

Bodenrichtwerte in Münster 2016–2026: nominal +108,6 %, nach Abzug der Inflation +59,0 %

Seit 2022 sind die Werte zwar nominal um 4,2 Prozent gestiegen, nach Abzug der Inflation haben sie allerdings 10,8 Prozent verloren.

Pressemitteilung vom 30.09.2026

+108,6 %

2016–2026 NOMINAL
Median aus 178 Zonen

+59,0 %

2016–2026 NACH ABZUG DER INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

-10,8 %

2022–2026 NACH ABZUG DER INFLATION
jüngerer Zeitraum

Zwischen dem 01.01.2016 und dem 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 178 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen in Münster im Median um 108,6 Prozent. Das hat Grundradar aus den amtlichen Werten berechnet. Der Median ist die Mitte der nach Größe geordneten Veränderungen, bei gerader Anzahl der Durchschnitt der beiden mittleren Werte. Nominal bezeichnet die Veränderung ohne Berücksichtigung der Inflation. Real, also nach Abzug der Inflation von 31,2 Prozent, ergibt sich ein Zuwachs von 59,0 Prozent.

Die 178 verglichenen Bodenrichtwertzonen entsprechen 79,5 Prozent der 224 erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen von 2016 und 80,2 Prozent der 222 von 2026. Das Ergebnis beschreibt diesen Teil der erfassten Gebiete. Münster lag in Nordrhein-Westfalen auf Rang 2 von 43 vergleichbaren Einheiten. Der Median dieser 43 Einheiten liegt 46,8 Prozentpunkte darunter. Im Nachbarschaftsvergleich liegt Münster nominal vor Kreis Coesfeld, Kreis Steinfurt und Kreis Warendorf.

Nominal stiegen die Werte in 178 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 0 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 178 Zonen lagen über der Inflation, keine Zone blieb hinter der Inflation zurück.

Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte, sondern ihr Verhältnis: Die Werte werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. Ein beispielhafter Bodenrichtwert von 100 Euro je Quadratmeter im Jahr 2016 entspräche bei dieser Veränderung im Jahr 2026 nominal 208,6 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2016 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 131,2 Euro. 208,6 geteilt durch 131,2 ergibt einen realen Zuwachs von 59,0 Prozent.

Die Studie behandelt Münster als eine Gemeinde. Aus der Verteilung der Bodenrichtwertzonen lässt sich keine Rangfolge der Stadtteile ableiten.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2026 betrug der Median der nominalen Wohnzonenveränderungen 4,2 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 217 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Rückgang um 10,8 Prozent, und 213 Zonen blieben hinter der Inflation zurück. Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 240,0 und liegt seither darunter.

Über den langen Zeitraum 2011 bis 2026 betrug der Median der nominalen Wohnzonenveränderungen 195,2 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 176 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Zuwachs von 113,2 Prozent. Diese 176 Zonen sind 73,3 Prozent aller Zonen des Jahres 2011; die übrigen erfassten Zonen gehen in diesen Vergleich nicht ein. Wir zeigen diesen längeren Verlauf nur zur Einordnung, für den Vergleich zwischen Kreisen und kreisfreien Städten verwenden wir ihn nicht.

Innerhalb der Stadt liegt die Obergrenze des schwächsten Zehntels der nominalen Wohnzonenveränderungen 2016 bis 2026 bei +80,6 Prozent, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +124,4 Prozent.

Studie, Methodik, Daten und honorarfreie Grafiken: grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/nordrhein-westfalen/muenster-2016-2026

Hinweis für Redaktionen: Grafiken sind honorarfrei (CC BY 4.0, Quellenangabe „grundradar.de“), die PNG-Dateien liegen in Druckauflösung vor.

Methodischer Hinweis · Stichtage und Quellen. Die Angaben beziehen sich auf die Stichtage 01.01.2016 und 01.01.2026. Datenstand der Auswertung ist der 30.09.2026. Quelle der Wohn-Bodenrichtwerte ist BORIS NRW über Open.NRW, der Verbraucherpreisindex stammt vom Statistischen Bundesamt (Destatis). Die nächste Aktualisierung folgt zum Stichtag 01.01.2027.

Welche Zonen gezählt werden. In die Auswertung kommen nur positive Wohn-Bodenrichtwerte, die an beiden Stichtagen dieselbe Nummer des Gutachterausschusses tragen. Die drei Zeiträume haben jeweils ihre eigenen Zonen und lassen sich nicht ineinander umrechnen.

Wie der Prozentwert entsteht. Der Prozentwert ist der Median der einzelnen Zonenveränderungen. Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte; die Inflation rechnen wir in jeder Zone einzeln heraus.

Was ein Bodenrichtwert ist. Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine ganze Bodenrichtwertzone, kurz Zone, den der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung ableitet (§ 196 Abs. 1 BauGB). Er ist weder ein Kaufpreis noch der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks.

Die ausgewerteten Werte hat der für Münster zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Zuschnitt, Begründung und Beschlusslage einzelner Bodenrichtwertzonen kann allein seine Geschäftsstelle erläutern; Grundradar wertet die veröffentlichten Werte aus und spricht nicht für den Ausschuss. Die Antworten kennt deshalb nur der Ausschuss; die Zahlen, auf die sich die folgenden Fragen stützen, stehen in der Studie.

Fragen an Ihren Gutachterausschuss · 1. Wie erklären Sie die Verteilung der nominalen Wohnzonenveränderungen? Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei +80,6 Prozent, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +124,4 Prozent.

2. Warum lag Münster auf Rang 2 von 43 in Nordrhein-Westfalen?

3. Der Median der vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen stieg von 355,0 €/m² (01.01.2016) auf 760,0 €/m² (01.01.2026). Was hat diesen Anstieg getragen?

Über Grundradar: Grundradar (grundradar.de) führt amtliche Daten zu Grundstücken zusammen: Bodenrichtwerte, Grundsteuer-Hebesätze sowie Risikodaten zu Hochwasser, Starkregen und Altlasten. Die Angaben stammen aus offiziellen Quellen von Bund und Ländern und werden zu einer einzigen Auskunft pro Adresse gebündelt. Jeder Wert nennt Quelle und Stichtag.

Käufer, Eigentümer und Makler können damit kostenlos nachvollziehen, was die behördlichen Informationen über ein bestimmtes Grundstück aussagen.

Ausgewählte Auswertungen wie die vorliegende Studie veröffentlicht Grundradar mit offener Methodik und frei zugänglichen Rohdaten.

Grundradar ist gründergeführt und 2026 gestartet.

Pressekontakt: Lukas Brunner, presse@grundradar.de. Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden.

Quellenhinweise: BORIS NRW · Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 · © Statistisches Bundesamt (Destatis), Verbraucherpreisindex · © BKG (2025) dl-de/by-2-0. Eigenständige Grundradar-Grafiken: CC BY 4.0.