



Grundstücksmarktbericht 2025
für die Stadt Münster

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024

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
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

Bildnachweis

Fürstenberghaus, Dom und LWL-Museum für Kunst und Kultur, © Philipp Paetzold, 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 54 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 Kostentarif der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen i.V.m. § 2 Abs. 7 der Kostenordnung).

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.

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 Wohnungs- und Teileigentum	15
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	17
4 Unbebaute Grundstücke	19
4.1 Individueller Wohnungsbau	19
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	20
4.2.1 Geschosswohnungsbau	20
4.2.2 Einzelhandel (großflächig)	23
4.3 Gewerbliche Bauflächen	23
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	24
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	25
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	26
4.7 Bodenrichtwerte	28
4.7.1 Definition	28
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS NRW	28
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	28
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten	31
4.7.5 Bodenpreisindex	34
4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte	35
5 Bebaute Grundstücke	39
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	39
5.1.1 Durchschnittspreise	39
5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	43
5.1.3 Preisindex für den individuellen Wohnungsbau	46
5.1.4 Sachwertfaktoren	47
5.1.5 Liegenschaftszinssätze	49
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	50
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	50
5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rothertragsfaktoren	51
5.2.3 Preisindex für Drei- und Mehrfamilienhäuser	51
5.2.4 Durchschnittspreise	52
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	54
5.3.1 Durchschnittspreise	54
5.3.2 Liegenschaftszinssätze	55

6	Wohnungs- und Teileigentum	56
6.1	Wohnungseigentum	56
6.1.1	Durchschnittspreise	56
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	60
6.1.3	Indexreihen	62
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	63
6.1.5	Rohertragsfaktoren	64
6.2	Teileigentum	64
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	65
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	65
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	65
7.2.1	Erbbaurechtskoeffizienten	65
7.2.2	Durchschnittspreise	66
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	67
8	Modellbeschreibungen	69
8.1	Gebietseinteilung - Zonen 1 bis 5	69
8.2	Lageklassen	70
8.3	Allgemeines	71
8.4	Modellparameter zur Ableitung von Sachwertfaktoren	73
8.5	Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	74
8.6	Bewirtschaftungskosten (Anlage 3 ImmoWertV)	76
9	Mieten und Pachten	77
9.1	Gewerbemieten	77
9.2	Wohnungsmieten	77
9.3	Stellplatzmieten	77
9.4	Pachten für den Obst- und Gemüseanbau	77
10	Kontakte und Adressen	78

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	keine bzw. keine ausreichenden Daten vorhanden
∅	Durchschnitt (arithmetisches Mittel)

Zur Vereinheitlichung werden folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet:

Abkürzung/Begriff	Bedeutung
EFH	Einfamilienhäuser
ZFH	Zweifamilienhäuser
RH	Reihenhäuser
REH	Reihenendhäuser
DHH	Doppelhaushälften
MFH	Mehrfamilienhäuser
BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
GrundWertVO NRW	Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen
BORIS NRW	Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen
AGVGA NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
Anzahl	Anzahl der Kaufverträge
Bestandsimmobilie	Baujahr kleiner Vertragsjahr
Neubau	Baujahr größer oder gleich Vertragsjahr
NF	Nutzfläche
WF	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl Die WGFZ wird durch Rückrechnung mit einem Divisor von 0,75 aus der Wohn- / Nutzungsfläche ermittelt. Beispiel: $1.200 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} : 1.000 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksgröße} : 0,75 = 1,6$
RND	Restnutzungsdauer
Durchschnittspreis	Arithmetisches Mittel
Mittlerer Preis	Median
St.Abw.	Standardabweichung
Preisspanne / Spanne	80 % der Werte liegen zwischen den Eckwerten
Typische Preise	arithmetischer Mittelwert +/- Standardabweichung
Rohetragsfaktor	Kaufpreis im Verhältnis zum Rohertrag (jährliche Miete)
Umsatz	Auswertung aller Kauffälle, auch derjenigen, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht in die weitere Datenauswertung für den Marktbericht eingeflossen sind

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-, Bau-, 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 der Gutachterausschüsse bzw. ihrer 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 Notariaten 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 Köln 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 2024 verwendet, die bis zum 31. Januar 2025 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

Alle Tabellen und Grafiken beruhen, soweit nicht anders angegeben, auf Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Auf die übrigen Quellen wird gesondert hingewiesen.

Der Stichtag der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist der 01.01.2025. Die in den Indexreihen veröffentlichten Werte beziehen sich auf den 01.01. des jeweiligen Jahres.

Die Zahlenangaben aus dem Vorjahr wurden z.T. aktualisiert, weil nach der Veröffentlichung des vorherigen Marktberichtes noch Verträge eingingen, die aus dem Jahr 2023 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.



Sämtliche Anträge (Antrag auf Erteilung einer schriftlichen Bodenrichtwertauskunft, Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Antrag auf Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert) können über unsere Internetseite <https://www.stadt-muenster.de/gutachter/startseite> gestellt werden.



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Anzahl der Kaufverträge steigt erstmals seit 2020 wieder an und liegt mit rd. 2.500 Verträgen auf einem durchschnittlichen Niveau der vergangenen 10 Jahre.

Die Kaufpreissumme steigt auf rd. 1,2 Milliarden Euro und liegt damit auf dem Niveau von 2020. Die Anzahl der Kaufverträge sowie die Umsätze sind in fast allen Teilmärkten gestiegen. Nur im Teilmarkt unbebauter Grundstücke ist eine Seitwärtsbewegung zu verzeichnen.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verträge über unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau geht weiter zurück. Es sind nur 27 Kaufverträge für den individuellen Wohnungsbau erfasst, das sind rd. 33 % weniger als im Vorjahr. Die Vertragszahlen im Geschosswohnungsbau stiegen hingegen um mehr als das Doppelte an. Auch die Vertragszahlen für Gewerbe- und Industrieflächen haben sich verdoppelt.

Die Preise für unbebaute, baureife Grundstücke stagnieren weitestgehend. Nur für Gewerbe- und Industrieflächen steigt der Preis leicht an.

Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2024 wechselten 664 Ein- und Zweifamilienhäuser (+ 19 %) sowie 155 Drei- und Mehrfamilienhäuser (+ 80 %) den Eigentümer.

Die Preise bewegen sich sowohl für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser auf dem Niveau von 2023 (+/- 4 %).

Wohnungs- und Teileigentum

Mit einer Anzahl von 1.387 Verträgen bewegen wir uns oberhalb des Vorjahresniveaus (+ 19 %). Der Gesamtumsatz in diesem Teilmarkt ist ebenfalls gestiegen (+ 29 %).

Insgesamt ist eine Stagnation der Preise für Eigentumswohnungen festzustellen. Eine differenzierte Betrachtung zeigt, dass die Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen im Ersterwerb und nach Umwandlung leicht zurückgehen, wohingegen der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf leicht ansteigt. Dabei ist allerdings zu beachten, dass individuelle Merkmale wie Alter, Modernisierungszustand, Größe und Ausstattung für diese Auswertung nicht berücksichtigt worden sind.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

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 beträgt rd. 1,38 km² (das sind rund 0,46 % des Stadtgebietes), wobei jedoch die Grundstücksanteile für Wohn- und Teileigentumskauffälle nicht erfasst sind. Der Geldumsatz steigt um rd. 29 % auf rd. 1.222 Mio. Euro und somit auf den höchsten Wert der letzten drei Jahre. Der Umsatzschwerpunkt hinsichtlich der Anzahl liegt bei den Eigentumswohnungen (ca. 56 %), hinsichtlich des Geldumsatzes bei den bebauten Grundstücken (ca. 63 %).

Tabelle 1: Grundstücksumsatz

Art	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
unbebaut	181	56,5	95,6
bebaut	932	81,6	768,6
Wohnungs- und Teileigentum	1.387	-	357,9
Summe	2.500	138,1	1.222,1

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

Schaubild 1: Prozentuale Verteilung

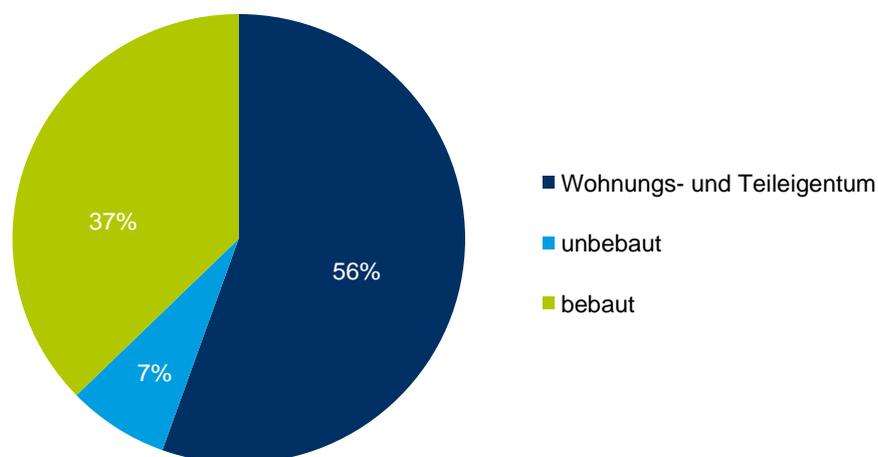
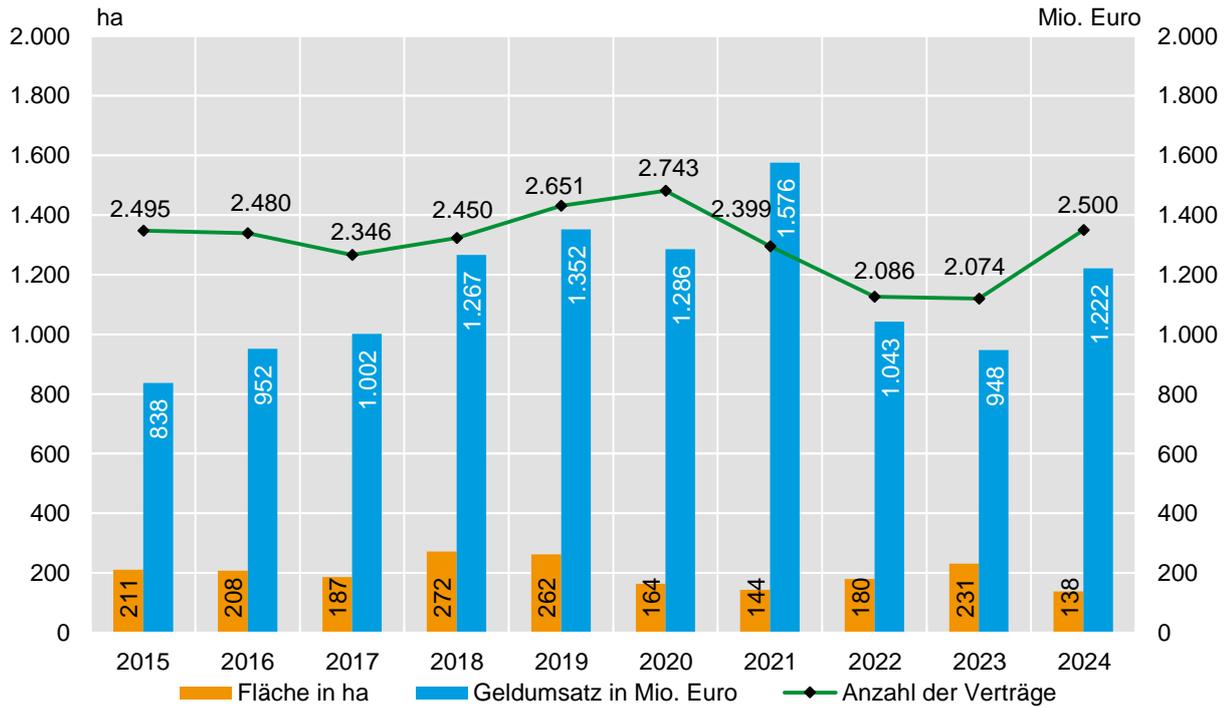


Schaubild 2: Umsatz insgesamt



Die Anzahl der Verträge steigt mit 2.500 Kaufverträgen zum ersten Mal seit drei Jahren wieder an und befindet sich damit auf einem ähnlich hohen Niveau wie im Jahr 2018.

Im Jahr 2024 sind in Münster neun Zuschläge in der Zwangsversteigerung registriert worden, das sind ca. 0,4 % aller Transaktionen.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Schaubild 3: Umsatz unbebauter Grundstücke

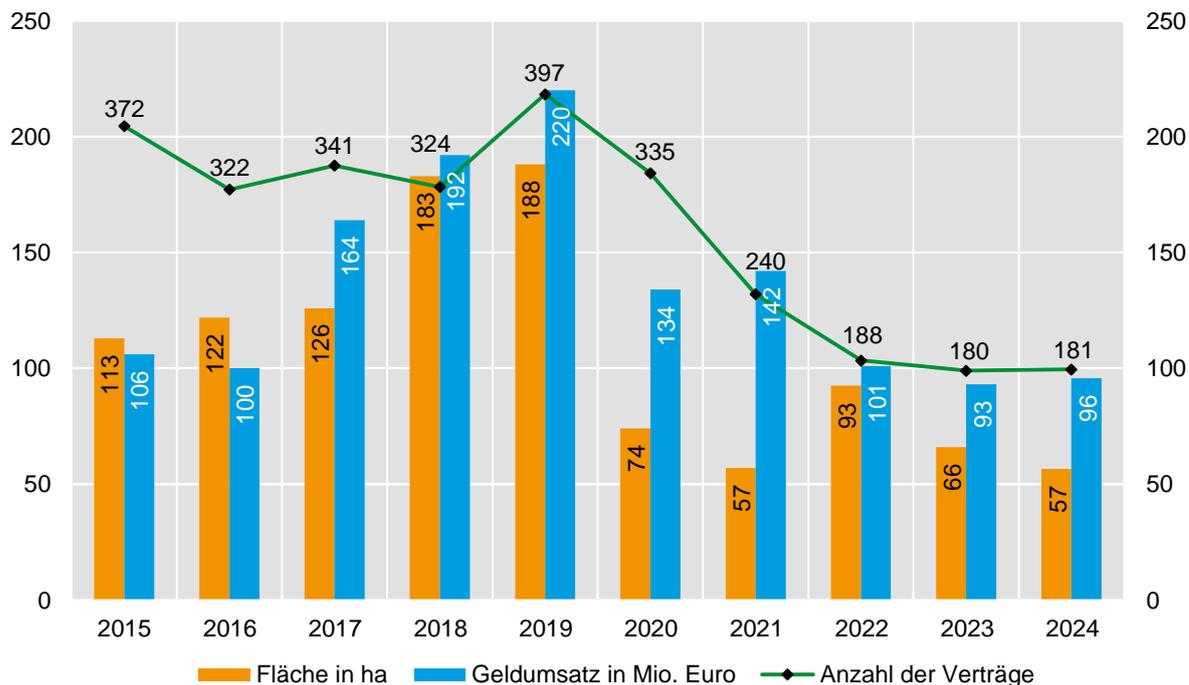


Tabelle 2: Umsatz unbebauter Grundstücke

Nutzungsart	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
individueller Wohnungsbau	27	2,3	19,4
Geschosswohnbau offen	24	2,1	27,1
Geschosswohnbau geschlossen	8	0,3	0,1
Gewerbe- / Industrieflächen	11	7,5	14,0
Büro / Verwaltung	-	-	-
Wohn- / Geschäftshaus	1	0,9	5,2
Groß- und Einzelhandel	-	-	-
Gemeinbedarf	3	2,9	5,7
Sonstiges (Nutzung unbekannt)	34	3,7	19,4
Arrondierungen	25	0,6	1,7
Summe Bauland	133	20,3	92,6
Rohbauland	-	-	-
Bauerwartungsland	-	-	-
Land- und Forstwirtschaft	20	30,1	2,5
sonstiges (z.B. Straßenflächen)	28	6,1	0,7
Gesamt	181	56,5	95,8

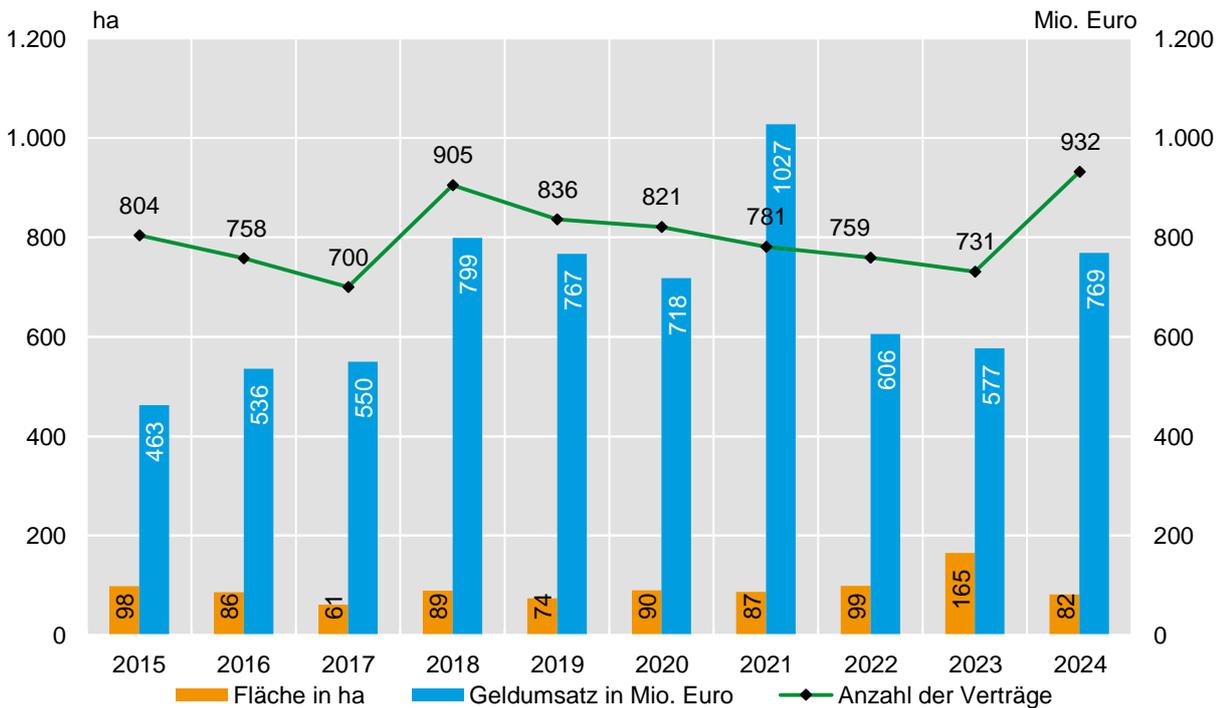
Den größten Teil des Umsatzes unbebauter Grundstücke nehmen hinsichtlich der Anzahl im Jahr 2024 die Grundstücke für den Geschosswohnungsbau ein, dicht gefolgt von den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau in freistehender Bauweise, als Reihenhäuser oder als Doppelhaushälften.

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

Schaubild 4: Umsatz bebauter Grundstücke



Die Summe der Kaufpreise bebauter Grundstücke steigt auf rd. 769 Mio. Euro an und stellt somit die höchste Summe der Kaufpreise seit 2022 dar. Sie liegt auf einem ähnlich hohen Niveau wie im Jahr 2019. Des Weiteren sind für das Jahr 2024 in diesem Teilmarkt 932 Verträge registriert. Dies ist der höchste Wert der letzten zehn Jahre.

Der hohe Flächenumsatz im Jahr 2023 ergibt sich durch zwei Kaufverträge mit jeweils außergewöhnlich hohen Gesamtflächen.

