



Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2026-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Münster.

Die gewählte Adresse ist: Görlitzer Straße 28.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

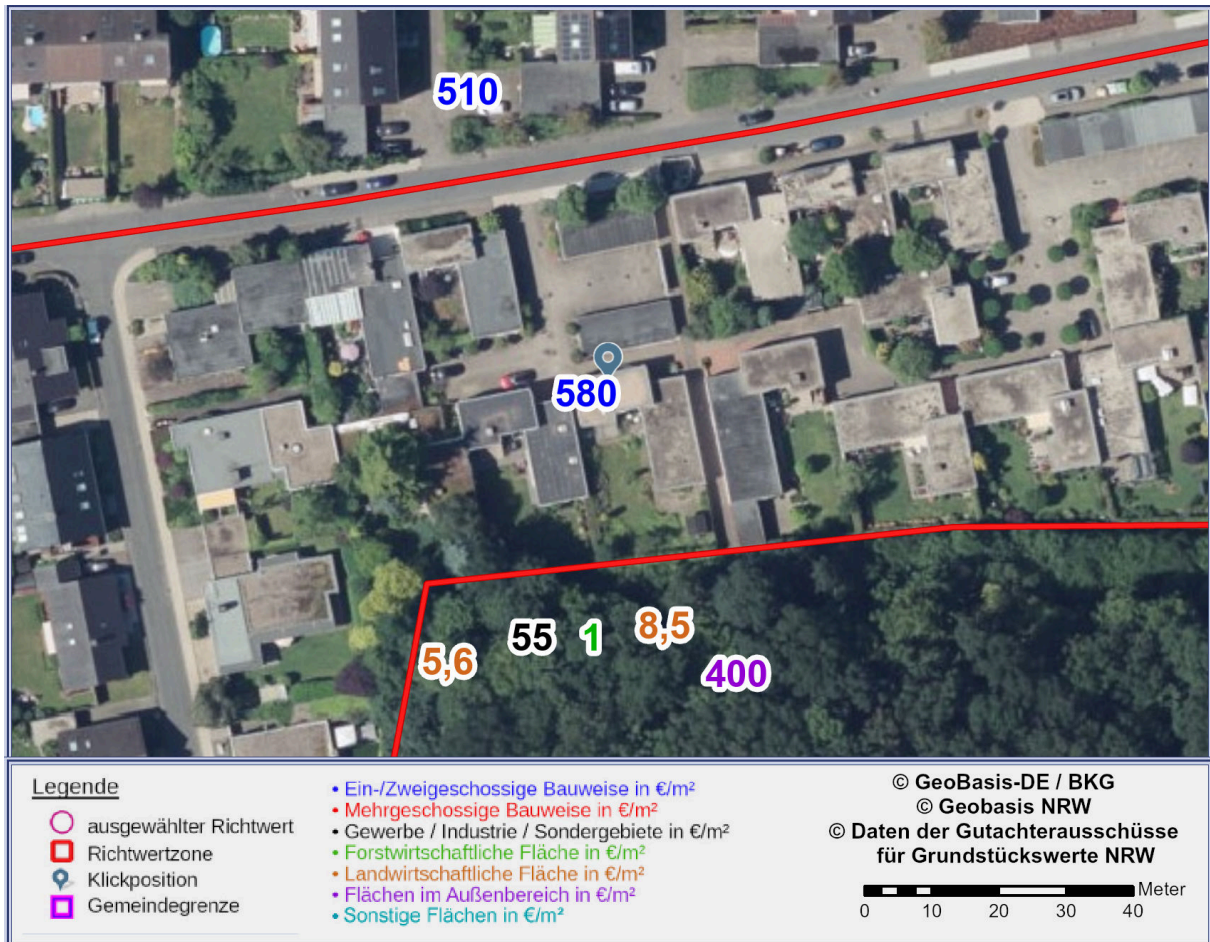


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Münster
Postleitzahl	48157
Gemarkungsname	Münster
Gemarkungsnummer	5001
Ortsteil	Coerde
Bodenrichtwertnummer	21
Bodenrichtwert	580 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Fläche	600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	550 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	ab 3 Einheiten: WGFZ bis 1,0, andernfalls Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. In der Anwendung selbst wird die Bodenrichtwertzahl dynamisch im Kartenbild dargestellt.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie

Ausgabe gefertigt am 22.04.2026 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonstige Flächen

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumbalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen:

Baugrundstücke

- **Gebiete mit überwiegend individuellem Wohnungsbau**

Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf Wohnhäuser mit ein und zwei Wohnungen, 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 drei 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 Wohnungen.

- **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) führen zu Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert. Hierzu sind modellkonform die unten angegebenen Umrechnungsfaktoren anzuwenden.

Beispiele:

W Wohngebiet mit individueller Wohnbebauung, ein und zwei Wohnungen:

Grundstückstiefe 30 m, Grundstücksgröße 600 m² - andernfalls Anpassung über Umrechnungskoeffizienten nach Grundstücksgröße

Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau ab 3 Wohnungen: Wertrelevante Geschossflächenzahl bis zu 1,0 - andernfalls Anpassung über Umrechnungskoeffizienten nach WGFZ

W 0,4 Wohngebiet mit individueller Wohnbebauung, ein und zwei Wohnungen:

Grundstückstiefe 30 m, Grundstücksgröße 600 m² - andernfalls Anpassung über Umrechnungskoeffizienten nach Grundstücksgröße

Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau ab 3 Wohnungen: Wertrelevante Geschossflächenzahl 0,4 - andernfalls Anpassung über Umrechnungskoeffizienten nach WGFZ

W 1,2 Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau, wertrelevante Geschossflächenzahl 1,2 - andernfalls Anpassung über Umrechnungskoeffizienten nach WGFZ

MI 1,6 Mischgebiet, wertrelevante Geschossflächenzahl 1,6, andernfalls Anpassung über Umrechnungskoeffizienten nach WGFZ

MU 3,0 Urbanes Gebiet, wertrelevante Geschossflächenzahl 3,0, andernfalls Anpassung über Umrechnungskoeffizienten nach WGFZ

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 entrichten sind (erschließungsbeitragsfrei)
1.000/900	Bodenrichtwert / Bodenwert je m ² Wohn-/Nutzungsfläche innerhalb des Promenadenringes (Innenstadt)

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.

