Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Grundstücksmarktbericht 2022
für die Stadt Münster

www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 - 31.12.2021

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Münster

Herausgeber
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

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

Telefon: (0251) 4 92 62 14

Fax: (0251) 4 92 77 55
E-Mail: gutachterausschuss@stadt-muenster.de
Internet: www.stadt-muenster.de/gutachter

Druck
Stadt Münster

Gebühr
Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Gebührentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 2 Abs. 7 der Kostenordnung).

Bildnachweis
York Kaserne, © Katasteramt, 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 einsehen.

ISSN 1436 - 6185

Veröffentlicht am 17. Mai 2022

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis **5**

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung **7**

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben **8**

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt **10**

3 Umsätze **11**

3.1 Gesamtumsatz 11
3.2 Unbebaute Grundstücke 13
3.3 Bebaute Grundstücke 14
3.4 Wohnungseigentum 15
3.5 Teileigentum 17
3.6 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke 17

4 Unbebaute Grundstücke **18**

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 33

5 Bebaute Grundstücke **37**

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 37
5.1.1 Durchschnittspreise 37
5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren 38
5.1.3 Indexreihen 43
5.1.4 Sachwertfaktoren 44
5.1.5 Liegenschaftszinssätze 47
5.2 Ertragsorientierte Objekte 47
5.2.1 Liegenschaftszinssätze 47
5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren 48
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

6 Wohnungs- und Teileigentum 55

6.1 Wohnungseigentum 55
6.1.1 Durchschnittspreise 55
6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren 58
6.1.3 Indexreihen 60
6.1.4 Liegenschaftszinssätze 60
6.1.5 Rohertragsfaktoren 62
6.2 Teileigentum 62

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke 63

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte 63
7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte 63
7.2.1 Erbbaurechtskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau 63
7.2.2 Durchschnittspreise 64
7.3 Erbbaugrundstücke 66

8 Modellbeschreibungen 68

8.1 Gebietseinteilung - Zonen 1 bis 5 68
8.2 Allgemeines 69
8.3 Modellparameter zur Ableitung von Sachwertfaktoren 70
8.4 Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen 71
8.5 Bewirtschaftungskosten (Anlage 3 ImmoWertV) 72

9 Mieten und Pachten 73

9.1 Gewerbemieten 73
9.2 Wohnungsmieten 73
9.3 Pachten für den Obst- und Gemüseanbau 73

10 Kontakte und Adressen 74

11 Anlagen 75

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	keine Daten vorhanden
*	Weniger als 5 Kauffälle

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
NF	Nutzungsfläche
WF	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
RND	Restnutzungsdauer
Durchschnittspreis	Arithmetisches Mittel
Mittlerer Preis	Median
St.Abw.	Standardabweichung
Preisspanne / Spanne	80 % der Werte liegen zwischen den Eckwerten
Typische Preise	Mittelwert +/- Standardabweichung

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt 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 2021 verwendet, die bis zum 31. Januar 2022 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 31.12.2021).

Der Stichtag der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist der 01.01.2022.

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

Der Marktbericht steht im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de kostenlos zum Download bereit.

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Anzahl der Kaufverträge liegt mit rd. 2.400 Einheiten erstmals wieder unter den Werten der letzten 3 Jahre.

Die Kaufpreissumme erreicht mit knapp 1,6 Milliarden Euro einen neuen Spitzenwert.

Die Umsätze sind in allen Teilmärkten gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden 84 Kaufverträge für den individuellen Wohnungsbau erfasst, das entspricht einem Rückgang von knapp 30 % zum Vorjahr. Der Anteil der Stadt Münster an den Verkäufen baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau liegt bei rd. 19 %.

Die Preise für unbebaute, baureife Grundstücke sind gegenüber 2020 gestiegen (+ 11 %). Sie liegen in der Mehrzahl zwischen 400 und 1.400 €/m² (inkl. Erschließungskostenanteil).

Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2021 wechselten etwa 560 Ein- und Zweifamilienhäuser und rd. 150 Drei- und Mehrfamilienhäuser den Eigentümer. Das sind rd. 14 % weniger als im Vorjahr.

Die Preise sind sowohl für Einfamilienhäuser (+ 11 %) als auch für Mehrfamilienhäuser (+ 11 %) weiterhin gestiegen.

Wohnungs- und Teileigentum

Mit einer Anzahl von rd. 1.380 Verträgen lag das Ergebnis um rd. 200 Verträge unter dem des Vorjahres, die Kaufpreissumme ist leicht gesunken.

Die Preise der Neubauten sind im Mittel um 4 % gestiegen. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind im Mittel um 7 % gestiegen, tlw. deutlich stärker in den äußeren Stadtteilen.

Regionale Gliederung

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

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

Eine Übersicht über die regionale Gliederung des Stadtgebietes ist 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 1,4 km² (das sind rund 0,48 % des Stadtgebietes), wobei jedoch die Grundstücksanteile für Wohn- und Teileigentumskauffälle nicht erfasst wurden. Der Geldumsatz steigt um rd. 22 % auf rd. 1.576 Mio. Euro und erreicht damit ein Rekordhoch. Der Umsatzschwerpunkt hinsichtlich der Anzahl liegt bei den Eigentumswohnungen (ca. 57 %), hinsichtlich des Geldumsatzes bei den bebauten Grundstücken (ca. 65 %).

Tabelle 1: Grundstücksumsatz

Art	**Kauffälle** Anzahl	**Flächenumsatz** in ha	**Geldumsatz** in Mio. Euro
unbebaut	240	56,9	141,6
bebaut	781	86,7	1.026,6
Wohnungs- und Teileigentum	1.378	-	408,0
Summe	**2.399**	**143,6**	**1.576,2**

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

Schaubild 1: Prozentuale Verteilung

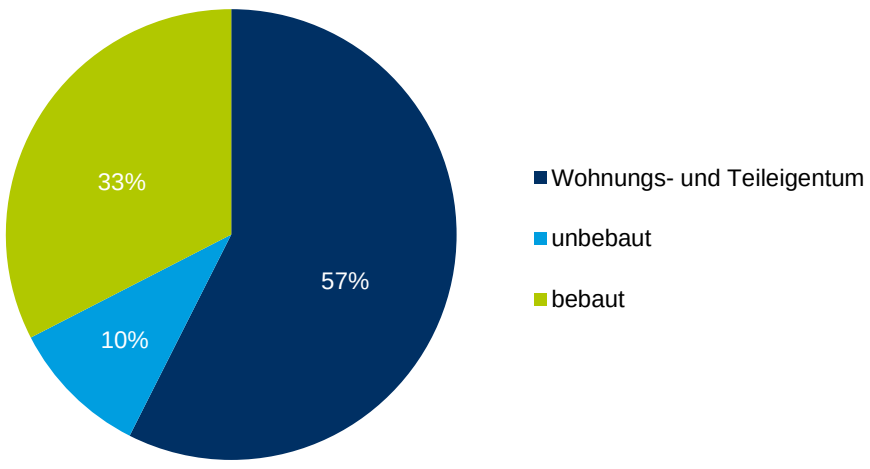
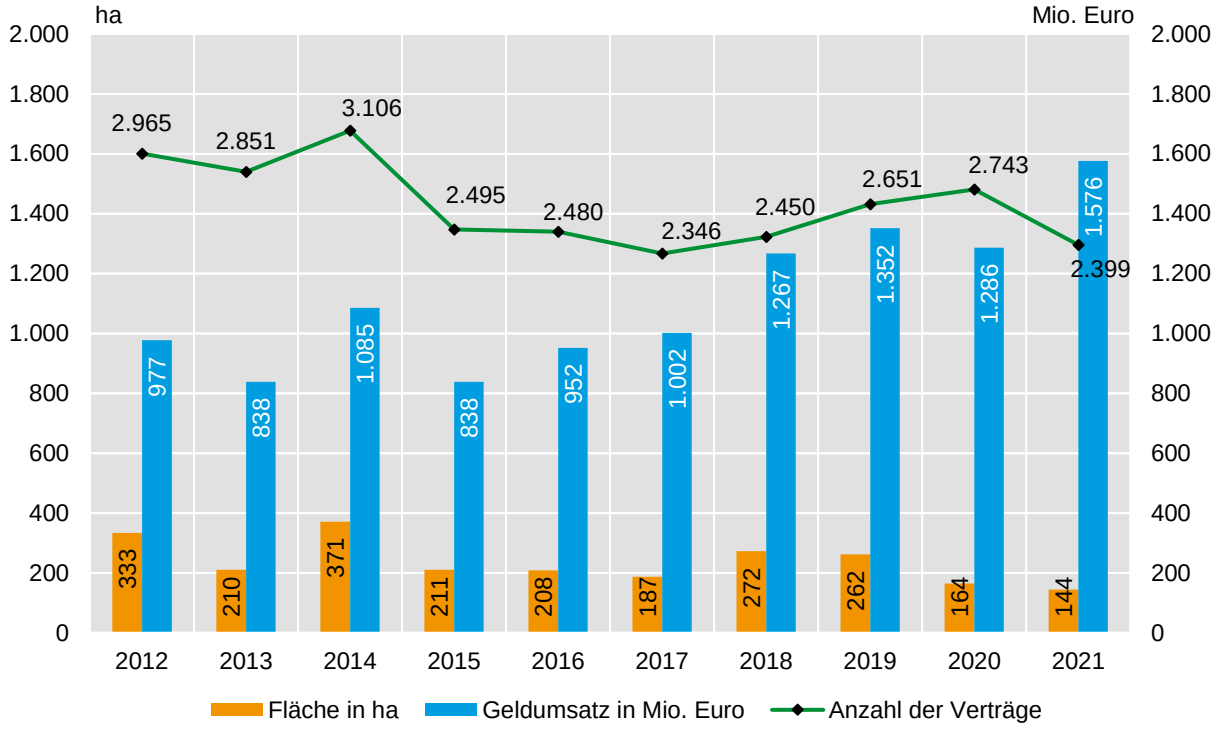


Schaubild 2: Umsatz insgesamt



Die Anzahl der Verträge ist mit fast 2.400 Kaufverträgen zum ersten Mal seit 3 Jahren wieder rückläufig und liegt unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (rd. 2.650 Verträge).

Im Jahr 2021 wurden in Münster 5 Zuschläge in der Zwangsversteigerung registriert, das sind 0,2 % aller Transaktionen. In den letzten 10 Jahren wurden im Mittel rd. 11 Zuschläge in der Zwangsversteigerung registriert, was einem Mittelwert von 0,4 % aller Transaktionen entspricht.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Schaubild 3: Umsatz unbebauter Grundstücke

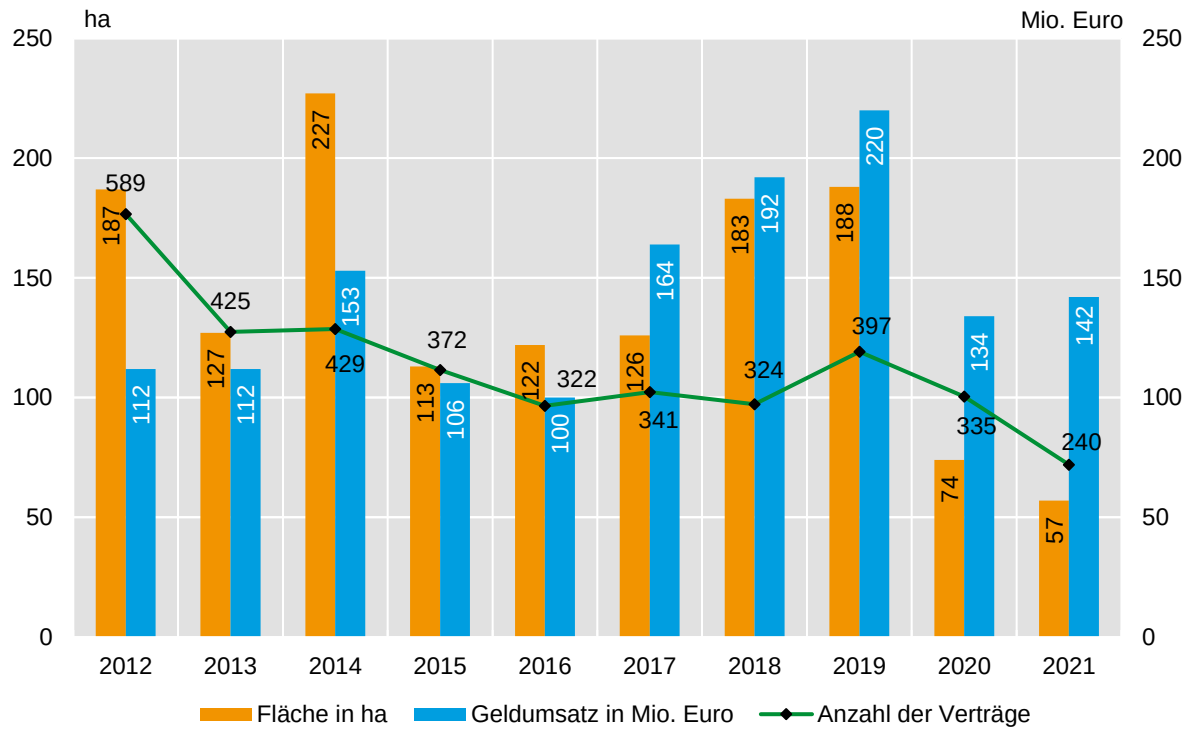


Tabelle 2: Umsatz unbebauter Grundstücke

Nutzungsart	**Kauffälle** Anzahl	**Flächenumsatz** in ha	**Geldumsatz** in Mio. Euro
individueller Wohnungsbau	84	4,0	25,5
Geschosswohnungsbau	37	3,8	30,9
Gewerbe- / Industrieflächen	15	4,6	9,9
Büro / Verwaltung	1	0,1	0,3
Wohn- / Geschäftshaus	2	1,1	7,9
Groß- und Einzelhandel	0	0,0	0,0
sonstiges (z.B. Arrondierungen)	21	6,6	26,8
Summe Bauland	**160**	**20,2**	**101,3**
Rohbauland	2	5,0	26,9
Bauerwartungsland	0	0,0	0,0
Land- und Forstwirtschaft	16	26,0	2,5
sonstiges (z.B. Straßenflächen)	62	5,6	10,8
Gesamt	**240**	**56,8**	**141,5**

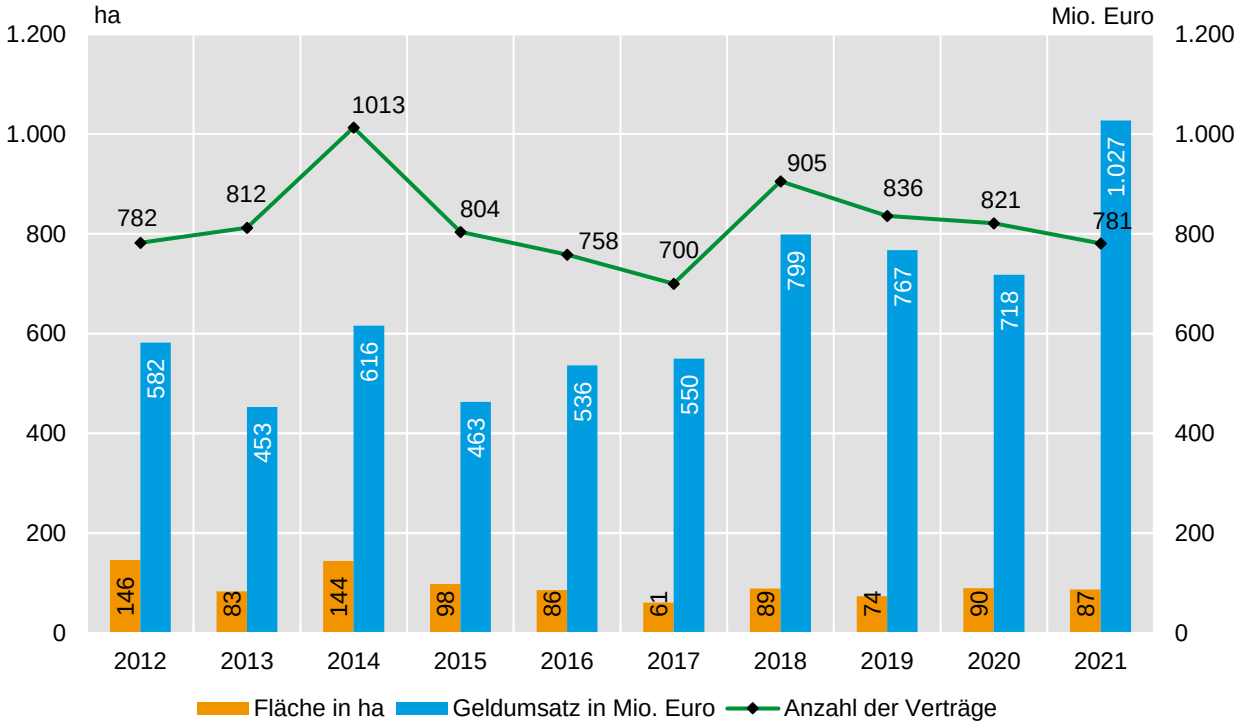
Den größten Teil des Umsatzes unbebauter Grundstücke nahmen hinsichtlich der Anzahl im Jahr 2021 die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in freistehender Bauweise, als Reihenhäuser oder als Doppelhaushälften ein. Insgesamt wurden in 84 Kaufverträgen 116 Bauplätze veräußert (im Vorjahr waren es 172).

