



Grundstücksmarktbericht **2011** Stadt Münster

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Grundstücksmarktbericht 2011

Berichtszeitraum 01.01.2010 - 31.12.2010

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Münster

- Gebührenfreie Version -

Münster, im März 2011

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster

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

Telefon: (0251) 4 92 62 14

Fax: (0251) 4 92 77 55

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-muenster.de

Internet: <http://www.muenster.de/stadt/gutachter>

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

Richtwertauskünfte: Telefon: (0251) 4 92 62 76
sowie im Internet

Druck: Stadt Münster

Titelfoto: Thomas Sierig

Auflage: 250

Preis: 52 € (nach Nr. 7.3.1.3 b des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung NRW vom 05.07.2010)

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

ISSN 1436 - 6185

Vorwort

Der nachfolgende Grundstücksmarktbericht analysiert die Entwicklung des Grundstücksmarktes in Münster im Jahr 2010.

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

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

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

Der Bericht wurde auf der Grundlage der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung erstellt und in der Sitzung des Gutachterausschusses am 03. Februar 2011 eingehend beraten.

Dipl.-Ing. Michael Tegtmeier
Vorsitzender

Dipl.-Ing. Karl Wendland
Stellv. Vorsitzender

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen und weitere Informationen	6
1.1 Vorbemerkungen	6
1.2 Der Gutachterausschuss	9
1.3 Der Grundstücksmarkt in Münster im Jahre 2010 (Zusammenfassung)	10
2. Grundstücksumsatz 2010	11
3. Unbebaute Grundstücke	15
3.1 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	17
3.2 Grundstücke für den Geschosswohnungsbau	24
3.3 Gewerbe und Industrie	27
3.4 Erbbaurechte	27
3.5 Land- und Forstwirtschaft	28
3.6 Bauerwartungsland und Rohbauland	30
3.7 Wohngrundstücke im Außenbereich	30
3.8 Sonstige Flächen (Gartenland, Hofstellen, Unland u. ä.)	32
4. Bebaute Grundstücke	33
4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	35
4.2 Mehrfamilienhäuser	39
4.3 Bürogebäude	39
5. Wohnungs- und Teileigentum	40
5.1 Umsätze	40
5.2 Wohnungseigentum	45
5.2.1 Ersterwerb	47
5.2.2 Weiterverkauf	47
5.2.3 Umwandlungen	48
5.3 Teileigentum	48
5.4 Sonstiges (Kfz-Stellplätze, Garagen, Gartennutzung u. ä.)	48
6. Bodenrichtwerte	49
6.1 Gesetzlicher Auftrag	49
6.2 Bodenrichtwerte für Bauland	49
6.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	49
6.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte	51
6.5 Präsentation im Internet - BORIS.NRW	51
7. Erforderliche Daten für die Wertermittlung (hier nicht abgedruckt)	52
7.1 Preisindexreihen	
7.2 Liegenschaftszinssätze	
7.3 Rohertragsfaktoren	
7.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	
7.5 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	
7.6 Marktanpassungsfaktoren	

8.	Mieten (hier nicht abgedruckt)	52
8.1	Gewerbemieten	
8.2	Wohnungsmieten	
9.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	53
9.1	Sozioökonomische Daten	53
9.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	53
9.3	Wirtschaftsdaten	54
10.	Gebühren	55
10.1	Gebühren für Verkehrswertgutachten	55
10.2	Gebühren für den Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte	55

Anlagen:

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Antrag auf Erteilung einer schriftlichen Bodenrichtwertauskunft

Antrag auf Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert eines Grundstücks

Bestellformular: Grundstücksmarktbericht / Bodenrichtwertkarte / Markttrichtwertkarte - Wohnungseigentum

1. Vorbemerkungen und weitere Informationen

1.1 Vorbemerkungen

Die Gutachterausschüsse wurden 1960 durch das Bundesbaugesetz gebildet mit dem vorrangigen Ziel, zur Transparenz des Grundstücksmarktes beizutragen.

Grundeigentümern, Kaufinteressenten und der interessierten Öffentlichkeit sollen Informationen über den lokalen Grundstücksmarkt vermittelt werden. Sachverständigen und Bewertungsfachleuten aus der Verwaltung, dem Kredit- oder Versicherungswesen, der Immobilienwirtschaft und den Finanzbehörden, die auf Kenntnisse des Bodenmarktes angewiesen sind, soll ein Überblick über die den lokalen Markt beschreibenden Daten gegeben werden.

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

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich, die Besetzung interdisziplinär. Dem Gutachterausschuss gehören ehrenamtlich tätige Gutachter wie Architekten, Vermessungsingenieure, Wohnungswirtschaftler, landwirtschaftliche Sachverständige und Bewertungsfachleute aus dem Bankwesen sowie der Bau- und Immobilienwirtschaft an, die aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und ihrer langjährigen Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung verfügen.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses und einer seiner Stellvertreter sollen der Verwaltung angehören, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

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

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.12.2008 (zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010, die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 01.03.2006 und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) in der Fassung vom 10.01.2006 maßgeblich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für diesen Marktbericht wurden die Kaufverträge aus dem Jahre 2010 verwendet, die bis zum 15. Februar 2011 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

Alle Tabellen und Graphiken beruhen auf Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Tabelle 2 zusätzlich auf Angaben des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung der Stadt Münster (Wohnberechtigte Bevölkerung nach dem Stand vom 31.12.2010, gerundet auf 100 Einwohner) und den Flächenangaben aus dem Liegenschaftskataster (Stand 31.12.2010).

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

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

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

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

Die ungefähre Lage der ausgewerteten Objekte wird in einer Übersichtskarte grob visualisiert.

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

1.2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster

Besetzung des Gutachterausschusses

Vorsitzender

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

Stellvertretender Vorsitzender

Wendland, Karl Dipl.-Ing., Städtischer Vermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dr.- Ing. Linder, Bernd-Ulrich Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Plitt, Conny Dipl.-Ing., Architekt

Ehrenamtliche Gutachter

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

Ehrenamtliche Gutachter von Finanzbehörden

Finanzamt Münster-Außenstadt

Segbert, Karl-Heinz Steueroberamtsrat

Armelo, Josef Steueroberinspektor

Finanzamt Münster-Innenstadt

Ruß, Norbert Verwaltungsangestellter

Homann, Angelika Steueroberinspektorin

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

1.3 Der Grundstücksmarkt in Münster im Jahr 2010 (Zusammenfassung)

Mit 3.301 Kaufverträgen wurde die höchste je verzeichnete Anzahl erzielt. Die bisherige Rekordmarke aus dem Jahr 2005 (Wegfall der Eigenheimzulage) wurde um 16 Einheiten überboten.

Die Kaufpreissumme liegt mit knapp unter 690 Millionen Euro über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre.

Die Preise sind in allen Teilmärkten gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden in 390 Kaufverträgen 500 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert, das ist etwas weniger als 2009. Der Anteil der Stadt Münster an den Verkäufen bei den baureifen Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist auf 19 % gesunken.

Die Preise für unbebaute, baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau sind gegenüber 2009 gestiegen (+ 4 %). Sie liegen in der Mehrzahl zwischen 150 und 380 €/m² (inkl. Erschließungskostenanteil).

Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2010 wechselten 680 Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer, dies liegt jeweils leicht über dem Vorjahreswert und dem 10-jährigen Mittel von ca. 660 Verträgen.

Die Preise für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser sind um 3 bzw. 4 % gestiegen.

Wohnungs- und Teileigentum

Mit einer Anzahl von 1.706 Verträgen wurde das bisherige Rekordergebnis aus dem Jahr 2009 um fast 300 Einheiten übertroffen. Die Kaufpreissumme von fast 240 Millionen Euro stellt ebenfalls einen neuen Rekord dar.

Erstmals wurden mehr als 400 Ersterwerbsfälle registriert. Neu errichtete Eigentumswohnungen waren im Mittel um 4 % teurer als im Vorjahr.

Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind im Mittel um 1 % gefallen, aber die Entwicklung ist in den einzelnen Bereichen unterschiedlich. Preissteigerungen im zentrumsnahen Bereich und im inneren Stadtrand stehen Preisrückgänge in den äußeren Stadtteilen gegenüber. Unterschiedliche Preisentwicklungen in diesem Marktsegment wurden auch in der Vergangenheit immer wieder registriert.

2. Grundstücksumsatz 2010

Die Tabelle 1 enthält die Gesamtzahl der Kauffälle, den Flächenumsatz und den Geldumsatz im Stadtgebiet Münster, untergliedert nach den drei Teilmärkten (unbebaut, bebaut und Wohnungs- und Teileigentum). Unter den unbebauten Grundstücken sind nicht nur baureife Grundstücke, sondern alle sonstigen Flächen wie landwirtschaftliche Flächen, Bauerwartungsland, Ankäufe für Straßenland, Grünflächen usw. erfasst. Der gesamte Flächenumsatz betrug mehr als 2,7 km² (das sind ca. 0,9 % des Stadtgebietes), wobei jedoch die Grundstücksanteile für Wohn- und Teileigentumskauffälle nicht erfasst wurden. Der Geldumsatz liegt bei knapp unter 690 Mio. Euro. Der Umsatzschwerpunkt hinsichtlich der Anzahl liegt bei den Eigentumswohnungen (erstmal mehr als 50 %), hinsichtlich des Geldumsatzes bei den bebauten Grundstücken.

Tabelle 1: Grundstücksumsatz 2010

Art	Anzahl	Flächensumme ha	Kaufpreissumme Mio. €
unbebaut	720	157,8	94,5
bebaut	875	116,0	354,2
Wohnungs- und Teileigentum	1.706		238,9
Summe:	3.301	273,9	687,6

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

Schaubild 1: Prozentuale Verteilung

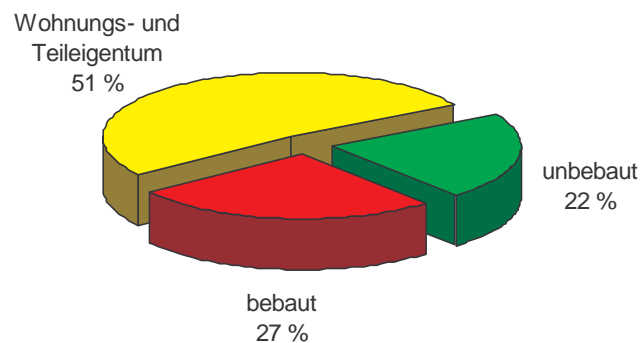


Tabelle 2: Verteilung der Umsätze auf die einzelnen Stadtteile

Gemarkung	Fläche km ²	Einwohner rd.	Anzahl aller Verträge	Verträge je 1.000 Einwohner	Kaufpreissumme Mio. €
Münster*	35,4	128.900	1.410	10,9	393,2
- Coerde	5,8	10.000	112	11,2	18,5
- Gievenbeck	9,5	18.800	322	17,1	43,5
- Gremmendorf	10,2	11.100	74	6,7	19,2
- Kinderhaus	7,8	15.200	134	8,8	19,3
- Mecklenbeck	6,3	9.300	93	10,0	22,3
Albachten	13,2	5.700	85	14,9	11,8
Amelsbüren	43,1	6.100	53	8,7	8,8
Angelmodde	5,0	7.400	106	14,3	9,8
Handorf	30,5	7.700	144	18,7	17,2
Hiltrup	21,9	25.200	345	13,7	57,2
St. Mauritz	46,0	16.200	96	5,9	22,2
Nienberge	27,7	6.500	116	17,8	12,1
Roxel	19,9	8.300	109	13,1	15,1
Wolbeck	20,6	8.700	102	11,7	17,4
Summe:	303,0	285.100	3.301	11,6	687,6

* ohne die unter den Spiegelstrichen aufgeführten Stadtteile

Im Jahr 2010 wurden - bezogen auf die Einwohnerzahl (wohnberechtigte Bevölkerung 31.12.2010) - die meisten Kaufverträge in Handorf und Nienberge geschlossen, während die Zahl der Verkäufe in Amelsbüren gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgegangen ist.

Der Anteil der Stadt Münster an Verkäufen baureifer Wohnbaulandgrundstücke liegt bei 19 % (im Vorjahr 40 %).

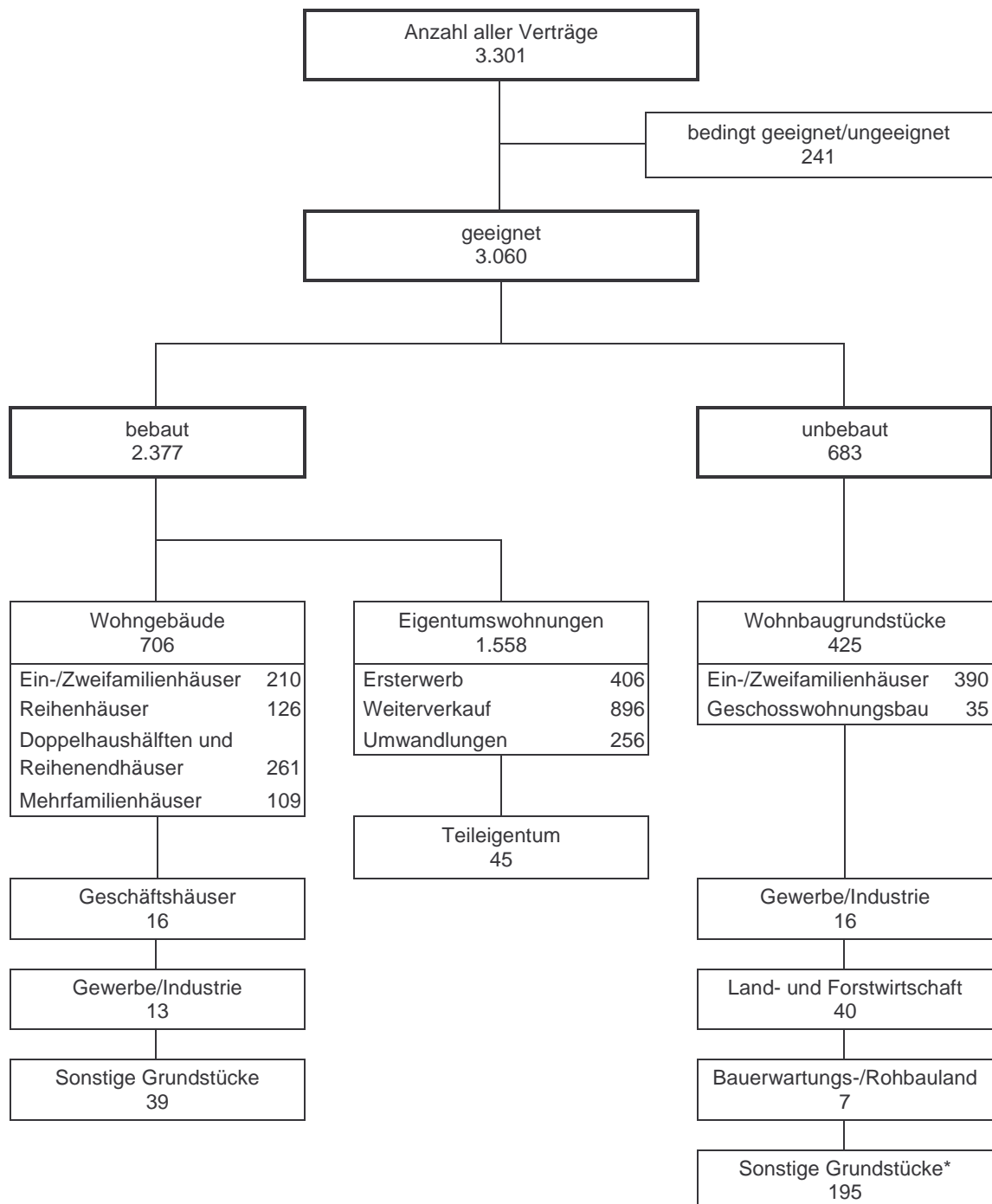
79 % der Erwerber unbebauter Grundstücke sind Privatleute und Wohnungsbaugesellschaften, der Anteil dieser Gruppe beträgt bei den bebauten Grundstücken und bei Wohnungs- und Teileigentum 93 bzw. fast 100 %.

