



Grundstücksmarktbericht 2021
für die Stadt Münster

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Münster

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

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

Telefon: (0251) 4 92 62 14

Fax: (0251) 4 92 77 55

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-muenster.de

Internet: www.stadt-muenster.de/gutachter

Druck

Stadt Münster

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 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

Albersloher Weg / Gasometer in Münster, © Thomas Dieckmann (Stadt Münster)

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 einsehen.

ISSN 1436 - 6185

Veröffentlicht im März 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
3	Umsätze	11
3.1	Gesamtumsatz	11
3.2	Unbebaute Grundstücke	15
3.3	Bebaute Grundstücke	16
3.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	18
3.3.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser	18
3.4	Wohnungseigentum	19
3.5	Teileigentum	22
3.6	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	22
4	Unbebaute Grundstücke	23
4.1	Individueller Wohnungsbau	23
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	30
4.2.1	Geschosswohnungsbau	30
4.2.2	Einzelhandel (großflächig)	34
4.3	Gewerbliche Bauflächen	34
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	35
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	36
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	36
4.6.1	Sonstige Flächen	36
4.6.2	Wohngrundstücke im Außenbereich	38
4.7	Bodenrichtwerte	39
4.7.1	Definition	39
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	39
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	39
4.7.4	Ausgewählte Bodenrichtwerte	42
4.7.5	Umrechnungskoeffizienten	45
4.7.6	Indexreihen	48
5	Bebaute Grundstücke	49
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	49
5.1.1	Durchschnittspreise	49
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	50
5.1.3	Indexreihen	55
5.1.4	Sachwertfaktoren (Normaleigentum)	56
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	61
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	61
5.2.1	Durchschnittspreise	61
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	63
5.2.3	Indexreihen	65
5.2.4	Liegenschaftszinssätze	65
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	67
5.3.1	Durchschnittspreise	67
5.3.2	Liegenschaftszinssätze	68

6	Wohnungs- und Teileigentum	69
6.1	Wohnungseigentum	69
6.1.1	Durchschnittspreise	69
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	73
6.1.3	Indexreihen	75
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	76
6.1.5	Rohertragsfaktoren	77
6.1.6	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenstellplätze	77
7	Erbbaugrundstücke und Erbbaurechte	78
7.1	Durchschnittspreise	78
7.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	78
7.1.2	Wohnungseigentum	79
7.2	Erbbaugrundstücke	80
7.3	Sachwertfaktoren für bebaute Erbbaurechte	81
8	Mieten und Pachten	82
8.1	Gewerbemieten	82
8.2	Wohnungsmieten	84
8.3	Pachten für den Obst- und Gemüseanbau	84
9	Kontakte und Adressen	85
10	Anlagen	86
10.1	Übersicht Liegenschaftszinssätze	86
10.2	Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht	86

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	keine Werte ermittelbar

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 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO 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 angesiedelt.

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 2020 verwendet, die bis zum 31. Januar 2021 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 Stadtplanungsamts der Stadt Münster. Auf die übrigen Quellen wird gesondert hingewiesen. Die Flächenangaben stammen aus dem Liegenschaftskataster (Stand 31.12.2020).

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

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

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

Unter der Internetadresse www.boris.nrw.de steht auch eine „Allgemeine Preisauskunft“ für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zur Verfügung, in der unmittelbar Daten aus der Kaufpreissammlung Verwendung finden. Interessierte Kunden können somit auf der Ebene der Stadt/Gemeinde - in Münster sogar bezogen auf die regionale Gliederung (Zonen siehe Schaubild am Ende des Berichts) - das Preisniveau gezielt für einzelne Baujahre, Wohnflächen 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“. 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 2.700 Einheiten erstmals wieder über den Werten der letzten 5 Jahre, bedingt durch den Zuwachs bei Wohn- und Teileigentum.

Die Kaufpreissumme liegt mit knapp 1,3 Milliarden Euro zwar leicht unter dem Vorjahresrekord von 2019, bleibt aber auf einem hohen Niveau.

Die Preise sind in allen Teilmärkten gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden in 117 Kaufverträgen 172 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert, das entspricht einem Rückgang von knapp 20 % zum Vorjahr. Der Anteil der Stadt Münster an den Verkäufen baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau liegt bei rd. 25 %.

Die Preise für unbebaute, baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau sind gegenüber 2019 gestiegen (+ 10,4 %). Sie liegen in der Mehrzahl zwischen 320 und 962 €/m² (inkl. Erschließungskostenanteil).

Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2020 wechselten etwa 670 Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer.

Die Preise sind sowohl für Einfamilienhäuser (+ 7,5 %) als auch für Mehrfamilienhäuser (+ 2,5 %) weiterhin gestiegen.

Wohnungs- und Teileigentum

Mit einer Anzahl von über 1.580 Verträgen wurde das Ergebnis des letzten Jahres um rd. 180 Verträge überboten, die Kaufpreissumme ist um rd. 20 % gestiegen.

Die Preise der Neubauten sind im Mittel um 14 % gestiegen. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind im Mittel um 7,5 % 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	zentrumsnah	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 1,6 km² (das sind rund 0,55 % des Stadtgebietes), wobei jedoch die Grundstücksanteile für Wohn- und Teileigentumskauffälle nicht erfasst wurden. Der Geldumsatz liegt mit rd. 1.265 Mio. Euro rd. 85 Mio. Euro unter dem Niveau des Vorjahres. Der Umsatzschwerpunkt hinsichtlich der Anzahl liegt bei den Eigentumswohnungen (ca. 58 %), hinsichtlich des Geldumsatzes bei den bebauten Grundstücken (ca. 57 %).

Tabelle 1: Grundstücksumsatz

Art	Anzahl	Flächensumme in ha	Kaufpreissumme in Mio. Euro
unbebaut	312	71,3	112,1
bebaut	827	90,4	718,1
Wohnungs- und Teileigentum	1.584	-	434,7
Summe	2.723	161,7	1.264,9

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

Schaubild 1: Prozentuale Verteilung

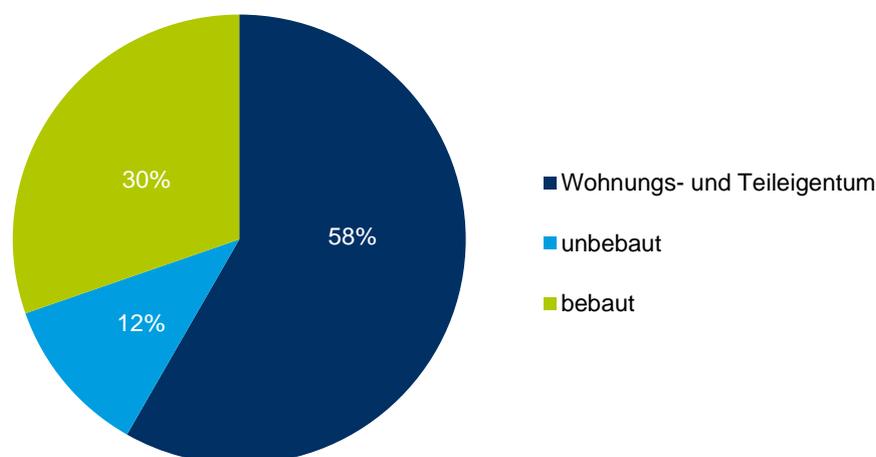
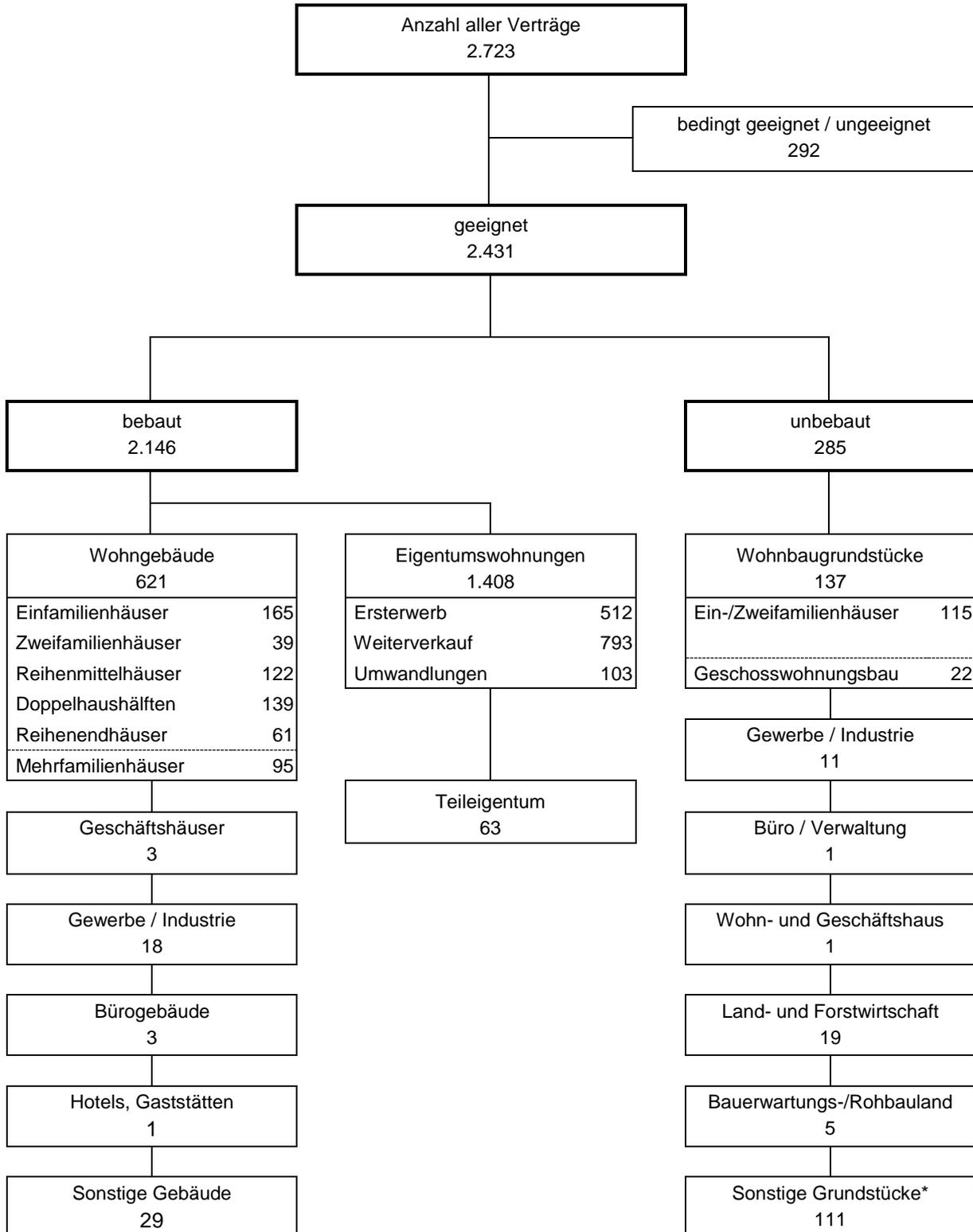
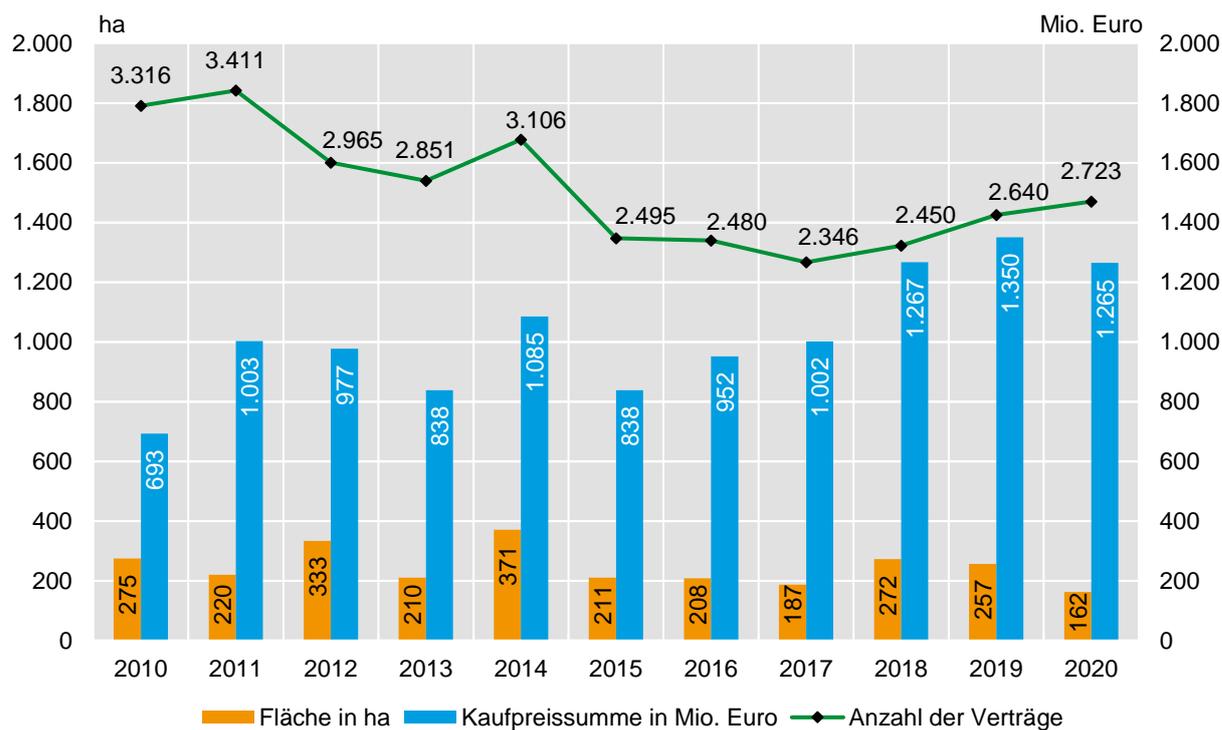


Schaubild 2: Aufteilung der Kaufverträge

* 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 2.700 Kaufverträgen ist der höchste Wert der letzten 5 Jahre, liegt aber immer noch unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (2.806 Verträge).

Tabelle 2: Verteilung der Kaufverträge auf die einzelnen Stadtteile

Gemarkung/ Stadtteil	Einwohner unbebaut		Verträge bebaut		WE/TE		Summe	
	rd.	(Anzahl Verträge)	je 1.000 Einwohner	(Anzahl Verträge)	je 1.000 Einwohner	(Anzahl Verträge)	je 1.000 Einwohner	Verträge
Münster*	142.000	56	0,4	243	1,7	882	6,2	1.181
- Coerde	11.200	3	0,3	29	2,6	42	3,8	74
- Gievenbeck	21.000	4	0,2	38	1,8	93	4,4	135
- Gremmen- dorf	11.800	19	1,6	47	4,0	29	2,5	95
- Kinderhaus	16.200	4	0,3	37	2,3	77	4,8	118
- Mecklenbeck	10.300	103	10,0	35	3,4	21	2,0	159
Albachten	6.500	5	0,8	29	4,5	18	2,8	52
Amelsbüren	6.600	10	1,5	26	3,9	20	3,0	56
Angelmodde	8.600	4	0,5	45	5,2	46	5,3	95
Handorf	8.000	11	1,4	38	4,8	14	1,8	63
Hiltrup	25.900	27	1,0	93	3,6	199	7,7	319
St. Mauritz**	18.700	23	1,2	45	2,4	22	1,2	90
Nienberge	6.900	11	1,6	29	4,2	30	4,3	70
Roxel	9.350	12	1,3	39	4,2	46	4,9	97
Wolbeck	9.900	20	2,0	54	5,5	45	4,5	119
Summe / Ø	312.950	312	1,0	827	2,6	1.584	5,1	2.723

* ohne die unter den Spiegelstrichen aufgeführten Stadtteile

** inkl. Gelmer und Sprakel

Bezogen auf die Einwohnerzahl (wohnberechtigte Bevölkerung 31.12.2020) wurden für bebaute Objekte die meisten Kaufverträge in Wolbeck geschlossen. Bei Wohnungseigentum wurden die meisten Verträge je 1.000 Einwohner in Hiltrup geschlossen. Die deutlich meisten Verträge bezogen auf die Einwohnerzahl für unbebaute Grundstücke wurden in Mecklenbeck geschlossen. Der Anteil der Stadt Münster an Verkäufen baureifer Wohnbaulandgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau liegt bei 25 %, im Vorjahr waren es 43 %.

86 % der Erwerber unbebauter Grundstücke sind Privatleute und Wohnungsbaugesellschaften, der Anteil dieser Gruppe beträgt bei den bebauten Grundstücken und bei Wohnungs- und Teileigentum rd. 90 %. Der Anteil in Münster wohnhafter Privatpersonen bei den Veräußerern von bebauten Grundstücken beträgt 7 % bei unbebauten Grundstücken 90 % und bei Wohnungs- und Teileigentum 58 %.

In 9 % der Fälle sind bei Wohnungs- und Teileigentum sowohl Veräußerer als auch Erwerber nicht in Münster ansässig. 460 Wohnungen wurden von in Münster ansässigen Personen und Unternehmen verkauft, 820 Wohnungen wurden von bereits in Münster wohnenden erworben.