Der hohe Geldumsatz aus 2021 ist insbesondere durch einen Kaufvertrag mit einem außergewöhnlich hohen Gesamtkaufpreis bedingt.

Tabelle 3: Umsatz bebauter Grundstücke

Bebaute Grundstücke (Art/Typ)	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Ein- und Zweifamilienhäuser	664	34,4	357,3
Dreifamilienhäuser	24	1,3	13,6
Mehrfamilienhäuser	112	7,8	190,5
Mehrfamilienhäuser*	8	0,3	10,6
Mehrfamilienhäuser**	11	0,8	21,5
Geschäftshäuser***	9	0,6	55,4
Gewerbe	31	13,0	72,7
Gebäude im Außenbereich	36	21,9	23,9
Sport und Freizeit	-	-	-
Gesundheit	-	-	-
Sonstige Gebäude	37	1,5	23,0
Summe	932	81,6	768,5

* gewerblicher Anteil bis 20 % der Erträge

** gewerblicher Anteil über 20 % der Erträge

*** gewerblicher Anteil ab 50 % der Erträge

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum sind die Verkaufsfälle gegliedert in Ersterwerb, Umwandlungen und Weiterverkäufe.

Im Berichtsjahr sind 1.387 Wohnungs- und Teileigentumskaufverträge in die Kaufpreissammlung übernommen, dies entspricht einer Zunahme gegenüber 2023 um rd. 19 %.

Im Teilmarkt Wohnungseigentum ist über alle Segmente hinweg ein Anstieg der Vertragszahlen sowie des Geldumsatzes im Vgl. zum Vorjahr verzeichnet. Dahingegen ist im Teilmarkt Teileigentum im Vgl. zum Vorjahr ein leichter Rückgang der Vertragszahlen, sowie des Geldumsatzes festzustellen.

Tabelle 4: Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum

	Wohnungseigentum		Teileigentum	
	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Ersterwerb	151	62,7	28	0,5
Weiterverkäufe	1031	249,6	2	0,4
Umwandlungen	93	37,3	82	7,3
Summe	1275	349,6	112	8,2

Schaubild 5 Prozentuale Verteilung der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum

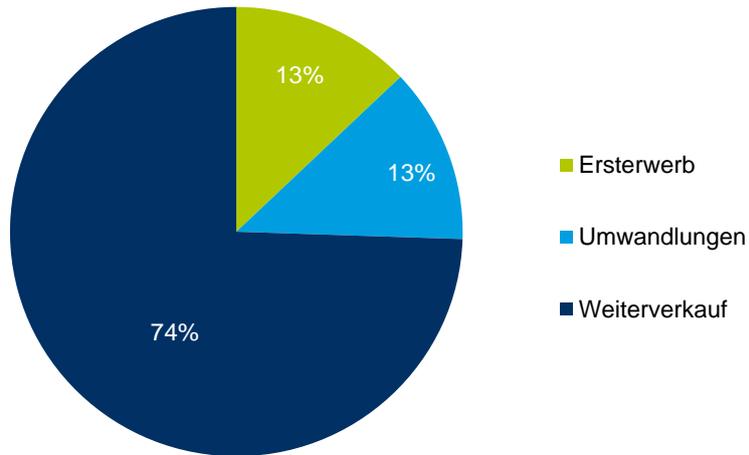


Schaubild 6: Umsatzentwicklung von Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum) insgesamt

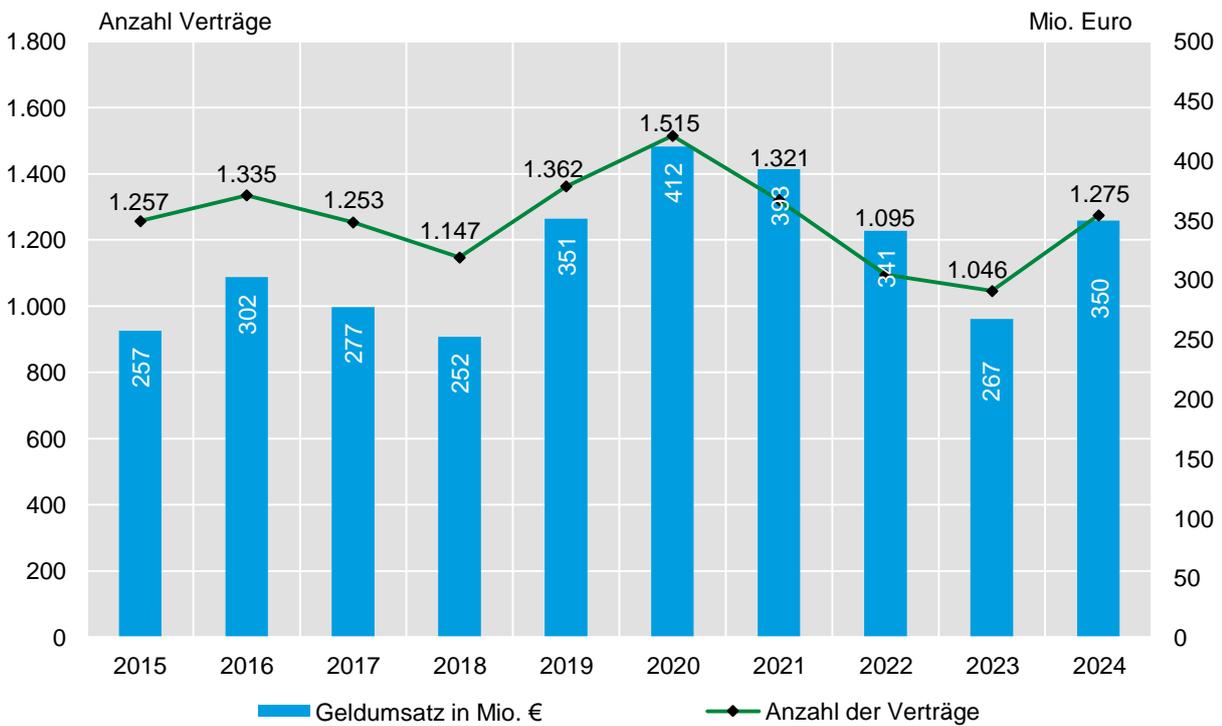


Tabelle 5: Umsatz von Teileigentum

Art	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Büros/Läden	11	3,0
Praxen/Apotheken	4	3,0
Garagen/Stellplätze	91	1,4
Sonstige Nutzungen	6	0,9

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

In diesem Teilmarkt sind die Verkaufsfälle gegliedert nach Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken.

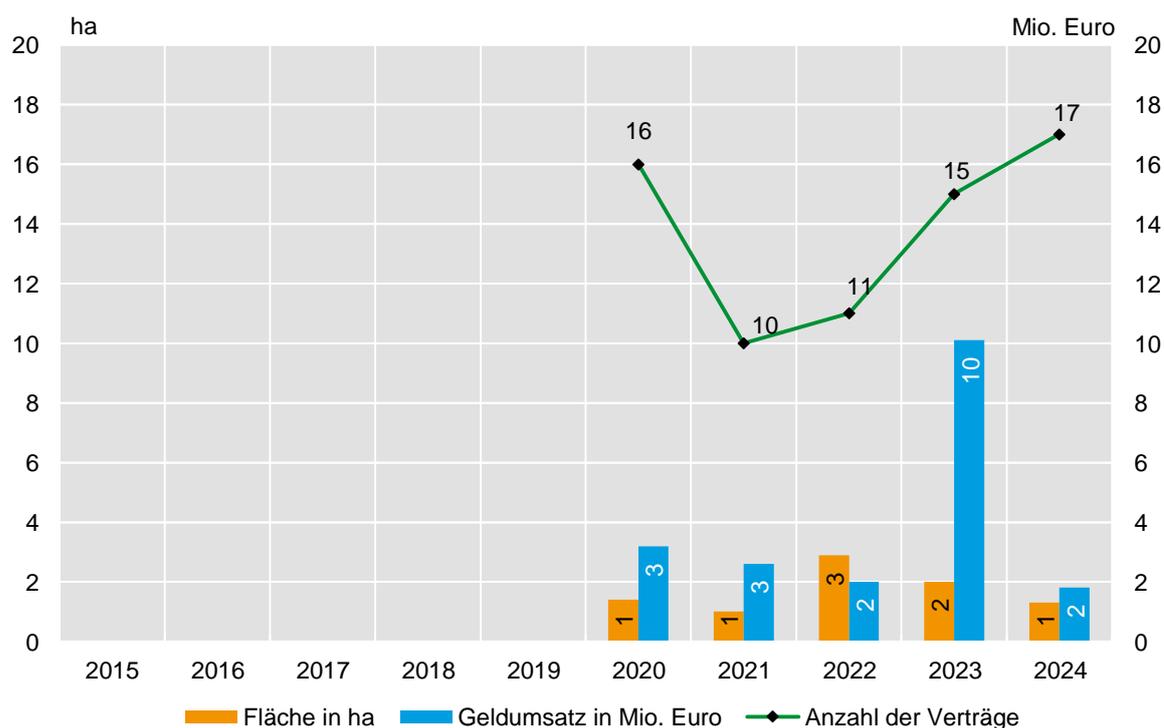
Im Berichtsjahr sind 17 Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken sowie 166 Verkäufe von Erbbaurechten in die Kaufpreissammlung übernommen, dies entspricht einer Zunahme gegenüber 2023 um rd. 13 % bzw. rd. 22 %.

Im Teilmarkt Erbbaurechte ist über alle Nutzungsarten hinweg ein Anstieg der Vertrags- und Geldumsatzzahlen verzeichnet, insbesondere bei den Wohnungserbbaurechten. Lediglich der Umsatz von Teilerbbaurechten geht zurück.

Tabelle 6: Erbbaugrundstücke

Art der Nutzung	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Grundstücke	15	17	2,0	1,3	10,1	1,8

Schaubild 7: Umsatz Erbbaugrundstücke



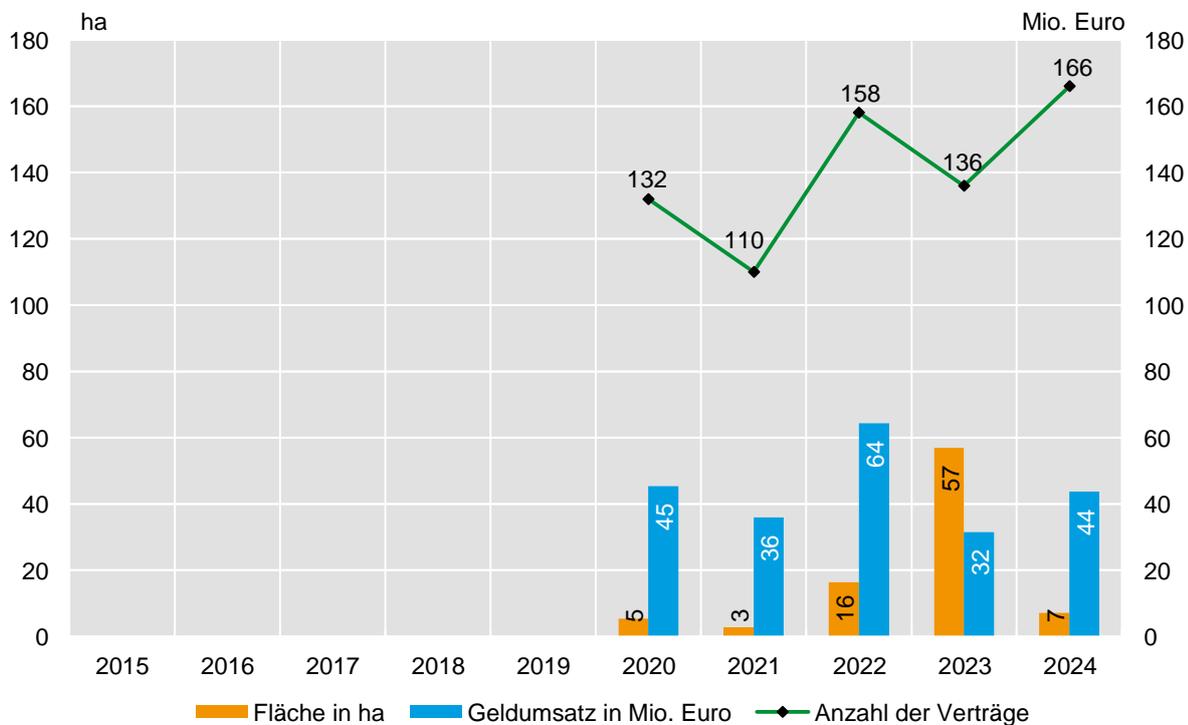
Für die Kaufjahre vor 2020 liegt keine Auswertung vor.

Tabelle 7: Erbbaurechte¹

Art der Nutzung	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Individueller Wohnungsbau	55	71	2,7	3,9	18,2	24,1
Geschosswohnungsbau	3	6	1,1	0,6	0,4	2,4
Wohnungserbbaurecht	48	71	-	-	11,2	13,5
Teilerbbaurecht	22	8	-	-	1,8	0,1
Gewerbliche Erbbaurechte	-	4	-	1,5	-	2,7
Wohn-/ Geschäftsnutzungen	2	3	52,9	0,4	0,0	0,9
Sonstige unbekannte Erbbaurechte	6	3	0,2	0,7	0,0	0,0
Summe	136	166	56,9	7,1	31,6	43,7

Der hohe Flächenumsatz in 2023 ist auf einen Vertrag mit einer sehr großen Fläche zurückzuführen.

Schaubild 8: Umsatz Erbbaurechte



¹ ohne Neubestellungen – hierzu siehe 7.1

4 Unbebaute Grundstücke

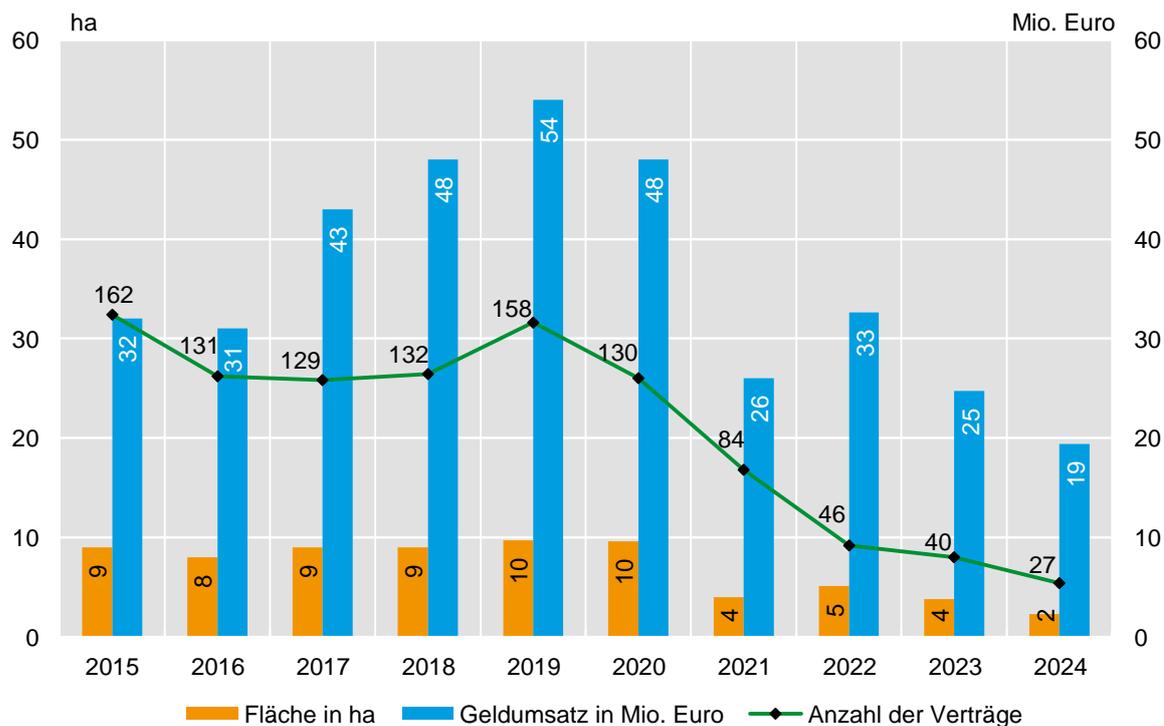
4.1 Individueller Wohnungsbau

In diesem Teilmarkt sind die Verkaufsfälle für Grundstücke enthalten, die mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäuser bebaut werden können.

Tabelle 8: Baureifes Wohnbauland insgesamt

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
2015	162	9,4	32,0
2016	131	8,0	30,5
2017	129	9,2	42,8
2018	132	9,1	48,1
2019	158	9,6	54,2
2020	130	10,4	48,3
2021	84	4,0	25,5
2022	46	5,1	32,6
2023	40	3,8	24,7
2024	27	2,3	19,4

Schaubild 9: Umsatz baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

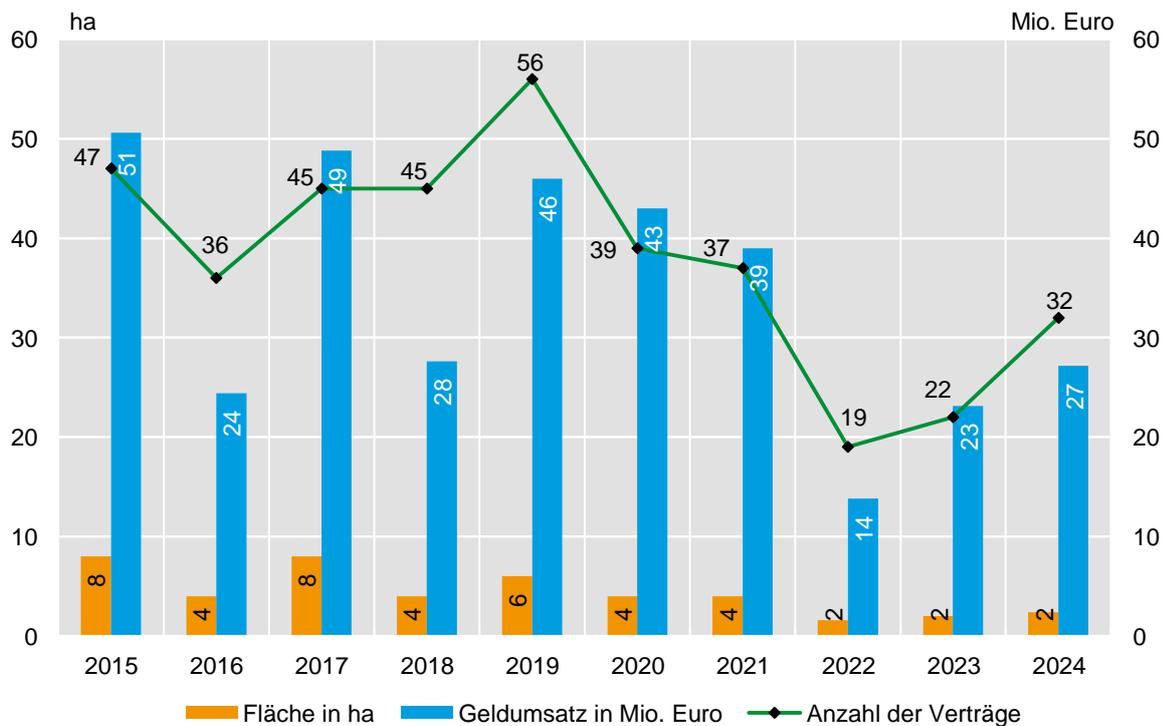
4.2.1 Geschosswohnungsbau

In diesem Teilmarkt sind die Verkaufsfälle für Grundstücke enthalten, die mit Mehrfamilienhäuser (auch öffentlich gefördert oder in Wohnungseigentum aufgeteilt) bebaut werden können.