Während der Anteil Einheimischer bei den privaten Erwerbern von bebauten und unbebauten Grundstücken bei 72 % bzw. 77 % liegt, beträgt dieser Anteil bei Wohnungs- und Teileigentum nur 55 %.

In 193 Fällen von 1.706 Kaufverträgen von Wohnungs- und Teileigentum sind sowohl Veräußerer als auch Erwerber nicht in Münster ansässig. Verkäufe von Einheimischen: 524, Verkäufe an Einheimische: 910.

Die Anzahl der registrierten Zuschläge in der Zwangsversteigerung lag in Münster in den letzten Jahren konstant bei etwa 20 bis 35 Fällen pro Jahr, das entspricht etwa 0,9 bis 1,4 % aller Kauffälle. Im Jahr 2010 wurden 37 Zuschläge erfasst, das sind 1,1 % aller Kauffälle.

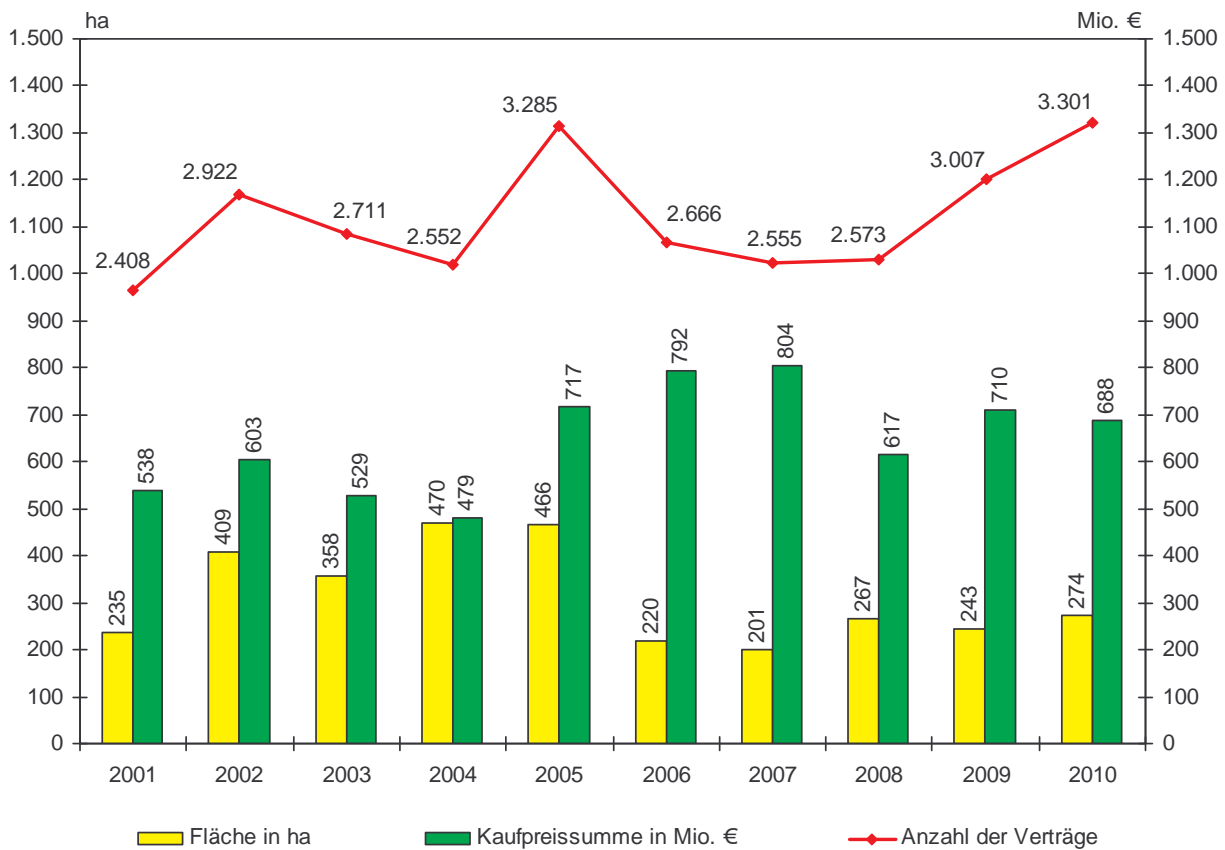
Schaubild 2: Aufteilung der Kaufverträge 2010



* 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 2001 bis 2010



Die großen Unterschiede in den Flächensummen sind weitgehend auf die Verkäufe von großen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zurückzuführen. In den letzten Jahren waren die Flächensummen ziemlich konstant.

3. Unbebaute Grundstücke

Tabelle 3: Umsatz unbebauter Grundstücke 2010

Nutzungsart	Anzahl	Flächensumme ha	Kaufpreissumme Mio. €
individueller Wohnungsbau	390	21,6	45,8
Geschosswohnungsbau	35	5,6	20,3
Gewerbe- / Industrieflächen	19	13,1	8,3
Büro / Verwaltung	7	3,2	7,8
Wohn- / Geschäftshaus	3	0,6	1,6
Sonstige*	33	4,0	1,8
Summe Bauland	487	48,1	85,6
Rohbauland	6	2,2	2,0
Bauerwartungsland	1	3,4	0,3
Land- und Forstwirtschaft	42	83,4	3,4

* z. B. Arrondierungen

Den größten Teil des Umsatzes unbebauter Grundstücke nahmen hinsichtlich der Anzahl im Jahr 2010 die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in freistehender Bauweise, als Reihenhäuser oder als Doppelhaushälften ein. Insgesamt wurden in 390 Kaufverträgen 500 Bauplätze veräußert.

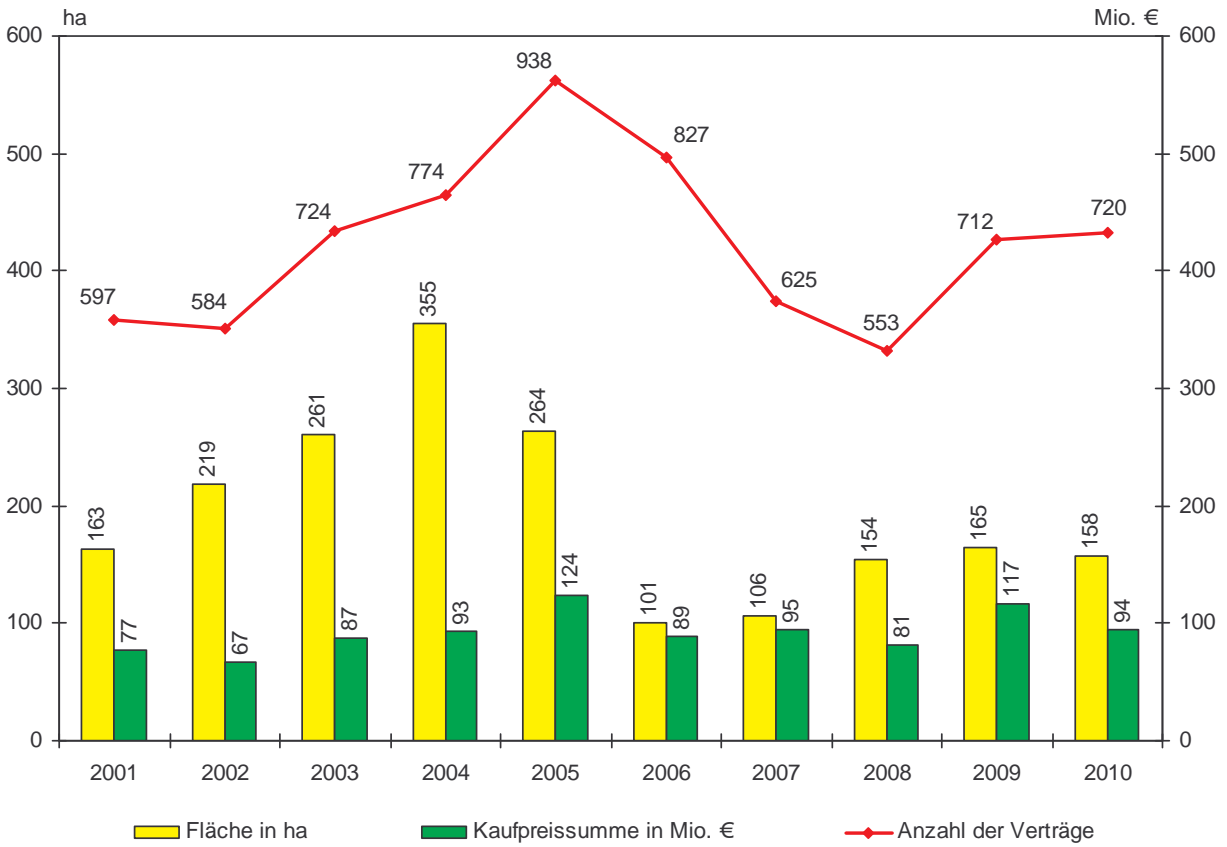
Im individuellen Wohnungsbau wurde die Vertragszahl des Vorjahres zum 15.02. zwar nicht ganz erreicht, mit 500 Grundstücken wurden jedoch deutlich mehr Grundstücke als im Jahr 2009 verkauft.

Der Verkauf von Gewerbeflächen liegt auf dem Niveau des Jahres 2009.

An Rohbauland und Bauerwartungsland wurde gegenüber dem Vorjahr weniger als die Hälfte der Fläche veräußert.

Verkäufe von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen spielen innerhalb der Stadtgrenzen von Münster traditionell keine große Rolle, die Anzahl der Verträge, die Flächensumme und die Kaufpreissumme liegen auf dem Niveau von 2009.

Schaubild 4: Umsatz unbebauter Grundstücke 2001 bis 2010



3.1 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

a) Umsätze

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

Jahr	Anzahl der Verträge	Fläche ha	Umsatz Mio. €
2001	256	10,8	17,0
2002	206	8,5	15,8
2003	326	13,5	27,1
2004	343	13,4	27,4
2005	477	19,1	38,1
2006	401	18,6	41,9
2007	300	14,3	32,5
2008	305	15,3	34,7
2009	419	20,1	48,2
2010	390	21,6	45,8

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

Gemarkung / Stadtteil	2006	2007	2008	2009	2010
Münster*	73	58	41	85	52
- Coerde	6	1	6	32	20
- Gievenbeck	92	40	40	41	21
- Gremmendorf	22	16	23	14	6
- Kinderhaus	3	3	3	7	13
- Mecklenbeck	18	11	11	7	9
Albachten	31	18	12	16	27
Amelsbüren	20	8	65	31	14
Angelmodde	1	4	6	13	24
Handorf	34	35	25	31	51
Hiltrup	43	21	9	38	64
St. Mauritz	20	22	16	27	25
Nienberge	4	2	21	36	31
Roxel	38	33	10	23	15
Wolbeck	11	38	14	21	18

* ohne die unter den Spiegelstrichen aufgeführten Stadtteile

Schaubild 5: Umsatz baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau 2001 bis 2010