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

Schaubild 4: Umsatz bebauter Grundstücke



Die Kaufpreissumme des Jahres 2021 steigt auf gut 1 Milliarde Euro und erreicht einen neuen Höchstwert.

Tabelle 3: Umsatz bebauter Grundstücke

Bebaute Grundstücke (Art/Typ)	**Kauffälle** Anzahl	**Flächenumsatz** in ha	**Geldumsatz** in Mio. Euro
Ein- und Zweifamilienhäuser	560	28,6	331,5
Drei- und Mehrfamilienhäuser*	148	13,4	514,5
Geschäftshäuser	16	3,6	104,6
Gewerbe	26	14,0	60,9
Gebäude im Außenbereich	21	26,8	13,5
Sport und Freizeit	0	0,0	0,0
Gesundheit	0	0,0	0,0
Sonstige Gebäude	10	0,2	1,5
Summe	**781**	**86,6**	**1.026,5**

* 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 1.321 Wohnungskaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen, das ist eine Abnahme gegenüber 2021 um rd. 10 %.

Der Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum wird in erster Linie von den Weiterverkäufen getragen. Dieser Anteil erreicht 69 % aller Verkaufsfälle. Die Anzahl der Verträge von Weiterverkäufen und Umwandlungen ist gegenüber 2020 um rd. 6 % gestiegen. Beim Ersterwerb (- 52 %) gab es dagegen einen starken Rückgang. Die liegt u. a. darin begründet, dass eine überdurchschnittlich große Wohnungseigentumsanlage in 2020 verkauft worden ist. Im Vergleich zu 2019 sank die Anzahl der Ersterwerbe um rd. 8 %.

Tabelle 4: Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum

	Wohnungseigentum		**Teileigentum**	
	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro
Ersterwerb	264	120,3	5	0,5
Weiterverkäufe	917	228,3	39	11,4
Umwandlungen	140	44,0	13	3,5
Summe	**1.321**	**392,6**	**57**	**15,4**

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

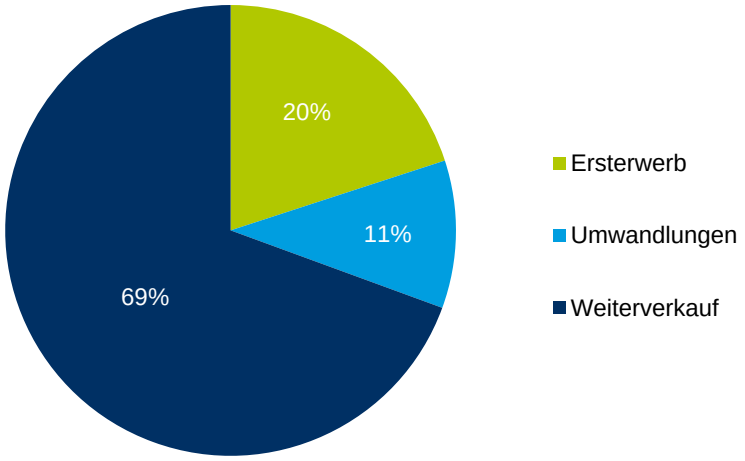
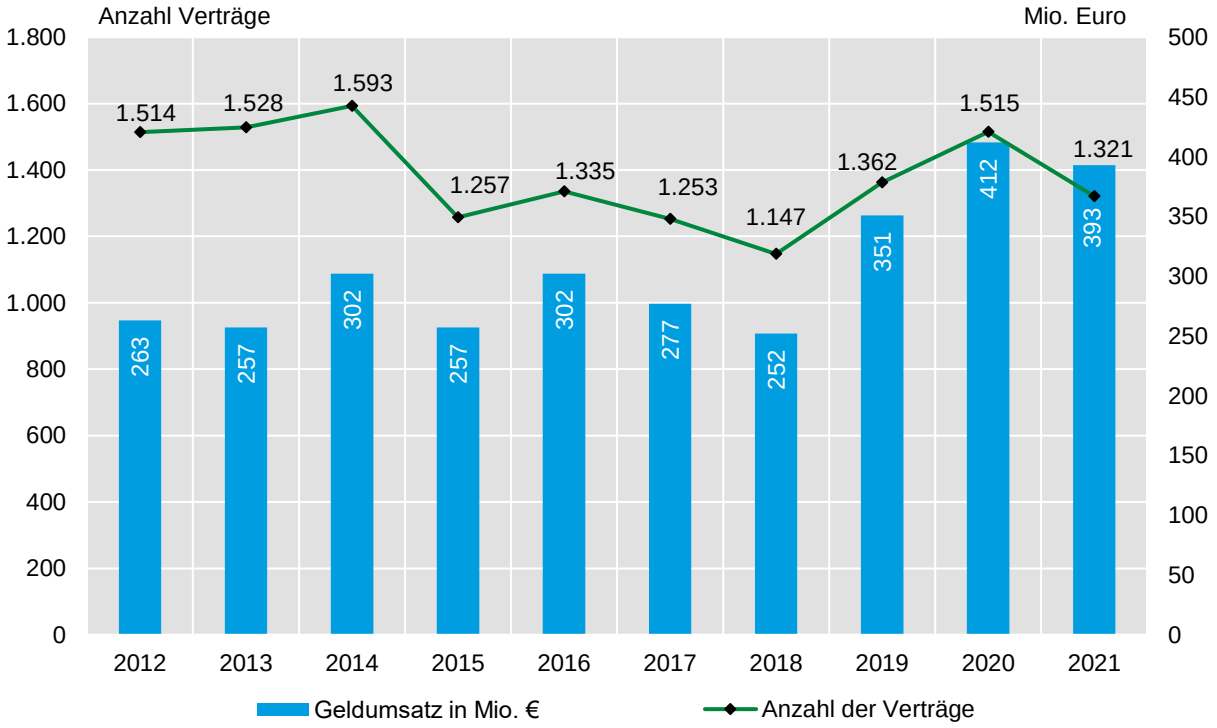


Schaubild 6: Umsatzentwicklung von Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum) insgesamt



3.5 Teileigentum

Tabelle 5: Umsatz von Teileigentum

Art	**Kauffälle** Anzahl	**Geldumsatz** in Mio. Euro
Büros	11	5,5
Läden	21	7,9
Garagen	20	0,5
Sonstige Nutzungen	5	1,6

3.6 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Tabelle 6: Erbbaugrundstücke

Art der Nutzung	**Kauffälle** Anzahl		**Flächenumsatz** in ha		**Geldumsatz** in Mio. Euro	
Jahr	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Grundstücke	16	10	1,4	1,0	3,2	2,6

Tabelle 7: Erbbaurechte

Art der Nutzung	**Kauffälle** Anzahl		**Flächenumsatz** in ha		**Geldumsatz** in Mio. Euro	
Jahr	2020	2021	2020	2021	2020	2021
individueller Wohnungsbau	63	53	5,4	2,8	22,5	23,1
Wohnungserbbaurecht	58	56	-	-	14,3	12,8
Teilerbbaurecht	11	1	-	-	8,5	0,01
Summe	**132**	**110**	**5,4**	**2,8**	**45,3**	**35,9**

4 Unbebaute Grundstücke

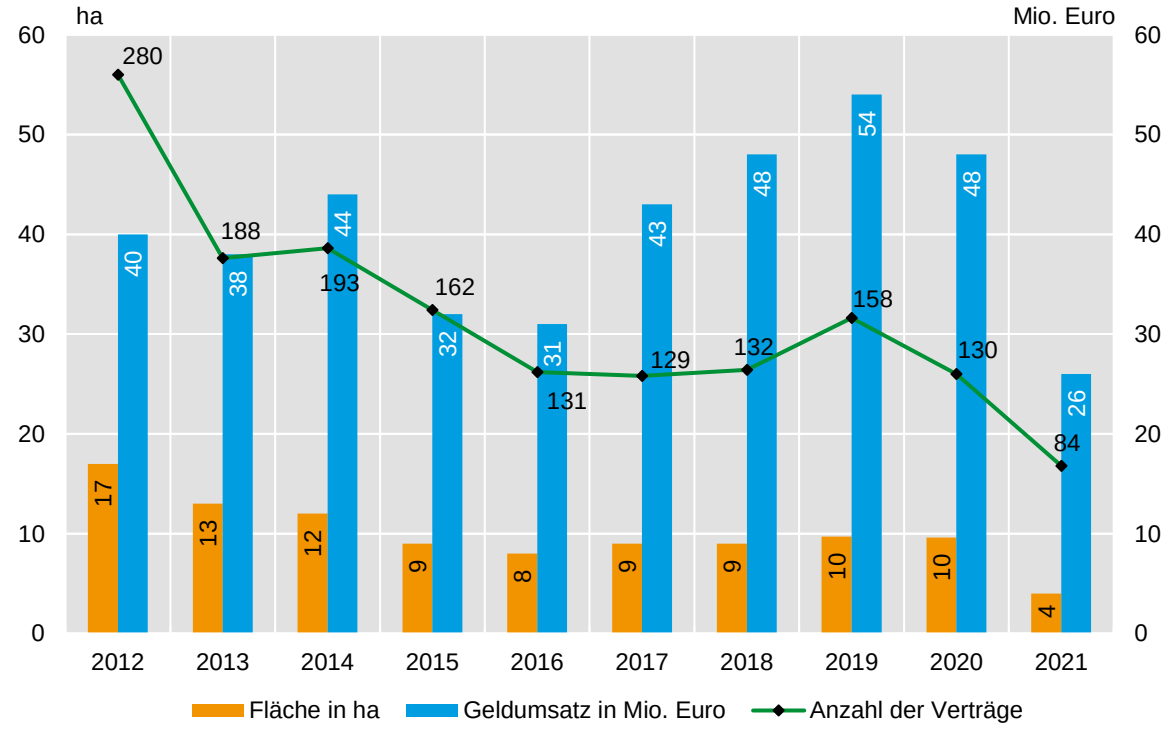
4.1 Individueller Wohnungsbau

Tabelle 8: Baureifes Wohnbauland insgesamt

(freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser)

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2012	280	17,0	40,1
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

Schaubild 7: Umsatz baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

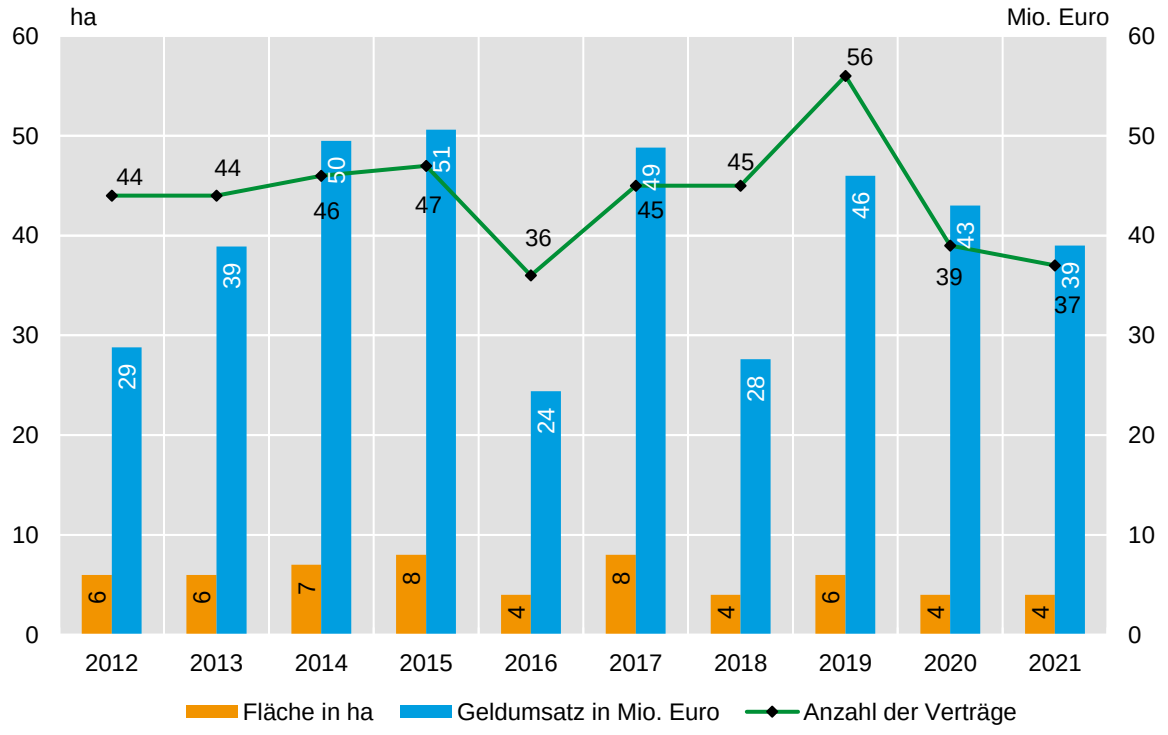
4.2.1 Geschosswohnungsbau

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
2012	44	5,6	28,8
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

Schaubild 8: Umsatz baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau



Bodenwertanteil pro m² Wohn-/Nutzungsfläche

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

Hierzu gibt es eine Zoneneinteilung (Zonen siehe Schaubild - regionale Gliederung - unter Punkt 8.1). Typische Eckwerte betragen in den Zonen 1 - 3 etwa 1.350 - 3.000 Euro/m² Wohn-/Nutzungsfläche und in den Zonen 4 und 5 etwa 450 - 1.400 Euro/m² Wohn-/Nutzungsfläche.

