



# Immobilienmärkte Dortmund und Münster: Mehr Gegensätze oder Gemeinsamkeiten?

Prof. Dr. Raphael Spieker



## Vorgehensweise

1. Ausgangssituation
2. Dortmund und Münster: Rahmendaten
3. Preisniveauvergleich
  1. Eigenheime
  2. Mehrfamilienhäuser
  3. Eigentumswohnungen
4. Fazit



Prof. Dr. Raphael Spieker

Ausgangssituation I 

## Öffentliche Wahrnehmung

- Immobilien = „Betongold“
- Steigende Nachfrage
- Unzureichende Baufertigstellungen
- Zu wenig Bauplätze („not in my backyard“)
- Zu geringes Wohnungs-/Immobilienangebot
- Steigende Mieten
- Steigende Kaufpreise
- Steigende Baukosten

 EBZ Business School  
University of Applied Sciences

 SPEIKER  
IMMOBILIEN

Prof. Dr. Raphael Spieker

Ausgangssituation II 

**➔ Bevölkerungswachstum in vielen Kern- und Innenstädten ist unbestritten, aber Ursachen und Persistenz werden kontrovers diskutiert**

- Re-Urbanisierungstrend ?
- Demographische Entwicklung?
- Technologische Entwicklung?
- Persönliche Präferenzen...?

**➔ Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Regionen**

 EBZ Business School  
University of Applied Sciences

 SPEIKER  
IMMOBILIEN

Prof. Dr. Raphael Spieker





Quelle: [www.sueddeutsche.de](http://www.sueddeutsche.de)



Quelle: [www.daserste.de](http://www.daserste.de)



EBZ Business School  
University of Applied Sciences



SPIEKER  
IMMOBILIEN

Prof. Dr. Raphael Spieker

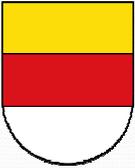
## Dortmund und Münster: Rahmendaten I

### Unterschiedliche Ligen oder Augenhöhe?





**„Wir sind guter Fußball“**



**„Lebenswerteste Stadt der Welt“**

280,7 km <sup>2</sup>	Fläche	302,9 km <sup>2</sup>
ca. 600'	Einwohner	ca. 300'
11,8 %	Arbeitslosenquote	5,4 %
91,3	Kaufkraftindex	106,9

Quelle: Städt. Amt f. Statistik/MB-Research



EBZ Business School  
University of Applied Sciences



SPIEKER  
IMMOBILIEN

Prof. Dr. Raphael Spieker

## Dortmund und Münster: Rahmendaten II






Wohngebäudebestand (2015)	94.289	55.641
Wohnungsbestand (2015)	319.627	162.030
Kauffälle insgesamt (2016)	4.054	2.463
davon		
bebaute GS	1.458	777
Wohnungs-/Teileigentum	2.310	1.384

➔ **Es werden lediglich grob 1% des Wohnungsbestandes „umgesetzt“; in DO daher etwas weniger als doppelt so viele Transaktionen wie in MS.**



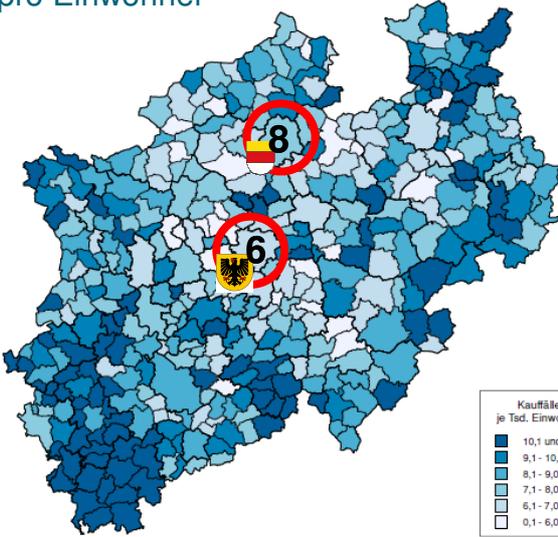
EBZ Business School  
University of Applied Sciences