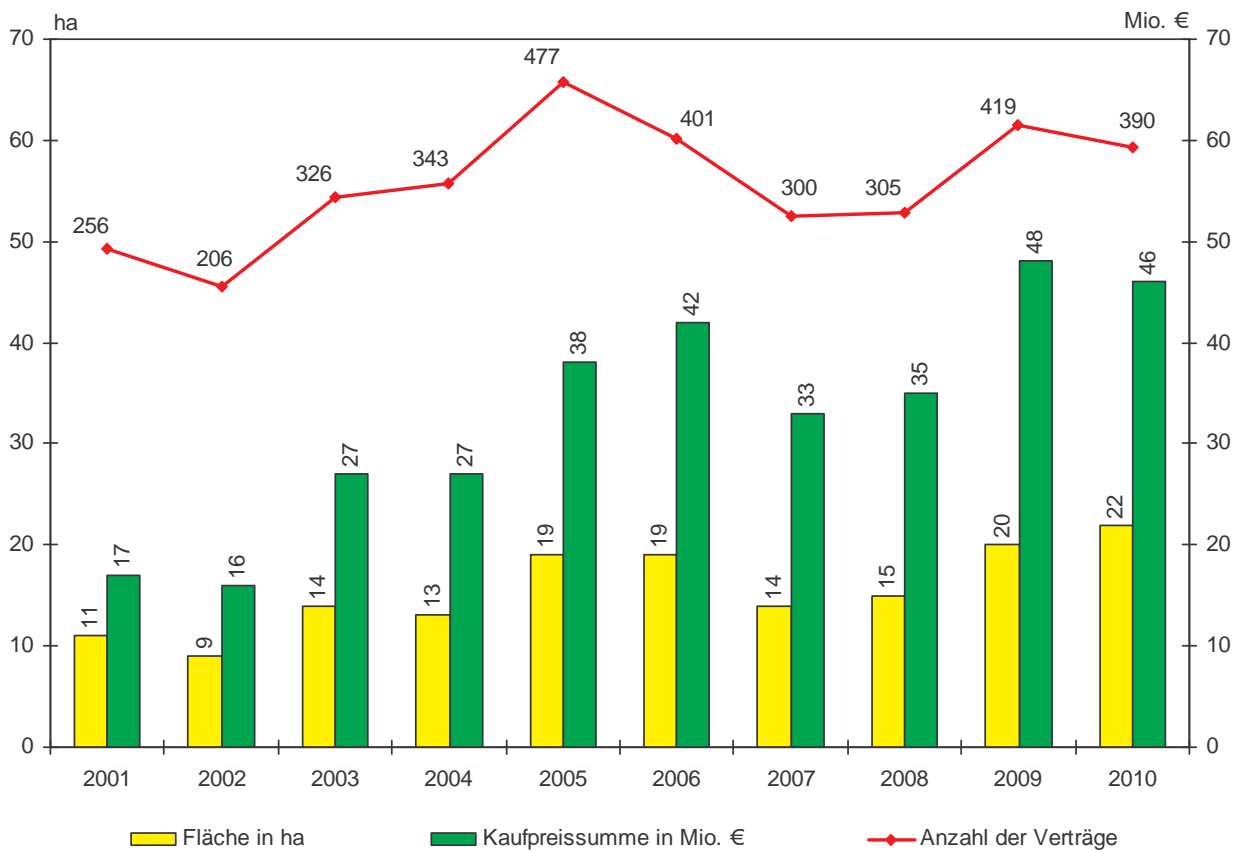
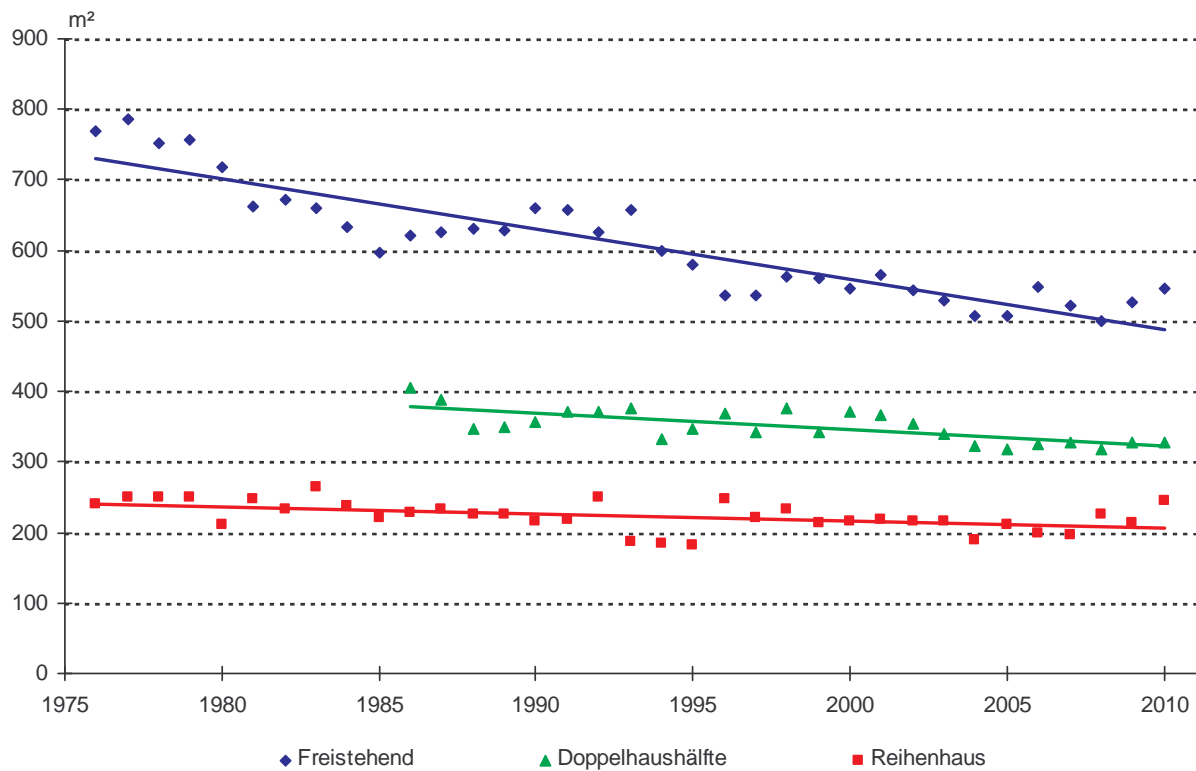


Schaubild 6: Entwicklung der mittleren Grundstücksgrößen von 1976 bis 2010



Deutlich erkennbar ist - insbesondere bei der freistehenden Bauweise - der seit Jahren anhaltende Trend zu kleineren Grundstücken.

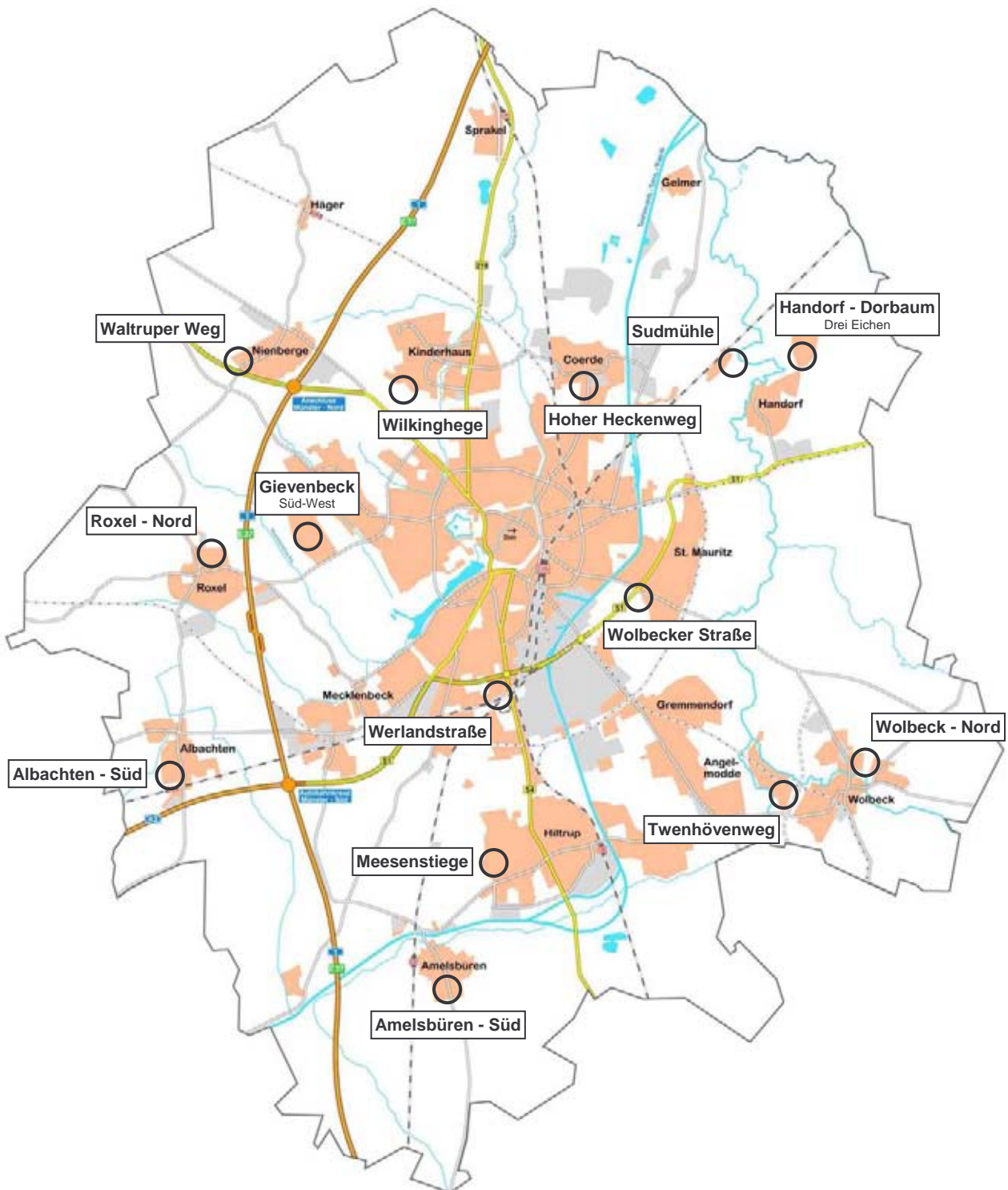
Die meisten Kaufverträge von baureifem Land für die Einfamilienhausbebauung werden erfahrungsgemäß in Neubaugebieten geschlossen. Nur vereinzelt kommt es zu Verkäufen von Baulücken, die häufig auch zu wesentlich höheren Preisen veräußert werden als Grundstücke in reinen Neubaugebieten.

Die größten Neubaugebiete in Münster im Berichtsjahr sind im Folgenden zusammengestellt. Angegeben ist die Summe der Flächen der im Jahr 2010 veräußerten Baugrundstücke (inkl. schlüsselfertiges Bauen), nicht die Gesamtgröße des jeweiligen Baugebietes.

Tabelle 6: Neubaugebiete

	Flächensumme ha	Anzahl der Baugrundstücke
Hiltrup - Meesenstiege	3,2	75
Albachten - Süd	2,0	61
Handorf Dorbaum - Drei Eichen	1,6	36
Nienberge - Waltruper Weg	1,4	31
Angelmodde - Twenhövenweg	1,0	22
Handorf - Sudmühle	1,0	14
Wolbeck - Nord	1,0	27
Amelsbüren - Süd	0,6	12

Schaubild 7: Neubaugebiete in Münster



b) Preise

Tabelle 7: Durchschnittspreise nach ausgewählten Grundstücksarten in €/m²

Jahr	für freistehende Einfamilienhausbebauung		für Reihenhaus- und Doppelhausbebauung		baureifes Wohnbauland insgesamt	
	Stadt	Privat	Stadt	Privat	Stadt	Privat
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
2004	185	278	183	230	185	248
2005	183	255	178	229	182	244
2006	231	267	193	254	202	261
2007	222	264	181	247	211	257
2008	243 / 485	285	227 / 406	239	198 / 466	259
2009	197 / 478	262	197 / 421	230	186 / 435	251
2010	184 / 449	255	187 / 458	244	186 / 454	251

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

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

Bei den städtischen Preisen ab 2008 wird unterschieden zwischen den Preisen nach Vergaberichtlinien und den jeweils höheren Preisen, die im Bieterverfahren gezahlt wurden.

Insgesamt sind die Preise gegenüber dem Vorjahr im Mittel um ca. 4 % gestiegen. In den zentrumsnahen Wohngebieten ist eine noch höhere Preissteigerung zu verzeichnen, während in den äußeren Stadtteilen keine nennenswerte Preissteigerung erkennbar war.

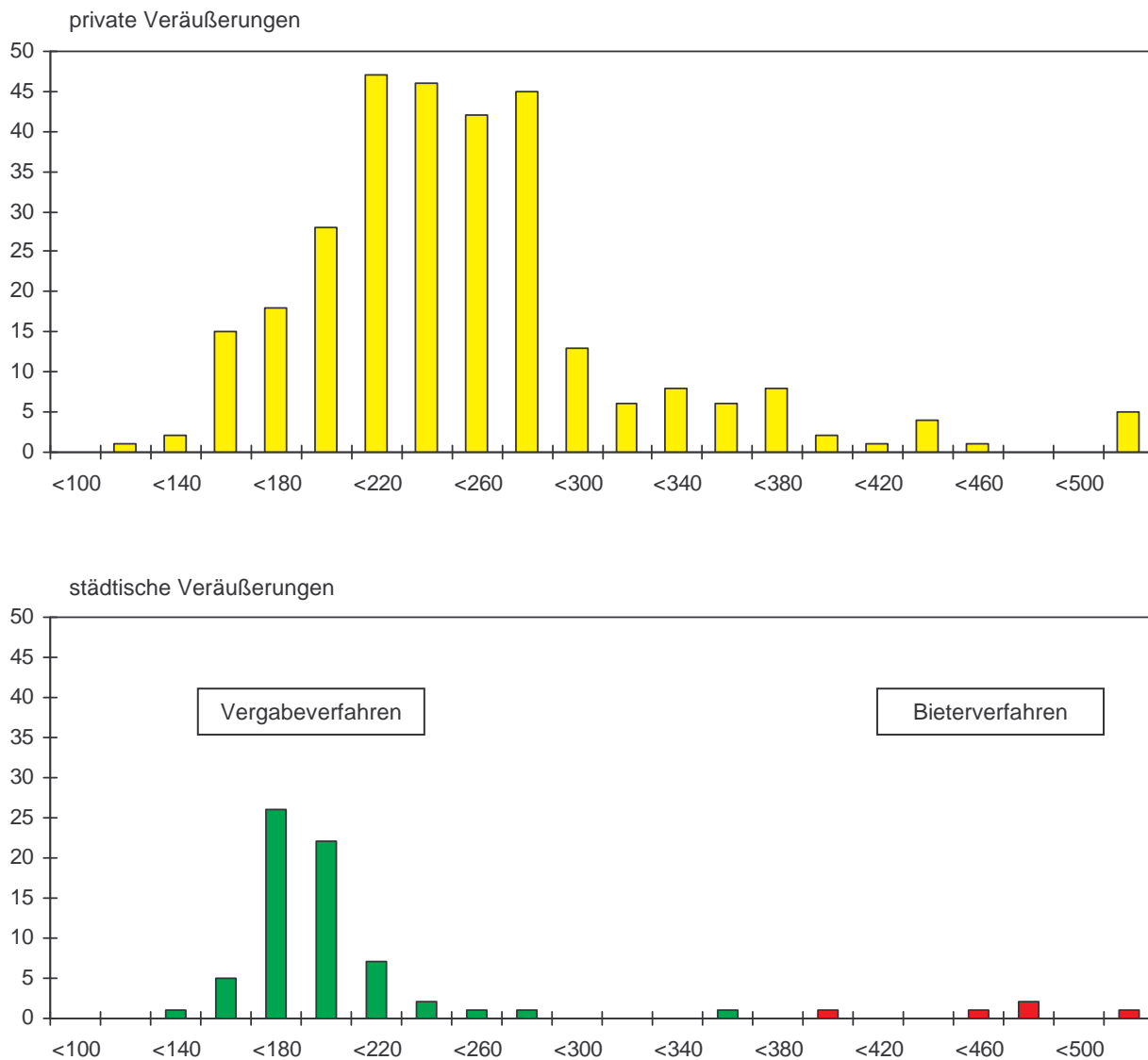
Schaubild 8: Verteilung der Bodenpreise in €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

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

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau sind hier nicht enthalten.