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

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

Bei einer abweichenden wertrelevanten Geschossflächenzahl von z. B. 1,6 ergibt sich unter Verwendung der Umrechnungskoeffizienten (s. Seite 33) der Bodenwert zu:

600 Euro/m² : 1,11 x 1,30 = rd. 700 Euro/m²

Bodenwertanteil je m² Wohn-/Nutzungsfläche: 700 Euro/m² : 1,6 : 0,75* = 583 Euro/m² WF

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

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

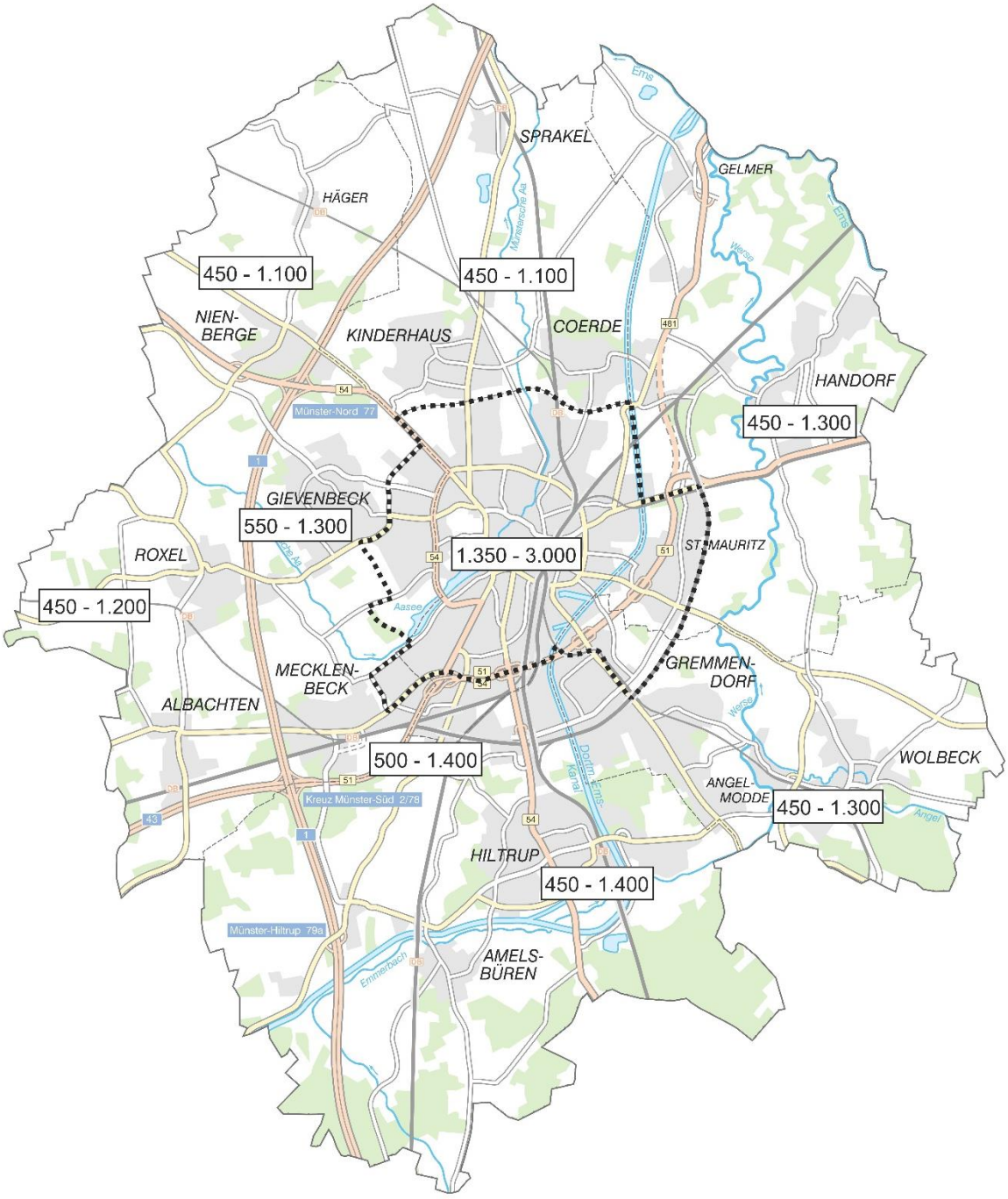
Bei Eigentumswohnungen kann der durchschnittliche Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis auch vom Baujahr der Wohnanlage abgeleitet werden. Im Rahmen von Untersuchungen von Kaufpreisen wurde festgestellt, dass der Bodenwertanteil zwischen rd. 25 % für Neubauten und rd. 45 % für ältere Gebäude liegt. In den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

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

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

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

Schaubild 9: Bodenwertanteile für den Geschosswohnungsbau in Euro/m² Wohnfläche



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

4.2.2 Einzelhandel (großflächig)

Am inneren Stadtrand, äußeren Stadtrand und den äußeren Stadtteilen wurden für Flächen des (großflächigen) Einzelhandels im Mittel rd. 300 €/m² gezahlt. Dies belegen 8 Kauffälle aus den Jahren 2008 - 2015. Die Grundstücke hatten eine durchschnittliche Größe von rd. 6.500 m². Für den Zeitraum 2016 - 2021 konnten keine Informationen aus Kaufverträgen registriert werden.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Tabelle 10: Umsatz und Preisentwicklung (baureifes Land)

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €	Durchschnittspreis in €/m²
2012	21	12,9	9,6	70
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

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/m². Diese Schwankungen liegen in der Lage begründet und darin, ob die Grundstücke von der Stadt oder von Privat veräußert wurden.

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

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

Insgesamt sind die Preise im Vergleich zum Vorjahr auf ähnlichem Niveau geblieben.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Tabelle 11: Umsatz- und Preisentwicklung

Jahr	Landwirtschaftliche Nutzung				Forstwirtschaftliche Nutzung			
	Anzahl	ha	Mio. €	€/m²	Anzahl	ha	Mio. €	€/m²
2012	23	55,5	2,7	5,31	10	36,8	0,5	1,18
2013	21	31,3	1,7	5,10	10	19,0	0,4	1,89
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

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

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

Insgesamt wurden 8 geeignete Verträge über Ackergrundstücke aus dem Jahr 2021 für die Bodenrichtwerte ausgewertet. Die Preise lagen im Bereich von 6,60 Euro/m² bis 11,30 Euro/m². Im Jahr 2021 wurden keine Verträge über Dauergrünlandflächen erfasst.

Die landwirtschaftlichen Preise sind gegenüber dem Vorjahr auf gleichem Niveau geblieben. Die Richtwerte bleiben daher unverändert.

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 2021 mit einer Preisspanne von 2,10 Euro/m² bis 3,20 Euro/m² für die Bodenrichtwerte ausgewertet.

Für den Waldboden wurde ein Wert von 1 Euro/m² abgeleitet und als Bodenrichtwert (01.01.2022) unverändert für das gesamte Stadtgebiet beschlossen (ohne Aufwuchs).

Besondere Flächen der Land- und Fortwirtschaft / 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
2012	8	16,5	16,4
2013	8	12,6	13,2
2014	17	34,5	16,3
2015	11	12,1	9,7
2016	9	10,5	24,4
2017	10	12,6	15,0
2018	12	100,6	91,2
2019	9	35,4	83,6
2020	6	4,3	13,7
2021	2	5,0	26,9

Bauerwartungsland

Aus 28 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2021 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 Richtwert für Ackerflächen entspricht. Flächen abseits von Siedlungsgebieten orientieren sich am Richtwert für Ackerflächen.

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

Für derartige, wirtschaftlich nicht nutzbare Flächen wurden durchschnittliche Werte zwischen 0,50 Euro/m² und 1,00 Euro/m² bezahlt.

Private Verkehrsflächen im Innenbereich

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

Gemeinschaftliche KFZ-Stellplätze

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

4.7 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 abgerufen oder bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse kostenpflichtig erworben werden können. Die Geschäftsstellen erteilen mündliche und kostenpflichtige schriftliche Auskunft über die Bodenrichtwerte.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

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

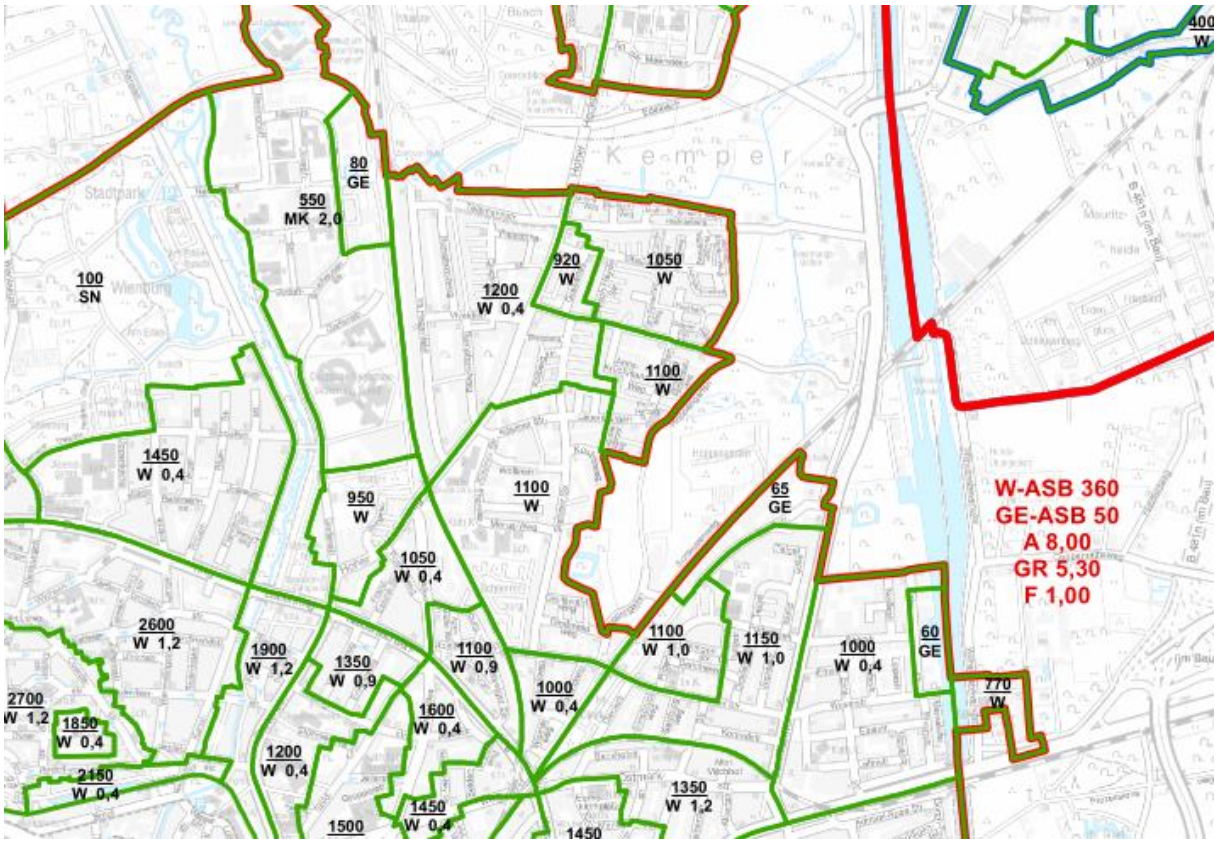
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 (1) BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 03.03.2022 die folgenden gebietstypischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen.

Tabelle 13: Übersicht über die Bodenrichtwerte

Baureife Grundstücke erschließungsbeitragsfrei	**Lage** gut €/m²	mittel €/m²	mäßig €/m²	**Ø Erschließungs-beiträge** €/m²
individueller Wohnungsbau	1.130	720	490	35
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages WGFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V	1.800	1.300	720	35
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages	95	75	60	25
Klassisches Gewerbe (mit tertiärer Nutzung) Handel und Dienstleistungen	240	190	140	25
Gewerbliche Bauflächen (mit überwiegend tertiärer Nutzung) nahezu ausschließlich Büro- oder Handelsnutzung WGFZ ca. 1,3	550	390	200	35

Muster der Bodenrichtwertkarte



Stand: 01.01.2022

Eigenschaften der Richtwertgrundstücke:

W	reine Wohngebiete / allgemeine Wohngebiete / Kleinsiedlungsgebiete
W-ASB	Wohngrundstück im Außenbereich mit ortsüblicher Erschließung
GE-ASB	Gewerbegrundstücke im Außenbereich mit ortsüblicher Erschließung
MI	Mischgebiete
MK	Kerngebiete
GE	Gewerbegebiete
GI	Industriegebiete
SO	Sondergebiete
SN	Sondernutzungsflächen
0,8	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
250	Bodenrichtwert bezieht sich auf Baugrundstücke, für die Erschließungskosten **nicht** mehr zu errichten sind (erschließungsbeitragsfrei)
[200]	Bodenrichtwert durch besondere Vergaberichtlinie der Stadt Münster beeinflusst
1.000/900	Bodenrichtwert / Bodenwert je m² Wohn-/Nutzungsfläche innerhalb des Promenadenringes (Innenstadt)

Beispiele:

W	Wohngebiet mit individueller Wohnbebauung, 1 und 2 Wohnungen: Grundstückstiefe 30 m, Grundstücksgröße 600 m², 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 m² Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau ab 3 Wohnungen: Wertrelevante Geschossflächenzahl 0,4, andernfalls Anpassung über Umrechnungskoeffizienten
W 1,2	Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau, wertrelevante Geschossflächenzahl 1,2
W-ASB	Wohngrundstücke im Außenbereich mit einer Grundstücksgröße von 1.000 m²
MI 1,6	Mischgebiet, wertrelevante Geschossflächenzahl 1,6

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Grundstücksgröße

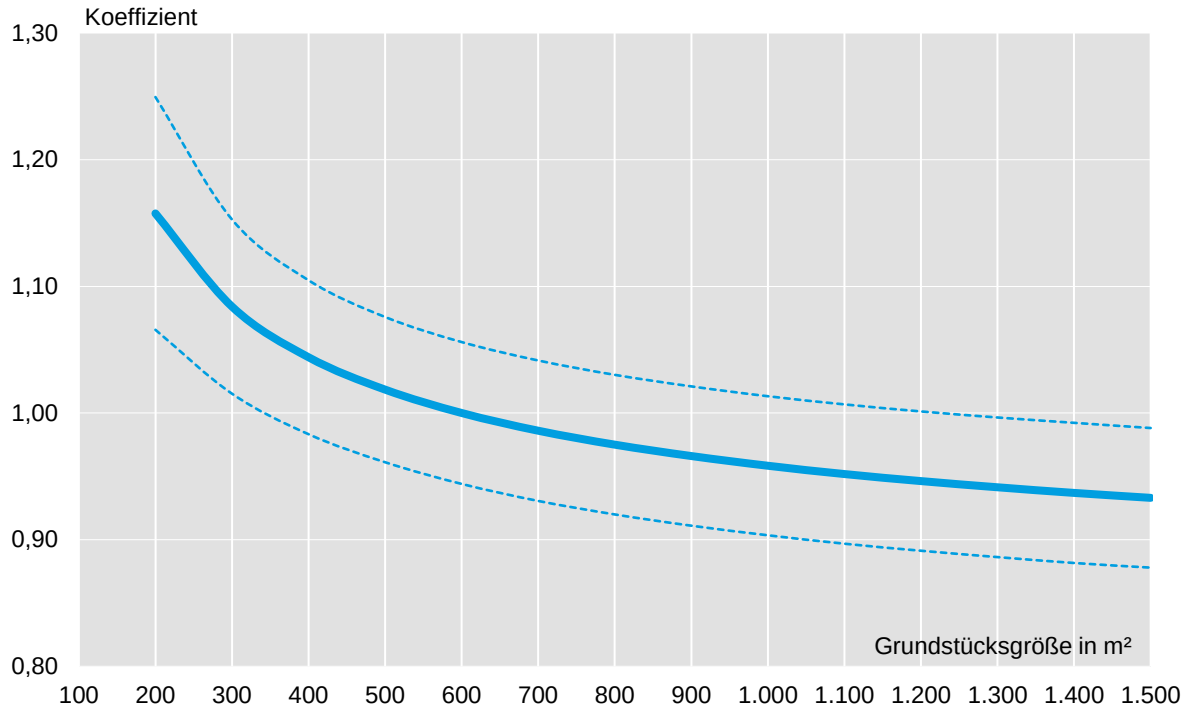
Im Rahmen der Ableitung des Einflusses der Grundstücksgröße auf den Bodenwert wurden in den Jahren 2010 bis 2012 Kaufpreise unbebauter Grundstücke für individuelle Wohnbebauung im überplanten Innenbereich herangezogen.

