



## Grundstücksmarktbericht **2023** für die Stadt Münster



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Münster

## Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Münster

---

### **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Münster

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

Telefon: (0251) 4 92 62 14

Fax: (0251) 4 92 77 55

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

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

### **Druck**

Stadt Münster

### **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Gebührentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 2 Abs. 7 der Kostenordnung).

### **Bildnachweis**

Blick aus dem Stadthaus 2, © Julian Ohm, Stadt Münster

### **Lizenz**

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

ISSN 1436 - 6185

Veröffentlicht am 04. April 2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>5</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung</b>	<b>7</b>
<b>1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>8</b>
<b>2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>10</b>
<b>3 Umsätze</b>	<b>11</b>
3.1 Gesamtumsatz	11
3.2 Unbebaute Grundstücke	13
3.3 Bebaute Grundstücke	14
3.4 Wohnungseigentum	15
3.5 Teileigentum	17
3.6 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	17
<b>4 Unbebaute Grundstücke</b>	<b>18</b>
4.1 Individueller Wohnungsbau	18
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	19
4.2.1 Geschosswohnungsbau	19
4.2.2 Einzelhandel (großflächig)	22
4.3 Gewerbliche Bauflächen	22
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	23
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	24
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	24
4.7 Bodenrichtwerte	26
4.7.1 Definition	26
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	26
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	26
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten	28
4.7.5 Indexreihen	32
4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte	32
<b>5 Bebaute Grundstücke</b>	<b>36</b>
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	36
5.1.1 Durchschnittspreise	36
5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	42
5.1.3 Indexreihen	44
5.1.4 Sachwertfaktoren	45
5.1.5 Liegenschaftszinssätze	48
5.2 Ertragsorientierte Objekte	48
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	48
5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rothertragsfaktoren	49
5.2.3 Indexreihen	50
5.2.4 Durchschnittspreise	51
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	53
5.3.1 Durchschnittspreise	53
5.3.2 Liegenschaftszinssätze	54

<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>55</b>
6.1	Wohnungseigentum	55
6.1.1	Durchschnittspreise	55
6.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	59
6.1.3	Indexreihen	62
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	62
6.1.5	Rohertragsfaktoren	64
6.2	Teileigentum	64
<b>7</b>	<b>Erbaurechte und Erbbaugrundstücke</b>	<b>65</b>
7.1	Bestellung neuer Erbaurechte	65
7.2	Erbaurechte und Wohnungserbaurechte	65
7.2.1	Erbaurechtskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau	65
7.2.2	Durchschnittspreise	66
7.3	Erbbaugrundstücke	67
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>69</b>
8.1	Gebietseinteilung - Zonen 1 bis 5	69
8.2	Allgemeines	70
8.3	Modellparameter zur Ableitung von Sachwertfaktoren	71
8.4	Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	72
8.5	Bewirtschaftungskosten (Anlage 3 ImmoWertV)	73
<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>74</b>
9.1	Gewerbemieten	74
9.2	Wohnungsmieten	74
9.3	Pachten für den Obst- und Gemüseanbau	74
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>75</b>

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	keine Daten vorhanden

Zur Vereinheitlichung werden in den Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet.

Abkürzung	Bedeutung
EFH	Einfamilienhäuser
ZFH	Zweifamilienhäuser
RH	Reihenhäuser
REH	Reihenendhäuser
DHH	Doppelhaushälften
MFH	Mehrfamilienhäuser
BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
GrundWertVO NRW	Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen
BORIS NRW	Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen
AGVGA NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
Anzahl	Anzahl der Kaufverträge
Bestandsimmobilie	Baujahr kleiner Vertragsjahr
NF	Nutzungsfläche
WF	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
RND	Restnutzungsdauer
Durchschnittspreis	Arithmetisches Mittel
Mittlerer Preis	Median
Neubau	Baujahr größer oder gleich Vertragsjahr
St.Abw.	Standardabweichung
Preisspanne / Spanne	80 % der Werte liegen zwischen den Eckwerten
Typische Preise	Mittelwert +/- Standardabweichung

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf angesiedelt.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.



Für diesen Marktbericht wurden die Kaufverträge aus dem Jahre 2022 verwendet, die bis zum 31. Januar 2023 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

Alle Tabellen und Graphiken beruhen, soweit nicht anders angegeben, auf Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Auf die übrigen Quellen wird gesondert hingewiesen. Die Flächenangaben stammen aus dem Liegenschaftskataster (Stand 31.12.2022).

Der Stichtag der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist der 01.01.2023.

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.

Durch eine Softwareumstellung der Kaufpreissammlung kann in den nachfolgenden Tabellen nur das Vertragsjahr 2022 ausgewertet werden.

Aufgrund rückläufiger Vertragszahlen im Teilmarkt unbebaute Grundstücke wurden die Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau und den Geschosswohnungsbau zusammengeführt.

Der Marktbericht steht im Internet unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenlos zum Download bereit. Sämtliche Anträge (Antrag auf Erteilung einer schriftlichen Bodenrichtwertauskunft, Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Antrag auf Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert) können auf unserer Internetseite <https://www.stadt-muenster.de/gutachter/startseite> heruntergeladen werden.

Gedruckte Exemplare des Marktberichts können für 50 € über die Geschäftsstelle erworben werden.

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Anzahl der Kaufverträge sank im zweiten Jahr in Folge und fiel mit rd. 2.100 Einheiten auf den niedrigsten Wert der letzten 30 Jahre.

Die Kaufpreissumme sank auf rd. 1,0 Milliarde Euro und damit auf den niedrigsten Wert in den letzten 5 Jahren. Die Anzahl der Kaufverträge sowie die Umsätze sind in allen Teilmärkten gefallen.

### Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden 41 Kaufverträge für den individuellen Wohnungsbau erfasst, das entspricht einem Rückgang von rd. 50 % zum Vorjahr.

Die Preise für unbebaute, baureife Grundstücke sind gegenüber 2021 gestiegen (+ 5 %). Sie liegen in der Mehrzahl zwischen 600 und 2.000 €/m<sup>2</sup> (inkl. Erschließungskostenanteil).

### Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2022 wechselten etwa 550 Ein- und Zweifamilienhäuser und rd. 100 Drei- und Mehrfamilienhäuser den Eigentümer. Das sind rd. 8 % weniger als im Vorjahr.

Die Preise sind sowohl für Einfamilienhäuser (+ 2 %) als auch für Mehrfamilienhäuser (+ 6 %) weiterhin gestiegen.

### Wohnungs- und Teileigentum

Mit einer Anzahl von rd. 1.180 Verträgen lag das Ergebnis um rd. 200 Verträge unter dem des Vorjahres, die Kaufpreissumme ist auch in diesem Teilmarkt gesunken (-10 %).

Die Preise der Neubauten sind im Mittel um 2 % gestiegen. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind im Mittel um 11 % gestiegen, in den äußeren Stadtteilen tlw. deutlich stärker.

In allen Teilmärkten konnte beobachtet werden, dass vor allem in der ersten Jahreshälfte die Preise noch angestiegen sind. Ab ca. der Jahresmitte stagnieren die Preise teilweise bzw. sind leicht rückläufig.

### Regionale Gliederung

Um die unterschiedlichen Wertverhältnisse im Stadtgebiet besser darstellen zu können, erfolgt eine regionale Gliederung des Stadtgebietes in die Zonen 1 bis 5. Durch die Gruppierung kommt in erster Linie die Entfernung zum Stadtzentrum zum Ausdruck.

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

Eine Übersicht über die regionale Gliederung des Stadtgebietes ist unter Punkt 8.1 abgedruckt.

### 3 Umsätze

#### 3.1 Gesamtumsatz

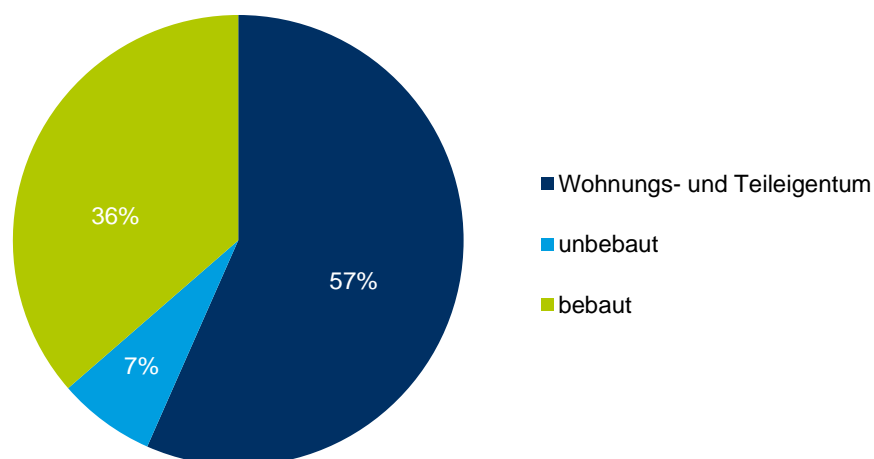
Die Tabelle 1 enthält die Gesamtzahl der Kauffälle, den Flächenumsatz und den Geldumsatz im Stadtgebiet Münster, untergliedert nach den drei Teilmärkten (unbebaut, bebaut und Wohnungs- und Teileigentum). Unter den unbebauten Grundstücken sind nicht nur baureife Grundstücke, sondern auch alle sonstigen Flächen wie landwirtschaftliche Flächen, Bauerwartungsland, Ankäufe für Straßenland, Grünflächen usw. erfasst. Der gesamte Flächenumsatz betrug rd. 1,8 km<sup>2</sup> (das sind rund 0,60 % des Stadtgebietes), wobei jedoch die Grundstücksanteile für Wohn- und Teileigentumskauffälle nicht erfasst wurden. Der Geldumsatz fällt um rd. 34 % auf rd. 1.043 Mio. Euro und liegt damit unter den Werten der letzten 4 Jahre. Der Umsatzschwerpunkt hinsichtlich der Anzahl liegt bei den Eigentumswohnungen (ca. 57 %), hinsichtlich des Geldumsatzes bei den bebauten Grundstücken (ca. 58 %).

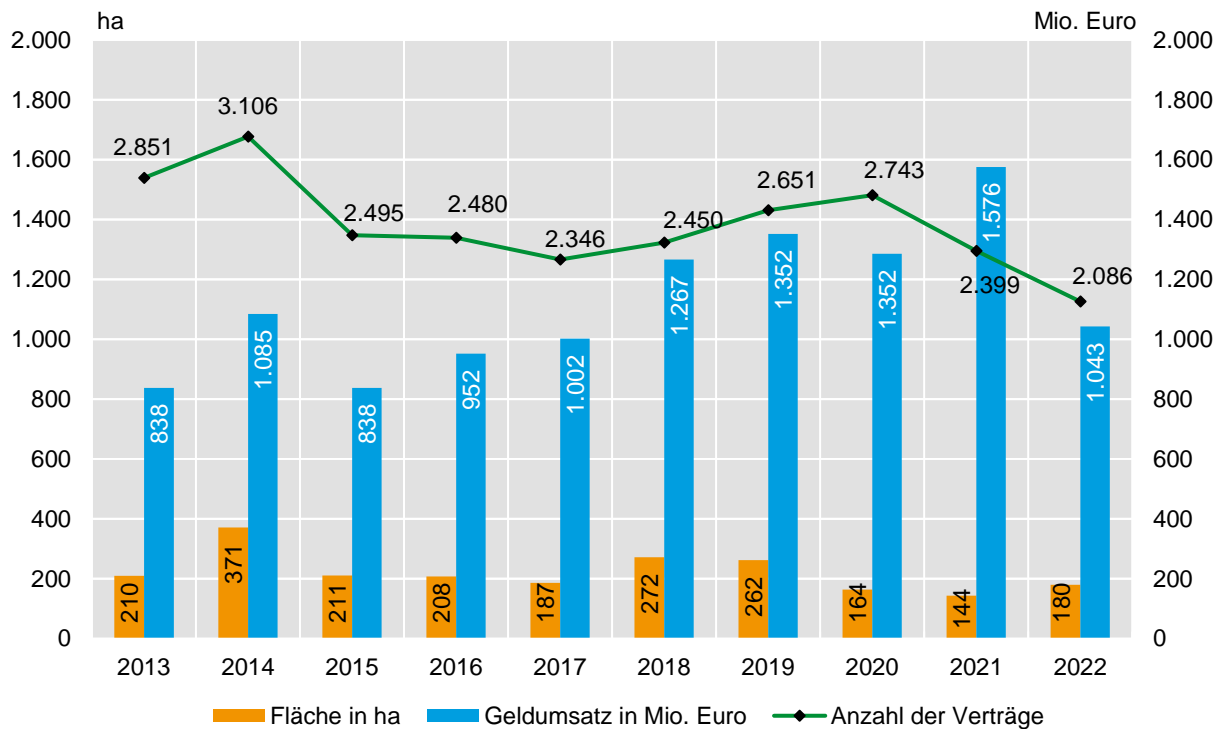
**Tabelle 1: Grundstücksumsatz**

Art	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
unbebaut	146	81,3	71,5
bebaut	759	98,7	606,0
Wohnungs- und Teileigentum	1.181	-	365,2
<b>Summe</b>	<b>2.086</b>	<b>180,0</b>	<b>1.042,7</b>

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

**Schaubild 1: Prozentuale Verteilung**



**Schaubild 2: Umsatz insgesamt**

Die Anzahl der Verträge ist mit 2.086 Kaufverträgen zum zweiten Mal in Folge rückläufig und auf den niedrigsten Wert in den letzten 30 Jahren gefallen. Zusätzlich haben wir 382 Verträge zu Schenkungen bzw. Übertragungen erhalten.

Im Jahr 2022 wurden in Münster 8 Zuschläge in der Zwangsversteigerung registriert, das sind 0,4 % aller Transaktionen. In den letzten 10 Jahren wurden im Mittel rd. 10,6 Zuschläge in der Zwangsversteigerung registriert, was ebenfalls einem Mittelwert von 0,4 % aller Transaktionen entspricht.

### 3.2 Unbebaute Grundstücke

Schaubild 3: Umsatz unbebauter Grundstücke

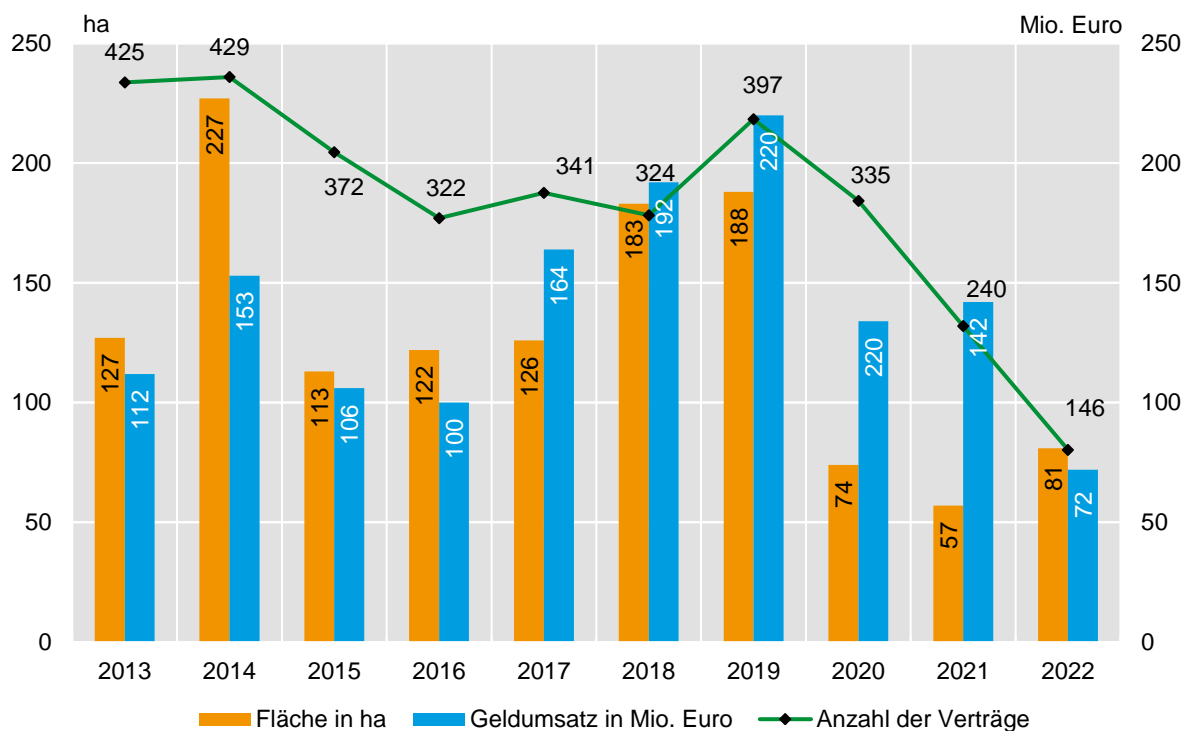


Tabelle 2: Umsatz unbebauter Grundstücke

Nutzungsart	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
individueller Wohnungsbau	41	4,8	32,3
Geschosswohnungsbau	20	1,7	16,2
Gewerbe- / Industrieflächen	18	7,3	6,4
Büro / Verwaltung	3	0,4	1,0
Wohn- / Geschäftshaus	2	0,1	3,3
Groß- und Einzelhandel	0	0,0	0,0
Gemeinbedarf	1	2,5	4,5
sonstiges (z.B. Arrondierungen)	20	0,7	1,1
<b>Summe Bauland</b>	<b>105</b>	<b>17,5</b>	<b>64,8</b>
Rohbauland	0	0,0	0,0
Bauerwartungsland	1	1,8	1,4
Land- und Forstwirtschaft	19	57,3	4,2
sonstiges (z.B. Straßenflächen)	21	4,7	1,1
<b>Gesamt</b>	<b>146</b>	<b>81,3</b>	<b>71,5</b>

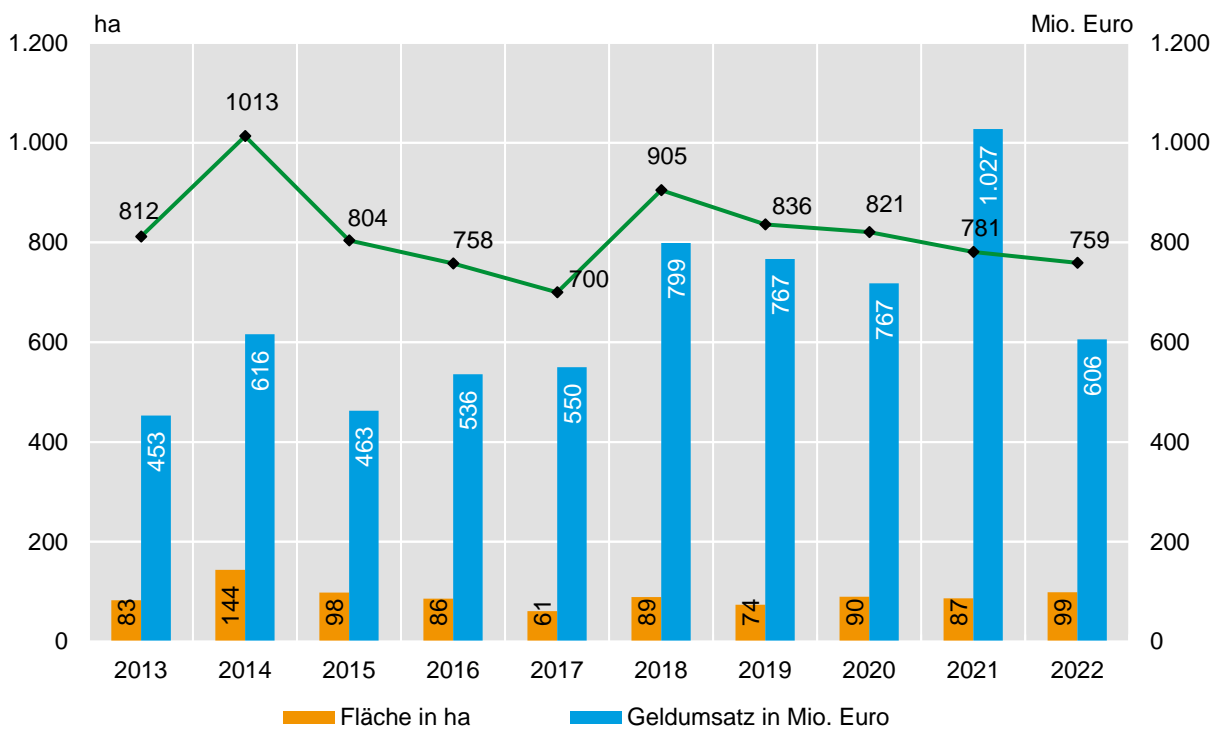
Den größten Teil des Umsatzes unbebauter Grundstücke nahmen hinsichtlich der Anzahl im Jahr 2022 die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in freistehender Bauweise, als Reihenhäuser oder als Doppelhaushälften ein.