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

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

Tabelle 8: Städtische Verkäufe

Jahr	altes Stadtgebiet				neues Stadtgebiet			
	EFH		RH/DHH		EFH		RH/DHH	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
2004	4	247	27	195	67	182	47	177
2005	5	217	7	197	63	180	95	177
2006	4	300	7	251	26	219	56	186
2007	3	447	-	-	24	194	50	181
2008	7 / 6	243 / 485	7 / 2	223 / 406	40	192	28	187
2009	6 / 12	197 / 478	28 / 37	197 / 421	36	191	28	180
2010	2 / 2	248 / 449	17 / 3	190 / 458	23	179	18	185

Tabelle 9: Private Verkäufe

Jahr	altes Stadtgebiet				neues Stadtgebiet			
	EFH		RH/DHH		EFH		RH/DHH	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
2004	29	264	83	234	30	292	25	215
2005	35	257	105	246	57	254	56	198
2006	54	312	112	272	58	226	40	205
2007	56	281	61	273	53	246	32	198
2008	23	373	68	244	55	248	34	229
2009	21	333	63	251	83	244	53	206
2010	31	329	37	298	144	239	58	209

EFH = freistehende Einfamilienhäuser

DHH = Doppelhaushälften

RH = Reihenhäuser

3.2 Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

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

Jahr	Anzahl	Fläche ha	Umsatz Mio. €
2001	16	1,9	7,8
2002	21	2,3	7,6
2003	29	3,7	10,1
2004	20	2,1	6,3
2005	28	3,5	13,3
2006	42	5,6	17,2
2007	29	8,2	20,2
2008	33	6,6	14,8
2009	31	4,0	11,5
2010	35	5,6	20,3

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

	2006	2007	2008	2009	2010
Mehrfamilienhäuser	235	234	292	256	285
Wohnungseigentum	360	402	478	412	890

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

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

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

Eine Tendenz kann aus diesen Zahlen nicht angegeben werden, weil die Preise sowohl von der Lage als auch von der baulichen Ausnutzung beeinflusst werden.

Bodenwertanteil pro m² Wohn-/Nutzfläche

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

Typische Eckwerte betragen im Zentrum und im zentrumsnahen Bereich etwa **500 - 1.000 €/m² Wohn-/Nutzfläche** und in den übrigen Stadtteilen etwa **250 - 500 €/m² Wohn-/Nutzfläche**.

Der Bodenwertanteil pro m² Wohn-/Nutzfläche ist nicht abhängig von der Geschossflächenzahl (GFZ), sondern vom Gebäudetyp und der Lage. Die Höhe des Wertes ist unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet (Schaubild 9) und der Qualität des Wohnumfeldes zu wählen.

Das Ergebnis ist der Bodenwert (des Mehrfamilienhausgrundstückes) oder der Bodenwertanteil der Eigentumswohnung.

Beispiel: Eigentumswohnung mit 60 m² Wohnfläche
 Bodenwertanteil: 500 €/m² Wohnfläche
 Bodenwert: 60 m² x 500 €/m² = 30.000 €

Aus dem Miteigentumsanteil am Grundstück lässt sich damit der Bodenwert je m² Grundstücksfläche errechnen.

Der Bodenwertanteil je m² Wohn-/Nutzfläche kann mit hinreichender Genauigkeit auch aus dem aktuellen Bodenrichtwert abgeleitet werden.

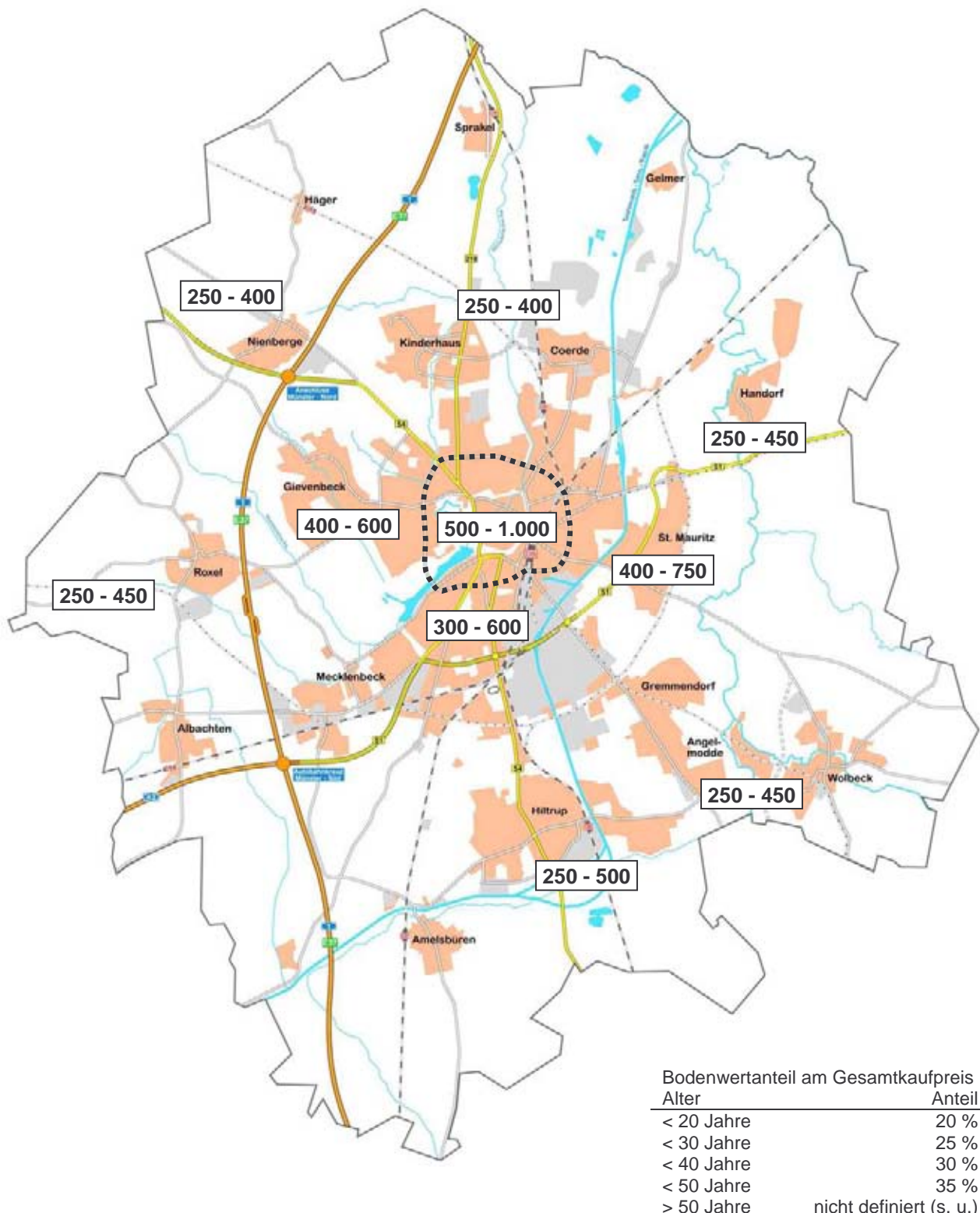
Beispiel: Bodenrichtwert: 450 €/m²
 Geschossflächenzahl: 1,2
 Bodenwertanteil je m² Wohn-/Nutzfläche: 450 €/m² / 1,2 / 0,75* = 500 €/m² WF
 * konstanter Faktor: Verhältnis von Geschossfläche zu Wohn-/Nutzfläche = 75 %

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

Im Schaubild 9 sind außerdem durchschnittliche Bodenwertanteile in % des Gesamtkaufpreises von Eigentumswohnungen in Abhängigkeit vom Baujahr angegeben. Diese Werte liegen zwischen 20 % für Neubauten und 35 % für ältere Gebäude.

Beispiel: Kaufpreis der Wohnung 2.500 € je m² Wohnfläche
 Alter = < 20 Jahre 20 %
 Bodenwertanteil: 20 % von 2.500 € je m² Wohnfläche
 = 500 €/m² Wohnfläche

Der Bodenwertanteil beträgt somit 500 €/m² Wohnfläche.

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

Diese Eckwerte stellen eine Übersicht der Bodenwertverhältnisse dar. Sie gelten nur für Wohnungen im Geschosswohnungsbau (ab 4 Wohnungen) in altersgerechtem Zustand und ordnungsgemäßer Bauunterhaltung. Bei Objekten höheren Alters sind Modernisierungen bzw. Sanierungen durch Verjüngung des Alters zu berücksichtigen. Im Zentrum bzw. in zentrumsnahen guten Wohnlagen sind höhere %-Werte erkennbar.

3.3 Gewerbe und Industrie

Tabelle 12: Umsatz und Preisentwicklung (baureifes Land)

Jahr	Anzahl	Fläche ha	Umsatz Mio. €	Durchschnittspreis €/m ²
2003	14	6,3	4,5	82
2004	23	13,3	8,9	70
2005	38	25,2	17,0	72
2006	17	8,0	5,0	65
2007	32	21,1	17,4	61
2008	24	16,9	14,1	60
2009	17	14,6	6,1	61
2010	19	13,1	8,3	65

Die Durchschnittspreise für Gewerbe- und Industrieflächen (produzierendes Gewerbe) lagen in den letzten Jahren zwischen rd. 60 und 80 €/m². Diese Schwankungen liegen in der Lage begründet und darin, ob die Grundstücke von der Stadt oder von Privat veräußert wurden. Ganz wesentlich werden die Preise von der Art der Nutzung (Industrie, produzierendes Gewerbe oder Dienstleistung) und der Branche (Verwaltung, Handel usw.) beeinflusst.

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

Vergleicht man die einzelnen Gewerbegebiete direkt miteinander, so ist keine Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr zu erkennen.

3.4 Erbbaurechte

Tabelle 13: Umsatz

	2006	2007	2008	2009	2010
Bestellung von Erbbaurechten	23	30	17	9	27
Anteil am Gesamtumsatz unbebauter Grundstücke	2,8 %	5,1 %	3,2 %	1,3 %	3,8 %
Kauf des Grundstücksanteils durch Erbbauberechtigte	23	7	11	19	47
Durchschnittlicher Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke	3,2 %	3,1 %	3,1 %	3,3 %	3,8 %

In den vergangenen Jahren lag der mittlere Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke und Wochenendhausgrundstücke i. d. R. zwischen 3 % und 4 % des beitragspflichtigen Bodenwertes. Für gewerblich bzw. industriell genutzte Grundstücke kann von einem Zinssatz von etwa 6 % ausgegangen werden.

3.5 Land- und Forstwirtschaft

Tabelle 14: Umsatz- und Preisentwicklung

Jahr	Landwirtschaftliche Nutzung				Forstwirtschaftliche Nutzung				Begünstigtes Agrarland			
	Anz.	ha	Mio. €	€/m ² *	Anz.	ha	Tsd. €	€/m ² *	Anz.	ha	Mio. €	€/m ²
2002	37	81,4	4,1	3,86	7	34,0	113	1,01	8	24,8	2,97	9,59
2003	26	78,9	2,2	3,91	11	95,4	771	1,09	8	9,7	1,25	11,53
2004	34	172,6	6,3	3,82	8	12,4	203	1,38	3	1,5	0,15	10,51
2005	19	53,3	1,1	3,64	6	37,0	293	0,74	4	1,5	0,17	11,78
2006	31	43,7	1,7	4,25	4	4,1	153	1,50	1	1,8	0,20	10,90
2007	16	31,0	0,9	3,17	4	6,3	75	1,18	-	-	-	-
2008	15	31,9	1,1	3,84	8	52,3	516	0,98	2	2,9	0,57	10,00
2009	26	76,8	2,8	3,54	9	4,9	45	0,94	2	1,9	0,28	12,50
2010	20	75,2	3,1	4,13	15	6,6	128	1,55	7	1,7	0,13	11,14

* nur aus geeigneten Verkaufsfällen > 2.500 m² ermittelt

Der Umsatz an Grundstücken ist bezüglich der Anzahl seit Jahren verhältnismäßig gering. Flächen- und Geldumsatz unterliegen sehr starken Schwankungen.