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

Schaubild 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 Werteinfluss eines vom üblichen Standard abweichenden Grundstückszuschnitts ist daher nach sachverständigem Ermessen zu ermitteln.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

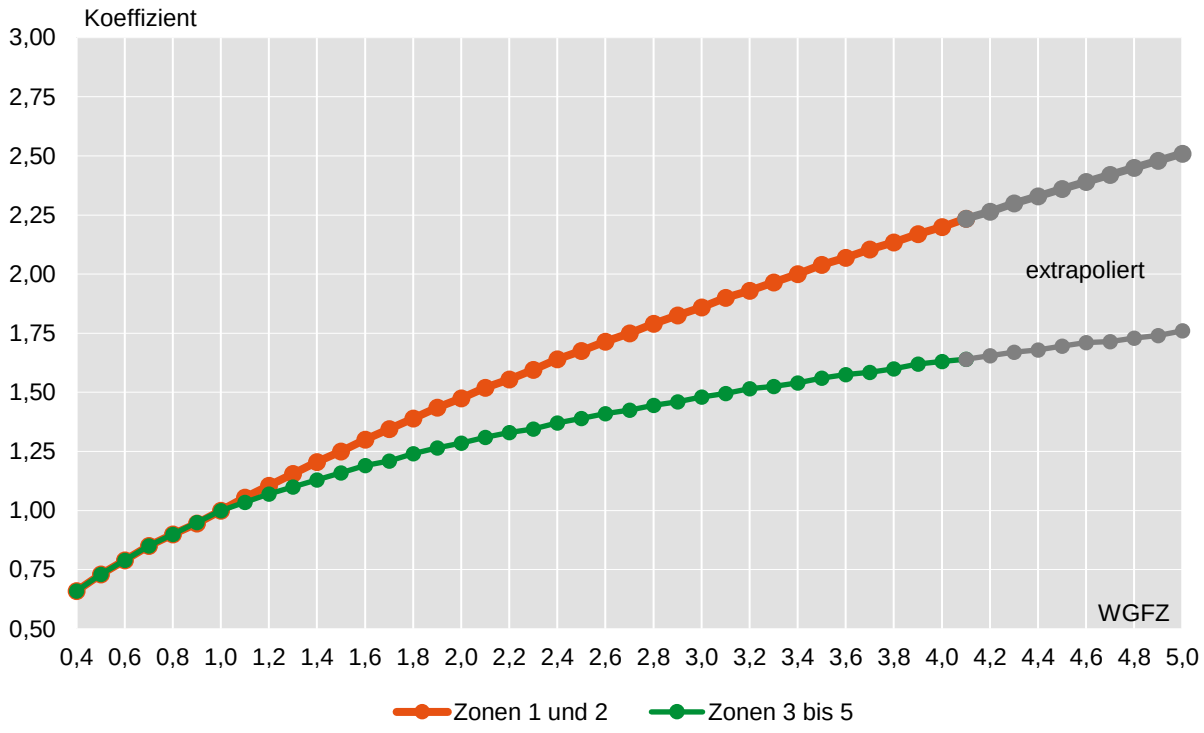
Im Rahmen einer Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung wurden Kaufpreise erschließungsbeitragsfreier, baureifer Grundstücke, bei denen das Maß der baulichen Nutzung erfahrungsgemäß ein wesentliches Kaufpreiskriterium darstellt (Wohn- und 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 - abweichend von den Vorgaben der Bodenrichtwertlinie - durch Rückrechnung mit einem Divisor von 0,75 aus der Wohn- / Nutzungsfläche ermittelt werden.

Beispiel: 1.200 m² Wohnfläche : 1.000 m² Grundstücksgröße : 0,75 = 1,6 (WGFZ)

Nach Prüfung auf Normalverteilung und etwaiger Ausreißer standen für die Auswertung 89 Kauffälle zu Verfügung, die abschließend mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet wurden. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 70 %, F-Test und t-Test waren signifikant. Aus der Rücktransformation wurden folgende Umrechnungskoeffizienten abgeleitet, dabei sind zu Vergleichszwecken die Koeffizienten der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Tabelle 14 mit aufgelistet:

Schaubild 11: Umrechnungskoeffizienten WGFZ



(Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung - unter Punkt 8.1)

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

Tabelle 14: Umrechnungskoeffizienten

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

(Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung - unter Punkt 8.1)

4.7.5 Indexreihen

Tabelle 15: Preisindizes

Unbebaute Grundstücke					
Jahr	**individueller Wohnungs-bau**	**Geschoss-wohnungs-bau**	**Jahr**	**individueller Wohnungs-bau**	**Geschoss-wohnungs-bau**
1970	9,3	20,2	2000	51,7	56,0
1971	10,4	21,2	2001	50,1	56,0
1972	12,0	22,3	2002	51,2	56,0
1973	13,3	22,7	2003	50,1	56,0
1974	14,5	23,0	2004	50,1	56,0
1975	15,3	23,9	2005	50,7	56,0
1976	16,9	24,9	2006	51,2	57,2
1977	18,7	25,8	2007	51,2	57,2
1978	21,9	27,9	2008	51,2	57,2
1979	26,3	31,0	2009	52,7	57,2
1980	30,2	34,1	2010	54,8	58,3
1981	33,3	36,8	2011	55,6	60,3
1982	34,9	39,4	2012	57,3	61,5
1983	34,9	39,4	2013	60,1	64,6
1984	34,9	39,4	2014	63,1	71,7
1985	33,2	37,4	2015	72,6	78,8
1986	31,2	37,4	2016	74,8	81,2
1987	29,6	37,4	2017	83,8	94,2
1988	32,0	37,4	2018	88,8	98,0
1989	33,6	38,8	2019	90,6	100,0
1990	35,7	38,8	**2020**	**100,0**	**100,0**
1991	37,4	41,1	2021	111,0	111,0
1992	41,1	43,1			
1993	45,7	0,8			
1994	50,2	49,8			
1995	54,8	52,3			
1996	49,3	54,9			
1997	48,3	56,0			
1998	51,7	56,0			
1999	51,7	56,0			

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 m²** und einer typischen **Grundstückstiefe von 30 m.**

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

In Gebieten mit überwiegendem **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/m² (ohne Aufwuchs).

Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich

Die vom Gutachterausschuss erstmals zum 01.01.2011 beschlossenen Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke mit ortsüblicher Erschließung im Außenbereich (W-ASB) sind im Schaubild 13 dargestellt. Sie gelten für Wohngrundstücke mit einer Grundstücksgröße von 1.000 m².

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

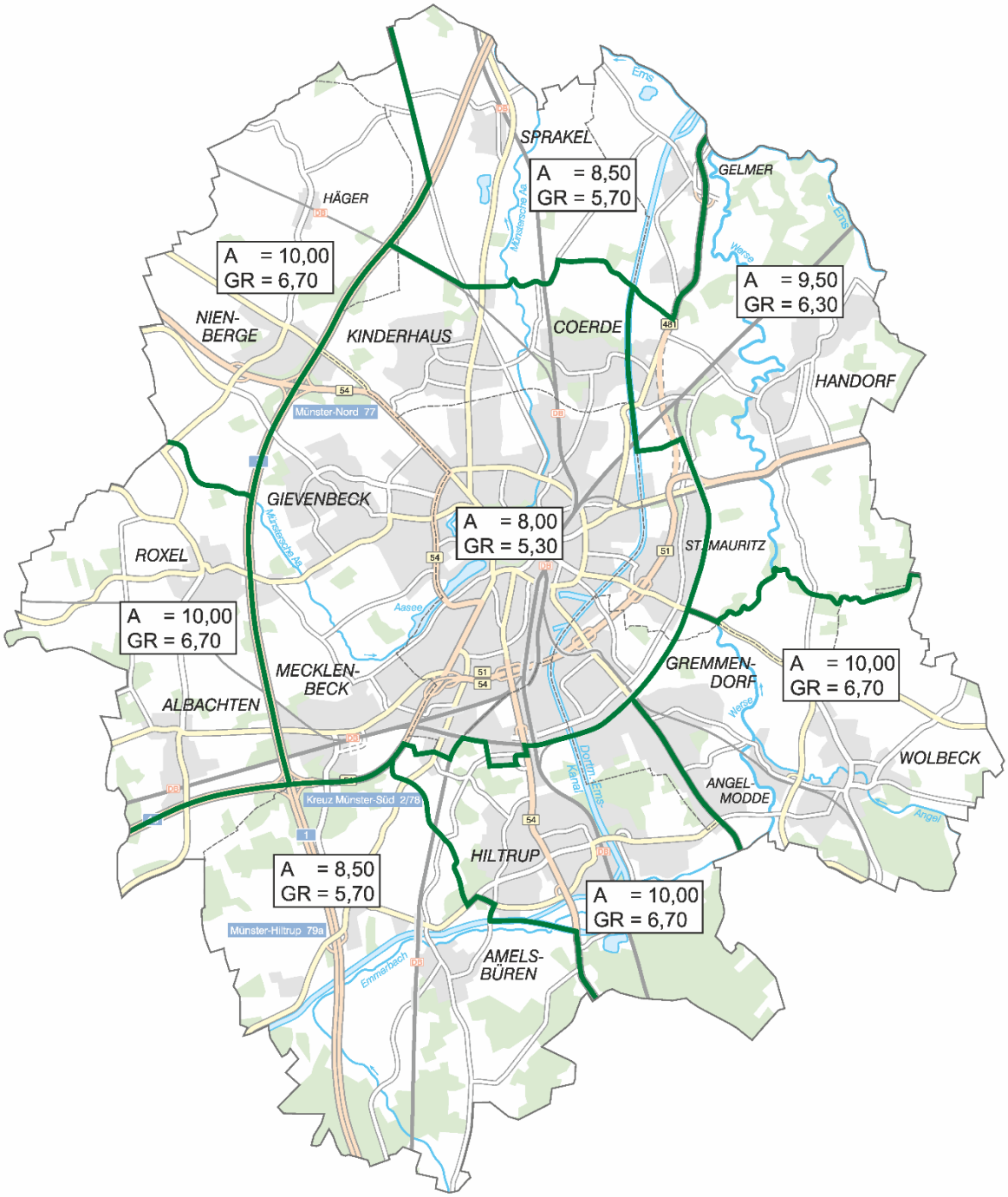
Nach einer Untersuchung aus dem Jahr 2010 für Wohngrundstücke in Außenbereichslagen in den Münsterlandkreisen und der Stadt Münster ergibt sich der Bodenpreis bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.000 m² zu 50 % des mittleren, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes der Gemeinde bzw.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

Die Richtwerte wurden gegenüber dem Vorjahr leicht angehoben.

Bodenrichtwerte für Gewerbe im Außenbereich

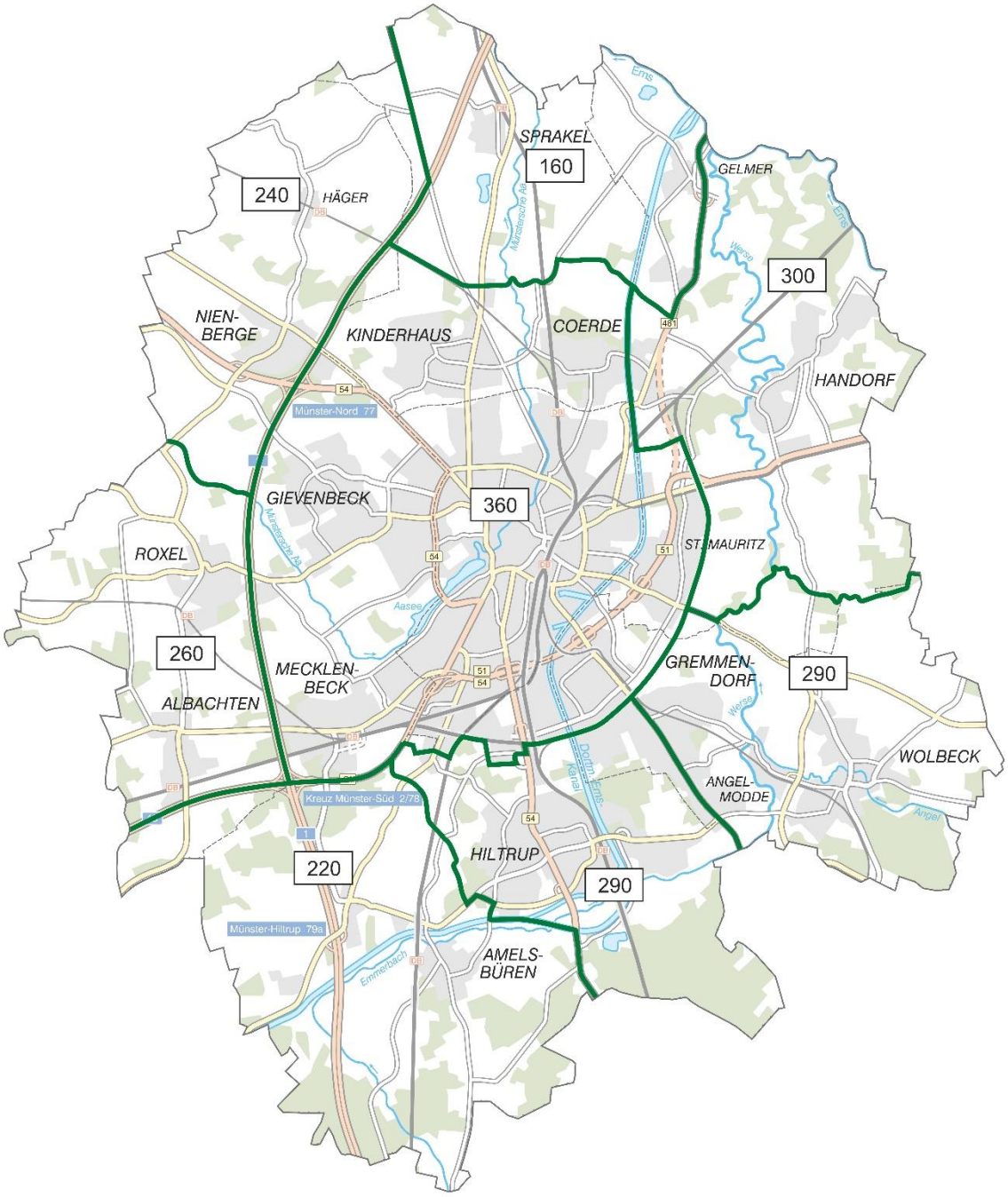
Vom Gutachterausschuss wurde erstmals zum 01.01.2022 ein pauschaler Bodenrichtwert für Gewerbegrundstücke mit ortsüblicher Erschließung im Außenbereich (GE-ASB) in Höhe von 50 €/m² inklusive ortsüblicher Erschließung beschlossen.