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

### 3.3 Bebaute Grundstücke

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

**Schaubild 4: Umsatz bebauter Grundstücke**



Die Kaufpreissumme des Jahres 2022 fiel auf rd. 606 Millionen Euro. Der hohe Geldumsatz aus 2021 ist insbesondere durch einen Kaufvertrag mit einem außergewöhnlich hohen Gesamtkaufpreis bedingt.

**Tabelle 3: Umsatz bebauter Grundstücke**

<b>Bebaute Grundstücke (Art/Typ)</b>	<b>Kauffälle Anzahl</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>	<b>Geldumsatz in Mio. Euro</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	551	29,8	313,3
Drei- und Mehrfamilienhäuser*	101	14,4	144,2
Geschäftshäuser	37	2,1	64,3
Gewerbe	32	20,8	63,7
Gebäude im Außenbereich	22	13,0	12,1
Sport und Freizeit	0	0,0	0,0
Gesundheit	0	0,0	0,0
Sonstige Gebäude	16	18,6	8,4
<b>Summe</b>	<b>759</b>	<b>98,7</b>	<b>606,0</b>

\* gewerbliche Nutzung bis 20 % des Rohertrages

### 3.4 Wohnungseigentum

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

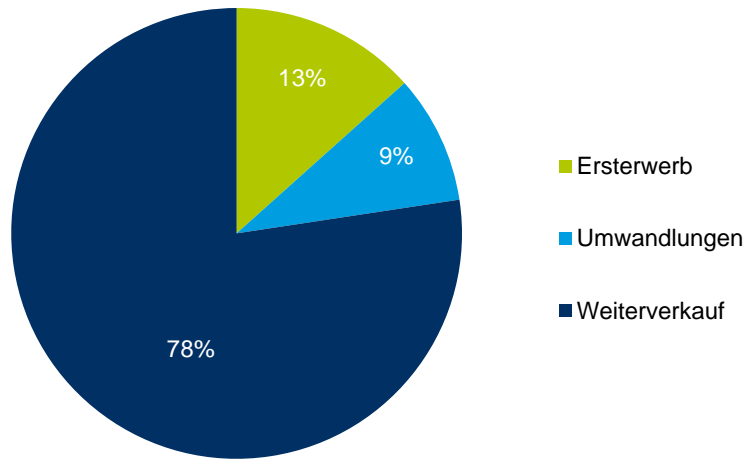
Im Berichtsjahr wurden 1.181 Wohnungskaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen, das ist eine Abnahme gegenüber 2021 um rd. 14 %.

Der Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum wird in erster Linie von den Weiterverkäufen getragen. Dieser Anteil erreicht 77 % aller Verkaufsfälle. Die Anzahl der Verträge von Weiterverkäufen und Umwandlungen ist gegenüber 2021 um rd. 8 % gesunken. Beim Ersterwerb (- 41 %) gab es weiterhin einen starken Rückgang.

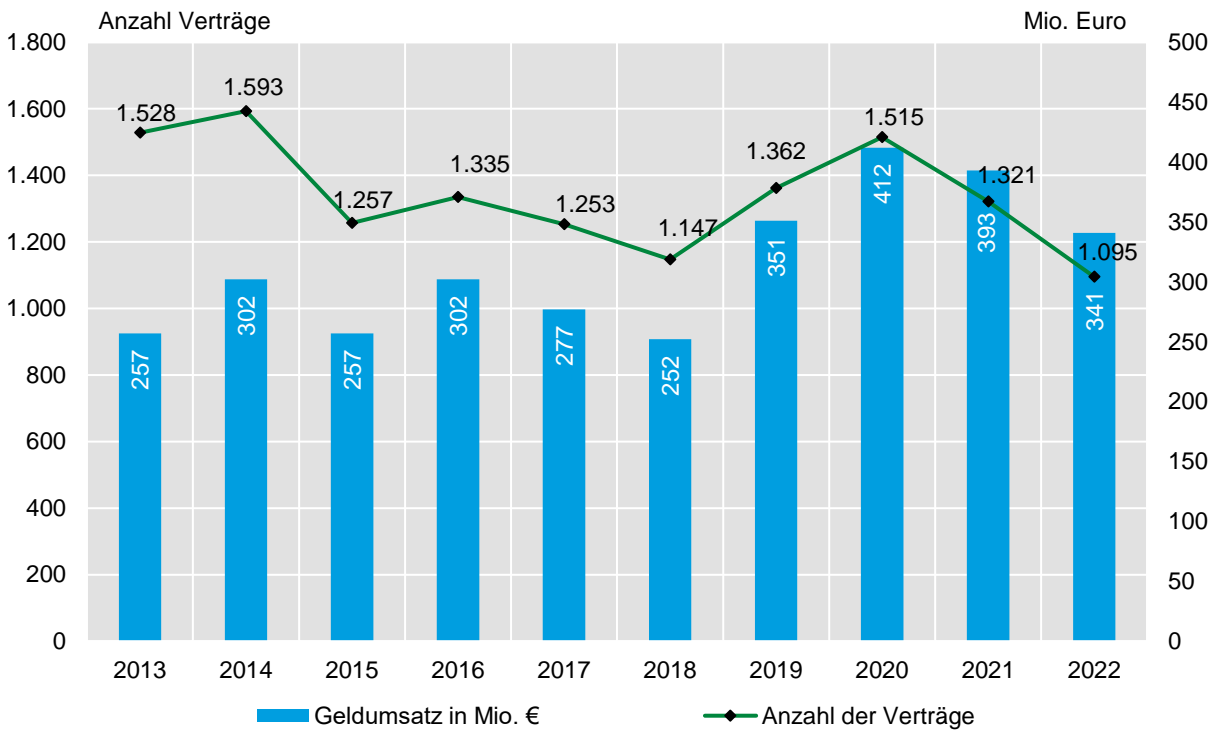
**Tabelle 4: Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum**

	<b>Wohnungseigentum</b>		<b>Teileigentum</b>	
	<b>Kauffälle Anzahl</b>	<b>Geldumsatz in Mio. Euro</b>	<b>Kauffälle Anzahl</b>	<b>Geldumsatz in Mio. Euro</b>
Ersterwerb	145	69,5	13	0,7
Weiterverkäufe	850	236,7	64	23,2
Umwandlungen	100	34,6	9	0,5
<b>Summe</b>	<b>1.095</b>	<b>340,8</b>	<b>86</b>	<b>24,4</b>

**Schaubild 5: Prozentuale Verteilung der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum**



**Schaubild 6: Umsatzentwicklung von Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum) insgesamt**





### 3.5 Teileigentum

**Tabelle 5: Umsatz von Teileigentum**

Art	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro
Büros / Läden	32	23,1
Garagen und Stellplätze	51	1,0
Sonstige Nutzungen	3	0,3

### 3.6 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

**Tabelle 6: Erbbaugrundstücke**

Art der Nutzung	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. Euro	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Grundstücke	10	9	1,0	2,8	2,6	2,0

**Tabelle 7: Erbbaurechte**

Art der Nutzung	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. Euro	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
individueller Wohnungsbau	53	72	2,8	9,6	23,1	42,3
Wohnungserbbaurecht	56	49	-	-	12,8	12,6
Teilerbbaurecht	1	9	-	-	0,01	1,8
<b>Summe</b>	<b>110</b>	<b>130</b>	<b>2,8</b>	<b>9,6</b>	<b>35,9</b>	<b>56,7</b>

## 4 Unbebaute Grundstücke

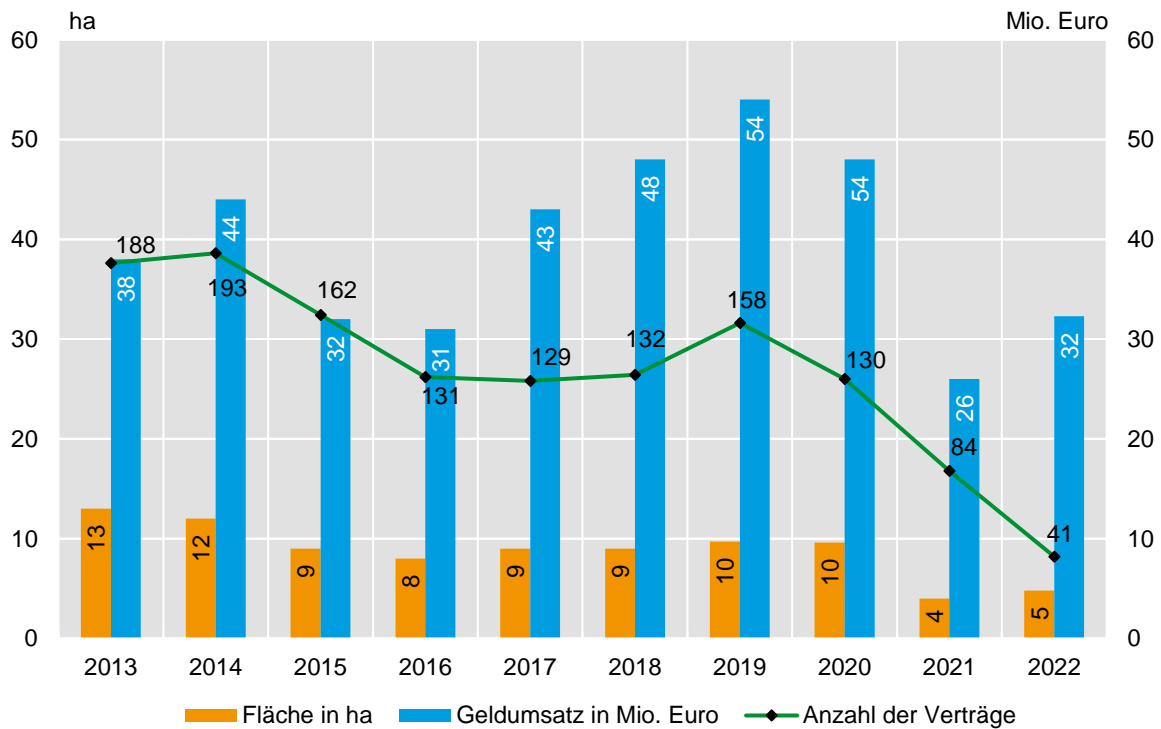
### 4.1 Individueller Wohnungsbau

**Tabelle 8: Baureifes Wohnbauland insgesamt**

(freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser)

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2013	188	13,2	37,7
2014	193	11,9	43,9
2015	162	9,4	32,0
2016	131	8,0	30,5
2017	129	9,2	42,8
2018	132	9,1	48,1
2019	158	9,6	54,2
2020	130	10,4	48,3
2021	84	4,0	25,5
2022	41	4,8	32,3

**Schaubild 7: Umsatz baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau**



## 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

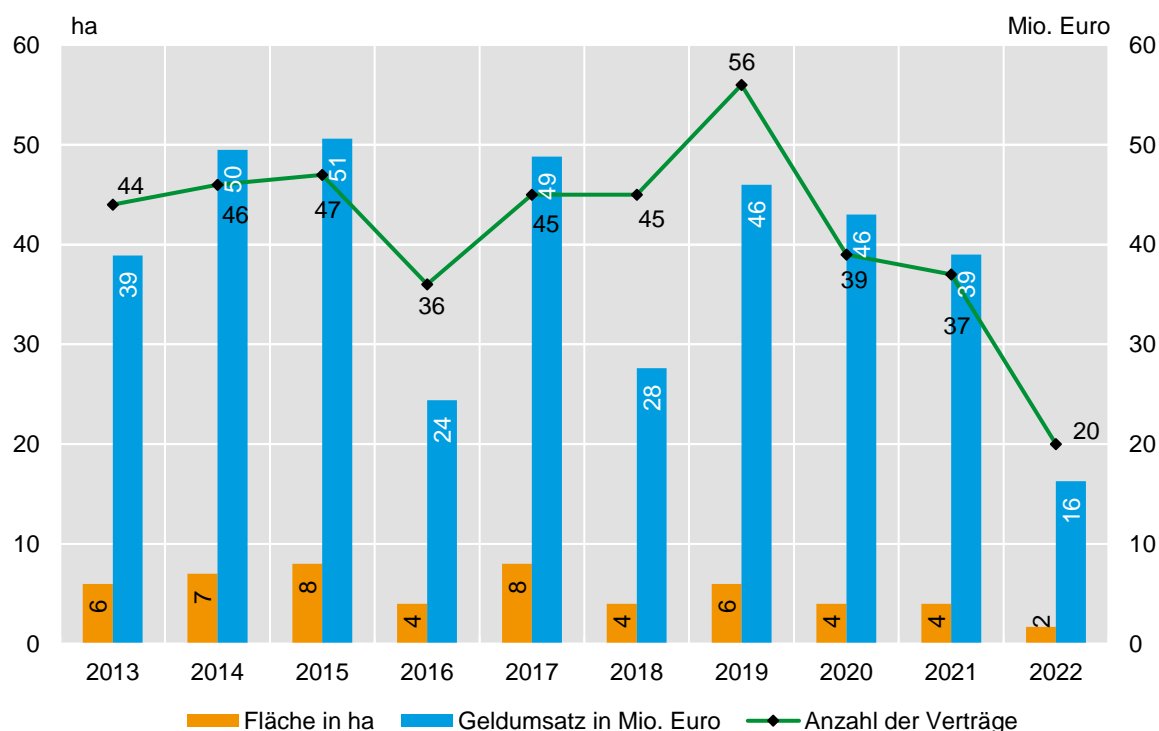
### 4.2.1 Geschosswohnungsbau

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

**Tabelle 9: Umsatz baureifes Land für Mehrfamilienhausbebauung und Wohnungseigentum**

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2013	44	5,8	38,9
2014	46	7,3	49,5
2015	47	7,6	50,6
2016	36	3,5	24,4
2017	45	8,1	48,8
2018	45	4,3	27,6
2019	56	6,2	46,0
2020	39	4,3	43,0
2021	37	3,8	38,5
2022	20	1,7	16,3

**Schaubild 8: Umsatz baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau**



## Bodenwertanteil pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche

Eine hilfreiche Größe in der Wertermittlung ist der lageabhängige "Bodenwertanteil pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche". Dieser Wert kann bei der Bodenbewertung im Geschosswohnungsbau benutzt werden. Er wird mit der Wohn-/Nutzungsfläche des zu bewertenden Objektes multipliziert.

Hierzu gibt es eine Zoneneinteilung (Zonen siehe Schaubild - regionale Gliederung - unter Punkt 8.1). Typische Eckwerte betragen in den Zonen 1 - 3 etwa 1.450 - 3.000 Euro/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche und in den Zonen 4 und 5 etwa 500 - 1.400 Euro/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche.

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

Beispiel: Bodenrichtwert: 600 Euro/m<sup>2</sup>  
wertrelevante Geschossflächenzahl: 1,2  
Lage: Zone 2 - zentrumsnah

Bei einer abweichenden wertrelevanten Geschossflächenzahl von z. B. 1,6 ergibt sich unter Verwendung der Umrechnungskoeffizienten (s. Seite 31) der Bodenwert zu:

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

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

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

Im Schaubild 9 sind typische Werte für den Bodenwertanteil je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche dargestellt. Sie sind am höchsten im Zentrum und nehmen zu den äußeren Stadtteilen hin in der Regel immer weiter ab.