Quelle: Städt. Amt f. Statistik / GA  
Prof. Dr. Raphael Spieker

## Kauffälle pro Einwohner





Kauffälle je Tsd. Einwohner

- 10,1 und mehr
- 9,1 - 10,0
- 8,1 - 9,0
- 7,1 - 8,0
- 6,1 - 7,0
- 0,1 - 6,0

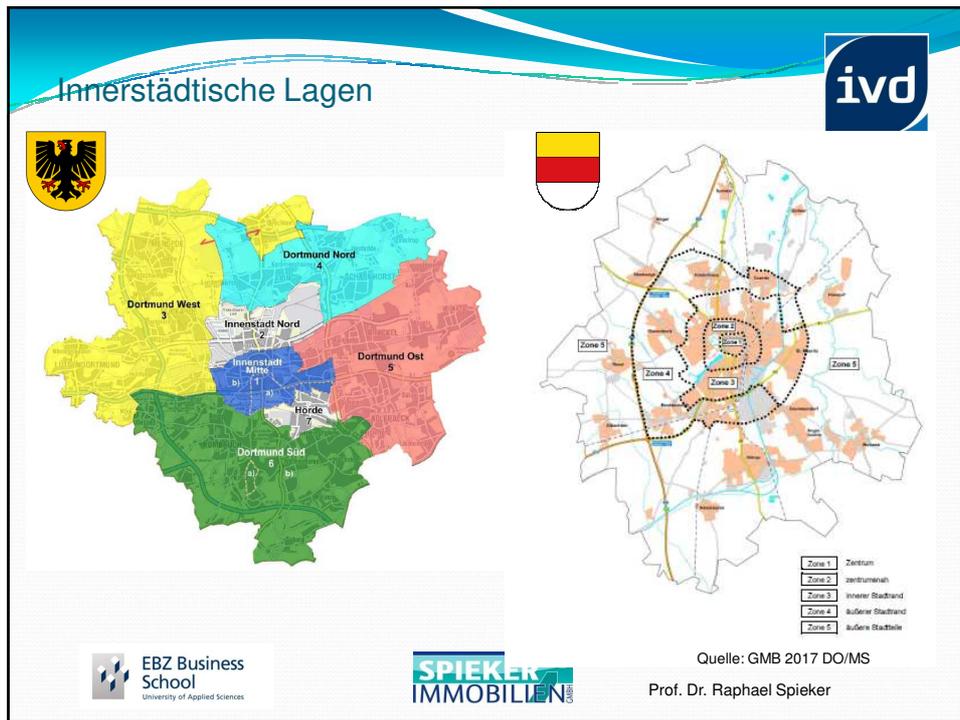
Quelle: Oberer Gutachterausschuss NRW 2017



EBZ Business School  
University of Applied Sciences



Prof. Dr. Raphael Spieker



## Preisniveau Eigenheime I

### Ein Freistehendes Einfamilienhaus (incl. Garage und ortsüblich großem Grundstück) kostete 2016 ...

... in einfacher Lage	260.000 € (+4%)	370.000 € (+6%)
... in mittlerer Lage	365.000 € (+4%)	465.000 € (+9%)
... in guter Lage	460.000 € (+5%)	620.000 € (+24%)
... in sehr guter Lage	740.000 € (+3%)	850.000 € (+13%)

**➔ Je nach Lage sind FEFH in MS ca. 1,1 bis 1,4 mal so teuer wie in DO**

Quelle: IVD Preisspiegel 2017 Wohnimmobilien NRW  
Prof. Dr. Raphael Spieker

## Preisniveau Eigenheime II



### Ein Reihenhaus (ohne Garage) kostete 2016 ...

		
... in einfacher Lage	185.000 € (+3%)	285.000 € (+8%)
... in mittlerer Lage	230.000 € (+5%)	360.000 € (+11%)
... in guter Lage	300.000 € (+3%)	425.000 € (+13%)