Schaubild 12: Bodenrichtwerte in Euro/m² für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke



A	**= Ackerland und ackerfähiges Grünland**
GR	**= Dauergrünland**

Schaubild 13: Bodenrichtwerte in Euro/m² für Wohngrundstücke im Außenbereich (W-ASB)



5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Rund 80 % aller Reihenmittelhäuser kosteten 2021 zwischen 2.500 und 5.200 €/m². 80 % aller Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurden zu Preisen zwischen 3.000 und 5.800 €/m² verkauft. Die Reihenmittelhausgrundstücke waren im Schnitt 150 - 300 m² groß, die Doppelhaus- und Reihenendhausgrundstücke zwischen 200 und 500 m².

Tabelle 16: Verkäufe von Normaleigentum

Jahr	freistehende Einfamilienhäuser		Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
	Durch-schnittspreis	Preis je m² WF	Durch-schnittspreis	Preis je m² WF	Durch-schnittspreis	Preis je m² WF
2012	345.000	2.120	293.000	2.214	223.000	1.861
2013	374.000	2.436	274.000	2.127	216.000	1.988
2014	344.000	2.351	300.000	2.406	239.000	2.318
2015	385.000	2.503	326.000	2.662	247.000	2.414
2016	437.000	2.884	354.000	2.849	248.000	2.322
2017	479.000	3.048	378.000	2.935	320.000	2.677
2018	571.000	3.762	428.000	3.284	345.000	2.827
2019	545.000	3.721	481.000	3.558	363.000	3.123
2020	563.000	3.707	526.000	3.910	384.000	3.269
2021	676.000	4.309	553.000	4.257	437.000	3.719
2012 - 2021	96 %	103 %	89 %	92 %	96 %	100 %

Die Tabelle 16 zeigt die Durchschnittspreise für typische, freistehende Einfamilienhäuser (350 bis 800 m² Grundstück), Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser unterschiedlicher Baujahre (also nicht nur Neubauten) sowie die Durchschnittspreise bezogen auf den m² Wohnfläche.

Insgesamt sind die Preise gegenüber 2020 im Mittel um 11 % gestiegen.

Der Auswertung liegen bei den freistehenden Einfamilienhäusern im letzten Jahr 78, bei den Doppelhaushälften 67 und bei den Reihenmittelhäusern 55 Kauffälle zu Grunde.

Die Anzahl an Kaufverträgen von Reihenmittelhäusern und Doppelhaushälften erlaubt eine getrennte Betrachtung von Neubauten (Baujahr größer oder gleich Vertragsjahr) und Bestandsimmobilien (Baujahr vor Vertragsjahr). Diese Auswertung wird in der Tabelle 28 vorgenommen.

Eine Aufteilung nach Baujahren, Lageeinflüssen und Wohnwerten wird in Abschnitt 5.1.2 vorgenommen.

Tabelle 17: Verkäufe von Normaleigentum, Neubauten und Bestandsimmobilien

Jahr	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser				Reihenmittelhäuser			
	Neubau		Bestand		Neubau		Bestand	
	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF
2012	311.000	2.217	285.000	2.213	239.000	1.671	221.000	1.886
2013	287.000	2.033	269.000	2.167	226.000	1.837	216.000	2.003
2014	350.000	2.457	284.000	2.389	312.000	2.083	232.000	2.342
2015	388.000	2.730	314.000	2.649	317.000	2.211	237.000	2.442
2016	407.000	2.985	338.000	2.807	323.000	2.308	241.000	2.324
2017	397.000	2.959	369.000	2.959	336.000	2.522	313.000	2.749
2018	479.000	3.504	401.000	3.162	431.000	2.926	328.000	2.807
2019	544.000	3.787	443.000	3.409	446.000	3.227	349.000	3.105
2020	571.000	4.082	491.000	3.773	515.000	3.917	376.000	3.229
2021	613.000	4.213	531.000	4.265	529.000	3.898	430.000	3.705
2012 - 2021	97 %	90 %	86 %	93 %	121 %	133 %	95 %	96 %

5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Der Gutachterausschuss in der Stadt Münster hat keine Vergleichsfaktoren nach § 20 ImmoWertV abgeleitet.

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.

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

Tabelle 18: Durchschnittspreise 2020/2021, individueller Wohnungsbau

Typ	**Baujahre**	**Anzahl** der Kauffälle	**Grundstücksgröße** m²	**Wohnfläche** m²	**Kaufpreis** €/m² WF	**Gesamtkaufpreis** €
Freistehende Einfamilienhäuser Grundstücksgröße 350 - 800 m² Wohnfläche 99 - 297 m²	bis 1949	1	715	174	4.310	750.000
	1950 - 1974	72	614	152	3.829	575.000
	1975 - 1994	51	534	156	4.056	624.000
	1995 - 2009	12	500	146	4.092	585.000
	2010 - 2020	6	533	163	4.346	710.000
	Neubau	2	492	231	3.420	768.000
Doppelhaushälften Grundstücksgröße 200 - 500 m² Wohnfläche 87 - 215 m²	bis 1949	1	405	190	4.171	793.000
	1950 - 1974	14	371	128	4.169	542.000
	1975 - 1994	27	340	131	4.000	516.000
	1995 - 2009	24	320	136	4.135	559.000
	2010 - 2020	11	330	144	4.127	590.000
	Neubau	52	304	140	4.087	569.000
Reihenendhäuser Grundstücksgröße 200 - 500 m² Wohnfläche 75 - 164 m²	bis 1949	-	-	-	-	-
	1950 - 1974	27	348	117	3.807	438.000
	1975 - 1994	14	329	127	3.954	498.000
	1995 - 2009	9	307	124	4.098	503.000
	2010 - 2020	2	389	149	3.252	485.000
	Neubau	11	314	152	4.308	651.000
Reihenmittelhäuser Grundstücksgröße 150 - 300 m² Wohnfläche 81 - 171 m²	bis 1949	-	-	-	-	-
	1950 - 1974	42	236	106	3.498	365.000
	1975 - 1994	27	224	120	3.509	419.000
	1995 - 2009	20	182	123	3.497	429.000
	2010 - 2020	3	193	142	3.278	466.000
	Neubau	7	204	138	3.991	551.000

Tabelle 19: Durchschnittspreise 2020/2021 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m² Wohnfläche nach Wohnwerten und Baujahren

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
(max. 1.500 m² Grundstücksgröße)

Wohnwerte Lage/Qualität	Baujahre	Median €/m² WF	Anzahl	Gesamtmittel €/m² WF	Typische Preise €/m² WF
Mittel	bis 1949	-	-		-
mittlere Lage / durchschnittlich	1950 - 1959	3.720	21		3.200 - 4.200
	1960 - 1969	3.920	32		3.200 - 4.300
	1970 - 1979	3.570	48	3.710	3.000 - 4.200
	1980 - 1989	3.800	14		3.000 - 4.200
	1990 - 1999	3.170	4		2.700 - 4.100
	ab 2000	3.470	6		3.000 - 4.000
Gehoben	bis 1949	5.900	1		-
gute, i.d.R. zentrumsnahe Lage / überdurchschnittlich	1950 - 1974	5.250	21	5.220	4.500 - 6.000
	1975 - 1999	4.930	24		4.400 - 5.600
	ab 2000	4.920	14		4.300 - 5.900
Stark gehoben	bis 1949	9.800	3		
sehr gute Lage / großzügig, exklusiv	1950 - 1974	8.660	10	8.970	7.100 - 10.800
	1975 - 1999	-	-		
	ab 2000	9.340	6		

Tabelle 20: Durchschnittspreise 2020/2021 in Euro/m² Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	**Grundstücksgröße 350 - 800 m²**		
Lage	Anzahl	Median	Preisspanne
Zone 3 - innerer Stadtrand			
sehr gute und gute Lage	5	4.608	3.490 - 5.360
mittlere Lage	8	4.240	2.750 - 5.370
Zone 4 - äußerer Stadtrand			
gute Lage	3	4.840	3.390 - 5.660
mittlere Lage	26	3.930	2.750 - 4.920
Zone 5 - äußere Stadtteile			
gute Lage	13	4.040	3.010 - 4.520
mittlere Lage	86	3.820	2.750 - 5.520

(Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung - unter Punkt 8.1)

Tabelle 21: Durchschnittspreise 2020/2021 in Euro/m² Wohnfläche für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	**Grundstücksgröße 200 - 500 m²**		
Lage	Anzahl	Median	Preisspanne
Zone 3 - innerer Stadtrand			
sehr gute und gute Lage	5	4.900	3.030 - 5.260
mittlere Lage	20	4.620	3.300 - 5.200
Zone 4 - äußerer Stadtrand			
mittlere Lage	49	4.000	2.780 - 5.430
Zone 5 - äußere Stadtteile			
gute Lage	6	3.790	3.170 - 4.250
mittlere Lage	108	3.970	2.770 - 5.320

(Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung - unter Punkt 8.1)

Tabelle 22: Durchschnittspreise 2020/2021 in Euro/m² Wohnfläche für Reihenmittelhäuser

Reihenmittelhäuser	**Grundstücksgröße 150 - 300 m²**		
Lage	Anzahl	Median	Preisspanne
Zone 3 - innerer Stadtrand			
mittlere Lage	10	4.390	3.050 - 4.720
Zone 4 - äußerer Stadtrand			
mittlere Lage	37	3.420	2.500 - 4.770
Zone 5 - äußere Stadtteile			
mittlere Lage	47	3.330	2.560 - 4.110

(Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung - unter Punkt 8.1)

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

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

Die in den beiden folgenden Tabellen dargestellten Werte sind Durchschnittswerte, die nur für eine überschlägige Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit verwendet werden können. Darin wurden ebenfalls die Jahrgänge 2020 und 2021 zusammengefasst, um eine größere Datenmenge zu Grunde legen zu können. Eine Abhängigkeit vom Baujahr ist in Teilbereichen jedoch nur schwach oder gar nicht zu erkennen.

Tabelle 23: Mittlere Preise (2020/2021) in Euro/m² Wohnfläche für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser mit 200 bis 500 m² Grundstücksgröße

Lage		**Baujahr**					
		Neubau	2010	2000	1990	1980	1975
Zone 3 - innerer Stadtrand	gute / mittlere Lage	5.200	4.800	3.900	4.600	4.400	4.000
Zone 4 - äußerer Stadtrand	gute / mittlere Lage	4.100	4.500	4.300	4.100	3.800	3.700
Zone 5 - äußere Stadtteile	gute / mittlere Lage	4.100	3.700	4.300	4.300	3.800	3.700

(Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung - unter Punkt 8.1)

Tabelle 24: Mittlere Preise (2020/2021) in Euro/m² Wohnfläche für Reihenmittelhäuser mit 150 bis 300 m² Grundstücksgröße

Lage		Baujahr					
		Neubau	2010	2000	1990	1980	1975
Zone 3 - innerer Stadtrand	gute / mittlere Lage	-	-	-	-	-	3.200
Zone 4 - äußerer Stadtrand	gute / mittlere Lage	4.000	3.400	3.500	3.800	3.700	3.200
Zone 5 - äußere Stadtteile	gute / mittlere Lage	3.700	3.200	3.600	3.100	3.300	3.400

(Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung - unter Punkt 8.1)

In den Zonen 3 bis 5 ist eine Abhängigkeit vom Baujahr nicht erkennbar.

5.1.3 Indexreihen

Tabelle 25: Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bebaute Grundstücke			
Jahr	**Index***	**Jahr**	**Index***
		2005	55,3
1986	38,4	2006	54,2
1987	37,3	2007	54,7
1988	38,4	2008	54,2
1989	39,2	2009	54,7
1990	40,5	2010	56,4
1991	42,2	2011	55,8
1992	43,5	2012	60,3
1993	46,1	2013	62,7
1994	50,7	2014	68,3
1995	50,7	2015	71,0
1996	50,7	2016	75,3
1997	51,7	2017	80,6
1998	52,7	2018	89,5
1999	54,3	2019	93,0
2000	54,3	**2020**	**100,0**
2001	52,6	2021	111,0
2002	52,1		
2003	53,7		
2004	54,2		

* bis 2012 abgeleitet aus den Kaufpreisen von Doppelhaushälften und Reihenhäusern, ab 2013 auch unter Berücksichtigung der freistehenden Einfamilienhäuser

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 (Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung - unter Punkt 8.1) des Jahres 2021 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 197 Kauffälle zur Verfügung. Mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse wurden die Kauffälle ausgewertet, das Bestimmtheitsmaß beträgt 35 %.

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

	individueller Wohnungsbau (RH, REH, DHH, EFH, ZFH)			
	Mittelwert (+/- Standardabweichung der Einzelwerte)*			
Anzahl insgesamt	197			
davon im Einzelnen	49 RH	40 REH	45 DHH	63 EFH/ZFH
Sachwertfaktor	1,18 (+/- 0,27)			
vorläufiger Sachwert	547.000 € (+/- 285.000 €)			
Grundstücksgröße	452 m² (+/- 253 m²)			
Bodenrichtwert	719 €/m² (+/- 268 €/m²)			
Bodenwert	342.000 € (+/- 249.000 €)			
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	59 % (+/- 13 %)			
Bruttogrundfläche	288 m² (+/- 90 m²)			
Wohnfläche	138 m² (+/- 39 m²)			
Baujahr	1978 (+/- 17 Jahre)			
Alter	43 Jahre (+/- 17 Jahre)			
Restnutzungsdauer	46 Jahre (+/- 11 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	1,16	1,22	1,29	1,36	1,43	1,50	1,57
	500.000	1,07	1,14	1,21	1,28	1,35	1,42	1,48
	600.000	1,01	1,08	1,15	1,22	1,29	1,35	1,42
	700.000	0,96	1,03	1,10	1,17	1,24	1,31	1,38
	800.000	0,93	0,99	1,06	1,13	1,20	1,27	1,34
	900.000	0,89	0,96	1,03	1,10	1,17	1,24	1,31
	1.000.000	0,87	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,28
	1.100.000	0,84	0,91	0,98	1,05	1,12	1,19	1,26
	1.200.000	0,82	0,89	0,96	1,03	1,10	1,17	1,24
	1.300.000	0,81	0,88	0,94	1,01	1,08	1,15	1,22
4	300.000	1,21	1,28	1,34	1,41	1,48	1,55	1,62
	400.000	1,09	1,15	1,22	1,29	1,36	1,43	1,50
	500.000	1,00	1,07	1,14	1,21	1,28	1,35	1,42
	600.000	0,94	1,01	1,08	1,15	1,22	1,29	1,35
	700.000	0,89	0,96	1,03	1,10	1,17	1,24	1,31
	800.000	0,86	0,93	0,99	1,06	1,13	1,20	1,27
	900.000	0,82	0,89	0,96	1,03	1,10	1,17	1,24
	1.000.000	0,80	0,87	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21
	1.100.000	0,77	0,84	0,91	0,98	1,05	1,12	1,19
	1.200.000	0,75	0,82	0,89	0,96	1,03	1,10	1,17
5	200.000	1,34	1,41	1,48	1,55	1,61	1,68	1,75
	300.000	1,14	1,20	1,27	1,34	1,41	1,48	1,55
	400.000	1,01	1,08	1,15	1,22	1,29	1,36	1,43
	500.000	0,93	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,34
	600.000	0,87	0,94	1,01	1,08	1,15	1,21	1,28
	700.000	0,82	0,89	0,96	1,03	1,10	1,17	1,24
	800.000	0,78	0,85	0,92	0,99	1,06	1,13	1,20
	900.000	0,75	0,82	0,89	0,96	1,03	1,10	1,17
	1.000.000	0,73	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14
	1.100.000	0,70	0,77	0,84	0,91	0,98	1,05	1,12

(Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung - unter Punkt 8.1)

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

	Dreifamilien-häuser	**Mehrfamilien-häuser** (bis 20 % gewerblicher Rohertrag)	**gemischt genutzte Gebäude** (ab 20 % gewerblicher Rohertrag, im Mittel rd. 50 %)
	Mittelwert (+/- Standardabweichung der Einzelwerte)		
Liegenschaftszinssatz	1,3 % (+/- 0,9 %)	1,5 % (+/- 1,4 %)	2,1 % (+/- 1,1 %)
Lage	alle	alle	alle
Anzahl der Fälle	8	49	15
Ø Wohn-/Nutzungsfläche	262 m² (+/- 51 m²)	347 m² (+/- 686 m²)	840 m² (+/- 1.853 m²)
Ø Kaufpreis	3.721 €/m² (+/- 1.051 €/m²)	3.529 €/m² (+/- 1.008 €/m²)	4.202 €/m² (+/- 1.781 €/m²)
Ø Miete	8,45 €/m² (+/- 0,74 €/m²)	9,49 €/m² (+/- 2,43 €/m²)	12,99 €/m² (+/- 6,49 €/m²)
Ø Bewirtschaftungskosten	19 % (+/- 2,2 %)	19 % (+/- 3,1 %)	17 % (+/- 3,9 %)
Ø Restnutzungsdauer	34 Jahre (+/- 3 Jahre)	37 Jahre (+/- 8 Jahre)	40 Jahre (+/- 14 Jahre)

Aus den 72 ausgewerteten Kauffällen des Jahres 2021 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

5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren

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

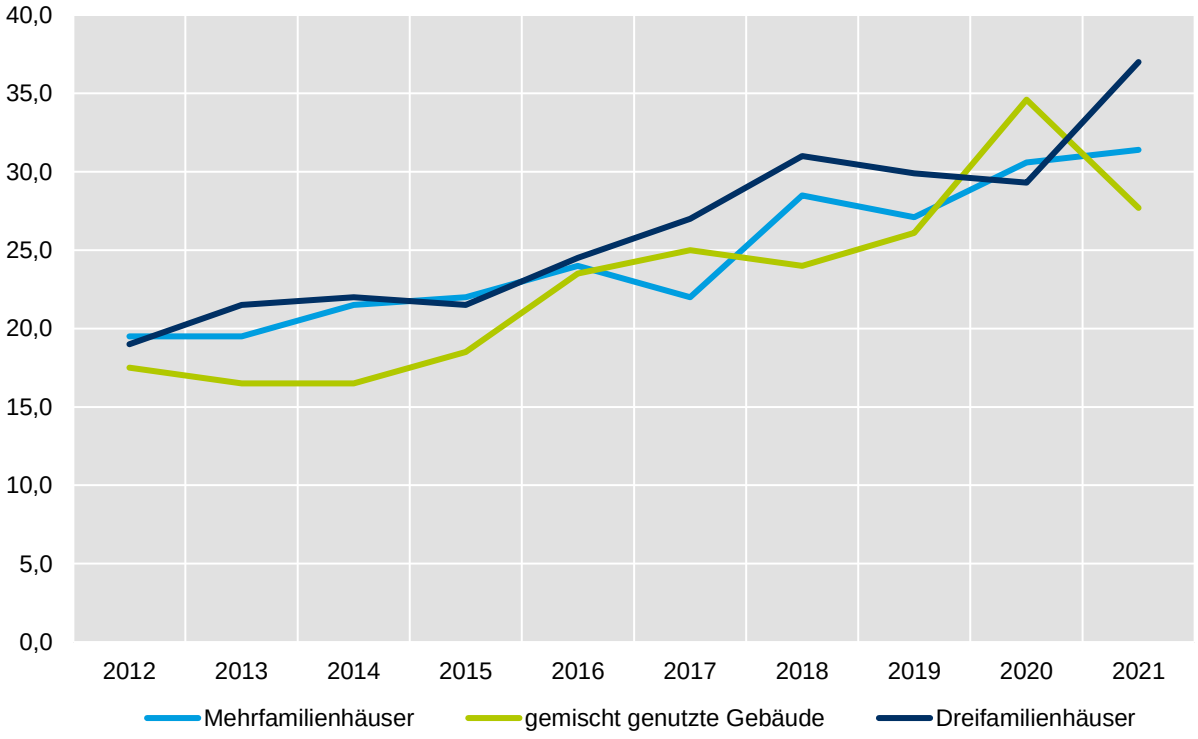
Für die Ermittlung von Ertragsfaktoren wurde der Kaufpreis ins Verhältnis zum Jahresrohertrag gesetzt. Dieser ergibt sich aus allen erzielbaren Einnahmen eines Grundstücks (u. a. Mieten und Pachten). Die Betriebskosten (u. a. Grundsteuer, Kanalbenutzungsgebühr, Straßenreinigungsgebühren, Kosten der Versicherungen,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

Tabelle 30: Rohertragsfaktoren

Typ und Lage	Rohertragsfaktor	
	Mittel	St.Abw.
Dreifamilienhäuser		
alle Lagen	37,0	+/- 10,8
Mehrfamilienhäuser (bis einschl. 20 % gewerblicher Rohertrag)		
alle Lagen	31,4	+/- 7,3
gemischt genutzte Gebäude (über 20 % gewerblicher Rohertrag)		
alle Lagen	27,7	+/- 6,7

Der Auswertung für das Segment der Dreifamilien-, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzten Gebäude lagen 72 Kauffälle aus dem Jahr 2021 zu Grunde.

Schaubild 14: Entwicklung der Rohertragsfaktoren (Mittelwerte) für Drei-, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude in mittlerer Lage



5.2.3 Indexreihen

Tabelle 31: Preisindex für Drei- und Mehrfamilienhäuser

Bebaute Grundstücke			
Jahr	**Index**	**Jahr**	**Index**
		2005	45,9
1986	27,8	2006	48,1
1987	27,8	2007	47,2
1988	29,5	2008	45,8
1989	31,9	2009	46,2
1990	34,1	2010	48,1
1991	36,8	2011	50,9
1992	38,3	2012	54,8
1993	42,0	2013	64,6
1994	44,2	2014	67,2
1995	48,6	2015	72,6
1996	51,0	2016	79,8
1997	52,0	2017	90,2
1998	52,0	2018	94,7
1999	53,6	2019	97,5
2000	53,6	**2020**	**100,0**
2001	49,9	2021	111,0
2002	47,4		
2003	45,0		
2004	45,9		

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	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2012 - 2021
Ø Preis je Kauffall in 1.000 Euro	859	858	1.141	881	1.145	1.552	1.298	1.281	1.441	1.605	+ 87 %
Euro/m² WF / NF	1.678	2.074	2.193	2.245	2.496	2.933	2.957	3.140	3.185	3.449	+ 106 %
mittleres Baujahr	1950	1957	1961	1956	1956	1960	1960	1955	1954	1948	-

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

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2012 - 2021
Ø Preis je Kauffall in 1.000 Euro	1.382	2.024	971	1.382	2.590	1.725	2.101	3.887	1.778	3.220	+ 133 %
Euro/m² WF / NF	1.594	1.671	1.813	2.336	2.064	2.040	2.167	2.832	2.876	3.941	+ 147 %
mittleres Baujahr	1956	1949	1953	1930	1956	1961	1956	1956	1942	1947	-

Tabelle 34: Durchschnittspreise 2021 in Euro/m² Wohnfläche für Dreifamilienhäuser in Abhängigkeit von Alter und Lage

Alter	gute Lage		mittlere / einfache Lage		Gesamt	
	€/m²	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²	Anzahl
bis 50 Jahre	6.866	1	-	-	6.866	1
über 50 Jahre	4.633	3	4.734	8	4.707	11

Tabelle 35: Durchschnittspreise 2021 in Euro/m² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser, gewerbliche Nutzung bis 20 % Rohertrag in Abhängigkeit von Alter und Lage

Alter	gute Lage		mittlere / einfache Lage		Gesamt	
	€/m²	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²	Anzahl
bis 10 Jahre	-	-	-	-	-	-
bis 20 Jahre	-	-	-	-	-	-
bis 30 Jahre	-	-	-	-	-	-
bis 40 Jahre	-	-	2.835	1	2.835	1
bis 50 Jahre	-	-	3.294	4	3.294	4
bis 60 Jahre	3.281	2	3.043	3	3.138	5
über 60 Jahre	3.721	11	3.347	26	3.528	37

Tabelle 36: Durchschnittspreise 2021 in Euro/m² Wohnfläche für gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 20 % gewerblichem Rohertrag in Abhängigkeit von Alter und Lage

Alter	gute Lage		mittlere / einfache Lage		Gesamt	
	€/m²	Anzahl	€/m²	Anzahl	€/m²	Anzahl
bis 10 Jahre	-	-	4.478	1	4.478	1
bis 20 Jahre	-	-	-	-	-	-
bis 30 Jahre	-	-	3.534	1	3.534	1
bis 40 Jahre	-	-	3.611	1	3.611	1
bis 50 Jahre	-	-	-	-	-	-
bis 60 Jahre	-	-	2.703	1	2.703	1
über 60 Jahre	4.739	4	3.690	7	4.072	11

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.

Tabelle 37: Typische Preise für Bürogebäude in Euro/m² Nutzungsfläche inkl. Bodenanteil, Grundstücksgröße Ø 4.000 m², Bodenwertniveau Ø 1.000 Euro/m², Nutzungsfläche Ø 4.600 m²

Lage	Baujahr	Anzahl	Mittelwert €/m² NF	Typische Preise €/m² 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.

Tabelle 38: Typische Preise für Bürogebäude innerhalb klassischer Gewerbegebiete in Euro/m² Nutzungsfläche inkl. Bodenanteil, Grundstücksgröße Ø 2.850 m², Bodenwertniveau Ø 80 Euro/m², Nutzungsfläche Ø 1.450 m²

Lage	Baujahr	Anzahl	Mittelwert €/m² NF	Typische Preise €/m² NF
klassisches Gewerbegebiet	1980 - 2010	6	1.820	1.100 - 2.600

Gewerbe-/Industriegebäude

Aus Kaufverträgen der Jahre 2017 - 2021 wurde die in Tabelle 39 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 39: Typische Preise für gewerblich genutzte Objekte in Euro/m² Nutzungsfläche inkl. Bodenwertanteil, Grundstücksgröße Ø 4.300 m², Bodenwertniveau Ø 75 Euro/m², Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis Ø 30 %, Nutzungsfläche Ø 2.200 m²

Lage	Baujahr	Anzahl	Mittelwert €/m² NF	Typische Preise €/m² 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 2021 wurden die in der Tabelle 40 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 40: Typische Preise für Geschäftshäuser in Euro/m² Nutzungsfläche im Bestand inkl. Bodenanteil, Grundstücksgröße Ø 350 m², Nutzungsfläche Ø 800 m²

Lage	Anzahl	Mittelwert €/m² NF	Typische Preise €/m² NF
1A-TOP bzw. 1A	5	7.350	6.000 - 9.500

5.3.2 Liegenschaftszinssätze

Tabelle 41: 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 4 % teurer verkauft als im Vorjahr, Weiterverkäufe um 7 %. Bei den Umwandlungen sind Aussagen zur Preisentwicklung nicht möglich, da die Preise sehr stark vom Zustand und der Ausstattung der Wohnungen abhängen.

Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise wurden (auch in den folgenden Tabellen) die Anteile für Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze aus den Gesamtkaufpreisen herausgerechnet. Alle dargestellten Preise pro m² Wohnfläche beziehen sich somit allein auf die Anteile der Wohnungen (inkl. Bodenwertanteil). Bei Bedarf müssen die Preise für Stellplätze oder Garagen (siehe 6.2) addiert werden. Ausgewertet wurden nur Kauffälle im sog. Normaleigentum.

Tabelle 42: Durchschnittspreise nach Art der Veräußerung (nur Normaleigentum)

Jahr	Ersterwerb €/m²	Weiterverkauf €/m²	Umwandlung €/m²
2012	3.310	1.647	2.638
2013	3.489	1.723	2.651
2014	3.802	1.859	3.139
2015	3.814	2.079	3.260
2016	4.229	2.181	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	5.293

In obiger Tabelle sind die durchschnittlich gezahlten Preise je m² Wohnfläche für die einzelnen Arten der Veräußerung aufgelistet, ohne Rücksicht auf Lage, Wohnungsgröße, Alter oder Ausstattung.

Ersterwerb

Tabelle 43: Anzahl und Durchschnittspreise in Euro/m² Wohnfläche in regionaler Gliederung

Jahr	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5	
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF
2012	8	3.855	57	4.253	223	3.352	17	3.175	71	2.377
2013	6	4.259	119	4.206	162	3.505	14	3.066	97	2.594
2014	-	-	74	4.470	161	3.949	42	3.934	87	2.817
2015	3	4.138	49	4.510	101	4.174	27	3.627	69	2.930
2016	38	5.992	64	4.568	83	4.203	52	3.948	54	3.256
2017	4	6.548	129	4.993	33	5.229	52	4.094	72	3.417
2018	3	6.923	43	5.034	48	5.316	6	3.840	54	3.560
2019	-	-	50	5.493	85	5.263	56	5.069	81	3.833
2020	-	-	264	7.092	83	6.092	20	4.632	117	4.355
2021	-	-	24	7.726	94	6.306	11	5.049	66	4.610

(Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung - unter Punkt 8.1)

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

Weiterverkauf

Tabelle 44: Anzahl und Durchschnittspreise in Euro/m² Wohnfläche in regionaler Gliederung

Jahr	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5	
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF
2012	12	3.116	108	2.344	125	1.957	203	1.328	178	1.224
2013	8	3.156	103	2.542	134	2.195	193	1.372	245	1.303
2014	6	3.461	131	2.703	178	2.379	268	1.423	260	1.439
2015	8	3.676	122	3.122	124	2.608	208	1.678	221	1.477
2016	14	3.174	124	3.237	122	2.660	198	1.641	208	1.646
2017	3	3.069	102	3.530	119	3.068	181	1.841	235	1.808
2018	16	3.649	115	3.578	143	3.287	221	1.857	220	1.939
2019	14	4.549	133	4.103	136	3.429	180	2.096	250	2.283
2020	11	4.087	134	4.617	149	3.765	182	2.580	208	2.695
2021	10	4.696	128	5.112	128	4.468	206	2.864	193	2.717

(Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung - unter Punkt 8.1)

Umwandlungen

Tabelle 45: Anzahl und Durchschnittspreise in Euro/m² Wohnfläche in regionaler Gliederung

Jahr	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5	
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF
2012	7	3.330	62	2.918	40	2.642	9	1.532	1	1.338
2013	5	2.327	75	2.920	27	2.551	8	1.484	8	1.800
2014	-	-	78	3.239	19	2.577	13	3.233	9	1.589
2015	-	-	29	3.557	33	3.793	5	2.403	8	1.696
2016	1	4.375	15	3.504	19	3.630	12	1.864	18	1.961
2017	-	-	16	4.522	30	3.772	12	1.767	8	1.860
2018	-	-	20	4.841	8	4.378	21	1.759	2	3.303
2019	1	8.771	33	4.987	62	4.777	8	1.690	4	2.651
2020	6	3.976	23	4.863	15	4.943	14	5.094	13	2.684
2021	1	8.027	19	5.922	26	4.799	-	-	1	3.469

(Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung - unter Punkt 8.1)

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

Wohnungseigentum - Dachräume (nicht ausgebaut)

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

Für den Zeitraum 2018 - 2021 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 - 2021 konnten keine Informationen aus Kaufverträgen registriert werden.