Tabelle 9: Umsatz baureifes Land für Geschosswohnungsbau

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
2015	47	7,6	50,6
2016	36	3,5	24,4
2017	45	8,1	48,8
2018	45	4,3	27,6
2019	56	6,2	46,0
2020	39	4,3	43,0
2021	37	3,8	38,5
2022	19	1,6	13,8
2023	22	2,0	23,1
2024	32	2,4	27,2

Schaubild 10: Umsatz baureifer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau



Bodenwertanteil pro m² Wohn-/Nutzungsfläche

Eine hilfreiche Größe in der Wertermittlung für den Geschoss-Wohnungsbau ist der lageabhängige "Bodenwertanteil pro m² Wohn-/Nutzungsfläche". Dieser Wert kann bei der Bodenbewertung herangezogen werden. Er wird mit der Wohn-/Nutzungsfläche des zu bewertenden Objektes multipliziert.

Hierzu gibt es eine Gebietseinteilung (Zonen siehe Schaubild 20 - regionale Gliederung - unter Punkt 8.1). Typische Eckwerte betragen in den Zonen 1 - 3 etwa 1.450 - 3.000 Euro/m² Wohn-/Nutzungsfläche und in den Zonen 4 und 5 etwa 500 - 1.400 Euro/m² Wohn-/Nutzungsfläche.

Der Bodenwertanteil 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. Tabelle 16) der Bodenwert zu:

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

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 11 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.

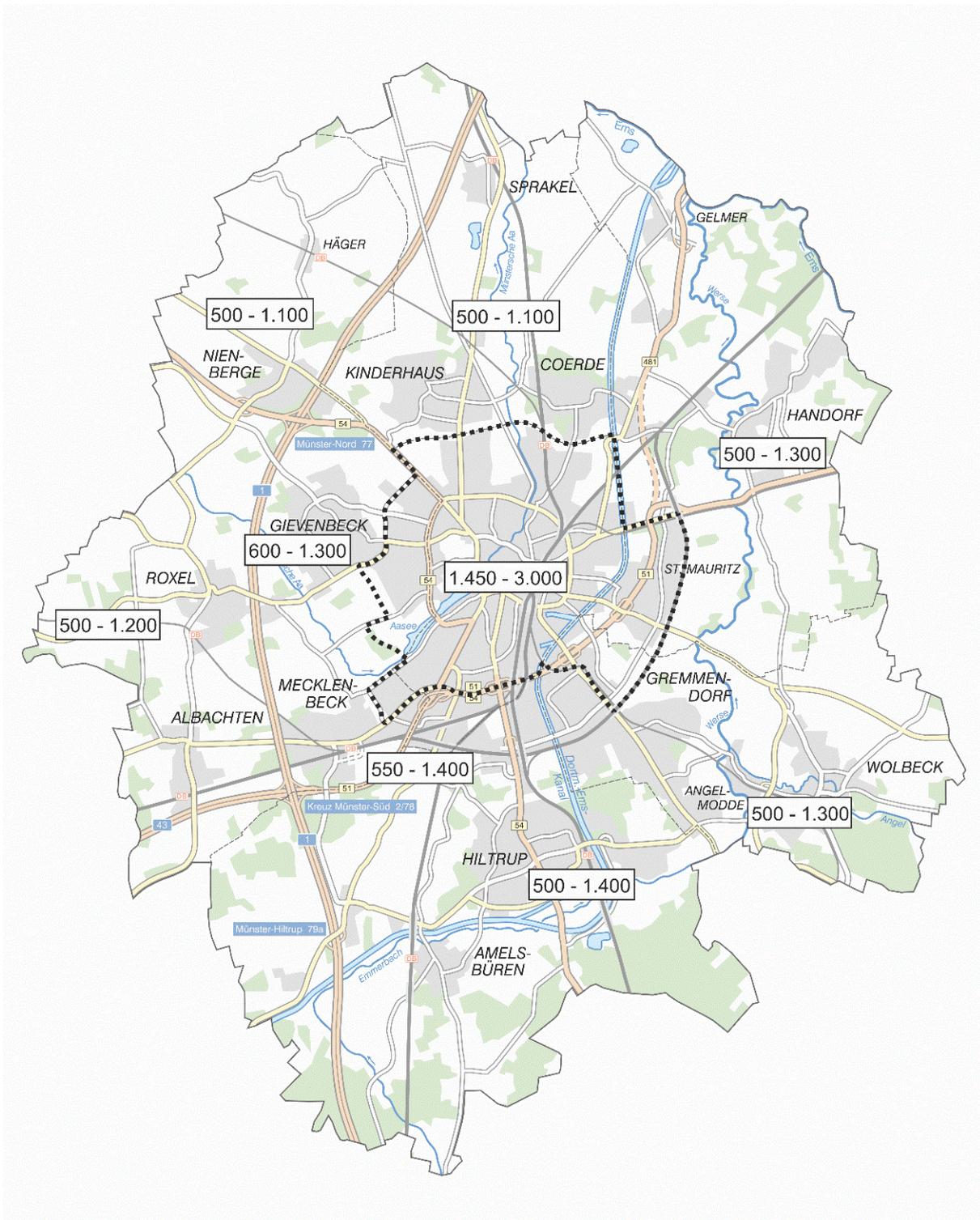
Bei Eigentumswohnungen kann der durchschnittliche Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis auch vom Alter der Wohnanlage abgeleitet werden. Im Rahmen von Untersuchungen von Kaufpreisen wurde festgestellt, dass der Bodenwertanteil zwischen rd. 25 % für Neubauten und rd. 45 % für ältere Gebäude liegt. In den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

Tabelle 10: durchschnittliche Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis in Abhängigkeit vom Alter

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 11: 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)

Nach einer schon länger zurückliegenden Untersuchung werden am inneren Stadtrand, am äußeren Stadtrand und in den äußeren Stadtteilen für Flächen des (großflächigen) Einzelhandels im Mittel rd. 300 €/m² gezahlt. Dies belegen 8 Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2015. Diese Grundstücke haben eine durchschnittliche Größe von rd. 6.500 m².

Für den Zeitraum 2016 bis 2024 sind keine Informationen aus Kaufverträgen registriert.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Tabelle 11: Umsatzentwicklung (baureifes Land – produzierendes Gewerbe)

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €	Durchschnittspreis in €/m ²
2015	12	4,6	3,9	72
2016	13	10,1	6,2	76
2017	19	8,2	17,5	75
2018	18	8,0	9,6	78
2019	17	7,1	11,8	73
2020	12	8,7	9,5	76
2021	15	4,2	9,5	78
2022	20	7,6	9,9	81
2023	5	1,6	2,2	85
2024	11	7,5	14,0	89

Die Durchschnittspreise sind nur aus geeigneten Kauffällen abgeleitet. Sie liegen für Gewerbe- und Industrieflächen (produzierendes Gewerbe) in den Jahren von 2014 bis 2021 immer zwischen 70 und 80 Euro/m². In dem Jahr 2022 ist diese Spanne nach oben hin erstmalig überschritten, dieser Trend setzt sich in den Jahren 2023 und 2024 fort.

Der Gutachterausschuss hat daher eine Anhebung der Bodenrichtwerte für Gewerbe um pauschal 10 Euro/m² beschlossen. Der Bodenrichtwert für Gewerbegrundstücke im Außenbereich steigt um 5 Euro/m² auf 55 Euro/m².

Eine Abhängigkeit der Preise von der Grundstücksgröße war nicht erkennbar.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Tabelle 12: Umsatzentwicklung

Jahr	Landwirtschaftliche Nutzung			Forstwirtschaftliche Nutzung		
	Anzahl	ha	Mio. €	Anzahl	ha	Mio. €
2015	17	34,6	1,8	4	29,2	0,6
2016	18	46,6	2,7	3	26,6	0,5
2017	14	39,2	1,3	5	6,0	0,1
2018	13	43,9	3,2	2	0,2	0,02
2019	9	32,9	2,8	7	25,8	0,5
2020	9	20,0	1,8	9	17,5	0,3
2021	10	20,4	2,3	3	1,8	0,04
2022	19	56,5	4,1	2	2,3	0,06
2023	13	19,4	1,6	2	24,9	0,5
2024	17	24,0	2,1	3	6,0	0,4

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

Insgesamt liegen vier geeignete Verträge über Ackergrundstücke aus dem Jahr 2024 für die Ableitung der Bodenrichtwerte vor. Die Preise liegen im Bereich von 9,15 Euro/m² bis 13,60 Euro/m². Zusätzlich liegen drei geeignete Kaufpreise für Grünlandflächen vor (6,00 Euro/m² bis 10,50 Euro/m²). Die landwirtschaftlichen Preise stagnieren weitgehend gegenüber dem Vorjahr. Für die BRW-Zone Nienberge / Häger wurde – auch unter Berücksichtigung weiterer Verkäufe aus den Vorjahren, sowie Informationen der benachbarten Gutachterausschüsse – eine Anhebung von je 1,00 Euro/m² für Ackerland und Grünland beschlossen.

Verträge über Forstflächen liegen aus dem Jahr 2024 nicht vor. Der Bodenrichtwert für diese Flächen wird daher unverändert für das gesamte Stadtgebiet zu 1,00 Euro/m² 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 zwei- bis dreifachen Wert landwirtschaftlicher Nutzflächen (Ackerland) verkauft werden.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Tabelle 13: Umsatz

Jahr	Anzahl	Fläche in ha	Kaufpreissumme in Mio. €
2015	11	12,1	9,7
2016	9	10,5	24,4
2017	10	12,6	15,0
2018	12	100,6	91,2
2019	9	35,4	83,6
2020	6	4,3	13,7
2021	2	5,0	26,9
2022	6	7,2	5,2
2023	5	0,9	2,3
2024	-	-	-

Bauerwartungsland

Aus 30 geeigneten Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2023 wurden für Bauerwartungsland (Wohnbauland) Werte von 10 - 30 % der nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte ermittelt. Für 2024 lag kein Kauffall in diesem Teilmarkt vor.

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 Bodenrichtwertes (Ackerlandpreis).

Gemeinbedarfsflächen

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

- **Kindertagesstätten:**
Nach einer landesweiten Umfrage zu Grundstücken für die Errichtung von Kindertagesstätten werden in Abhängigkeit von der Größe der Gemeinbedarfsfläche Preise im Bereich von rd. 25 % bis 55 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes (Wohnen) gezahlt. 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), für Parkanlagen und ähnliches, sowie für Friedhofsflächen werden Preise von rd. 5 % bis 10 % des angrenzenden Bodenrichtwertes für den individuellen Wohnungsbau (erschließungsbeitragsfrei) gezahlt.
- **Sportflächen:**
Bei den Sportflächen ergibt eine Untersuchung einen Unterschied zwischen den bebauten und unbebauten Flächen. Preise von bebauten Flächen (z.B. Vereinsheim) liegen zwischen 30 % und 40 % (Mittelwert 35 %) des Bodenrichtwertes für den individuellen Wohnungsbau (erschließungsbeitragsfrei), für unbebaute Flächen (z.B. Sportflächen) liegt der Preis zwischen 5 % und 10 % (Mittelwert 7,5 %).

Flächen der Ver- und Entsorgung

- **in Wohngebieten:**
Für in Anspruch zu nehmende Flächen der Ver- und Entsorgung in Wohngebieten gemäß § 30 und § 34 BauGB, die die bauliche Nutzung nicht einschränken (z. B. Trafo- und Gasregelstationen bis ca. 100 m² Grundstücksgröße), werden üblicherweise Preise in Höhe von 35 % (Spanne 20 bis 50 %) des nächstgelegenen Bodenrichtwertes für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei) gezahlt.

- **in Gewerbe- und Industriegebieten bzw. im Gemeinbedarf:**
In Anspruch zu nehmende Flächen in Gewerbegebieten ohne tertiäre Nutzung, in Industrie- und Sondergebieten, sowie bei Gemeinbedarf gemäß § 30 und § 34 BauGB werden üblicherweise zum Bodenrichtwert mit einer Schwankungsbreite von rd. 15 % gehandelt. Bei Gewerbegebieten mit tertiärer Nutzung liegt der Wert zwischen 35 % (vergleichbar zu Wohngebieten) und 85 % (vergleichbar zu GE-Gebieten).
- **im Außenbereich**
In Anspruch zu nehmende Flächen im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB werden üblicherweise zum zwei- bis dreifachen landwirtschaftlichen Bodenrichtwert für Ackerland gehandelt.

Regenrückhaltebecken:

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

Landwirtschaftliche Hofstellen

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

Baumschulen

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

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

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

Verkehrsflächen

- **Öffentliche Verkehrsflächen:**
Der Wert für öffentliche Verkehrsflächen beträgt im Mittel 10 % des nächstgelegenen beitragsfreien Bodenrichtwertes für Wohnbauland.
- **Private Verkehrsflächen im Innenbereich:**
Der Wert für private Verkehrsflächen im Innenbereich (private Erschließungsstraßen, beispielsweise für Reihenhäuser und Hausgruppen) wurde im Rahmen einer Auswertung abgeleitet. Im Mittel beträgt der Wert der Flächen 50 % des nächstgelegenen beitragsfreien Bodenrichtwertes für Wohnbauland.
- **Gemeinschaftliche KFZ-Stellplätze:**
Für KFZ-Stellplätze, die bauordnungsrechtlich nicht notwendig sind, ist im Rahmen einer Untersuchung eine Wertspanne von 30 % bis 60 % des nächstgelegenen beitragsfreien Bodenrichtwertes abgeleitet.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für unterschiedliche Nutzungsarten und Entwicklungsstufen (§ 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



Im Sinne 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 werden. Des Weiteren können die Immobilienrichtwerte über den Immobilienpreiskalkulator genutzt werden.

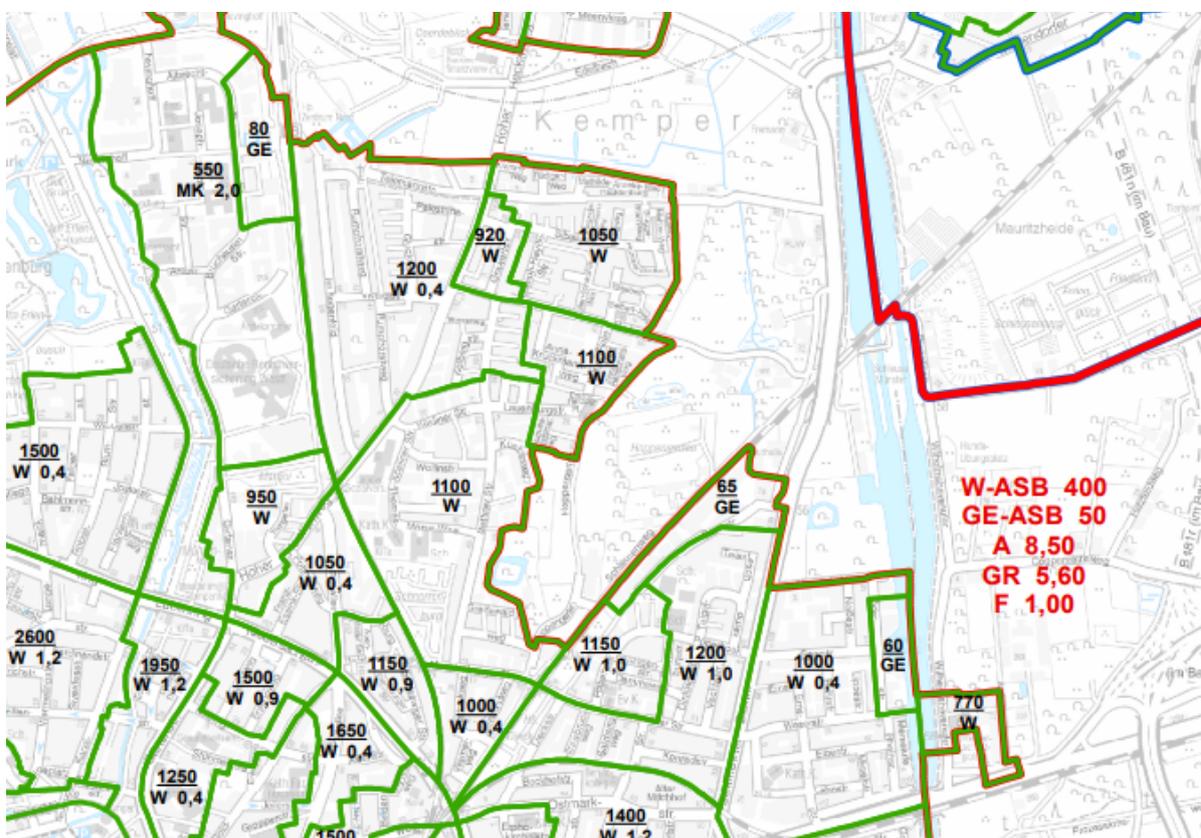
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 (1) BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 06.03.2025 die folgenden gebietstypischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen.

Tabelle 14: Übersicht über die Bodenrichtwerte

Baureife Grundstücke erschließungsbeitragsfrei	Lage			Ø Erschließungs- beiträge ² €/m ²
	gut €/m ²	mittel €/m ²	mäßig €/m ²	
individueller Wohnungsbau	1.190	760	510	70
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages WGFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V	1.890	1.370	760	70
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) gewerbliche Nutzung über 80 % des Rohertrages	105	85	70	50
Klassisches Gewerbe (mit tertiärer Nutzung) Handel und Dienstleistungen	240	190	140	50
Gewerbliche Bauflächen (mit überwiegend tertiärer Nutzung) nahezu ausschließlich Büro- oder Handelsnutzung WGFZ ca. 1,3	550	390	200	70

Schaubild 12: Muster der Bodenrichtwertkarte



Beispieldarstellung ohne Jahresbezug

² nach § 127 BauGB, Quelle: Tiefbauamt der Stadt Münster

Eigenschaften der Richtwertgrundstücke:

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

Beispiele:

W	Wohngebiet mit individueller Wohnbebauung, ein und zwei Wohnungen: Grundstückstiefe 30 m, Grundstücksgröße 600 m ² , Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau ab 3 Wohnungen: Wertrelevante Geschossflächenzahl bis zu 1,0, andernfalls Anpassung über Umrechnungskoeffizienten
W 0,4	Wohngebiet mit individueller Wohnbebauung, ein und zwei Wohnungen: Grundstückstiefe 30 m, Grundstücksgröße 600 m ² Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau ab 3 Wohnungen: Wertrelevante Geschossflächenzahl 0,4, andernfalls Anpassung über Umrechnungskoeffizienten
W 1,2	Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau, wertrelevante Geschossflächenzahl 1,2
W-ASB	Wohngrundstück im Außenbereich mit einer Grundstücksgröße von 1.000 m ²
MI 1,6	Mischgebiet, wertrelevante Geschossflächenzahl 1,6
MU 3,0	Urbanes Gebiet, wertrelevante Geschossflächenzahl 3,0
SN	Sondernutzungsfläche bebaubare Gemeinbedarfsgrundstücke (öffentliche Einrichtungen)

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.

