

## **Vorwort zum Preisspiegel 2009 des RDM-Bezirksverbandes Münster e. V.**

Der RDM-Bezirksverband Münster e. V. erstellt seit mehr als 35 Jahren (seit 1971) einen Preisspiegel. Er gibt Auskunft über die aktuellen Immobilienpreise im Geschäftsbereich, der den Regierungsbezirk Münster mit Ausnahme der Stadtkreise Bottrop, Gelsenkirchen, Gladbeck und Recklinghausen beinhaltet.

Die ausgewiesenen Preise beziehen sich auf standardisierte, hinsichtlich der Lage, Größe und Ausstattung typisierte Erscheinungsformen von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Auch ein regionaler und/oder lokaler Markt besteht aus einer Vielzahl einzelner, atomisierter Teilmärkte, deren Differenziertheit bereits durch geringste Entfernungen voneinander und unterschiedliche Ausstattungs- und Gestaltungsmerkmale bestimmt wird.

Es handelt sich um sogenannte **Schwerpunktpreise**, die den jeweiligen Teilmarkt repräsentieren. Die Übertragung dieser festgestellten Schwerpunktpreise auf ein spezielles Objekt zur Bestimmung eines Miet- und/oder Kaufpreises ist nicht bzw. nur bedingt möglich. Der jeweilige Trend des Marktes lässt sich aus dem Vergleich der jährlich erscheinenden Preisspiegel nachvollziehen.

In der sogenannten weltweiten Wirtschafts- und Immobilienkrise mit starkem Preisverfall in einigen europäischen Ländern zeigt sich die Immobilie derzeit in Deutschland allgemein und im Geschäftsbereich des RDM-Bezirksverbandes Münster als äußerst wertstabil. Die Immobilie als Vermögenswert hat sich über Jahrzehnte nachhaltig wertbeständig gezeigt. Natürlich konnten in bestimmten Teilmärkten zu bestimmten Zeiten auch erhebliche Wertverluste festgestellt werden, die ihren Ursprung in ihrem jeweils strukturellen Umfeld haben.

Strukturellen Entwicklungen und Anpassungen können sich auch die Immobilienmärkte nicht entziehen.

Kennzeichnend für **strukturelle Änderungen** sind u. a. auch der **demographische Wandel** mit der Zunahme von Ein- und Zwei-Personenhaushalten und der erhöhten Nachfrage nach Singlewohnungen. Auch die Attraktivität der Städte und zunehmend hohe Fahrtkosten führen zu einer gewissen **Landflucht**, die durch die vermehrte Bereitstellung von städtischen Baugrundstücken zu vertretbaren Preisen noch verstärkt wird. Sollte sich diese Tendenz verstärken, könnten die Immobilienpreise im ländlichen Umland verstärkt unter Druck geraten.

Im Preisspiegel 2009 wurde überwiegend Preisstabilität gegenüber dem Vorjahr festgestellt. Die Befürchtung stark steigender Wohnungsmieten z. B. in der Stadt Münster infolge des Rückganges der Baugenehmigungen für den Geschößwohnungsbau und damit der Neuerstellung von Wohnraum werden durch die festgestellten Marktmieten und gespürte Marktentwicklungstendenzen derzeit nicht bestätigt. Ein zunehmend wahrnehmbares Leerstandsrisiko wird – abgesehen von lokalen Sonderentwicklungen - auch in absehbarer Zukunft für stabile Mieten sprechen.

### **Exkurs:**

In der Presse u. a. von der LBS und Bausparkasse gibt es Hinweise, dass die Mieten insbesondere in den Ballungsräumen demnächst erheblich steigen könnten, wodurch das Kaufinteresse für sachwertarisierte Immobilien geweckt bzw. verstärkt werden soll.

Ich kann die Auffassung bisher – wenigstens für Münster – nicht teilen. Nachfrageüberhang besteht für besonders preiswerte Wohnungen, **5,00 €/m<sup>2</sup>**, und bestimmte Wohnviertel, z. B. **Kreuzviertel**, aber auch dort nicht mehr zu jedem Preis.