Im Jahr 2020 wurden in Münster 5 Zuschläge in der Zwangsversteigerung registriert, das sind 0,2 % aller Transaktionen. Üblich sind in Münster Werte zwischen 0,3 % und 1,4 %.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Schaubild 4: Umsatz unbebauter Grundstücke

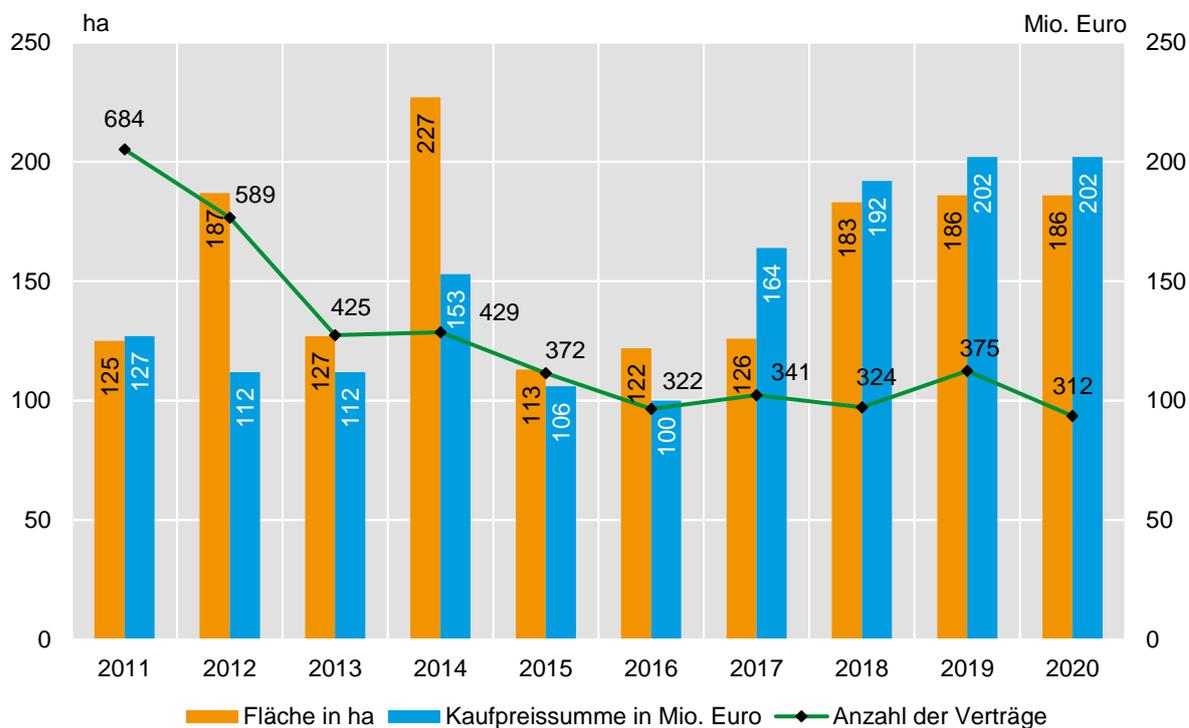


Tabelle 3: Umsatz unbebauter Grundstücke

Nutzungsart	Anzahl	Flächensumme	Kaufpreissumme
		in ha	in Mio. Euro
individueller Wohnungsbau	117	9,5	38,5
Geschosswohnungsbau	31	3,4	36,0
Gewerbe- / Industrieflächen	11	7,8	8,7
Büro / Verwaltung	2	1,4	5,8
Wohn- / Geschäftshaus	1	0,1	2,1
Groß- und Einzelhandel	1	1,1	3,0
sonstiges (z.B. Arrondierungen)	23	1,7	0,2
Summe Bauland	186	25,0	94,3
Rohbauland	3	3,2	2,1
Bauerwartungsland	3	1,1	11,6
Land- und Forstwirtschaft	19	37,8	2,2
sonstiges (z.B. Straßenflächen)	101	119,2	91,8
Gesamt	312	186,3	202,0

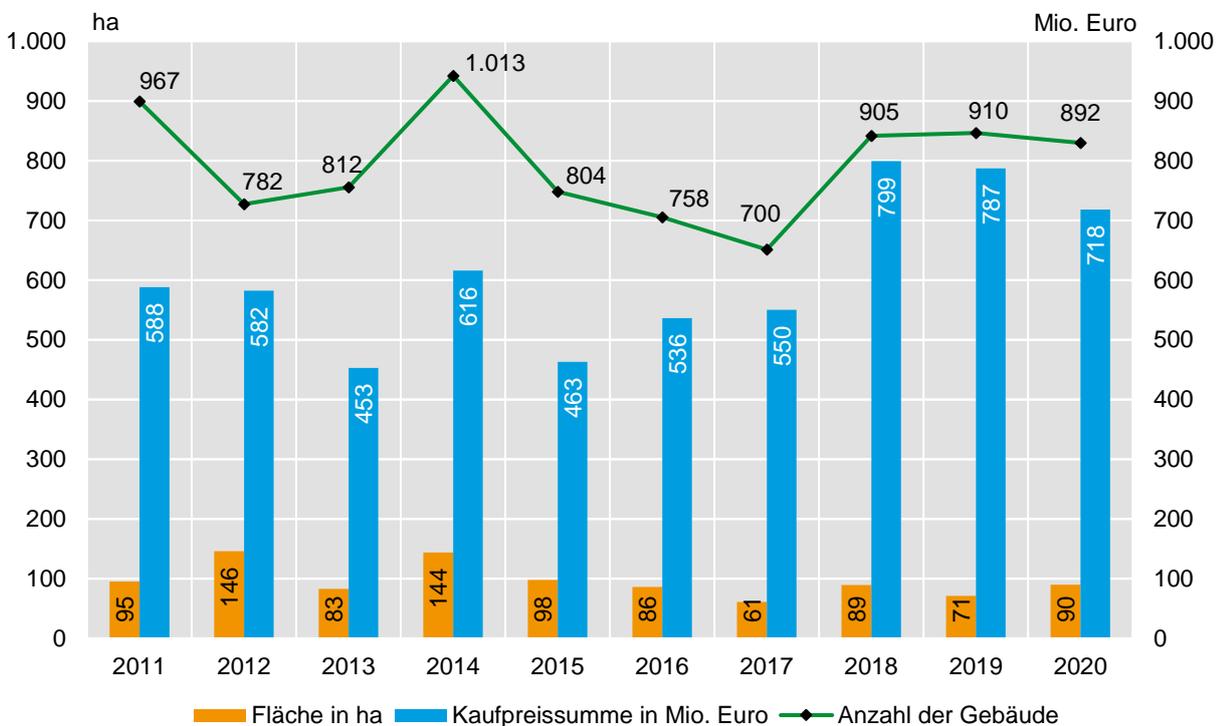
Den größten Teil des Umsatzes unbebauter Grundstücke nahmen hinsichtlich der Anzahl im Jahr 2020 die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in freistehender Bauweise, als Reihenmittelhäuser oder als Doppelhaushälften ein. Insgesamt wurden in 117 Kaufverträgen 172 Bauplätze veräußert (im Vorjahr waren es 210).

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

Schaubild 5: Umsatz bebauter Grundstücke



Die Kaufpreissumme des Jahres 2020 mit knapp 720 Mio. Euro liegt unter den Höchstwerten der beiden Vorjahre mit knapp 800 Mio. Euro.

Tabelle 4: Umsatz bebauter Grundstücke

Bebaute Grundstücke (Art/Typ)	Anzahl Gebäude	Flächen in ha	Kaufpreissumme in Mio. Euro
Ein- und Zweifamilienhäuser	667	35,9	338,4
- Einfamilienhäuser (freistehend)	199	13,3	121,9
- Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	259	9,9	120,2
- Reihenmittelhäuser	142	3,5	54,4
- Zweifamilienhäuser	48	3,3	31,9
- Wohnen im Außenbereich	19	5,9	10,0
Drei- und Mehrfamilienhäuser*	159	11,1	204,8
Gemischt genutzte Gebäude	9	0,4	15,7
Geschäftshäuser	6	1,2	63,8
Bürogebäude	3	1,2	19,3
Hotels / Gaststätten	2	0,2	5,4
Gewerbeobjekte	25	17,0	54,3
Sonstige Gebäude	21	23,4	16,0
Summe:	892	90,4	717,7

* 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 150	bis 200	bis 250	bis 300	bis 350	bis 400	bis 450	bis 500	bis 600	bis 700	über 700	Summe
EFH	10	1	6	9	17	15	17	26	29	28	41	199
ZFH	0	2	4	0	6	1	2	6	7	5	15	48
RH	3	5	8	16	18	37	22	14	11	3	5	142
REH	8	3	5	6	3	4	11	14	15	4	4	77
DHH	4	2	16	14	12	15	15	23	39	21	21	182

3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Jahr	Anzahl (Gebäude)			Fläche in ha	Kaufpreis- summe in Mio. Euro
	insgesamt	nur EFH	nur ZFH		
2011	726	680	46	34,3	190,6
2012	615	547	68	34,5	183,1
2013	716	671	45	33,0	197,3
2014	882	837	45	39,6	255,5
2015	655	596	59	36,6	215,0
2016	618	581	37	28,1	229,7
2017	559	509	50	26,9	217,6
2018	719	667	42	35,4	326,1
2019	664	641	23	32,4	316,3
2020	667	619	48	35,9	338,4

3.3.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser

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

Jahr	Anzahl (Gebäude)	Fläche	Kaufpreis- summe in Mio. Euro
		in ha	
2011	131	9,9	112,8
2012	78	5,7	67,3
2013	81	4,9	63,1
2014	95	10,5	133,2
2015	79	6,9	95,2
2016	95	7,0	134,5
2017	90	7,4	181,6
2018	101	6,8	206,5
2019	123	8,9	183,8
2020	159	11,1	204,8

3.4 Wohnungseigentum

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

Im Berichtsjahr wurden 1.512 Wohnungskaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen, das ist eine Zunahme gegenüber 2019 um 12 %.

Der Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum wird in erster Linie von den Weiterverkäufen getragen. Dieser Anteil erreicht 59 % aller Verkaufsfälle. Die Anzahl der Verträge von Weiterverkäufen und Umwandlungen ist gegenüber 2019 leicht gesunken. Beim Ersterwerb (+ 78 %) gab es dagegen große Zuwächse.

Tabelle 8: Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum

	Wohnungseigentum		Teileigentum	
	Anzahl	Kaufpreissumme in Mio. Euro	Anzahl	Kaufpreissumme in Mio. Euro
Ersterwerb	512	161,5	9	1,4
Weiterverkäufe	887	212,6	53	17,7
Umwandlungen	113	37,1	10	4,3
Summe:	1.512	411,2	72	23,4

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

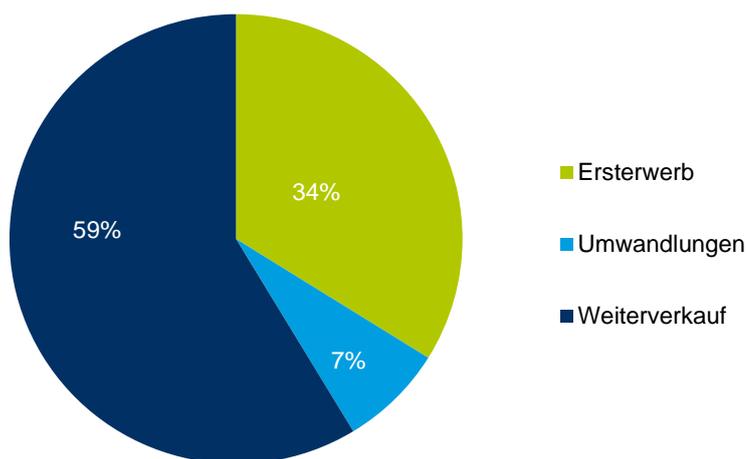
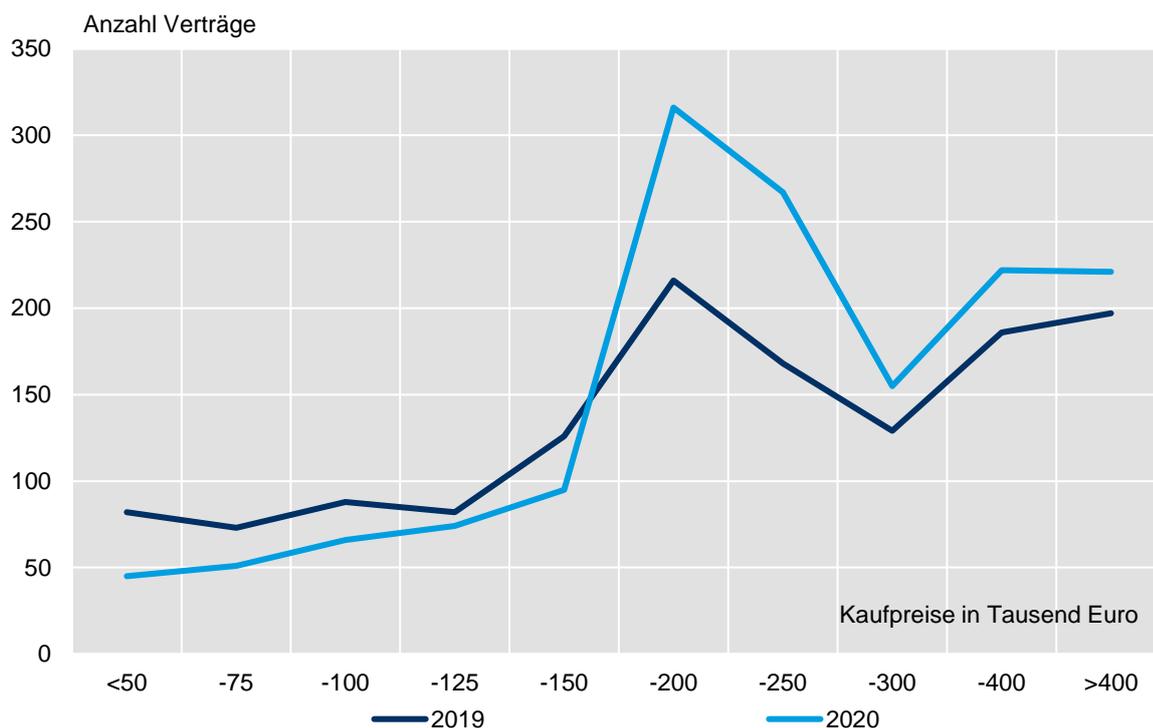


Tabelle 9: Verteilung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen 2019 und 2020 nach Preisgruppen

Kaufpreis in 1.000 Euro	- 50	- 75	- 100	- 125	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	> 400
Anzahl 2019	82	73	88	82	126	216	168	129	186	197
Anzahl 2020	45	51	66	74	95	316	267	155	222	221

Schaubild 7: Gesamtkaufpreise 2019 und 2020 (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	0	264	90	20	138	512
Weiterverkauf	27	171	190	224	275	887
Umwandlungen	8	44	25	19	17	113
Summe	35	479	305	263	430	1.512

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

Schaubild 8: Umsatzentwicklung von Eigentumswohnungen insgesamt

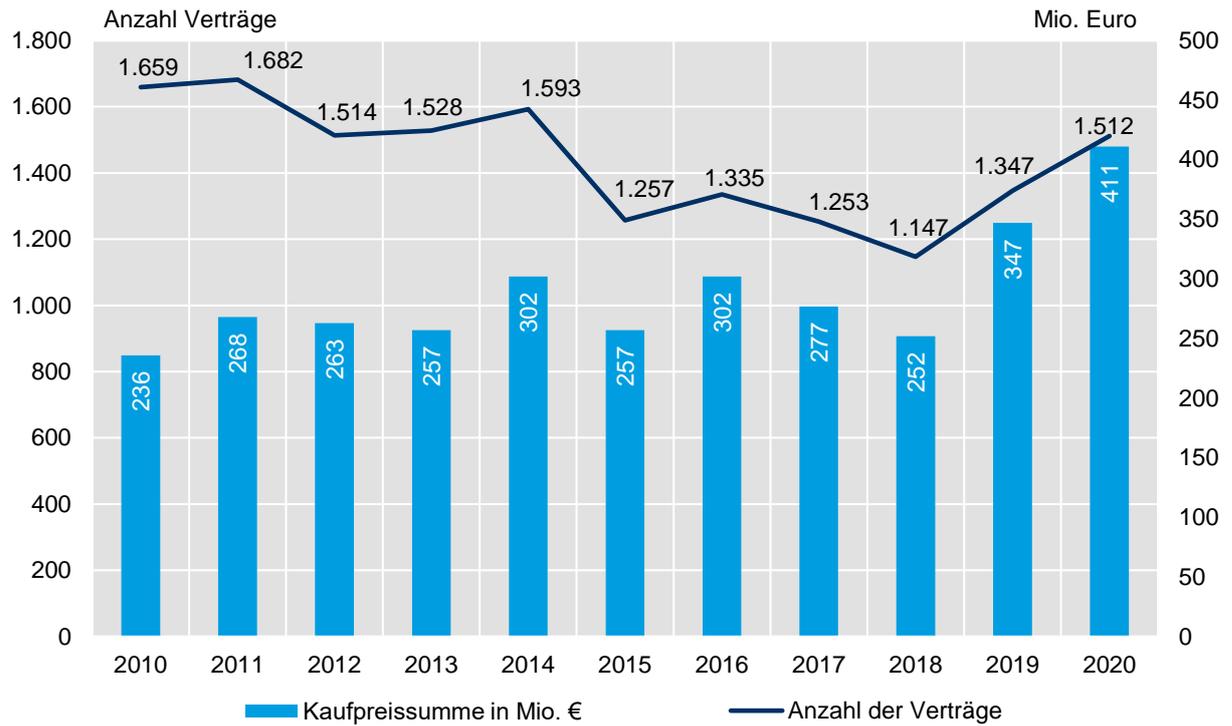
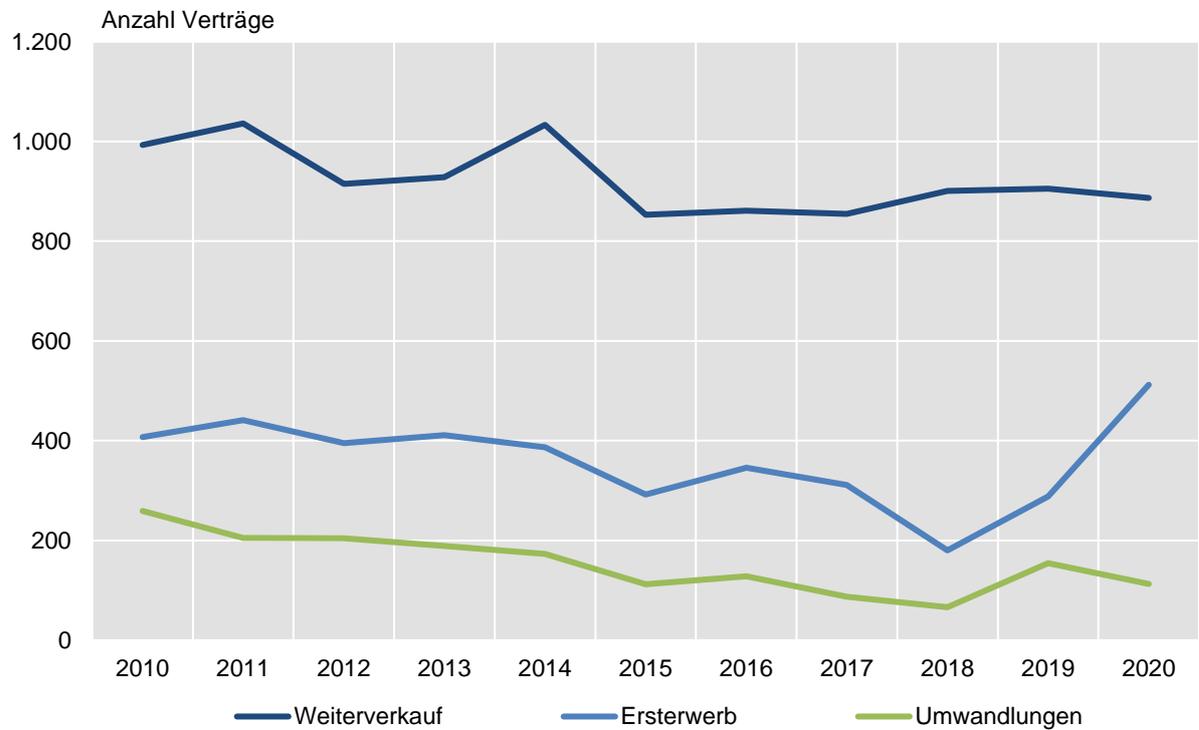


Schaubild 9: Umsatzentwicklung von Eigentumswohnungen nach Art der Veräußerung



3.5 Teileigentum

Tabelle 11: Umsatz von Teileigentum

Art	Anzahl	Kaufpreissumme in Mio. Euro
Büros	24	14,0
Läden	22	7,4
Garagen	23	0,7
Sonstige Nutzungen	3	1,4

3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Tabelle 12: Umsatz (bezogen auf den individuellen Wohnungsbau)

	2016	2017	2018	2019	2020
Bestellung von Erbbaurechten	9	-	-	2	-
Anteil am Gesamtumsatz baureifer Wohnbaugrundstücke	-	-	-	1,3 %	0,7 %
Kauf des Grundstücksanteils durch Erbbauberechtigte	10	6	4	6	14
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
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	131	8,0	30,5
2017	129	9,2	42,8
2018	140	9,7	52,7
2019	156	9,6	53,1
2020	117	9,5	38,5