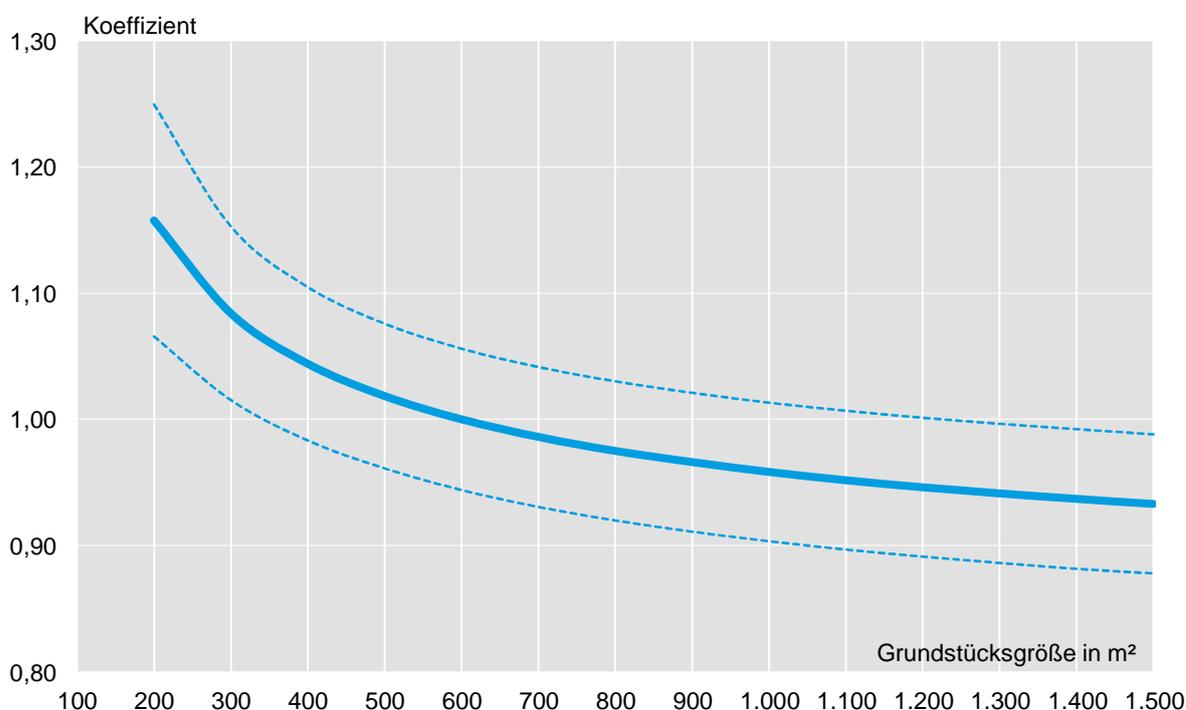
Dabei handelte es sich regelmäßig um erschließungsbeitragsfreie, baureife Grundstücke, die einer sofortigen Wohnbebauung zugeführt werden können. Lastenfreiheit und gewöhnliche Grundstücksgestalt werden unterstellt. Nach Prüfung auf Normalverteilung und etwaiger Ausreißer werden die Kauffälle abschließend mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet.

Nachfolgende Umrechnungskoeffizienten liegen den Modellen zur Ableitung der wertrelevanten Daten zugrunde und sind daher modellkonform bei Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus mit bis zu zwei Wohneinheiten anzuwenden.

Tabelle 15: Umrechnungskoeffizienten

Grundstücksgröße (m ²)													
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 13: Umrechnungskoeffizienten Bodenwert / Grundstücksgröße



Im Rahmen dieser 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 Wert einfluss eines vom üblichen Standard abweichenden Grundstückszuschnitts ist daher nach sachverständigem Ermessen zu ermitteln.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

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

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

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

Nach Prüfung auf Normalverteilung und etwaiger Ausreißer stehen für die Auswertung 89 Kauffälle zur Verfügung, die abschließend mit Hilfe einer multiplen Regressionsanalyse ausgewertet werden. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 70 %, F-Test und t-Test sind signifikant. Aus der Rücktransformation sind folgende Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Sie liegen den Modellen zur Ableitung der wertrelevanten Daten zugrunde und sind daher modellkonform bei Wohngrundstücken mit mehr als zwei Wohneinheiten anzuwenden.

Schaubild 14: Umrechnungskoeffizienten WGFZ

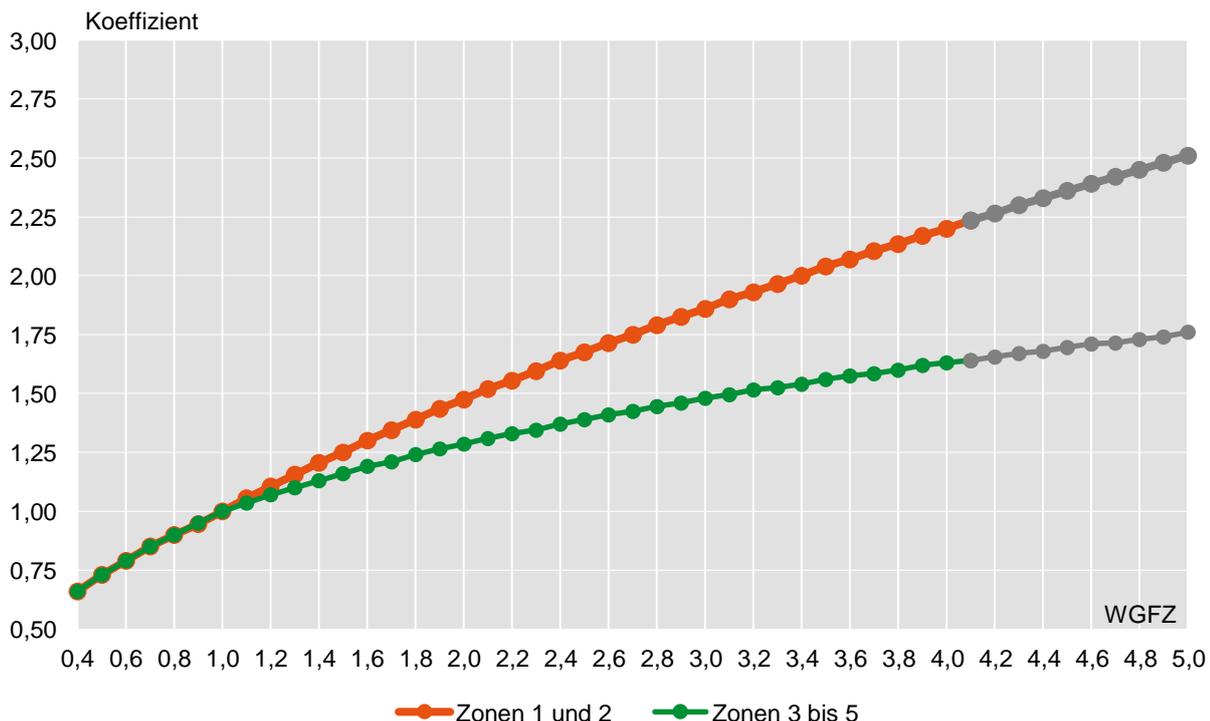


Tabelle 16: Umrechnungskoeffizienten

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

4.7.5 Bodenpreisindex

Der Bodenpreisindex ist auf Grundlage aller geeigneten Kauffälle für individuelle Baugrundstücke bzw. Geschosswohnungsbau aus den Kaufjahren 2022-2024 für die Index-Jahre 2023-2025 neu abgeleitet. Preise, die um mehr als 30 % vom Mittelwert abweichen, sind als Ausreißer eliminiert. Unterschiede zu vorher veröffentlichten Indexreihen resultieren daraus, dass zusätzlich ausgewertete Verträge aus den genannten Kaufjahren einfließen.

Tabelle 17: Preisindex für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus und des Geschosswohnungsbaus

Unbebaute Grundstücke					
Index zum 01.01.	individueller Wohnungsbau	Geschosswohnungsbau	Index zum 01.01.	individueller Wohnungsbau	Geschosswohnungsbau
1971	9,8	17,4	2001	54,5	48,4
1972	11,0	18,3	2002	52,9	48,4
1973	12,7	19,2	2003	54,0	48,4
1974	14,0	19,6	2004	52,9	48,4
1975	15,3	19,8	2005	52,9	48,4
1976	16,2	20,6	2006	53,4	48,4
1977	17,8	21,5	2007	54,0	49,4
1978	19,8	22,3	2008	54,0	49,4
1979	23,1	24,1	2009	54,0	49,4
1980	27,7	26,8	2010	55,6	49,4
1981	31,9	29,4	2011	57,8	50,3
1982	35,1	31,8	2012	58,6	52,1
1983	36,9	34,0	2013	60,4	53,1
1984	36,9	34,0	2014	63,4	55,8
1985	36,9	34,0	2015	66,6	61,9
1986	35,0	32,3	2016	76,6	68,1
1987	32,9	32,3	2017	78,9	70,2
1988	31,3	32,3	2018	88,4	81,4
1989	33,7	32,3	2019	93,7	84,6
1990	35,5	33,5	2020	95,5	86,4
1991	37,6	33,5	2021	105,5	86,4
1992	39,5	35,5	2022	117,1	95,9
1993	43,4	37,2	2023	123,0	100,7
1994	48,2	41,0	2024	91,2	102,6
1995	53,0	43,0	2025	100,0	100,0
1996	57,8	45,2			
1997	52,0	47,4			
1998	51,0	48,4			
1999	54,5	48,4			
2000	54,5	48,4			

4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für Bauland

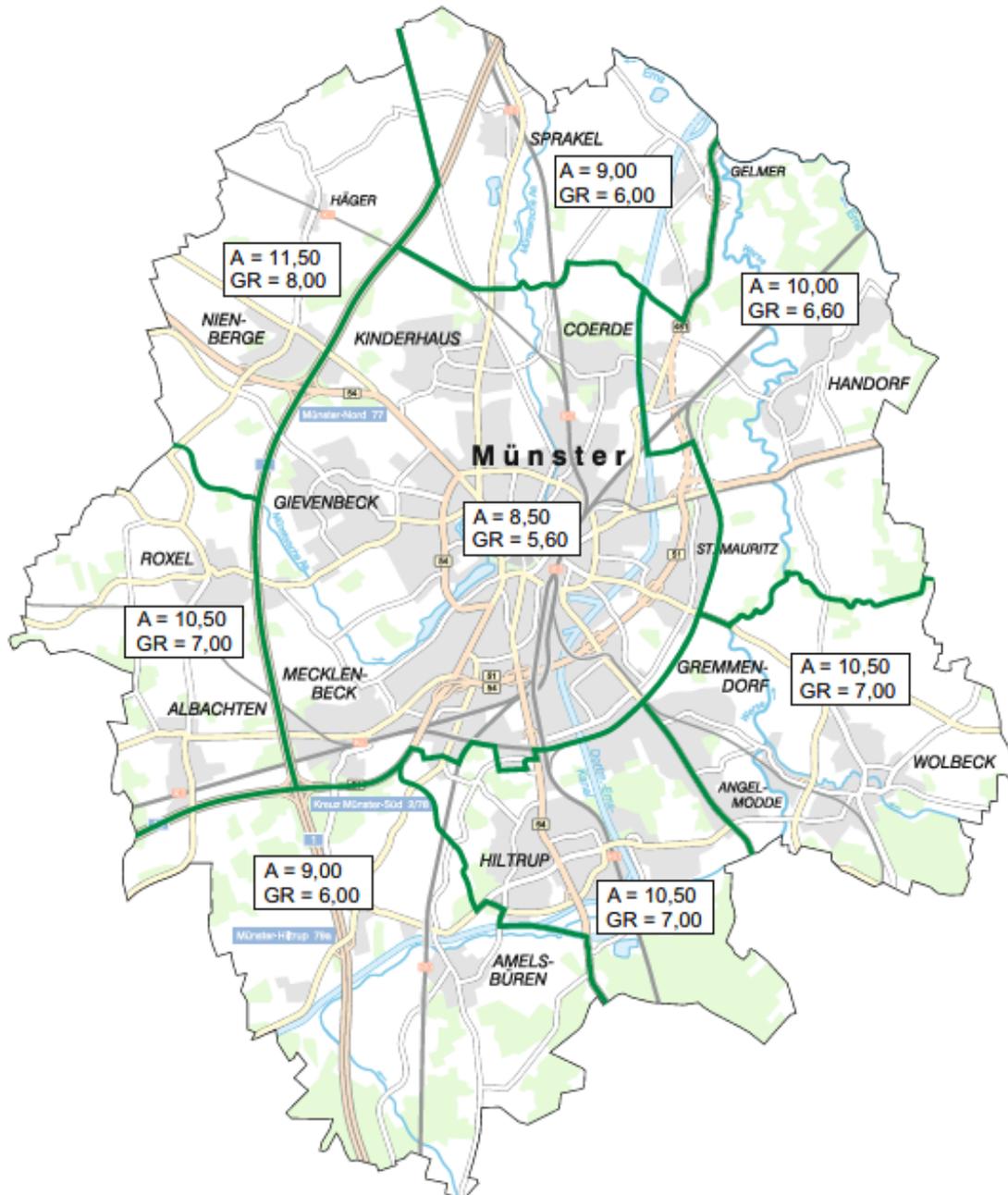
- **Gebiete mit überwiegend individuellem Wohnungsbau**
Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf Wohnhäuser mit ein bis zwei Wohneinheiten, einer typischen Grundstücksgröße von 600 m² und einer typischen Grundstückstiefe von 30 m. Zusätzlich ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) angegeben, die für Grundstücke mit mehr als zwei Wohneinheiten anzuhalten ist.
- **Wohngrundstücke mit individuellem Wohnungsbau im Außenbereich**
Für Wohngrundstücke außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (W-ASB) beträgt die typische Grundstücksgröße 1.000 m².
- **Gebiete mit überwiegendem Geschosswohnungsbau**
Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf die angegebene wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ). Zum typischen Geschosswohnungsbau zählen in der Regel Drei- und Mehrfamilienhäuser oder Wohn- und Geschäftshäuser mit mehr als zwei Wohneinheiten.
- **Sondernutzungsflächen**
Die Bodenrichtwerte gelten bis auf wenige Ausnahmen für bebaubare Gemeinbedarfsgrundstücke mit öffentlichen Einrichtungen. Ebenso wie bei Gewerbe-/Industrie-/Sondergebieten sind die beschreibenden Merkmale in besonderem Maße zu beachten.
- **Innenstadt**
Die Bodenrichtwerte innerhalb des Promenadenringes 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. Hierzu sind modellkonform die Umrechnungsfaktoren aus Abschnitt 4.7.4 heranzuziehen.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Nutzungsflächen

Die Richtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden in der Bodenrichtwertkarte getrennt nach **Ackerland** bzw. ackerfähigem Grünland (A) sowie **Dauergrünland** (GR) dargestellt.

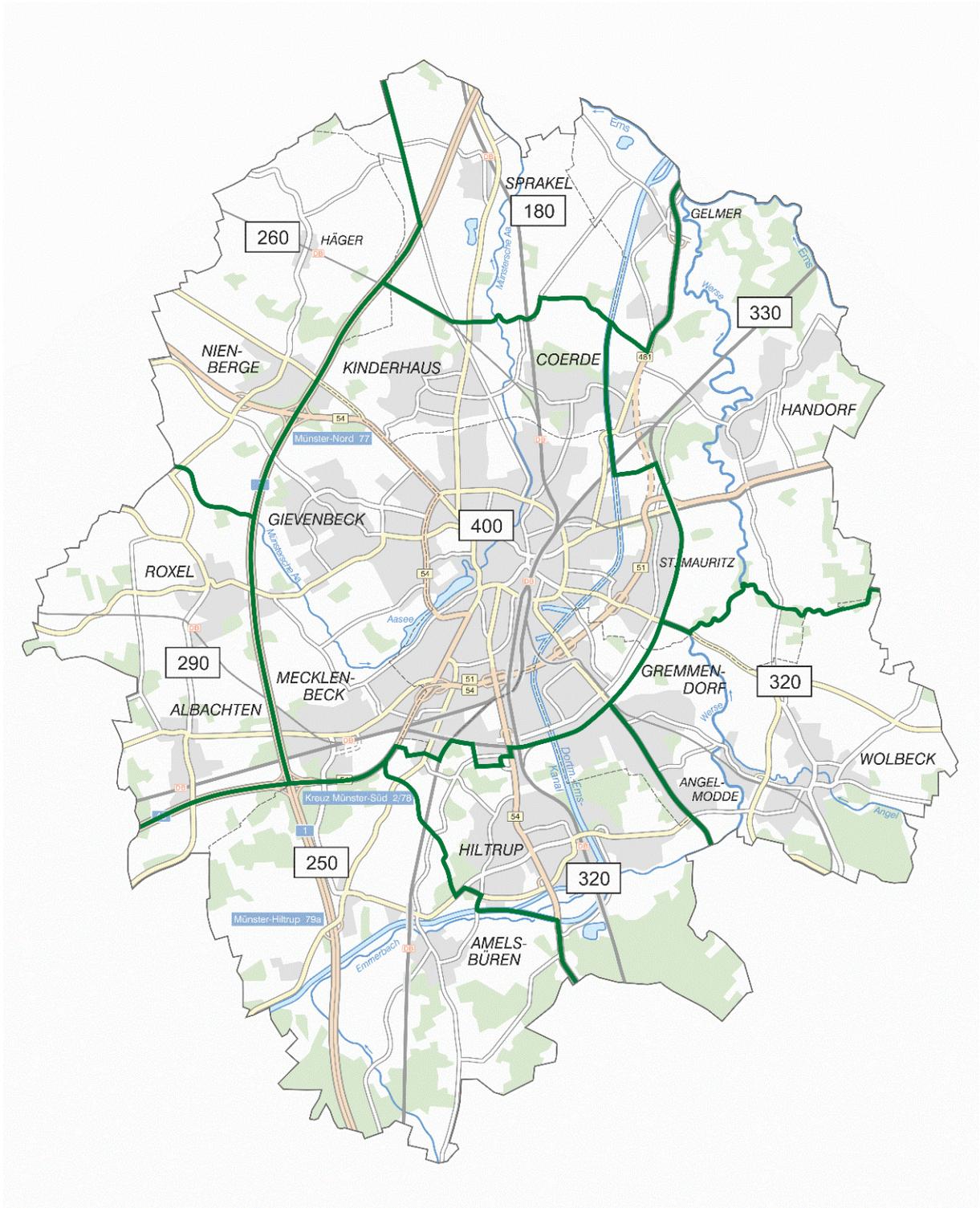
Die Richtwerte werden regional gegliedert ausgewiesen (siehe Schaubild 15). Im gesamten Stadtgebiet der Stadt Münster beträgt der Richtwert für **forstwirtschaftlich genutzte Flächen** 1,00 Euro/m² (ohne Aufwuchs).

Schaubild 15: Bodenrichtwerte in Euro/m² für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

A = Ackerland und ackerfähiges Grünland

GR = Dauergrünland

Schaubild 16: Bodenrichtwerte in Euro/m² für Wohngrundstücke im Außenbereich (W-ASB)



Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke mit ortsüblicher Erschließung im Außenbereich (W-ASB) sind im Schaubild 16 dargestellt. Sie gelten für Wohngrundstücke mit einer Grundstücksgröße von 1.000 m².

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 seitdem kontinuierlich fortgeschrieben

Bodenrichtwerte für Gewerbe im Außenbereich

Vom Gutachterausschuss wurde erstmals zum 01.01.2022 ein pauschaler Bodenrichtwert für Gewerbegrundstücke im Außenbereich (GE-ASB) in Höhe von 50 Euro/m² inklusive ortsüblicher Erschließung beschlossen. Hierbei handelt es sich um **klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung**. Dieser Wert ist zum 01.01.2025 **auf 55 Euro/m² angehoben**.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Für die Ermittlung der Durchschnittspreise wurden die oberen 10 % der höchsten und die unteren 10 % der niedrigsten Kaufpreise außer Acht gelassen. Damit beziehen sich die folgenden Angaben jeweils auf rd. 80 % aller Kaufpreise.

