

# Preisspiegel Münster **2016**



**RING DEUTSCHER MAKLER – Bezirksverband Münster**

# Preisspiegel Münster 2016

(45. Auflage)

## Ring Deutscher Makler - RDM

Bezirksverband Münster e. V.



Der Geschäftsbereich des RDM Bezirksverbandes Münster umfasst den Regierungsbezirk Münster mit Ausnahme der Stadtkreise Bottrop, Gelsenkirchen, Gladbeck und Recklinghausen.

Mitglieder in Münster, Nottuln, Rheine, Emsdetten, Ibbenbüren, Warendorf, Beckum, Coesfeld, Gronau, Ochtrup, Ahaus, Vreden, Stadtlohn und Billerbeck.

## **Inhalt**

Allgemeine Erläuterungen	S. 3
Baugrundstücke	S. 4-6
Eigenheime	S. 7-9
Reihenhäuser	S. 10
Eigentumswohnungen	S. 11-13
Renditehäuser	S. 14
Wohnungsmieten	S. 15-18
Ladenmieten	S. 19-21
Büromieten	S. 22-23
Gewerbegrundstücke	S. 24
Mitgliederverzeichnis	S. 25-27

## Allgemeine Erläuterungen

Im RDM-Preisspiegel wird die Entwicklung des Immobilienmarktes erfasst. Grundlage für die Preisangaben bilden aktuelle Miet- bzw. Kaufpreise im 1. Quartal des Jahres.

Um den Markt möglichst vollständig zu erfassen, sind die einzelnen Immobilienarten in Kategorien untergliedert worden. Im Wesentlichen dienen dabei die **Wohnlage** bzw. der **Wohnwert** zur Abgrenzung. Mit diesem Erfassungssystem wird die Vergleichbarkeit der Preisangaben erreicht.

Bei allen Preisangaben haben sich die Berichterstatter bemüht, aktuelle **Schwerpunktpreise** anzugeben. Lautet z. B. die Spanne für eine Wohnungsmiete 6,50 € bis 8,50 €, ergibt sich ein **Mittelwert** von 7,50 €. Der Schwerpunkt könnte aber bei 8,00 € oder bei 7,00 € bzw. bei jedem beliebigen anderen Wert dieser Spanne liegen.

Baugrundstücke werden nach Lagekriterien beurteilt. Die Bewertung der Grundstücke für Ein- und Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Miethäuser erfolgt nach dem **Wohnwert**, der die Lage sowie Qualitäts- und Ausstattungskomponente beinhaltet. Die Qualitätskomponente bezieht sich u. a. auf die architektonische Gestaltung, die Ausstattung und den Modernisierungszustand von Gebäuden oder Wohnungen.

Die Preise für Wohnimmobilien beziehen sich ausschließlich auf **bezugsfreie Objekte**. Die Preise von Rendite/Zinshäusern werden weitgehend durch den Multiplikator ausgedrückt, der das Vielfache der mit dem Objekt erzielten Netto-Jahreskaltmiete angibt.

Bei Mieten werden jeweils nur die bei **Neuvermietung** erzielten Mietpreise erfasst. Mieten aus dem Bestand werden nicht berücksichtigt.

## **Baugrundstücke**

Die Preise der Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser werden im Wesentlichen durch die **Lage** bestimmt.

Die Lage berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und andererseits Beeinträchtigungen z. B. durch Straßenlärm, Industrieimmissionen usw.

Sehr wesentlich sind insbesondere Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben wie beispielsweise am Ort besonders geschätzte Adressen.

Eine **normale Wohnlage** wird durch die typischen Strukturen eines allgemeinen Wohngebietes geprägt; sie ist höherwertiger als eine „einfache“ Wohnlage, zu der z. B. wenig beliebte Randlagen oder Bereiche mit sozialem Brennpunkt zählen.

Die **gute Wohnlage** befindet sich in der Regel in einem reinen Wohngebiet ohne Lärmbelästigung mit einer gewissen Durchgrünung und gutbürgerlicher Bevölkerungsstruktur.

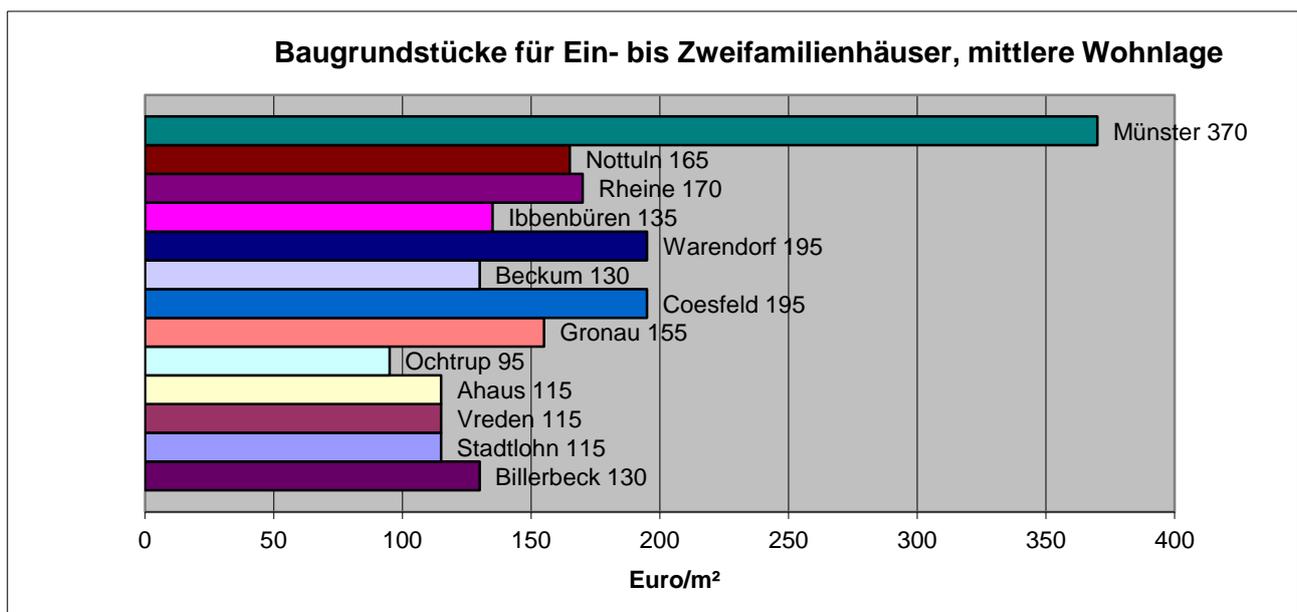
Eine **sehr gute Wohnlage** ist in einem reinen Wohngebiet mit traditioneller Wohn- und Bevölkerungsstruktur anzutreffen; die Bebauung, überwiegend hochwertig, lässt einen hohen Lebensstil der Bewohner erkennen.