Schaubild 10: Umsatz baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

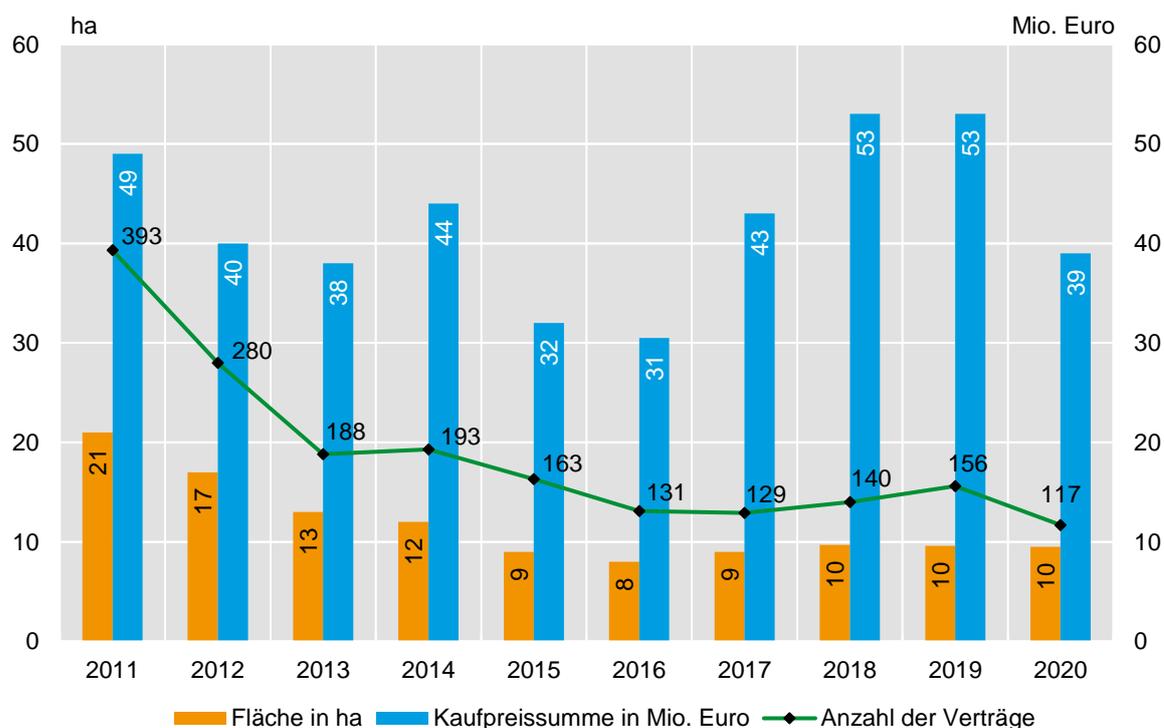


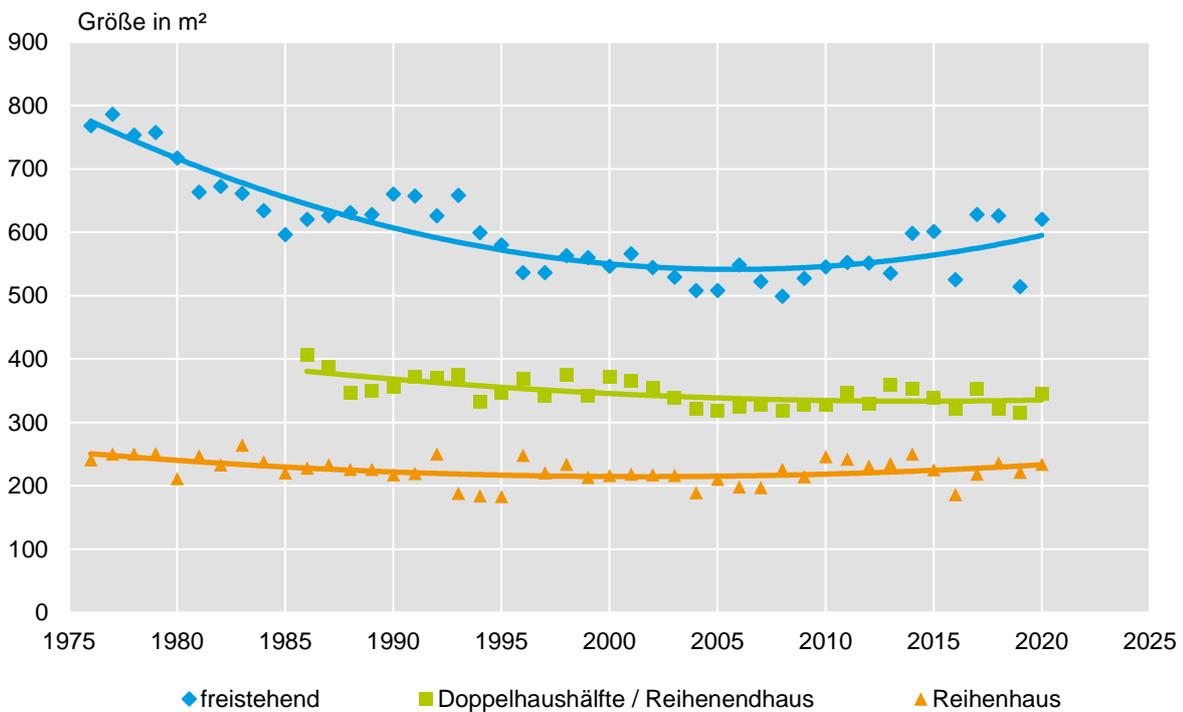
Tabelle 14: Verteilung aller Verträge von baureifem Wohnbauland für individuellen Wohnungsbau in den einzelnen Stadtteilen

Gemarkung / Stadtteil	2016	2017	2018	2019	2020
Münster*	16	23	23	59	18
- Coerde	2	2	-	3	1
- Gievenbeck	4	-	5	2	-
- Gremmendorf	14	8	4	4	4
- Kinderhaus	-	2	-	-	1
- Mecklenbeck	3	10	20	5	49
Albachten	1	-	1	1	1
Amelsbüren	9	1	9	2	4
Angelmodde	7	5	7	1	-
Handorf	2	2	2	3	5
Hiltrup	16	5	18	10	9
St. Mauritz**	31	19	12	11	10
Nienberge	-	12	5	2	-
Roxel	7	2	4	4	6
Wolbeck	16	33	29	48	9

* 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 2020 veräußerten Baugrundstücke (inkl. schlüsselfertiges Bauen), nicht die Gesamtgröße des jeweiligen Baugebietes.

Tabelle 15: Neubaugebiete

	Flächensumme in ha	Anzahl der Baugrundstücke
Henny-Waldeck-Weg	0,9	35
Petersdamm	0,6	15
Kartwinkel	0,5	14
Wolbeck-Nord	0,4	14
Roxeler Straße	0,2	9

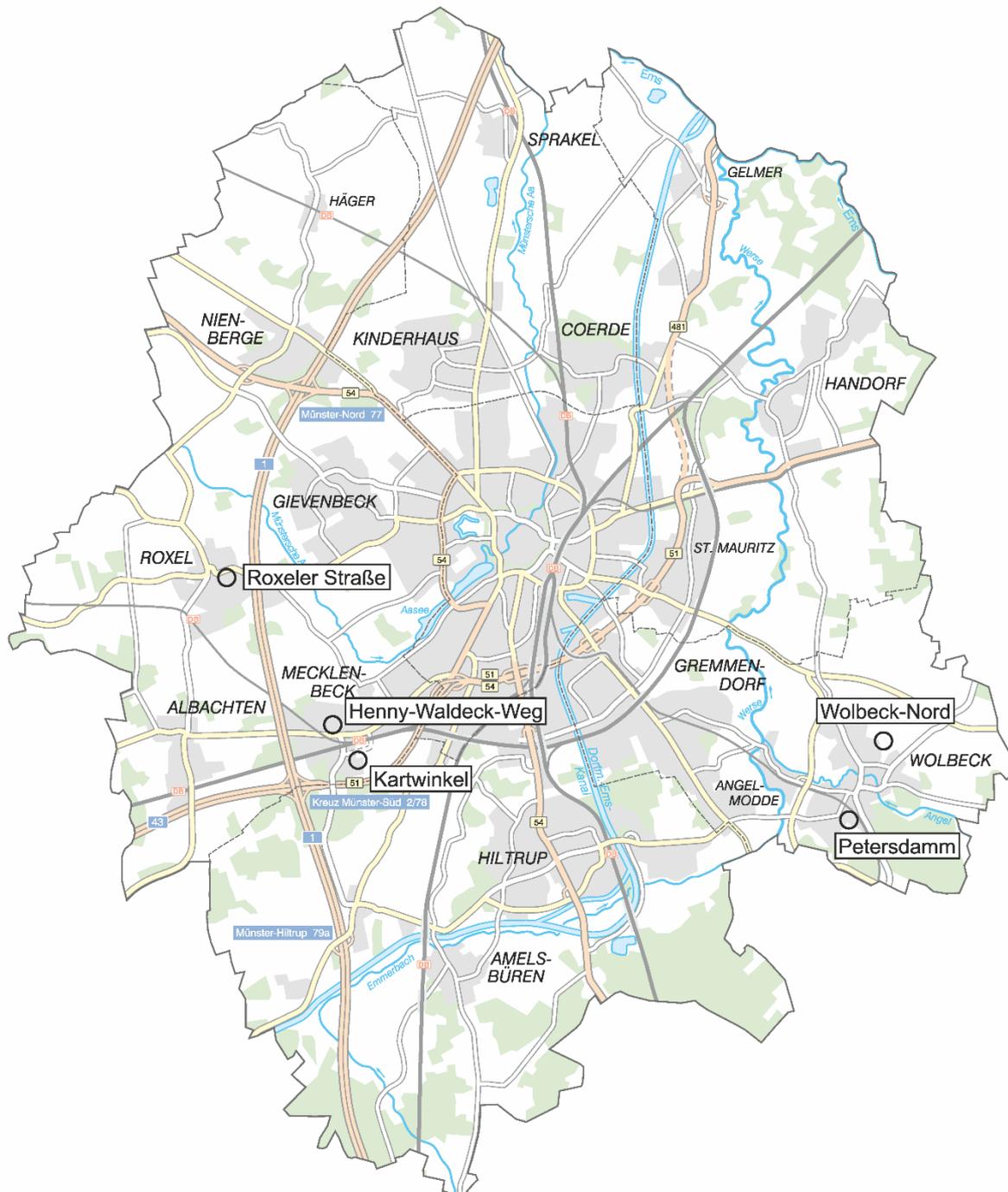
Schaubild 12: Neubaugebiete in Münster

Tabelle 16: Durchschnittspreise nach ausgewählten Grundstücksarten in Euro/m²

Jahr	für freistehende Einfamilienhausbebauung		für Reihenhaus- und Doppelhausbebauung		baureifes Wohnbauland insgesamt	
	Stadt	Privat	Stadt	Privat	Stadt	Privat
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
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	585	492	651	478	622
2020	-	706	334	663	-*	685

* kann aufgrund der fehlenden Werte für freistehende Einfamilienhäuser nicht ausgewertet werden

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/m².

Die Höhe der durchschnittlichen Kaufpreise der städtischen Grundstücke hängt von den jeweiligen Baugebieten ab, eine Preisentwicklung lässt sich aus den obigen Zahlen nicht unmittelbar ableiten. Dies gilt gleichermaßen für die privaten Verkäufe.

Bei den städtischen Grundstücken sind in der Regel besondere Bedingungen (entsprechend den Vergaberichtlinien der Stadt Münster) zu beachten. Der im Vergleich hohe Wert für städtische Verkäufe für Reihenhaus- und Doppelhausbebauung resultiert aus dem großen Baugebiet Markweg in 2019.

Insgesamt sind die Preise gegenüber dem Vorjahr im Mittel um 10,4 % gestiegen (im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr um + 2 %).

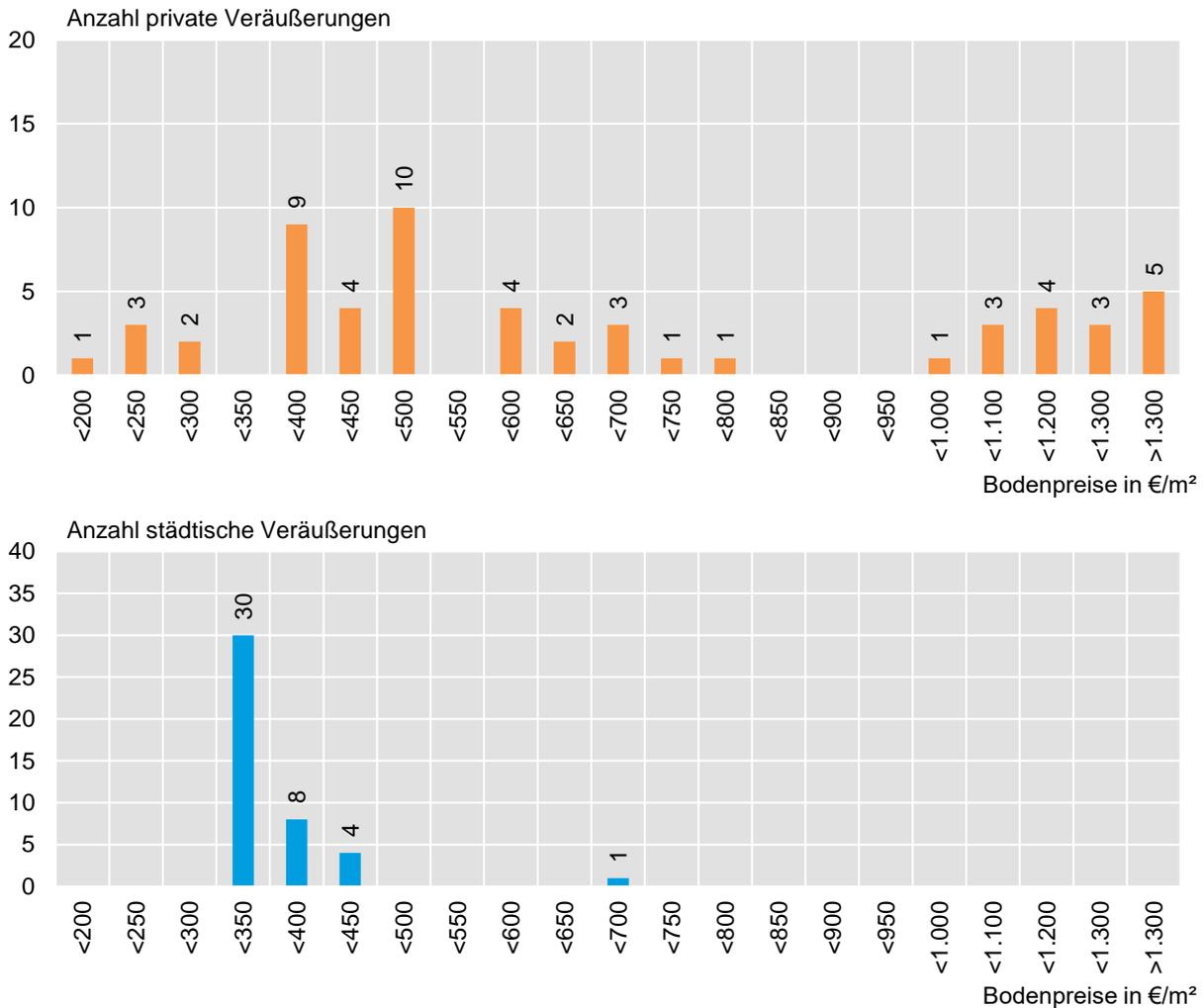
Schaubild 13: Verteilung der Bodenpreise in Euro/m² (erschließungsbeitragsfrei)

Schaubild 13 stellt die Anzahl und die Verteilung der Kaufpreise in Euro/m² dar. Erfasst sind die als geeignet beurteilten Kauffälle von baureifem Land für den individuellen Wohnungsbau.

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau sind hier nicht enthalten.

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

Tabelle 17: Private Verkäufe

Jahr	Zonen 1 - 3				Zonen 4 - 5			
	EFH		RH/DHH		EFH		RH/DHH	
	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²
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	1.173	9	871	42	379	29	394
2018	11	1.037	12	910	41	463	36	450
2019	9	943	15	920	31	481	27	502
2020	9	1.251	10	1.027	17	418	20	481

(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 ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²
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
2020	1	688	-	-	-	-	42	334

(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).

Eine eindeutige Preisentwicklung für Grundstücke für den Geschosswohnungsbau konnte im Jahr 2020 (12 Fälle) im Vergleich zu 2019 (21 Fälle) nicht ermittelt werden, da zu wenig geeignete Verkaufsfälle vorlagen.

Tabelle 19: Umsatz baureifes Land für Mehrfamilienhausbebauung und Wohnungseigentum

Jahr	Anzahl	Fläche in ha	Kaufpreissumme in Mio. Euro
2011	36	6,3	26,4
2012	44	5,6	28,8
2013	44	5,8	38,9
2014	46	7,3	49,5
2015	46	7,5	50,5
2016	36	3,5	24,4
2017	45	8,1	48,8
2018	36	3,8	22,9
2019	49	5,6	40,3
2020	31	3,4	36,0

Tabelle 20: Mittlere Preise (Median) in Euro/m² (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*
2020	-	-	1.791*	-	-

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
2020	-	-	1.323	910*	833

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*	-	-	-
2020	1.141*	-	-	-	-

* 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 m² Wohn-/ Nutzungsfläche

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

Hierzu gibt es eine Zoneneinteilung (Zonen siehe Schaubild - regionale Gliederung - am Ende des Berichts). Typische Eckwerte betragen in den Zonen 1 - 3 etwa 1.000 - 2.200 Euro/m² Wohn-/ Nutzungsfläche und in den Zonen 4 und 5 etwa 350 - 1.000 Euro/m² Wohn-/Nutzungsfläche.