Ein freistehendes Einfamilienhaus kostet im Jahr 2024 zwischen 2.600 und 5.900 Euro/m² WF. Rund 80 % aller Reihemittelhäuser kosten 2024 zwischen 2.500 und 4.300 Euro/m² WF. 80 % aller Doppelhaushälften und Reihenendhäuser werden zu Preisen zwischen 2.800 und 5.400 Euro/m² WF verkauft. Die Reihemittelhausgrundstücke sind zwischen 150 - 300 m² groß, die Doppelhaus- und Reihenendhausgrundstücke zwischen 200 und 500 m² und die Grundstücke für typische, freistehende Einfamilienhäuser zwischen 350 und 800 m².

Tabelle 18: Verkäufe von Normaleigentum

Jahr	freistehende Einfamilienhäuser		Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Reihemittelhäuser	
	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF
2015	391.000	2.614	327.000	2.662	247.000	2.414
2016	435.000	2.909	358.000	2.853	248.000	2.322
2017	476.000	3.179	377.000	2.938	318.000	2.666
2018	568.000	3.820	428.000	3.306	351.000	2.823
2019	550.000	3.774	482.000	3.544	360.000	3.084
2020	543.000	3.854	519.000	3.924	393.000	3.342
2021	661.000	4.572	562.000	4.369	449.000	3.842
2022	690.000	4.500	595.000	4.475	501.000	4.001
2023	646.000	3.927	541.000	4.123	438.000	3.558
2024	600.000	3.988	538.000	4.050	384.000	3.207

Die Tabelle 18 zeigt die Durchschnittspreise für typische, freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften / Reihenendhäuser und Reihemittelhäuser sowie die Durchschnittspreise bezogen auf den m² Wohnfläche.

Der Auswertung liegen bei den freistehenden Einfamilienhäusern 62, bei den Doppelhaushälften und Reihenendhäusern 84 und bei den Reihemittelhäusern 37 geeignete Kauffälle zu Grunde.

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

In den dargestellten Preisen sind die Anteile von Garagen und Stellplätzen auf separaten Grundstücken sowie sonstige eventuelle Nebenflächen (z. B. Anteile an Garagenhöfen, Wegeflächen) und deren Bodenwertanteile nicht enthalten.

Tabelle 19: Durchschnittspreise 2024, individueller Wohnungsbau

Typ	Baujahre	Anzahl	Grundstücksgröße m ²	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ² WF	Gesamtkaufpreis €	
Freistehende Einfamilienhäuser	bis 1974	34	622	148	3.867	573.000	
	1975 - 1994	15	569	146	3.982	579.000	
	Grundstücksgröße 350 - 800 m ²	1995 - 2009	5	491	164	4.303	692.000
	Wohnfläche 75 - 235 m ²	2010 - 2022	8	514	161	4.320	696.000
	Neubau	-	-	-	-	-	
Doppelhaushälften	bis 1974	11	411	126	3.605	460.000	
	1975 - 1994	17	359	134	3.838	511.000	
	Grundstücksgröße 200 - 500 m ²	1995 - 2009	11	320	143	4.296	612.000
	Wohnfläche 98 - 186 m ²	2010 - 2022	5	333	154	4.438	680.000
	Neubau	12	309	137	4.766	654.000	
Reihenendhäuser	bis 1974	13	330	104	3.753	388.000	
	1975 - 1994	7	299	134	3.369	445.000	
	Grundstücksgröße 200 - 500 m ²	1995 - 2009	*	*	*	*	
	Wohnfläche 67 - 190 m ²	2010 - 2022	*	*	*	*	
	Neubau	4	320	143	4436	634.000	
Reihenmittelhäuser	bis 1974	16	199	106	3.094	322.000	
	1975 - 1994	13	218	129	3.082	396.000	
	Grundstücksgröße 150 - 300 m ²	1995 - 2009	5	196	127	3.643	465.000
	Wohnfläche 71 - 170 m ²	2010 - 2022	-	-	-	-	
	Neubau	3	210	147	3.624	530.000	

* weniger als 3 Kauffälle vorhanden

In den folgenden Tabellen 20 – 25 sind die Kaufpreise des Jahrgangs 2023 mit dem entsprechenden Index auf den Jahrgang 2024 angepasst.

Tabelle 20: Durchschnittspreise 2023/2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m² Wohnfläche nach Wohnwerten und Baujahren

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (max. 1.500 m² Grundstückgröße)					
Wohnwerte Lage/Qualität	Baujahre	Median €/m² WF	Anzahl	Gesamtmittel €/m² WF	Typische Preise €/m² WF
Einfach Einfache, unterdurchschnittliche Lage	1950-1974	3.030	4	2.580	2.400 - 4.000
Mittel mittlere Lage / durchschnittlich	bis 1949	*	*		*
	1950 - 1959	3.220	20	3.570	2.000 - 4.500
	1960 - 1969	3.370	36		2.400 - 4.000
	1970 - 1979	3.260	32		2.300 - 4.200
	1980 - 1989	3.590	16		2.400 - 4.600
	1990 - 1999	3.590	12		3.000 - 4.200
ab 2000	3.880	12	3.200 - 4.700		
Gehoben gute, i.d.R. zentrumsnahe Lage / überdurchschnittlich	bis 1949	*	*		*
	1950 - 1974	5.650	9	5.190	4.400 - 6.400
	1975 - 1999	5.530	6		4.700 - 6.400
	ab 2000	4.920	18		2.900 - 5.700
Stark gehoben sehr gute Lage / großzügig, exklusiv	bis 1949	*	*		
	1950 - 1974	-	-	6.490	6.000 - 7.000
	1975 - 1999	-	-		
	ab 2000	*	*		

* weniger als 3 Kauffälle vorhanden

Tabelle 21: Durchschnittspreise 2023/2024 in Euro/m² Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstückgröße 350 - 800 m²			
Lage	Anzahl	Median	Preisspanne
Zone 3 - innerer Stadtrand			
alle Lagen	22	5.190	3.130 - 7.000
Zone 4 - äußerer Stadtrand			
alle Lagen	21	3.450	2.440 - 6.320
Zone 5 - äußere Stadtteile			
alle Lagen	78	3.590	1.940 - 6.120

Tabelle 22: Durchschnittspreise 2023/2024 in Euro/m² Wohnfläche für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser

Doppelhaushälften / Reihenendhäuser			
Grundstücksgröße 200 - 500 m ²			
Lage	Anzahl	Median	Preisspanne
Zone 3 - innerer Stadtrand			
alle Lagen	33	4.150	2.890 - 7.040
Zone 4 - äußerer Stadtrand			
alle Lagen	67	3.730	1.880 - 5.420
Zone 5 - äußere Stadtteile			
alle Lagen	118	3.570	1.310 - 6.030

Tabelle 23: Durchschnittspreise 2023/2024 in Euro/m² Wohnfläche für Reihenmittelhäuser

Reihenmittelhäuser			
Grundstücksgröße 150 - 300 m ²			
Lage	Anzahl	Median	Preisspanne
Zone 3 - innerer Stadtrand			
alle Lagen	16	3.200	1.120 - 5.640
Zone 4 - äußerer Stadtrand			
alle Lagen	37	3.200	2.090 - 4.880
Zone 5 - äußere Stadtteile			
alle Lagen	49	2.760	1.270 - 4.380

Eine zu erwartende Abhängigkeit der Kaufpreise von der Lage und der Entfernung zum Zentrum lässt sich im Einzelnen nicht eindeutig nachweisen.

Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge über Doppelhaushälften / Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser erlaubt auch eine Aufteilung nach Neubauten und Bestandsimmobilien. Die in den beiden folgenden Tabellen dargestellten Werte sind Durchschnittswerte, die nur für eine überschlägige Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit verwendet werden können.

Tabelle 24: Durchschnittspreise 2023/2024 in Euro/m² Wohnfläche für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser mit 200 bis 500 m² Grundstücksgröße

Lage	Neubau	Bestandsimmobilie
Zone 3 - innerer Stadtrand		
alle Lagen	-	2.900 - 5.100
Zone 4 - äußerer Stadtrand		
alle Lagen	4.400 - 5.100	2.600 - 5.100
Zone 5 - äußere Stadtteile		
alle Lagen	4.200 - 5.100	2.500 - 5.000

Tabelle 25: Durchschnittspreise 2023/2024 in Euro/m² Wohnfläche für Reihenmittelhäuser

Lage	Neubau Grundstücksgröße 110 - 149 m²	Bestandsimmobilie Grundstücksgröße 150 - 300 m²
Zone 3 - innerer Stadtrand alle Lagen	-	2.800 - 3.800
Zone 4 - äußerer Stadtrand alle Lagen	-	2.500 - 4.000
Zone 5 - äußere Stadtteile alle Lagen	3.300 - 4.000	2.200 - 3.900

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss in der Stadt Münster hat zum 01.01.2025 neue Immobilienrichtwerte beschlossen. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in Euro/m² Wohnfläche, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“ auf einem typischen Grundstück. Sie sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV und bilden eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV.

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

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

Für die Ableitung der Immobilienrichtwerte werden die Kaufpreise aus den Geschäftsjahren 2022 – 2024 statistisch mittels einer räumlich autoregressiven Regression (SAR - spatial conditional and simultaneous autoregressive model) analysiert. Aufgrund der sich jährlich ändernden Datengrundlage und neuen Gesamtauswertung sind die Immobilienrichtwerte 2025 nicht direkt mit den Immobilienrichtwerten der Vorjahre vergleichbar.

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

Merkmal	Normobjekt Ausprägung
Vertragsjahr	2024
Baujahr	1970 bis < 1980
Ergänzende Gebäudeart	freistehende Gebäude
Gebäudestandard	mittel
Gesamtgrundstücksfläche	400 bis < 500 m²
Unterkellerung	vorhanden
Wohnfläche insg.	135 bis < 150 m²
Wohnlage	mittel

Für jede Merkmalsausprägung sind Umrechnungskoeffizienten aus den berechneten Regressionskoeffizienten abgeleitet. **Die Umrechnungskoeffizienten sind zwingend immer vollständig anzuwenden.** Es muss für jedes durch Umrechnungskoeffizienten abgebildetes Merkmal (Vertragsjahr, Baujahr, ergänzende Gebäudeart, Gebäudestandard, Gesamtgrundstücksfläche, Unterkellerung, Wohnfläche und Wohnlage) ein Umrechnungskoeffizient angewendet werden (multiplikative Verkettung).



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

1 = sehr gut

2 = gut

3 = mittel

4 = einfach

Beispiel:

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

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

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

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

Folgende Umrechnungskoeffizienten wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet:

Schaubild 17: Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser



5.1.3 Preisindex für den individuellen Wohnungsbau

Der Preisindex für den individuellen Wohnungsbau ist auf Grundlage aller geeigneten Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Kaufjahren 2022-2024 für die Index-Jahre 2024 und 2025 neu abgeleitet. Die Anteile von Garagen, Stellplätzen, sonstigen eventuellen Nebenflächen (z. B. Anteile an Garagenhöfen, Wegeflächen) und deren Bodenwertanteile sind in den ausgewerteten Kauffällen nicht enthalten. Preise, die um mehr als 30 % vom Mittelwert abwichen, sind als Ausreißer eliminiert. Unterschiede zu vorher veröffentlichten Indexreihen resultieren daraus, dass zusätzlich ausgewertete Verträge aus den genannten Kaufjahren einfließen.

Tabelle 26: Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser

bebaute Grundstücke			
Index zum 01.01.	Ein- und Zweifamilienhäuser	Index zum 01.01.	Ein- und Zweifamilienhäuser
		2006	53,8
1987	30,1	2007	52,7
1988	29,2	2008	53,2
1989	30,1	2009	52,7
1990	30,7	2010	53,2
1991	31,7	2011	54,8
1992	33,1	2012	54,3
1993	34,1	2013	58,6
1994	36,1	2014	61,0
1995	39,7	2015	66,4
1996	39,7	2016	69,0
1997	39,7	2017	73,2
1998	40,5	2018	78,4
1999	41,3	2019	83,5
2000	42,6	2020	89,6
2001	42,6	2021	94,6
2002	41,2	2022	109,9
2003	40,8	2023	115,0
2004	42,1	2024	104,1
2005	42,5	2025	100,0

5.1.4 Sachwertfaktoren

Im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren werden Kaufverträge über Weiterverkäufe und Neubauverkäufe (Normaleigentum) von Reihenmittelhäusern, Reihenendhäusern, Doppelhaushälften sowie freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den Zonen 3 bis 5 des Jahres 2024 ausgewertet. Die Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren ist unter 8.4 erläutert.

Nach Prüfung auf Normalverteilung sowie Ausschluss etwaiger Ausreißer stehen für die Auswertung insgesamt 272 Kauffälle zur Verfügung. Die Auswertung erfolgt über eine multiple Regressionsanalyse, das Bestimmtheitsmaß beträgt rd. 44 %.

Das Ergebnis zeigt Abhängigkeiten von den Zonen (Zone 3, 4, 5), dem vorläufigen Sachwert und der Restnutzungsdauer. Allerdings ist keine Differenzierung zwischen den Teilmärkten Reihenmittel-, Reihenendhäusern, Doppelhaushälften sowie freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern erkennbar, so dass alle Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus zusammengefasst werden.

Tabelle 27: Kennzahlen der Stichproben

individueller Wohnungsbau (RH, REH, DHH, EFH, ZFH)				
Mittelwert (+/- Standardabweichung der Einzelwerte)*				
Anzahl insgesamt	272			
davon im Einzelnen	52 RH	36 REH	87 DHH	97 EFH/ZFH
Sachwertfaktor	1,04 (+/- 0,23)			
vorläufiger Sachwert	564.000 € (+/- 267.000 €)			
Kaufpreis	3.848 €/m ² (+/- 1.164 m ²)			
Grundstückgröße	454 m ² (+/- 221 m ²)			
Bodenrichtwert	718 €/m ² (+/- 252 €/m ²)			
Bodenwert	339.000 € (+/- 213.000 €)			
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	59 % (+/- 17 %)			
Bruttogrundfläche	280 m ² (+/- 95 m ²)			
Wohnfläche	142 m ² (+/- 39 m ²)			
Baujahr	1985 (+/- 18 Jahre)			
Restnutzungsdauer	41 Jahre (+/- 18 Jahre)			

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

Aus der Rücktransformation sind die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Sachwertfaktoren für den gesamten individuellen Wohnungsbau abgeleitet (Tabelle 28).

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 28: Sachwertfaktoren (Normaleigentum) des individuellen Wohnungsbaus

Zone	vorl. Sachwert in €	Restnutzungsdauer in Jahren						
		20	30	40	50	60	70	80
3	400.000	1,10	1,16	1,22	1,28	1,34	1,40	1,46
	500.000	1,02	1,08	1,14	1,20	1,26	1,32	1,38
	600.000	0,96	1,02	1,08	1,14	1,20	1,26	1,32
	700.000	0,91	0,97	1,03	1,09	1,15	1,21	1,27
	800.000	0,87	0,93	0,99	1,05	1,11	1,17	1,23
	900.000	0,84	0,90	0,96	1,02	1,08	1,14	1,20
	1.000.000	0,81	0,87	0,93	0,99	1,05	1,11	1,17
	1.100.000	0,79	0,85	0,91	0,97	1,03	1,09	1,15
	1.200.000	0,77	0,83	0,89	0,95	1,01	1,07	1,13
	1.300.000	0,75	0,81	0,87	0,93	0,99	1,05	1,11
4	300.000	1,15	1,21	1,27	1,33	1,39	1,45	1,51
	400.000	1,03	1,09	1,15	1,21	1,27	1,33	1,39
	500.000	0,95	1,01	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31
	600.000	0,88	0,95	1,01	1,07	1,13	1,19	1,25
	700.000	0,84	0,90	0,96	1,02	1,08	1,14	1,20
	800.000	0,80	0,86	0,92	0,98	1,04	1,10	1,16
	900.000	0,77	0,83	0,89	0,95	1,01	1,07	1,13
	1.000.000	0,74	0,80	0,86	0,92	0,98	1,04	1,10
	1.100.000	0,72	0,78	0,84	0,90	0,96	1,02	1,08
	1.200.000	0,70	0,76	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06
5	200.000	1,28	1,34	1,40	1,46	1,52	1,58	1,64
	300.000	1,07	1,13	1,19	1,26	1,32	1,38	1,44
	400.000	0,95	1,01	1,07	1,13	1,19	1,25	1,32
	500.000	0,87	0,93	0,99	1,05	1,11	1,17	1,23
	600.000	0,81	0,87	0,93	0,99	1,05	1,11	1,17
	700.000	0,76	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12
	800.000	0,72	0,78	0,84	0,90	0,96	1,02	1,08
	900.000	0,69	0,75	0,81	0,87	0,93	0,99	1,05
	1.000.000	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,97	1,03
	1.100.000	0,64	0,70	0,76	0,82	0,88	0,94	1,00

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.

Der Liegenschaftszinssatz für die Ein- und Zweifamilienhäuser ist aus geeigneten Kauffällen des Jahres 2024 abgeleitet. Die Ermittlung der notwendigen Mieten ist unter 8.5 beschrieben. Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes werden lediglich Verkäufe aus den Zonen 3, 4 und 5 ausgewertet.

Tabelle 29: Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser	
Mittelwert (+/- Standardabweichung der Einzelwerte)	
Liegenschaftszinssatz	2,1 % (+/- 0,5 %)
Lage	Zone 3 bis 5
Anzahl der Fälle	286
Ø Wohn-/Nutzungsfläche	141 m ² (+/- 37 m ²)
Ø Kaufpreis	3.889 €/m ² (+/- 1.088 €/m ²)
Ø Rohertragsvervielfältiger	32,0 (+/- 6,8)
Ø Bewirtschaftungskosten	15,9 % (+/- 2,3 %)
Ø Restnutzungsdauer	42 Jahre (+/- 18 Jahre)

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

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 8.5 erläutert.

Tabelle 30: Liegenschaftszinssatz für den Geschosswohnungsbau

Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude (mit bis zu 50 % gewerblichem Rohertrag)	
Mittelwert (+/- Standardabweichung der Einzelwerte)	
Liegenschaftszinssatz	2,1 % (+/- 1,0 %)
Lage	alle
Anzahl der Fälle	44
Ø Wohn-/Nutzungsfläche	461 m ² (+/- 249 m ²)
Ø Kaufpreis	3.255 €/m ² WF (+/- 1.476 €/m ²)
Ø Miete	9,56 €/m ² (+/- 1,80 €/m ²)
Ø Bewirtschaftungskosten	18,9 % (+/- 3,3 %)
Ø Restnutzungsdauer	32 Jahre (+/- 13 Jahre)

Wie im Vorjahr sind die Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude zusammen ausgewertet. Die aus den Vorjahren bekannten Einflussgrößen können 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 wesentlichen Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz. Bei den Dreifamilienhäusern konnte eine Tendenz zu leicht niedrigeren Liegenschaftszinssätzen beobachtet werden.

Vor diesen Hintergründen ist die Wertrelevanz einer Einflussgröße ggfs. nach sachverständigem Ermessen zu ermitteln bzw. ist der Werteeinfluss ggfs. nach § 9 Abs. 3 ImmoWertV sachverständig zu schätzen.

5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren

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

Für die Ermittlung von Ertragsfaktoren wird 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 31: Rohertragsfaktoren

Typ und Lage	Rohertragsfaktor	
	Mittel	St.Abw.
Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte (mit bis zu einschl. 50 % gewerblichen Rohertrag)		
alle Lagen	27,4	+/- 7,2

Der Auswertung für das Segment der Dreifamilien-, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzten Gebäude liegen 44 Kauffälle aus dem Jahr 2024 zu Grunde.