Neben der Lage spielt auch die **Qualitätskomponente** eine gewisse Rolle, die sich z. B. aus der Art der Nutzung, der Möglichkeiten architektonischer Gestaltung, der vorhandenen Nachbarbebauung etc. ergibt.

Kriterien für die Qualitätskomponente sind u. a. die Grundstücksgröße, die Form des Grundstückes, die Ausrichtung/Lage (Himmelsrichtung, Vorder- oder Hinterland), die Bodenbeschaffenheit, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung, die Umgebungsbebauung, etc.

## Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

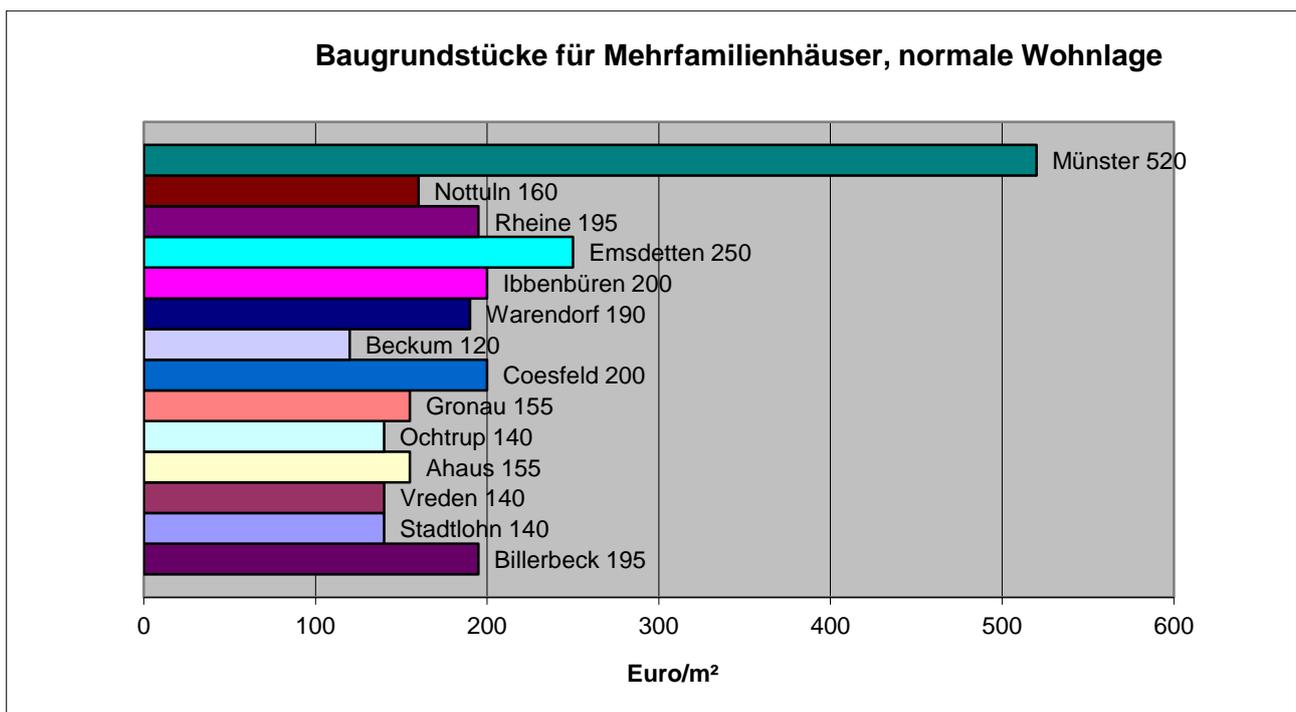
Größe des Grundst. ca. 600-800 m <sup>2</sup>									
	normale Wohnlage			mittlere Wohnlage			gute Wohnlage		
Stadt	2015	2016	%	2015	2016	%	2015	2016	%
Münster	255	280	9,80	340	370	8,82	520	570	9,62
Nottuln	130	135	3,85	160	165	3,13	180	185	2,78
Rheine	117	125	6,84	165	170	3,03	225	230	2,22
Emsdetten	160	170	6,25	180	190	5,56	200	220	10,00
Ibbenbüren	80	85	6,25	130	135	3,85	185	190	2,70
Warendorf	150	155	3,33	190	195	2,63	225	235	4,44
Beckum	95	100	5,26	130	130	0,00	150	150	0,00
Coesfeld	145	150	3,45	190	195	2,63	250	260	4,00
Gronau	135	140	3,70	150	155	3,33	190	195	2,63
Ochtrup	95	95	0,00	95	95	0,00	130	135	3,85
Ahaus	95	95	0,00	110	115	4,55	140	145	3,57
Vreden	95	95	0,00	110	115	4,55	135	140	3,70
Stadtlohn	95	95	0,00	110	115	4,55	135	140	3,70
Billerbeck	115	120	4,35	115	130	13,04	160	180	12,50



## Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

Für die Preisbildung der Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser gelten auch die für Baugrundstücke der Ein- und Zweifamilienhäuser genannten Komponenten hinsichtlich der **Lage** und des zu erstellenden Wohnwertes. Darüber hinaus ist die im Verhältnis zur Grundstücksgröße zu erstellende Wohn- und Nutzfläche wesentlich, ausgedrückt durch die **Geschossflächenzahl GFZ**, die mit 0,8 unterstellt wird.

GFZ = 0,8						
Stadt	normale Wohnlage			gute Wohnlage		
	2015	2016	%	2015	2016	%
Münster	430	450	4,65	620	650	4,84
Nottuln	160	160	0,00	200	200	0,00
Rheine	190	190	0,00	210	215	2,38
Emsdetten	220	225	2,27	250	250	0,00
Ibbenbüren	175	185	5,71	235	250	6,38
Warendorf	/	190	/	/	250	/
Beckum	120	120	0,00	150	150	0,00
Coesfeld	185	195	5,41	210	225	7,14
Gronau	150	150	0,00	185	185	0,00
Ochtrup	130	135	3,85	155	160	3,23
Ahaus	145	150	3,45	170	175	2,94
Vreden	130	135	3,85	170	175	2,94
Stadtlohn	130	135	3,85	170	175	2,94
Billerbeck	155	155	0,00	160	170	6,25



## **Eigenheime**

Die Eigenheimpreise beziehen sich auf **bezugsfreie Immobilien**. Ähnlich wie bei den Grundstücken werden die Preise nach ihrem **Wohnwert** erfasst, der sich aus einer Lagekomponente und der Qualitätskomponente zusammensetzt. Die **Lagekomponente** berücksichtigt wie bei den Grundstücken die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und andererseits Beeinträchtigungen z. B. durch Straßenlärm, Industrieimmissionen usw. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben, aus der Struktur der Nachbarschaft, dem Zuschnitt der Grundstücke usw. **Die Qualitätskomponente** bezieht sich

u. a. auch auf die architektonische Gestaltung des Hauses, die Ausstattung und den Modernisierungszustand von Gebäuden, der Erweiterungsmöglichkeit, einem etwaigen Reparaturstau usw.