Im gesamten Stadtgebiet der Stadt Münster beträgt der Richtwert für **forstwirtschaftlich genutzte Flächen** 1,00 Euro/m² (ohne Aufwuchs).

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

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.

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

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

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.

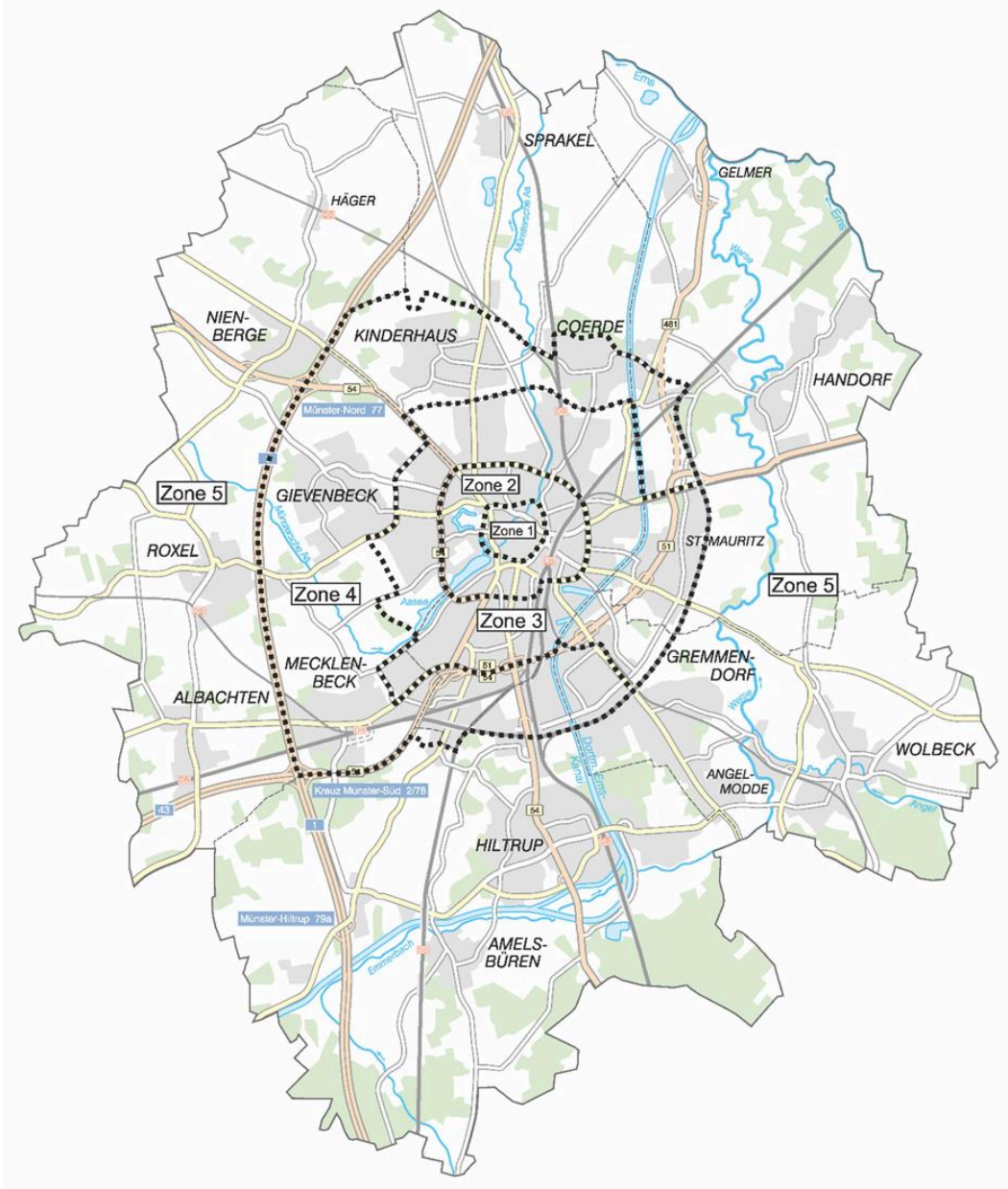
Zielgröße der Ableitung ist das Verhältnis von Wohn-/Nutzungsfläche und Grundstücksgröße. Die WGFZ kann dabei auch in der Regel mit hinreichender Genauigkeit durch Rückrechnung mit einem Divisor von 0,75 aus der Wohn- / Nutzungsfläche ermittelt werden.

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

Die Umrechnungskoeffizienten liegen den Modellen zur Ableitung der wertrelevanten Daten zugrunde und sind daher modellkonform bei Wohngrundstücken mit mehr als zwei Wohneinheiten anzuwenden.

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

Gebietseinteilung (Zonen 1 bis 5)



Bodenpreisindex

Unbebaute Grundstücke					
Index zum 01.01.	zum individueller Wohnungsbau	Geschosswohnungsbau	Index zum 01.01.	zum individueller Wohnungsbau	Geschosswohnungsbau
2023	139,0	107,3			
2024	96,5	102,4			
2025	100,1	92,9			
2026	100,0	100,0			



Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.