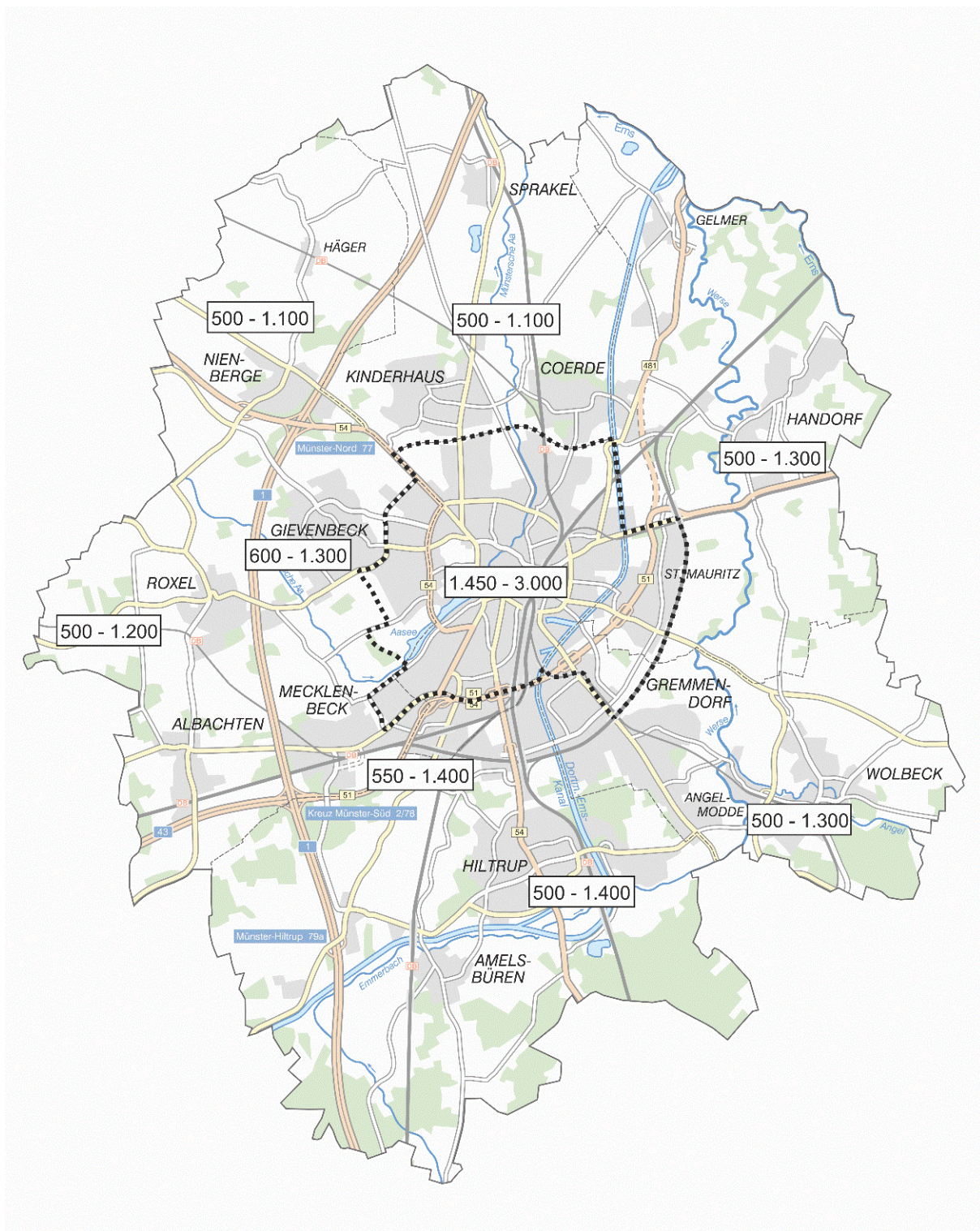
Bei Eigentumswohnungen kann der durchschnittliche Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis auch vom Baujahr der Wohnanlage abgeleitet werden. Im Rahmen von Untersuchungen von Kaufpreisen wurde festgestellt, dass der Bodenwertanteil zwischen rd. 25 % für Neubauten und rd. 45 % für ältere Gebäude liegt. In den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

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

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

**Beispiel:** Kaufpreis der Wohnung: 2.500 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Lage: Zone 3  
Alter: bis 30 Jahre  
Anteil: 40 %  
Bodenwertanteil: 40 % von 2.500 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1.000 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Schaubild 9: Bodenwertanteile für den Geschosswohnungsbau in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche**



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

#### 4.2.2 Einzelhandel (großflächig)

Am inneren Stadtrand, äußeren Stadtrand und den äußeren Stadtteilen wurden für Flächen des (großflächigen) Einzelhandels im Mittel rd. 300 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Dies belegen 8 Kauffälle aus den Jahren 2008 - 2015. Die Grundstücke hatten eine durchschnittliche Größe von rd. 6.500 m<sup>2</sup>. Für den Zeitraum 2016 - 2022 konnten keine Informationen aus Kaufverträgen registriert werden.

### 4.3 Gewerbliche Bauflächen

**Tabelle 10: Umsatzentwicklung (baureifes Land)**

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €	Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup>
2013	26	10,0	7,4	80
2014	16	13,8	10,5	75
2015	12	4,6	3,9	72
2016	13	10,1	6,2	76
2017	19	8,2	17,5	75
2018	18	8,0	9,6	78
2019	17	7,1	11,8	73
2020	12	8,7	9,5	76
2021	15	4,2	9,5	78
2022	21	7,7	7,3	78

Die Durchschnittspreise wurden nur aus geeigneten Kauffällen abgeleitet. Sie lagen für Gewerbe- und Industrieflächen (produzierendes Gewerbe) in den letzten 10 Jahren immer zwischen 70 und 80 Euro/m<sup>2</sup>. Diese Schwankungen liegen in der Lage begründet und darin, ob die Grundstücke von der Stadt oder von Privat veräußert wurden.

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

Die vorstehenden Preise sind Mittelwerte (erschließungsbeitragsfrei). Die Erschließungskostenanteile können mit rd. 35 Euro/m<sup>2</sup> angegeben werden.

Insgesamt sind die Preise im Vergleich zu den Vorjahren auf ähnlichem Niveau geblieben.

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Tabelle 11: Umsatzentwicklung

Jahr	Landwirtschaftliche Nutzung				Forstwirtschaftliche Nutzung			
	Anzahl	ha	Mio. €	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	ha	Mio. €	€/m <sup>2</sup>
2013	21	31,3	1,7	5,10	10	19,0	0,4	1,89
2014	16	69,1	3,9	5,19	6	42,8	0,6	1,66
2015	17	34,6	1,8	4,80	4	29,2	0,6	1,81
2016	18	46,6	2,7	6,22	3	26,6	0,5	1,62
2017	14	39,2	1,3	5,64	5	6,0	0,1	1,88
2018	13	43,9	3,2	7,23	2	0,2	0,02	-
2019	9	32,9	2,8	7,60	7	25,8	0,5	2,01
2020	9	20,0	1,8	9,25	9	17,5	0,3	2,02
2021	10	20,4	2,3	9,45	3	1,8	0,04	2,54
2022	17	54,9	4,1	9,79	2	2,3	0,06	2,77

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

Flächen- und Geldumsatz unterliegen zudem sehr starken Schwankungen. Die Durchschnittspreise in obiger Tabelle werden nur aus geeigneten Kauffällen mit einer Größe von mehr als 2.500 m<sup>2</sup> ermittelt.

Insgesamt wurden 4 geeignete Verträge über Ackergrundstücke aus dem Jahr 2022 für die Bodenrichtwerte ausgewertet. Die Preise lagen im Bereich von 7,23 Euro/m<sup>2</sup> bis 11,21 Euro/m<sup>2</sup>.

Die landwirtschaftlichen Preise sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Die Preise für die forstwirtschaftlichen Grundstücke umfassen auch den Aufwuchs, da in den Kaufverträgen nur in ganz seltenen Fällen zwischen dem Waldbodenwert und dem Wert des aufstehenden Gehölzes untergliedert wird. Es wurden insgesamt 2 Verträge über Forstflächen aus dem Jahr 2022 mit einer Preisspanne von 1,76 Euro/m<sup>2</sup> bis 3,41 Euro/m<sup>2</sup> für die Bodenrichtwerte ausgewertet.

Für den Waldboden wurde ein Wert von 1 Euro/m<sup>2</sup> abgeleitet und als Bodenrichtwert (01.01.2023) unverändert für das gesamte Stadtgebiet beschlossen (ohne Aufwuchs).

### Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft / Begünstigtes Agrarland

Als sog. „begünstigtes Agrarland“ wurden früher landwirtschaftliche Flächen bezeichnet, die durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, sich auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Untersuchungen der letzten Jahre zeigen, dass derartige Flächen in der Regel zum 2- bis 3- fachen Wert landwirtschaftlicher Nutzflächen (Ackerland) verkauft wurden.

## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Tabelle 12: Umsatz

Jahr	Anzahl	Fläche in ha	Kaufpreissumme in Mio. Euro
2013	8	12,6	13,2
2014	17	34,5	16,3
2015	11	12,1	9,7
2016	9	10,5	24,4
2017	10	12,6	15,0
2018	12	100,6	91,2
2019	9	35,4	83,6
2020	6	4,3	13,7
2021	2	5,0	26,9
2022	1	1,8	1,4

### Bauerwartungsland

Aus 30 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2022 wurden für Bauerwartungsland (Wohnbauland) Werte von 10 - 30 % der nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte ermittelt.

### Rohbauland

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

## 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

### Private Gartenlandflächen

Hierunter fallen Flächen, die für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht benötigt werden, allerdings im räumlichen Zusammenhang mit dem Baugrundstück stehen und von untergeordneter Bedeutung sind. Sie werden nach allgemeiner Auffassung als Gartenland eingestuft.

#### - **Bebauter Innenbereich:**

Der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen liegt bei etwa 5 - 45 % (im Mittel rd. 15 %) des Wertes beitragsfreier Wohnbauflächen. Der Kaufpreis ist abhängig von der jeweiligen Größe und Lage im Stadtgebiet.

#### - **Außenbereich:**

Der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen liegt bei etwa dem zwei- bis dreifachen des landwirtschaftlichen Bodenwertes (Ackerlandpreis).



## Gemeinbedarfsflächen

Eine Auswertung von Kaufverträgen aus dem Stadtgebiet Münster hat ergeben, dass für planungsrechtlich abgesicherte Gemeinbedarfsflächen rd. 30 - 40 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes (Wohnen) gezahlt wird. Eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau war dabei zu erkennen: je höher der Bodenrichtwert, desto niedriger der Prozentsatz (und umgekehrt). Im Folgenden werden spezielle Untersuchungsergebnisse vorgestellt:

### - Kindertagesstätten:

Bei einer landesweiten Umfrage zu Grundstücken für die Errichtung von Kindertagesstätten wurde festgestellt, dass in Abhängigkeit von der Größe der Gemeinbedarfsfläche Werte im Bereich von rd. 25 - 55 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes (Wohnen) gezahlt werden. Je größer die Fläche, desto geringer der prozentuale Wert (und umgekehrt).

### - Freizeit und Erholung, öffentliche Grünflächen, Friedhofsflächen:

Für Flächen der Freizeit und Erholung (z.B. Spielplatz) sowie für Parkanlagen und ähnliches und für Friedhofsflächen werden Preise von rd. 5 - 10 % des angrenzenden Bodenrichtwertes für den individuellen Wohnungsbau (erschließungsbeitragsfrei) gezahlt.

### - Sportflächen:

Bei den Sportflächen ist im Rahmen einer Untersuchung ein Unterschied zwischen den bebauten und unbebauten Flächen ermittelt worden. Bebaute Flächen (z.B. Vereinsheim) werden zwischen 30 und 40 % (Mittelwert 35 %) des Bodenrichtwertes für den individuellen Wohnungsbau (erschließungsbeitragsfrei) gehandelt; für unbebaute Flächen (z.B. Sportflächen) liegt der Betrag zwischen 5 und 10 % (Mittelwert 7,5 %).

## Ver- und Entsorgung

Für Flächen der Strom-, Gas- und Wärmeversorgung wurden in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten Kaufpreise in Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes (erschließungsbeitragsfrei) mit einer Schwankungsbreite von rd. 15 % registriert. In Wohngebieten lagen die Kaufpreise bei 20 bis 50 % (im Mittel rd. 35 %) des nächstgelegenen Bodenrichtwertes für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei).

Flächen für Regenrückhaltebecken wurden zu Kaufpreisen von 2 - 5 % (im Mittel rd. 3,5 %) des nächstgelegenen Bodenrichtwertes für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei) gehandelt.

## Landwirtschaftliche Hofstellen

Im Rahmen einer Auswertung wurde der Bodenwert für eine landwirtschaftliche Hofstelle untersucht. Die abgeleiteten Werte entsprachen etwa dem drei- bis fünffachen Ackerlandpreis.

## Baumschulen

Für Baumschulflächen (Zuchtflächen) wurde eine Untersuchung durchgeführt und festgestellt, dass der Wert für derartig angelegte Flächen in der Nähe zu Siedlungsgebieten etwa dem zweifachen Bodenrichtwert für Ackerflächen entspricht. Flächen abseits von Siedlungsgebieten orientieren sich am einfachen Bodenrichtwert für Ackerflächen.

## **Unland, Böschungen, Wasserflächen, Gräben, Wallhecken u. ä.**

Für derartige, wirtschaftlich nicht nutzbare Flächen wurden durchschnittliche Werte zwischen 0,50 Euro/m<sup>2</sup> und 1,00 Euro/m<sup>2</sup> bezahlt.

## **Private Verkehrsflächen im Innenbereich**

Der Wert für private Verkehrsflächen im Innenbereich wurde im Rahmen einer Auswertung abgeleitet. Im Mittel beträgt der Wert der Flächen 50 % des nächstgelegenen beitragsfreien Bodenrichtwertes für Wohnbauland.

## **Gemeinschaftliche KFZ-Stellplätze**

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

# **4.7 Bodenrichtwerte**

## **4.7.1 Definition**

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 31. März eines jeden Jahres, bezogen auf den Stichtag 1. Januar des laufenden Jahres, ermittelt und anschließend veröffentlicht.

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

## **4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW**

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

Druckexemplare des Marktberichts oder der Bodenrichtwertkarte können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen eine Gebühr in Höhe von 46 Euro bestellt werden.

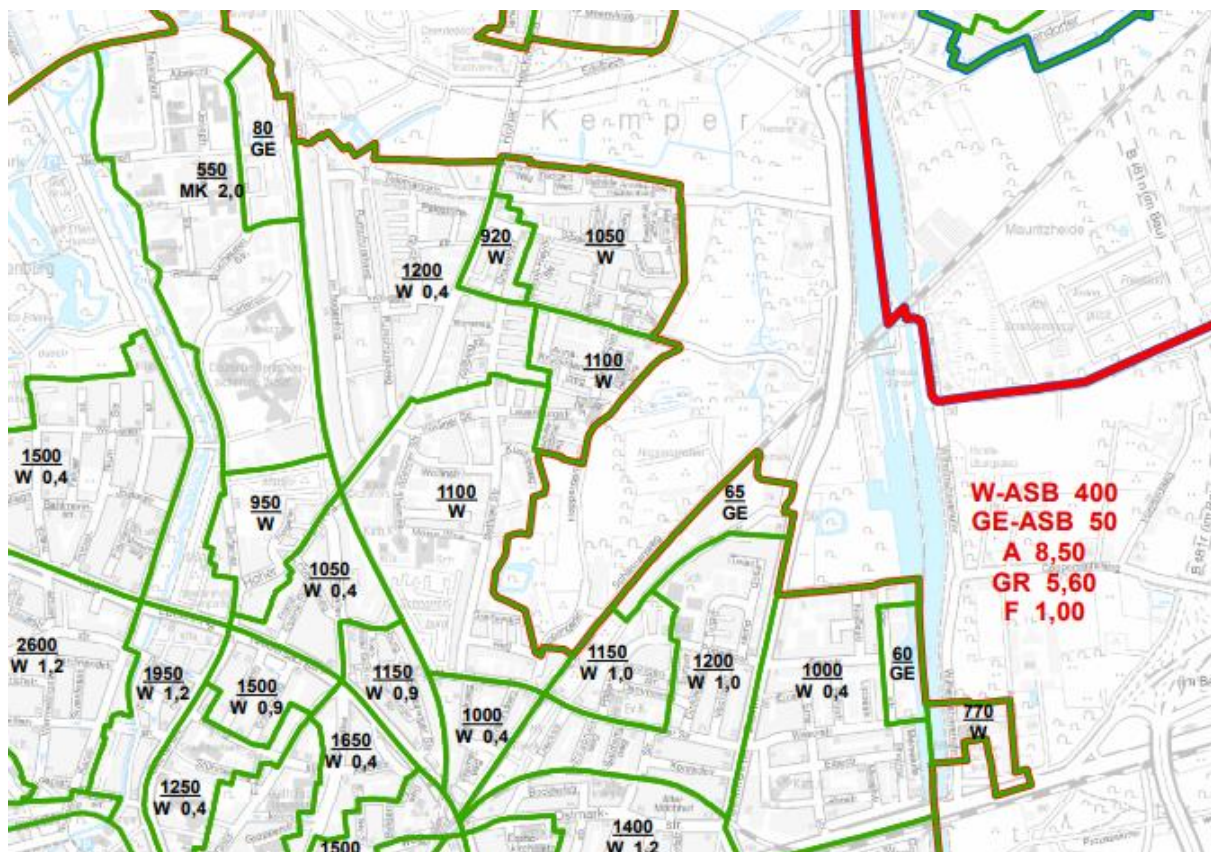
## **4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte**

Auf der Grundlage der gemäß § 196 (1) BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 21.02.2023 die folgenden gebietstypischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen.