## **Einfamilienhäuser freistehend und bezugsfrei inkl. Garage und Grundstück**

**Einfacher Wohnwert:** Einfache Ausstattung, nicht modernisiert, jedoch auch instandgehaltenes Altobjekt, z. B. Siedlungshaus (ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche).

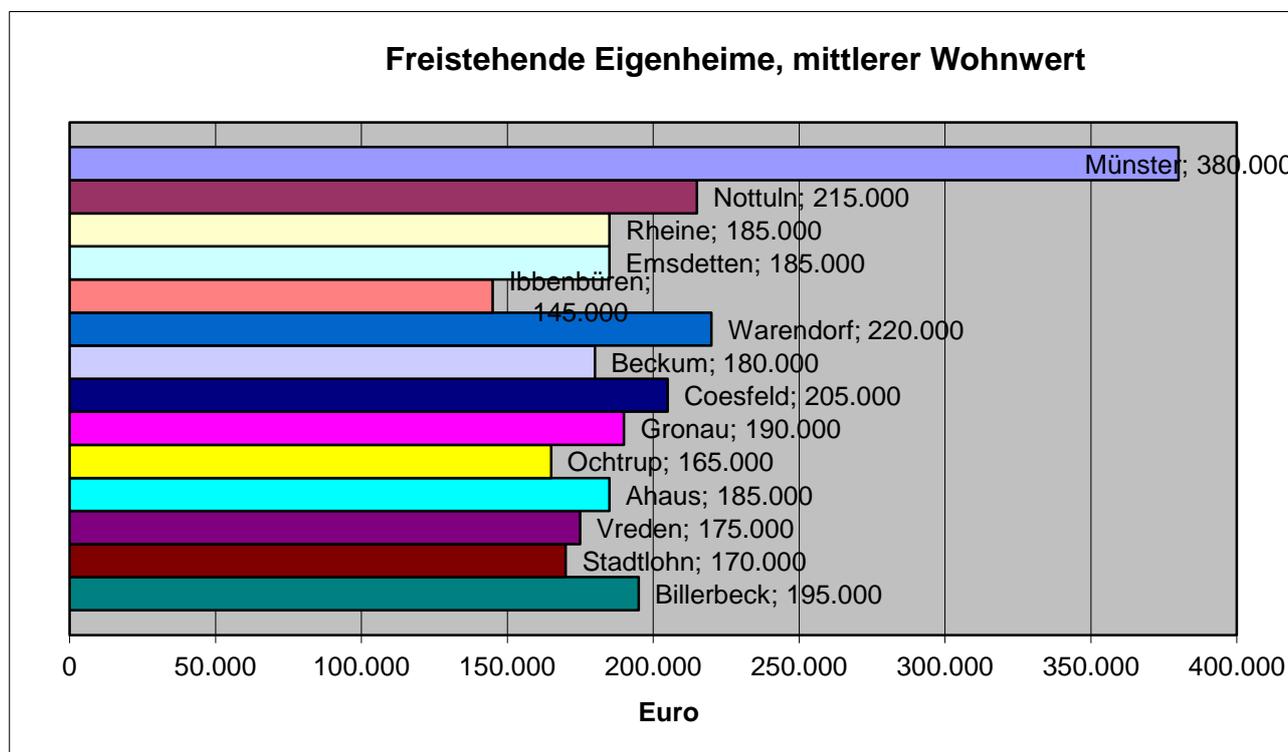
**Mittlerer Wohnwert:** Gebäude mit einem im heutigen Durchschnitt entsprechenden „Standard“ hinsichtlich der Bausubstanz und Ausstattung. Es befindet sich überwiegend im allgemeinen Wohngebiet mit ausgeglichener Bevölkerungsstruktur und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> mit Zentralheizung, Bad und WC.

**Guter Wohnwert:** Z. B. Einfamilienhaus in guter Wohnlage (keine ausgesprochene Prestigewohngegend). Gute Ausstattung und Bausubstanz, Bad, WC, Gäste-WC, Zentralheizung (ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche).

**Sehr guter Wohnwert:** Erstklassige Wohnlage, ausgesprochene Prestigewohngegend, erstklassige Ausstattung und Bausubstanz, ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## Einfamilienhäuser (freistehend und bezugsfrei inkl. Garage und Grundstück)

Stadt	einf. Wohnw. (ca. 100 m <sup>2</sup> )			mittl. Wohnw. (ca. 125 m <sup>2</sup> )			gut. Wohnw. (ca. 150 m <sup>2</sup> )			sehr gut. Ww. (ca. 200 m <sup>2</sup> )		
	2015	2016	%	2015	2016	%	2015	2016	%	2015	2016	%
Münster	245.000	250.000	2,04	350.000	365.000	4,29	450.000	475.000	5,56	650.000	680.000	4,62
Nottuln	150.000	140.000	-6,67	200.000	200.000	0,00	285.000	290.000	1,75	350.000	360.000	2,86
Rheine	142.500	145.000	1,75	175.000	180.000	2,86	210.000	215.000	2,38	300.000	305.000	1,67
Emsdetten	130.000	130.000	0,00	160.000	170.000	6,25	250.000	265.000	6,00	290.000	300.000	3,45
Ibbenbüren	120.000	125.000	4,17	140.000	145.000	3,57	210.000	220.000	4,76	250.000	260.000	4,00
Warendorf	150.000	155.000	3,33	200.000	210.000	5,00	240.000	250.000	4,17	290.000	300.000	3,45
Beckum	130.000	130.000	0,00	170.000	180.000	5,88	210.000	220.000	4,76	250.000	260.000	4,00
Coesfeld	120.000	117.500	-2,08	200.000	200.000	0,00	270.000	270.000	0,00	400.000	410.000	2,50
Gronau	137.500	140.000	1,82	180.000	185.000	2,78	227.500	230.000	1,10	320.000	327.500	2,34
Ochtrup	130.000	130.000	0,00	160.000	165.000	3,13	210.000	215.000	2,38	250.000	255.000	2,00
Ahaus	140.000	145.000	3,57	175.000	180.000	2,86	220.000	225.000	2,27	280.000	285.000	1,79
Vreden	130.000	135.000	3,85	165.000	170.000	3,03	215.000	220.000	2,33	260.000	265.000	1,92
Stadtlohn	130.000	135.000	3,85	160.000	165.000	3,13	215.000	220.000	2,33	260.000	265.000	1,92
Billerbeck	125.000	125.000	0,00	185.000	185.000	0,00	280.000	280.000	0,00	360.000	360.000	0,00

