.12.2019)
<hr/>		
Baupreisindex Wohngebäude (Basis 2015 = 100)		
- NRW November 2018	110,1	
- NRW November 2019	113,3	= + 2,9 %
- Bund November 2018	111,5	
- Bund November 2019	115,7	= + 3,8 %
Verbraucherpreisindex		
- NRW Dezember 2018 (Basis 2015 = 100)	104,1	
- NRW Dezember 2019	105,9	= 1,7 %
- Bund Dezember 2018 (Basis 2015 = 100)	104,2	
- Bund Dezember 2019	105,8	= + 1,5 %
VPI Wohnungsnettomieten (Kaltmiete) NRW Dezember 2018	104,1	
VPI Wohnungsnettomieten (Kaltmiete) NRW Dezember 2019	105,9	= + 1,7 %

**Tabelle 79: Wirtschaftsdaten**

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	168.696	(30.06.2019)
Kaufkraftkennziffer / Einwohner	102,6	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	103,0	
Umsatzkennziffer	140,0	
Zentralitätskennziffer	135,9	
Passantenfrequenz Top 1a - Lage (Prinzipalmarkt)	6.708	
Quelle: Handelsimmobilienreport 2019/20, GfK GeoMarketing, WWU Münster Institut für Geografie		
Büroflächenbestand	2,25 Mio. m <sup>2</sup>	(31.12.2018)
Büroflächenumsatz	77.600 m <sup>2</sup>	(2018)
Leerstand	33.300 m <sup>2</sup>	(31.12.2018)
Leerstandsquote	1,5 %	(31.12.2018)
Quelle: Wirtschaftsförderung Münster, Büromarktstudie 2019		
Gastgewerbe		
Übernachtungen	1.341.708	(2018)
Gäste	658.531	(2018)
Quelle: IT NRW		
Kraftfahrzeugbestand*		(01.01.2019)
Kraftfahrzeuge	168.450	
Anhänger	16.548	
Quelle: Kraftfahrtbundesamt		
* ohne vorübergehend stillgelegte Fahrzeuge		

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 Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW beträgt die Gebühr für eine grundstücksbezogene, schriftliche Auskunft zurzeit 46 Euro je Bodenrichtwert (Tarifstelle 5.3.2.2 in Verbindung mit. § 2 Abs. 7).

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 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Ich stelle hiermit gem. § 10 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23.03.2004 den Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung und bin

in meiner Eigenschaft als \*

\_\_\_\_\_  
 Gericht, Behörde, öff. best. u. vereidigter Sachverständiger, Sonstiger (bitte erläutern)

mit dem Grundstück

\_\_\_\_\_  
 Lagebezeichnung (Straße, Haus-Nr.)

\_\_\_\_\_  
 Gemarkung

\_\_\_\_\_  
 Flur

\_\_\_\_\_  
 Flurstück(e)

aus folgenden Gründen befasst:

\_\_\_\_\_

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

unbebaute  bebaute Grundstücke Nutzungsart: \_\_\_\_\_

Wohnungs- bzw. Teileigentum max. Anzahl an Vergleichsobjekten: \_\_\_\_\_ Geschosszahl: \_\_\_\_\_

Baujahr oder Baujahresspanne: von: \_\_\_\_\_ bis: \_\_\_\_\_

Wohnfläche: von: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> bis: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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 Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW - zu übernehmen. Mir ist bekannt, dass mit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung keine Aussage über die Verwendbarkeit der Daten im Einzelfall verbunden ist.

\* Sollte das berechtigte Interesse nicht nachgewiesen oder durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angenommen werden können, wird eine anonymisierte Auskunft (ohne objektbezogene Daten) erteilt.

**Gebühren**

Nach dem Gebührentarif der VermWertKostO NRW beträgt die Gebühr für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung je Wertermittlungsfall, einschließlich bis zu 50 nicht anonymisierter Vergleichswerte über bebaute und unbebaute Grundstücke 140 Euro (Tarifstelle 5.3.2.1a). Die Gebühr für jeden weiteren nicht anonymisierten Vergleichswert beträgt 10 Euro.

Die Gebühr für anonymisierte Kauffälle richtet sich nach der Zeitgebühr gemäß § 2 Abs. 7 VermWertKostO NRW (in der jeweiligen Fassung; derzeit beträgt die Zeitgebühr 23 Euro je angefangene Arbeitsviertelstunde).

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 Kostenordnung 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 VermWertKostO NRW**

### **5.1 Gutachten**

- a) Erstattung von Gutachten gemäß GAVO NRW

**Gebühr** nach Tarifstelle 5.1.1 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:** wie oben, Ausgangswert ist das Zwölfwache des jährlichen Miet- oder Pachtwertes

#### **5.1.2.1 Zuschläge zur Gebühr** nach Tarifstelle 5.1.1 wegen erhöhten Aufwands,

- a) wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen bzw. Aufmaße erforderlich sind.
- b) wenn besondere wertrelevante rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht) zu berücksichtigen sind.
- c) wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
- d) weitere Wertermittlungstichtage zu berücksichtigen sind
- e) für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

**23 Euro** je angefangener Arbeitsviertelstunde, **maximal 4.000 Euro**

#### **5.1.2.2 gleichzeitige Leistungen für mehrere Gutachten / Wiederverwendung von Gutachten**

Bemessung des Minderaufwandes nach Zeitgebühr gemäß § 2 (7)

**23 Euro** je angefangener Arbeitsviertelstunde, maximal 50 % der jeweiligen Gebühr nach Tarifstelle 5.1.1. pro Gutachten

#### **5.1.4 Mehrausfertigungen:**

Die Abgabe von bis zu drei gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, sind kostenlos.