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

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

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

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

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

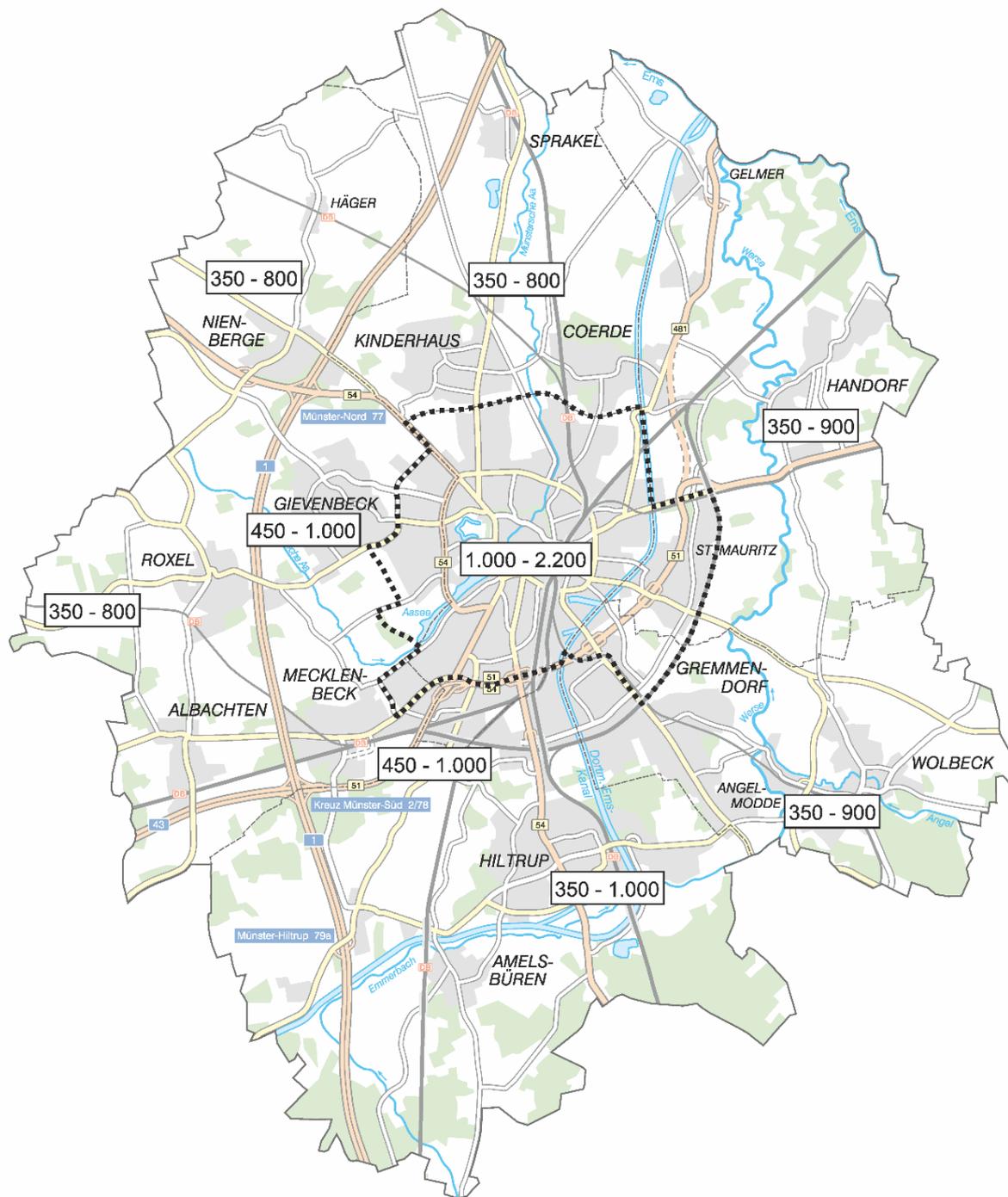
Bei Eigentumswohnungen kann der durchschnittliche Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis auch vom Baujahr der Wohnanlage abgeleitet werden. Im Rahmen von Untersuchungen von Kaufpreisen wurde festgestellt, dass der Bodenwertanteil zwischen rd. 25 % für Neubauten und rd. 45 % für ältere Gebäude liegt. In den Zonen 4 und 5 sind niedrigere Werte erkennbar. Das Ergebnis der Untersuchungen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

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

Diese %-Werte gelten nur für Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen in altersgerechtem Zustand und ordnungsgemäßer Bauunterhaltung. Bei Objekten höheren Alters sind Modernisierungen bzw. Sanierungen durch Verjüngung des Alters zu berücksichtigen.

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

Schaubild 14: Bodenwertanteile für den Geschosswohnungsbau in Euro/m² Wohnfläche



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

4.2.2 Einzelhandel (großflächig)

Am Stadtrand, den Nebenzentren und den äußeren Stadtteilen wurden für Flächen des (großflächigen) Einzelhandels im Mittel rd. 300 €/m² gezahlt. Dies belegen 8 Kauffälle aus den Jahren 2008 - 2015. Die Grundstücke hatten eine durchschnittliche Größe von rd. 6.500 m². Für den Zeitraum 2016 - 2020 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 ²
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
2020	15	10,4	19,6	76

Die Durchschnittspreise für Gewerbe- und Industrieflächen (produzierendes Gewerbe) lagen in den letzten Jahren immer zwischen rd. 70 und 80 Euro/m². Diese Schwankungen liegen in der Lage begründet und darin, ob die Grundstücke von der Stadt oder von Privat veräußert wurden.

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

Die vorstehenden Preise sind Mittelwerte (erschließungsbeitragsfrei). Die Erschließungskostenanteile können mit rd. 20 bis 30 Euro/m² 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				Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft*			
	Anzahl	ha	Mio. €	€/m ²	Anzahl	ha	Mio. €	€/m ²	Anzahl	ha	Mio. €	€/m ²
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	-	3	1,6	0,3	26,67
2019	9	32,9	2,8	7,60	7	25,8	0,5	2,01	-	-	-	-
2020	9	20,0	1,8	9,25	9	17,5	0,3	2,02	1	0,4	0,1	11,50

* Umgangssprachlich „Begünstigtes Agrarland“

Der Umsatz an Grundstücken ist bezüglich der Anzahl seit Jahren verhältnismäßig gering.

Flächen- und Geldumsatz unterliegen zudem sehr starken Schwankungen. Die Durchschnittspreise in obiger Tabelle werden nur aus geeigneten Kauffällen mit einer Größe von mehr als 2.500 m² ermittelt.

Insgesamt wurden 9 geeignete Verträge über Ackergrundstücke aus den Jahren 2019 - 2020 für die Bodenrichtwerte ausgewertet. Die Preise lagen im Bereich von 7,00 Euro/m² bis 12,70 Euro/m². Im gleichen Zeitraum wurden 3 Verträge über Dauergrünlandflächen mit einer Preisspanne von 4,70 Euro/m² bis 7,50 Euro/m² ausgewertet.

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

Die Preise für die forstwirtschaftlichen Grundstücke umfassen auch den Aufwuchs, da in den Kaufverträgen nur in ganz seltenen Fällen zwischen dem Waldbodenwert und dem Wert des aufstehenden Gehölzes untergliedert wird. Es wurden insgesamt 8 Verträge über Forstflächen aus den Jahren 2019 - 2020 mit einer Preisspanne von 1,00 Euro/m² bis 2,90 Euro/m² für die Bodenrichtwerte ausgewertet.

Für den Waldboden wurde ein Wert von 1 Euro/m² abgeleitet und als Bodenrichtwert (01.01.2021) unverändert für das gesamte Stadtgebiet beschlossen (ohne Aufwuchs).

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder wegen ihrer Nähe zu Siedlungsgebieten auch für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung eignen, wobei in absehbarer Zeit jedoch keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Tabelle 23: Umsatz

Jahr	Anzahl	Fläche in ha	Kaufpreissumme in Mio. Euro
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
2020	6	4,3	13,7

Bauerwartungsland

Aus 23 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2016 bis 2020 wurden für Bauerwartungsland (Wohnbauland) Werte von 10 - 30 % der nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte ermittelt.

Rohbauland

Aufgrund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle können für Rohbauland keine weiteren Untersuchungen durchgeführt und keine weiteren Angaben ermittelt werden.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 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. 15 % registriert. In Wohngebieten lagen die Kaufpreise bei 20 bis 50 % (im Mittel rd. 35 %) 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/m² und 1,00 Euro/m² bezahlt.

Private Verkehrsflächen im Innenbereich

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

Gemeinschaftliche KFZ-Stellplätze

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

4.6.2 Wohngrundstücke im Außenbereich (§35 BauGB)

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

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

Für Wohngrundstücke im Außenbereich (§ 35 BauGB) werden eigene Bodenrichtwerte (W-ASB) ausgewiesen.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

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

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Bodenrichtwerte sind in Bodenrichtwertkarten eingetragen, die im Internet kostenfrei unter www.boris.nrw.de abgerufen oder bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse kostenpflichtig erworben werden können. Die Geschäftsstellen erteilen mündliche und kostenpflichtige schriftliche Auskunft über die Bodenrichtwerte.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

Druckexemplare können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen eine 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.

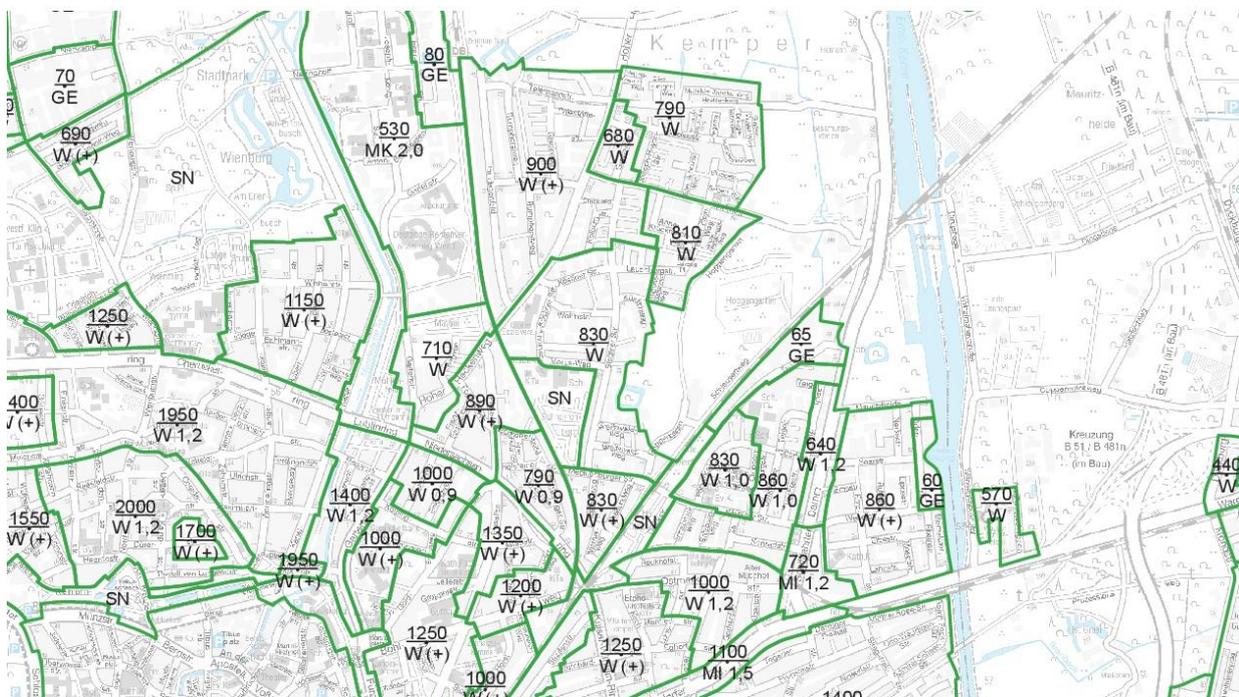
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 (1) BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 11.02.2021 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 ²	mittel €/m ²	einfach €/m ²	€/m ²
individueller Wohnungsbau	870	550	380	35
Wohnungen oder Mischnut-zun- gen mit einem gewerblichen An- teil bis 20 % des Rohertrages WGFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V	1.350	950	530	35
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages	95	75	60	25
Klassisches Gewerbe (mit tertiärer Nutzung) Handel und Dienstleistungen	220	175	130	25
Gewerbliche Bauflächen (mit überwiegend tertiärer Nutzung) nahezu ausschließlich Büro- oder Handelsnutzung WGFZ ca. 1,3	500	350	180	35

Muster der Bodenrichtwertkarte



Stand: 01.01.2021

Eigenschaften der Richtwertgrundstücke:

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

Beispiele:

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

4.7.4 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

In Gebieten mit überwiegend **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 mitberücksichtigt 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.

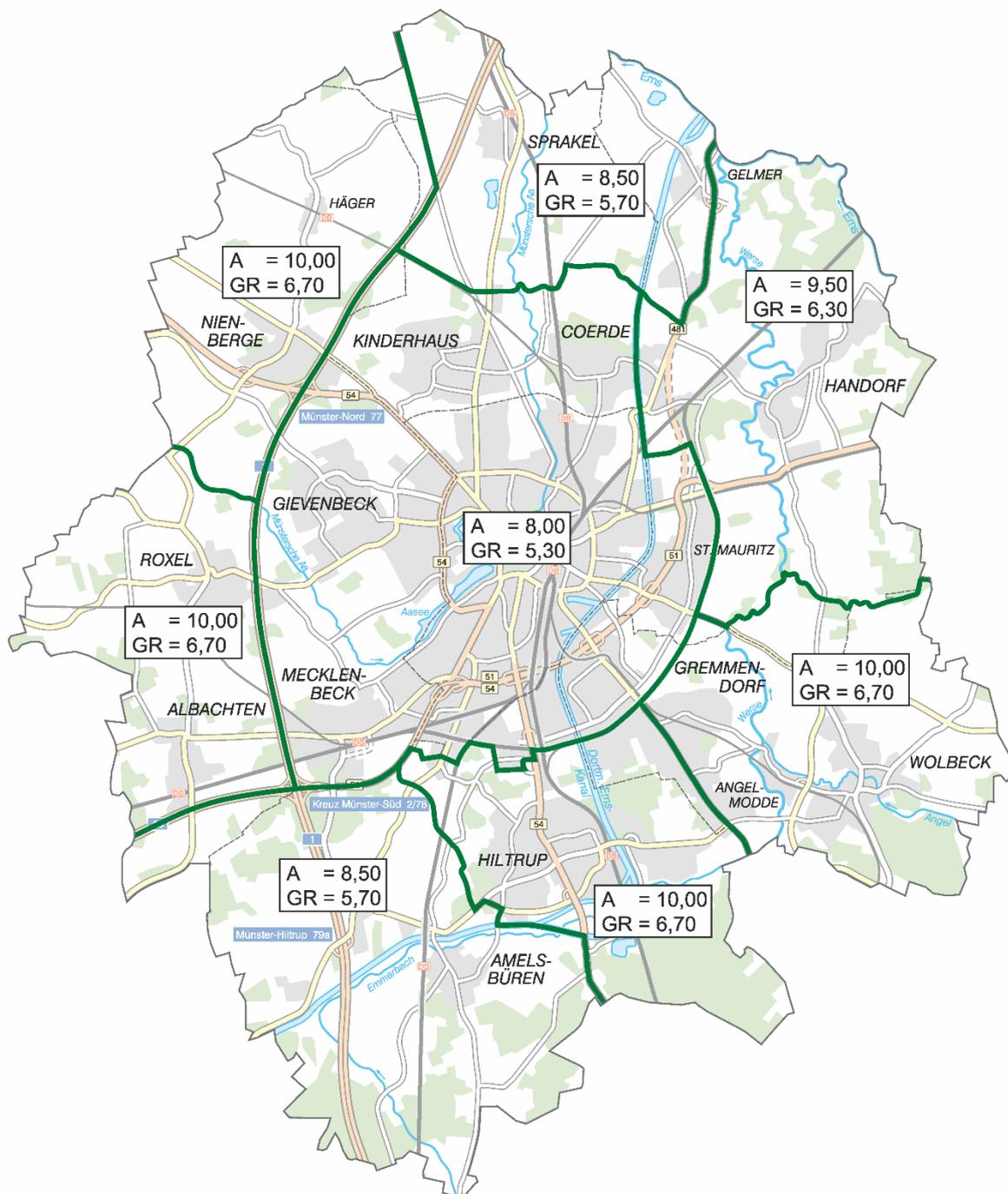
Die Richtwerte werden regional gegliedert und für Ackerflächen und Dauergrünland getrennt ausgewiesen (siehe Schaubild 15). Im gesamten Stadtgebiet der Stadt Münster beträgt der Richtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen 1,00 Euro/m² (ohne Aufwuchs).

Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich

Die vom Gutachterausschuss erstmals zum 01.01.2011 beschlossenen Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke mit ortsüblicher Erschließung im Außenbereich (W-ASB) sind im Schaubild 16 dargestellt. Sie gelten für Wohngrundstücke mit einer Grundstücksgröße von 1.000 m².

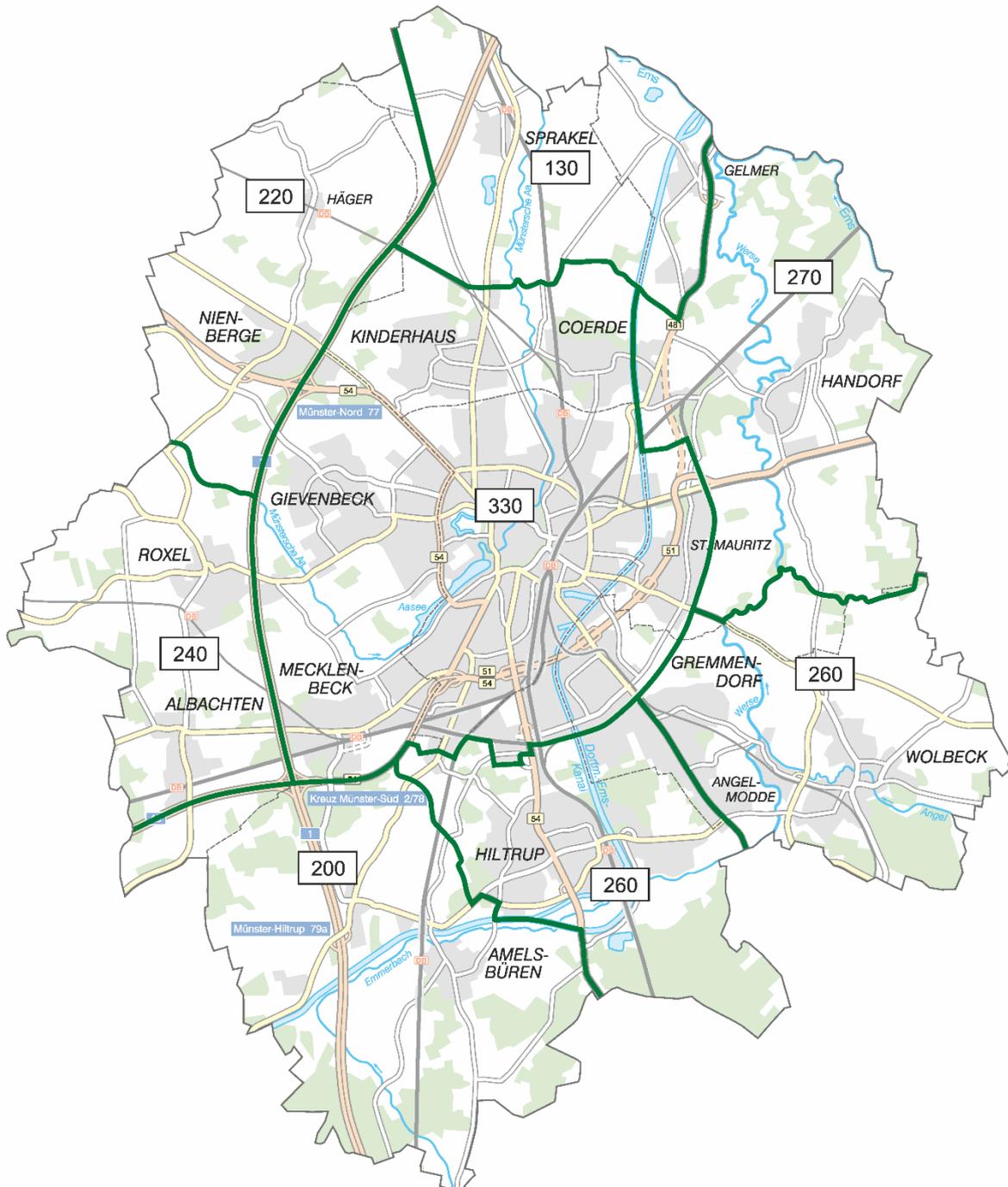
Die Richtwerte wurden gegenüber dem Vorjahr leicht angehoben.