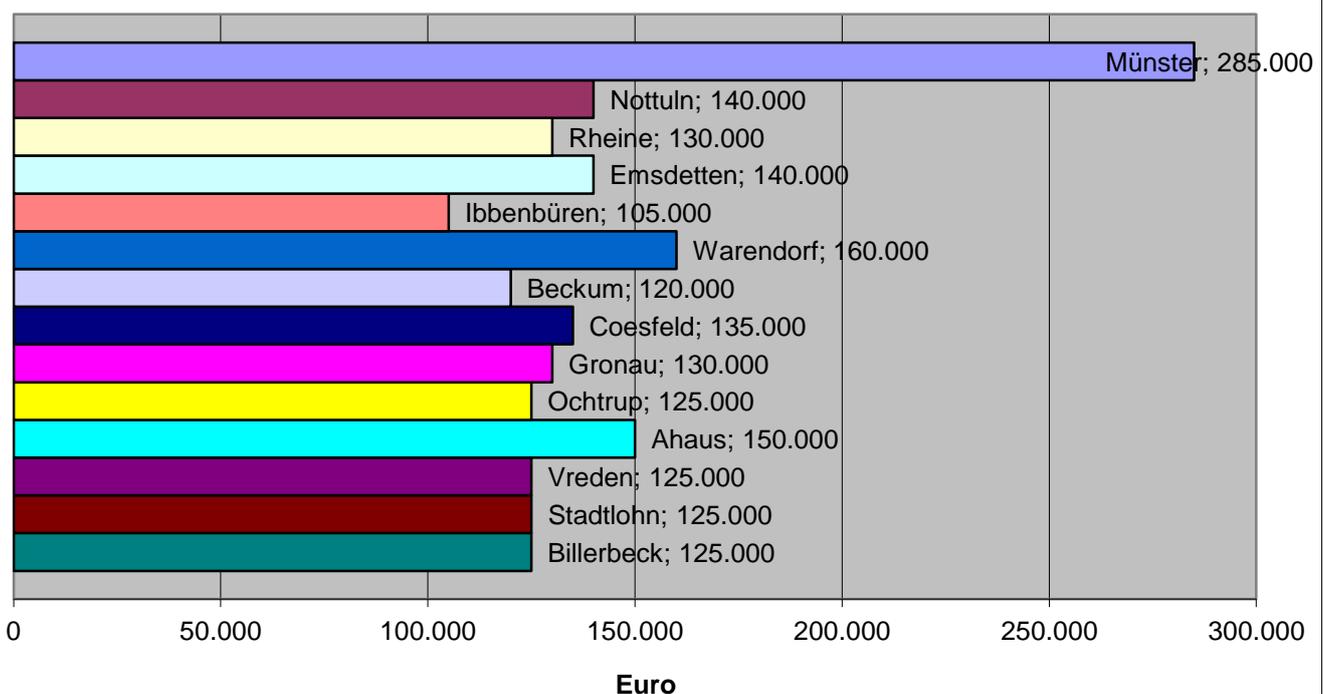


## Reihenhäuser (bezugsfreie Mittelhäuser ohne Garage mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>)

Der **Wohnwert** (einfach, mittel, gut, sehr gut) ergibt sich analog zum Wohnwert der freistehenden Einfamilienhäuser.

Stadt	einf. Wohnw. (ca. 100 m <sup>2</sup> )			mittl. Wohnw. (ca. 100 m <sup>2</sup> )			gut. Wohnw. (ca. 100 m <sup>2</sup> )			sehr gut. Ww. (ca. 125 m <sup>2</sup> )		
	2015	2016	%	2015	2016	%	2015	2016	%	2015	2016	%
Münster	180.000	200.000	11,11	265.000	285.000	7,55	310.000	330.000	6,45	330.000	370.000	12,12
Nottuln	125.000	135.000	8,00	130.000	140.000	7,69	150.000	160.000	6,67	175.000	190.000	8,57
Rheine	98.000	105.000	7,14	125.000	130.000	4,00	135.000	140.000	3,70	175.000	180.000	2,86
Emsdetten	115.000	125.000	8,70	130.000	140.000	7,69	140.000	150.000	7,14	/	/	/
Ibbenbüren	90.000	95.000	5,56	100.000	105.000	5,00	115.000	120.000	4,35	130.000	135.000	3,85
Warendorf	145.000	150.000	3,45	155.000	160.000	3,23	165.000	170.000	3,03	190.000	200.000	5,26
Beckum	108.000	100.000	-7,41	120.000	120.000	0,00	130.000	140.000	7,69	165.000	160.000	-3,03
Coesfeld	90.000	90.000	0,00	135.000	135.000	0,00	160.000	165.000	3,13	/	/	/
Gronau	110.000	115.000	4,55	125.000	130.000	4,00	140.000	145.000	3,57	150.000	155.000	3,33
Ochtrup	105.000	105.000	0,00	120.000	125.000	4,17	140.000	140.000	0,00	150.000	155.000	3,33
Ahaus	125.000	130.000	4,00	145.000	150.000	3,45	155.000	160.000	3,23	165.000	170.000	3,03
Vreden	115.000	115.000	0,00	125.000	125.000	0,00	145.000	150.000	3,45	160.000	165.000	3,13
Stadtlohn	112.000	115.000	2,68	125.000	125.000	0,00	145.000	150.000	3,45	155.000	160.000	3,23
Billerbeck	105.000	105.000	0,00	115.000	125.000	8,70	170.000	170.000	0,00	180.000	180.000	0,00