**Tabelle 13: Übersicht über die Bodenrichtwerte**

Baureife Grundstücke erschließungsbeitragsfrei	Lage			Ø Erschließungs- beiträge €/m <sup>2</sup>
	gut €/m <sup>2</sup>	mittel €/m <sup>2</sup>	mäßig €/m <sup>2</sup>	
<b>individueller Wohnungsbau</b>	1.190	760	510	50
<b>Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages</b> WGFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V	1.890	1.370	760	50
<b>Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)</b> gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages	95	75	60	35
<b>Klassisches Gewerbe (mit tertiärer Nutzung)</b> Handel und Dienstleistungen	240	190	140	35
<b>Gewerbliche Bauflächen (mit überwiegend tertiärer Nutzung)</b> nahezu ausschließlich Büro- oder Handelsnutzung WGFZ ca. 1,3	550	390	200	50

**Muster der Bodenrichtwertkarte**



**Eigenschaften der Richtwertgrundstücke:**

W	reines Wohngebiet / allgemeines Wohngebiet / Kleinsiedlungsgebiet
W-ASB	Wohngrundstück im Außenbereich mit ortsüblicher Erschließung
GE-ASB	Gewerbegrundstück im Außenbereich mit ortsüblicher Erschließung
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
SO	Sondergebiet
SN	Sondernutzungsfläche
0,8	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
250	Bodenrichtwert bezieht sich auf Baugrundstücke, für die Erschließungskosten <b>nicht</b> mehr zu errichten sind (erschließungsbeitragsfrei)
1.000/900	Bodenrichtwert / Bodenwert je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche innerhalb des Promenadenringes (Innenstadt)

**Beispiele:**

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

**4.7.4 Umrechnungskoeffizienten****Grundstücksgröße**

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

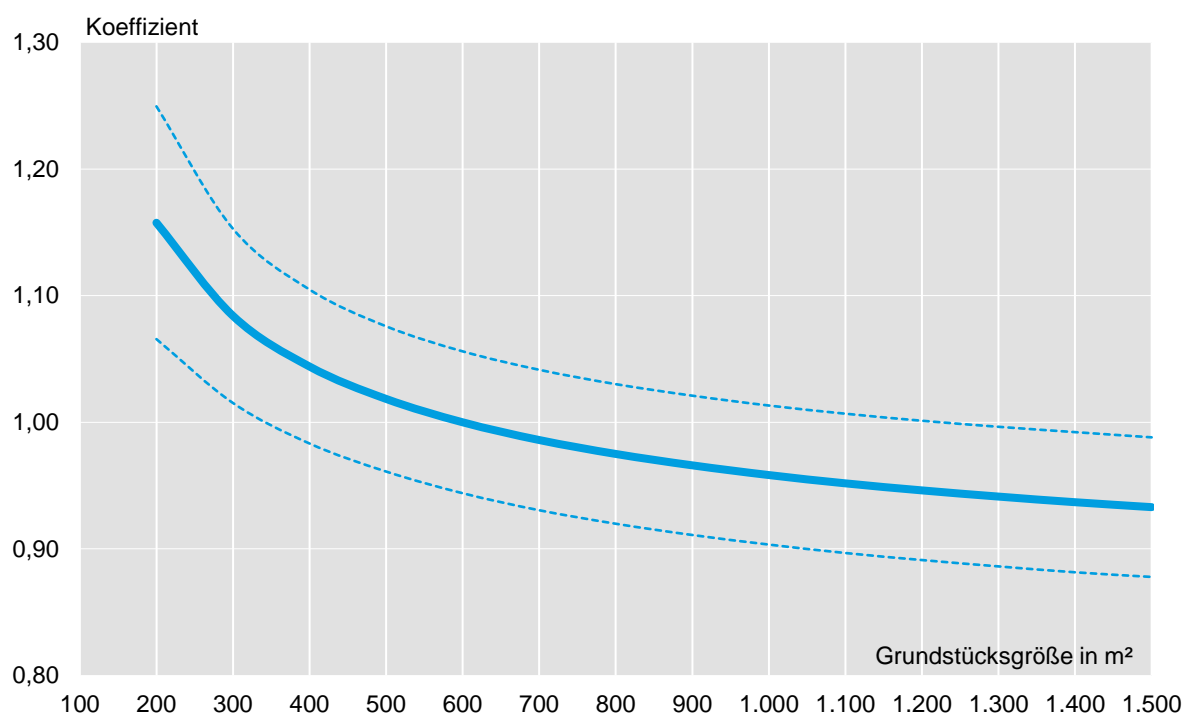
Dabei handelte es sich regelmäßig um erschließungsbeitragsfreie, baureife Grundstücke, die einer sofortigen Wohnbebauung zugeführt werden konnten. Lastenfreiheit und gewöhnliche Grundstücksgestalt

wurden unterstellt. Nach Prüfung auf Normalverteilung und etwaiger Ausreißer wurden die Kauffälle abschließend mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet.

Nachfolgende Umrechnungskoeffizienten stellen den Mittelwert aus den Untersuchungen der vergangenen Jahre dar:

Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )													
200	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400	1.500
1,158	1,084	1,044	1,018	1,000	0,986	0,975	0,966	0,958	0,952	0,946	0,941	0,937	0,933

**Schaubild 10: Umrechnungskoeffizienten Bodenwert / Grundstücksgröße**



Im Rahmen der Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Abhängigkeit zwischen Grundstücksgröße und Kaufpreis in guten Lagen stärker ist als in einfachen Lagen. Die Standardabweichung der Faktoren beträgt im Mittel rd. 5 %.

Im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) findet diese Umrechnung keine Anwendung.

**Grundstückszuschnitt**

In der Regel werden Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau ausschließlich anhand der vorbezeichneten Umrechnungskoeffizienten über die Grundstücksgröße angepasst.

Im Einzelfall kann jedoch ein vom üblichen Standard abweichender Grundstückszuschnitt, der im Wesentlichen aus dem Verhältnis von Grundstückstiefe zu Grundstücksbreite resultiert, zu berücksichtigen sein.

Umrechnungskoeffizienten für die Grundstückstiefe oder -breite wurden allerdings nicht abgeleitet. Der Werteeinfluss eines vom üblichen Standard abweichenden Grundstückszuschnitts ist daher nach sachverständigem Ermessen zu ermitteln.

## Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

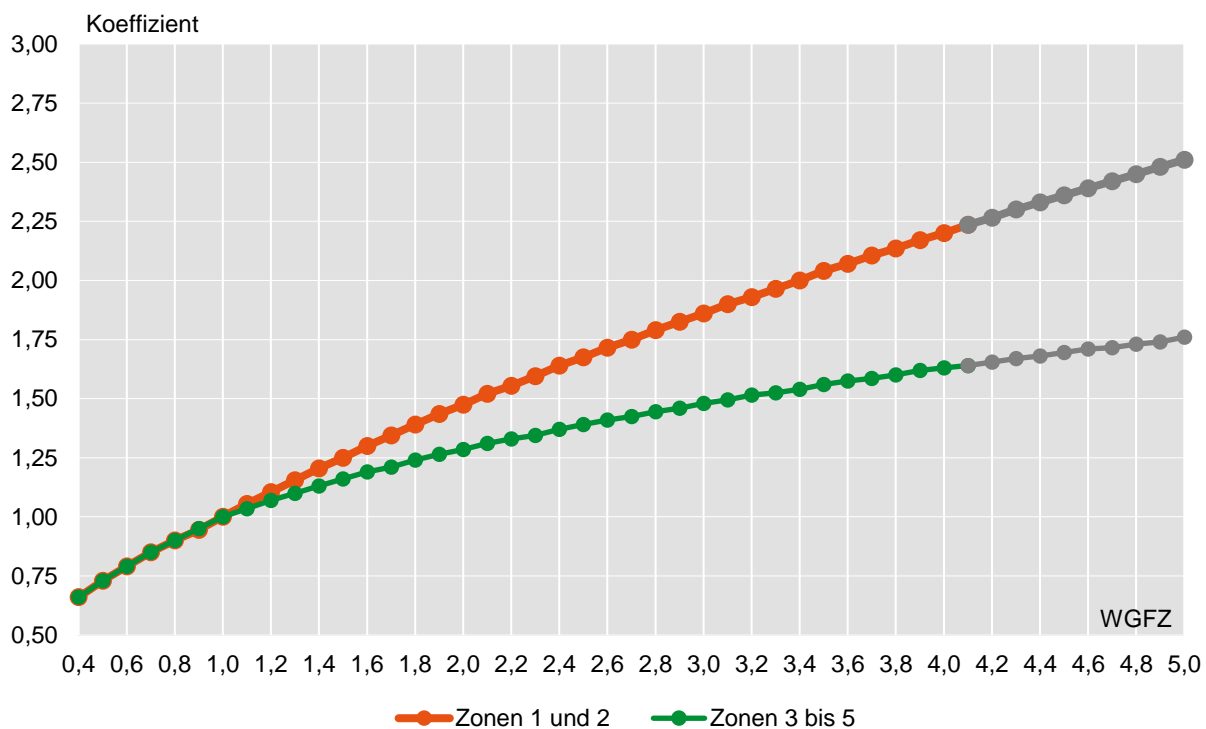
Im Rahmen einer Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung wurden Kaufpreise erschließungsbeitragsfreier, baureifer Grundstücke, bei denen das Maß der baulichen Nutzung erfahrungsgemäß ein wesentliches Kaufpreiskriterium darstellt (Wohn- und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

Zielgröße der Ableitung ist das Verhältnis von Wohn-/Nutzungsfläche und Grundstücksgröße. Die WGFZ kann dabei auch in der Regel mit hinreichender Genauigkeit durch Rückrechnung mit einem Divisor von 0,75 aus der Wohn- / Nutzungsfläche ermittelt werden.

Beispiel:  $1.200 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} : 1.000 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksgröße} : 0,75 = 1,6 \text{ (WGFZ)}$

Nach Prüfung auf Normalverteilung und etwaiger Ausreißer standen für die Auswertung 89 Kauffälle zur Verfügung, die abschließend mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet wurden. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 70 %, F-Test und t-Test waren signifikant. Aus der Rücktransformation wurden folgende Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

**Schaubild 11: Umrechnungskoeffizienten WGFZ**



**Tabelle 14: Umrechnungskoeffizienten**

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

#### 4.7.5 Indexreihen

**Tabelle 15: Preisindex für individuelle Baugrundstücke und Geschosswohnungsbau**

<b>Unbebaute Grundstücke</b>	
<b>Jahr</b>	<b>Index</b>
2018	76,0
2019	79,0
2020	81,0
2021	85,0
2022	95,0
2023	100,0

#### 4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

##### **Bodenrichtwerte für Bauland**

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

Für Wohngrundstücke mit individuellem Wohnungsbau im **Außenbereich** - außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - (W-ASB) beträgt die typische **Grundstücksgröße 1.000 m<sup>2</sup>**.

In Gebieten mit überwiegend **Geschosswohnungsbau** beziehen sich die Bodenrichtwerte auf die angegebene **wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bzw. auf 0,4 oder auf bis zu 1,0**. Zum typischen Geschosswohnungsbau zählen in der Regel Drei- und Mehrfamilienhäuser oder Wohn- und Geschäftshäuser mit mehr als 2 Wohnungen.

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

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe und Grundstücksgröße) bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert (siehe hierzu Abschnitt 4.7.4).

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

Seit dem 01.01.2010 werden Richtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wie **Ackerland bzw. ackerfähiges Grünland (A)** und **Dauergrünland (GR)** in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Die Richtwerte werden regional gegliedert und für Ackerflächen und Dauergrünland getrennt ausgewiesen (siehe Schaubild 12). Im gesamten Stadtgebiet der Stadt Münster beträgt der Richtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen 1,00 Euro/m<sup>2</sup> (ohne Aufwuchs).



### **Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich**

Die vom Gutachterausschuss erstmals zum 01.01.2011 beschlossenen Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke mit ortsüblicher Erschließung im Außenbereich (W-ASB) sind im Schaubild 13 dargestellt. Sie gelten für Wohngrundstücke mit einer Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup>.

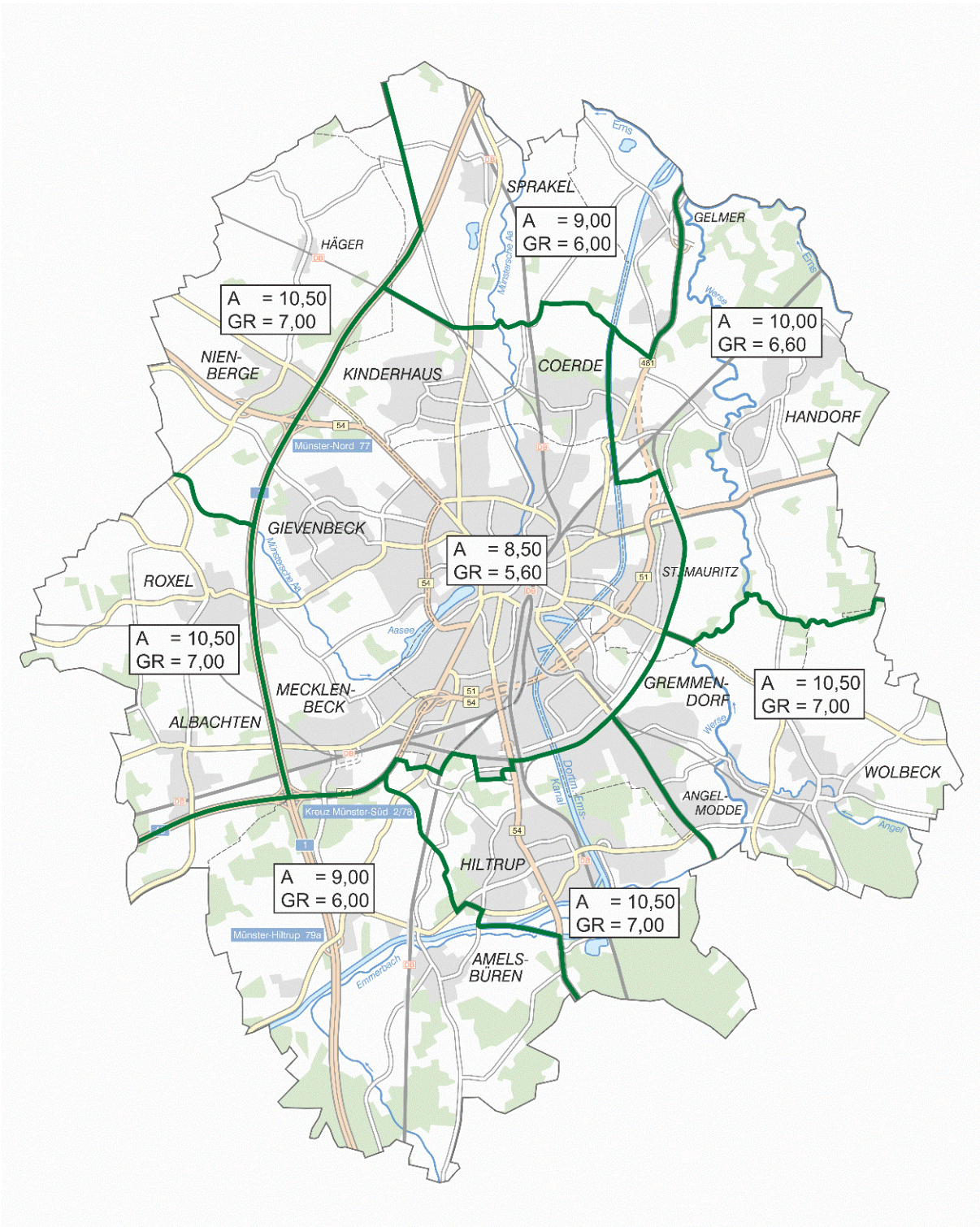
Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses werden Wohngrundstücke im Außenbereich - außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - zu Preisen zwischen 25 und 75 % des typischen Baulandpreises (nächster Bodenrichtwert) gehandelt. Dabei sind Lage und Entfernung des Grundstücks zu den nächstgelegenen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

Nach einer Untersuchung aus dem Jahr 2010 für Wohngrundstücke in Außenbereichslagen in den Münsterlandkreisen und der Stadt Münster ergibt sich der Bodenpreis bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> zu 50 % des mittleren, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes der Gemeinde bzw. des Stadtteiles. Die Bandbreite der Einzelfälle lag zwischen 25 und 80 %.

Die Richtwerte wurden gegenüber dem Vorjahr leicht angehoben.

### **Bodenrichtwerte für Gewerbe im Außenbereich**

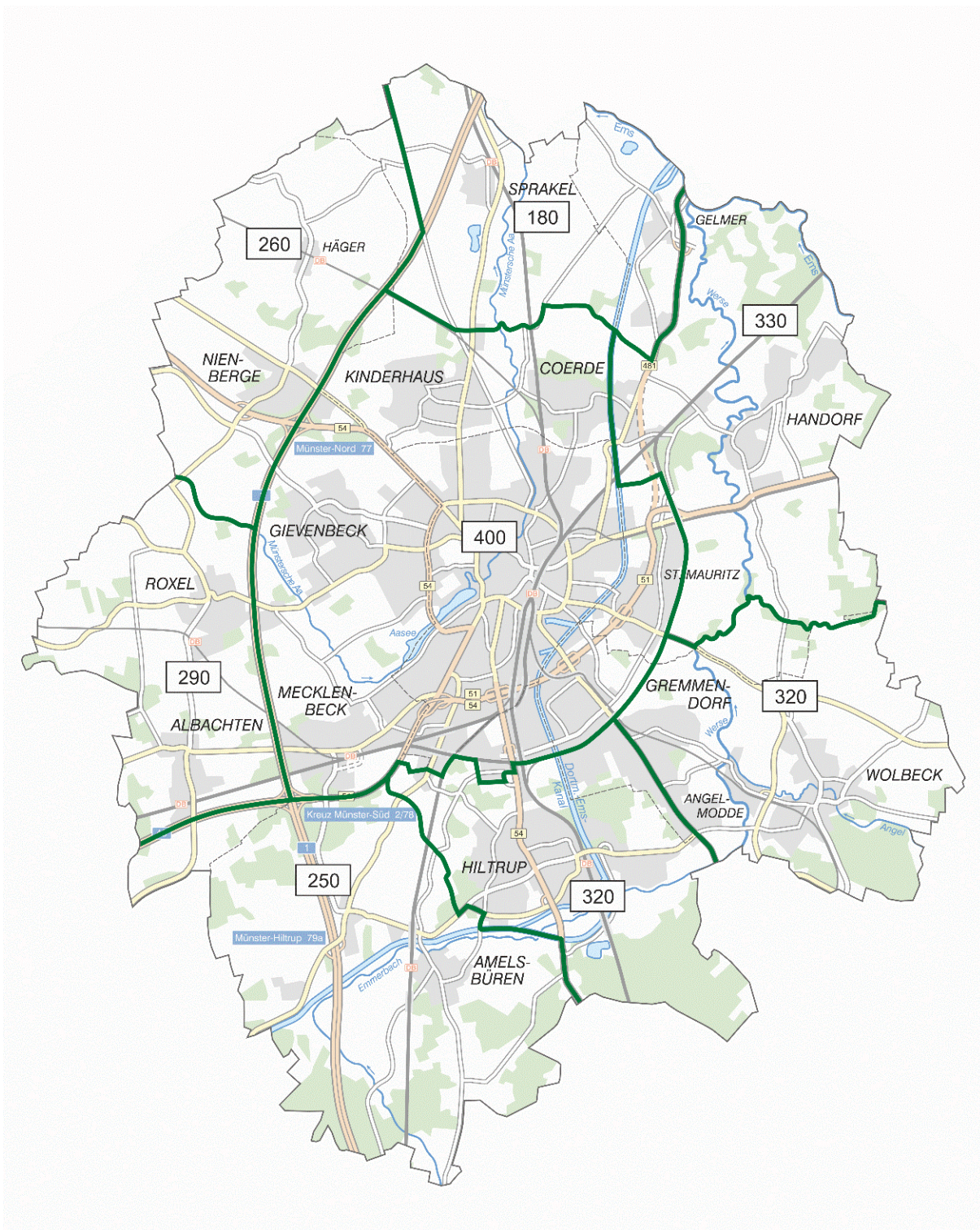
Vom Gutachterausschuss wurde erstmals zum 01.01.2022 ein pauschaler Bodenrichtwert für Gewerbegrundstücke mit ortsüblicher Erschließung im Außenbereich (GE-ASB) in Höhe von 50 €/m<sup>2</sup> inklusive ortsüblicher Erschließung beschlossen.