➔ *Reihenhäuser in MS sind ca. 1,5 mal so teuer wie in DO*



EBZ Business School  
University of Applied Sciences

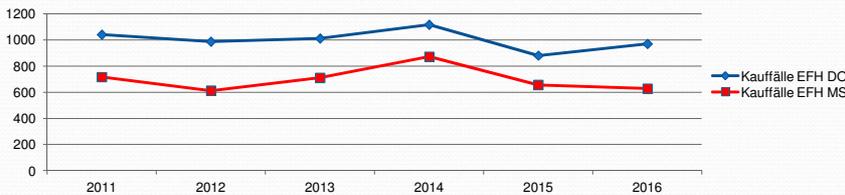


SPIEKER  
IMMOBILIEN

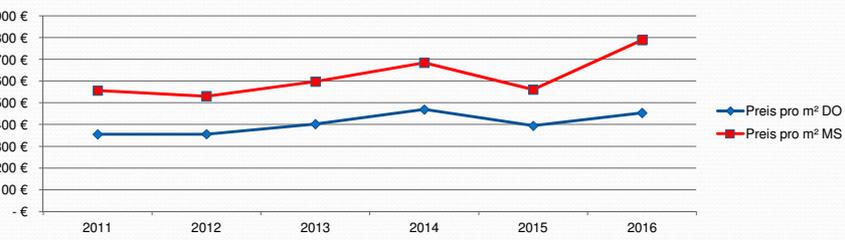
Quelle: IVD Preisspiegel 2017 Wohnimmobilien NRW  
Prof. Dr. Raphael Spieker

## Preisniveau Eigenheime III





Jahr	Kauffälle EFH DO	Kauffälle EFH MS
2011	1050	750
2012	1000	650
2013	1050	750
2014	1150	850
2015	950	700
2016	1000	650



Jahr	Preis pro m² DO	Preis pro m² MS
2011	350 €	550 €
2012	350 €	550 €
2013	400 €	600 €
2014	450 €	700 €
2015	400 €	550 €
2016	450 €	800 €

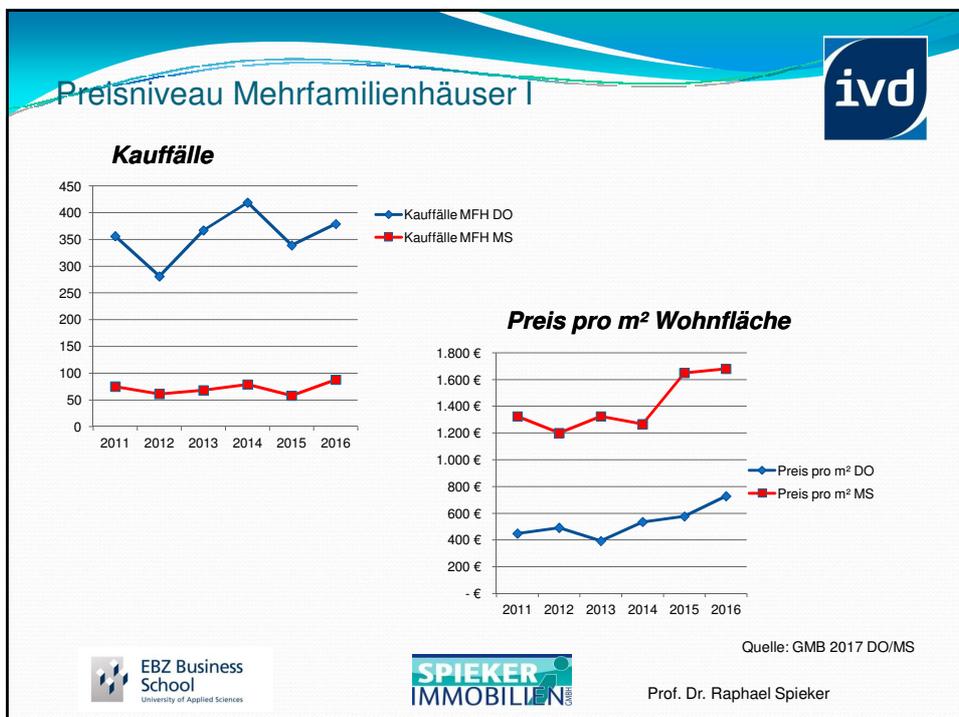
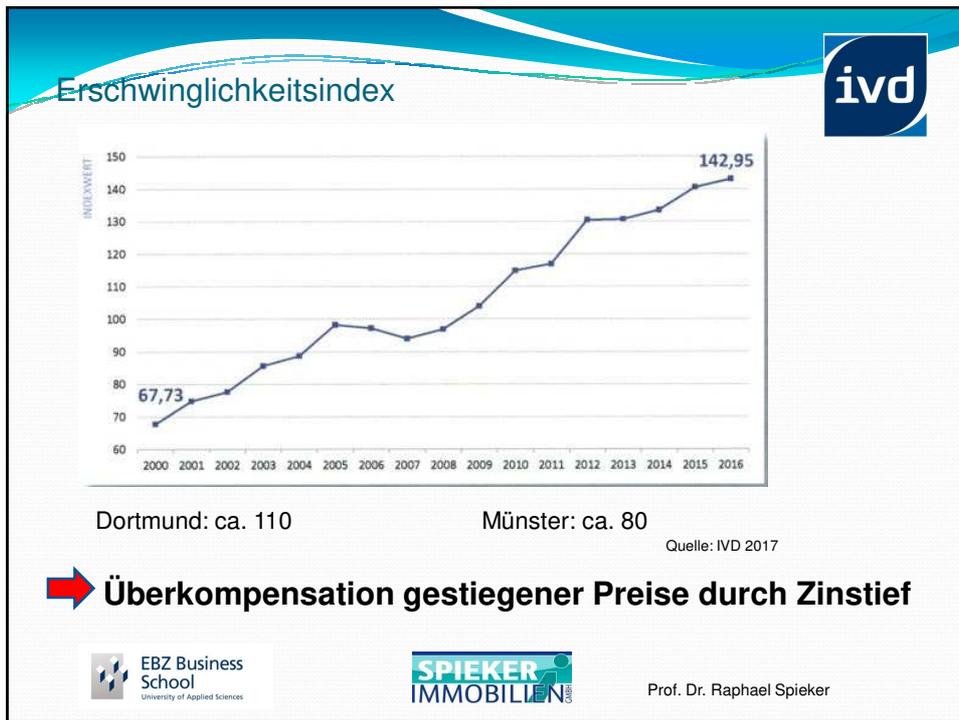