6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Der Gutachterausschuss in der Stadt Münster hat keine Vergleichsfaktoren nach § 20 ImmoWertV abgeleitet.

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.

Für den Ersterwerb wurden 195 Kauffälle aus dem Jahr 2021 ausgewertet.

Für den Weiterverkauf wurden 665 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 46: Mittlere Preise für den Ersterwerb in Euro/m² Wohnfläche in Abhängigkeit von der Wohnlage und der Entfernung

Lage	Wohnfläche in m²				
	< 40 m²	40 - 70 m²	71 - 100 m²	101 - 130 m²	> 130 m²
Zone 2 - zentrumsnah					
gute Lage	-	7.700	-	-	8.149*
mittlere Lage	7.778	8.259	8.432*	3.782*	4.734*
Zone 3 - innerer Stadtrand					
sehr gute Lage	-	5.667	6.049*	7.231	7.006
gute Lage	-	5.292	6.188	5.516	6.774*
mittlere Lage	5.932*	6.441	6.453	6.647*	-
Zone 4 - äußerer Stadtrand					
mittlere Lage	4.796*	5.022*	-	-	-
Zone 5 - äußere Stadtteile					
mittlere Lage	4.762*	4.824	4.566	4.360	4.233*

(Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung - unter Punkt 8.1)

* weniger als 5 Kauffälle

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

Tabelle 47: Mittlere Preise für den Weiterverkauf in Euro/m² Wohnfläche in Abhängigkeit von der Wohnlage, der Entfernung und des Alters (Wohnungen von 40 bis 130 m² Wohnfläche)

Lage	Restnutzungsdauer in Jahren				
	< 40	41 - 50	51 - 60	61 - 70	>70
Zone 2 - zentrumsnah					
sehr gute Lage	3.993*	-	-	-	-
gute Lage	4.015*	4.326*	5.464*	2.325*	4.311
mittlere Lage	4.109	4.033	5.183*	-	4.093
Zone 3 - innerer Stadtrand					
sehr gute Lage	4.493*	5.198*	4.911*	-	5.407*
gute Lage	3.920*	3.940	5.097*	4.074*	4.863*
mittlere Lage	4.008	3.586	3.532*	4.222	3.504
Zone 4 - äußerer Stadtrand					
gute Lage	3.572*	1.991*	-	-	-
mittlere Lage	2.470	2.839	3.532	2.451	2.105
einfache Lage	2.506	2.790	2.300*	-	2.747
Zone 5 - äußere Stadtteile					
gute Lage	-	2.814	-	-	2.937*
mittlere Lage	2.690	2.788	3.387	3.400*	2.937
einfache Lage	1.899*	-	-	-	-

(Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung - unter Punkt 8.1)

* weniger als 5 Kauffälle

Tabelle 48: Wertverhältnisse für den Weiterverkauf in % (Neubau Ersterwerb 2020 = 100)

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

(Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung - unter Punkt 8.1)

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.

6.1.3 Indexreihen

Tabelle 49: Preisindizes für Eigentumswohnungen

Bebaute Grundstücke					
Jahr	**Eigentumswohnungen**		**Jahr**	**Eigentumswohnungen**	
	Ersterwerb	Weiterverkauf		Ersterwerb	Weiterverkauf
			2005	51,5	49,8
1986		31,3	2006	50,5	49,0
1987	29,3	32,3	2007	46,5	48,8
1988	30,8	34,9	2008	47,9	50,3
1989	33,2	37,4	2009	46,4	51,2
1990	35,2	39,1	2010	48,3	50,8
1991	41,1	41,1	2011	51,7	55,3
1992	44,0	44,6	2012	62,0	58,1
1993	46,2	47,7	2013	64,5	63,3
1994	48,5	48,7	2014	69,6	67,1
1995	46,6	48,9	2015	71,0	70,5
1996	44,7	49,9	2016	73,9	74,0
1997	46,1	51,7	2017	83,1	79,1
1998	46,1	53,0	2018	85,2	83,1
1999	47,5	52,5	2019	87,7	93,0
2000	48,4	50,2	**2020**	**100,0**	**100,0**
2001	47,9	48,6	2021	104,0	107,0
2002	46,3	49,1			
2003	47,6	49,6			
2004	50,0	49,8			

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Aus insgesamt 418 Kaufverträgen des Weiterverkaufs (236 Kaufverträge zu nicht vermieteten Eigentumswohnungen und 182 Kaufverträge zu vermieteten Eigentumswohnungen) aus dem Jahr 2021 wurden Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ermittelt. Deutlich erkennbar sind die Lageabhängigkeit der Zinssätze und die Abhängigkeit von der Entfernung zum Zentrum. In guten Lagen ist der Trend zu den jeweils niedrigeren Werten deutlich erkennbar.

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 50: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Mittelwert (+/- Standardabweichung der Einzelwerte*)				
	nicht vermietet		vermietet	
	Zone 1 - 3	Zone 4 - 5	Zone 1 - 3	Zone 4 - 5
Liegenschafts-zinssatz	0,7 % (+/- 0,4 %)	1,3 % (+/- 0,8 %)	1,1 % (+/- 0,5 %)	1,8 % (+/- 0,6 %)
Anzahl der Fälle	85	151	87	95
Ø Wohn-/Nut-zungsfläche	68 m² (+/- 26 m²)		59 m² (+/- 20 m²)	
Ø Bereinigter Kaufpreis	3.865 €/m² (+/- 1.311 €/m²)		3.587 €/m² (+/- 1.187 €/m²)	
Ø Netto-Kaltmiete	8,24 €/m² (+/- 1,38 €/m²)		8,59 €/m² (+/- 1,67 €/m²)	
Ø Bewirtschaf-tungskosten	20,3 % (+/- 2,8 %)		20,3 % (+/- 2,7 %)	
Ø Restnutzungs-dauer	45 Jahre (+/- 19 Jahre)		45 Jahre (+/- 9 Jahre)	

(Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung - unter Punkt 8.1)

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

Den Kauffällen lagen folgende Kriterien zu Grunde:

- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Alter: 1 bis 121 Jahre
- Restnutzungsdauer: 32 bis 79 Jahre
- Rohertrag: 3.000 bis 27.400 Euro
- Miteigentümer: 2 bis 191

Es gelten folgende Trends:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz
- Je geringer der Rohertrag, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz
- Je geringer die Restnutzungsdauer, desto geringer ist der Liegenschaftszinssatz (ca. 0,1 % bis 0,2 % je 10 Jahre)

Tabelle 51: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (Ersterwerb, Weiterverkauf und Umwandlung)

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

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Tabelle 52: Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Zone	Vermietungssituation	Rohertragsfaktor	
		Mittel	St.Abw.
1 bis 3	Nicht vermietet	45,8	+/- 8,8
4 und 5	Nicht vermietet	34,7	+/- 8,1
1 bis 3	Vermietet	38,5	+/- 6,4
4 und 5	Vermietet	30,4	+/- 6,1

(Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung - unter Punkt 8.1)

6.2 Teileigentum

Tabelle 53: Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenstellplätze

Art/Typ	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Preis €
Stellplätze	5.000	25.000	10.000
Garagen	5.000	38.000	18.000
Garage/ Tiefgaragenstellplätze / Ersterwerb			
- Zone 2 und 3*	25.000	40.000	31.500
- Zone 4 und 5	20.000	27.500	22.000
Garage/ Tiefgaragenstellplätze / Weiterverkauf			
- Zone 2 und 3*	5.000	38.000	19.700
- Zone 4 und 5	1.500	25.000	10.800

(Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung - unter Punkt 8.1)

* keine Verkäufe in Zone 1

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

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

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Tabelle 54: Neubestellungen von Erbbaurechten für den individuellen Wohnungsbau

Neubestellungen Anzahl		**Flächenumsatz** in m²		**Mittlerer Erbbauzinssatz in %*** im Mittel		**Zugeordneter abgabenfreier Bodenrichtwert** im Mittel in €/m²	
2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
1	9	762	1.827	1,5	2,0	289	391

* 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[1] 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 Models errechnet und anschließend das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums ermittelt.

Tabelle 55: 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.

[1] mit 99-jähriger Gesamtlaufzeit und Wertsicherungsklausel (Rechtswirksamkeit im Einzelnen nicht überprüft)

7.2.2 Durchschnittspreise

Ein- und Zweifamilienhäuser

Tabelle 56: Verkäufe von Erbbaurechten

Jahr	freistehende Einfamilienhäuser		Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
	Durch-schnittspreis	Preis je m² WF	Durch-schnittspreis	Preis je m² WF	Durch-schnittspreis	Preis je m² WF
2012	259.000	1.699	228.000	1.696	154.000*	1.378*
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	406.000	2.523	333.000	2.830	338.000	2.596
2021	504.000	3.325	516.000*	3.283*	319.000	2.594
2011 - 2021	95 %	96 %	126 %	94 %	107 %	88 %

* weniger als 5 Kauffälle

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

Die Anzahl an Kaufverträgen von Reihenmittelhäusern und Doppelhaushälften erlaubt eine getrennte Betrachtung von neu gebauten und bestehenden Immobilien. Diese Auswertung wird in der Tabelle 57 vorgenommen.

Tabelle 57: Verkäufe von Erbbaurechten, Neubau und Bestandsimmobilien

Jahr	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser				Reihenmittelhäuser			
	Neubau		Bestand		Neubau		Bestand	
	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF
2012	249.000*	1.638*	225.000	1.704	-	-	154.000*	1.378*
2013	190.000*	1.533*	218.000	1.626	-	-	133.000*	1.378*
2014	-	-	207.000	1.760	-	-	200.000	1.606
2015	-	-	277.000	2.174	-	-	218.000*	1.468*
2016	242.000*	1.700*	283.000*	1.920*	220.000*	1.517*	161.000*	1.643*
2017	-	-	286.000*	2.350*	-	-	289.000	2.402
2018	-	-	319.000	2.570	-	-	310.000	2.133
2019	-	-	353.000*	2.773*	-	-	242.000	2.077
2020	-	-	333.000	2.830	-	-	338.000	2.596
2021	-	-	516.000*	3.280*	-	-	319.000	2.594
2011 - 2021	-	-	129 %	92 %	-	-	107 %	88 %

* weniger als 5 Kauffälle

Wohnungseigentum Weiterverkauf

Tabelle 58: Anzahl und Durchschnittspreise für Wohnungseigentum im Erbbaurecht in Euro/m² Wohnfläche in regionaler Gliederung

Jahr	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5	
	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF	Anzahl	€/m² WF
2012	5	2.417	2	1.073	9	1.593	16	1.539	16	1.341
2013	5	2.729	1	1.985	3	1.932	14	1.392	14	1.329
2014	5	2.681	1	3.197	10	1.996	13	1.492	22	1.462
2015	4	2.761	-	-	8	1.927	12	1.610	14	1.324
2016	-	-	1	3.197	4	2.176	12	1.731	10	1.591
2017	2	4.266	1	1.899	17	2.808	7	2.049	25	1.596
2018	2	3.564	5	3.769	13	3.073	9	1.544	9	2.021
2019	-	-	2	2.115	10	2.773	36	1.359	11	2.361
2020	4	3.056	2	3.582	3	3.661	12	2.462	11	2.274
2021	2	6.176	2	2.064	14	3.151	13	2.350	12	2.622

(Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung - unter Punkt 8.1)

Die Preisentwicklung von 2012 bis 2021 ist tendenziell steigend.

Für den Weiterverkauf wurden 75 Kauffälle in den Jahren 2020 und 2021 ausgewertet. Es wird ein dem Alter entsprechender üblicher Unterhaltungszustand unterstellt. Baumängel oder Bauschäden sowie aufwändige Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind gesondert zu berücksichtigen.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum im Erbbaurecht betragen im Mittel zwischen 80 % bis 100 % der Kaufpreise für Wohnungen im Normaleigentum. 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 2021 wurden für den Fall „Erbbaurechtsnehmer kauft das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück)“ 117 Kauffälle von Erbbaugrundstücken (mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut) der Jahre 2012 bis 2021 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 an.

Schaubild 15: Erbbaugrundstückskoeffizienten

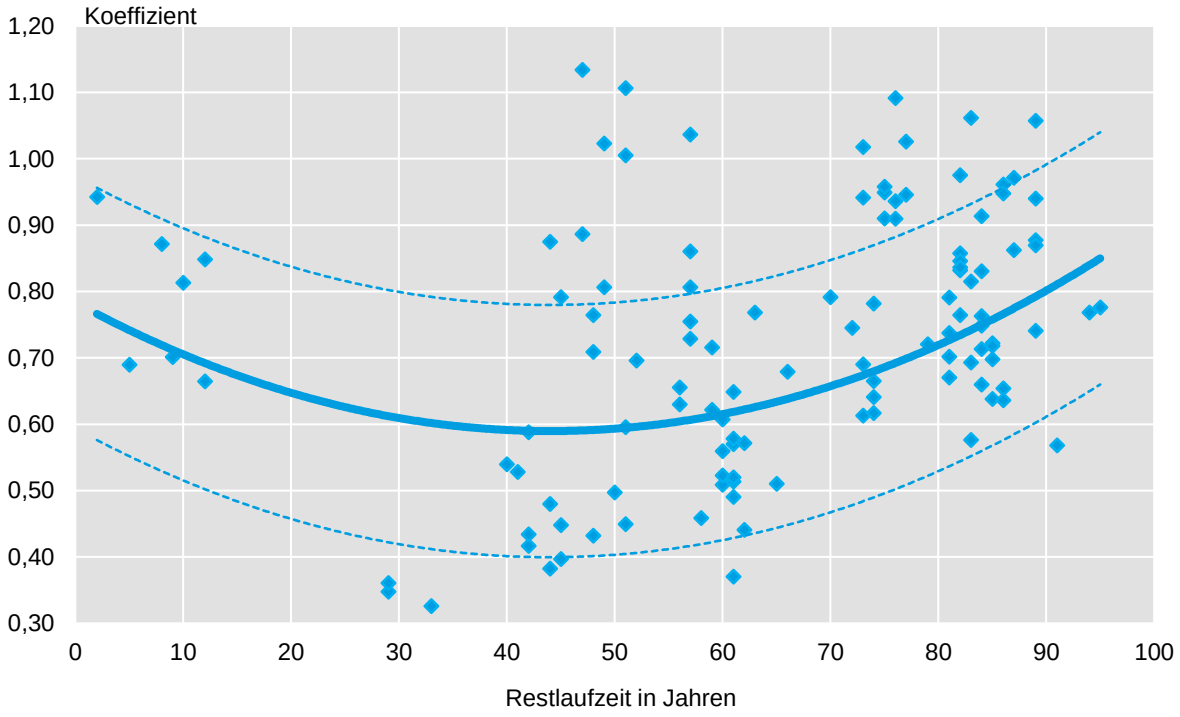


Schaubild 16 beinhaltet nur Kaufverträge, in denen der Erbbaurechtsnehmer das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück erwirbt. Es sind keine ausreichenden Daten für den Fall vorhanden, dass ein Dritter das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück kauft.