**Schaubild 12: Bodenrichtwerte in Euro/m<sup>2</sup> für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

**A = Ackerland und ackerfähiges Grünland**

**GR = Dauergrünland**

Schaubild 13: Bodenrichtwerte in Euro/m<sup>2</sup> für Wohngrundstücke im Außenbereich (W-ASB)



## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Durchschnittspreise

Ein freistehendes Einfamilienhaus kostete 2022 zwischen 3.200 und 7.600 €/m<sup>2</sup>. Rund 80 % aller Reihenmittelhäuser kosteten 2022 zwischen 3.100 und 5.200 €/m<sup>2</sup>. 80 % aller Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurden zu Preisen zwischen 3.000 und 6.300 €/m<sup>2</sup> verkauft. Die Reihenmittelhausgrundstücke waren im Schnitt 150 - 300 m<sup>2</sup> groß, die Doppelhaus- und Reihenendhausgrundstücke zwischen 200 und 500 m<sup>2</sup>.

**Tabelle 16: Verkäufe von Normaleigentum**

Jahr	freistehende Einfamilienhäuser		Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
	Durchschnittspreis	Preis je m <sup>2</sup> WF	Durchschnittspreis	Preis je m <sup>2</sup> WF	Durchschnittspreis	Preis je m <sup>2</sup> WF
2013	376.000	2.544	257.000	2.147	216.000	1.988
2014	355.000	2.515	293.000	2.397	239.000	2.318
2015	391.000	2.614	327.000	2.662	247.000	2.414
2016	435.000	2.909	358.000	2.853	248.000	2.322
2017	476.000	3.179	377.000	2.938	318.000	2.666
2018	568.000	3.820	428.000	3.306	351.000	2.823
2019	550.000	3.774	482.000	3.544	360.000	3.084
2020	543.000	3.854	519.000	3.924	393.000	3.342
2021	661.000	4.572	562.000	4.369	449.000	3.842
2022	690.000	4.620	582.000	4.488	515.000	4.019

Die Tabelle 16 zeigt die Durchschnittspreise für typische, freistehende Einfamilienhäuser (350 bis 800 m<sup>2</sup> Grundstück), Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser unterschiedlicher Baujahre (also nicht nur Neubauten) sowie die Durchschnittspreise bezogen auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Auswertung liegen bei den freistehenden Einfamilienhäusern im letzten Jahr 34, bei den Doppelhaushälften und Reihenendhäusern 72 und bei den Reihenmittelhäusern 38 geeignete Kauffälle zu Grunde.

Die Anzahl an Kaufverträgen von Reihenmittelhäusern und Doppelhaushälften erlaubt eine getrennte Betrachtung von Neubauten und Bestandsimmobilien. Diese Auswertung wird in der Tabelle 17 vorgenommen.

**Tabelle 17: Verkäufe von Normaleigentum, Neubauten und Bestandsimmobilien**

Jahr	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser				Reihenmittelhäuser			
	Neubau		Bestand		Neubau		Bestand	
	Durchschnittspreis	Preis je m <sup>2</sup> WF	Durchschnittspreis	Preis je m <sup>2</sup> WF	Durchschnittspreis	Preis je m <sup>2</sup> WF	Durchschnittspreis	Preis je m <sup>2</sup> WF
2013	251.000	2.145	258.000	2.147	226.000	1.837	216.000	2.003
2014	340.000	2.468	283.000	2.381	312.000	2.083	232.000	2.342
2015	392.000	2.722	315.000	2.652	316.000	2.211	237.000	2.442
2016	407.000	2.985	342.000	2.810	323.000	2.308	241.000	2.324
2017	402.000	2.930	366.000	2.942	336.000	2.522	310.000	2.736
2018	469.000	3.476	404.000	3.209	403.000	2.808	340.000	2.826
2019	546.000	3.781	444.000	3.405	418.000	3.056	348.000	3.090
2020	551.000	4.086	500.000	3.823	568.000*	4.061*	379.000	3.284
2021	626.000	4.288	544.000	4.392	529.000*	3.898*	443.000	3.839
2022	723.000	4.873	557.000	4.419	683.000*	4.382*	495.000	3.976

\* weniger als 5 Kauffälle vorhanden

Die nachfolgend ausgewiesenen Preise ermöglichen eine grobe, überschlägige Ermittlung von Immobilienwerten. Mit ihrer Hilfe ist es möglich, sich einen Überblick über die Wertverhältnisse zu verschaffen. Die Durchschnittspreise sind jedoch **nicht** geeignet, um den Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB oder den Beleihungswert zu ermitteln.

In den dargestellten Preisen sind die Anteile von Garagen, Stellplätzen, sonstigen eventuellen Nebenflächen (z. B. Anteile an Garagenhöfen, Wegeflächen) und Bodenwertanteile nicht enthalten.

**Tabelle 18: Durchschnittspreise 2022, individueller Wohnungsbau**

Typ	Baujahre	Anzahl	Grund-	Wohn-	Kaufpreis	Gesamt-
			stü-	flä-		
			cks-	che		
			größe	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> WF	kaufpreis
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		€
<b>Freistehende</b>	bis 1974	19	581	151	4.998	719.000
<b>Einfamilienhäuser</b>	1975 - 1994	12	576	159	4.561	721.000
Grundstücksgröße 350 - 800 m <sup>2</sup>	1995 - 2009	3	393	146	5.019	724.000
Wohnfläche	2010 - 2021	5	435	158	4.345	662.000
101 - 260 m <sup>2</sup>	Neubau	*	*	*	*	*
<hr/>						
<b>Doppelhaushälften</b>	bis 1974	15	365	124	4.467	538.000
	1975 - 1994	6	327	123	4.541	537.000
Grundstücksgröße 200 - 500 m <sup>2</sup>	1995 - 2009	14	298	126	5.284	667.000
Wohnfläche	2010 - 2021	11	306	145	4.423	638.000
84 - 170 m <sup>2</sup>	Neubau	6	318	155	4.722	733.000
<hr/>						
<b>Reihenendhäuser</b>	bis 1974	20	376	119	4.353	506.000
	1975 - 1994	7	318	127	3.977	497.000
Grundstücksgröße 200 - 500 m <sup>2</sup>	1995 - 2009	-	-	-	-	-
Wohnfläche	2010 - 2021	3	281	140	4.621	651.000
90 - 195 m <sup>2</sup>	Neubau	5	316	141	5.055	711.000
<hr/>						
<b>Reihenmittelhäuser</b>	bis 1974	21	213	108	4.359	466.000
	1975 - 1994	15	216	128	3.664	463.000
Grundstücksgröße 150 - 300 m <sup>2</sup>	1995 - 2009	5	171	126	4.386	560.000
Wohnfläche	2010 - 2021	*	*	*	*	*
81 - 138 m <sup>2</sup>	Neubau	*	*	*	*	*

\* weniger als 3 Kauffälle vorhanden

**Tabelle 19: Durchschnittspreise 2022 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche nach Wohnwerten und Baujahren**

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> (max. 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße)					
<b>Wohnwerte</b>	<b>Baujahre</b>	<b>Median</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Gesamtmittel</b>	<b>Typische Preise</b>
Lage/Qualität		€/m <sup>2</sup> WF		€/m <sup>2</sup> WF	€/m <sup>2</sup> WF
<b>Mittel</b> mittlere Lage / durchschnittlich	bis 1949	4.220	7	4.110	3.100 - 5.500
	1950 - 1959	3.590	4		3.200 - 3.700
	1960 - 1969	4.410	16		2.600 - 4.900
	1970 - 1979	4.200	17		3.100 - 5.000
	1980 - 1989	3.790	5		3.300 - 4.300
	1990 - 1999	*	*		*
	ab 2000	4.330	3		2.400 - 4.600
<b>Gehoben</b> gute, i.d.R. zentrumsnahe Lage / überdurchschnittlich	bis 1949	*	*	5.420	*
	1950 - 1974	4.910	4		4.000 - 6.100
	1975 - 1999	4.620	3		3.300 - 7.000
	ab 2000	5.190	10		4.400 - 5.800
<b>Stark gehoben</b> sehr gute Lage / großzügig, exklusiv	bis 1949	*	*	9.940	7.900 - 12.300
	1950 - 1974	9.940	3		
	1975 - 1999	-	-		
	ab 2000	*	*		

\* weniger als 3 Kauffälle vorhanden

**Tabelle 20: Durchschnittspreise 2022 in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>			
Grundstücksgröße 350 - 800 m <sup>2</sup>			
Lage	Anzahl	Median	Preisspanne
<b>Zone 3 - innerer Stadtrand</b>			
alle Lagen	*	*	*
<b>Zone 4 - äußerer Stadtrand</b>			
alle Lagen	8	4.160	2.370 - 7.570
<b>Zone 5 - äußere Stadtteile</b>			
alle Lagen	34	4.410	1.860 - 5.620

\* weniger als 5 Kauffälle vorhanden

**Tabelle 21: Durchschnittspreise 2022 in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser**

<b>Doppelhaushälften / Reihenendhäuser</b>			
Grundstücksgröße 200 - 500 m <sup>2</sup>			
Lage	Anzahl	Median	Preisspanne
<b>Zone 3 - innerer Stadtrand</b>			
alle Lagen	17	5.960	3.970 - 9.710
<b>Zone 4 - äußerer Stadtrand</b>			
alle Lagen	24	4.500	2.440 - 8.950
<b>Zone 5 - äußere Stadtteile</b>			
alle Lagen	45	4.180	2.430 - 6.110

**Tabelle 22: Durchschnittspreise 2022 in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Reihenmittelhäuser**

<b>Reihenmittelhäuser</b>			
Grundstücksgröße 150 - 300 m <sup>2</sup>			
Lage	Anzahl	Median	Preisspanne
<b>Zone 3 - innerer Stadtrand</b>			
alle Lagen	16	4.420	3.140 - 7.230
<b>Zone 4 - äußerer Stadtrand</b>			
alle Lagen	9	3.530	3.140 - 4.590
<b>Zone 5 - äußere Stadtteile</b>			
alle Lagen	24	3.900	2.320 - 5.600



Eine zu erwartende Abhängigkeit der Kaufpreise von der Lage und der Entfernung vom Zentrum ließ sich im Einzelnen nicht nachweisen.

Weiterhin erlaubt die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge bei Doppelhaushälften / Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern auch eine Aufteilung nach Neubauten und Bestandsimmobilien.

Die in den beiden folgenden Tabellen dargestellten Werte sind Durchschnittswerte, die nur für eine überschlägige Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit verwendet werden können.

**Tabelle 23: Durchschnittspreise 2022 in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser mit 200 bis 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße**

Lage	Neubau	Bestandsimmobilie
<b>Zone 3 - innerer Stadtrand</b> alle Lagen	4.800*	3.900 - 5.700
<b>Zone 4 - äußerer Stadtrand</b> alle Lagen	4.800*	3.600 - 5.300
<b>Zone 5 - äußere Stadtteile</b> alle Lagen	4.600*	3.300 - 5.500

\* weniger als 5 Kauffälle vorhanden

**Tabelle 24: Durchschnittspreise 2022 in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Reihenmittelhäuser mit 150 bis 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße**

Lage	Neubau	Bestandsimmobilie
<b>Zone 3 - innerer Stadtrand</b> alle Lagen	4.400*	3.800 - 5.500
<b>Zone 4 - äußerer Stadtrand</b> alle Lagen	-	3.100 - 4.600
<b>Zone 5 - äußere Stadtteile</b> alle Lagen	4.400*	3.100 - 5.300

\* weniger als 5 Kauffälle vorhanden

### 5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Der Gutachterausschuss in der Stadt Münster hat zum 01.01.2023 Immobilienrichtwerte beschlossen. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV und bilden eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV.

Bei der Ableitung der Immobilienrichtwerte wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse entstanden sind.

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten. Sie dürfen nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten verwendet werden. Die abgeleiteten Immobilienrichtwerte beziehen sich auf einen mittleren Bauunterhaltungszustand. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gesondert im sachverständigen Ermessen zu berücksichtigen.

Für die Ableitung der Immobilienrichtwerte wurden die Kaufpreise aus den Geschäftsjahren 2017 - 2022 statistisch mittels einer räumlich autoregressiven Regression (SAR - spatial conditional and simultaneous autoregressive model) analysiert.

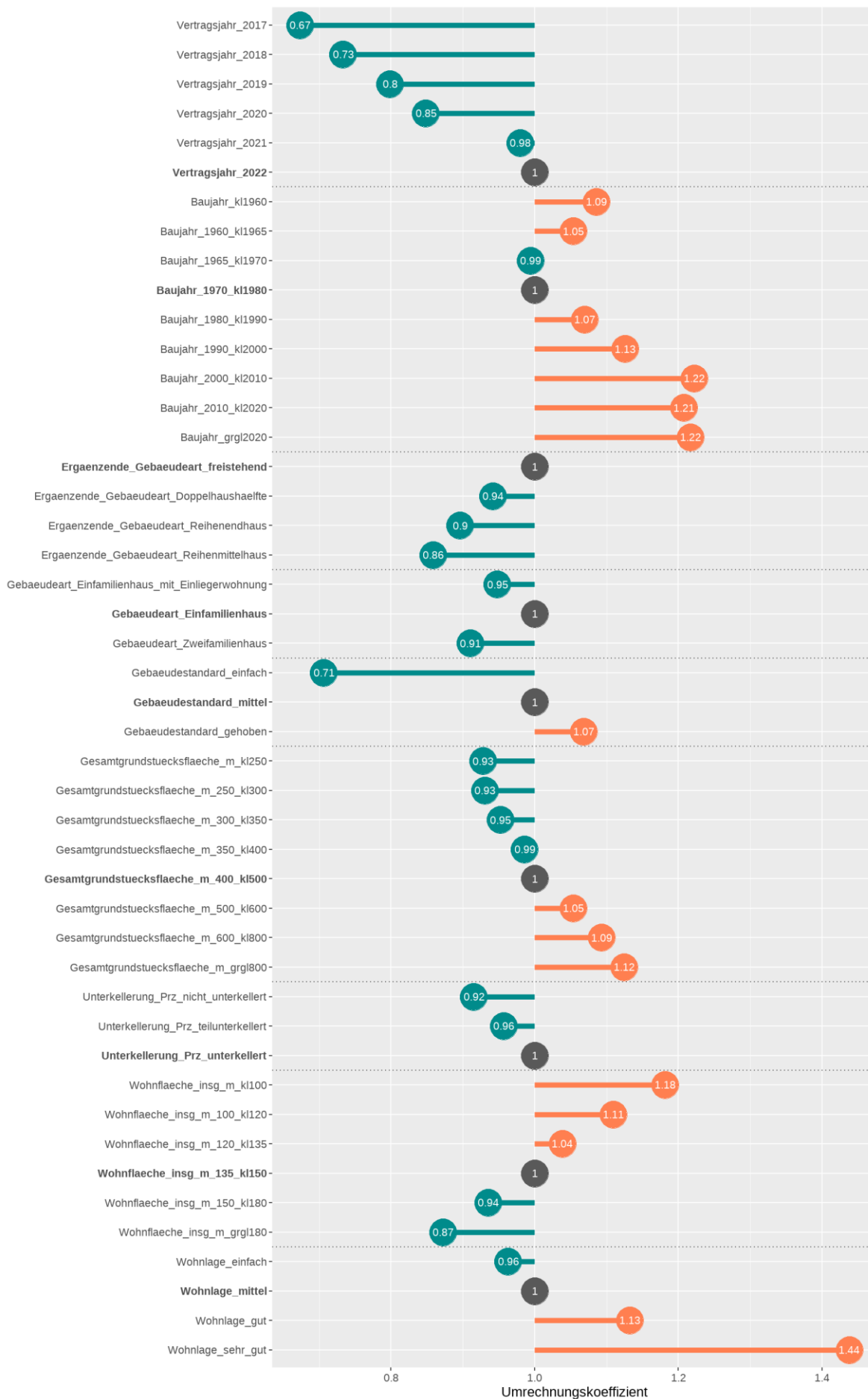
Anhand der Datengrundlage wurde folgendes Normobjekt für Ein- und Zweifamilienhäuser definiert:

Merkmal	Normobjekt Ausprägung
Vertragsjahr	2022
Baujahr	Baujahr 1970 bis < 1980
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	Freistehende Gebäude
Gebäudestandard	mittel
Gesamtgrundstücksfläche	400 bis < 500 m <sup>2</sup>
Unterkellerung [%]	Voll unterkellert (100 %)
Wohnfläche insg.	135 bis < 150 m <sup>2</sup>
Wohnlage	mittel

Für jede Merkmalsausprägung wurden Umrechnungskoeffizienten aus den berechneten Regressionskoeffizienten abgeleitet. **Die Umrechnungskoeffizienten sind zwingend immer vollständig anzuwenden.** Es muss für jedes durch Umrechnungskoeffizienten abgebildetes Merkmal (Vertragsjahr, Anzahl Einheiten in der Anlage, Terrasse/ Balkon, Baujahr, Gebäudestandard, Vermietungssituation, Wohnfläche und Wohnlage) ein Umrechnungskoeffizient angewendet werden.

Folgende Umrechnungskoeffizienten wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet:

Umrechnungskoeffizienten  
Ein- und Zweifamilienhäuser



Die Wohnlage kann unter <https://geo.stadt-muenster.de/lageklassen> ermittelt werden. Dazu geben Sie die Adresse des Bewertungsobjekts in das Suchfeld ein. Die angezeigte Zahl beinhaltet 2 Informationen. Die erste Ziffer bezieht sich auf die Zone innerhalb von Münster. Die zweite Ziffer gibt die Wohnlage an. Folgende Ziffern stehen für die einzelnen Wohnlagen:

1 = sehr gut

2 = gut

3 = mittel

4 = einfach

### Beispiel:

Gesucht wird die Wohnlage für das Objekt Albersloher Weg 33, 48151 Münster

Mit Eingabe der Adresse werden die Lageklassen angezeigt, in diesem Fall die Nummer 34. Die Ziffer ‚3‘ steht für die Lage in Zone 3 (innerer Stadtrand). Die Ziffer ‚4‘ steht für die Wohnlagenklasse 4 (einfache Wohnlage).