Schaubild 15: Bodenrichtwerte in Euro/m² für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke



A = Ackerland und ackerfähiges Grünland
GR = Dauergrünland

Schaubild 16: Bodenrichtwerte in Euro/m² für Wohngrundstücke im Außenbereich (W-ASB)



4.7.5 Umrechnungskoeffizienten

Grundstücksgröße

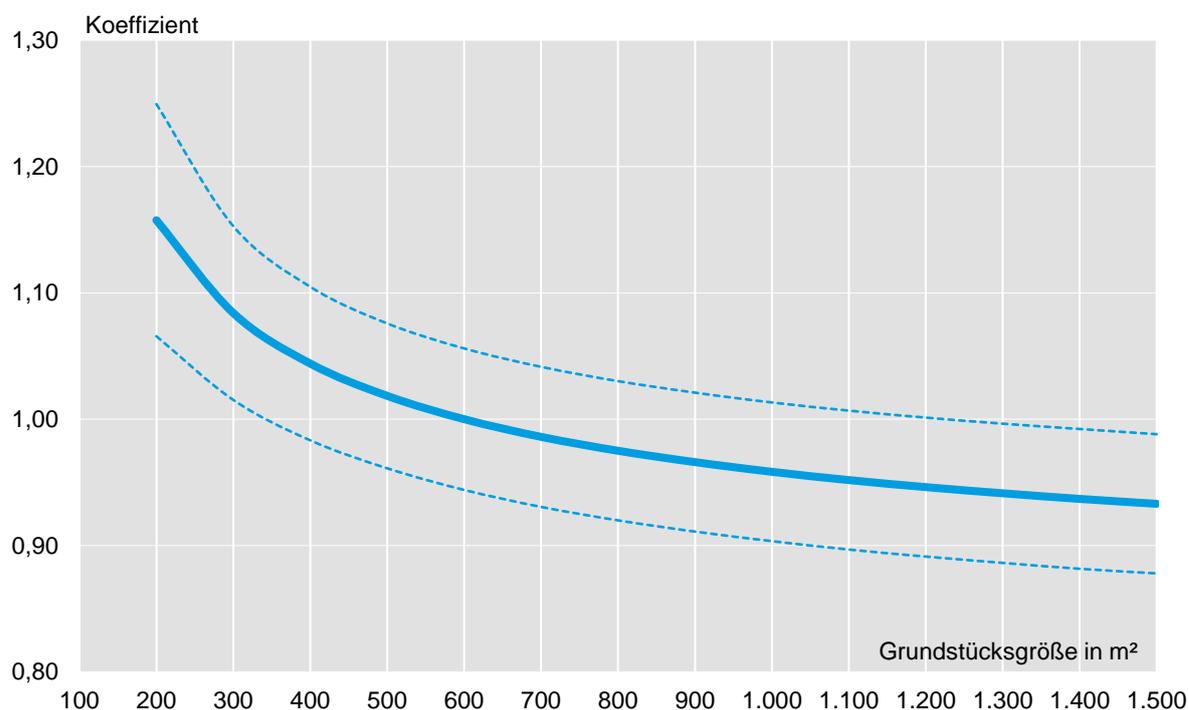
Im Rahmen der Ableitung des Einflusses der Grundstücksgröße auf den Bodenwert wurden in den Jahren 2010 bis 2012 Kaufpreise unbebauter Grundstücke für individuelle Wohnbebauung im überplanten Innenbereich herangezogen.

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

Schaubild 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)

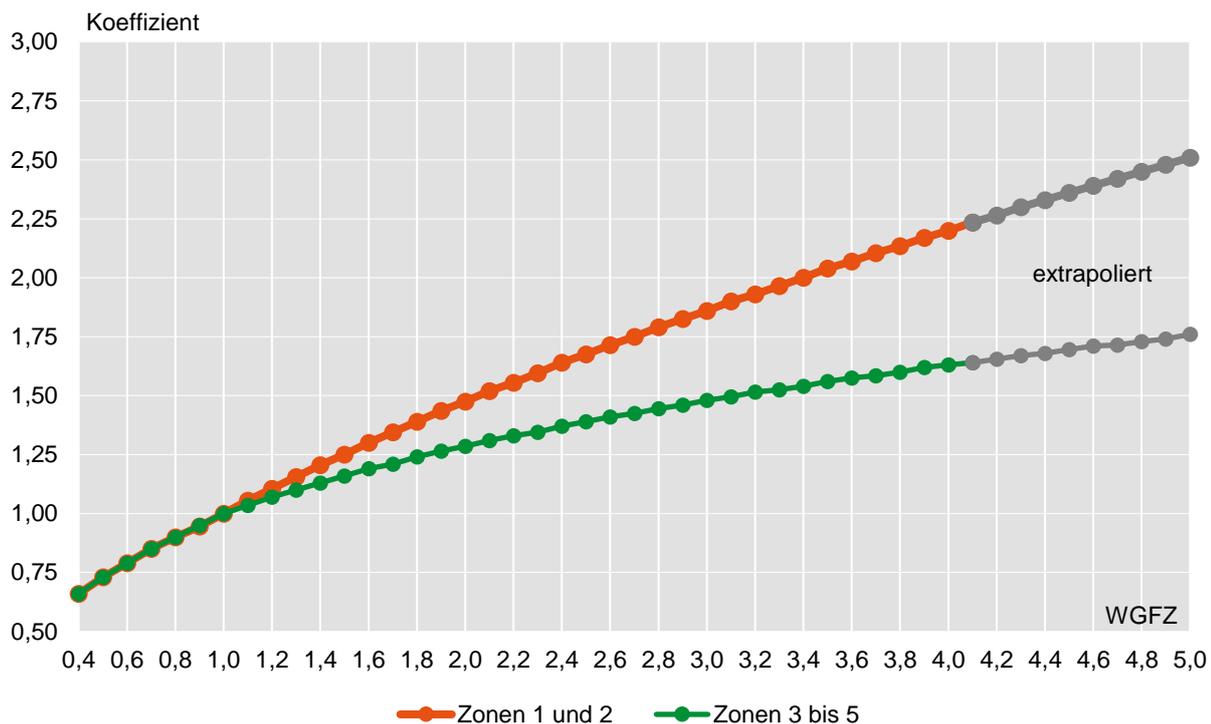
Im Rahmen einer Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung wurden Kaufpreise erschließungsbeitragsfreier, baureifer Grundstücke, bei denen das Maß der baulichen Nutzung erfahrungsgemäß ein wesentliches Kaufpreiskriterium darstellt (Wohn- und 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 dabei auch in der Regel mit hinreichender Genauigkeit - abweichend von den Vorgaben der Bodenrichtwertlinie - durch Rückrechnung mit einem Divisor von 0,75 aus der Wohn- / Nutzfläche 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 25 mit aufgelistet:

Schaubild 18: Umrechnungskoeffizienten WGFZ



Die abgeleiteten Koeffizienten für die Zone 1 und 2 fallen mit den in den Anlagen 1 und 2 der VW-RL veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten näherungsweise zusammen.

Tabelle 25: Umrechnungskoeffizienten

wertrelevante Geschossflächenzahl	WertR	Münster	
		Zone 1 und 2	Zone 3 bis 5
0,4	0,66	0,66	0,66
0,5	0,72	0,73	0,73
0,6	0,78	0,79	0,79
0,7	0,84	0,85	0,85
0,8	0,90	0,90	0,90
0,9	0,95	0,95	0,95
1,0	1,00	1,00	1,00
1,1	1,05	1,06	1,04
1,2	1,10	1,11	1,07
1,3	1,14	1,16	1,10
1,4	1,19	1,21	1,13
1,5	1,24	1,25	1,16
1,6	1,28	1,30	1,19
1,7	1,32	1,35	1,21
1,8	1,36	1,39	1,24
1,9	1,41	1,44	1,27
2,0	1,45	1,48	1,29
2,1	1,49	1,52	1,31
2,2	1,53	1,56	1,33
2,3	1,57	1,60	1,35
2,4	1,61	1,64	1,37
2,5	-	1,68	1,39
2,6	-	1,72	1,41
2,7	-	1,75	1,43
2,8	-	1,79	1,45
2,9	-	1,83	1,46
3,0	-	1,86	1,48
3,1	-	1,90	1,50
3,2	-	1,93	1,52
3,3	-	1,97	1,53
3,4	-	2,00	1,54
3,5	-	2,04	1,56
3,6	-	2,07	1,58
3,7	-	2,11	1,59
3,8	-	2,14	1,60
3,9	-	2,17	1,62
4,0	-	2,20	1,63
4,1	-	2,24	1,64
4,2	-	2,27	1,66
4,3	-	2,30	1,67
4,4	-	2,33	1,68
4,5	-	2,36	1,70
4,6	-	2,39	1,71
4,7	-	2,42	1,72
4,8	-	2,45	1,73
4,9	-	2,48	1,74
5,0	-	2,51	1,76

4.7.6 Indexreihen

Tabelle 26: Preisindices (jeweils zum 31.12.)

Unbebaute Grundstücke					
Jahr	individueller Wohnungs- bau	Geschoss- wohnungsbau	Jahr	individueller Wohnungs- bau	Geschoss- wohnungsbau
1960	6,8	17,0	1990	65,1	66,5
1961	7,9	18,0	1991	68,3	70,5
1962	8,5	18,4	1992	75,1	74,0
1963	9,7	19,3	1993	83,4	81,4
1964	11,7	21,4	1994	91,7	85,5
1965	13,0	25,1	1995	100,0	89,8
1966	13,6	28,2	1996	90,0	94,2
1967	13,8	29,3	1997	88,2	96,1
1968	13,9	30,3	1998	94,4	96,1
1969	14,4	32,4	1999	94,4	96,1
1970	16,9	34,6	2000	94,4	96,1
1971	19,0	36,4	2001	91,5	96,1
1972	21,9	38,2	2002	93,4	96,1
1973	24,2	38,9	2003	91,5	96,1
1974	26,4	39,4	2004	91,5	96,1
1975	28,0	41,0	2005	92,5	96,1
1976	30,8	42,7	2006	93,4	98,1
1977	34,2	44,3	2007	93,4	98,1
1978	40,0	47,9	2008	93,4	98,1
1979	48,0	53,2	2009	96,2	98,1
1980	55,2	58,5	2010	100,0	100,0
1981	60,8	63,2	2011	101,5	103,5
1982	63,8	67,6	2012	104,6	105,6
1983	63,8	67,6	2013	109,8	110,8
1984	63,8	67,6	2014	115,3	123,0
1985	60,6	64,2	2015	132,6	135,3
1986	57,0	64,2	2016	136,6	139,4
1987	54,1	64,2	2017	153,0	161,7
1988	58,4	64,2	2018	162,2	168,2
1989	61,4	66,5	2019	165,4	171,6
			2020	182,6	171,6

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Rund 80 % aller Reihenmittelhäuser kosteten 2020 zwischen 258.000 und 727.500 Euro, 80 % aller Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurden zu Preisen zwischen 324.500 und 765.000 Euro verkauft. Die Reihenmittelhausgrundstücke waren im Schnitt 152 - 300 m² groß, die Doppelhaus- und Reihenendhausgrundstücke zwischen 252 und 500 m².

Tabelle 27: Verkäufe von Normaleigentum

Jahr	freistehende Einfamilienhäuser		Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF
2011	292.000	1.915	253.000	1.928	196.000	1.782
2012	337.000	2.044	288.000	2.184	223.000	1.861
2013	365.000	2.374	276.000	2.131	215.000	1.971
2014	340.000	2.315	298.000	2.399	239.000	2.340
2015	385.000	2.475	325.000	2.648	251.000	2.427
2016	422.000	2.793	354.000	2.846	250.000	2.427
2017	469.000	3.020	368.000	2.867	316.000	2.661
2018	524.000	3.442	428.000	3.298	334.000	2.733
2019	552.000	3.740	480.000	3.546	362.000	3.124
2020	569.000	3.741	516.000	3.826	396.000	3.405
2011 - 2020	84 %	64 %	104 %	98 %	102 %	91 %

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

Der Auswertung liegen bei den freistehenden Einfamilienhäusern in den letzten Jahren pro Jahr im Mittel etwa jeweils 78, bei den Doppelhaushälften im Mittel etwa 115 und bei den Reihenmittelhäusern etwa 68 Kauffälle zu Grunde.

Die Anzahl an Kaufverträgen von Reihenmittelhäusern und Doppelhaushälften erlaubt eine getrennte Betrachtung von Neubauten (Baujahr größer oder gleich Vertragsjahr) und Bestandsimmobilien (Baujahr vor Vertragsjahr). 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, Neubauten und Bestandsimmobilien

Jahr	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser				Reihenmittelhäuser			
	Neubau		Bestand		Neubau		Bestand	
	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF
2011	275.000	1.989	242.000	1.944	236.000	1.948	186.000	1.741
2012	313.000	2.224	278.000	2.168	239.000	1.671	221.000	1.886
2013	282.000	2.002	273.000	2.186	226.000	1.971	214.000	1.983
2014	353.000	2.437	285.000	2.389	318.000	2.136	232.000	2.358
2015	392.000	2.722	313.000	2.634	317.000	2.211	242.000	2.455
2016	407.000	2.985	337.000	2.802	323.000	2.308	243.000	2.334
2017	393.000	2.843	354.000	2.880	338.000	2.553	306.000	2.710
2018	475.000	3.516	400.000	3.167	403.000	2.808	319.000	2.717
2019	549.000	3.797	439.000	3.396	446.000	3.227	347.000	3.105
2020	547.000	3.988	501.000	3.749	568.000	4.061	383.000	3.354
2011 - 2020	99 %	110 %	107 %	93 %	141 %	108 %	106 %	93 %

Insgesamt sind die Preise gegenüber 2019 im Mittel um 7,5 % gestiegen.

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 Beileihungswert 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 Bodenwertanteile enthalten.

Tabelle 29: Durchschnittspreise 2019/2020, individueller Wohnungsbau

Typ	Baujahre	Anzahl	Grundstücksgröße	Wohnfläche	Kaufpreis	Gesamtkaufpreis
			m ²	m ²	€/m ² WF	€
Freistehende Einfamilienhäuser	bis 1919	1	715	174	4.310	750.000
	1920 - 1949	1	750	185	7.297	1.350.000
	Grundstücksgröße 350 - 800 m ²	49	633	154	3.912	601.000
	Wohnfläche 70 - 285 m ²	35	510	154	3.681	561.000
	1995 - 2009	10	525	157	3.371	509.000
	2010 - 2019	4	511	151	5.694	899.000
	Neubau	3	560	222	5.223	1.115.000
Doppelhaushälften	bis 1949	1	397	130	7.538	980.000
	1950 - 1974	13	391	130	3.392	441.000
	Grundstücksgröße 200 - 500 m ²	16	342	137	3.326	450.000
	Wohnfläche 51 - 227 m ²	19	316	128	4.640	580.000
	1995 - 2009	8	350	148	4.220	623.619
	2010 - 2019	36	303	137	4.000	543.000
	Neubau					
Reihenendhäuser	bis 1949	-	-	-	-	-
	1950 - 1974	14	344	115	3.706	411.871
	Grundstücksgröße 200 - 500 m ²	10	311	126	3.840	484.250
	Wohnfläche 93 - 167 m ²	4	299	120	4.479	529.000
	1995 - 2009	3	381	155	2.667	406.000
	2010 - 2019	7	282	160	4.349	683.000
	Neubau					
Reihenmittelhäuser	bis 1949	1	222	100	5.860	586.000
	1950 - 1974	31	240	106	3.591	373.000
	Grundstücksgröße 150 - 300 m ²	12	253	129	2.943	370.000
	Wohnfläche 81 - 227 m ²	10	195	126	3.506	437.000
	1995 - 2009	1	197	150	4.813	722.000
	2010 - 2019	1	264	162	4.491	728.000
	Neubau					

Tabelle 30: Durchschnittspreise 2019/2020 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m² Wohnfläche nach Wohnwerten und Baujahren

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser					
<small>(max. 1.500 m² Grundstücksgröße)</small>					
Wohnwerte	Baujahre	Median	Anzahl	Gesamtmittel	Typische Preise
Lage/Qualität		€/m² WF		€/m² WF	€/m² WF
Einfach	bis 1949	-	-		
einfache, auch immissionsbelastete Lage / kleinteilig, unterdurchschnittlich	1950 - 1974	2.200	3	2.250	1.500 - 3.600
	1975 - 1999	2.300	3		
	ab 2000	-	-		
Mittel	bis 1949	3.300	5		2.600 - 4.000
mittlere Lage / durchschnittlich	1950 - 1959	3.830	24	3.500	3.000 - 4.700
	1960 - 1969	3.710	51		2.800 - 4.600
	1970 - 1979	3.300	72		2.600 - 4.000
	1980 - 1989	3.350	16		2.800 - 4.000
	1990 - 1999	3.280	8		2.600 - 4.000
	ab 2000	3.610	30		2.600 - 4.600
Gehoben	bis 1949	5.720	1		
gute, i.d.R. zentrumsnahe Lage / überdurchschnittlich	1950 - 1974	5.700	22	4.870	3.700 - 7.600
	1975 - 1999	4.800	22		4.000 - 5.600
	ab 2000	4.430	31		3.700 - 5.200
Stark gehoben	bis 1949	8.460	4		
sehr gute Lage / großzügig, exklusiv	1950 - 1974	7.000	13	7.420	6.000 - 9.300
	1975 - 1999	4.960	1		
	ab 2000	8.310	8		

Tabelle 31: Durchschnittspreise 2019/2020 in Euro/m² Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Grundstücksgröße 350 - 800 m ²			
Lage	Anzahl	Median	Preisspanne	Minimum	Maximum
Zone 3 - innerer Stadtrand					
sehr gute und gute Lage	20	6.490	4.608 - 8.434	4.250	9.170
mittlere Lage	19	4.340	2.936 - 5.370	2.220	5.870
Zone 4 - äußerer Stadtrand					
mittlere Lage	30	3.620	3.009 - 4.548	2.740	5.460
einfache Lage	3	3.060	-	-	-
Zone 5 - äußere Stadtteile					
gute Lage	9	3.720	3.404 - 4.206	3.290	4.310
mittlere Lage	120	3.340	2.656 - 4.552	920	5.770

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

Tabelle 32: Durchschnittspreise 2019/2020 in Euro/m² Wohnfläche für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Grundstücksgröße 200 - 500 m ²			
Lage	Anzahl	Median	Preisspanne	Minimum	Maximum
Zone 3 - innerer Stadtrand					
sehr gute und gute Lage	5	5.730	-	-	-
mittlere Lage	40	4.510	4.022 - 5.509	3.330	6.720
Zone 4 - äußerer Stadtrand					
mittlere Lage	56	3.610	2.378 - 4.384	1.500	5.370
einfache Lage	4	3.780	-	-	-
Zone 5 - äußere Stadtteile					
gute Lage	12	4.000	3.165 - 4.647	2.120	5.450
mittlere Lage	154	3.480	2.852 - 4.444	1.880	5.560

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

Tabelle 33: Durchschnittspreise 2019/2020 in Euro/m² Wohnfläche für Reihenmittelhäuser

Reihenmittelhäuser		Grundstücksgröße 150 - 300 m ²			
Lage	Anzahl	Median	Preisspanne	Minimum	Maximum
Zone 3 - innerer Stadtrand					
sehr gute und gute Lage	7	4.360	3.885 – 4.884	3.080	5.810
mittlere Lage	22	4.070	3.280 - 5.000	3.010	6.570
Zone 4 - äußerer Stadtrand					
mittlere Lage	53	3.030	2.500 - 3.659	1.660	4.670
einfache Lage	6	2.500	-	1.790	2.960
Zone 5 - äußere Stadtteile					
gute Lage	2	2.940	-	-	-
mittlere Lage	52	2.830	2.244 - 3.524	1.810	4.180

(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 vor allem 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 2019 und 2020 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 34: Mittlere Preise (2019/2020) in Euro/m² Wohnfläche für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser mit 200 bis 500 m² Grundstücksgröße

Lage	Baujahr					
	Neubau	2010	2000	1990	1980	1975
Zone 3 - innerer Stadtrand gute / mittlere Lage	4.400	4.700	4.800	4.900	4.500	4.700
Zone 4 - äußerer Stadtrand gute / mittlere Lage	4.000	3.900	3.600	3.600	2.900	3.200
Zone 5 - äußere Stadtteile gute / mittlere Lage	3.700	3.500	3.500	3.300	3.100	3.300

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

In Zone 3 ist eine Abhängigkeit vom Baujahr nicht erkennbar.