5.2.3 Preisindex für Drei- und Mehrfamilienhäuser

Tabelle 32: Preisindex für Drei- und Mehrfamilienhäuser

Für die Ableitung der Indizes wurden Kaufpreise von Drei- und Mehrfamilienhäusern mit einem gewerblichen Anteil bis zu 50 % ausgewertet. Preise, die um mehr als 30 % vom Mittelwert abweichen, sind als Ausreißer eliminiert. Unterschiede zu früher veröffentlichten Indexreihen resultieren aus einer Neuberechnung, insbesondere für die zwei vorangegangenen Kaufjahre.

Bebaute Grundstücke	
Index zum 01.01.	Drei- und Mehrfamilienhäuser
2018	91
2019	89
2020	96
2021	96
2022	118
2023	123
2024	96
2025	100

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 33: Preisentwicklung (Mehr- und Dreifamilienhäuser, gewerbliche Nutzung bis 20 % Roh-ertrag, nur Kauffälle < 5 Mio. Euro)

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ø Preis je Kauffall in 1.000 €	881	1.145	1.552	1.298	1.281	1.441	1.605	1.657	1.202	1.428
€/m ² WF / NF	2.245	2.496	2.933	2.957	3.140	3.185	3.449	3.940	3.134	3.283
mittleres Baujahr	1956	1956	1960	1960	1955	1954	1948	1951	1947	1957
Restnutzungs-dauer in Jahren*	-	-	-	-	-	-	-	32	28	32

* Die mittlere geschätzte modifizierte Restnutzungsdauer wurde ab dem Berichtsjahr 2022 abgeleitet.

Tabelle 34: Preisentwicklung (gemischt genutzte Objekte > 20 % gewerblicher Rohertrag)

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Ø Preis je Kauffall in 1.000 €	1.382	2.590	1.725	2.101	3.887	1.778	3.220	2.275	1.893	1.767
€/m ² WF / NF	2.336	2.064	2.040	2.167	2.832	2.876	3.941	3.493	2.788	3.198
mittleres Baujahr	1930	1956	1961	1956	1956	1942	1947	1962	1962	1887**
Restnutzungs-dauer in Jahren ***	-	-	-	-	-	-	-	41	37	34

* Es handelt sich um lediglich 3 Kauffälle.

** Median: 1955

*** Die mittlere geschätzte modifizierte Restnutzungsdauer wurde ab dem Berichtsjahr 2022 abgeleitet.

Tabelle 35: Durchschnittspreise 2024 in Euro/m² Wohnfläche für Objekte in mittlerer Lage

Typ	Mittelwert	Standard-abweichung	Median	Anzahl
Dreifamilienhäuser	3.500 €/m ²	+/- 820 €/m ²	3.103 €/m ²	4*
Mehrfamilienhäuser, gewerbliche Nutzung bis 20 % Rohertrag	3.252 €/m ²	+/- 1.568 €/m ²	2.797 €/m ²	37**
gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 20 % gewerblichem Rohertrag	2.584 €/m ²	+/- 204 €/m ²	2.566 €/m ²	3***

* Insgesamt wurden 7 Kauffälle in diesem Immobilienteilmarktsegment ausgewertet.

* Insgesamt wurden 37 Kauffälle in diesem Immobilienteilmarktsegment ausgewertet.

* Insgesamt wurden 4 Kauffälle in diesem Immobilienteilmarktsegment ausgewertet.

Für **Garagen** auf separaten Grundstücken (z.B. auf Garagenhöfen, einschließlich Grundstücksanteil und sonstiger Außenanlagen) werden im Jahr 2024 folgende Kaufpreise erzielt:

Tabelle 36: Durchschnittspreise für Garagen (inkl. Bodenwertanteil)

Art/Typ	Mittelwert	Standard-abweichung	Median	Minimum	Maximum	Anzahl*
Garage	14.000 €	+/- 5.800 €	15.000 €	6.000 €	21.000 €	13

* Davon lagen 11 Garagen in der Zone 5 (siehe Punkt 8.1 „Gebietseinteilung“).

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Durchschnittspreise

Bürogebäude

Aus Kaufverträgen der Jahre 2018 bis 2023 sind die unten aufgeführten typischen Werte für Bürogebäude ermittelt. Für die Berichtsjahre 2022 und 2024 lagen keine geeigneten Kaufverträge in diesem Marktsegment vor.

Tabelle 37: Typische Preise für Bürogebäude in Euro/m² Nutzungsfläche inkl. Bodenwertanteil, Grundstücksgröße Ø 4.000 m², Bodenwertniveau Ø 1.250 Euro/m², Nutzungsfläche Ø 4.500 m²

Lage	Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis €/m ² NF	Typische Preise €/m ² NF
zentrumsnah / Bahnhofsquartier	1950 - 1960	3	3.200	2.300 - 4.100
dezentral	1980 - 1999	4	2.400	2.100 - 2.800
	2000 - 2015	2	3.000	2.100 - 3.900

Der Rohertragsvervielfältiger für Bürogebäude in allen Lagen und allen Baujahren beträgt im Mittel 20,5 mit einer Standardabweichung von +/- 5,0.

Bürogebäude innerhalb klassischer Gewerbegebiete

Aus Kaufverträgen der Jahre 2018 bis 2023 sind die unten aufgeführten typischen Werte für Bürogebäude innerhalb klassischer Gewerbegebiete ermittelt. Für die Berichtsjahre 2022 und 2024 liegen keine geeigneten Kaufverträge in diesem Marktsegment vor.

Tabelle 38: Typische Preise für Bürogebäude innerhalb klassischer Gewerbegebiete in Euro/m² Nutzungsfläche inkl. Bodenwertanteil, Grundstücksgröße Ø 2.950 m², Bodenwertniveau Ø 85 Euro/m², Nutzungsfläche Ø 1.500 m²

Lage	Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis €/m ² NF	Typische Preise €/m ² NF
klassisches Gewerbegebiet	bis 1999	5	1.520	900 - 2.200
	ab 2000	2	2.250	2.200 - 2.300

Gewerbe-/Industriegebäude

Aus Kaufverträgen der Jahre 2019 - 2024 sind die in untenstehender Tabelle aufgeführten typischen Werte für gewerblich genutzte 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 3.000 m², Bodenwertniveau Ø 75 Euro/m², Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis Ø 25 %, Nutzungsfläche Ø 1.300 m²

Lage	Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis €/m ² NF	Typische Preise €/m ² NF
klassisches Gewerbegebiet	bis 1999	12	750	510 - 1.000
	ab 2000	5	1.430	910 - 1.940

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

Geschäfts- und Warenhäuser

Aus Kaufverträgen der Jahre 2021 bis 2024 sind die in untenstehender Tabelle aufgeführten typischen Werte für Geschäftshäuser (auch mit untergeordnetem Anteil von Wohnnutzungen) in 1A-Lage (gemäß Handelsimmobilienreport der Wirtschaftsförderung Münster GmbH) ermittelt. Aus dem Berichtsjahr 2023 liegen 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. Bodenwertanteil, Grundstücksgröße Ø 260 m², Nutzungsfläche Ø 700 m²

Lage	Anzahl	Durchschnittspreis €/m ² NF	Typische Preise €/m ² NF
1A-TOP bzw. 1A	5	9.200	7.000 - 11.500

5.3.2 Liegenschaftszinssätze

Tabelle 41: Liegenschaftszinssätze für Geschäfts-, Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in %
Geschäfts- und Bürogebäude	3,5 - 6,0
Reine Gewerbeobjekte	5,0 - 8,0

Die Liegenschaftszinssätze für die Geschäfts-, Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude sind 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

Neubauwohnungen werden im Berichtszeitraum durchschnittlich 2 % günstiger verkauft als im Vorjahr, Weiterverkäufe hingegen um 6 % teurer. Bei den Umwandlungen sind allgemeine Aussagen zur Preisentwicklung nicht möglich, da die Preise sehr stark vom Zustand und der Ausstattung der Wohnungen abhängen.

Die Durchschnittspreise für Wohnungseigentum sind auf Grundlage aller geeigneten Kauffälle im Normaleigentum aus dem Jahr 2024 abgeleitet. Bei der Ermittlung sind (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 bzw. 8.4) addiert werden.

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.

Im Ersterwerb sind 99 Kauffälle aus dem Jahr 2024 ausgewertet, im Weiterverkauf 660 Kauffälle. 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 42: Durchschnittspreise nach Art der Veräußerung (nur Normaleigentum)

Jahr	Ersterwerb €/m ² WF	Weiterverkauf €/m ² WF	Umwandlung €/m ² WF
2015	3.814	2.079	3.260
2016	4.229	2.180	2.963
2017	4.473	2.345	3.333
2018	4.610	2.510	3.469
2019	4.834	2.845	4.611
2020	6.157	3.296	4.451
2021	5.836	3.590	5.324
2022	6.298	4.054	6.019
2023	6.538	3.618	5.771
2024	6.486	3.844	5.735

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	€/m ² WF								
2015	3	4.138	49	4.511	112	4.110	27	3.627	77	2.992
2016	38	5.992	64	4.565	89	4.328	63	3.758	67	3.220
2017	4	6.548	129	4.993	33	5.229	52	4.094	72	3.417
2018	3	6.923	42	5.097	48	5.316	6	3.840	54	3.560
2019	-	-	50	5.493	85	5.263	57	5.038	81	3.833
2020	-	-	264	7.092	83	6.092	20	4.632	117	4.355
2021	-	-	24	7.726	94	6.306	11	5.049	66	4.610
2022	-	-	8	8.559	58	6.983	32	5.504	29	5.179
2023	-	-	12	8.147	36	7.234	39	5.900	27	5.831
2024	-	-	13	7.529	18	7.081	31	6.625	37	5.667

Das Preisniveau ist bis auf wenige Ausnahmen deutlich von der Entfernung zum 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	€/m ² WF								
2015	8	3.676	128	3.121	122	2.600	209	1.690	224	1.489
2016	14	3.174	130	3.272	123	2.652	199	1.650	212	1.656
2017	3	3.069	104	3.545	120	3.049	182	1.845	235	1.812
2018	16	3.649	117	3.616	149	3.308	222	1.859	224	1.941
2019	14	4.594	134	4.101	134	3.463	179	2.121	252	2.277
2020	11	4.087	135	4.601	153	3.786	183	2.581	212	2.679
2021	10	4.696	125	5.120	124	4.462	205	2.864	190	2.719
2022	6	5.258	142	5.516	118	4.604	164	3.301	178	3.173
2023	7	4.121	137	4.763	121	4.135	153	2.947	142	2.774
2024	12	5.322	174	5.017	152	4.253	161	3.050	161	2.876

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	€/m ² WF								
2015	-	-	34	3.353	35	3.783	5	2.421	10	1.534
2016	*	*	16	3.568	39	3.446	13	1.911	18	1.961
2017	-	-	16	4.522	31	3.735	13	1.817	8	1.860
2018	-	-	22	4.830	9	4.166	21	1.759	*	*
2019	*	*	63	4.975	25	4.777	8	1.690	4	2.651
2020	6	3.976	23	4.863	15	4.943	14	5.094	13	2.684
2021	*	*	19	5.922	29	4.903	-	-	*	*
2022	-	-	50	6.322	13	5.296	*	*	*	*
2023	-	-	34	6.354	8	4.673	-	-	3	3.595
2024	-	-	35	6.111	14	5.567	-	-	5	3.573

* weniger als 3 Kauffälle vorhanden

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

Tabelle 46: Mittlere Preise für den Ersterwerb in Euro/m² Wohnfläche in Abhängigkeit von der Wohnfläche und der Entfernung

Lage	Wohnfläche in m ²	
	<=75 m ²	>75 m ²
Zone 2 - zentrumsnah - alle Lagen	7.410	7.925
Zone 3 - innerer Stadtrand - alle Lagen	6.738	7.511
Zone 4 - äußerer Stadtrand - alle Lagen	6.955	5.819
Zone 5 - äußere Stadtteile - alle Lagen	5.767	5.501

Wie zu erwarten sind Abhängigkeiten von der Lage bzw. von der Entfernung zum Stadtzentrum 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	
	<=55	>55
Zone 1 - Zentrum - alle Lagen	5.476	*
Zone 2 - zentrumsnah - alle Lagen	4.624	5.863
Zone 3 - innerer Stadtrand - alle Lagen	4.062	5.411
Zone 4 - äußerer Stadtrand - alle Lagen	2.801	5.232
Zone 5 - äußere Stadtteile - alle Lagen	2.860	3.626

* weniger als 3 Kauffälle vorhanden

Tabelle 48: Wertverhältnisse für den Weiterverkauf in % (Neubau Ersterwerb 2024 = 100)

Lage	Restnutzungsdauer in Jahren					
	<80	<70	<60	<50	<40	<30
Zonen 1 bis 3	rd. 90	rd. 80	rd. 75	rd. 65	rd. 60	*
Zonen 4 und 5	rd. 75	rd. 75	rd. 50	rd. 50	rd. 45	*

* Bei Objekten höheren Alters sind Modernisierungen bzw. Sanierungen durch Verlängerung der Restnutzungsdauer zu berücksichtigen.

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

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss in der Stadt Münster hat zum 01.01.2025 neue Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen beschlossen. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in Euro/m² Wohnfläche, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“ auf einem typischen Grundstück. Sie sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV und bilden eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV.

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

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

Für die Ableitung der Immobilienrichtwerte werden die Kaufpreise aus den Geschäftsjahren 2022 – 2024 statistisch mittels einer räumlich autoregressiven Regression (SAR - spatial conditional and simultaneous autoregressive model) analysiert. Aufgrund der sich jährlich ändernden Datengrundlage und neuen Gesamtauswertung sind die Immobilienrichtwerte 2025 nicht direkt mit den Immobilienrichtwerten der Vorjahre vergleichbar.

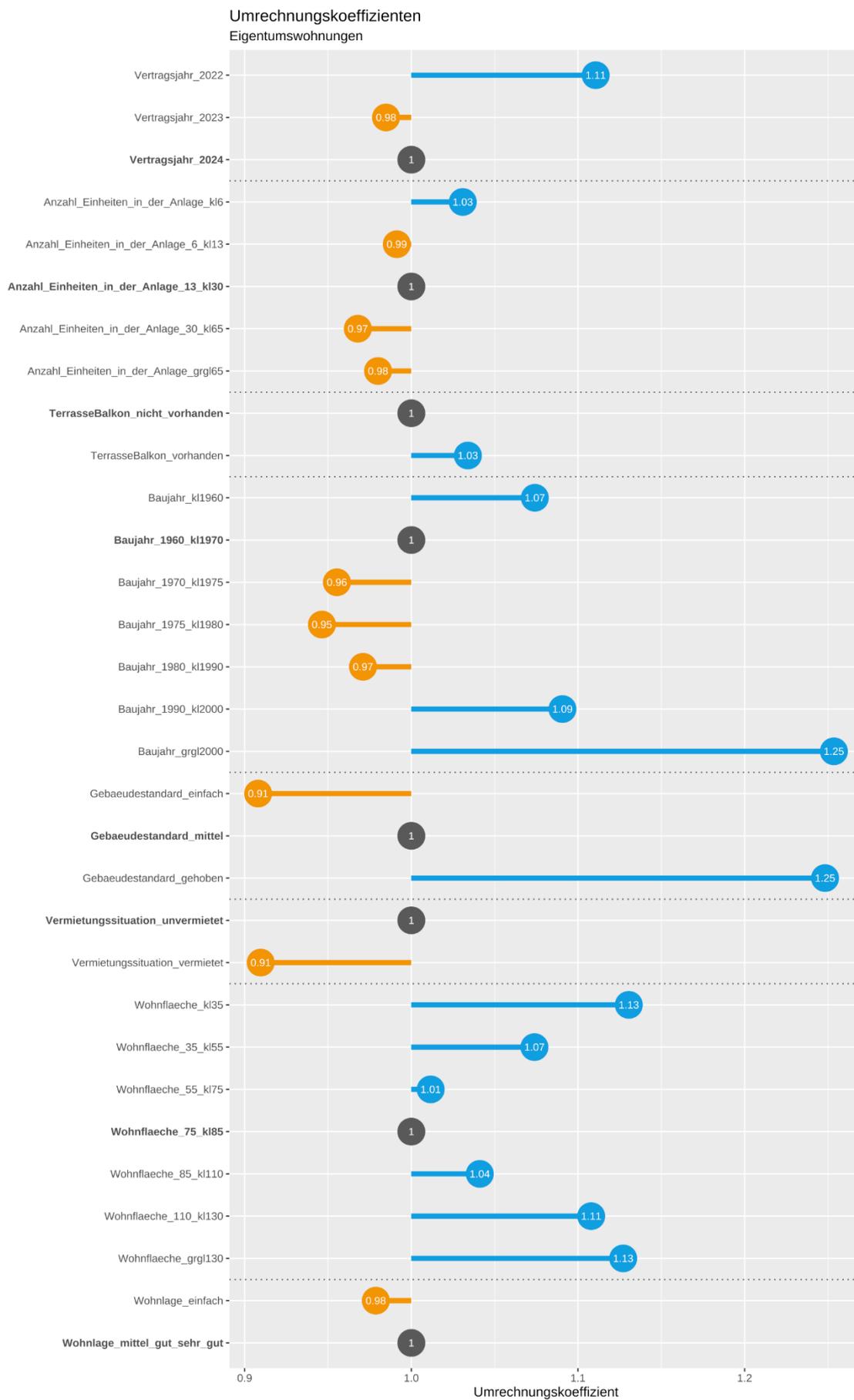
Anhand der Datengrundlage ist folgendes Normobjekt für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf definiert:

Merkmal	Normobjekt Ausprägung
Vertragsjahr	2024
Anzahl Einheiten in der Anlage	13 bis < 30
Terrasse/ Balkon	nicht vorhanden
Baujahr	1960 bis < 1970
Gebäudestandard	mittel
Vermietungssituation	unvermietet
Wohnfläche insg.	75 m ² bis < 85 m ²
Wohnlage	mittel

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

Folgende Umrechnungskoeffizienten wurden für Wohnungseigentum abgeleitet:

Schaubild 18: Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen





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

1 = sehr gut

2 = gut

3 = mittel

4 = einfach

Beispiel:

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

Mit Eingabe der Adresse werden die Lageklassen angezeigt, in diesem Fall die Nummer 34. Die Ziffer ‚3‘ steht für die Lage in Zone 3 (innerer Stadtrand). Die Ziffer ‚4‘ steht für die Wohnlagenklasse 4 (einfache Wohnlage). **Die Umrechnungskoeffizienten für die Wohnlage dürfen ausschließlich nach dieser Lageklasseneinteilung verwendet werden (Modellkonformität).**

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

6.1.3 Indexreihen

Die Preisindizes für neue Eigentumswohnungen (Ersterwerb) und für Weiterverkauf (Bestandswohnungen) wurde auf Grundlage aller geeigneten Kauffälle für Eigentumswohnungen in den Zonen 2 bis 4 aus den Kaufjahren 2022 bis 2024 für die Index-Jahre 2024 bis 2025 neu abgeleitet. Preise, die um mehr als 30 % vom Mittelwert abwichen, wurden als Ausreißer eliminiert. Unterschiede zu vorher veröffentlichten Indexreihen resultieren daraus, dass zusätzlich ausgewertete Verträge aus den Kaufjahren 2023 und 2024 hinzugezogen worden sind.