**Die Umrechnungskoeffizienten für die Wohnlage dürfen ausschließlich nach dieser Lageklasseneinteilung verwendet werden (Modellkonformität).**

Zur Ermittlung eines Vergleichswerts kann der „Immobilien-Preis-Kalkulator“ unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) verwendet werden. Der hierüber berechnete Vergleichswert entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

### 5.1.3 Indexreihen

**Tabelle 25: Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Bebaute Grundstücke	
Jahr	Index
2018	67,0
2019	73,0
2020	80,0
2021	85,0
2022	98,0
2023	100,0

#### **5.1.4 Sachwertfaktoren**

Im Rahmen der Ableitung wurden Weiterverkäufe (Normaleigentum) von Reihenmittelhäusern, Reihenendhäusern, Doppelhaushälften sowie freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den Zonen 3 bis 5 des Jahres 2022 herangezogen.

Die Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren ist unter 8.3 erläutert.

Nach Prüfung auf Normalverteilung sowie Ausschluss etwaiger Ausreißer standen für die Auswertung insgesamt 217 Kauffälle zur Verfügung. Mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse wurden die Kauffälle ausgewertet, das Bestimmtheitsmaß beträgt rd. 39 %.

Die Auswertung zeigt Abhängigkeiten zu den Zonen (Zone 3, 4, 5), dem vorläufigen Sachwert und der Restnutzungsdauer. Allerdings konnte keine Differenzierung zwischen den Teilmärkten Reihenmittel-, Reihenendhäusern, Doppelhaushälften sowie freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern festgestellt werden, sodass alle Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus zusammengefasst wurden.

Aus der Rücktransformation wurden die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Sachwertfaktoren für den gesamten individuellen Wohnungsbau abgeleitet (Tabelle 27).

Die Anwendung der Sachwertfaktoren setzt eine übliche Bauunterhaltung der Objekte und eine durchschnittliche Lage innerhalb der jeweiligen Zone voraus. Die Sachwertfaktoren sind bei Zwischenwerten sachgerecht zu interpolieren.

Die Sachwertfaktoren gelten nicht für Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).

**Tabelle 26: Kennzahlen der Stichproben**

	<b>individueller Wohnungsbau (RH, REH, DHH, EFH, ZFH)</b>			
	Mittelwert (+/- Standardabweichung der Einzelwerte)*			
Anzahl insgesamt	217			
davon im Einzelnen	57 RH	39 REH	60 DHH	61 EFH/ZFH
Sachwertfaktor	1,30 (+/- 0,27)			
vorläufiger Sachwert	507.000 € (+/- 226.000 €)			
Kaufpreis	4.580 €/m <sup>2</sup> (+/- 1.488 m <sup>2</sup> )			
Grundstücksgröße	389 m <sup>2</sup> (+/- 205 m <sup>2</sup> )			
Bodenrichtwert	710 €/m <sup>2</sup> (+/- 274 €/m <sup>2</sup> )			
Bodenwert	289.000 € (+/- 188.000 €)			
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	55 % (+/- 16 %)			
Bruttogrundfläche	268 m <sup>2</sup> (+/- 80 m <sup>2</sup> )			
Wohnfläche	137 m <sup>2</sup> (+/- 33 m <sup>2</sup> )			
Baujahr	1987 (+/- 19 Jahre)			
Restnutzungsdauer	45 Jahre (+/- 19 Jahre)			

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

**Tabelle 27: Sachwertfaktoren (Normaleigentum) des individuellen Wohnungsbaus**

Zone	vorläufiger Sachwert in €	Restnutzungsdauer in Jahren						
		20	30	40	50	60	70	80
3	400.000	1,35	1,40	1,44	1,48	1,52	1,57	1,61
	500.000	1,25	1,29	1,33	1,38	1,42	1,46	1,50
	600.000	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,42
	700.000	1,13	1,17	1,20	1,24	1,28	1,32	1,36
	800.000	1,09	1,12	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32
	900.000	1,05	1,09	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28
	1.000.000	1,02	1,06	1,10	1,13	1,17	1,21	1,25
	1.100.000	1,00	1,03	1,07	1,11	1,14	1,18	1,22
	1.200.000	0,98	1,01	1,05	1,08	1,12	1,16	1,20
	1.300.000	0,96	0,99	1,03	1,06	1,10	1,14	1,18
4	300.000	1,39	1,43	1,47	1,52	1,56	1,60	1,65
	400.000	1,24	1,28	1,32	1,36	1,40	1,45	1,49
	500.000	1,15	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38
	600.000	1,08	1,12	1,15	1,19	1,23	1,27	1,31
	700.000	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,21	1,25
	800.000	0,99	1,02	1,06	1,09	1,13	1,17	1,21
	900.000	0,95	0,99	1,02	1,06	1,10	1,13	1,17
	1.000.000	0,93	0,96	0,99	1,03	1,07	1,10	1,14
	1.100.000	0,90	0,94	0,97	1,01	1,04	1,08	1,11
	1.200.000	0,88	0,92	0,95	0,98	1,02	1,06	1,09
5	200.000	1,60	1,65	1,69	1,74	1,78	1,83	1,88
	300.000	1,34	1,38	1,42	1,47	1,51	1,55	1,60
	400.000	1,20	1,23	1,27	1,31	1,35	1,40	1,44
	500.000	1,10	1,14	1,18	1,22	1,26	1,29	1,34
	600.000	1,04	1,07	1,11	1,15	1,18	1,22	1,26
	700.000	0,99	1,02	1,06	1,09	1,13	1,17	1,21
	800.000	0,95	0,98	1,02	1,05	1,09	1,12	1,16
	900.000	0,91	0,95	0,98	1,02	1,05	1,09	1,13
	1.000.000	0,89	0,92	0,95	0,99	1,02	1,06	1,10
	1.100.000	0,86	0,90	0,93	0,96	1,00	1,03	1,07

### 5.1.5 Liegenschaftszinssätze

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

Die Liegenschaftszinssätze für die Ein- und Zweifamilienhäuser wurden nach den Erfahrungen der Mitglieder des Gutachterausschusses und der einschlägigen Fachliteratur, angelehnt an die abgeleiteten Werte, festgelegt. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer beträgt gemäß Anlage 1 ImmoWertV 80 Jahre.

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

**Tabelle 28: Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser**

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

## 5.2 Ertragsorientierte Objekte

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte lassen sich aus gezahlten Kaufpreisen ermitteln. Die unten aufgeführten Werte können in begründeten Fällen auch über- bzw. unterschritten werden.

Die Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist unter Punkt 8.4 erläutert.



**Tabelle 29: Liegenschaftszinssätze für den Geschosswohnungsbau**

	<b>Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude (mit bis zu 50 % gewerblichen Rohertrag)</b>
	Mittelwert (+/- Standardabweichung der Einzelwerte)
Liegenschaftszinssatz	1,2 % (+/- 0,9 %)
Lage	alle
Anzahl der Fälle	40
Ø Wohn-/Nutzungsfläche	442 m <sup>2</sup> (+/- 195 m <sup>2</sup> )
Ø Kaufpreis	3.731 €/m <sup>2</sup> (+/- 907 €/m <sup>2</sup> )
Ø Miete	9,51 €/m <sup>2</sup> (+/- 3,62 €/m <sup>2</sup> )
Ø Bewirtschaftungskosten	18,5 % (+/- 2,0 %)
Ø Restnutzungsdauer	34 Jahre (+/- 10 Jahre)

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen wurden Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude zusammen ausgewertet. Aus den 40 ausgewerteten Kauffällen des Jahres 2022 konnten die aus den Vorjahren bekannten Einflussgrößen nur noch sehr schwach oder gar nicht nachgewiesen werden:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz
- Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz
- Je höher der gewerbliche Anteil an den Mieteinnahmen, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz
- Die Anzahl der Wohneinheiten hatte keinen Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz

Bei den Dreifamilienhäusern konnte eine Tendenz zu niedrigeren Liegenschaftszinssätzen beobachtet werden.

### 5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren

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

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

**Tabelle 30: Rohertragsfaktoren**

Typ und Lage	Rohertragsfaktor	
	Mittel	St.Abw.
<b>Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte</b> (mit bis zu einschl. 50 % gewerblichen Rohertrag)		
alle Lagen	35,2	+/- 7,4

Der Auswertung für das Segment der Dreifamilien-, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzten Gebäude lagen 40 Kauffälle aus dem Jahr 2022 zu Grunde.

### 5.2.3 Indexreihen

**Tabelle 31: Preisindex für Drei- und Mehrfamilienhäuser**

Bebaute Grundstücke	
Jahr	Index
2018	66,0
2019	67,0
2020	71,0
2021	81,0
2022	94,0
2023	100,0

### 5.2.4 Durchschnittspreise

Die aufgelisteten Preise sind Durchschnittspreise (arithmetisches Mittel). Eine Preisentwicklung ist aus diesen Zahlen nicht direkt ableitbar. Die Daten sind zudem nicht unmittelbar zur Bewertung geeignet, sondern dokumentieren einen allgemeinen Trend.

**Tabelle 32: Preisentwicklung (Mehr- und Dreifamilienhäuser, gewerbliche Nutzung bis 20 % Rohertrag, nur Kauffälle < 5 Mio. Euro)**

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ø Preis je Kauffall in 1.000 Euro	858	1.141	881	1.145	1.552	1.298	1.281	1.441	1.605	1.535
Euro/m <sup>2</sup> WF / NF	2.074	2.193	2.245	2.496	2.933	2.957	3.140	3.185	3.449	3.741
mittleres Baujahr	1957	1961	1956	1956	1960	1960	1955	1954	1948	1957

**Tabelle 33: Preisentwicklung (gemischt genutzte Objekte > 20 % gewerblicher Rohertrag)**

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ø Preis je Kauffall in 1.000 Euro	2.024	971	1.382	2.590	1.725	2.101	3.887	1.778	3.220	1.472
Euro/m <sup>2</sup> WF / NF	1.671	1.813	2.336	2.064	2.040	2.167	2.832	2.876	3.941	3.755
mittleres Baujahr	1949	1953	1930	1956	1961	1956	1956	1942	1947	1943

**Tabelle 34: Durchschnittspreise 2022 in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Dreifamilienhäuser in Abhängigkeit von RND und Lage**

RND	gute und mittlere Lage	
	Mittelwert (St.Abw.)	Anzahl
alle	4.410 €/m <sup>2</sup> (+/- 1.143 €/m <sup>2</sup> )	5

**Tabelle 35: Durchschnittspreise 2022 in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser, gewerbliche Nutzung bis 20 % Rohertrag in Abhängigkeit von RND und Lage**

RND	sehr gute und gute Lage		mittlere Lage		Gesamt	
	Mittelwert (St.Abw.)	Anzahl	Mittelwert (St.Abw.)	Anzahl	Mittelwert (St.Abw.)	Anzahl
alle	4.150 €/m <sup>2</sup> (+/- 991 €/m <sup>2</sup> )	8	3.430 €/m <sup>2</sup> (+/- 713 €/m <sup>2</sup> )	21	3.630 €/m <sup>2</sup> (+/- 847 €/m <sup>2</sup> )	29

**Tabelle 36: Durchschnittspreise 2022 in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 20 % gewerblichem Rohertrag in Abhängigkeit von RND und Lage**

RND	gute und mittlere Lage	
	Mittelwert (St.Abw.)	Anzahl
alle	4.760 €/m <sup>2</sup> (+/- 998 €/m <sup>2</sup> )	3

**Tabelle 37: Durchschnittspreise für Garagen**

Art/Typ	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Preis €
Garage	10.000	30.000	19.600

## 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

### 5.3.1 Durchschnittspreise

#### Bürogebäude

Aus Kaufverträgen der Jahre 2017 bis 2021 wurden die unten aufgeführten typischen Werte für Bürogebäude ermittelt. In 2022 wurden keine zusätzlichen Kaufverträge ausgewertet.

**Tabelle 38: Typische Preise für Bürogebäude in Euro/m<sup>2</sup> Nutzungsfläche inkl. Bodenanteil, Grundstücksgröße Ø 4.000 m<sup>2</sup>, Bodenwertniveau Ø 1.000 Euro/m<sup>2</sup>, Nutzungsfläche Ø 4.600 m<sup>2</sup>**

Lage	Baujahr	Anzahl	Mittelwert €/m <sup>2</sup> NF	Typische Preise €/m <sup>2</sup> NF
zentrumsnah / Bahnhofsquartier	1950 - 1960	3	3.250	2.400 - 4.100
dezentral	1980 - 1999	5	2.350	2.000 - 2.700
	2000 - 2015	3	3.480	2.100 - 4.500

Der Rohertragsvervielfältiger für Bürogebäude in allen Lagen und allen Baujahren beträgt im Mittel 21,5 mit einer Standardabweichung von +/- 6,5.

#### Bürogebäude innerhalb klassischer Gewerbegebiete

Aus Kaufverträgen der Jahre 2017 bis 2021 wurden die unten aufgeführten typischen Werte für Bürogebäude innerhalb klassischer Gewerbegebiete ermittelt. In 2022 wurden keine zusätzlichen Kaufverträge ausgewertet.

**Tabelle 39: Typische Preise für Bürogebäude innerhalb klassischer Gewerbegebiete in Euro/m<sup>2</sup> Nutzungsfläche inkl. Bodenanteil, Grundstücksgröße Ø 2.850 m<sup>2</sup>, Bodenwertniveau Ø 80 Euro/m<sup>2</sup>, Nutzungsfläche Ø 1.450 m<sup>2</sup>**

Lage	Baujahr	Anzahl	Mittelwert €/m <sup>2</sup> NF	Typische Preise €/m <sup>2</sup> NF
klassisches Gewerbegebiet	1980 - 2010	6	1.820	1.100 - 2.600

#### Gewerbe-/Industriegebäude

Aus Kaufverträgen der Jahre 2017 - 2022 wurde die in Tabelle 40 aufgeführten typischen Werte für gewerblich genutzten Objekte (Fabrikation-/Produktionshallen und Werkstätten der Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbranche) in Gewerbegebieten am Stadtrand bzw. in den äußeren Stadtteilen (Zonen 3 - 5) ermittelt.

**Tabelle 40: Typische Preise für gewerblich genutzte Objekte in Euro/m<sup>2</sup> Nutzungsfläche inkl. Bodenwertanteil, Grundstücksgröße Ø 4.300 m<sup>2</sup>, Bodenwertniveau Ø 75 Euro/m<sup>2</sup>, Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis Ø 30 %, Nutzungsfläche Ø 2.200 m<sup>2</sup>**

Lage	Baujahr	Anzahl	Mittelwert €/m <sup>2</sup> NF	Typische Preise €/m <sup>2</sup> NF
klassisches Gewerbegebiet	1960 - 1979	8	670	440 - 900
	1980 - 2015	18	840	470 - 1.200

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

### Geschäfts- und Warenhäuser

Aus Kaufverträgen der Jahre 2017 bis 2022 wurden die in der Tabelle 41 aufgeführten typischen Werte für Geschäftshäuser (auch mit untergeordnetem Anteil von Wohnnutzungen) in 1A-Lage (gemäß Handelsimmobilienreport der Wirtschaftsförderung Münster GmbH) ermittelt. Aus den Berichtsjahren 2019 und 2020 lagen keine geeigneten Kauffälle vor. Die Kaufpreise sind insbesondere von der Lage (1A-Top bzw. 1A) abhängig.

**Tabelle 41: Typische Preise für Geschäftshäuser in Euro/m<sup>2</sup> Nutzungsfläche im Bestand inkl. Bodenanteil, Grundstücksgröße Ø 350 m<sup>2</sup>, Nutzungsfläche Ø 800 m<sup>2</sup>**

Lage	Anzahl	Mittelwert €/m <sup>2</sup> NF	Typische Preise €/m <sup>2</sup> NF
1A-TOP bzw. 1A	6	7.600	6.300 - 9.000

### 5.3.2 Liegenschaftszinssätze

**Tabelle 42: Liegenschaftszinssätze für Geschäfts-, Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude**

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

Die Liegenschaftszinssätze für die Geschäfts-, Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude wurden nach den Erfahrungen der Mitglieder des Gutachterausschusses und der einschlägigen Fachliteratur festgelegt. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer richtet sich nach Anlage 1 ImmoWertV.

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

Neubauten wurden im Berichtszeitraum im gesamten Stadtgebiet um 2 % teurer verkauft als im Vorjahr, Weiterverkäufe um 11 %. Bei den Umwandlungen sind Aussagen zur Preisentwicklung nicht möglich, da die Preise sehr stark vom Zustand und der Ausstattung der Wohnungen abhängen.

Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise wurden (auch in den folgenden Tabellen) die Anteile für Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze aus den Gesamtkaufpreisen herausgerechnet. Alle dargestellten Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beziehen sich somit allein auf die Anteile der Wohnungen (inkl. Bodenwertanteil). Bei Bedarf müssen die Preise für Stellplätze oder Garagen (siehe 6.2) addiert werden. Ausgewertet wurden nur Kauffälle im sog. Normaleigentum.

Die nachfolgend ausgewiesenen Preise ermöglichen eine grobe, überschlägige Ermittlung von Immobilienwerten. Mit ihrer Hilfe ist es möglich, sich einen Überblick über die Wertverhältnisse zu verschaffen. Die Durchschnittspreise sind jedoch nicht geeignet, den Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB oder den Beleihungswert zu ermitteln.

**Tabelle 43: Durchschnittspreise nach Art der Veräußerung (nur Normaleigentum)**

Jahr	Ersterwerb €/m <sup>2</sup>	Weiterverkauf €/m <sup>2</sup>	Umwandlung €/m <sup>2</sup>
2013	3.489	1.728	2.651
2014	3.802	1.859	3.139
2015	3.814	2.079	3.260
2016	4.229	2.180	2.963
2017	4.473	2.345	3.333
2018	4.610	2.510	3.469
2019	4.834	2.845	4.611
2020	6.157	3.296	4.451
2021	5.836	3.590	5.324
2022	6.331	4.057	5.819

In obiger Tabelle sind die durchschnittlich gezahlten Preise je m<sup>2</sup> Wohnfläche für die einzelnen Arten der Veräußerung aufgelistet, ohne Rücksicht auf Lage, Wohnungsgröße, Alter oder Ausstattung.