EBZ Business School  
University of Applied Sciences



SPIEKER  
IMMOBILIEN

Quelle: GMB 2017 DO/MS  
Prof. Dr. Raphael Spieker



## Preisniveau Mehrfamilienhäuser II



**Preisangabe in Rohertragsfaktoren (Mehrfaches des Jahresrohertrags), z. B.**

- *Rohertragsfaktor (REF) = 12,5*
- *Jahresnettokaltmiete (JNKM) = 40 T€*
- *Kaufpreis (KP) = 500 T€*

➔ **Amortisationszeitraum sofort sichtbar**  
(im Beispiel 12,5 Jahre)

➔ **Kehrwert des REF zeigt Rendite**  
(im Beispiel 8 %)




Prof. Dr. Raphael Spieker

## Rohertragsfaktoren Dortmund




Objektart	Kauffälle Anzahl	Ertragsfaktoren			durchschnittliche(s)		
		Jahresrohertragsfaktor			Wohn-/ Nutzfläche	Restnutzungs- dauer	Baujahr
		unterer Bereich	getrimmtes *) Mittel	oberer Bereich			
Mehrfamilienhäuser	190	10,2	12,4	14,8	490	30	1936
Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 % gewerblichem Anteil	46	9,7	11,4	13,6	645	30	1944
Bürogebäude	18	10,3	11,0	11,9	3.280	32	1967

Quelle: GMB 2017 DO

**IVD Preisspiegel 2017: 15fach (+7%)**




Prof. Dr. Raphael Spieker

## Rohertagsfaktoren Münster





Typ	Lage	Rohertagsfaktor	
		Spanne*	im Mittel
<b>Dreifamilienhäuser</b>			
	- gute Lage	-	29,0
	- mittlere, einfache Lage	18,0 - 30,0	24,5
<b>Mehrfamilienhäuser (bis einschl. 20 % gewerblicher Rohertag)</b>			
	- gute Lage	21,5 - 38,0	28,0
	- mittlere Lage	17,0 - 32,0	24,0
	- einfache Lage	14,5 - 24,5	21,0
<b>Gemischt genutzte Gebäude (über 20 % gewerblicher Rohertag)</b>			
	- mittlere Lage	20,0 - 26,5	23,5
	- einfache Lage	13,5 - 20,0	17,5