Reihenhäuser, mittlerer Wohnwert

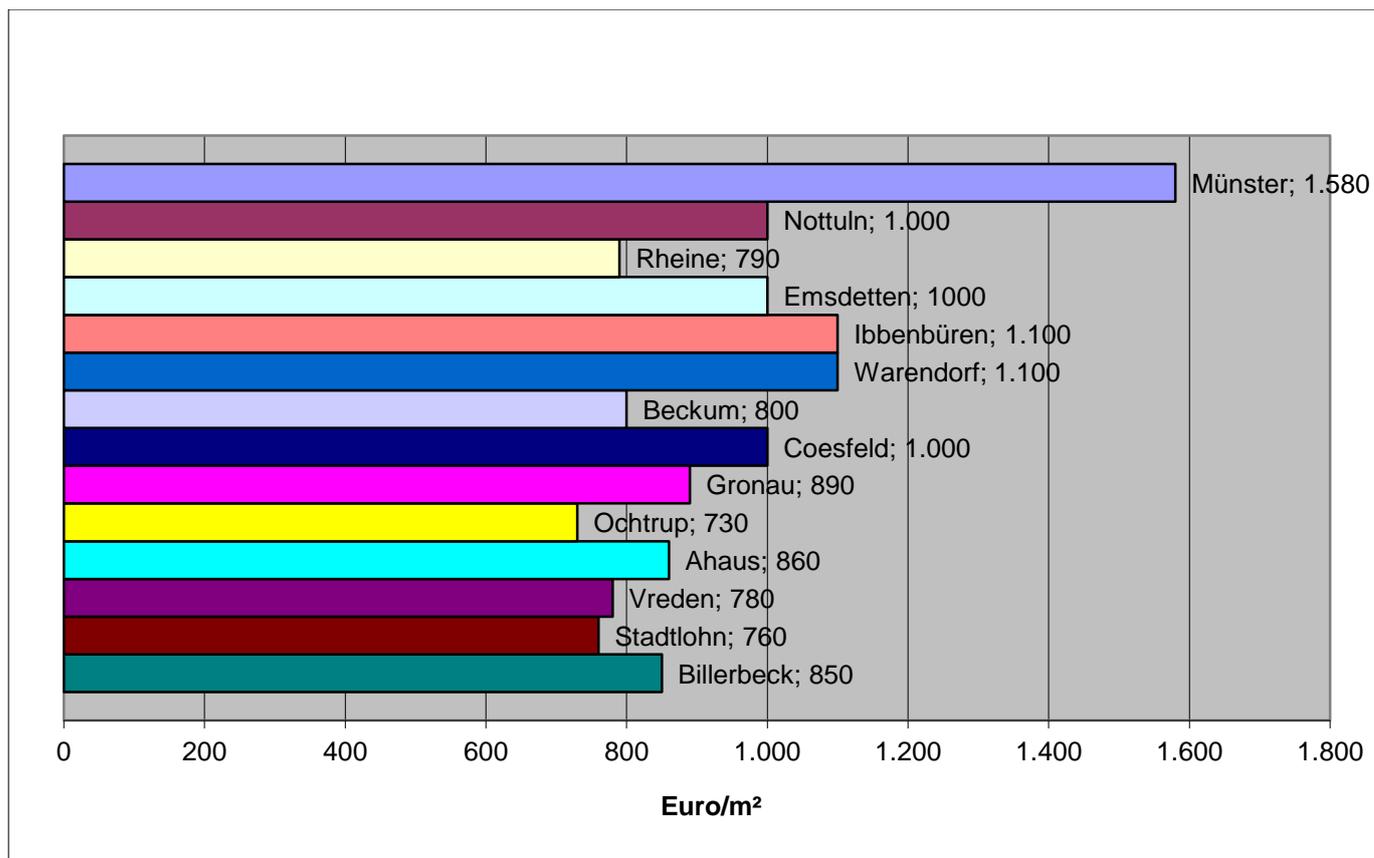


## **Eigentumswohnungen**

Für die Beurteilung wird eine 3-Zimmerwohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne PKW-Stellplatz unterstellt. Im Prinzip ist von den gleichen Lage- und Ausstattungskriterien auszugehen wie bei den Mietwohnungen (S. 12). Die Kategorie „sehr guter Wohnwert“ bezieht sich auf Wohnungen mit überdurchschnittlicher Ausstattung und Bausubstanz in erstklassiger Wohnlage. Preise für Steuermodelle (Bauherren- und Erwerbsmodelle) werden nicht berücksichtigt.

## Eigentumswohnungen aus dem Bestand

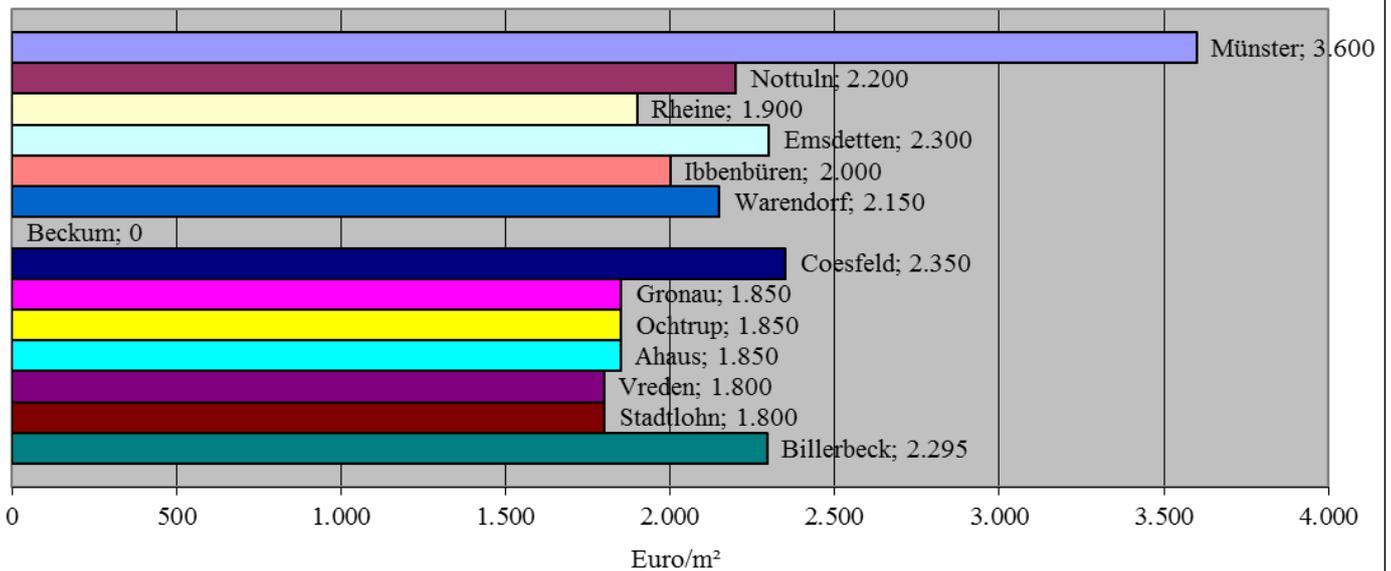
Stadt	einfacher Wohnwert			mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert			sehr guter Wohnwert		
	2015	2016	%	2015	2016	%	2015	2016	%	2015	2016	%
Münster	700	800	14,29	1.480	1.580	6,76	2.600	2.750	5,77	3.700	3.900	5,41
Nottuln	600	650	8,33	950	1.000	5,26	1.300	1.400	7,69	2.000	2.100	5,00
Rheine	510	515	0,98	780	790	1,28	1.150	1.200	4,35	1.900	2.000	5,26
Emsdetten	700	800	14,29	900	1000	11,11	1250	1350	8,00	1.700	1.900	11,76
Ibbenbüren	950	1.000	5,26	1.000	1.100	10,00	1.280	1.350	5,47	1.400	1.450	3,57
Warendorf	680	700	2,94	1.060	1.100	3,77	1.350	1.400	3,70	1.600	1.650	3,13
Beckum	500	550	10,00	750	800	6,67	1.000	1.200	20,00	1.200	1.450	20,83
Coesfeld	/	/	/	1.000	1.000	0,00	1.400	1.425	1,79	2.080	2.100	0,96
Gronau	550	570	3,64	845	890	5,33	1.265	1.350	6,72	1.465	1.630	11,26
Ochtrup	510	520	1,96	720	730	1,39	930	950	2,15	1.150	1.200	4,35
Ahaus	540	560	3,70	840	860	2,38	950	970	2,11	1.220	1.240	1,64
Vreden	510	520	1,96	780	780	0,00	850	880	3,53	1.030	1.050	1,94
Stadtlohn	510	520	1,96	740	760	2,70	850	888	4,47	1.060	1.080	1,89
Billerbeck	500	/	/	850	850	0,00	1.400	1.750	25,00	2.200	2.000	-9,09