**Hochpreisige** Wohnungen, vor allem am Stadtrand, sind nur schwer zu vermieten  
=> teilweise **Leerstand**.

Steigende Betriebskosten drücken die Grundmiete, die für Vermieter interessant ist. 150.000 Wohnungen, Bundesgebiet, jährlich < als 300.000. Aber: Sättigung des Marktes, Versorgung auf hohem Niveau.

=> Mietpreissteigerungen, wahrnehmbar, nur in besonderen Fällen.

**Dazu:** Hohe Belastung der Eigentümer für energetische Maßnahmen, die **nicht** umlegbar sein werden, da Mietobergrenze kaufkraftorientiert weitestgehend erreicht.

Der private Wohnungsbau als wesentliches Element der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wird allerdings durch zunehmend schlechter werdende Rahmenbedingungen gefährdet. Gesetze und Gerichtsurteile erschweren eine ordnungsgemäße Verwaltung. Sinkende Renditen, Entfallen steuerlicher Vorteile, Höherbewertungen bei der Erbschaftsteuer, zu erwartende gesetzliche Auflagen hinsichtlich energetischer Sanierungen, etc. haben einen dämpfenden Einfluss auf den privaten Wohnungsbau.

Mittel- bis langfristig ist deshalb bei zunehmenden Zuzügen in die Ballungsräume, weiterem Anstieg der Zahl der Haushalte eine gewisse Verknappung in Teilsegmenten des Mietwohnungsbestandes und damit ein Ansteigen des Mietniveaus nicht auszuschließen.

Im **Rückblick** der letzten 30 Jahre, also in der Zeit von **1979 bis 2009**, werden überwiegend Preissteigerungen festgestellt, die den Geldwertverlust (am Lebenskostenindex gemessen) in dieser Zeitperiode (ca. 2,3 % jährlich) annähernd kompensieren oder sogar übertreffen. Den größten nominalen Wertzuwachs mit bis zu 145 % und damit 4,5 % im Jahr verzeichnen bebaubare Grundstücke für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. Schwächeren Wertzuwachs dagegen haben Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit 52 % (1,7 % p.a.) und 82 % (2,7 % p.a.).

Vergleichsweise inflationsgesichert zeigt sich auch die Entwicklung der **Wohnungsmieten** mit einer durchschnittlichen Zunahme von ca. 4 % pro Jahr. Verlierer sind **Ladenmieten in Nebenlagen**, die gegenüber 1979 keine nennenswerte Preissteigerung verzeichnen. Gewinne dagegen verzeichnen **Ladenmieten in 1a Lagen** mit bis zu 5% Wertzuwachs jährlich für größere Läden.

**Büroraummiet** prosperieren - bezogen auf die letzten 30 Jahre - trotz des in den letzten Jahren festgestellten erheblichen Rückgangs mit einer durchschnittlichen Steigerung von ca. 3 % jährlich bei mittlerem und 4 % jährlich für guten Nutzungswert.

Die Preissteigerungen der letzten 30 Jahre resultieren vor allem aus den **Werteissteigerungen der Jahre 1979 bis 1998**. Die festgestellten Preise der letzten 10 Jahre, also **1999 bis 2009**, ergeben dagegen teilweise **Preissenkungen** von 1,2 bis 3,7 % jährlich z. B. im Bereich der Ladenmieten. **Preissteigerungen** zeigen sich u. a. für Grundstücke, Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Büroräume; diese liegen jedoch überwiegend zwischen 0,3 und 1,4 % jährlich, und damit unterhalb der Preissteigerungsrate von ca. 1,8 % jährlich für diesen Zeitraum.