Quelle: GMB 2017 MS

### IVD Preisspiegel 2017: 27fach (+8%)



EBZ Business School  
University of Applied Sciences



SPIEKER  
IMMOBILIEN

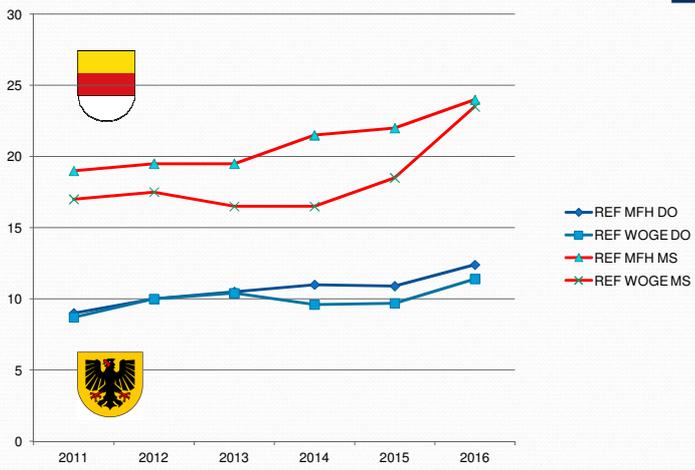
Prof. Dr. Raphael Spieker

## Rohertagsfaktoren im Vergleich









Jahr	REF MFH DO	REF WOGEG DO	REF MFH MS	REF WOGEG MS
2011	8,5	8,5	19,0	17,0
2012	10,0	10,0	19,5	17,5
2013	10,5	10,5	19,5	16,5
2014	11,0	9,5	21,5	16,5
2015	11,0	9,5	22,0	18,5
2016	12,5	11,5	24,0	24,0

Quelle: GMB 2017 DO/ MS

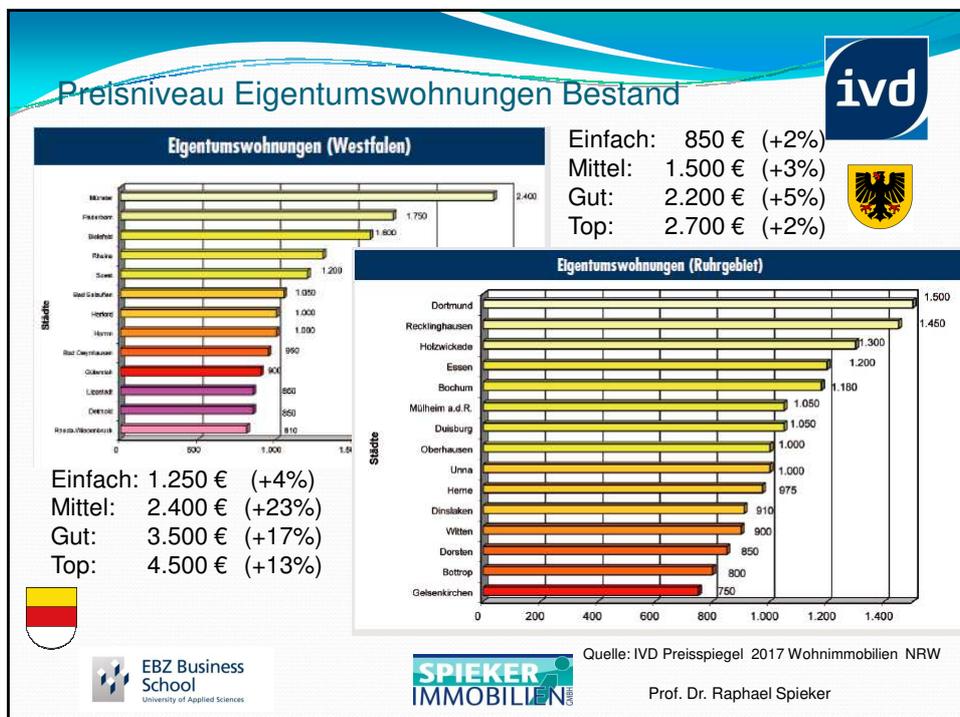
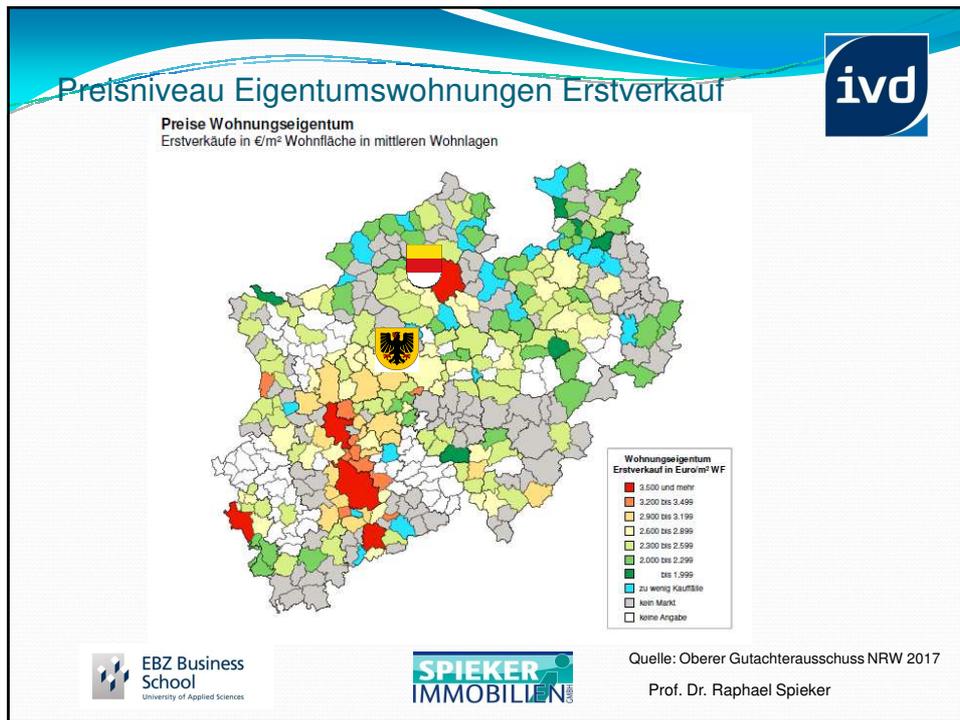