## Eigentumswohnungen als Neubau bzw. Erstbezug

Stadt	mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert			sehr guter Wohnwert		
	2015	2016	%	2015	2016	%	2015	2016	%
Münster	2.800	3.000	7,14	3.600	3.900	8,33	4.650	5.000	7,53
Nottuln	/	/	/	2.200	2.350	6,82	2.600	2.800	7,69
Rheine	1.600	1.650	3,13	1.900	2.000	5,26	2.200	2.300	4,55
Emsdetten	2.100	2.300	9,52	2.300	2.400	4,35	2.600	2.750	5,77
Ibbenbüren	1.850	1.900	2,70	2.000	2.100	5,00	2.600	2.600	0,00
Warendorf	/	/	/	2.150	2.200	2,33	2.500	2.550	2,00
Beckum	/	/	/	/	/	/	2.500	2.500	0,00
Coesfeld	/	2.200	/	2.350	2.375	1,06	2.750	2.750	0,00
Gronau	1.850	1.980	7,03	2.050	2.200	7,32	2.050	2.250	9,76
Ochtrup	/	/	/	1.850	1.900	2,70	2.050	2.200	7,32
Ahaus	/	/	/	1.850	1.950	5,41	2.200	2.300	4,55
Vreden	/	/	/	1.800	1.900	5,56	2.000	2.200	10,00
Stadtlohn	/	/	/	1.800	1.900	5,56	2.000	2.200	10,00
Billerbeck	2.150	2.300	6,98	2.295	2.600	13,29	2.600	2.800	7,69

Eigentumswohnungen (Neubau, Erstbezug), guter Wohnwert

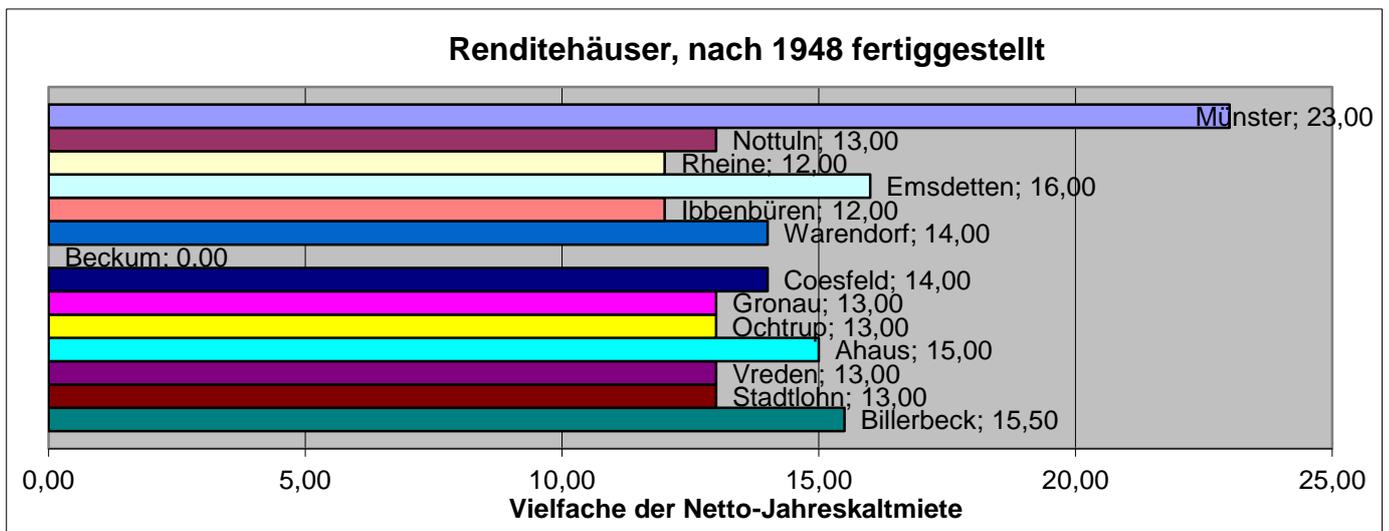


## Rohrertragsfaktoren für Renditehäuser in guten bis mittleren Lagen

Die Preise von Renditeobjekten werden durch einen Vervielfältiger (Rohrertragsfaktor) ausgedrückt, der sich aus dem Kaufpreis zur **Netto-Jahreskaltmiete** (Jahresrohertrag nach Abzug der Betriebskosten) ergibt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine nachhaltig erzielbare Miete unterstellt wird. Mieten, die oberhalb oder unterhalb der jeweils üblichen Marktmiete liegen, führen zu anderen Multiplikatoren.

In besonders guten Lagen und für Dreifamilienhäuser wurden auch höhere Rohrertragsfaktoren erzielt. In einfachen Lagen und für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil von 20 % und mehr liegen die Rohrertragsfaktoren überwiegend unter den angegebenen Werten.