**Ersterwerb****Tabelle 44: Anzahl und Durchschnittspreise in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche in regionaler Gliederung**

Jahr	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5	
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF
2013	6	4.259	119	4.206	162	3.505	14	3.081	97	2.594
2014	-	-	74	4.468	162	3.941	43	4.123	87	2.817
2015	3	4.138	49	4.511	112	4.110	27	3.627	77	2.992
2016	38	5.992	64	4.565	89	4.328	63	3.758	67	3.220
2017	4	6.548	129	4.993	33	5.229	52	4.094	72	3.417
2018	3	6.923	42	5.097	48	5.316	6	3.840	54	3.560
2019	-	-	50	5.493	85	5.263	57	5.038	81	3.833
2020	-	-	264	7.092	83	6.092	20	4.632	117	4.355
2021	-	-	24	7.726	94	6.306	11	5.049	66	4.610
2022	-	-	8	8.559	58	6.976	28	5.518	28	5.170

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

**Weiterverkauf****Tabelle 45: Anzahl und Durchschnittspreise in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche in regionaler Gliederung**

Jahr	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5	
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF
2013	10	3.079	112	2.555	148	2.212	203	1.387	252	1.298
2014	6	3.461	140	2.708	181	2.397	270	1.421	266	1.452
2015	8	3.676	128	3.121	122	2.600	209	1.690	224	1.489
2016	14	3.174	130	3.272	123	2.652	199	1.650	212	1.656
2017	3	3.069	104	3.545	120	3.049	182	1.845	235	1.812
2018	16	3.649	117	3.616	149	3.308	222	1.859	224	1.941
2019	14	4.594	134	4.101	134	3.463	179	2.121	252	2.277
2020	11	4.087	135	4.601	153	3.786	183	2.581	212	2.679
2021	10	4.696	125	5.120	124	4.462	205	2.864	190	2.719
2022	6	5.258	136	5.537	114	4.652	165	3.302	172	3.176



## Umwandlungen

**Tabelle 46: Anzahl und Durchschnittspreise in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche in regionaler Gliederung**

Jahr	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5	
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF
2013	5	2.327	74	2.928	27	2.551	8	1.484	8	1.800
2014	3	4.867	92	3.332	18	2.614	18	3.166	9	1.589
2015	-	-	34	3.353	35	3.783	5	2.421	10	1.534
2016	*	*	16	3.568	39	3.446	13	1.911	18	1.961
2017	-	-	16	4.522	31	3.735	13	1.817	8	1.860
2018	-	-	22	4.830	9	4.166	21	1.759	*	*
2019	*	*	63	4.975	25	4.777	8	1.690	4	2.651
2020	6	3.976	23	4.863	15	4.943	14	5.094	13	2.684
2021	*	*	19	5.922	29	4.903	-	-	*	*
2022	-	-	39	6.057	13	5.296	*	*	-	-

\* weniger als 3 Kauffälle vorhanden

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.

Für den Ersterwerb wurden 122 Kauffälle aus dem Jahr 2022 ausgewertet.

Für den Weiterverkauf wurden 237 Kauffälle ausgewertet. Es wird ein dem Gebäudealter entsprechender üblicher Unterhaltungszustand unterstellt. Baumängel oder Bauschäden sowie aufwändige Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind gesondert zu berücksichtigen.

Anteile für Stellplätze, Garagen und Sondernutzungsrechte an Gartenflächen sind ggf. zu addieren. Die Bodenwertanteile sind enthalten.

**Tabelle 47: Mittlere Preise für den Ersterwerb in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Abhängigkeit von der Wohnlage und der Entfernung**

Lage	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
	<=75 m <sup>2</sup>	>75 m <sup>2</sup>
<b>Zone 2 - zentrumsnah</b> - alle Lagen	7.866	8.975
<b>Zone 3 - innerer Stadtrand</b> - alle Lagen	7.031	6.765
<b>Zone 4 - äußerer Stadtrand</b> - alle Lagen	5.506	5.545
<b>Zone 5 - äußere Stadtteile</b> - alle Lagen	5.247	5.082

Wie zu erwarten sind Abhängigkeiten von der Lage bzw. von der Entfernung vom Zentrum zu erkennen. Ein Größeneinfluss der Wohnungen derart, dass kleinere Wohnungen zu höheren Preisen veräußert wurden, ist nicht signifikant nachweisbar.

**Tabelle 48: Mittlere Preise für den Weiterverkauf in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Abhängigkeit von der Wohnlage, der Entfernung und des Alters (Wohnungen von 40 bis 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche)**

Lage	Restnutzungsdauer in Jahren	
	<=55	>55
Zone 2 - zentrumsnah - alle Lagen	5.446	5.999
Zone 3 - innerer Stadtrand - alle Lagen	4.322	5.844
Zone 4 - äußerer Stadtrand - alle Lagen	3.025	5.058
Zone 5 - äußere Stadtteile - alle Lagen	3.039	3.868

**Tabelle 49: Wertverhältnisse für den Weiterverkauf in % (Neubau Ersterwerb 2022 = 100)**

Lage	Alter in Jahren					
	10	20	30	40	50	ab 50
Zonen 1 bis 3	rd. 80	rd. 75	rd. 70	rd. 60	rd. 60	1)
Zonen 4 und 5	rd. 80	rd. 65	rd. 50	rd. 50	rd. 45	1)

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

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

### **Wohnungseigentum - Dachräume (nicht ausgebaut)**

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

Für den Zeitraum 2018 - 2022 konnten keine Informationen aus Kaufverträgen registriert werden.

### **Sondernutzungsrechte an Gartenflächen**

In 17 geeigneten Kaufverträgen aus den Jahren 2010 bis 2016 wurden zusätzlich zu den Preisen für die Wohnungen auch Preise für Sondernutzungsrechte an Gartenflächen ausgewiesen. Diese Preise liegen zwischen 3.000 Euro und 15.000 Euro, im Mittel bei rd. 7.000 Euro. Sie liegen außerdem zwischen 1 % und 9 % des Gesamtkaufpreises der Wohnung, im Mittel bei 4 % und hängen vom Kaufpreis der Wohnung ab, wobei für Preise um 300.000 Euro ein Anteil von rd. 1% registriert wurde, bei Wohnungen um 100.000 Euro Gesamtkaufpreis Werte bis zu 9 %.

Für den Zeitraum 2017 - 2022 konnten keine Informationen aus Kaufverträgen registriert werden.

### 6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Der Gutachterausschuss in der Stadt Münster hat zum 01.01.2023 Immobilienrichtwerte beschlossen. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV und bilden eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV.

Bei der Ableitung der Immobilienrichtwerte wurden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse entstanden sind.

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten. Sie dürfen nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten verwendet werden. Die abgeleiteten Immobilienrichtwerte beziehen sich auf einen mittleren Bauunterhaltungszustand. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gesondert im sachverständigen Ermessen zu berücksichtigen.

Für die Ableitung der Immobilienrichtwerte wurden die Kaufpreise aus den Geschäftsjahren 2017 - 2022 statistisch mittels einer räumlich autoregressiven Regression (SAR - spatial conditional and simultaneous autoregressive model) analysiert.

Anhand der Datengrundlage wurde folgendes Normobjekt für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf definiert:

Merkmal	Normobjekt Ausprägung
Vertragsjahr	2022
Anzahl Einheiten in der Anlage	13 bis < 30
Terrasse/ Balkon	Nicht vorhanden
Baujahr	Baujahr 1960 bis < 1970
Gebäudestandard	mittel
Vermietungssituation	unvermietet
Wohnfläche insg.	75 bis < 85 m <sup>2</sup>
Wohnlage	mittel

Für jede Merkmalsausprägung wurden Umrechnungskoeffizienten aus den berechneten Regressionskoeffizienten abgeleitet. **Die Umrechnungskoeffizienten sind zwingend immer vollständig anzuwenden.** Es muss für jedes durch Umrechnungskoeffizienten abgebildetes Merkmal (Vertragsjahr, Anzahl Einheiten in der Anlage, Terrasse/ Balkon, Baujahr, Gebäudestandard, Vermietungssituation, Wohnfläche und Wohnlage) ein Umrechnungskoeffizient angewendet werden.

Folgende Umrechnungskoeffizienten wurden für Wohnungseigentum abgeleitet:

Umrechnungskoeffizienten  
Wohnungseigentum



Die Wohnlage kann unter <https://geo.stadt-muenster.de/lageklassen> ermittelt werden. Dazu geben Sie die Adresse des Bewertungsobjekts in das Suchfeld ein. Die angezeigte Zahl beinhaltet 2 Informationen. Die erste Ziffer bezieht sich auf die Zone innerhalb von Münster. Die zweite Ziffer gibt die Wohnlage an. Folgende Ziffern stehen für die einzelnen Wohnlagen:

1 = sehr gut

2 = gut

3 = mittel

4 = einfach

**Beispiel:**

Gesucht wird die Wohnlage für das Objekt Albersloher Weg 33, 48151 Münster

Mit Eingabe der Adresse werden die Lageklassen angezeigt, in diesem Fall die Nummer 34. Die Ziffer ‚3‘ steht für die Lage in Zone 3 (innerer Stadtrand). Die Ziffer ‚4‘ steht für die Wohnlagenklasse 4 (einfache Wohnlage).

**Die Umrechnungskoeffizienten für die Wohnlage dürfen ausschließlich nach dieser Lageklasseneinteilung verwendet werden (Modellkonformität).**

Zur Ermittlung eines Vergleichswerts kann der „Immobilien-Preis-Kalkulator“ unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) verwendet werden. Der hierüber berechnete Vergleichswert entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

### 6.1.3 Indexreihen

**Tabelle 50: Preisindizes für Eigentumswohnungen**

Bebaute Grundstücke		
Jahr	Index	
	Ersterwerb	Weiterverkauf
2018	70,0	62,0
2019	72,0	64,0
2020	78,0	72,0
2021	91,0	80,0
2022	98,0	89,0
2023	100,0	100,0

### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Aus insgesamt 265 Kaufverträgen des Weiterverkaufs (123 Kaufverträge zu nicht vermieteten Eigentumswohnungen und 142 Kaufverträge zu vermieteten Eigentumswohnungen) aus dem Jahr 2022 wurden Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ermittelt. Deutlich erkennbar ist die Lageabhängigkeit der Zinssätze und die Abhängigkeit von der Entfernung zum Zentrum. In guten Lagen ist der Trend zu den jeweils niedrigeren Werten deutlich erkennbar.

Die Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist unter 8.4 erläutert.

Die auf der nächsten Seite aufgeführten Werte können in begründeten Fällen auch über- bzw. unterschritten werden.

**Tabelle 51: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)**

Mittelwert (+/- Standardabweichung der Einzelwerte*)				
	nicht vermietet		vermietet	
	Zone 1 - 3	Zone 4 - 5	Zone 1 - 3	Zone 4 - 5
Liegenschaftszinssatz	0,6 % (+/- 0,4 %)	1,3 % (+/- 0,5 %)	1,2 % (+/- 0,5 %)	1,9 % (+/- 0,6 %)
Anzahl der Fälle	50	73	64	78
Ø Wohn-/Nutzungsfläche	74 m <sup>2</sup> (+/- 33 m <sup>2</sup> )		54 m <sup>2</sup> (+/- 22 m <sup>2</sup> )	
Ø Bereinigter Kaufpreis	4.395 €/m <sup>2</sup> (+/- 1.617 €/m <sup>2</sup> )		3.773 €/m <sup>2</sup> (+/- 1.467 €/m <sup>2</sup> )	
Ø Netto-Kaltmiete	9,72 €/m <sup>2</sup> (+/- 1,99 €/m <sup>2</sup> )		10,10 €/m <sup>2</sup> (+/- 2,81 €/m <sup>2</sup> )	
Ø Bewirtschaftungskosten	18,4 % (+/- 3,8 %)		19,6 % (+/- 3,6 %)	
Ø Restnutzungsdauer	44 Jahre (+/- 13 Jahre)		43 Jahre (+/- 12 Jahre)	

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

Den Kauffällen lagen folgende Kriterien zu Grunde:

- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Restnutzungsdauer: 24 bis 80 Jahre

Es gelten folgende Trends:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz
- Je höher der Rohertrag, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz
- Je geringer die Restnutzungsdauer, desto geringer ist der Liegenschaftszinssatz (ca. 0,2 % je 10 Jahre)

**Tabelle 52: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (Ersterwerb, Weiterverkauf und Umwandlung)**

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in %
Wohnungseigentum (gesamt)	0,0 - 3,0

### 6.1.5 Rohertragsfaktoren

**Tabelle 53: Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)**

Zone	Vermietungssituation	Rohertragsfaktor	
		Mittel	St.Abw.
1 bis 3	Nicht vermietet	42,3	+/- 4,0
4 und 5	Nicht vermietet	33,9	+/- 4,0
1 bis 3	Vermietet	36,2	+/- 4,0
4 und 5	Vermietet	27,8	+/- 4,0

## 6.2 Teileigentum

**Tabelle 54: Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenstellplätze**

Art/Typ	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Preis €
Stellplätze	14.500	24.000	18.800
Garage/ Tiefgaragenstellplätze / Ersterwerb			
- Zone 3 und 4	12.500	32.800	24.700
Garage/ Tiefgaragenstellplätze / Weiterverkauf			
- Zone 2 und 3	10.000	33.000	20.700
- Zone 4 und 5	4.700	16.000	10.700

Bei den Garagen und Tiefgaragenstellplätzen ist ein deutlicher Preisunterschied in Abhängigkeit von den Zonen und der Art der Veräußerung erkennbar, deswegen wird hier eine Aufteilung vorgenommen. Diese Abhängigkeit ist bei Stellplätzen nicht so deutlich erkennbar, daher erfolgt die Auswertung gemeinsam. Die ausgewiesenen Preise verstehen sich inklusive Grund und Boden.

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



## 7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

### 7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

**Tabelle 55: Neubestellungen von Erbbaurechten für den Wohnungsbau**

Neubestellungen Anzahl		Flächenumsatz in m <sup>2</sup>		mittlerer Erbbauzinssatz in %*	
2021	2022	2021	2022	2021	2022
9	6	1.827	12.736	2,0	1,6

\* erschließungsbeitragsfrei

Für gewerblich bzw. industriell genutzte Grundstücke kann ein Erbbauzinssatz von etwa 5 % und für Objekte des Gemeinbedarfs von etwa 3,5 %, ebenfalls erschließungsbeitragsfrei, angenommen werden.

### 7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

#### 7.2.1 Erbbaurechtskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau

Erbbaurechtskoeffizienten geben nach § 23 Abs. 2 ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV an.

Im Rahmen einer Ableitung wurden 62 Verkäufe bebauter Erbbaurechte<sup>1</sup> von Reihenmittelhäusern, Reihenendhäusern, Doppelhaushälften sowie freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Zonen 3, 4 und 5 (Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung - unter Punkt 8.1) der Jahre 2020 und 2021 (Vorjahr indexiert) herangezogen. Dabei wurde für jeden Kauffall ein Sachwertfaktor auf Grundlage des unter Punkt 8.3 beschriebenen Modells errechnet und anschließend das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums ermittelt. In 2022 wurden 20 Kauffälle ausgewertet. Das Ergebnis der Ableitung hat sich nicht verändert.

**Tabelle 56: Erbbaurechtskoeffizient**

Mittelwert	Standardabweichung	Min.	Max.
0,75	+/- 0,05	0,60	0,90

Vertragsbedingte Besonderheiten sind bei der Wahl des Erbbaurechtskoeffizienten im Einzelfall sachverständig zu berücksichtigen.

<sup>1</sup> mit 99-jähriger Gesamtlaufzeit und Wertsicherungsklausel (Rechtswirksamkeit im Einzelnen nicht überprüft)

## 7.2.2 Durchschnittspreise

### Ein- und Zweifamilienhäuser

**Tabelle 57: Verkäufe von Erbbaurechten**

Jahr	freistehende Einfamilienhäuser		Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
	Durchschnittspreis	Preis je m <sup>2</sup> WF	Durchschnittspreis	Preis je m <sup>2</sup> WF	Durchschnittspreis	Preis je m <sup>2</sup> WF
2013	226.000	1.552	216.000	1.619	133.000*	1.378*
2014	235.000	1.879	207.000	1.754	200.000	1.606
2015	306.000	2.075	277.000	2.174	218.000*	1.468*
2016	275.000	2.061	255.000	1.784	200.000*	1.559*
2017	301.000	2.019	286.000*	2.353*	289.000	2.402
2018	310.000	2.110	319.000	2.574	310.000	2.133
2019	388.000	2.372	353.000*	2.773*	242.000	2.077
2020	384.000	2.391	358.000	2.904	338.000	2.596
2021	504.000	3.325	445.000	3.117	319.000	2.594
2022	490.000	3.586	344.000*	3.131*	478.000	3.489

\* weniger als 5 Kauffälle

Bei den Verkäufen von Erbbaurechten sind in den letzten 10 Jahren jährlich rund 20 Verträge qualifiziert ausgewertet worden. Bei den Zahlen von 2022 handelt es sich ausschließlich um Bestandsimmobilien (keine Neubauten), so dass eine getrennte Betrachtung entfällt.

### Wohnungseigentum Weiterverkauf

**Tabelle 58: Anzahl und Durchschnittspreise für Wohnungseigentum im Erbbaurecht in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche in regionaler Gliederung**

Jahr	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5	
	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF	Anzahl	€/m <sup>2</sup> WF
2013	5	2.729	*	*	3	1.932	14	1.392	14	1.329
2014	5	2.681	*	*	10	1.996	13	1.492	22	1.462
2015	4	2.761	-	-	8	1.927	12	1.610	14	1.324
2016	-	-	*	*	4	2.176	12	1.731	10	1.591
2017	*	*	*	*	17	2.808	7	2.049	25	1.596
2018	*	*	5	3.769	13	3.073	9	1.544	9	2.021
2019	-	-	*	*	10	2.773	36	1.359	11	2.361
2020	5	3.189	*	*	3	3.661	12	2.462	11	2.168
2021	*	*	*	*	14	3.151	13	2.350	12	2.622
2022	*	*	*	*	10	3.873	5	3.553	18	4.044

\* weniger als 3 Kauffälle

Für den Weiterverkauf wurden 35 Kauffälle in dem Jahr 2022 ausgewertet. Es wird ein dem Alter entsprechender üblicher Unterhaltungszustand unterstellt. Baumängel oder Bauschäden sowie aufwändige Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind ggf. gesondert zu berücksichtigen.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum im Erbbaurecht betragen im Mittel zwischen 80 % bis 100 % der Kaufpreise für Wohnungen im Normaleigentum. Erbbaurechtskoeffizienten im Sinne des § 23 ImmoWertV wurden für diesen Teilmarkt nicht abgeleitet.

### 7.3 Erbbaugrundstücke

#### Erbbaugrundstückskoeffizienten

Im Rahmen einer Ableitung aus dem Jahr 2013 sowie einer Aktualisierung zum Ende des Jahres 2022 wurden für den Fall „Erbbaurechtsnehmer kauft das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück)“ 118 Kauffälle von Erbbaugrundstücken (mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut) der Jahre 2012 bis 2022 herangezogen. Dabei wurde für jeden Kauffall ein Bodenwert auf der Basis des Bodenrichtwertes und unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößenabhängigkeit (s. Pkt. 4.7.4) berechnet.