EBZ Business School  
University of Applied Sciences



SPIEKER  
IMMOBILIEN

Prof. Dr. Raphael Spieker



Fazit 

- ➔ **Münster grundsätzlich höheres Preisniveau (je nach Segment zwischen 1,5 und 2mal so teuer wie Dortmund)**
- ➔ **Doppelt so viele Kauftransaktionen in Dortmund wie in Münster (Ausnahme Wohnungseigentum: 1,6)**
- ➔ **Generell überproportional hohe Preise in mittleren („erschwinglichen“) Preissegmenten**
- ➔ **In beiden Städten sind die Preise in den letzten Jahren ausnahmslos gestiegen; Preissteigerungsraten in Münster jedoch deutlich höher**
- ➔ **Jede Stadt in ihrem Umfeld vergleichbar attraktiv**

 EBZ Business School  
University of Applied Sciences

 SPIEKER  
IMMOBILIEN

Prof. Dr. Raphael Spieker



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit !**

Zur Person: Prof. Dr. Raphael Spieker 

	Bankkaufmann
	Diplom- Kaufmann „Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände – eine Analyse alternativer Strategien“
	Dr. rer. pol. „Schrumpfende Märkte in der Wohnungswirtschaft – Ursachen, Folgen und Handlungsmöglichkeiten“
	Beteiligungsmanager
	Immobilienmakler
	Professor für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, insbesondere Finanzierung und Immobilienbewertung

Ausgangssituation II 

**Makler**

- Disruptionsgefahr durch Digitalisierung
- Bestellerprinzip bei Wohnungsvermietung
- Zunehmende Vermarktungsdauer
  - Schleppende Kreditwürdigkeitsprüfungen
  - Entscheidungs(un)fähigkeit...

**Sachverständige**

- Einheitsbewertung
- Disruptionsgefahr durch Digitalisierung

  Prof. Dr. Raphael Spieker



Jahr	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Mio. €]	
	2015	2016	2015	2016
<b>Wohnungseigentum</b>	<b>1.861</b>	<b>2021</b>	<b>208,1</b>	<b>244,4</b>
Neubau	302	361	71,4	87,9
Wiederverkäufe	1510	1576	130,5	143,7
Erstverkäufe nach Umwandlung	49	84	6,2	12,9
<b>Teileigentum</b>	<b>266</b>	<b>289</b>	<b>7,8</b>	<b>18,5</b>

	Wohnungseigentum		Teileigentum	
	Anzahl	Kaufpreissumme Mio. €	Anzahl	Kaufpreissumme Mio. €
Ersterwerb	339	133,3	8	3,6
Weiterverkäufe	852	133,3	46	7,3
Umwandlungen	128	28,1	11	3,0
<b>Summe:</b>	<b>1.319</b>	<b>294,6</b>	<b>65</b>	<b>13,9</b>