Stadt	Fertigst. bis 1948			Fertigst. nach 1948		
	2015	2016	%	2015	2016	%
Münster	19,00	20,00	5,26	21,00	22,00	4,76
Nottuln	/	/	/	13,00	13,00	0,00
Rheine	10,70	11,00	2,80	11,50	12,00	4,35
Emsdetten	12,00	13,00	8,33	15,00	16,00	6,67
Ibbenbüren	9,50	10,00	5,26	12,00	12,00	0,00
Warendorf	11,00	11,50	4,55	13,50	14,00	3,70
Beckum	/	/	/	/	/	/
Coesfeld	10,00	10,00	0,00	14,00	14,00	0,00
Gronau	10,35	11,00	6,28	12,00	13,00	8,33
Ochtrup	10,50	11,00	4,76	12,00	13,00	8,33
Ahaus	12,00	13,00	8,33	13,00	15,00	15,38
Vreden	10,50	11,00	4,76	12,00	13,00	8,33
Stadtlohn	10,50	11,00	4,76	12,00	13,00	8,33
Billerbeck	10,50	11,50	9,52	13,50	15,50	14,81



## **Wohnungsmieten**

Es werden jeweils nur die bei **Neuvermietung** erzielten Mietpreise erfasst. Mieten aus dem Bestand sind nicht berücksichtigt. Es handelt sich dabei um die aktuell am Ort erzielten **Nettokaltmieten** für eine 3-Zimmerwohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ausgenommen öffentlich geförderter Wohnungsbau).

**Einfacher Wohnwert:** Z. B. WC in der Wohnung, mit einfachem Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Beheizungsanlage, Fenster in Einfachverglasung, in wenig bevorzugter Wohnlage, (z. B. Industrievorort).

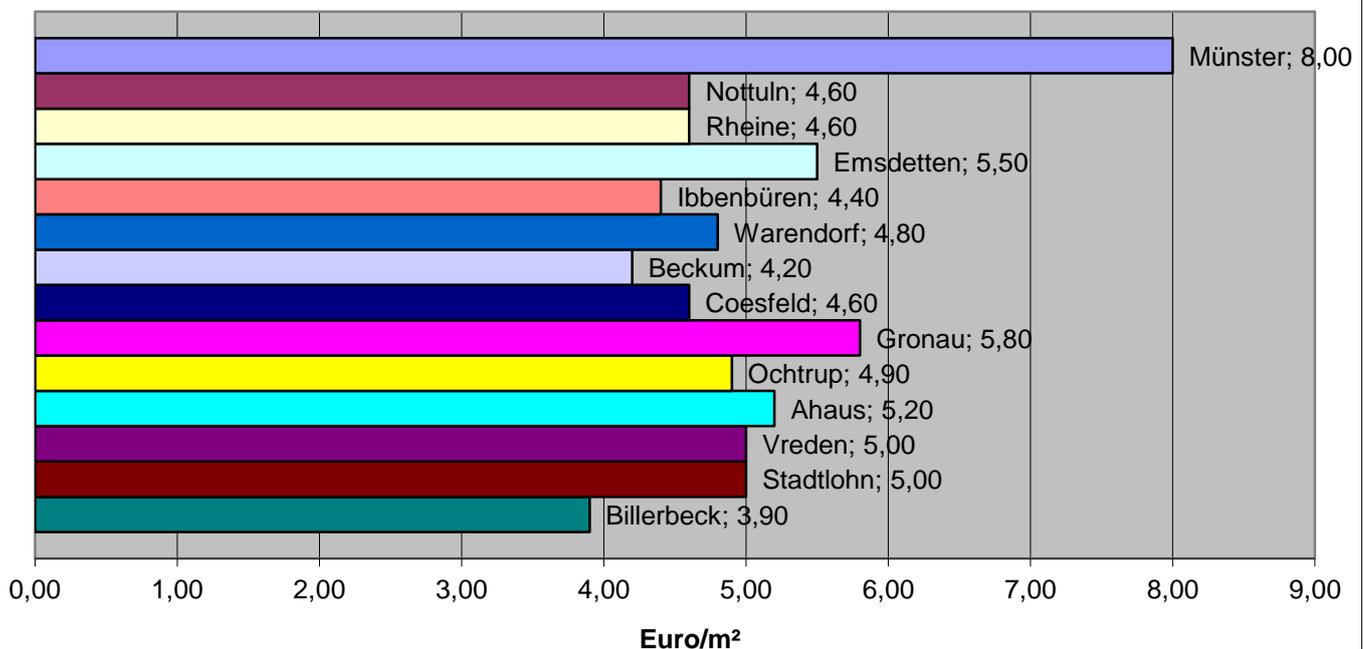
**Mittlerer Wohnwert:** Z. B. Bad und WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichener Bevölkerungsstruktur.

**Guter Wohnwert:** Z. B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, , Balkon, ggf. Fahrstuhl, in guter Wohnlage.

## Wohnungsmieten – Fertigstellung bis 1948

Stadt	einfacher Wohnwert			mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert		
	2015	2016	%	2015	2016	%	2015	2016	%
Münster	6,30	6,40	1,59	7,90	8,00	1,27	9,30	9,50	2,15
Nottuln	4,00	4,30	7,50	4,50	4,60	2,22	4,90	5,10	4,08
Rheine	3,50	3,70	5,71	4,30	4,60	6,98	6,90	7,20	4,35
Emsdetten	4,50	4,80	6,67	5,25	5,50	4,76	5,50	6,00	9,09
Ibbenbüren	4,00	4,20	5,00	4,20	4,40	4,76	4,90	5,00	2,04
Warendorf	4,00	4,20	5,00	4,70	4,80	2,13	5,50	5,70	3,64
Beckum	3,60	3,90	8,33	4,00	4,20	5,00	4,40	4,50	2,27
Coesfeld	3,70	3,90	5,41	4,40	4,60	4,55	5,40	5,50	1,85
Gronau	4,50	4,70	4,44	5,50	5,80	5,45	6,20	6,50	4,84
Ochtrup	4,10	4,50	9,76	4,60	4,90	6,52	5,70	6,00	5,26
Ahaus	4,70	5,00	6,38	4,90	5,20	6,12	6,20	7,00	12,90
Vreden	4,10	4,50	9,76	4,60	5,00	8,70	5,70	6,00	5,26
Stadtlohn	4,10	4,50	9,76	4,60	5,00	8,70	5,70	6,00	5,26
Billerbeck	3,20	3,20	0,00	3,90	3,90	0,00	4,80	4,80	0,00