Tabelle 35: Mittlere Preise (2019/2020) in Euro/m² Wohnfläche für Reihemittelhäuser mit 150 bis 300 m² Grundstücksgröße

Lage	Baujahr					
	Neubau	2010	2000	1990	1980	1975
Zone 3 - innerer Stadtrand gute / mittlere Lage	4.200	-	4.700	3.800	-	3.200
Zone 4 - äußerer Stadtrand gute / mittlere Lage	3.600	3.500	3.300	3.000	3.200	3.000
Zone 5 - äußere Stadtteile gute / mittlere Lage	2.700	3.100	3.100	3.200	2.900	3.000

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

5.1.3 Indexreihen

Tabelle 36: Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser (jeweils zum 31.12.)

Bebaute Grundstücke			
Jahr	Index*	Jahr	Index*
		2005	98,1
1986	68,2	2006	96,2
1987	66,2	2007	97,1
1988	68,1	2008	96,2
1989	69,5	2009	97,1
1990	71,9	2010	100,0
1991	74,8	2011	99,0
1992	77,1	2012	106,9
1993	81,7	2013	111,2
1994	89,9	2014	121,2
1995	89,9	2015	126,0
1996	89,9	2016	133,6
1997	91,7	2017	143,0
1998	93,5	2018	158,7
1999	96,3	2019	165,0
2000	96,3	2020	177,4
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 2019 und 2020 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 2019 wurden im Übrigen über einen aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Index auf die Wertverhältnisse 2020 umgerechnet.

Nach Prüfung auf Normalverteilung sowie Ausschluss etwaiger Ausreißer standen für die Auswertung insgesamt 416 Kauffälle zur Verfügung (Kennzahlen der Stichprobe - s. Tabelle 37). Mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse wurden die Kauffälle ausgewertet, das Bestimmtheitsmaß beträgt 30 %.

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 38 -Tabelle 40).

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 37: Kennzahlen der Stichproben

	individueller Wohnungsbau (RH, REH, DHH, EFH, ZFH)			
	Mittelwert (+/- Standardabweichung der Einzelwerte)*			
Anzahl insgesamt	416			
davon im Einzelnen	116 RH	66 REH	88 DHH	146 EFH/ZFH
Sachwertfaktor	1,36 (+/- 0,21)			
vorläufiger Sachwert	394.000 € (+/- 170.000)			
Grundstücksgröße	430 m€ (+/- 207 €/m²)			
Bodenrichtwert	485 €/M² (+/- 206 €/m²)			
Bodenwert	217.000 € (+/- 145.000 €)			
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	53 % (+/- 15 %)			
Bruttogrundfläche	276 m² (+/- 82 m²)			
Wohnfläche	136 m² (+/- 34 m²)			
Baujahr	1982 (+/- 20 Jahre)			
Alter	38 Jahre (+/- 20 Jahre)			
Restnutzungsdauer	45 Jahre (+/- 17 Jahre)			

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

Tabelle 38: Sachwertfaktoren (Normaleigentum) des individuellen Wohnungsbaus - Zone 3

Baujahr	vorläufiger Sachwert in €	Zone 3 Wohnfläche in m ²						
		80	100	120	140	160	180	200
2015	400.000	1,47	1,50	1,53	1,56	1,59	1,62	1,64
	500.000	1,40	1,43	1,46	1,49	1,52	1,54	1,57
	600.000	1,35	1,38	1,41	1,44	1,46	1,49	1,52
	700.000	1,30	1,34	1,37	1,39	1,42	1,45	1,47
	800.000	1,27	1,30	1,33	1,36	1,39	1,42	1,44
2005	400.000	1,44	1,47	1,50	1,53	1,55	1,58	1,61
	500.000	1,36	1,39	1,42	1,45	1,48	1,51	1,53
	600.000	1,31	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,48
	700.000	1,27	1,30	1,33	1,36	1,39	1,41	1,44
	800.000	1,23	1,27	1,30	1,32	1,35	1,38	1,40
1995	400.000	1,40	1,43	1,46	1,49	1,52	1,54	1,57
	500.000	1,33	1,36	1,39	1,42	1,44	1,47	1,50
	600.000	1,27	1,30	1,33	1,36	1,39	1,42	1,44
	700.000	1,23	1,26	1,29	1,32	1,35	1,38	1,40
	800.000	1,20	1,23	1,26	1,29	1,31	1,34	1,37
1985	400.000	1,36	1,39	1,42	1,45	1,48	1,51	1,53
	500.000	1,29	1,32	1,35	1,38	1,41	1,43	1,46
	600.000	1,24	1,27	1,30	1,33	1,35	1,38	1,41
	700.000	1,19	1,23	1,26	1,28	1,31	1,34	1,36
	800.000	1,16	1,19	1,22	1,25	1,28	1,30	1,33
1975	400.000	1,33	1,36	1,39	1,42	1,44	1,47	1,50
	500.000	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37	1,40	1,42
	600.000	1,20	1,23	1,26	1,29	1,32	1,34	1,37
	700.000	1,16	1,19	1,22	1,25	1,28	1,30	1,33
	800.000	1,12	1,16	1,19	1,21	1,24	1,27	1,29
1965	400.000	1,29	1,32	1,35	1,38	1,41	1,43	1,46
	500.000	1,22	1,25	1,28	1,31	1,33	1,36	1,39
	600.000	1,16	1,19	1,22	1,25	1,28	1,31	1,33
	700.000	1,12	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27	1,29
	800.000	1,09	1,12	1,15	1,18	1,20	1,23	1,26

Tabelle 39: Sachwertfaktoren (Normaleigentum) des individuellen Wohnungsbaus - Zone 4

Baujahr	vorläufiger Sachwert in €	Zone 4						
		Wohnfläche in m ²						
		80	100	120	140	160	180	200
2015	300.000	1,46	1,49	1,52	1,55	1,58	1,60	1,63
	400.000	1,35	1,38	1,41	1,44	1,47	1,50	1,52
	500.000	1,28	1,31	1,34	1,37	1,40	1,42	1,45
	600.000	1,23	1,26	1,29	1,32	1,34	1,37	1,40
	700.000	1,18	1,22	1,25	1,27	1,30	1,33	1,35
2005	300.000	1,42	1,45	1,48	1,51	1,54	1,57	1,59
	400.000	1,32	1,35	1,38	1,41	1,43	1,46	1,49
	500.000	1,24	1,27	1,30	1,33	1,36	1,39	1,41
	600.000	1,19	1,22	1,25	1,28	1,31	1,33	1,36
	700.000	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27	1,29	1,32
1995	300.000	1,39	1,42	1,45	1,48	1,50	1,53	1,56
	400.000	1,28	1,31	1,34	1,37	1,40	1,42	1,45
	500.000	1,21	1,24	1,27	1,30	1,32	1,35	1,38
	600.000	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30	1,32
	700.000	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23	1,26	1,28
1985	300.000	1,35	1,38	1,41	1,44	1,47	1,49	1,52
	400.000	1,24	1,27	1,30	1,33	1,36	1,39	1,41
	500.000	1,17	1,20	1,23	1,26	1,29	1,31	1,34
	600.000	1,12	1,15	1,18	1,21	1,23	1,26	1,29
	700.000	1,07	1,11	1,14	1,16	1,19	1,22	1,24
1975	300.000	1,31	1,34	1,37	1,40	1,43	1,46	1,48
	400.000	1,21	1,24	1,27	1,30	1,32	1,35	1,38
	500.000	1,13	1,16	1,19	1,22	1,25	1,28	1,30
	600.000	1,08	1,11	1,14	1,17	1,20	1,22	1,25
	700.000	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18	1,21
1965	300.000	1,28	1,31	1,34	1,37	1,39	1,42	1,45
	400.000	1,17	1,20	1,23	1,26	1,29	1,31	1,34
	500.000	1,10	1,13	1,16	1,19	1,21	1,24	1,27
	600.000	1,04	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,21
	700.000	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,14	1,17

Tabelle 40: Sachwertfaktoren (Normaleigentum) des individuellen Wohnungsbaus - Zone 5

Baujahr	vorläufiger Sachwert in €	Zone 5 Wohnfläche in m ²						
		80	100	120	140	160	180	200
2015	200.000	1,58	1,61	1,64	1,67	1,69	1,72	1,75
	300.000	1,40	1,43	1,46	1,49	1,51	1,54	1,57
	400.000	1,29	1,32	1,35	1,38	1,41	1,43	1,46
	500.000	1,22	1,25	1,28	1,31	1,33	1,36	1,39
	600.000	1,16	1,19	1,22	1,25	1,28	1,31	1,33
2005	200.000	1,54	1,57	1,60	1,63	1,66	1,68	1,71
	300.000	1,36	1,39	1,42	1,45	1,48	1,50	1,53
	400.000	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37	1,40	1,42
	500.000	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30	1,32	1,35
	600.000	1,13	1,16	1,19	1,22	1,24	1,27	1,30
1995	200.000	1,50	1,53	1,56	1,59	1,62	1,65	1,67
	300.000	1,32	1,35	1,38	1,41	1,44	1,47	1,49
	400.000	1,22	1,25	1,28	1,31	1,33	1,36	1,39
	500.000	1,14	1,17	1,20	1,23	1,26	1,29	1,31
	600.000	1,09	1,12	1,15	1,18	1,21	1,23	1,26
1985	200.000	1,46	1,50	1,53	1,55	1,58	1,61	1,64
	300.000	1,29	1,32	1,35	1,38	1,40	1,43	1,46
	400.000	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30	1,32	1,35
	500.000	1,11	1,14	1,17	1,20	1,22	1,25	1,28
	600.000	1,05	1,08	1,11	1,14	1,17	1,20	1,22
1975	200.000	1,43	1,46	1,49	1,52	1,55	1,57	1,60
	300.000	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37	1,39	1,42
	400.000	1,14	1,17	1,20	1,23	1,26	1,29	1,31
	500.000	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,21	1,24
	600.000	1,02	1,05	1,08	1,11	1,13	1,16	1,19
1965	200.000	1,39	1,42	1,45	1,48	1,51	1,54	1,56
	300.000	1,21	1,24	1,27	1,30	1,33	1,36	1,38
	400.000	1,11	1,14	1,17	1,20	1,22	1,25	1,28
	500.000	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,20
	600.000	0,98	1,01	1,04	1,07	1,10	1,12	1,15

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

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

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 41: Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Durchschnittspreise

Tabelle 42: Preisentwicklung (gewerbliche Nutzung bis 20 % Rohertrag, nur Kauffälle < 5 Mio. Euro)

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2011 - 2020
Ø Preis je Kauffall in 1.000 Euro	747	871	799	969	935	964	1.265	1.208	1.576	1.462	+ 96 %
Euro/m ² WF / NF	1.661	1.626	2.083	2.084	2.186	2.265	2.780	2.955	3.154	3.215	+ 94 %
mittleres Baujahr	1950	1950	1955	1961	1958	1955	1955	1959	1956	1954	-

Die oben aufgelisteten Preise sind Durchschnittspreise (arithmetisches Mittel). Eine Preisentwicklung ist aus diesen Zahlen nicht direkt ableitbar.

Tabelle 43: Preisentwicklung (gemischt genutzte Objekte > 20 % gewerblicher Rohertrag)

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2011 - 2020
Gesamt in Mio. Euro	26,6	30,6	32,1	13,8	22,3	47,1	16,8	31,2	106,3	24,1	- 9 %
Euro/m ² WF / NF	2.033	1.717	2.114	1.828	3.300	2.280	2.265	2.305	3.148	3.248	+ 60 %
mittleres Baujahr	1956	1958	1954	1952	1947	1960	1962	1953	1952	1945	-

Tabelle 44: Durchschnittspreise 2019/2020 in Euro/m² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser, gewerbliche Nutzung bis 20 % Rohertrag in Abhängigkeit von Alter und Lage

Alter	gute Lage		mittlere / einfache Lage		Gesamt	
	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl
bis 10 Jahre	-	-	4.461	9	4.461	9
bis 20 Jahre	-	-	3.096	1	3.096	1
bis 30 Jahre	-	-	2.570	2	2.570	2
bis 40 Jahre	-	-	2.362	1	2.362	1
bis 50 Jahre	3.577	1	2.030	6	2.251	7
bis 60 Jahre	4.071	5	2.526	17	2.877	22
über 60 Jahre	3.268	14	2.901	37	3.002	51

Tabelle 45: Durchschnittspreise 2019/2020 in Euro/m² 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 ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl
bis 10 Jahre	-	-	-	-	-	-
bis 20 Jahre	5.482	1	-	-	5.482	1
bis 30 Jahre	-	-	3.505	1	3.505	1
bis 40 Jahre	-	-	-	-	-	-
bis 50 Jahre	5.993	1	1.983	3	2.985	4
bis 60 Jahre	3.460	4	2.518	6	2.894	10
über 60 Jahre	3.752	10	2.554	13	3.075	23

Tabelle 46: Durchschnittspreise 2019/2020 in Euro/m² Wohnfläche für Dreifamilienhäuser in Abhängigkeit von Alter und Lage

Alter	gute Lage		mittlere / einfache Lage		Gesamt	
	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl
bis 30 Jahre	-	-	6.045	1	6.045	1
bis 40 Jahre	-	-	-	-	-	-
bis 50 Jahre	-	-	2.517	3	2.517	3
über 50 Jahre	4.412	11	3.108	19	3.586	30

5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

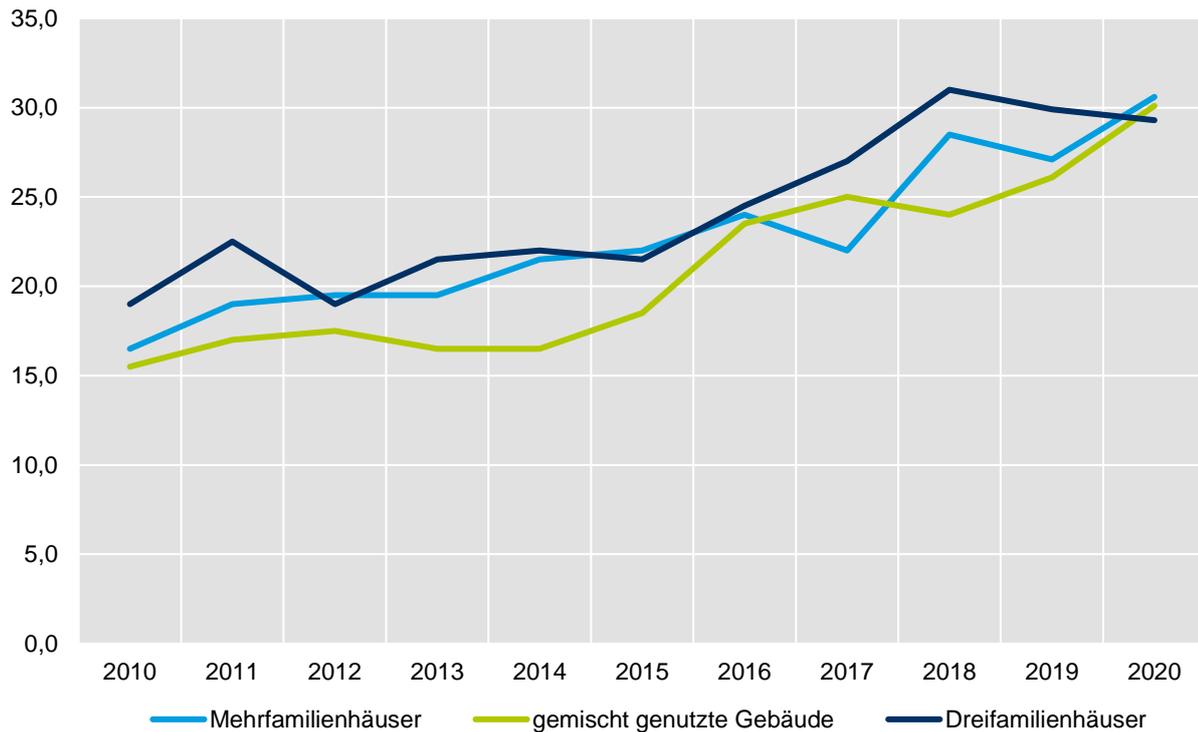
Ertragsfaktoren sind insbesondere bei Grundstücken interessant, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteschätzung am Markt im Vordergrund steht, d. h. bei Mehrfamilienhausgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Geschäftsgrundstücken.

Für die Ermittlung von Ertragsfaktoren wurde der Kaufpreis ins Verhältnis zum Jahresrohertrag gesetzt. Dieser ergibt sich aus allen erzielbaren Einnahmen eines Grundstücks (u. a. Mieten und Pachten). Die Betriebskosten (u. a. Grundsteuer, Kanalbenutzungsgebühr, Straßenreinigungsgebühren, Kosten der Versicherungen, Schornsteinfegergebühren, Treppenhausbeleuchtung) bleiben unberücksichtigt.

Tabelle 47: Rohertragsfaktoren

Typ	Lage	Rohertragsfaktor	
		Mittel	St.Abw.
Dreifamilienhäuser			
	- mittlere Lage	29,3	+/- 6,1
Mehrfamilienhäuser (bis einschl. 20 % gewerblicher Rohertrag)			
	- gute Lage	42,0	+/- 5,5
	- mittlere / einfache Lage	30,6	+/- 10,8
gemischt genutzte Gebäude (über 20 % gewerblicher Rohertrag)			
	- mittlere / einfache Lage	34,6	+/- 17,1

Der Auswertung für das Segment der Dreifamilien-, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzten Gebäude lagen 130 Kauffälle aus den Jahren 2019 / 2020 zu Grunde.

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

5.2.3 Indexreihen

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

Bebaute Grundstücke			
Jahr	Index	Jahr	Index
		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	2010	100,0
1991	76,5	2011	106,0
1992	79,6	2012	114,0
1993	87,5	2013	134,4
1994	91,9	2014	139,8
1995	101,1	2015	151,0
1996	106,2	2016	166,1
1997	108,3	2017	187,7
1998	108,3	2018	197,1
1999	111,6	2019	203,0
2000	111,6	2020	208,1
2001	103,8		
2002	98,6		
2003	93,6		
2004	95,5		

5.2.4 Liegenschaftszinssätze

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

Tabelle 49: Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Gebäudeart	Liegenschaftszins in %
Dreifamilienhäuser	0,5 - 3,0
Mehrfamilienhäuser (bis einschl. 20 % gewerblicher Rohertrag)	0,5 - 2,5
gemischt genutzte Gebäude (über 20 % gewerblicher Rohertrag)	1,0 - 4,5

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.