**30 Euro** für jede weitere Mehrausfertigung

#### **Rechtsgrundlage:**

Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW vom 12.12.2019 (GV NW 2019, S. 966) 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) der Immobilienrichtwertkarte - Einfamilienhäuser des Jahres 2020 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ 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](http://www.boris.nrw.de) abgerufen werden.

Für Produkte (gedruckte Exemplare oder PDF-Dateien), die durch die Geschäftsstelle bereitgestellt werden, fallen nach dem Gebührentarif zur Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW Gebühren gemäß Tarifstelle 5.3.2.2 in Verbindung mit § 2 Abs. 7 jeweils an:

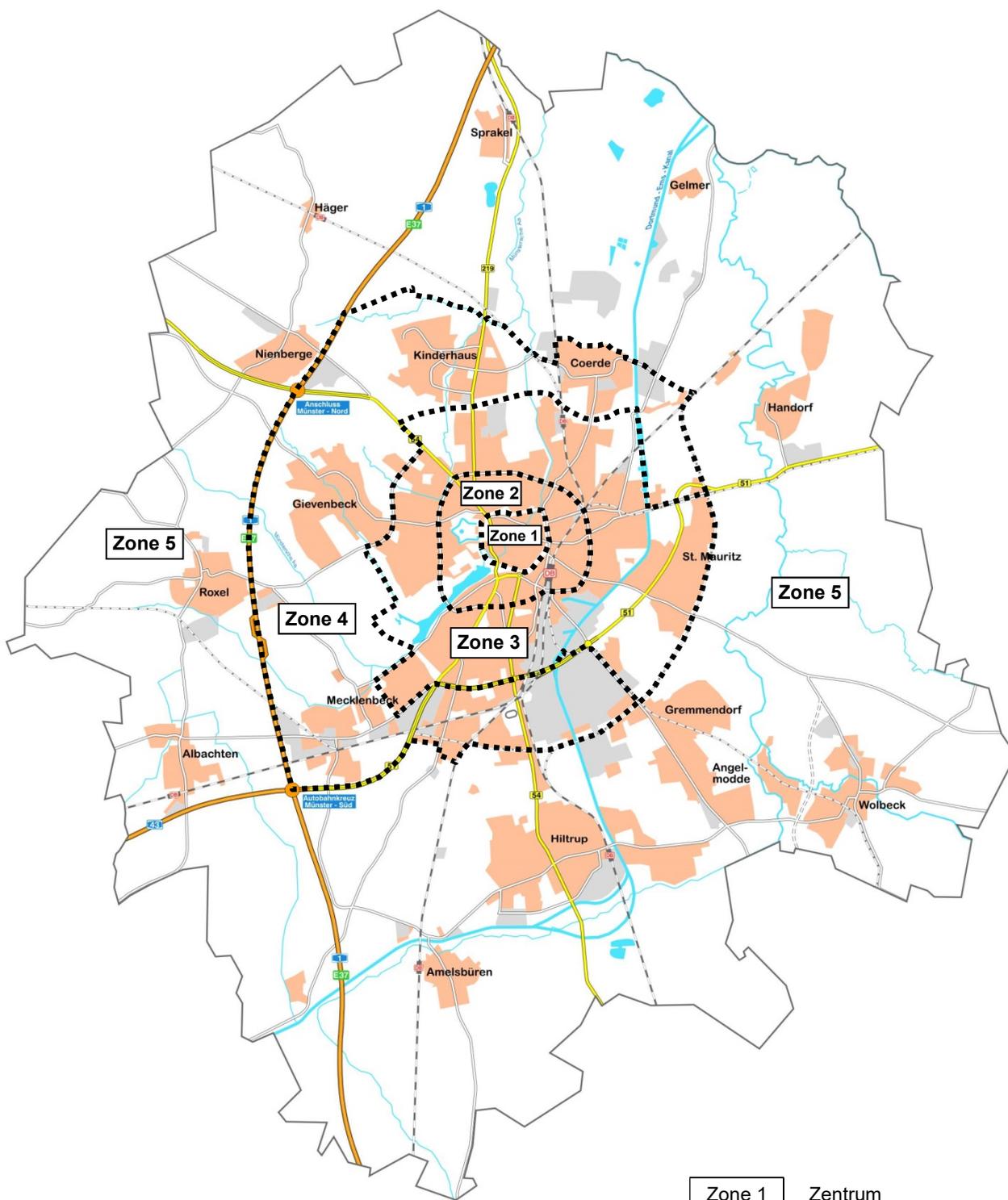
- 46 Euro für eine Bodenrichtwertkarte
- 46 Euro für eine Immobilienrichtwertkarte - Wohnungseigentum
- 46 Euro für eine Immobilienrichtwertkarte - Einfamilienhäuser 2020
- 46 Euro für einen Grundstücksmarktbericht

Ich verpflichte mich die anfallenden Gebühren zu übernehmen.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

## Regionale Gliederung (Zonen 1 - 5)



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

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Münster

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)