Tabelle 49: Preisindex für Eigentumswohnungen

Index zum 01.01.	Eigentumswohnungen	
	Ersterwerb	Weiterverkauf
2018	67,4	58,8
2019	67,1	65,1
2020	74,4	72,3
2021	83,9	83,7
2022	89,9	93,0
2023	99,1	104,0
2024	99,2	93,5
2025	100,0	100,0

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Aus insgesamt 922 Kaufverträgen des Weiterverkaufs (500 Kaufverträge zu nicht vermieteten Eigentumswohnungen und 422 Kaufverträge zu vermieteten Eigentumswohnungen) aus dem Jahr 2024 werden Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ermittelt. Deutlich erkennbar ist die Lageabhängigkeit der Zinssätze und die Abhängigkeit von der Entfernung zum Stadtzentrum. 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 im Folgenden 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
Liegenschaftszinssatz	0,9 % (+/- 0,7 %)	1,7 % (+/- 0,7 %)	1,4 % (+/- 0,7 %)	2,1 % (+/- 0,7 %)
Anzahl der Fälle	240	260	204	218
Ø Wohn-/Nutzungsfläche	68 m ² (+/- 28 m ²)		56 m ² (+/- 24 m ²)	
Ø Bereinigter Kaufpreis	4.038 €/m ² (+/- 1.447 €/m ²)		3.697 €/m ² (+/- 1.356 €/m ²)	
Ø Netto-Kaltniete	10,21 €/m ² (+/- 2,22 €/m ²)		10,41 €/m ² (+/- 2,33 €/m ²)	
Ø Bewirtschaftungskosten	19,5 % (+/- 3,5 %)		20,2 % (+/- 3,6 %)	
Ø Restnutzungsdauer	40 Jahre (+/- 14 Jahre)		41 Jahre (+/- 14 Jahre)	

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

Den Kauffällen liegen folgende Kriterien zu Grunde:

- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Restnutzungsdauer: 12 bis 80 Jahre

Es gelten folgende Trends:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz
- Je höher der Rohertrag, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz
- Je geringer die Restnutzungsdauer, desto geringer ist der Liegenschaftszinssatz (ca. 0,3 % pro 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	37,3	+/- 2,4
4 und 5	Nicht vermietet	29,6	+/- 2,4
1 bis 3	Vermietet	33,9	+/- 2,4
4 und 5	Vermietet	26,2	+/- 2,4

Es gilt folgender Trend:

- Je geringer die Restnutzungsdauer, desto geringer ist der Rohertragsfaktor (ca. 1,0 Punkte je 10 Jahre)

6.2 Teileigentum

Tabelle 53: Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenstellplätze

Art/Typ	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Preis €
Stellplätze	15.000	17.500	15.600
Tiefgaragenstellplätze ³ / Ersterwerb			
- Zone 3 und 5	25.000	40.000	35.900
Garage/ Tiefgaragenstellplätze / Weiterverkauf			
- Zone 2 und 3	12.500	30.000	22.000
- Zone 4 und 5	5.000	30.000	15.500

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

Bei den Käufen handelt es sich ausschließlich um den Erwerb von Sondereigentum. Für den Erwerb von Sondernutzungsrechten liegen keine Kauffälle vor, daher müssen diese sachverständig eingeschätzt werden.

³ keine Kauffälle für Garagen/Ersterwerb vorhanden

7 Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbaurechte

Tabelle 54: Neubestellungen von Erbaurechten für den individuellen Wohnungsbau

Neubestellungen Anzahl		Flächenumsatz in m ²		mittlerer Erbbauzinssatz in %*	
2023	2024	2023	2024	2023	2024
5	5	2.167	2.938	2,1	2,5

* des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes

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

Gemäß einer überregionalen Auswertung auf Basis der Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW beträgt der Mittelwert des tatsächlichen Erbbauzinssatzes für Mehrfamilienhäuser im Jahr 2024 rund 3,7 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes. Aufgrund des hohen Bodenpreinsniveaus liegen die Erbbauzinssätze für Mehrfamilienhäuser in der Stadt Münster unterhalb des landesweiten Durchschnitts.

7.2 Erbaurechte und Wohnungserbaurechte

7.2.1 Erbaurechtskoeffizienten

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

Erbaurechtskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau

Für die Ableitung von Erbaurechtskoeffizienten sind 21 Verkäufe bebauter Erbaurechte⁴ von Reihemittelhäusern, Reihenendhäusern, Doppelhaushälften sowie freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Zonen 3, 4 und 5 (Zonen siehe Schaubild 20 - Regionale Gliederung - unter Punkt 8.1) des Jahres 2024 analysiert. Dabei ist für jeden Kauffall ein Sachwertfaktor auf Grundlage des unter Punkt 8.3 beschriebenen Modells errechnet und anschließend das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums ermittelt.

Tabelle 55: Erbaurechtskoeffizient für den individuellen Wohnungsbau

Mittelwert	Standardabweichung	Median	Min.	Max.
0,79	+/- 0,25	0,83	0,37	1,37

⁴ mit 99-jähriger Gesamtlaufzeit und Wertsicherungsklausel (Rechtswirksamkeit im Einzelnen nicht überprüft)

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

Erbbaurechtskoeffizienten für Wohnungserbbaurechte im Geschosswohnungsbau

Im Rahmen der Ableitung sind 32 Verkäufe von Wohnungserbbaurechten im Geschosswohnungsbau aus den Zonen 3, 4 und 5 (Zonen siehe Schaubild 20 - Regionale Gliederung - unter Punkt 8.1) des Jahres 2024 herangezogen. Den Kaufpreisen ist das marktangepasste fiktive Volleigentum gegenübergestellt, welches anhand von Vergleichswerten mittels Immobilienrichtwert ermittelt ist.

Tabelle 56: Erbbaurechtskoeffizient für Wohnungserbbaurechte im Geschosswohnungsbau

Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
0,89	+/- 0,25	0,88	0,64	1,14

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

7.2.2 Durchschnittspreise

Ein- und Zweifamilienhäuser

Tabelle 57: Verkäufe von Erbbaurechten (Bestandsimmobilien)

Jahr	freistehende Einfamilienhäuser		Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF
2015	314.000	2.095	277.000	2.174	225.000*	1.686*
2016	277.000	2.015	255.000	1.784	205.000*	1.538*
2017	301.000	2.019	274.000	2.144	289.000	2.402
2018	308.000	2.178	357.000	2.606	310.000	2.133
2019	390.000	2.301	296.000*	2.434*	242.000	2.077
2020	401.000	2.526	314.000	2.700	343.000	2.660
2021	498.000	3.419	548.000	3.528	310.000	2.592
2022	528.000	3.587	337.000*	3.131*	470.000	3.349
2023	419.000	3.074	351.000	2.307	315.916*	2.386*
2024	459.000	3.037	290.000*	2.322*	381.000	2.846

* weniger als 5 Kauffälle

Im Marktsegment Verkauf von Erbbaurechten sind in den letzten 10 Jahren jährlich rund 31 Verträge qualifiziert ausgewertet.

Im Teilmarkt Erbbaurecht kosten rund 80 % aller freistehenden Einfamilienhäuser im Jahr 2024 zwischen 2.100 und 4.000 Euro/m² WF, Reihenmittelhäuser zwischen 1.400 und 4.100 Euro/m² WF. 80 % aller Doppelhaushälften und Reihenendhäuser werden zwischen 2.100 und 2.500 Euro/m² WF verkauft.

Wohnungserbbaurechte Weiterverkauf

Tabelle 58: Anzahl und Durchschnittspreise für Wohnungserbbaurechte in Euro/m² Wohnfläche in regionaler Gliederung

Jahr	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5	
	Anzahl	€/m ² WF								
2014	5	2.681	*	*	10	1.996	13	1.492	22	1.462
2015	4	2.761	-	-	8	1.927	12	1.610	14	1.324
2016	-	-	*	*	4	2.176	12	1.731	10	1.591
2017	*	*	*	*	17	2.808	7	2.049	25	1.596
2018	*	*	5	3.769	13	3.073	9	1.544	9	2.021
2019	-	-	*	*	10	2.773	36	1.359	11	2.361
2020	5	3.189	*	*	3	3.661	12	2.462	11	2.168
2021	*	*	*	*	14	3.151	13	2.350	12	2.622
2022	*	*	*	*	10	3.873	5	3.553	18	4.044
2023	-	-	-	-	5	4.095	10	2.477	8	2.678
2024	-	-	-	-	3	2.906	17	2.619	6	2.232

* weniger als 3 Kauffälle

Im Jahr 2024 sind 26 Verträge über den Weiterverkauf von Wohnungserbbaurechten ausgewertet. Es wird ein dem Alter entsprechender üblicher Unterhaltungszustand unterstellt. Baumängel oder Bauschäden sowie aufwändige Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind ggf. gesondert zu berücksichtigen.

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Erbbaurechtsgrundstückskoeffizienten

Im Rahmen einer Ableitung aus dem Jahr 2013 sowie einer Aktualisierung zum Ende des Jahres 2024 sind für den Fall „**Erbbaurechtsnehmer kauft das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaurechtsgrundstück)**“ 123 Kauffälle von Erbbaurechtsgrundstücken (mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut) der Jahre 2012 bis 2024 ausgewertet. Dabei ist für jeden Kauffall ein Bodenwert auf der Basis des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößenabhängigkeit (s. Pkt. 4.7.4) berechnet.

Das Schaubild 19 stellt die Erbbaurechtsgrundstückskoeffizienten gemäß § 23 ImmoWertV dar. Die Erbbaugrundstückskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks im Sinne des § 47 Abs. 1 Satz 2 Nummer 2 ImmoWertV an.

Schaubild 19: Erbbaurechtsgrundstückskoeffizienten

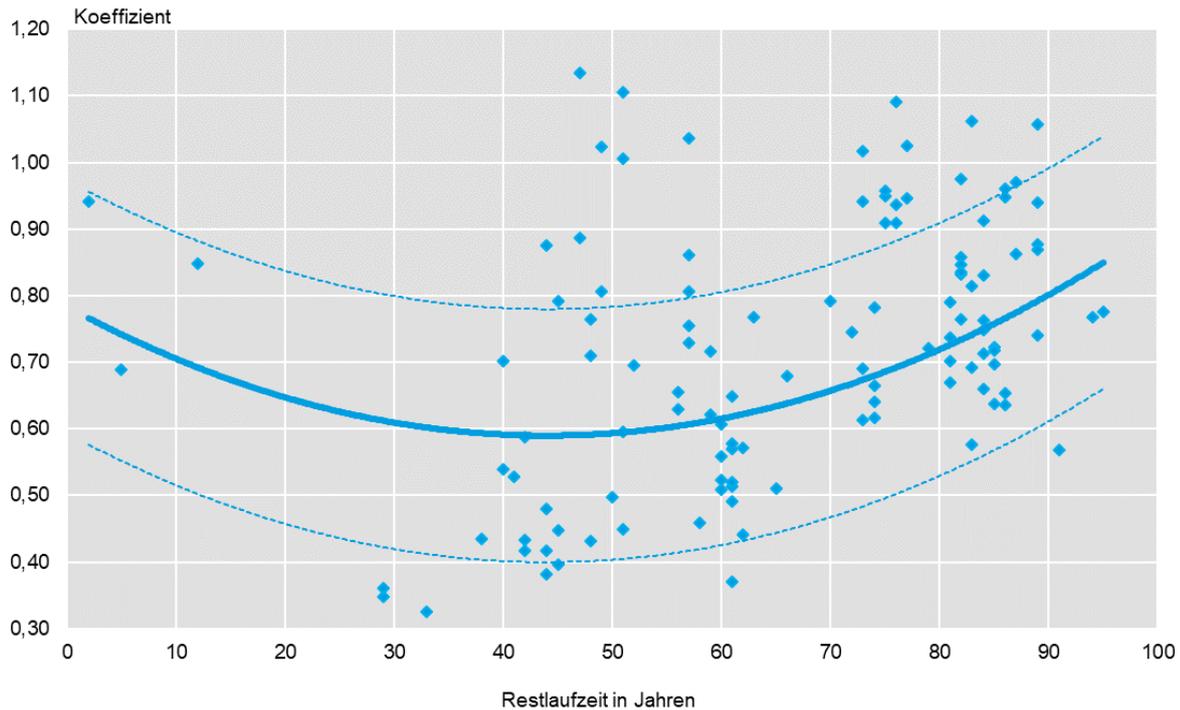


Schaubild 19 beinhaltet nur Kaufverträge, in denen der Erbbaurechtsnehmer das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück erwirbt. Es sind keine ausreichenden Daten für den Fall vorhanden, dass ein Dritter das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück kauft.

Erbbaurechte mit langer Restlaufzeit (> 80 Jahre) haben danach regelmäßig noch keinen wirtschaftlichen Vorteil, der durchschnittliche Wert des Erbbaugrundstücks beträgt im Mittel rd. 80 % des unbelasteten Bodenwertes (erschließungsbeitragsfrei). Erbbaurechte mit kurzer Restlaufzeit (< 15 Jahre) haben alsbald keinen wirtschaftlichen Vorteil mehr, der durchschnittliche Wert des Erbbaugrundstücks beträgt im Mittel ebenfalls 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.

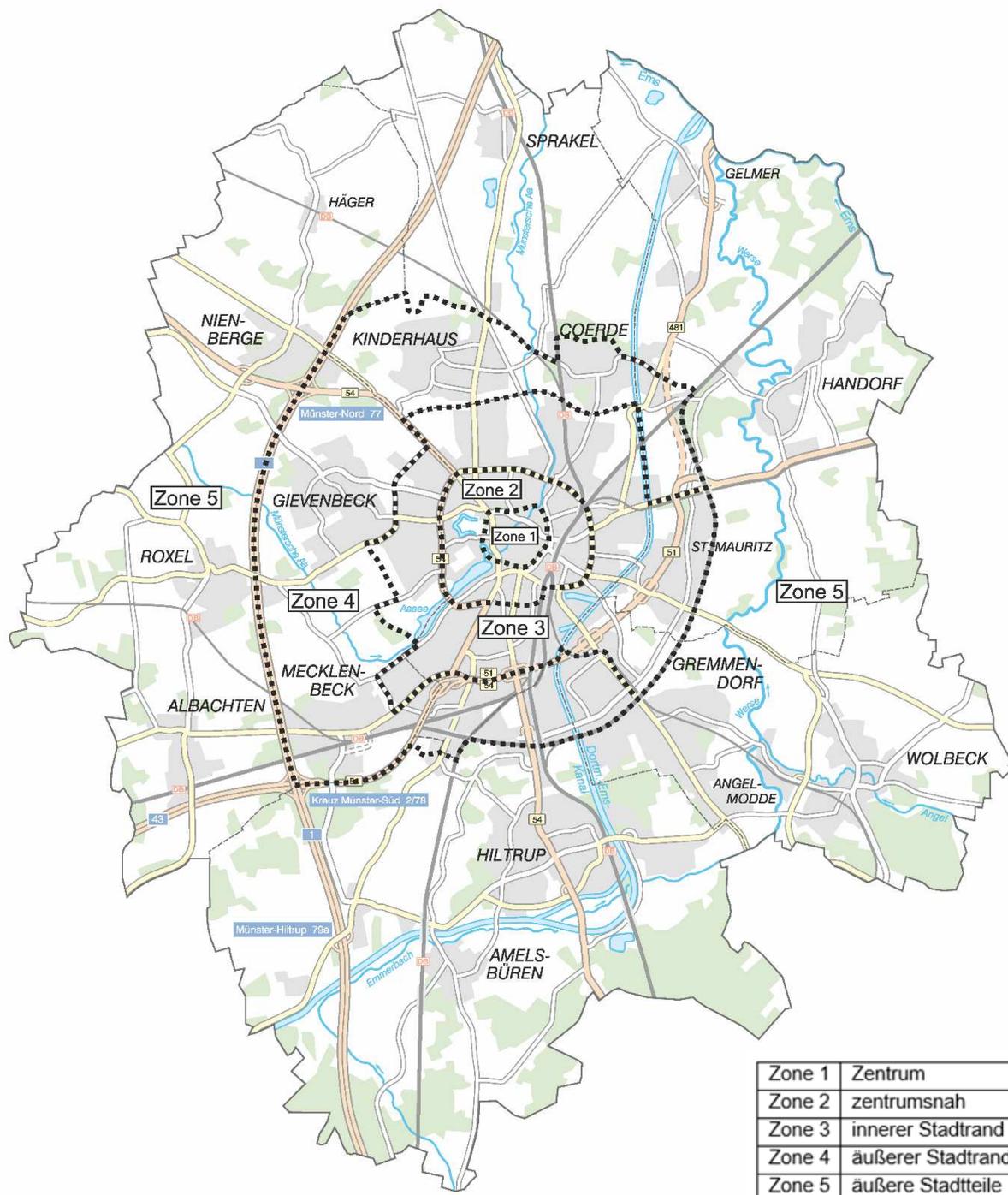
Tabelle 59: Erbbaurechtsgrundstückskoeffizient

Mittelwert	Standardabweichung	Min.	Max.
0,72	+/- 0,20	0,25	1,13

8 Modellbeschreibungen

8.1 Gebietseinteilung - Zonen 1 bis 5

Schaubild 20: Gebietseinteilung

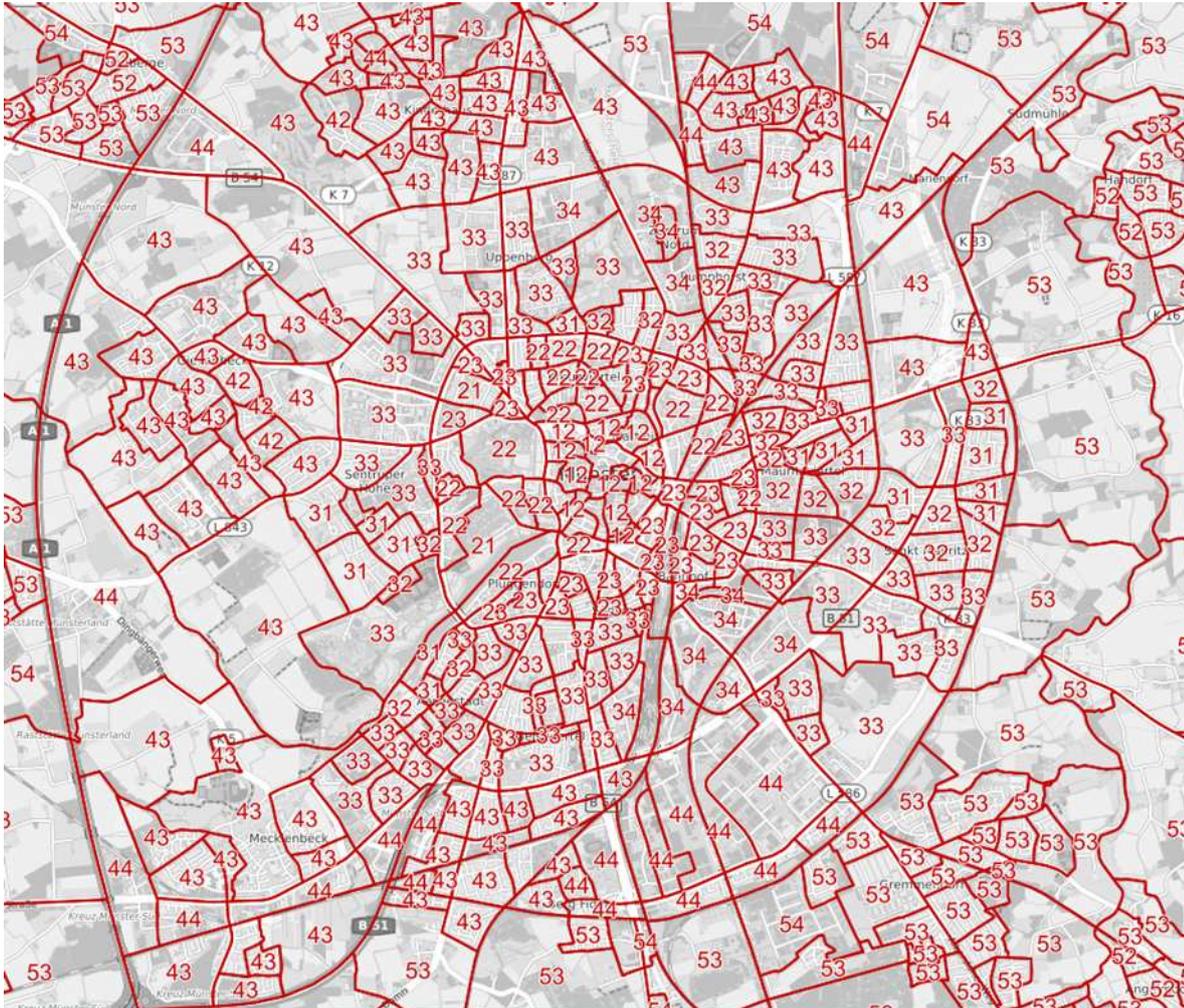


Um die unterschiedlichen Wertverhältnisse im Stadtgebiet darstellen zu können, erfolgt eine regionale Gliederung des Stadtgebietes in 5 Zonen. Die Gebietseinteilung wird u.a. verwendet für Angaben zu

- Bodenwertanteilen pro m² Wohn-/Nutzungsfläche,
- WGFZ-Umrechnungskoeffizienten,
- Durchschnittspreisen,
- Sachwertfaktoren,
- Liegenschaftszinssätzen,
- Rohertragsfaktoren.