### **Einzelne Märkte im Vergleich zum Vorjahr**

**Baugrundstücke** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser kosteten in der Stadt Münster im Bereich der normalen Wohnlage 210,00 €/m<sup>2</sup>, in der mittleren Wohnlage

270,00 €/m<sup>2</sup> und in der guten Wohnlage 400,00 €/m<sup>2</sup>. Lediglich in der mittleren Wohnlage wurde eine Preissteigerung von 3,85 Prozent gegenüber dem Vorjahr festgestellt, im übrigen waren die Preise stabil. Besonders günstig konnten Grundstücke in Ibbenbüren erworben werden, nämlich für 75,00 €/m<sup>2</sup> in der normalen Wohnlage, 100,00 €/m<sup>2</sup> in der mittleren und 140,00 €/m<sup>2</sup> in guter Wohnlage. Im Bereich der mittleren Wohnlage wurde hier ebenfalls eine Preissteigerung von ca. 4,7 Prozent, dagegen bezüglich der guten Wohnlage eine Preissenkung von ca. 6,6 Prozent registriert.

Preissteigerungen im Bereich der normalen Wohnlage wurden in Gronau und Ochtrup, in der mittleren und guten Wohnlage in Rheine und Ochtrup ermittelt. Im übrigen gab es gegenüber den Vorjahrespreisen keine Veränderung.

Ähnlich zeigte sich auch der Markt für **Mehrfamilienhausbaugrundstücke**, die mit Preisen von 340,00 €/m<sup>2</sup> (normale Wohnlage) und 500,00 €/m<sup>2</sup> (gute Wohnlage) in Münster am höchsten ausfielen. Die niedrigsten Preise wurden in Beckum mit 110 bis 160,00 €/m<sup>2</sup> festgestellt. Die Preise stagnierten gegenüber dem Vorjahr. Preissenkungen bis zu 8,8 Prozent wurden in Ibbenbüren festgestellt, Preiserhöhungen bis zu 7,6 Prozent in Gronau.

Die Preise für **freistehende und bezugsfreie Einfamilienhäuser** einschließlich Garage und Grundstück lagen in der Stadt Münster je nach Wohnwert zwischen 215.000,00 € bei einfachem Wohnwert (ca. 100 m<sup>2</sup> Wfl.) und 550.000,00 € mit sehr gutem Wohnwert (ca. 200 m<sup>2</sup> Wfl.).

Gegenüber dem Vorjahr gaben diese Preise im einfachen bis guten Wohnwert um ca. 1,8 bis 2,5 Prozent nach, mit sehr gutem Wohnwert stagnierten die Preise. Preiserhöhungen von ca. 7-8 % wurden in Rheine und Gronau festgestellt, wogegen Preisreduktionen gegenüber dem Vorjahr von ca. 4 bis 8 % in Emsdetten, Warendorf, Coesfeld und Beckum ermittelt wurden.

Ähnlich entwickelten sich auch die Preise für **bezugsfreie Reihenhäuser** mit einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> bis 125 m<sup>2</sup>. Stagnierende und teilweise nachgebende Preise wurden für bestimmte Wohnwertmerkmale in Rheine, Emsdetten, Warendorf, Beckum und Coesfeld registriert. Abweichend davon konnten in Gronau im Bereich der mittleren und guten Wohnlage Preiserhöhungen bis zu ca. 4 Prozent wahrgenommen werden.

Die Preise für **Eigentumswohnungen** aus dem Bestand und auch als Neubau bzw. Erstbezug standen überwiegend unter einem Preisdruck, der in Münster zu Nachlässen gegenüber dem Vorjahr für den mittleren bis sehr guten Wohnwert zwischen 1,4 und 2,7

Prozent führte. **Im Bestand** lag der Schwerpunktpreis im mittleren Wohnwert bei ca. 1.100,00 €/m<sup>2</sup>, mit gutem Wohnwert 1.800,00 €/m<sup>2</sup> und bei sehr gutem Wohnwert 2.800,00 €/m<sup>2</sup>. Dem gegenüber wurden für **Neubauwohnungen** in Münster Preise zwischen 2.050,00 €/m<sup>2</sup> für den mittleren Wohnwert, 2.600,00 €/m<sup>2</sup> für den guten Wohnwert und 3.600,00 €/m<sup>2</sup> für den sehr guten Wohnwert ermittelt. In ausgesprochenen **Prestigelagen** wurden auch Preise bis ca. 5.000,00 €/m<sup>2</sup> erzielt. Die Preise in den **übrigen Erhebungsorten** stagnierten überwiegend sowohl für die Wohnungen im Bestand als auch beim Neubau. **Schwäche** zeigten dagegen die Orte von Beckum, Ahaus und Gronau, in denen Preisabschläge zwischen 2,7 und 9 Prozent registriert wurden.