Das nachfolgende Schaubild stellt die Erbbaugrundstückskoeffizienten gemäß § 23 ImmoWertV dar. Die Erbbaugrundstückskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks im Sinne des § 47 Abs. 1 Satz 2 Nummer 2 ImmoWertV an.

Schaubild 15: Erbbaugrundstückskoeffizienten

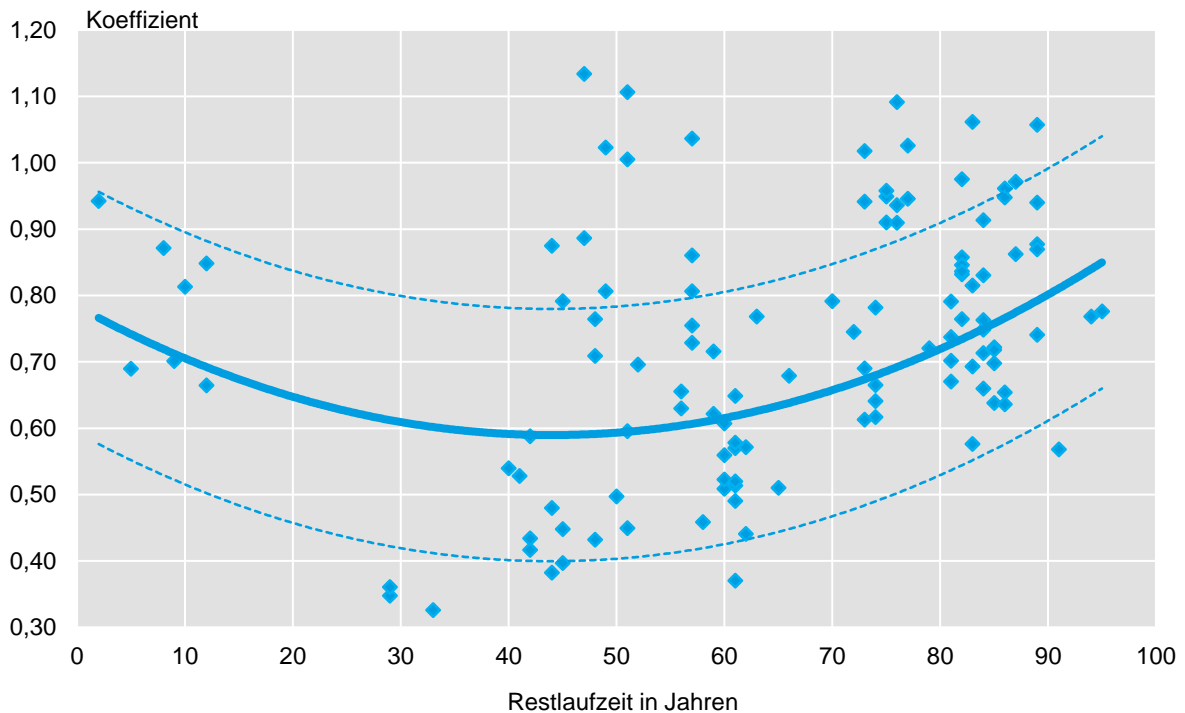


Schaubild 15 beinhaltet nur Kaufverträge, in denen der Erbbaurechtsnehmer das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück erwirbt. Es sind keine ausreichenden Daten für den Fall vorhanden, dass ein Dritter das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück kauft.

Erbbaurechte mit langer Restlaufzeit (> 90 Jahre) haben danach regelmäßig noch keinen wirtschaftlichen Vorteil, der durchschnittliche Wert des Erbbaugrundstücks beträgt im Mittel bis zu rd. 90 % des unbelasteten Bodenwertes (erschließungsbeitragsfrei). Erbbaurechte mit kurzer Restlaufzeit (< 10 Jahre) haben alsbald keinen wirtschaftlichen Vorteil mehr, der durchschnittliche Wert des Erbbaugrundstücks beträgt im Mittel bis zu rd. 80 % des unbelasteten Bodenwertes (erschließungsbeitragsfrei).

Erbbaurechte mit mittlerer Restlaufzeit führen nach der Untersuchung zu einem durchschnittlichen Wert des Erbbaugrundstücks von im Mittel rd. 60 % des unbelasteten Bodenwertes (erschließungsbeitragsfrei).

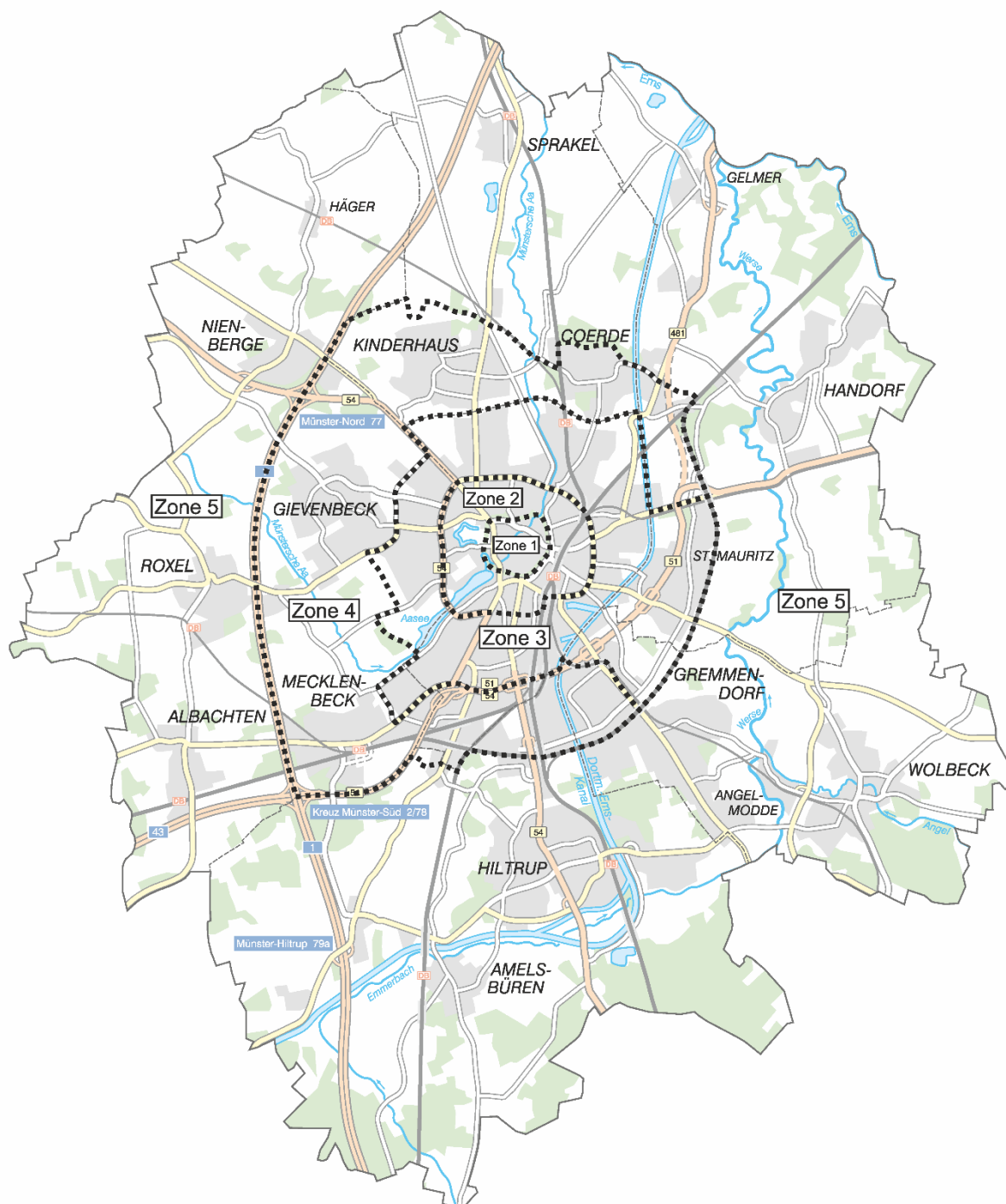
Vertragsbedingte Besonderheiten sind bei der Wahl des Erbbaugrundstückskoeffizienten im Einzelfall sachverständig zu berücksichtigen.

**Tabelle 59: Erbbaugrundstückskoeffizient**

<b>Mittelwert</b>	<b>Standardabweichung</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
0,70	+/- 0,20	0,30	1,10

## 8 Modellbeschreibungen

### 8.1 Gebietseinteilung - Zonen 1 bis 5



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

## 8.2 Allgemeines

Wohnfläche	Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt für die Auswertung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. Berechnungsverordnung. Die Grundflächen von Balkonen und Dachterrassen werden zu $\frac{1}{4}$ angerechnet, überdachten Terrassen und Loggien zu $\frac{1}{2}$ .
Miete Wohnen	Es werden die tatsächlich gezahlten Mieten angesetzt, soweit sie bekannt sind und für marktüblich erachtet werden. Liegen keine tatsächlichen Mieten vor, wird auf den Mietspiegel mit seiner Bandbreite zurückgegriffen.
Miete Gewerbe	Es werden die tatsächlich gezahlten Mieten angesetzt, soweit sie bekannt sind und für marktüblich erachtet werden. Liegen keine tatsächlichen Mieten vor, wird auf andere Veröffentlichungen zurückgegriffen (Handelsimmobilienreport, Gewerbehallenbericht und Büromarktstudie der Wirtschaftsförderung Münster, Gewerbemietspiegel IHK).
Restnutzungsdauer	Objekte mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 25 Jahren werden in den Auswertungen der Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze nicht berücksichtigt.
Gesamtnutzungsdauer	gemäß Anlage 1 ImmoWertV
Stichtag	Der Stichtag der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist der 01.01.2023.

### 8.3 Modellparameter zur Ableitung von Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren wurden in Anlehnung an das Berechnungsmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW, Stand: 07/2017) ermittelt.

Folgende Einflussgrößen sind in dem Modell enthalten:

Bereinigter, normierter Kaufpreis	§ 21 Abs. 3 ImmoWertV: Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.
Normalherstellungskosten (NHK 2010)	§ 12 Abs. 5 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 4 (keine gemischten Gebäudearten), Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05
Regionalfaktor	§ 36 Abs. 3 ImmoWertV = 1,0
Baunebenkosten	In den Ansätzen der NHK 2010 enthalten
Gebäudestandard	Nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Bruttogrundfläche	Gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Dachgeschoss, Spitzboden, Drempel	Korrekturfaktor bzw. gesonderter Wertansatz
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, 2015 = 100,0
Baujahr/Alter	Ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre gemäß Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter
Modernisierungsmaßnahmen	Verlängerung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 ImmoWertV
Alterswertminderungsfaktor	§ 38 ImmoWertV, lineare Abschreibung
Hausanschlüsse	Pauschale Wertansätze (8.000 €)
Baulichen Außenanlagen, sonstige Anlagen	Pauschale Wertansätze (2 % des abgeschriebenen Sachwerts)
In der BGF nicht erfasste Bauteile	Gesonderter Wertansatz
Garagen	Falls vorhanden: Bereinigung über pauschale Ansätze
Objektspezifische Grundstücksmerkmale	Entsprechende Kaufpreisbereinigung
Bodenwert	Grundstücksfläche x angepasster Bodenwert (Anpassungen aufgrund abweichender Grundstücksgröße, unterjährige Entwicklung der Bodenwerte wird berücksichtigt)
Grundstücksfläche	Selbständig verwertbare Grundstücksteile nach § 41 ImmoWertV werden vom Kaufpreis abgesetzt

## 8.4 Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

Die Liegenschaftszinssätze wurden in Anlehnung an das Berechnungsmodell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW, Stand: 06/2016) ermittelt.

Folgende Einflussgrößen sind in dem Modell enthalten:

Gesamtnutzungsdauer	gemäß Anlage 1 ImmoWertV, 80 Jahre für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter
Bodenwert	Grundstücksfläche x angepasster Bodenwert (Anpassungen aufgrund abweichender Grundstücksgröße, unterjährige Entwicklung der Bodenwerte wird berücksichtigt)
Modernisierungsmaßnahmen	Verlängerung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 ImmoWertV
Bewirtschaftungskosten	Siehe Punkt 8.5 Bewirtschaftungskosten
Objektspezifische Grundstücksmerkmale	Zu- / Abschläge nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind zu berücksichtigen



## 8.5 Bewirtschaftungskosten (Anlage 3 ImmoWertV)

	ImmoWertV 2023	ImmoWertV 2022
<b>Wohnen</b>		
<b>Verwaltungskosten</b>		
Wohnung / EFH	344 €/Jahr	312 €/Jahr
Eigentumswohnung	412 €/Jahr	373 €/Jahr
Garage oder ähnlicher Einstellplatz	45 €/Jahr	41 €/Jahr
<b>Instandhaltungskosten</b>		
Wohnfläche	13,50 €/m <sup>2</sup>	12,20 €/m <sup>2</sup>
Garage <sup>2</sup>	102,00 €/Jahr	92,00 €/Jahr
<b>Mietausfallwagnis</b>	2 %	2 %
<b>Gewerbe</b>		
<b>Verwaltungskosten</b>	3 %	3 %
<b>Instandhaltungskosten</b>		
z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt	100 %	100 %
z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt	50 %	50 %
z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt	30 %	30 %
<b>Mietausfallwagnis</b>	4 %	4 %

Ab dem 01.01.2022 werden die Bewirtschaftungskosten gemäß den Modellansätzen der Anlage 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) angewendet. Diese sieht keine Differenzierung der Instandhaltungskosten für die unterschiedlichen Arten der Einstellplätze vor.

<sup>2</sup> oder ähnlicher Einstellplatz, inklusive Kosten für Schönheitsreparaturen

## 9 Mieten und Pachten

### 9.1 Gewerbemieten

Der Gutachterausschuss führt keine eigene Mietsammlung. Angaben über das Mietniveau im Gewerbebereich können den Publikationen der Wirtschaftsförderung Münster GmbH (z.B. Büromarktstudie, Handelsimmobilienreport, Gewerbehallenbericht) oder der Fa. Brockhoff und Partner Immobilien GmbH (Einzelhandelsmietspiegel) entnommen werden.

### 9.2 Wohnungsmieten

Mieten für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Stadtgebiet Münster sind dem Mietspiegel zu entnehmen, der im April 2023 fortgeschrieben wurde. Er beruht auf einer repräsentativen Erhebung und statistischen Auswertung.

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

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

**Tabelle 60: PKW-Stellplätze (eigene Auswertung)**

Lage	Mietpreis in €/Monat	
	Stellplätze	Garagen / Tiefgaragen
Zone 1	40 - 80	70 - 250*
Zone 2	30 - 50	50 - 100
Zonen 3 - 5	15 - 25	25 - 70

\* kommerzieller Parkhausbetrieb

Die angegebenen Mieten können nur als grobe Orientierung angesehen werden. Die tatsächlichen Mieten sind stark vom jeweiligen Parkflächenangebot in den Wohnquartieren abhängig.

### 9.3 Pachten für den Obst- und Gemüseanbau

Im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens aus dem Jahr 2016 wurde der ortsübliche Pachtzins für den gewerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass sich der ortsübliche Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau im Stadtgebiet Münster auf 1.100 Euro/ha Jahr beläuft.

## 10 Kontakte und Adressen

### Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Münster

#### Vorsitz

Vorsitzender	Marienfeld, Jochen	Dipl.-Ing., Ltd. Städtischer Vermessungsdirektor
Stellvertreterin	Weißel, Yvonne	M.Sc., Städtische Vermessungsoberärztin
<b>Stellvertretende Vorsitzende</b>	Thiemann, Jutta	Dipl.-Ing., Vermessungsassessorin, Öbuv Sachverständige
	Gnewuch, Dieter	Dipl.-Ing., Architekt, Öbuv Sachverständiger
	Ostermann, Andreas	Dipl.-Ing., FRICS, zertifizierter Sachverständiger HypZert (F/M)
	Tegtmeier, Michael	Dipl.-Ing., Ltd. Städtischer Vermessungsdirektor a.D.
	Wendland, Karl	Dipl.-Ing., Städtischer Vermessungsdirektor a.D.
<b>Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter</b>	Ahmann, Kerstin	B.Eng. (FH), zertifizierte Sachverständige CIS HypZert (F/M)
	Austermann, Corinna	M.Sc., Dipl.-Ing. (FH), Bauingenieurin, Sachverständige
	Bärwolf, Timo	Dipl.-Kaufmann, Dipl.-Wirtschaftsingenieur. (FH), Öbuv Sachverständiger
	Dr. Buschmeier, Bernd	Dipl.-Wirtschaftsingenieur., Dipl.-Ing. (FH), zertifizierter Sachverständiger HypZert (F), IQ-ZERT
	Elbers, Stefan	Dipl.-Betriebswirt, Dipl.-Wirtschaftsingenieur, Öbuv Sachverständiger
	Essing, Gregor	Dipl.-Ing., Öbuv Sachverständiger
	Dr. Jaeger, Christian	Geschäftsführer Wohn- und Stadtbau GmbH
	Kauke, Katja	Dipl.-Ing., Architektin, Öbuv Sachverständige
	Krombholz, Alexander	M.Sc., Dipl.-Ing., Bauingenieur, Öbuv Sachverständiger, zertifizierter Sachverständiger CIS HypZert (F/M)
	Mörsheim, Andreas	Dipl.-Ing., zertifizierter Sachverständiger CIS HypZert (F)
	Oberholz, Michael	Immobilienkaufmann, Dipl.-Sachverständiger (DIA), gepr. Immobilienfachwirt
	Scheiper, Ulf-Hendrik	M.Sc., Dipl.-Ing (FH), Öbuv Sachverständiger
	Tettenborn, Veit	Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH), Öbuv Sachverständiger
	Prof. Weischer, Martin	Dipl.-Ing., Professor FH Münster Architektur
<b>Finanzamt - Münster-Außenstadt</b>	Schenk, Heribert	Oberregierungsrat
	Janssen, Vanessa	M.Sc., Bausachverständige
<b>Finanzamt - Münster Innenstadt</b>	Wiedemhöver, Katja	Dipl.-Ing., Architektin
	Sobotta, Nicole	Steueroberinspektorin

#### Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Telefon: (0251) 4 92 62 14 Fax: (0251) 4 92 77 55  
 gutachterausschuss@stadt-muenster.de

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

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Münster

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