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).

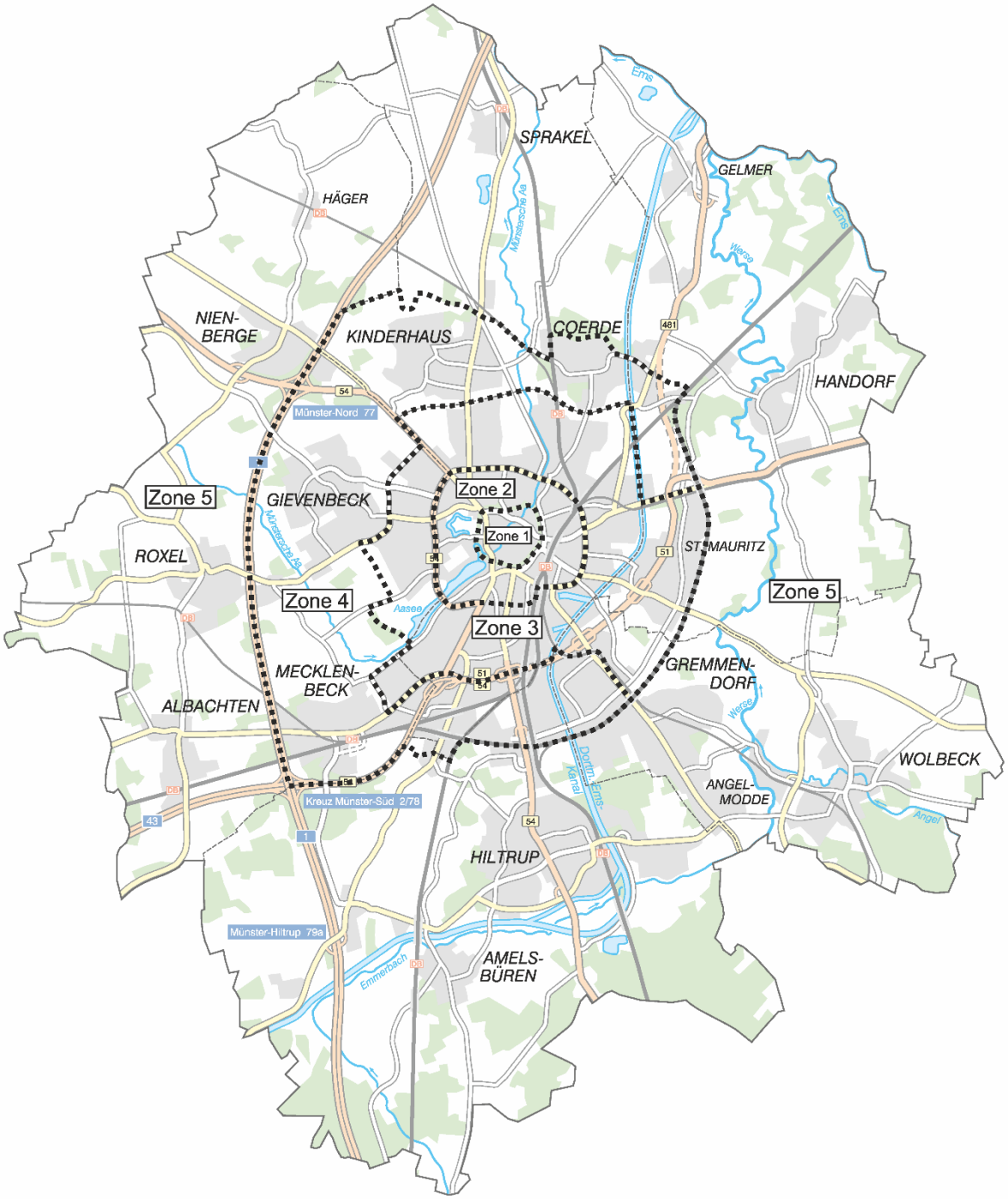
Vertragsbedingte Besonderheiten sind bei der Wahl des Erbbaugrundstückskoeffizienten im Einzelfall sachverständig zu berücksichtigen.

Tabelle 59: Erbbaugrundstückskoeffizient

Mittelwert	Standardabweichung	Min.	Max.
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 ¼ angerechnet, überdachten Terrassen und Loggien zu ½.
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 01.01.2022.

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
Besondere 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
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Zu- / Abschläge nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

8.5 Bewirtschaftungskosten (Anlage 3 ImmoWertV)

	AGVGA NRW	**ImmoWertV**
	2021	2022
Wohnen		
Verwaltungskosten		
Wohnung / EFH	298 €/Jahr	312 €/Jahr
Eigentumswohnung	357 €/Jahr	373 €/Jahr
Garage oder ähnlicher Einstellplatz	39 €/Jahr	41 €/Jahr
Instandhaltungskosten		
Wohnfläche	11,70 €/m²	12,20 €/m²
Tiefgarageneinstellplatz	88,30 €/Jahr	
Garage	69,20 €/Jahr	92,00 €/Jahr[2]
Carport	42,60 €/Jahr	
Stellplatz	26,60 €/Jahr	
Mietausfallwagnis	2 %	2 %
Gewerbe		
Verwaltungskosten	3 %	3 %
Instandhaltungskosten		
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 %
Mietausfallwagnis	4 %	4 %

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

[2] Garage 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 2021 neu aufgelegt wurde. Er beruht auf einer repräsentativen Erhebung und statistischen Auswertung. Der Gutachterausschuss hat an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt.

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

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

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

(Zonen siehe Schaubild - Regionale Gliederung – unter Punkt 8.1)

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
Stellvertreter	N. N.	
Stellvertretende Vorsitzende	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.
	Wendland, Karl	Dipl.-Ing.
Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter	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
Finanzamt Münster-Außenstadt	Schenk, Heribert	Oberregierungsrat
	Janssen, Vanessa	M.Sc., Bausachverständige
Finanzamt Münster-Innenstadt	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

11 Anlagen

Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

Tabelle 61: Sozioökonomische Daten

Einwohner (wohnberechtigte Bevölkerung)	314.332	(31.12.2021)
Katasterfläche (km²)	303,1	(31.12.2021)
Einwohnerdichte (Einwohner/ha)	10,37	
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	4,9 %	(Dez. 2021)
Gewerbeertragssteuer (Hebesatz)	460 %	
Grundsteuer A (Hebesatz)	255 %	
Grundsteuer B (Hebesatz)	510 %	

Tabelle 62: Strukturdaten Bauen und Wohnen

Saldierte Wohnungsveränderungen durch Baufertigstellungen im Neu- und Umbau	1.518	(2021)
Anzahl bestehender Wohngebäude und -heime	56.716	(31.12.2019)*
Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden und -heimen insgesamt	162.036	(31.12.2019)*
Haushalte der wohnberechtigten Bevölkerung	172.659	(31.12.2021)

Baupreisindex Wohngebäude	(Basis 2015 = 100)		
- NRW November 2020		112,8	
- NRW November 2021		126,7	= + 12 %
- Bund November 2020		115,6	
- Bund November 2021		132,3	= + 14 %
Verbraucherpreisindex			
- NRW Dezember 2020	(Basis 2015 = 100)	105,5	
- NRW Dezember 2021		111,0	= + 5 %
- Bund Dezember 2020	(Basis 2015 = 100)	105,5	
- Bund Dezember 2021		111,1	= + 5 %

* keine aktuellen Angaben verfügbar

Name, Vorname _____ geboren am _____

Straße u. Haus-Nr. _____ Telefon _____

PLZ, Ort _____ E-Mail _____

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster
48127 Münster

Antrag auf Erteilung einer schriftlichen Bodenrichtwertauskunft

gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB)

Grundstücksangaben

Straße/Hausnummer: _____

Gemarkung/Flur/Flurstück: _____

Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwertauskunft benötige ich zu folgendem Stichtag: _____

Gebühren

Nach dem Gebührentarif zur Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW beträgt die Gebühr für eine grundstücksbezogene, schriftliche Auskunft zurzeit 46 Euro je Bodenrichtwert (Tarifstelle 5.3.2.2 in Verbindung mit. § 2 Abs. 7).

Ich verpflichte mich die anfallenden Gebühren zu übernehmen.

_____ _____

Ort, Datum Unterschrift

Name, Vorname _____ geboren am _____

Straße u. Haus-Nr. _____ Telefon _____

PLZ, Ort _____ E-Mail _____

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster
48127 Münster

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Ich stelle hiermit gem. § 34 der Grundstückswertermittlungsverordnung NRW vom 08.12.2020 den Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung und bin

in meiner Eigenschaft als * _____
Gericht, Behörde, öff. best. u. vereidigter Sachverständiger, Sonstiger (bitte erläutern)

mit dem Grundstück _____
Lagebezeichnung (Straße, Haus-Nr.)

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____

zum Wertermittlungsstichtag: _____

aus folgenden Gründen befasst: _____

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen: (bitte nur einen Teilmarkt ankreuzen, für weitere Teilmärkte bitte einen neuen Antrag ausfüllen)

☐ unbebaute ☐ bebaute Grundstücke Nutzungsart: _____

☐ Wohnungs- bzw. Teileigentum max. Anzahl an Vergleichsobjekten: _____ Geschosszahl: _____

Baujahr oder Baujahresspanne: von: _____ bis: _____

Wohnfläche: von: _____ m² bis: _____ m²

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: von: _____ bis: _____

Weitere Merkmale: _____

Ich verpflichte mich,

1. alle erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem oben angegebenen Zweck zu verwenden
2. die Bestimmungen der Datenschutzgesetze sowie des § 34 der Grundstückswertermittlungsverordnung NRW vom 8. Dezember 2020 einzuhalten
3. die für die Auskunft anfallenden Gebühren gem. Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW - zu übernehmen. Mir ist bekannt, dass mit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung keine Aussage über die Verwendbarkeit der Daten im Einzelfall verbunden ist.

* Sollte das berechtigte Interesse nicht nachgewiesen oder durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angenommen werden können, wird eine anonymisierte Auskunft (ohne objektbezogene Daten) erteilt.

Gebühren

Nach dem Gebührentarif der VermWertKostO NRW (Tarifstelle 5.3.2.1) beträgt die Gebühr für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung je Antrag für

- nicht anonymisierte Kauffälle
  Gebühr: 40 Euro Bearbeitungspauschale plus pauschal 100 Euro für den 1. bis 50. Kauffall sowie 10 Euro für jeden weiteren Kauffall

- anonymisierte Kauffälle
  Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Abs. 7 VermWertKostO NRW (in der jeweils gültigen Fassung; derzeit beträgt die Zeitgebühr 23 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde).

Ich verpflichte mich die anfallenden Gebühren zu übernehmen.

Ort, Datum

Unterschrift

Name, Vorname _____ geboren am _____

Straße u. Haus-Nr. _____ Telefon _____

PLZ, Ort _____ E-Mail _____

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster
48127 Münster

Antrag auf Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert eines Grundstücks

Grundstücksangaben

Straße/Hausnummer: _____

Gemarkung/Flur/Flurstück: _____

Eigentümer (sofern nicht Antragsteller*): _____

Zweck des Gutachtens: _____

Wertermittlungsstichtag(e): _____ / _____

Umfang der Verkehrswertermittlung

☐ Verkehrswert des bebauten Grundstücks (Boden- und Gebäudewert)

☐ Verkehrswert des unbebauten Grundstücks (Bodenwert)

☐ Verkehrswert des Erbbaurechtes (Boden- und Gebäudewertanteil)

☐ Verkehrswert des Erbbaugrundstücks (Bodenwertanteil)

☐ Berücksichtigung sonstiger Rechte (Art des Rechtes: _____)

☐ Miet-/Pachtwertermittlung

☐ Feststellung des Pachtwertes (nach dem Bundeskleingartengesetz)

☐ Sonstiges _____

Gebühren

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

_____ _____

Ort, Datum Unterschrift

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

A. Auszug aus dem Gebührentarif zur VermWertKostO NRW

5.1 Gutachten

a) Erstattung von Gutachten gemäß GrundWertVO NRW

Gebühr nach Tarifstelle 5.1.1 bei einem im Gutachten abschließend ermittelten Wert:

a) **bis 1 Mio. Euro:** **0,2 % vom Wert zuzüglich 1.250 Euro**

b) **über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro:** **0,1 % vom Wert zuzüglich 2.250 Euro**

b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte (§ 45 Abs. 3 GrundWertVO NRW)

Gebühr: wie oben, Ausgangswert ist das Zwölffache des jährlichen Miet- oder Pachtwertes

5.1.2.1 Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 5.1.1 wegen erhöhten Aufwands,

a) wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen bzw. Aufmaße erforderlich sind.
b) wenn besondere wertrelevante rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht) zu berücksichtigen sind.
c) wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
d) weitere Wertermittlungsstichtage zu berücksichtigen sind
e) für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

23 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde, **maximal 4.000 Euro**

5.1.2.2 gleichzeitige Leistungen für mehrere Gutachten / Wiederverwendung von Gutachten

Bemessung des Minderaufwandes nach Zeitgebühr gemäß § 2 (7)
23 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde, maximal 50 % der jeweiligen Gebühr nach Tarifstelle 5.1.1. pro Gutachten

5.1.4 Mehrausfertigungen:

Die Abgabe von bis zu drei gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, sind kostenlos.

30 Euro für jede weitere Mehrausfertigung

Rechtsgrundlage:
Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW vom 12.12.2019 (GV NW 2019, S. 966) in der zurzeit gültigen Fassung.

Name, Vorname _____ geboren am _____

Straße u. Haus-Nr. _____ Telefon _____

PLZ, Ort _____ E-Mail _____

An den
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster
48127 Münster

Bestellung von Produkten

Hiermit bestelle ich ☐ einmalig bzw.
☐ jährlich (automatisiert)

_____ Exemplar(e) der aktuellen Bodenrichtwertkarte

_____ Exemplar(e) der Bodenrichtwertkarte des/der Jahre(s) _____

_____ Exemplar(e) der Immobilienrichtwertkarte

Wohnungseigentum des Jahres _____ (2019 bis 2021)

_____ Exemplar(e) der Immobilienrichtwertkarte

Einfamilienhäuser des Jahres _____ (2019 bis 2021)

_____ Exemplar(e) des aktuellen Grundstücksmarktberichtes

_____ Exemplar(e) des Grundstücksmarktberichtes des/der Jahre(s) _____

Gebühren

Grundstücksmarktberichte ab dem Jahr 2004 können als PDF-Datei **kostenfrei** unter www.boris.nrw.de abgerufen werden.

Für Produkte (gedruckte Exemplare oder PDF-Dateien), die durch die Geschäftsstelle bereitgestellt werden, fallen nach dem Gebührentarif zur Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in NRW Gebühren gemäß Tarifstelle 5.3.2.2 in Verbindung mit § 2 Abs. 7 jeweils an:

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

Ich verpflichte mich die anfallenden Gebühren zu übernehmen.

_____ _____
Ort, Datum Unterschrift

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

www.boris.nrw.de