Infolge einer verstärkten Nachfrage zogen die Preise für **Mehrfamilienhäuser** (mehr als drei Wohnungen) in Münster und auch Warendorf bis zu 4,7 Prozent an, zur Schwäche neigte der Standort Coesfeld mit bis zu 5 Prozent.

Der Quadratmeterpreis bei Neuvermietung im Berichtsjahr für eine durchschnittliche **Mietwohnung** (ca. 3 Zimmer, ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche) hat sich je nach Wohnwert und Bezugszeitpunkt in Münster gegenüber dem Vorjahr nicht oder nur unwesentlich verändert. Ausnahmen wurden im Bereich des einfachen Wohnwertes für Wohnimmobilien bis 1948 mit einer Preisreduktion von 4,26 % und für Wohnungen des guten Wohnwertes mit Erhöhungen von ca. 3 Prozent im **Wohnungsbestand** registriert. **Die Erstbezugsmieten** blieben mit 8,20 und 9,40 € für mittleren und guten Wohnwert konstant.

Die absoluten Mietpreise in Münster bewegten sich zwischen 4,50 €/m<sup>2</sup> für einfachen Wohnwert (Bj. vor 1948) und 9,40 €/m<sup>2</sup> im guten Wohnwert für Erstbezugswohnungen. Überwiegend stagnierende Mieten wurden auch in den **übrigen Gemeinden** festgestellt. Eine Ausnahme bildete Emsdetten, wo im Bereich des mittleren und guten Wohnwertes Preissteigerungen bis zu 5 Prozent im Bestand und bis zu 8 Prozent beim Erstbezug ermittelt wurden.

Die **Ladenmieten** im Geschäftskern von **Münster** in der 1a-Lage zeigten eine leichte Preissteigerung von ca. 1,5 Prozent für Läden bis zu 60 m<sup>2</sup>, einen Preisrückgang bis zu 6 Prozent für größere Läden ab 100 m<sup>2</sup>. In der 1b-Lage wurden Preissenkungen sowohl bei den kleinen wie bei den großen Läden bis zu 3,8 Prozent festgestellt. In den **Gemeinden** Rheine, Gronau, Ochtrup, Ahaus, Vreden und Stadtlohn gaben die Preise bis zu 8 Prozent nach, im übrigen wurden stagnierende Ladenmieten festgestellt.

Der **Büromarkt in Münster** zeigt sich trotz eines Leerstandes von ca. 115.000 m<sup>2</sup> und einer Leerstandsquote von ca. 5,5 Prozent relativ stabil. Gegenüber dem Vorjahr blieben die festgestellten Mieten für den einfachen und mittleren Nutzungswert stabil und zeigten mit Mietpreisen von 5,00 €/m<sup>2</sup> und ca. 7,00 €/m<sup>2</sup> eine gewisse Bodenbildung. Im Bereich des guten Nutzungswertes wurde bei einer Miete von 11,50 €/m<sup>2</sup> eine Preissteigerung von ca. 6,5 Prozent festgestellt. In den sogenannten Prestigelagen mit hohem Ausstattungsstandard wurden Spitzenpreise von 12,50 €/m<sup>2</sup> und in Einzelfällen noch darüber bezahlt.

**Preisreduktionen** zwischen 5 und 7 Prozent gab es in Rheine, Ibbenbüren, Warendorf, Coesfeld und Ochtrup. Im übrigen ergaben die Büroraummieten gegenüber dem Vorjahr keine wesentlichen Veränderungen.

Münster, den 17.06.2009

Dr. Herbert Schorn  
Ring Deutscher Makler (RDM)  
Bezirksverband Münster e. V.  
Vorsitzender