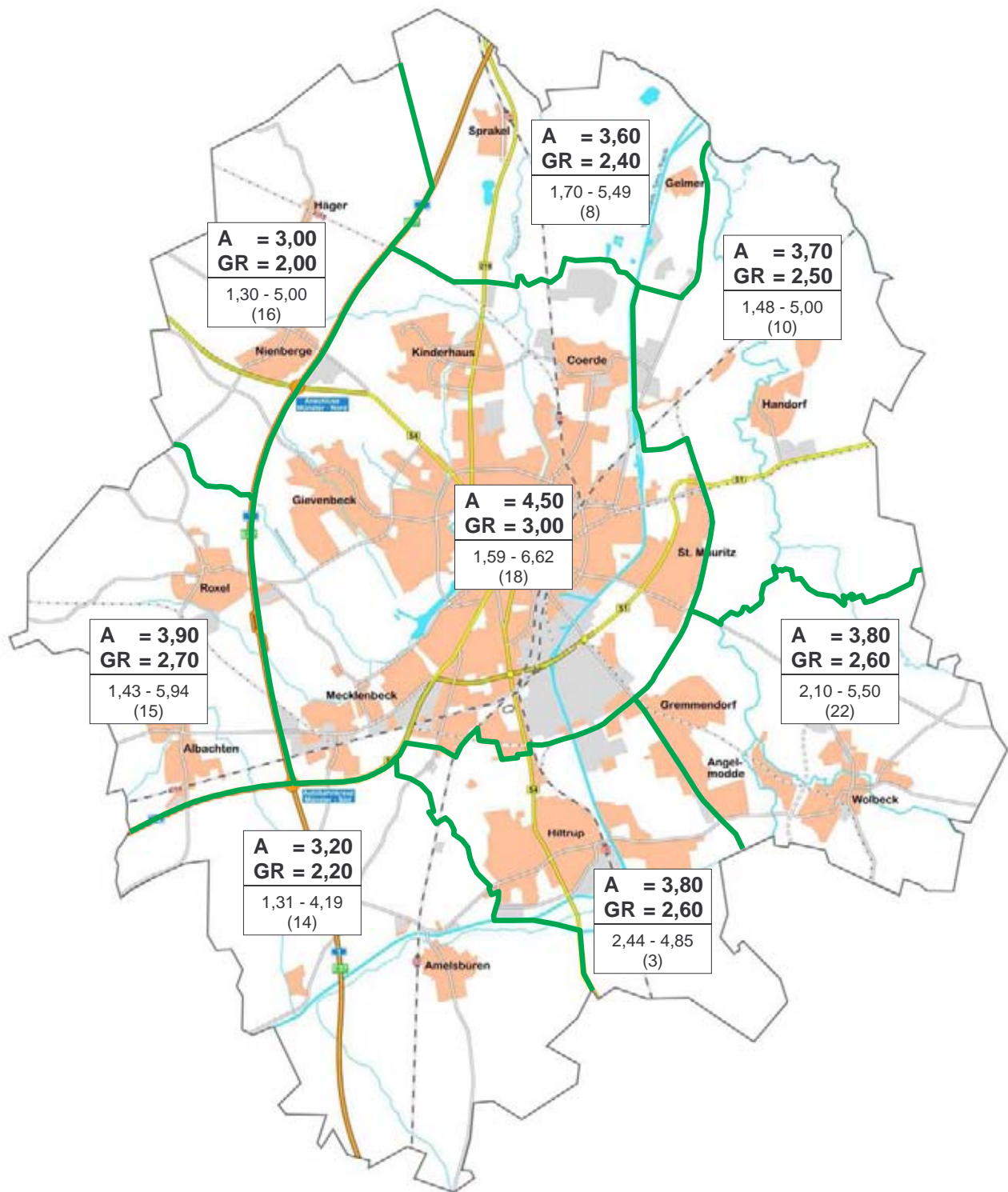
Wegen der geringen Anzahl an Verkäufen und der unterschiedlichen regionalen Verteilung im Stadtgebiet kann daraus keine Preisentwicklung abgeleitet werden.

Die Preise für die forstwirtschaftlichen Grundstücke umfassen auch den Aufwuchs, da in den Kaufverträgen nur in ganz seltenen Fällen untergliedert wird zwischen dem Waldbodenwert und dem Wert des aufstehenden Gehölzes. Für den Waldboden wurde ein Wert von 0,45 €/m² abgeleitet und als Bodenrichtwert (01.01.2011) für das gesamte Stadtgebiet beschlossen.

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

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 wurden teilweise gegenüber 2010 geringfügig angehoben.

Schaubild 10: Bodenrichtwerte in €/m² für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (regional gegliedert)



A = Ackerland und ackerfähiges Grünland

GR = Dauergrünland

Minimum - Maximum
(Anzahl der Verkaufsfälle 2004 - 2010)

3.6 Bauerwartungsland und Rohbauland

Tabelle 15: Umsatz

Jahr	Anzahl	Fläche ha	Umsatz Mio. €
2001	13	13,0	6,9
2002	11	9,8	4,4
2003	14	11,4	7,3
2004	19	54,4	20,7
2005	11	23,6	13,8
2006	9	8,7	6,9
2007	16	11,1	6,2
2008	4	6,4	0,7
2009	6	13,7	7,1
2010	7	5,6	2,3

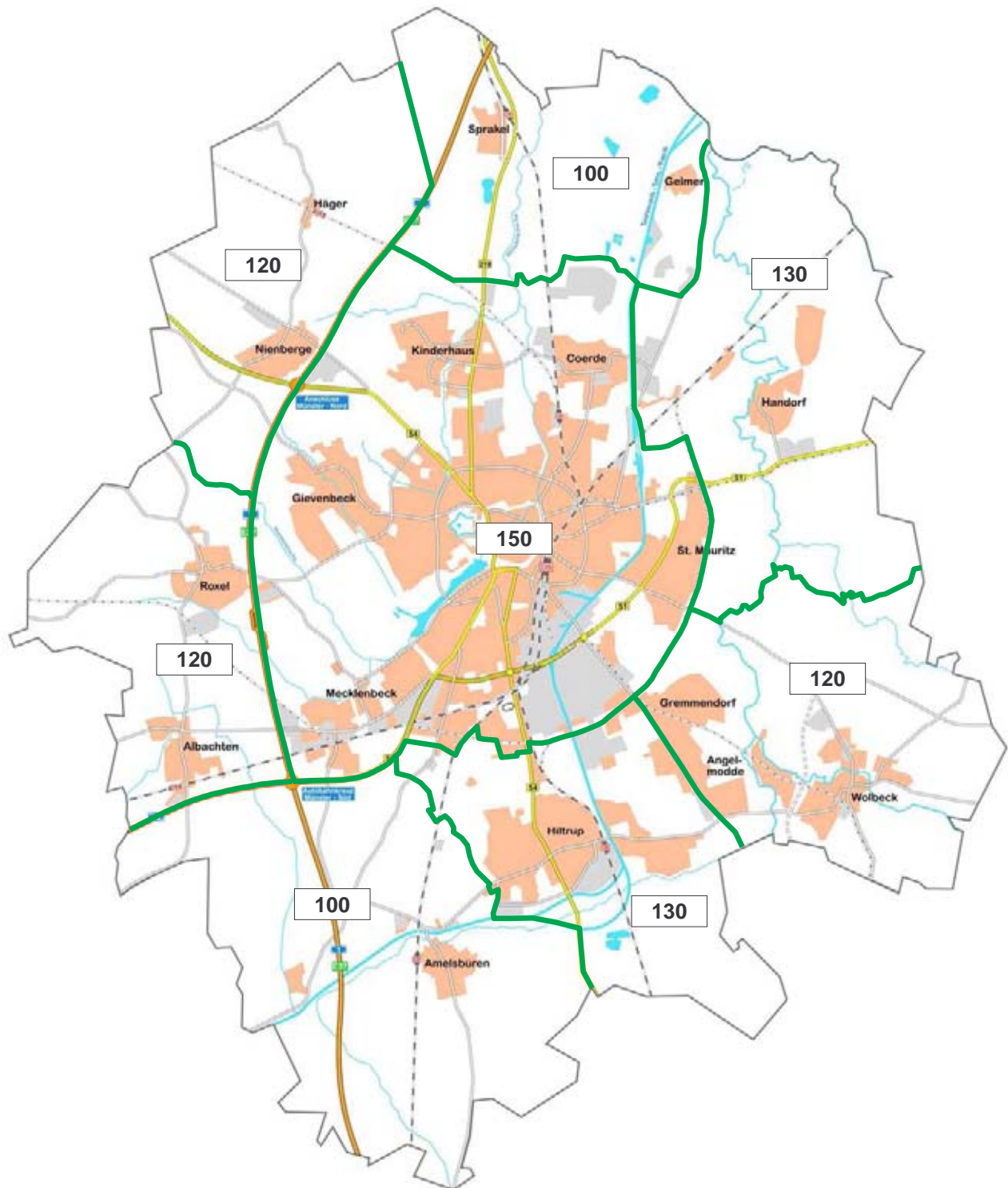
3.7 Wohngrundstücke im Außenbereich

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

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

Die vom Gutachterausschuss erstmals zum 01.01.2011 beschlossenen Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke mit ortsüblicher Erschließung im Außenbereich (W-ASB) sind in nebenstehender Übersicht dargestellt.

Schaubild 11: Bodenrichtwerte in €/m² für Wohngrundstücke im Außenbereich (W-ASB) (regional gegliedert)



3.8 Sonstige Flächen

Gartenlandflächen

Hierunter fallen Flächen, die für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht benötigt werden. Sie werden nach allgemeiner Auffassung als Gartenland eingestuft.

Bebauter Innenbereich:

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

Außenbereich (Ortsrandlage):

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

Landwirtschaftliche Hofstellen

Weder für das Berichtsjahr 2010 noch für die vergangenen Jahre liegen Kauffälle vor, aus denen auf den Bodenwert einer aktiven Hofstelle geschlossen werden konnte. Für die Bewertung des Bodens einer Hofstelle muss auf die Angaben der einschlägigen Fachliteratur zurückgegriffen werden.

Unland, Böschungen, Wasserflächen, Gräben u. ä.

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

4. Bebaute Grundstücke

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

Tabelle 16: Umsatz bebauter Grundstücke 2010

Bebaute Grundstücke (Art/Typ)	Anzahl	Flächen ha	Kaufpreissumme Mio. €
Ein- und Zweifamilienhäuser	680	39,9	177,4
- EFH freistehend	212	14,7	61,3
- Doppelhäuser / Reihenendhäuser	287	10,8	72,6
- Reihenhäuser	134	3,4	26,9
- Zweifamilienhäuser	33	2,4	10,0
- Wohnen im Außenbereich	14	8,5	6,6
Mehrfamilienhäuser*	76	9,2	68,6
Gemischt genutzte Gebäude	51	3,9	48,2
Geschäftshäuser	-	-	-
Bürogebäude	12	4,2	25,9
Hotels / Gaststätten	5	2,3	14,4
Lager-/Produktionsgebäude	19	5,9	9,9
Sonstige Gebäude	32	50,6	9,8
Summe:	875	116,0	354,2

* gewerbliche Nutzung bis 20 % des Rohertrages

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

	bis 100	bis 125	bis 150	bis 200	bis 250	bis 300	bis 350	bis 400	bis 450	bis 500	über 500	Summe
EFH	8	4	4	25	29	38	20	19	10	6	15	178
ZFH	-	-	2	4	3	7	4	1	2	3	2	28
RH	2	3	11	51	37	13	2	2	-	-	-	121
REH	1	2	3	25	19	20	7	5	1	-	2	85
DHH	4	5	9	18	53	42	22	11	7	2	1	174

EFH = freistehende Einfamilienhäuser

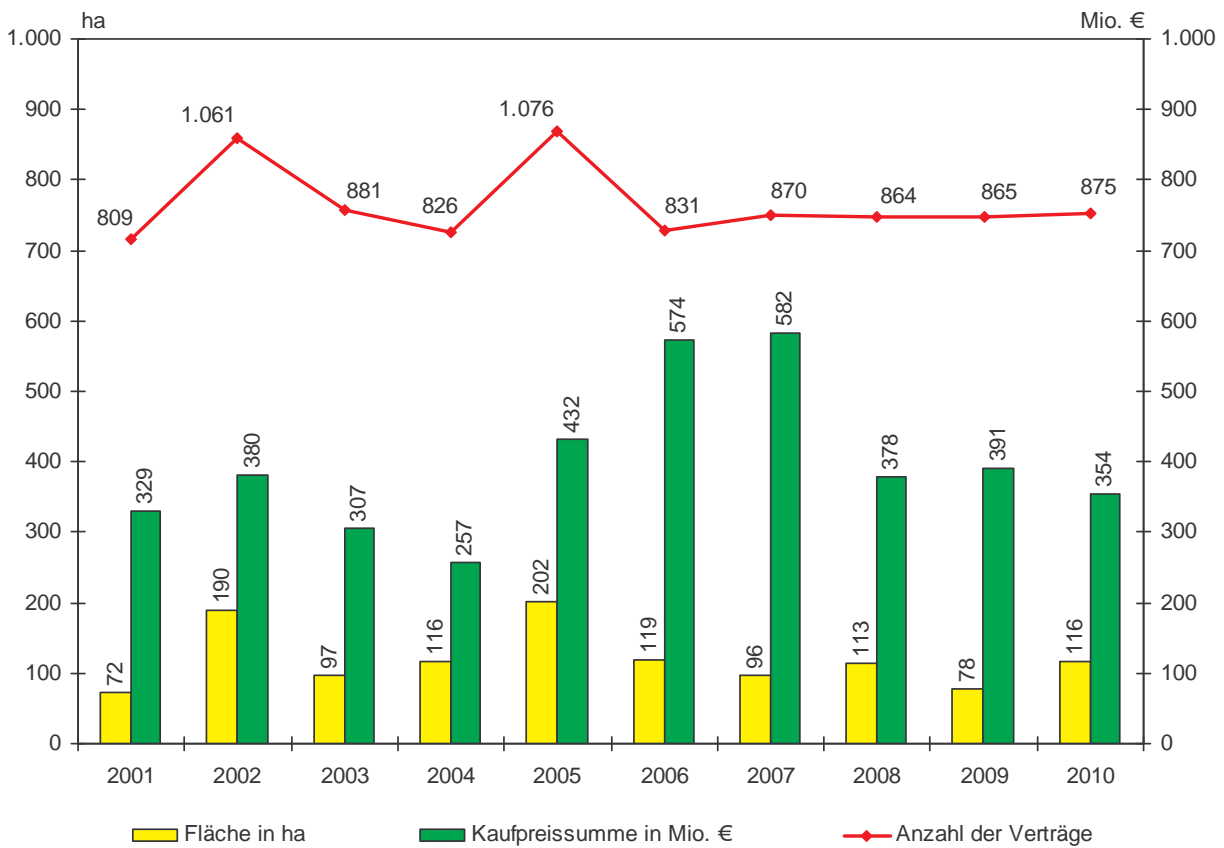
ZFH = Zweifamilienhäuser

RH = Reihenhäuser

REH = Reihenendhäuser

DHH = Doppelhaushälften

Schaubild 12: Umsatz bebauter Grundstücke 2001 bis 2010



4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

a) Umsätze

Tabelle 18: Umsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern

Jahr	Anzahl			Fläche ha	Kaufpreissumme Mio. €
	insgesamt	nur EFH	nur ZFH		
2001	602	579	23	31,3	136,4
2002	824	809	15	42,1	189,0
2003	715	689	26	53,1	155,3
2004	636	622	14	59,9	129,8
2005	870	842	28	98,0	195,5
2006	643	622	21	69,0	130,1
2007	613	588	25	41,6	137,4
2008	666	634	32	43,1	158,7
2009	663	621	42	38,8	170,7
2010	680	647	33	39,9	177,4

b) Preise

Rund 80 % aller Reihenhäuser kosteten 2010 zwischen 150.000 und 260.000 €, 80 % aller Doppelhaushälften und Reihenendhäuser sind zu Preisen zwischen 170.000 und 370.000 € verkauft worden. Die Reihenhaushausgrundstücke waren im Schnitt 145 - 260 m² groß, die Doppelhaus- und Reihenendhausgrundstücke zwischen 230 und 530 m².