8.2 Lageklassen

Schaubild 21: Lageklassen



Die Lageklassen werden u.a. verwendet für

- die Immobilienrichtwerte,
- die Ableitung einer marktüblichen Wohn-Miete,
- die Einstufung der Wohnwerte in den angegebenen Durchschnittspreisen.



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

1 = sehr gut

2 = gut

3 = mittel

4 = einfach

8.3 Allgemeines

Allgemeine Modellbeschreibungen	
Stichtag	Der Stichtag der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist der 01.01.2025.
sachlicher Anwendungsbereich	<i>jeweils bei den abgeleiteten Daten angegeben</i>
räumlicher Anwendungsbereich	Stadt Münster 323.000 Einwohner (Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Münster) Fläche 30.328 ha Zentralität: Oberzentrum
Datengrundlage	Für diesen Marktbericht wurden Kaufverträge aus dem Jahre 2024 verwendet, die bis zum 31. Januar 2025 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind und ausgewertet werden konnten.
Beschreibung der Stichproben	<i>jeweils bei den abgeleiteten Daten angegeben</i>
Beschreibung der Ermittlungsmethodik	<i>jeweils bei den abgeleiteten Daten angegeben</i>
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, überdachte Terrassen und Loggien zu ½.
Grundstücksfläche	Selbständig verwertbare Grundstücksteile nach § 41 ImmoWertV sind gesondert zu berücksichtigen und nicht in die vorläufigen Verfahrenswerte miteinzubeziehen.
Bodenwert	Grundstücksfläche x angepasster Bodenwert <ul style="list-style-type: none"> • Anpassungen mithilfe der Umrechnungskoeffizienten aufgrund abweichender Grundstücksgröße (individueller Wohnungsbau) bzw. WGFZ-Anpassung (Geschosswohnungsbau, mehr als 2 Wohneinheiten) • Bei Wohngrundstücken im baulichen Innenbereich (individueller Wohnungsbau) sind die über 1.500 m² hinausgehenden privaten Grünflächen mit 15 % des Bodenrichtwertes anzusetzen. • Bei Wohngrundstücken im Außenbereich sind die über 1.000 m² hinausgehenden Gartenflächen mit dem 3-fachen des Bodenrichtwertes für Ackerland anzusetzen. • Anpassungen wegen eines vom üblichen Standard abweichenden Grundstückszuschnitts, der im Wesentlichen aus dem Verhältnis von Grundstückstiefe zu Grundstücksbreite resultiert, werden nicht vorgenommen.
Bodenwert der Nebenflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Baulandreserve: 100 % des BRW • private Verkehrsfläche: 50 % des BRW • private Verkehrsfläche im Außenbereich: 10 % des BRW W-ASB • Garage, Stellplatz, Carport auf separatem Grundstück: 50 % des BRW • überlange Zufahrten (z.B. bei Pfeifengrundstücken), Verkehrsflächen auf Garagenhöfen: 25 % des BRW • Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün: 10 % des BRW • Private Grünfläche: 15 % des BRW
Rechte und Belastungen an Grundstücken	sind als BOG zu berücksichtigen

Abbruchkosten	Freistehende Gebäude: 30 €/m ³ Einseitig angebaute Gebäude: 35 €/m ³ Beidseitig angebaut: 40 €/m ³																																																	
Gesamtnutzungsdauer	gemäß Anlage 1 ImmoWertV																																																	
Restnutzungsdauer	gemäß Anlage 2 ImmoWertV																																																	
Modernisierungsmaßnahmen	<p>Verlängerung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 ImmoWertV in Verbindung mit der ImmoWertA: Die folgende Tabelle gibt eine Orientierung zur Vergabe der Modernisierungspunkte</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Modernisierungselemente</th> <th colspan="4">Maximal zu vergebende Punkte</th> </tr> <tr> <th>bis ca. 5 Jahre zurück</th> <th>bis ca. 10 Jahre zurück</th> <th>bis ca. 15 Jahre zurück</th> <th>bis ca. 20 Jahre zurück</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Fenster und Außentüren</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Heizungsanlage</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Wärmedämmung der Außenwände</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung von Bädern</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*</td> <td colspan="4">1 bis 2</td> </tr> </tbody> </table> <p>*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)</p> <p>Tabelle a: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1</p>	Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte				bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte																																																	
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück																																														
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1																																														
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0																																														
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1																																														
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0																																														
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1																																														
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0																																														
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1																																														
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2																																																	

Die Modellparameter wurden in Anlehnung an die Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA der AG Bewertungsmodelle der AGVGA.NRW (Stand: Dezember 2023) abgeleitet.

8.4 Modellparameter zur Ableitung von Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren wurden in Anlehnung an die Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA der AG Bewertungsmodelle der AGVGA.NRW (Stand: Dezember 2023) ermittelt. Folgende Einflussgrößen sind in dem Modell enthalten:

Modellbeschreibung Sachwertfaktoren																													
Bereinigter, normierter Kaufpreis	§ 21 Abs. 3 ImmoWertV: Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV 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 II ImmoWertV 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 III ImmoWertV																												
Bruttogrundfläche	gemäß Anlage 4 I ImmoWertV																												
Dachgeschoss Drempel Spitzboden	Korrekturfaktor für Staffelgeschoss: 1,03 Korrekturfaktor für Drempel: 1,0 Korrekturfaktor für Spitzboden: gem. Modell der AGVGA																												
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes Im Mai 2024 wurde von DESTATIS ein neues Bezugsjahr 2021=100 für den Baupreisindex festgelegt. Dafür gilt ein Verkettungsfaktor von 1,41 zu der NHK 2010.																												
Hausanschlüsse	Pauschaler Wertansatz: 8.000 € (unterliegt der Alterswertminderung)																												
In der BGF bzw. den Außenanlagen nicht erfasste Bauteile	Balkon, Dachterrasse 500 €/m ² Dachaufbauten (Gauben) 1.000 € pro laufendem Meter Kelleraußentreppe pauschal 5.000 € Terrassenüberdachung 250 €/m ² Diese Werte unterliegen der Alterswertminderung																												
Alterswertminderungsfaktor	§ 38 ImmoWertV, lineare Abschreibung																												
Baulichen Außenanlagen, sonstige Anlagen	Pauschaler Wertansatz: 2 % des Zeitwertes des Gebäudes (inkl. Hausanschluss und besondere Bauteile). Besondere Anlagen sind ggf. als BOG zu berücksichtigen.																												
Garagen	Berücksichtigung über pauschale Ansätze: Dieser Wert fließt in den vorläufigen Sachwert des Hauptgebäudes ein, bedarf aber weder einer Umrechnung mit dem Baupreisindex noch einer Multiplikation mit dem Alterswertminderungsfaktor. Für ältere Objekte sind die Kosten zu extrapolieren bzw. sachverständig zu schätzen. <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Carport</th> <th>Garage</th> <th>Doppelgarage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Neubaukosten</td> <td>10.000 €</td> <td>20.000 €</td> <td>30.000 €</td> </tr> <tr> <td>10 Jahre alt</td> <td>8.800 €</td> <td>17.500 €</td> <td>26.300 €</td> </tr> <tr> <td>20 Jahre alt</td> <td>7.500 €</td> <td>15.000 €</td> <td>22.500 €</td> </tr> <tr> <td>30 Jahre alt</td> <td>6.300 €</td> <td>12.500 €</td> <td>18.800 €</td> </tr> <tr> <td>40 Jahre alt</td> <td>5.000 €</td> <td>10.000 €</td> <td>7.500 €</td> </tr> <tr> <td>50 Jahre alt</td> <td>3.800 €</td> <td>7.500 €</td> <td>11.300 €</td> </tr> </tbody> </table>		Carport	Garage	Doppelgarage	Neubaukosten	10.000 €	20.000 €	30.000 €	10 Jahre alt	8.800 €	17.500 €	26.300 €	20 Jahre alt	7.500 €	15.000 €	22.500 €	30 Jahre alt	6.300 €	12.500 €	18.800 €	40 Jahre alt	5.000 €	10.000 €	7.500 €	50 Jahre alt	3.800 €	7.500 €	11.300 €
	Carport	Garage	Doppelgarage																										
Neubaukosten	10.000 €	20.000 €	30.000 €																										
10 Jahre alt	8.800 €	17.500 €	26.300 €																										
20 Jahre alt	7.500 €	15.000 €	22.500 €																										
30 Jahre alt	6.300 €	12.500 €	18.800 €																										
40 Jahre alt	5.000 €	10.000 €	7.500 €																										
50 Jahre alt	3.800 €	7.500 €	11.300 €																										
Objektspezifische Grundstücksmerkmale	Zu- / Abschläge nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind zu berücksichtigen																												

8.5 Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

Die Liegenschaftszinssätze wurden in Anlehnung an die Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA der AG Bewertungsmodelle der AGVGA.NRW (Stand: Dezember 2023) ermittelt.

Folgende Einflussgrößen sind in dem Modell enthalten:

Modellbeschreibung Liegenschaftszinssätze	
Lageeinstufung	<p>Die Wohnlage kann unter https://geo.stadt-muenster.de/lageklassen ermittelt werden. Die angezeigte Zahl beinhaltet zwei Informationen. Die erste Ziffer bezieht sich auf die Zone innerhalb von Münster. Die zweite Ziffer gibt die Wohnlage an. Folgende Ziffern stehen für die einzelnen Wohnlagen:</p> <p>1 = sehr gut 2 = gut 3 = mittel 4 = einfach</p>
Bewirtschaftungskosten	<p>Siehe Punkt 8.6 Bewirtschaftungskosten</p> <p>Zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurden die Bewirtschaftungskosten 2024 herangezogen</p>
Miete Wohnen	<p>Es werden die tatsächlich gezahlten Mieten angesetzt, soweit sie bekannt sind und für marktüblich erachtet werden. Als nicht marktüblich werden Mieten erachtet, die mehr als 20 % vom den folgenden Werten abweichen:</p> <p>Die Mieten werden aus dem Mietspiegel Münster 2023 mit seiner Bandbreite abgeleitet. Dabei werden folgende Zuschläge vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> + 20 %: Neubau in allen Lageklassen + 18 %: Lageklassen 11, 12, 21, 22 ,31, 32 + 15 %: Lageklassen 23, 33 + 10 %: Lageklassen 42, 43 + 5 %: Lageklassen 34, 52, 53 + 0 %: Lageklassen 44, 54 <p>Für Wohnungsgrößen, die nicht im Mietspiegel abgebildet sind, werden folgende Korrekturen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnfläche mit einer Wohnfläche kleiner 20 m²: pauschaler Aufschlag von 5 % auf die Mietspiegelmiete für 20 m² Wohnfläche • Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 160 bis 210 m²: Abzug von 1 % pro 10 m²-Wohnfläche (Basis: Mietspiegelmiete für 160 m²-Wohnfläche) und • Wohnungen mit einer Wohnfläche größer 210 m²: pauschaler Abzug von 5 % (Basis: Mietspiegelmiete für 160 m²-Wohnfläche). <p>Bei der Mietspiegel-Abfrage wird das Ursprungsbaujahr berücksichtigt, nicht das fiktive Baujahr.</p>

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, Gewerbemietenspiegel IHK).
Garagenmiete im individuellen Wohnungsbau (EFH/ZFH)	Für Objekte des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) wird je Garage pauschal eine monatliche Miete von 50 € angesetzt.
Garagen- und Stellplatzmieten bei Wohnungseigentum	Bei Wohnungseigentum wird für Stellplätze/Garagen kein Mietansatz vorgenommen.
Stellplatz bei Wohnungseigentum	<p>pauschale Ansätze, die zum vorläufigen Ertragswert hinzuzurechnen sind:</p> <p>Stellplatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5 % vom vorläufigen Ertragswert • max. 10.000 € bei Ersterwerb • max. 7.500 € bei Weiterverkauf <p>Garage:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 7,5 % vom vorläufigen Ertragswert • max. 25.000 € bei Ersterwerb • max. 15.000 € bei Weiterverkauf <p>Tiefgaragen-Stellplatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 % vom vorläufigen Ertragswert • max. 30.000 € bei Ersterwerb • max. 18.000 € bei Weiterverkauf
Objektspezifische Grundstücksmerkmale	Zu- / Abschläge nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

8.6 Bewirtschaftungskosten (Anlage 3 ImmoWertV)

Wohnen:	2025	2024	2023
Verwaltungskosten			
je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei EFH und ZFH	359 €/Jahr	351 €/Jahr	344 €/Jahr
je Eigentumswohnung	429 €/Jahr	420 €/Jahr	412 €/Jahr
je Garage ⁵ , Stellplatz ⁶	47 €/Jahr	46 €/Jahr	45 €/Jahr
Instandhaltungskosten			
je Quadratmeter Wohnfläche ⁷	14,00 €/m ²	13,80 €/m ²	13,50 €/m ²
je Garage, Stellplatz ⁸	106,00 € /Jahr	104,00 €/Jahr	102,00 €/Jahr
Mietausfallwagnis	2 %	2 %	2 %

Gewerbe:	2025	2024	2023
Verwaltungskosten	3 %	3 %	3 %
Instandhaltungskosten			
in % der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung			
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 % 14,00 €/m ²	100 % 13,80 €/m ²	100 % 13,50 €/m ²
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 % 7,00 €/m ²	50 % 6,90 €/m ²	50 % 6,75 €/m ²
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 % 4,20 €/m ²	30 % 4,14 €/m ²	30 % 4,05 €/m ²
Mietausfallwagnis	4 %	4 %	4 %

⁵ oder ähnlicher Einstellplatz, z.B. Tiefgaragenstellplatz, Carport

⁶ Entgegen den Vorgaben der Anlage 3 ImmoWertV und der dazugehörigen Begründung wurden für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze keine Differenzierung der Bewirtschaftungskosten für die unterschiedlichen Arten der Einstellplätze (auch nicht für bloße Außenstellplätze) in Ansatz gebracht.

⁷ wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden

⁸ einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

9 Mieten und Pachten

9.1 Gewerbemieten

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

9.2 Wohnungsmieten

Mieten für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Stadtgebiet Münster sind dem Mietspiegel zu entnehmen, der im April 2023 fortgeschrieben wurde und bis zum 31.03.2025 gültig ist. Ab dem 01.04.2025 gilt ein neuer Mietspiegel. Er beruht auf einer repräsentativen Erhebung und statistischen Auswertung.



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

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

9.3 Stellplatzmieten

Tabelle 60: PKW-Stellplätze (eigene Auswertung)

Lage	Mietpreis in €/Monat	
	Stellplätze	Garagen / Tiefgaragen
Zone 1	60 - 100	75 - 150
Zone 2	35 - 80	50 - 100
Zone 3	20 - 60	35 - 85
Zonen 4 - 5	15 - 45	25 - 70

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

Bei kommerziellem Parkhausbetrieb sind die Mietpreise deutlich höher.

9.4 Pachten für den Obst- und Gemüseanbau

Im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens zum Wertermittlungsstichtag 01.06.2023 ist der ortsübliche Pachtzins für den gewerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau untersucht. Dabei wird festgestellt, dass sich der ortsübliche Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau im Stadtgebiet Münster auf 1.500 Euro/ha/Jahr beläuft.

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Münster

Vorsitz

Vorsitzender	Marienfeld, Jochen	Dipl.-Ing., Ltd. Städtischer Vermessungsdirektor
Stellvertreterin	Weßel, Yvonne	M.Sc., Städtische Vermessungsdirektorin

Stellvertretende	Gnewuch, Dieter	Dipl.-Ing., Architekt, Öbuv Sachverständiger
Vorsitzende	Ostermann, Andreas	Dipl.-Ing., FRICS, Sachverständiger HypZert (F/M)
	Tegtmeier, Michael	Dipl.-Ing., Ltd. Städtischer Vermessungsdirektor a.D.
	Thiemann, Jutta	Dipl.-Ing., Verm.-Ass., Öbuv Sachverständige
	Wendland, Karl	Dipl.-Ing., Städtischer Vermessungsdirektor a.D.

Ehrenamtliche	Ahmann, Kerstin	B.Eng. (FH), Sachverständige CIS HypZert (F/M)
Gutachterinnen	Austermann, Corinna	M.Sc., Dipl.-Ing. (FH), Bauing., Sachverständige
und Gutachter	Dr. Buschmeier, Bernd	Dipl.-Wirtschaftsing., Dipl.-Ing. (FH), Sachverständiger Hyp-Zert (F), IQ-ZERT
	Dickmann, Jörg	Rechtsanwalt, Vorstand Bauverein Ketteler e.G.
	Elbers, Stefan	Dipl.-Betriebswirt, Dipl.-Wirtschaftsing, Öbuv Sachverständiger
	Essing, Gregor	Dipl.-Ing., Öbuv Sachverständiger
	Kauke, Katja	Dipl.-Ing., Architektin, Öbuv Sachverständige
	Krombholz, Alexander	M.Sc., Dipl.-Ing., Bauing., 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.-Wirtschaftsing. (FH), Öbuv Sachverständiger
	Prof. Weischer, Martin	Dipl.-Ing., Professor FH Münster Architektur
	Wismann, Stefan	Geschäftsführer Wohn- und Stadtbau GmbH

Finanzamt Münster Außenstadt	Discher, Torben	Hauptsachgebietsleiter
	Janssen, Vanessa	M.Sc., Bausachverständige
Finanzamt Münster Innenstadt	Wiedemhöver, Katja	Dipl.-Ing., Architektin
	Rählmann, Silvia	Steueramtsfrau

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Telefon: 0251 / 492-6214

Fax: 0251 / 492-7755

Email: gutachterausschuss@stadt-muenster.de

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

**Geschäftsstellenleitung:**

Birgit Hüsing 0251 / 492-6278

Sprechzeiten

Montag	8.00 Uhr bis 13.00 Uhr
Mittwoch	13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag	8.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag	8.00 Uhr bis 13.00 Uhr

Für persönliche Termine wird um vorherige telefonische Vereinbarung gebeten.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

www.boris.nrw.de