Tabelle 50: Liegenschaftszinssätze für den Geschosswohnungsbau

	Dreifamilien- häuser	Mehrfamilien- häuser (bis 20 % gewerbli- cher Rohertrag)	gemischt genutzte Gebäude (ab 20 % gewerbli- cher Rohertrag, im Mittel rd. 50 %)
	Mittelwert (+/- Standardabweichung der Einzelwerte)		
Liegenschaftszinssatz	1,0 % (+/- 1,3 %)	1,0 % (+/- 1,2 %)	1,4 % (+/- 1,4 %)
Lage	alle	alle	alle
Anzahl der Fälle	33	81	16
Ø Wohn-/Nutzungsfläche	236 m ² (+/- 52 m ²)	252 m ² (+/- 311 m ²)	650 m ² (+/- 1.261 m ²)
Ø Kaufpreis	3.489 €/m ² (+/- 1.566 €/m ²)	2.935 €/m ² (+/- 972 €/m ²)	3.109 €/m ² (+/- 1.432 €/m ²)
Ø Miete	7,49 €/m ² (+/- 0,48 €/m ²)	7,98 €/m ² (+/- 1,99 €/m ²)	9,91 €/m ² (+/- 3,97 €/m ²)
Ø Bewirtschaftungskosten	20 % (+/- 2,0 %)	21 % (+/- 3,0 %)	19 % (+/- 5,0 %)
Ø Restnutzungsdauer	26 Jahre (+/- 2 Jahre)	28 Jahre (+/- 9 Jahre)	31 Jahre (+/- 13 Jahre)

Aus den 130 ausgewerteten Kauffällen der Jahre 2019 / 2020 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

Bürogebäude

Aus Kaufverträgen der Jahre 2015 bis 2020 wurden die unten aufgeführten typischen Werte für Bürogebäude ermittelt.

Tabelle 51: Typische Preise für Bürogebäude in Euro/m² Nutzungsfläche inkl. Bodenanteil, Grundstücksgröße Ø 3.000 m², Bodenwertniveau Ø 650 Euro/m², Nutzungsfläche Ø 3.500 m²

Lage	Baujahr	Anzahl	Mittelwert €/m ² NF	Typische Preise €/m ² NF
zentrumsnah / Bahnhofsquartier	1950 - 2000	3	2.580	2.100 - 3.000
dezentral	1990 - 1999	8	1.750	1.200 - 2.300
	2000 - 2015	9	2.510	1.500 - 3.500

Gewerbehallen

Aus Kaufverträgen der Jahre 2015 - 2020 wurde die unten aufgeführten typischen Werte für gewerblich genutzten Objekte (Fabrikation-/Produktionshallen und Werkstätten der Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbranche) in Gewerbegebieten am Stadtrand bzw. in den äußeren Stadtteilen (Zonen 3 - 5) ermittelt.

Tabelle 52: Typische Preise für gewerblich genutzte Objekte in Euro/m² Nutzungsfläche inkl. Bodenwertanteil, Grundstücksgröße Ø 5.000 m², Bodenwertniveau Ø 70 Euro/m², Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis Ø 30 %, Nutzungsfläche Ø 2.500 m²

Baujahr	Anzahl	Mittelwert €/m ² NF	Typische Preise €/m ² NF
1960 - 1979	11	700	320 - 1.280
1980 - 2015	24	850	410 - 1.290

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

Geschäfts- und Warenhäuser

Aus Kaufverträgen der Jahre 2015 bis 2018 wurden die in der Tabelle 53 aufgeführten typischen Werte für Geschäftshäuser (auch mit untergeordnetem Anteil von Wohnnutzungen) in 1A-Lage (gemäß Handelsimmobilienreport der Wirtschaftsförderung Münster GmbH) ermittelt. Aus den Berichtsjahren 2019 und 2020 lagen keine geeigneten Kauffälle vor. Die Kaufpreise sind insbesondere von der Lage (1A-Top bzw. 1A) abhängig. Die Werte für Warenhäuser der Tabelle 54 basieren auf Kaufpreisen der Jahre 2011/2012 und werden daher nur redaktionell wiedergegeben. Die Kaufpreise sind insbesondere abhängig vom Alter. Bei neuzeitlichen Objekten orientiert sich der Kaufpreis an den oberen Eckwerten.

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

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

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

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

5.3.2 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudeart	Liegenschaftszins in %
Geschäfts- und Bürogebäude	3,5 - 5,5
Reine Gewerbeobjekte	5,0 - 7,5

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.

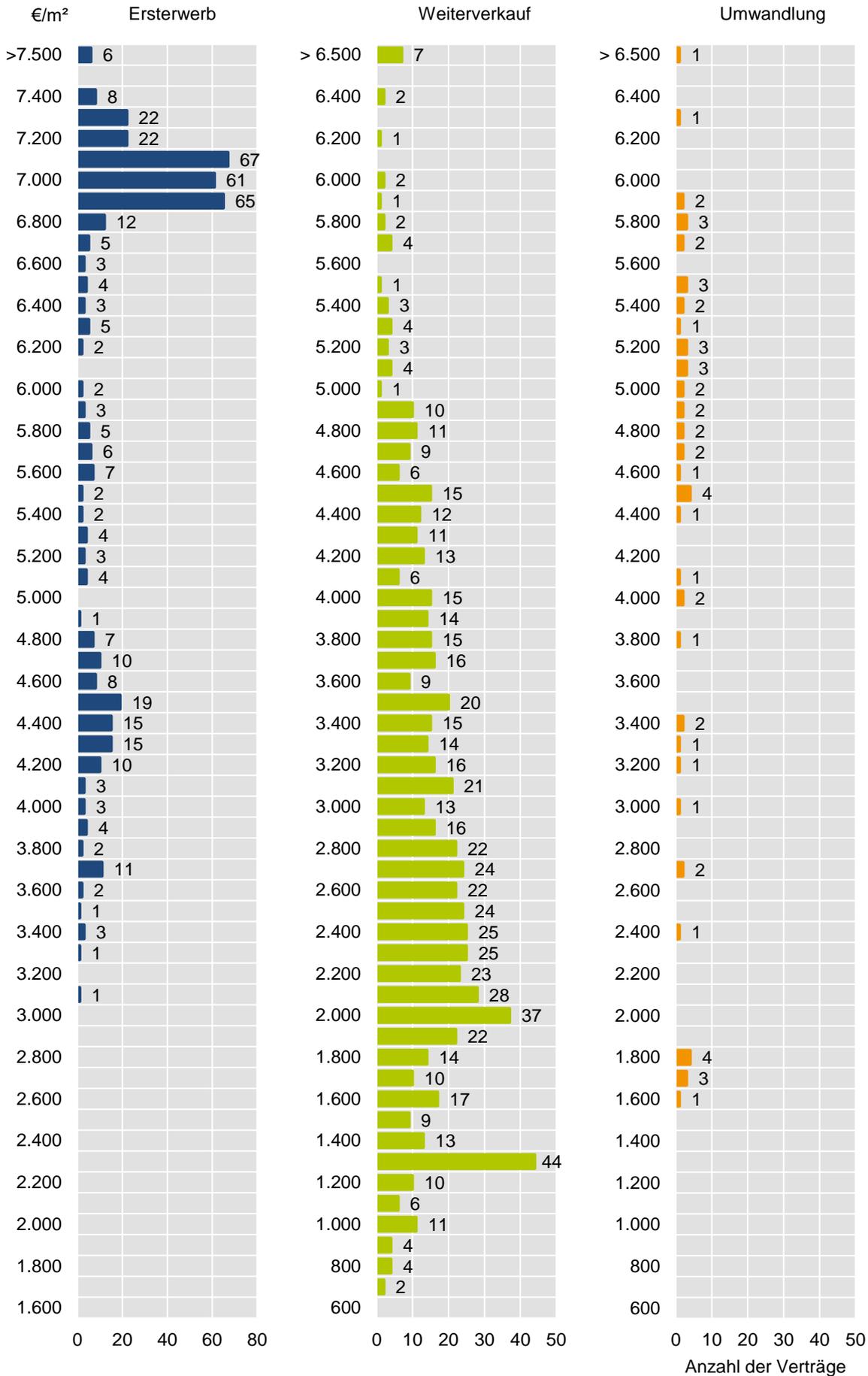
Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise wurden (auch in den folgenden Tabellen) die Anteile für Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze aus den Gesamtkaufpreisen herausgerechnet. Alle dargestellten Preise pro m² Wohnfläche beziehen sich somit allein auf die Anteile der Wohnungen (inkl. Bodenwertanteil). 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 56: Durchschnittspreise nach Art der Veräußerung (nur Normaleigentum)

Jahr	Ersterwerb €/m ²	Weiterverkauf €/m ²	Umwandlung €/m ²
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
2020	6.157	3.299	4.451

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/m² Wohnfläche



Ersterwerb

Tabelle 57: Anzahl und Durchschnittspreise in Euro/m² Wohnfläche in regionaler Gliederung

Jahr	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5	
	Anzahl	€/m ² WF								
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	-	-	50	5.493	85	5.263	56	5.069	81	3.833
2020	-	-	264	7.092	83	6.092	20	4.632	117	4.355

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

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

Die hohe Anzahl an Verkaufsfällen in Zone 2 resultiert aus einem größeren Neubauprojekt im Bahnhofsquartier, bei dem 2020 alleine 245 Wohnungen zu einem Durchschnittspreis von rd. 7.100 €/m² verkauft wurden.

Weiterverkauf

Tabelle 58: Anzahl und Durchschnittspreise in Euro/m² Wohnfläche in regionaler Gliederung

Jahr	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5	
	Anzahl	€/m ² WF								
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	4.549	133	4.103	136	3.429	180	2.096	250	2.283
2020	11	4.087	134	4.603	149	3.765	182	2.580	208	2.695

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

Umwandlungen

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

Jahr	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5	
	Anzahl	€/m ² WF								
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	4.987	62	4.777	8	1.690	4	2.651
2020	6	3.976	23	4.863	15	4.943	14	5.094	13	2.684

(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.

Wohnungseigentum - Dachräume (nicht ausgebaut)

Aus Kaufverträgen der Jahre 2007 bis 2017 über nicht ausgebauten Dachräume in zentrumsnah gelegenen Wohnungseigentumsanlagen der 1920er bis 1970er Jahre konnte ein mittlerer Kaufpreis je m² zukünftiger Wohnfläche in Höhe von 540 Euro/m² abgeleitet werden. Die Kaufpreisspanne betrug ca. 200 bis 1.200 Euro/m² und weist mit einem Variationskoeffizienten von 67,8 % eine sehr hohe Streuung auf. Der Median betrug rd. 380 Euro/m². Die Kaufpreise lagen im Mittel bei rd. 110 % des jeweiligen Bodenrichtwertes.

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 - 2020 konnten keine Informationen aus Kaufverträgen registriert werden.

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Für den Ersterwerb wurden 725 Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020 ausgewertet.

Für den Weiterverkauf wurden 507 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 Bodenwertanteile sind enthalten.

Tabelle 60: Mittlere Preise für den Ersterwerb in Euro/m² Wohnfläche in Abhängigkeit von der Wohnlage und der Entfernung

Lage	Wohnfläche				
	< 40	40 - 70	71 - 100	101 - 130	> 130
Zone 2 - zentrumsnah					
sehr gute Lage	5.808*	-	-	-	5.944*
gute Lage	-	-	5.748	5.717	5.046*
mittlere Lage	7.161	6.071	5.257*	5.414	5.155*
Zone 3 - innerer Stadtrand					
sehr gute Lage	6.486*	6.197	6.252	6.414	6.801*
gute Lage	6.532*	4.887	5.439	5.533	5.497
mittlere Lage	5.420*	5.619	6.211	5.244	3.857*
Zone 4 - äußerer Stadtrand					
mittlere Lage	5.554	4.858	5.461*	4.124	4.218*
Zone 5 - äußere Stadtteile					
gute Lage	-	4.486*	4.269	4.113*	4.462*
mittlere Lage	4.385	4.316	4.028	3.786	-

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

Lage	Alter in Jahren					
	10	20	30	40	50	ab 50
Zone 2 - zentrumsnah						
sehr gute Lage	-	6.549*	7.531*	-	-	7.878*
gute Lage	4.576*	5.182	4.362*	4.267	4.929*	4.638
mittlere Lage	-	4.699	4.036	3.100*	3.620	4.398
Zone 3 - innerer Stadtrand						
sehr gute Lage	5.143*	-	3.277*	1.828*	3.643*	3.867*
gute Lage	5.332*	4.644*	-	3.040*	5.235*	4.227
mittlere Lage	4.714	3.891	3.537	3.771	3.060	3.547
Zone 4 - äußerer Stadtrand						
gute Lage	-	-	3.495*	-	-	3.536*
mittlere Lage	4.280*	3.263	3.164	2.451	2.105	2.251
einfache Lage	-	-	3.269*	1.622	3.214*	1.735
Zone 5 - äußere Stadtteile						
gute Lage	-	-	-	2.213	2.321	1.875*
mittlere Lage	3.526*	3.063	3.038	2.469	2.918	2.741
einfache Lage	-	-	-	-	-	2.608*

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

* weniger als 5 Kauffälle

Tabelle 62: Wertverhältnisse für den Weiterverkauf in % (Neubau Ersterwerb 2020 = 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)

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

Diese %-Werte gelten nur für Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen in altersgerechtem Zustand und ordnungsgemäßer Bauunterhaltung.

6.1.3 Indexreihen

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

Bebaute Grundstücke					
Jahr	Eigentumswohnungen		Jahr	Eigentumswohnungen	
	Ersterwerb	Weiterverkauf		Ersterwerb	Weiterverkauf
1986		61,6	2005	106,7	98,1
1987	60,6	63,7	2006	104,6	96,6
1988	63,7	68,7	2007	96,2	96,1
1989	68,7	73,7	2008	99,1	99,0
1990	72,8	77,0	2009	96,1	100,9
1991	85,2	80,9	2010	100,0	100,0
1992	91,2	87,8	2011	107,0	109,0
1993	95,7	93,9	2012	128,4	114,5
1994	100,5	96,0	2013	133,5	124,7
1995	96,5	96,4	2014	144,2	132,2
1996	92,6	98,3	2015	147,1	138,8
1997	95,4	101,8	2016	153,0	145,7
1998	95,4	104,5	2017	172,1	155,9
1999	98,3	103,5	2018	176,4	163,7
2000	100,2	98,8	2019	181,7	183,3
2001	99,3	95,8	2020	207,1	197,0
2002	95,8	96,7			
2003	98,6	97,8			
2004	103,6	98,2			

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Aus 536 Kaufverträgen aus den Jahren 2019 / 2020 wurden Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen ermittelt. Deutlich erkennbar sind die Lageabhängigkeit der Zinssätze und die Abhängigkeit von der Entfernung zum Zentrum. In guten Lagen ist der Trend zu den jeweils niedrigeren Werten deutlich erkennbar.

Tabelle 64: Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Zone	1 bis 3	2 und 3	4	5	4 und 5
Lage	gut und sehr gut	mittel	mittel und gut	mittel und gut	einfach
	Mittelwert* (+/- Standardabweichung der Einzelwerte**)				
Liegenschaftszinssatz	0,7 % (+/- 0,8 %)	1,3 % (+/- 1,2 %)	1,7 % (+/- 1,3 %)	2,0 % (+/- 1,4 %)	4,1 % (+/- 1,9 %)
Anzahl der Fälle	64	145	126	151	50
Ø Wohn-/Nutzungsfläche	68 m ² (+/- 30 m ²)	60 m ² (+/- 25 m ²)	57 m ² (+/- 19 m ²)	57 m ² (+/- 24 m ²)	60 m ² (+/- 24 m ²)
Ø Bereinigter Kaufpreis	4.345 €/m ² (+/- 1.270 €/m ²)	3.475 €/m ² (+/- 1.105 €/m ²)	2.470 €/m ² (+/- 880 €/m ²)	2.385 €/m ² (+/- 600 €/m ²)	1.445 €/m ² (+/- 570 €/m ²)
Ø Netto-Kaltmiete	7,85 €/m ² (+/- 1,15 €/m ²)	7,75 €/m ² (+/- 1,10 €/m ²)	6,85 €/m ² (+/- 0,95 €/m ²)	7,15 €/m ² (+/- 1,35 €/m ²)	6,75 €/m ² (+/- 0,95 €/m ²)
Ø Bewirtschaftungskosten	21,4 % (+/- 1,9 %)	22,2 % (+/- 1,8 %)	24,7 % (+/- 1,3 %)	24,7 % (+/- 1,3 %)	25,3 % (+/- 1,0 %)
Ø Restnutzungsdauer	35 Jahre (+/- 12 Jahre)	39 Jahre (+/- 14 Jahre)	46 Jahre (+/- 12 Jahre)	47 Jahre (+/- 8 Jahre)	35 Jahre (+/- 4 Jahre)

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

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

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

Den Kauffällen lagen folgende Kriterien zu Grunde:

- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Alter: 0 bis 119 Jahre
- Rohertrag: 2.400 bis 15.200 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. + 0,2 % - Punkte und bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu einem Abschlag von i. M. - 0,5 % - Punkte.

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Tabelle 65: Rohertragsfaktoren für vermietete Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Zone	Lage	Rohertragsfaktor	
		Mittel	St.Abw.
1 bis 3	- gute und sehr gute Lage	46,6	+/- 13,8
2 und 3	- mittlere Lage	37,4	+/- 11,2
4	- mittlere und gute Lage	29,9	+/- 9,9
5	- mittlere und gute Lage	28,6	+/- 8,2
4 und 5	- einfache Lage	18,1	+/- 7,1

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

6.1.6 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenstellplätze

Tabelle 66: Kaufpreise in Euro

Art/Typ	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Preis €
Stellplätze	4.000	20.000	11.750
Garagen	5.000	30.000	16.500
Tiefgaragenstellplätze / Ersterwerb			
- Zone 2 und 3*	20.000	33.000	30.400
- Zone 4 und 5	15.000	17.500	16.250
Tiefgaragenstellplätze / Weiterverkauf			
- Zone 2 und 3*	10.000	36.000	24.600
- Zone 4 und 5	8.000	17.500	14.700

(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. Die ausgewiesenen Preise verstehen sich inklusive Grund und Boden.

Es wurde keine Differenzierung vorgenommen, ob es sich bei den Käufen und den Erwerb von Sondereigentum oder den Erwerb von Sondernutzungsrechten handelt.

7 Erbbaugrundstücke und Erbbaurechte

7.1 Durchschnittspreise

7.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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.

Tabelle 67: Verkäufe von Erbbaurechten

Jahr	freistehende Einfamilienhäuser		Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF
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	2.413	314.000	2.736	244.000	2.126
2020	353.000	2.531	348.000	2.939	287.000	2.193
2011 - 2020	37 %	45 %	39 %	73 %	39 %	36 %

* weniger als 5 Kauffälle

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

Die Anzahl an Kaufverträgen von Reihenmittelhäusern und Doppelhaushälften erlaubt eine getrennte Betrachtung von neu gebauten und gebrauchten Immobilien. Diese Auswertung wird in der Tabelle 68 vorgenommen.