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

Jahr	freistehende Einfamilienhäuser		Doppelhäuser / Reihenendhäuser		Reihenhäuser	
	Durch- schnittspreis	Preis je m ² WF	Durch- schnittspreis	Preis je m ² WF	Durch- schnittspreis	Preis je m ² WF
2001	321.000	2.023	234.000	1.937	199.000	1.797
2002	301.000	2.017	235.000	1.911	198.000	1.743
2003	320.000	1.962	247.000	1.973	195.000	1.786
2004	305.000	1.949	243.000	1.896	209.000	1.826
2005	315.000	2.046	237.000	1.905	208.000	1.960
2006	312.000	1.947	247.000	1.924	213.000	1.771
2007	324.000	1.896	247.000	1.905	205.000	1.770
2008	306.000	1.879	243.000	1.861	202.000	1.771
2009	332.000	1.865	244.000	1.828	208.000	1.791
2010	323.000	1.935	257.000	1.951	206.000	1.785
2001 - 2010	+ 1 %	- 4 %	+ 10 %	+ 1 %	+ 4 %	- 1 %

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

Der Auswertung liegen bei den Einfamilienhäusern in den letzten Jahren pro Jahr im Mittel etwa jeweils 140, bei den Doppelhaushälften im Mittel etwa 200 und bei den Reihenhäusern etwa 100 Kauffälle zu Grunde.

Eine Aufteilung nach Baujahren, Lageeinflüssen und Wohnwerten wird in Abschnitt 7.4 vorgenommen.

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

Jahr	freistehende Einfamilienhäuser		Doppelhäuser / Reihendhäuser		Reihenhäuser	
	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF
2001	260.000	1.654	212.000	1.708	190.000	1.292*
2002	291.000	1.691	215.000	1.613	186.000	1.665
2003	220.000	1.549	209.000	1.770	194.000	1.485
2004	289.000	1.885	190.000	1.627	179.000	1.479
2005	263.000	1.749	190.000	1.981*	165.000	1.356*
2006	245.000	2.199*	221.000	1.368*	168.000	-
2007	244.000	-	176.000	-	169.000	1.396*
2008	238.000	1.632	193.000	1.565	177.000	-
2009	229.000	1.702	180.000	1.471	179.000	-
2010	227.000	1.675	262.000	1.518	194.000	1.849

* weniger als 5 Kauffälle

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

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

Die zum Teil ungewöhnlich hohen Kaufpreise im Jahr 2010 liegen in Zentrums- und zentrumsnahen Lagen begründet (s. a. Tabelle 22).

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

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

Jahr	Reihenhäuser				Doppelhäuser / Reihenendhäuser			
	Neubau		gebraucht		Neubau		gebraucht	
	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF
2001	212.000	1.861	191.000	1.751	247.000	2.067	226.000	1.834
2002	208.000	1.799	190.000	1.688	254.000	2.081	225.000	1.795
2003	214.000	1.975	188.000	1.697	264.000	2.114	241.000	1.905
2004	209.000	1.877	209.000	1.796	279.000	2.169	237.000	1.803
2005	243.000	2.128	193.000	1.647	275.000	2.096	232.000	1.765
2006	227.000	1.797	202.000	1.742	267.000	2.011	236.000	1.867
2007	235.000	1.787	197.000	1.765	284.000	2.050	236.000	1.855
2008	237.000	1.891	196.000	1.744	274.000	1.927	231.000	1.832
2009	265.000	1.845	196.000	1.778	290.000	1.870	226.000	1.810
2010	235.000	1.946	200.000	1.745	288.000	1.966	245.000	1.945
2001 - 2010	+ 11 %	+ 5 %	+ 5 %	+ / - 0 %	+ 17 %	- 5 %	+ 8 %	+ 6 %

* weniger als 5 Kauffälle

Insgesamt sind die Preise gegenüber 2009 im Mittel um 3 % gestiegen.

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

Jahr	Reihenhäuser				Doppelhäuser / Reihenendhäuser			
	Neubau		gebraucht		Neubau		gebraucht	
	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF
2001	263.000*	1.553*	141.000*	1.031*	192.000	1.652	221.000	1.739
2002	221.000*	1.811*	181.000	1.635	205.000	1.660	218.000	1.592
2003	196.000*	1.804*	194.000	1.422	212.000	1.846	207.000	1.694
2004	201.000*	1.679*	171.000	1.365	210.000*	1.745*	188.000	1.580
2005	154.000*	1.623*	165.000	1.223*	165.000*	1.473*	190.000	1.981*
2006	148.000*	-	169.000	-	161.000*	-	224.000	1.368*
2007	-	-	169.000	1.396*	-	-	176.000	-
2008	-	-	177.000	-	200.000	1.565	189.000	1.565
2009	-	-	179.000	-	195.000	1.395	173.000	1.519
2010	194.000*	1.366*	208.000	1.910	292.000	1.398	241.000	1.586

* weniger als 5 Kauffälle

Die Preise bebauter Erbbaurechte lagen in den letzten Jahren bei neuen Doppelhaushälften im Mittel bei rd. 75 %, die von gebrauchten Doppelhaushälften bei rd. 70 - 90 % und die von neuen bzw. gebrauchten Reihenhäusern zwischen rd. 85 und 95 % der Preise von bebauten Grundstücken im Normaleigentum.

4.2 Mehrfamilienhäuser

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

Jahr	Anzahl	Fläche ha	Kaufpreissumme Mio. €
2001	92	6,6	44,5
2002	89	5,5	41,6
2003	60	3,5	29,9
2004	59	3,0	27,1
2005	61	10,0	54,6
2006	64	4,4	40,0
2007	110	9,5	82,5
2008	87	6,3	55,4
2009	92	6,0	59,8
2010	76	9,2	68,6

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

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2001 - 2010
Gesamt in 1.000 €	534	554	513	474	575	611	786	643	541	687	+ 29 %
€/m ² WF	1.131	1.222	1.180	1.122	1.159	1.303	1.223	1.268	1.231	1.386	+ 23 %

Die oben aufgelisteten Preise sind Durchschnittspreise (arithmetisches Mittel). Eine Preisentwicklung ist aus diesen Zahlen nicht direkt ableitbar. Betrachtet man unmittelbar vergleichbare Objekte (gleiche Lagen, gleiche Entfernungsklassen), so ergibt sich gegenüber 2009 eine Steigerung von ca. 4 %.

4.3 Bürogebäude

Aus Kaufverträgen der Jahre 2001 bis 2010 wurden die unten aufgeführten typischen Werte für Bürogebäude ermittelt.

Tabelle 25: Typische Preise für Bürogebäude, inkl. Bodenanteil

Baujahr	Lage	Preisspanne €/m ² NF
50er Jahre	mittel bis gut	1.000 - 1.500
60er - 70er Jahre	mittel bis gut	1.000 - 1.700
80er - 90er Jahre	gut	1.700 - 1.800
Neubauten in guter Lage oder Altbauten in Zentrumslage		1.800 - 2.300

5. Wohnungs- und Teileigentum

5.1 Umsätze

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

Im Berichtsjahr wurde mit 1.706 Kaufverträgen die höchste Anzahl seit Beginn der Kaufpreisstatisik 1961 registriert.

Der Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum wird in erster Linie getragen von den Weiterverkaufsfällen. Dieser Anteil erreicht 60 % aller Verkaufsfälle. Die Ersterwerbsfälle haben erstmals die 400er Marke überschritten (s. a. Schaubild 16).

Tabelle 26: Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum 2010

	Wohnungseigentum		Teileigentum	
	Anzahl	Kaufpreissumme Mio. €	Anzahl	Kaufpreissumme Mio. €
Ersterwerb	408	84,4	13	1,1
Weiterverkäufe	987	111,0	33	2,8
Umwandlungen	261	39,4	4	0,2
Summe:	1.656	234,8	50	4,1

Schaubild 13: Prozentuale Verteilung der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum 2010

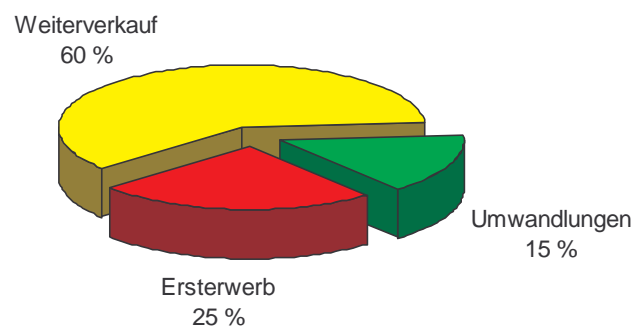


Tabelle 27: Verteilung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen 2009 und 2010 nach Preisgruppen

Kaufpreis in 1.000 €	< 35	- 50	- 75	- 100	- 125	- 150	- 200	- 250	- 300	> 300
Anzahl 2009	116	105	177	204	167	150	219	82	58	104
Anzahl 2010	108	105	253	299	214	167	193	113	80	124

Schaubild 14: Vergleich der Gesamtkaufpreise 2009 und 2010 (Eigentumswohnungen in 1.000 €)



Tabelle 28: Aufteilung der Kaufverträge (2010) von Eigentumswohnungen nach Entfernung vom Zentrum (Regionalgliederung siehe Schaubild 17)

	Zentrum	zentrumsnah	innerer Stadtrand	äußerer Stadtrand	äußere Stadtteile	Gesamt
Ersterwerb	8	94	116	137	53	408
Weiterverkauf	27	233	211	239	277	987
Umwandlungen	8	115	90	27	21	261
Summe	43	442	417	403	351	1.656

Schaubild 15: Umsatzentwicklung von Eigentumswohnungen 2001 bis 2010

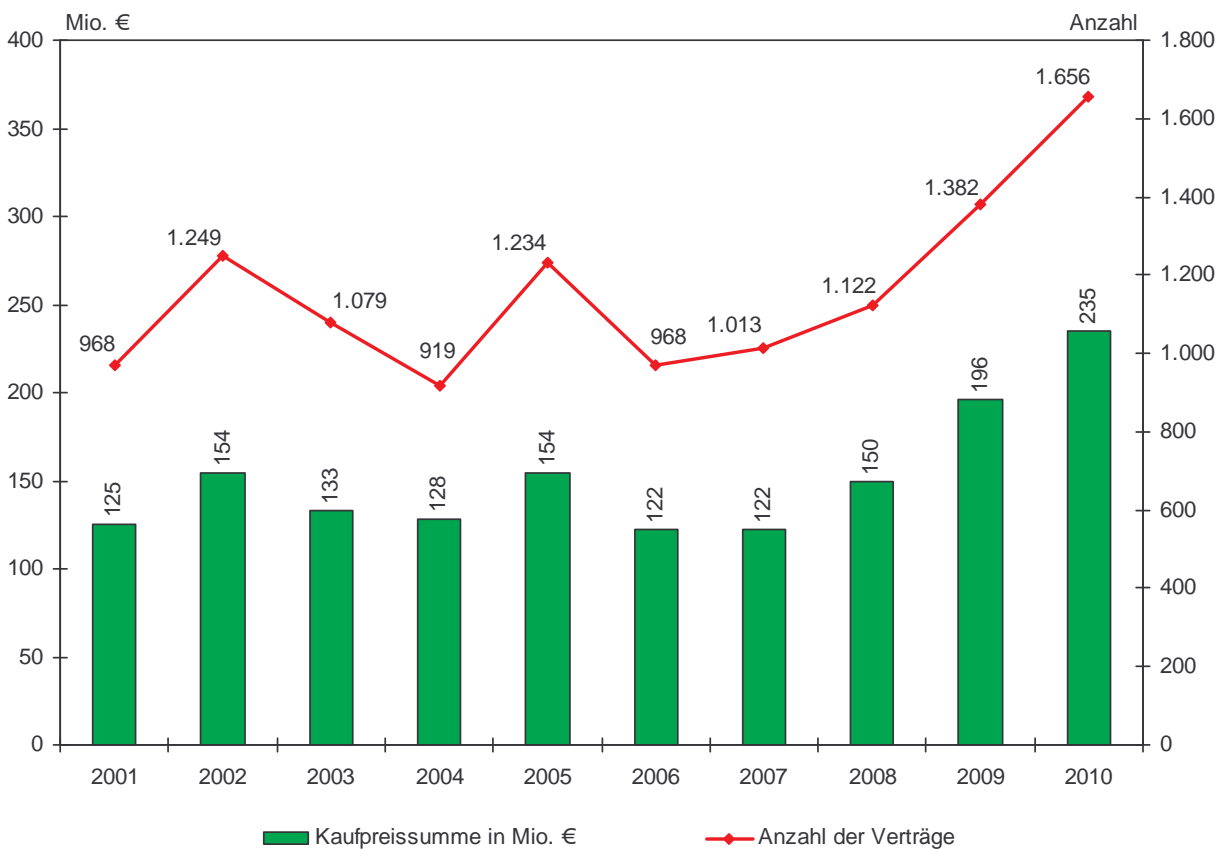


Schaubild 16: Umsatzentwicklung von Eigentumswohnungen (Anzahl) 2001 bis 2010

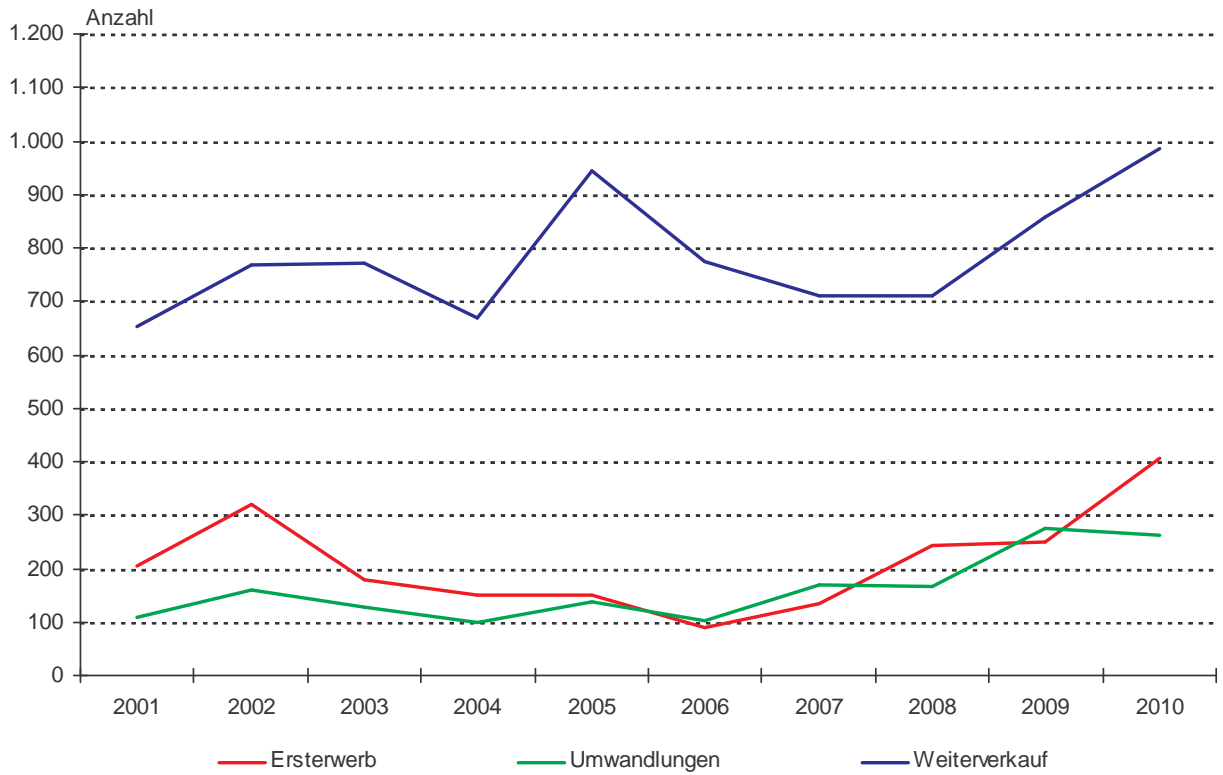
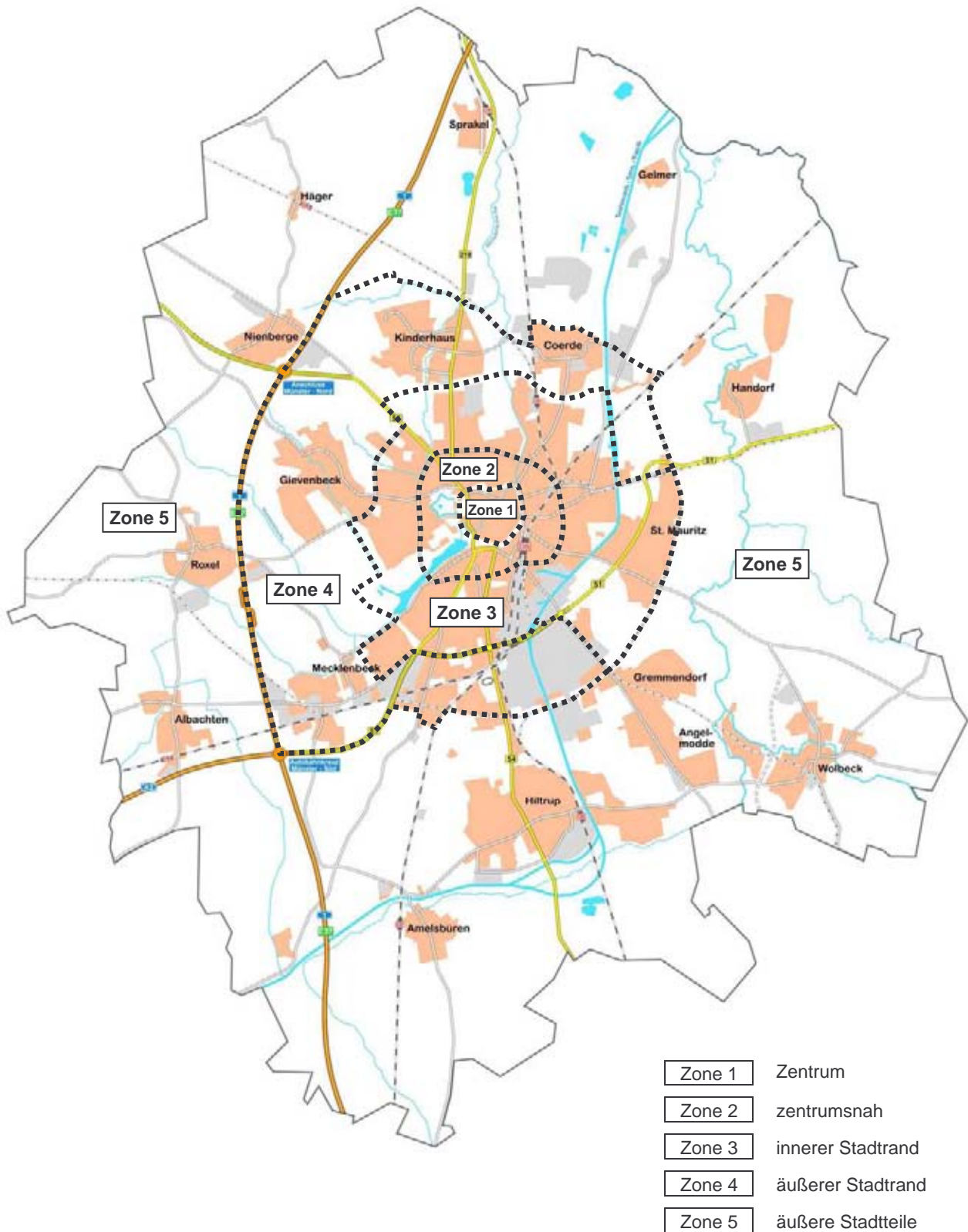


Schaubild 17: Regionale Gliederung (Zonen 1 - 5)



5.2 Wohnungseigentum

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

Uneinheitlich verhält sich die Preisentwicklung beim Weiterverkauf. Im Mittel sind in diesem Teilmarkt die Preise um 1 % gefallen. Im Zentrum und im zentrumsnahen Bereich kommt es dagegen zu Preissteigerungen.

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

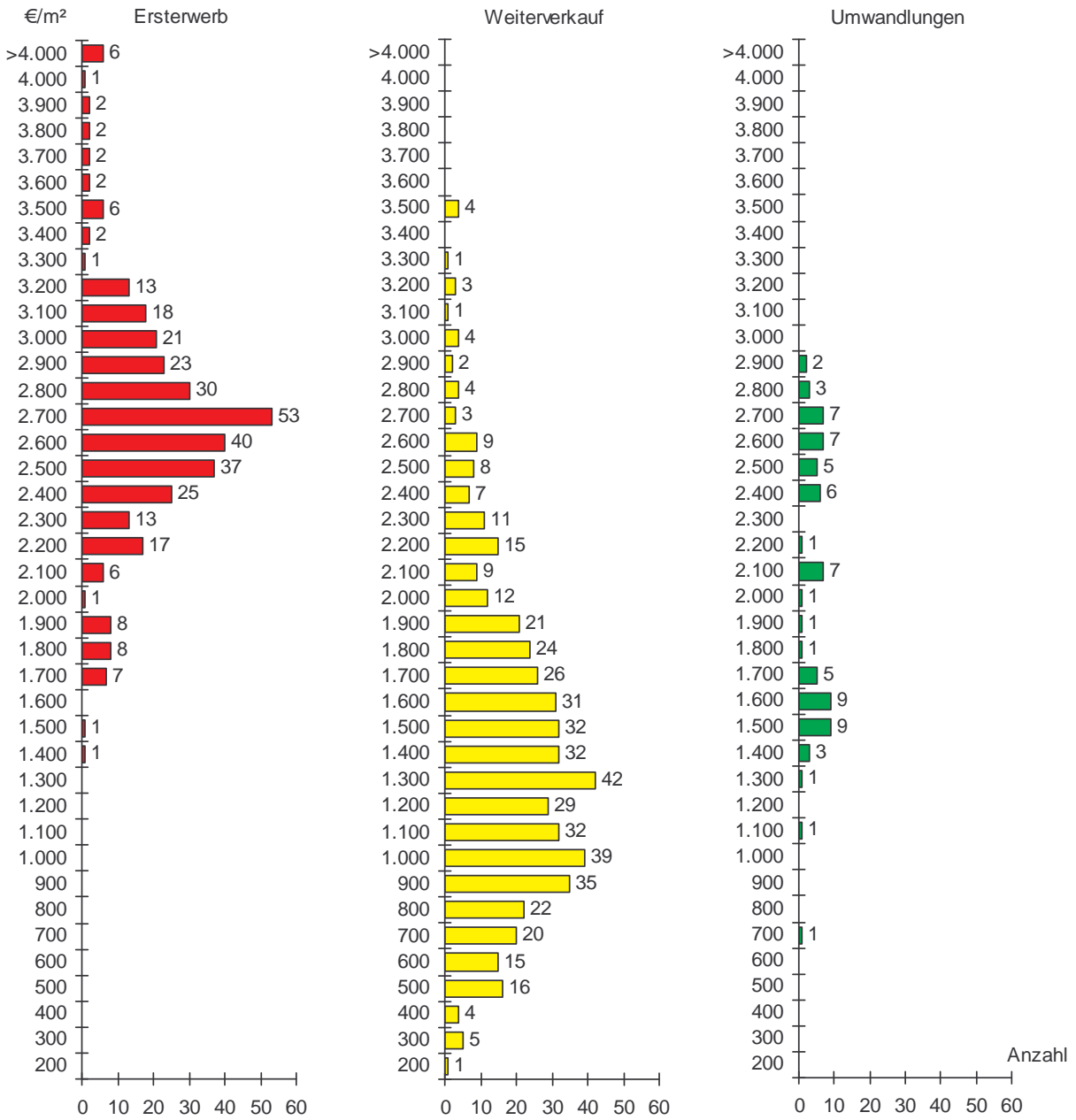
Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise wurden (auch in den folgenden Tabellen) die Anteile für Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze aus den Gesamtkaufpreisen herausgerechnet. Alle dargestellten Preise pro m² Wohnfläche beziehen sich somit allein auf die Anteile der Wohnungen (inkl. Bodenanteil).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

Tabelle 29: Durchschnittspreise nach Art der Veräußerung (nur Normaleigentum)

Jahr	Ersterwerb €/m ²	Weiterverkauf €/m ²	Umwandlung €/m ²
2001	2.321	1.333	1.751
2002	2.257	1.374	1.527
2003	2.292	1.433	1.502
2004	2.547	1.492	1.460
2005	2.538	1.437	1.658
2006	2.481	1.371	1.739
2007	2.169	1.314	1.634
2008	2.439	1.245	1.764
2009	2.441	1.406	2.142
2010	2.656	1.386	2.016

In Tabelle 29 sind die durchschnittlich gezahlten Preise für die einzelnen Arten der Veräußerung aufgelistet, ohne Rücksicht auf Lage, Wohnungsgröße, Alter oder Ausstattung. Eine Differenzierung wird in Abschnitt 7.5 vorgenommen.

Schaubild 18: Verteilung der Preise in €/m² Wohnfläche im Jahr 2010



5.2.1 Ersterwerb

Tabelle 30: Anzahl und Durchschnittspreise in €/m² Wohnfläche in regionaler Gliederung

Jahr	Zentrum		zentrumsternah		innerer Stadtrand		äußerer Stadtrand		äußere Stadtteile	
	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF
2004	5	2.994	29	2.645	44	2.612	6	1.855	7	1.998
2005	11	2.949	54	2.531	18	2.525	8	2.055	15	2.535
2006	4	2.761	8	2.507	33	2.453	7	2.218	16	2.571
2007	4	3.570	4	2.745	42	2.415	12	2.084	47	1.803
2008	12	3.582	9	3.065	90	2.508	34	2.103	29	1.939
2009	9	3.548	27	2.963	95	2.523	54	1.956	15	2.055
2010	-	-	90	3.065	99	2.753	123	2.443	33	2.015

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

5.2.2 Weiterverkauf

Tabelle 31: Anzahl und Durchschnittspreise in €/m² Wohnfläche in regionaler Gliederung

Jahr	Zentrum		zentrumsternah		innerer Stadtrand		äußerer Stadtrand		äußere Stadtteile	
	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF
2004	7	2.092	58	1.765	71	1.718	86	1.423	73	1.081
2005	6	1.973	137	1.840	120	1.648	137	1.163	128	1.066
2006	7	2.213	93	1.799	81	1.593	105	1.081	98	1.029
2007	4	2.235	75	1.819	76	1.527	105	1.070	109	1.020
2008	3	2.566	81	1.951	64	1.558	101	995	125	791
2009	4	2.481	95	2.080	124	1.646	117	1.076	134	962
2010	3	2.234	90	1.989	105	1.735	171	1.140	150	1.039

5.2.3 Umwandlungen

Tabelle 32: Anzahl und Durchschnittspreise in €/m² Wohnfläche in regionaler Gliederung

Jahr	Zentrum		zentrumstern		innerer Stadtrand		äußerer Stadtrand		äußere Stadtteile	
	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF	Anz.	€/m ² WF
2004	2	2.184	13	2.105	15	1.277	15	1.322	18	1.099
2005	5	2.560	49	1.956	18	1.251	28	1.373	6	1.167
2006	2	2.697	52	1.801	8	1.228	1	1.871	3	1.317
2007	1	2.713	64	1.961	49	1.269	1	1.338	10	1.212
2008	8	1.882	63	1.909	17	1.421	-	-	2	1.306
2009	3	2.399	59	2.259	42	2.218	1	1.206	9	1.032
2010	-	-	17	2.250	31	2.241	19	1.545	3	1.348

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

5.3 Teileigentum

Tabelle 33: Umsatz von Teileigentum

Art	Anzahl	Kaufpreissumme €
Büros	6	1.334.455
Läden	11	894.400
Garagen	26	427.750
Sonstige Nutzungen	7	1.440.000

5.4 Sonstiges

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenstellplätze

Tabelle 34: Preise aus den Jahren 2007 - 2010

Art/Typ	Minimum	Maximum	Mittlerer Preis
Tiefgaragenstellplätze	4.000	30.000	15.500
Garagen	1.500	22.000	8.000
Stellplätze	1.000	12.500	4.700

Sondernutzungsrechte an Gartenflächen

In 9 Kaufverträgen aus den Jahren 2008 bis 2010 wurden zusätzlich zu den Preisen für die Wohnungen auch Preise für Sondernutzungsrechte an Gartenflächen ausgewiesen. Die Preise für die Sondernutzungsrechte liegen zwischen 8.000 und 25.000 €.