Tabelle 68: Verkäufe von Erbbaurechten, Neubau und Bestandsimmobilien

Jahr	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser				Reihenmittelhäuser			
	Neubau		Bestand		Neubau		Bestand	
	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF
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	2.736	-	-	244.000	2.126
2020	-	-	348.000	2.939	-	-	287.000	2.193
2011 - 2020	-	-	49 %	78 %	-	-	39 %	36 %

* weniger als 5 Kauffälle

7.1.2 Wohnungseigentum

Weiterverkauf

Tabelle 69: Anzahl und Durchschnittspreise für Wohnungseigentum im Erbbaurecht in Euro/m² Wohnfläche in regionaler Gliederung

Jahr	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5	
	Anzahl	€/m² WF								
2011	3	1.990	3	2.297	16	1.681	15	1.411	22	1.140
2012	5	2.417	2	1.073	9	1.593	16	1.539	16	1.341
2013	5	2.729	1	1.985	3	1.932	14	1.392	14	1.329
2014	5	2.681	1	3.197	10	1.996	13	1.492	22	1.462
2015	4	2.761	-	-	8	1.927	12	1.610	14	1.324
2016	-	-	1	3.197	4	2.176	12	1.731	10	1.591
2017	2	4.266	1	1.899	17	2.808	7	2.049	25	1.596
2018	2	3.564	5	3.769	13	3.073	9	1.544	9	2.021
2019	-	-	2	2.115	10	2.773	36	1.359	11	2.361
2020	5	3.189	2	3.582	3	3.661	12	2.462	13	1.998

Die Preisentwicklung von 2011 bis 2020 ist tendenziell steigend.

Für den Weiterverkauf wurden 94 Kauffälle in den Jahren 2019 und 2020 ausgewertet. Es wird ein dem Alter entsprechender üblicher Unterhaltungszustand unterstellt. Baumängel oder Bauschäden sowie aufwändige Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind gesondert zu berücksichtigen.

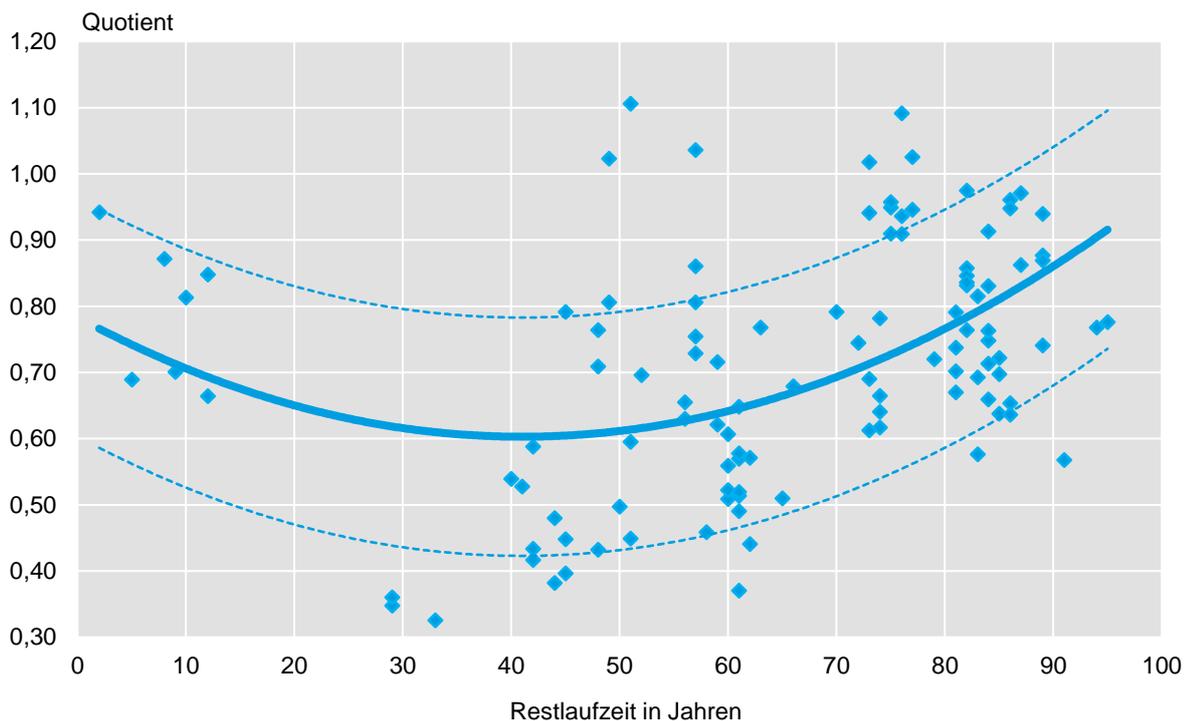
Die Kaufpreise für Wohnungseigentum im Erbbaurecht betragen im Mittel zwischen 80 % bis 100 % der Kaufpreise für Wohnungen im Normaleigentum.

7.2 Erbbaugrundstücke

Im Rahmen einer Ableitung aus dem Jahr 2013 sowie einer Aktualisierung zum Ende des Jahres 2020 wurden für den Fall „Erbbaurechtsnehmer kauft das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück)“ 110 Kauffälle von Erbbaugrundstücken (mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut) der Jahre 2012 bis 2020 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. 0,71, 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.

7.3 Sachwertfaktoren für bebaute Erbbaurechte

Im Rahmen einer Ableitung wurden Verkäufe bebauter Erbbaurechte von Reihenmittelhäusern, Reihenendhäusern, Doppelhaushälften sowie freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Zonen 3, 4 und 5 (Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung - am Ende des Berichts) der Jahre 2018 bis 2020 (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 43 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 70: Kennzahlen der Stichproben

	Mittelwert (Standardabweichung der Einzelwerte)*
Restlaufzeit des Erbbaurechtes	58 Jahre (+/- 12 Jahre)
tatsächlicher Erbbauzins	3,77 €/m ² (+/- 1,96 €/m ²)
Grundstücksgröße	386 m ² (+/- 150 m ²)
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes	69.000 € (+/- 37.000 €)
Baujahr	1981 (+/- 12 Jahre)
Wohnfläche	131 m ² (+/- 27 m ²)
Restnutzungsdauer	43 Jahre (+/- 10 Jahre)
vorläufiger Sachwert	227.000 € (+/- 72.000 €)
Kaufpreis	2.430 €/m ² (+/- 630 €/m ²)
Sachwertfaktor	1,50 (+/- 0,19)
Sachwertfaktor (Minimum / Maximum)	1,14 - 1,84

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

8 Mieten und Pachten

8.1 Gewerbemieten

Der Gutachterausschuss führt zwar keine eigene Mietsammlung, es soll jedoch an dieser Stelle ein Überblick über das Mietniveau im Gewerbebereich gegeben werden. Die Angaben beruhen auf Veröffentlichungen der „Büromarktstudie 2020“ 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 2020) 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 71: Büroflächen

Objektqualität	Mietpreis in €/m ²		
	Durchschnitt / Höchstmiete aus Büromarktstudie:		
	2018	2019	2020
City - Neubauflächen / modernisierte und repräsentative Altbauflächen / Stadthafen I	12,00 / 14,00	12,00 / 14,00	12,50 / 14,50
City - modernisierte und gut ausgestattete Bestands- oder Altbauflächen	10,00 / 12,00	10,50 / 12,00	11,50 / 13,00
Cityrand / Stadtteilzentren / Büroparks* - Neubauflächen / modernisierte und repräsentative Altbauflächen	12,00 / 14,00	12,50 / 14,00	12,50 / 14,50
Cityrand / Stadtteilzentren / Büroparks* - modernisierte Bestandsflächen mit Standardausstattung	10,00 / 12,00	10,00 / 12,50	10,00 / 12,50
Peripherie / sonstige Gewerbegebiete - Bestandsflächen mit Standardausstattung	8,50 / 10,00	9,00 / 10,00	9,00 / 10,50
Peripherie / sonstige Gewerbegebiete - einfach ausge- stattete, ältere Bestandsflächen	5,00 / 6,00	5,00 / 6,00	5,50 / 7,00

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

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

*auch Hafens und Gewerbepark Loddenheide

Tabelle 72: Ladenlokale in I-A-Geschäftslage

Ladengröße	Mietpreis in €/m ² *					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
60 - 120 m ² und mindestens 5 m Front	140 - 160	140 - 160	140 - 160	150 - 165	155 - 170	*
120 - 260 m ² und mindestens 7 m Front	110 - 140	110 - 140	110 - 140	120 - 150	120 - 155	*

Quelle: Brockhoff und Partner Immobilien GmbH Essen, Einzelhandelsmietpiegel

* Zum Redaktionsschluss des Grundstücksmarktberichts lagen noch keine aktuellen Mieten vor.

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

Tabelle 73: Ladenlokale in Nebenlagen

Lage	Mietpreis in €/m ²
Ausfallstraßen (z.B. Hammer Straße, Wolbecker Straße, Warendorfer Straße)	10 - 16
Stadtteile - gute Lage (z. B. Hilstrup Marktallee)	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 74: Hallen (eigene Erkenntnisse)

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

- Einflüsse auf den Mietpreis: (nicht abschließend)
- Lage/Entfernung zum überregionalen Straßennetz
 - Größe der Fläche, Hallenhöhe
 - Geschossigkeit
 - Fußboden (Art und Belastungsmöglichkeit)
 - Durchfahrtshöhe der Tore
 - Beleuchtung, Beheizung
 - elektrische Anlagen (Kraft, Druckluft)

Im Gewerbehallenbericht 2020 der Wirtschaftsförderung Münster GmbH ist veröffentlicht worden, dass die Untergrenze für sehr einfache Kaltlager seit Jahren unverändert bei 2,00 Euro/m² lag und die Mietpreiserwartung für eine Standardfläche leicht über 4,00 Euro/m² betrug. Die Spitzenmiete für Hallenflächen, die in Verbindung mit Büroflächen angemietet wurden, lag in der Regel bei 6,50 Euro/m².

Tabelle 75: Lagerflächen (befestigt)

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

Die angegebenen Eckwerte setzen eine ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers voraus.

Tabelle 76: 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.

8.2 Wohnungsmieten

Mieten für nicht öffentlich geförderte **Wohnungen** im Stadtgebiet Münster sind dem Mietspiegel zu entnehmen, der im April 2021 neu aufgelegt wird. Er beruht auf einer repräsentativen Erhebung und statistischen Auswertung. Der Gutachterausschuss hat an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt.

Der Mietspiegel ist im **Kundenzentrum Planen Bauen Umwelt - Stadthaus 3** und in der **Münster Information - Stadthaus 1** - gegen eine Schutzgebühr erhältlich. Auf Wunsch erfolgt ein Versand durch das Amt für Wohnungswesen.

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

8.3 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	Marienfeld, Jochen	Dipl.-Ing., Ltd. Städtischer Vermessungsdirektor
Stellvertretender Vorsitzender		N. N.
Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachterin und Gutachter	Gnewuch, Dieter Ostermann, Andreas Thiemann, Jutta Tegtmeier, Michael Wendland, Karl	Dipl.-Ing., Architekt, Öbuv Sachverständiger Dipl.-Ing., FRICS, Immobiliengutachter Dipl.-Ing., Vermessungsassessorin, Öbuv Sachverständige Dipl.-Ing., Ltd. Städtischer Vermessungsdirektor Dipl.-Ing., 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 Hülken, 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 77: Liegenschaftszinssätze in Münster in %

Gebäudeart	Liegenschaftszins in %
Wohnungseigentum (insgesamt)	0,5 - 4,5
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,5 - 2,0
Dreifamilienhäuser	0,5 - 3,0
Mehrfamilienhäuser	0,5 - 2,5
Gemischt genutzte Gebäude	1,0 - 4,5
Geschäfts- und Bürogebäude	3,5 - 5,5
Reine Gewerbeobjekte	5,0 - 7,5

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

10.2 Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

Tabelle 78: Sozioökonomische Daten

Einwohner (wohnberechtigte Bevölkerung)	312.969	(31.12.2020)
Katasterfläche (km ²)	303,1	(31.12.2020)
Einwohnerdichte (Einwohner/km ²)	1.033	
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	5,0 %	(Dez. 2020)
Gewerbeertragssteuer (Hebesatz)	460 %	
Grundsteuer A (Hebesatz)	255 %	
Grundsteuer B (Hebesatz)	510 %	

Tabelle 79: Strukturdaten Bauen und Wohnen

Saldierte Wohnungsveränderungen durch Baufertigstellungen im Neu- und Umbau	1.749	(2019)
Anzahl bestehender Wohngebäude und -heime	56.716	(31.12.2019)
Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden und -heimen insgesamt	162.036	(31.12.2019)
Haushalte der wohnberechtigten Bevölkerung	167.443	(31.12.2019)

Baupreisindex Wohngebäude (Basis 2015 = 100)		
- NRW November 2019	113,3	
- NRW November 2020	112,8	= - 0,4 %
- Bund November 2019	115,7	
- Bund November 2020	115,1	= - 0,5 %
Verbraucherpreisindex		
- NRW Dezember 2019 (Basis 2015 = 100)	105,9	
- NRW Dezember 2020	105,5	= - 0,4 %
- Bund Dezember 2019 (Basis 2015 = 100)	105,8	
- Bund Dezember 2020	105,5	= - 0,3 %
VPI Wohnungsnettomieten (Kaltmiete) NRW Dezember 2019	105,9	
VPI Wohnungsnettomieten (Kaltmiete) NRW Dezember 2020	105,5	= - 0,4 %

Tabelle 80: Wirtschaftsdaten

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	174.761	(30.06.2020)
Kaufkraftkennziffer / Einwohner	102,1	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	102,7	
Umsatzkennziffer	138,1	
Zentralitätskennziffer	134,5	
Passantenfrequenz Top 1a - Lage (Prinzipalmarkt)	6.708	
Quelle: Handelsimmobilienreport 2020/20, GfK GeoMarketing, WWU Münster Institut für Geografie		
Büroflächenbestand	2,26 Mio. m ²	(2019)
Büroflächenumsatz	102.000 m ²	(2019)
Leerstand	36.200 m ²	(2019)
Leerstandsquote	1,6 %	(2019)
Quelle: Wirtschaftsförderung Münster, Büromarktstudie 2020		
Gastgewerbe		
Übernachtungen	712.673	(2020)
Gäste	327.557	(2020)
Quelle: IT NRW		
Kraftfahrzeugbestand*		(01.01.2020)
Kraftfahrzeuge	170.424	
Anhänger	16.950	

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 § 196 Baugesetzbuch (BauGB)

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. § 34 der Grundstückswertermittlungsverordnung NRW vom 08.12.2020 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: _____ m² bis: _____ m²
 Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: von: _____ bis: _____
 Weitere Merkmale: _____

Ich verpflichte mich,

1. alle erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem oben angegebenen Zweck zu verwenden
2. die Bestimmungen der Datenschutzgesetze sowie des § 34 der Grundstückswertermittlungsverordnung NRW vom 8. Dezember 2020 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 (Tarifstelle 5.3.2.1) beträgt die Gebühr für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung je Antrag für

- nicht anonymisierte Kauffälle
Gebühr: 40 Euro Bearbeitungspauschale plus pauschal 100 Euro für den 1. bis 50. Kauffall sowie 10 Euro für jeden weiteren Kauffall
- anonymisierte Kauffälle
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Abs. 7 VermWertKostO NRW (in der jeweils gültigen Fassung; derzeit beträgt die Zeitgebühr 23 Euro je angefangener 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 GrundWertVO 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 (§ 45 Abs. 3 GrundWertVO 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.

<u>Name, Vorname</u> _____	<u>geboren am</u> _____
<u>Straße u. Haus-Nr.</u> _____	<u>Telefon</u> _____
<u>PLZ, Ort</u> _____	<u>Mobiltelefon</u> _____

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 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:

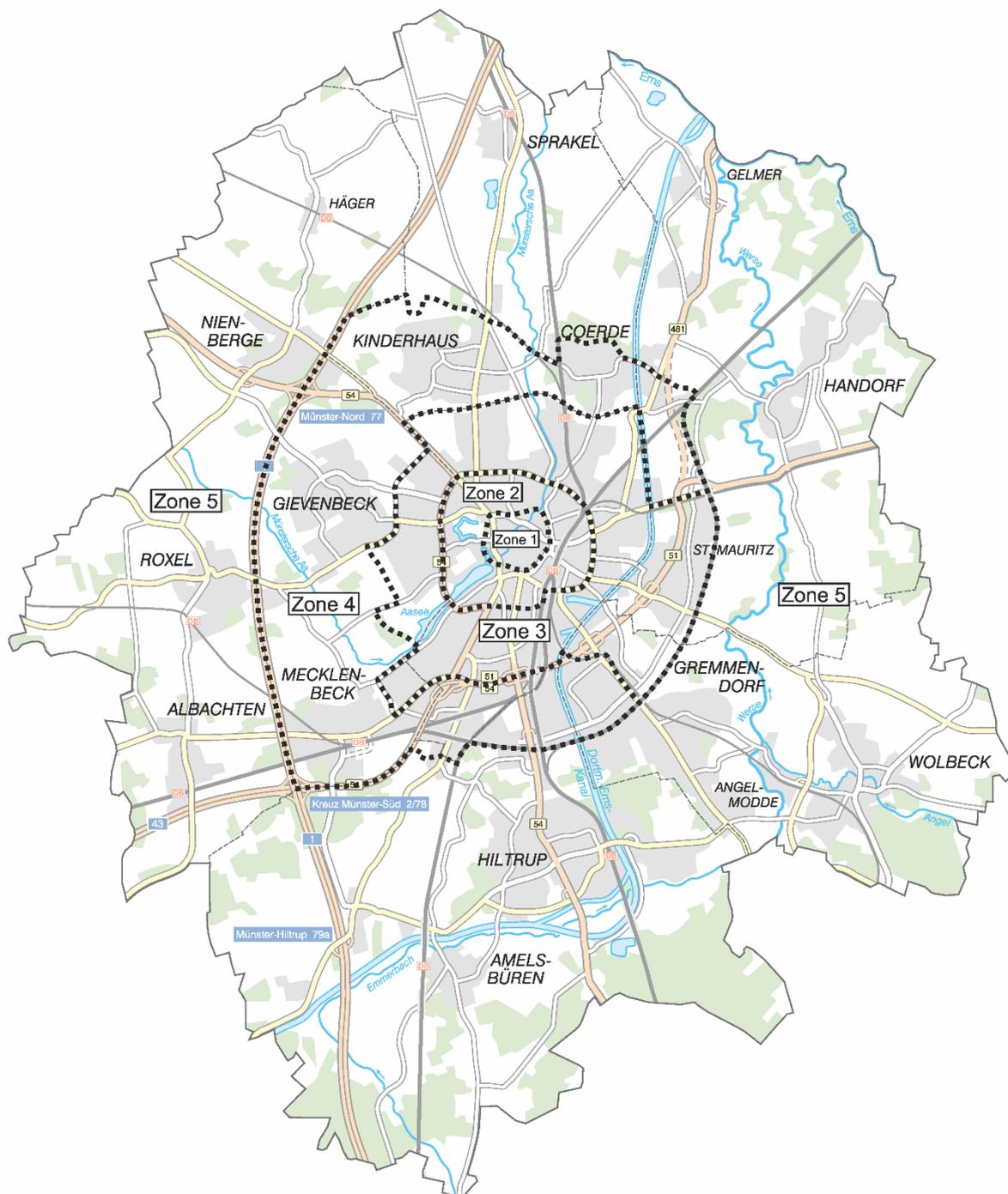
- 46 Euro für eine Bodenrichtwertkarte
- 46 Euro für eine Immobilienrichtwertkarte - Wohnungseigentum
- 46 Euro für eine Immobilienrichtwertkarte - Einfamilienhäuser
- 46 Euro für einen Grundstücksmarktbericht

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