6. Bodenrichtwerte

6.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

6.2 Bodenrichtwerte für Bauland

In Gebieten mit überwiegend **individuellem Wohnungsbau** beziehen sich die Bodenrichtwerte auf eine I- oder II-geschossige Bauweise. Zum individuellen Wohnungsbau zählen Wohnhäuser mit 1 bis 3 Wohnungen. In Gebieten des individuellen Wohnungsbaus betragen die typische **Grundstücksgröße** bis zu **600 m²** und die typische **Grundstückstiefe** bis zu **30 m**.

Abweichend davon beträgt die typische Grundstücksgröße für Wohngrundstücke in Außenbereichslagen (W - ASB) 1.000 m². Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau gelten für eine **Geschossflächenzahl** bis zu **1,0**.

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

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

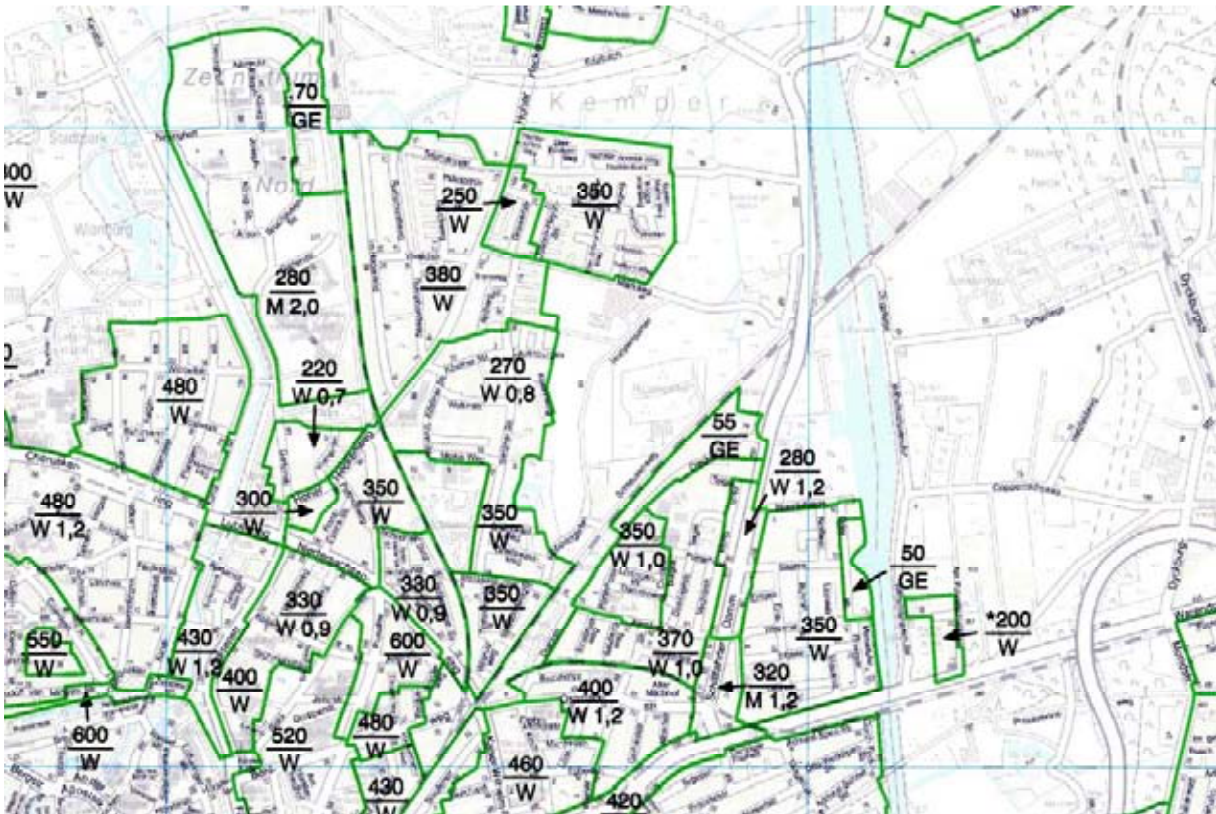
Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe und Grundstücksgröße) bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert (siehe hierzu Abschnitt 7.6 bzw. WertR 2006).

6.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Die Richtwerte werden regional gegliedert und für Ackerflächen und Grünland getrennt ausgewiesen (siehe Schaubild 10).

Im gesamten Stadtgebiet der Stadt Münster beträgt der Richtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen 0,45 €/m² (ohne Aufwuchs).

Muster der Bodenrichtwertkarte



Stand: 01.01.2011

Eigenschaften der Richtwertgrundstücke:

W	reine Wohngebiete / allgemeine Wohngebiete / Kleinsiedlungsgebiete
W - ASB	Wohngrundstücke im Außenbereich mit ortsüblicher Erschließung
M, MI	Mischgebiete
MK	Kerngebiete
GE	Gewerbegebiete
GI	Industriegebiete
SO	Sondergebiete
0,8	Geschossflächenzahl
250	Bodenrichtwert bezieht sich auf Baugrundstücke, für die Erschließungskosten nicht mehr zu entrichten sind (erschließungsbeitragsfrei)
*200	Bodenrichtwert bezieht sich auf Baugrundstücke, für die Erschließungskosten noch zu erheben sind (erschließungsbeitragspflichtig)
[200]	Bodenrichtwert durch besondere Vergaberichtlinien der Stadt Münster beeinflusst
500/600	Bodenrichtwert / Bodenwert je m ² Wohn-/Nutzfläche innerhalb des Promenadenringes (Innenstadt)

Beispiele:

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

6.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 03.02.2011 die folgenden gebietstypischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen.

Tabelle 35: Übersicht über die Bodenrichtwerte

Baureife Grundstücke erschließungsbeitragsfrei	Lage			Ø Erschließungs- beiträge €/m ²
	gut €/m ²	mittel €/m ²	einfach €/m ²	
individueller Wohnungsbau	370	290	220	30
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V	450	370	300	30
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages	65	55	50	25
Gewerbliche Bauflächen (mit überwiegend tertiärer Nutzung) nahezu ausschließliche Büro- oder Handelsnutzung	300	220	120	30

6.5 Präsentation im Internet - BORIS.NRW

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

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

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

Informationen und Zahlenmaterial der Punkte 7 und 8 sind an dieser Stelle nicht veröffentlicht. Sie sind im aktuellen Grundstücksmarktbericht, der bei den bekannten Verkaufsstellen erworben werden kann, enthalten.

7. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

- Preisindexreihen
- Liegenschaftszinssätze
- Rohertragsfaktoren
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke
 - a) individueller Wohnungsbau
 - b) Geschosswohnungsbau
- Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum
- Marktanpassungsfaktoren
 - a) Unbebaute Grundstücke
 - b) Erbbaurecht
 - c) Bebaute Grundstücke

8. Mieten

- Büroflächen
- Ladenlokale in I-A-Geschäftslage
- Ladenmieten in Nebenlagen
- Produktions- und Lagerhallen
- offene und überdachte Lagerflächen
- PKW-Stellplätze

9. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Münster, die ehemalige Hauptstadt der Provinz Westfalen, ist Mittelpunkt des Regierungsbezirks Münster. Mit über 280.000 Einwohnern ist Münster Oberzentrum für ein Einzugsgebiet mit rd. 1,2 Millionen Einwohnern.

Die Stadt ist Sitz zahlreicher Behörden und Gerichte, überregionaler Banken und Versicherungen sowie Sitz von zahlreichen Wirtschafts- und Berufsverbänden. Sie beherbergt eine der größten Universitäten Deutschlands mit rund 35.000 Studierenden (SS 2010) und ist Bischofsitz.

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

Mit einer Fläche von fast 303 km² ist Münster außerdem eine der flächenmäßig größten Städte Deutschlands, hinter Köln die zweitgrößte Großstadt in Nordrhein-Westfalen. Etwas weniger als die Hälfte der Fläche (140 km²) sind Agrar- und Grünflächen, ca. 15 % (48 km²) werden von Wald bedeckt.

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

9.1 Sozioökonomische Daten

Einwohner (wohnberechtigte Bevölkerung)	285.180	(31.12.2010)
Einwohner am Ort der Hauptwohnung (1. Wohnsitz)	276.584	(30.06.2010)
Katasterfläche	303,0 km ²	(31.12.2010)
Einwohnerdichte (Einwohner/km ²)	933	
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	6,5 %	(30.09.2010)
Gewerbesteuer (Hebesatz)	460 %	
Grundsteuer A (Hebesatz)	230 %	
Grundsteuer B (Hebesatz)	460 %	

9.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

Baugenehmigungen:

- (Wohngebäude und Heime, Neubau)	640	(2010)
- (Neu- und Umbau von Wohnungen)	1.797	(2010)
Anzahl bestehender Wohngebäude und Heime	50.767	(31.12.2010)
Anzahl Wohnungen insgesamt	149.733	(31.12.2010)

Baupreisindex Wohngebäude	(Basis 2005 = 100)		
- NRW November 2009		111,9	
- NRW November 2010		114,0	= + 1,9 %
- Bund November 2009		112,8	
- Bund November 2010		114,6	= + 1,6 %
Verbraucherpreisindex	(Basis 2005 = 100)		
- NRW Dezember 2009		107,4	
- NRW Dezember 2010		109,3	= + 1,8 %
- Bund Dezember 2009		107,8	
- Bund Dezember 2010		109,6	= + 1,7 %
Preisindex Wohnungsmieten Dezember 2009		105,0	
Preisindex Wohnungsmieten Dezember 2010		106,4	= + 1,3 %

9.3 Wirtschaftsdaten

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	139.031	(31.12.2009)
Durchschnittlich verfügbares Einkommen privater Haushalte je Einwohner	21.577 €	(2008)
Quelle: Initiative Neue soziale Marktwirtschaft / Wirtschaftswoche 2010		
Kaufkraftkennziffer - einzelhandelsrelevant	107,5	(2010)
Umsatzkennziffer	147,2	(2010)
Zentralitätskennziffer	136,9	(2010)
Quelle: Wirtschaftsförderung Münster 2010 / IHK Nord Westfalen / GfK		
Gastgewerbe		
- Übernachtungen	1.145.934	(2009)
- Gäste	522.937	(2009)
Basiszinssätze nach § 247 BGB	0,12 %	(ab 01.01.2011)
	0,12 %	(ab 01.07.2009)
	1,62 %	(ab 01.01.2009)
Kraftfahrzeug- und Anhängerbestand	183.016	(30.09.2010)

10. Gebühren

10.1 Gebühren für Verkehrswertgutachten

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

Tabelle 69: Gebührenbeispiele (jeweils einfachster Fall ohne Zu- und Abschläge)

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

10.2 Gebühren für den Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte

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

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

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

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

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

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

Name, Vorname

Telefon

Straße u. Haus-Nr.

Mobiltelefon

PLZ, Ort

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster
48127 Münster

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In meiner Eigenschaft als

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

bin ich mit dem Grundstück

Lagebezeichnung (Straße, Haus-Nr.)

Gemarkung

Flur

Flurstück(e)

aus folgenden Gründen befasst:

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

- unbebaute bebaute Grundstücke Nutzungsart: _____
- Wohnungs- bzw. Teileigentum max. Anzahl an Vergleichsobjekte: _____ Geschosszahl: _____
- Baujahr oder Baujahrsspanne: von: _____ bis: _____
- Wohnfläche: von: _____ m² bis: _____ m²
- Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: von: _____ bis: _____

Weitere Merkmale: _____

Ich verpflichte mich,

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

Gebühren

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

Ich verpflichte mich die anfallenden Gebühren zu übernehmen.

Ort, Datum

Unterschrift

Name, Vorname

Telefon

Straße u. Haus-Nr.

Mobiltelefon

PLZ, Ort

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster
48127 Münster

Antrag auf Erteilung einer schriftlichen Bodenrichtwertauskunft

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

Grundstücksangaben

Straße/Hausnummer: _____

Gemarkung/Flur/Flurstück: _____

Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwertauskunft benötige ich zu folgendem Stichtag: _____

Gebühren

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

Ich verpflichte mich die anfallenden Gebühren zu übernehmen.

Ort, Datum

Unterschrift

Name, Vorname

Telefon

Straße u. Haus-Nr.

Mobiltelefon

PLZ, Ort

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster
48127 Münster

Antrag auf Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert eines Grundstücks

Grundstücksangaben

Straße/Hausnummer: _____

Gemarkung/Flur/Flurstück: _____

Eigentümer (sofern nicht Antragssteller*): _____

Umfang der Verkehrswertermittlung

- Verkehrswert des bebauten Grundstücks (Boden- und Gebäudewert)
- Verkehrswert des unbebauten Grundstücks (Bodenwert)
- Verkehrswert des Erbbaurechtes (Boden- und Gebäudewertanteil)
- Verkehrswert des Erbbaugrundstücks (Bodenwertanteil)
- Berücksichtigung sonstiger Rechte (Art des Rechtes: _____)
- Miet-/Pachtwertermittlung
- Feststellung des Pachtwertes (nach dem Bundeskleingartengesetz)
- Sonstiges _____

Gebühren

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

Ort, Datum

Unterschrift

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

A. Auszug aus dem Gebührentarif zur VermWertGebO NRW

7.1 Gutachten

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

Gebühr bei einem Wert des begutachteten Objektes:

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

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

Gebühr: 1.500 bis 3.000 €

Anmerkung:

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

7.1.2 Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 wegen erhöhten Aufwands,

- a) wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.
Zuschlag: bis 400 €
- b) wenn besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z. B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind.
Zuschlag: bis 800 €
- c) wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwendig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
Zuschlag: bis 1.200 €
- d) für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.
Zuschlag: bis 1.600 €.

7.1.3 Abschlag zur Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 wegen verminderten Aufwands bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungstichtagen. **Abschlag: bis 500 €**

7.1.4 Wiederverwendung von Gutachten

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

Rechtsgrundlage:

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

Name, Vorname

Telefon

Straße u. Haus-Nr.

Mobiltelefon

PLZ, Ort

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster
48127 Münster

Bestellung von Produkten

Hiermit bestelle ich

_____ Exemplar(e) der aktuellen Bodenrichtwertkarte

_____ Exemplar(e) der aktuellen Markttrichtwertkarte - Wohnungseigentum

_____ Exemplar(e) des aktuellen Grundstücksmarktberichtes

Gebühren

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

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

Ich verpflichte mich die anfallenden Gebühren zu übernehmen.

Ort, Datum

Unterschrift

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Geschäftsstelle

Stadthaus 3
Albersloher Weg 33
48155 Münster

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