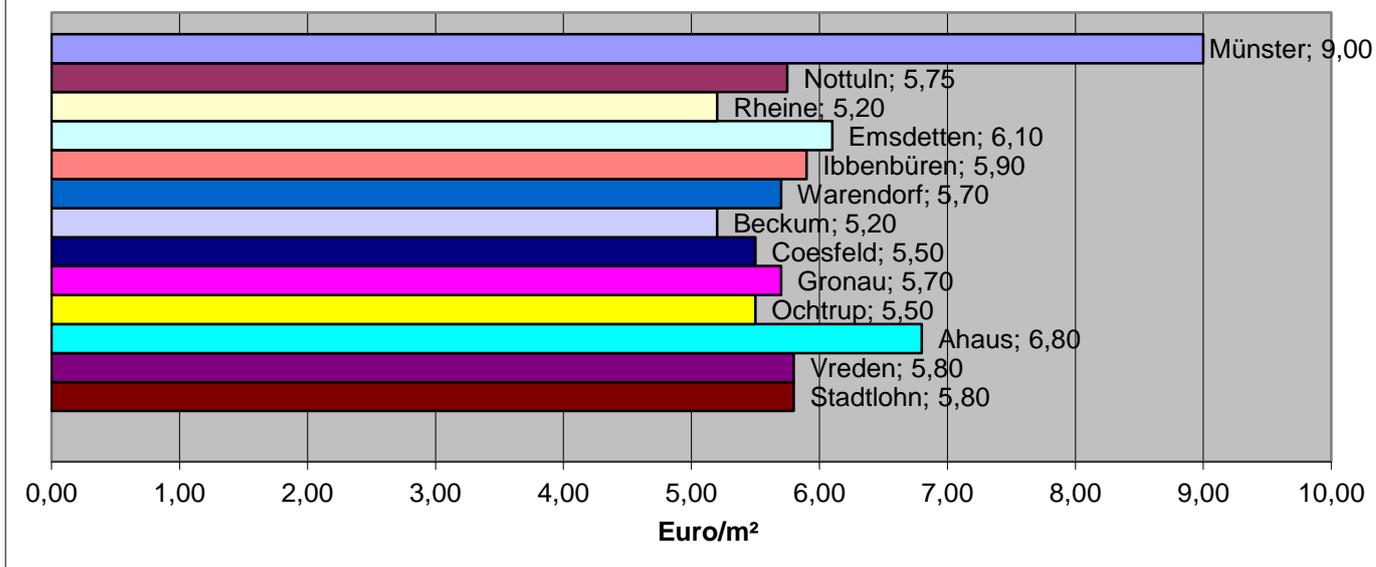
### Wohnungsmieten, mittlerer Wohnwert, Fertigstellung bis 1948



## Wohnungsmieten - Fertigstellung nach 1948

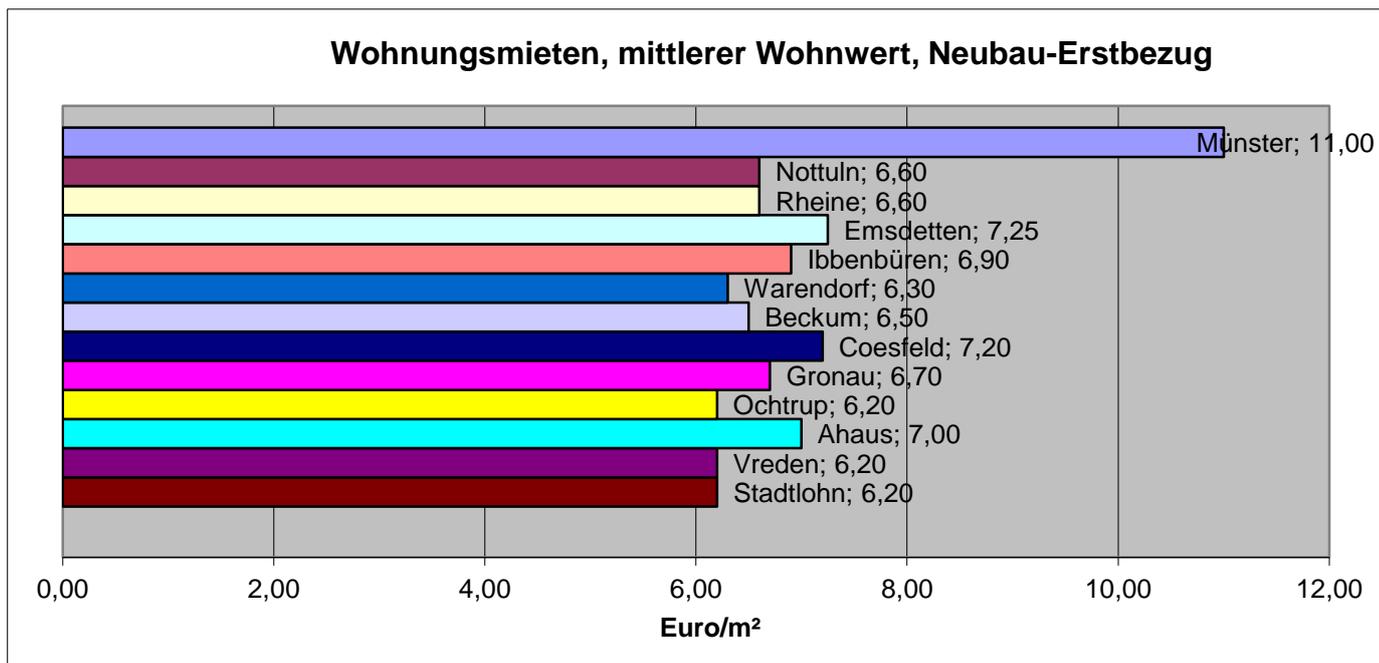
Stadt	einfacher Wohnwert			mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert		
	2015	2016	%	2015	2016	%	2015	2016	%
Münster	6,40	6,50	1,56	8,80	8,90	1,14	10,30	10,50	1,94
Nottuln	4,20	4,30	2,38	5,50	5,75	4,55	6,20	6,40	3,23
Rheine	3,80	4,00	5,26	4,90	5,20	6,12	6,00	6,50	8,33
Emsdetten	5,25	5,50	4,76	5,80	6,10	5,17	6,60	6,80	3,03
Ibbenbüren	5,00	5,20	4,00	5,50	5,90	7,97	6,00	6,20	3,33
Warendorf	4,50	4,60	2,22	5,60	5,70	1,79	6,50	6,60	1,54
Beckum	4,20	4,50	7,14	5,00	5,20	4,00	5,60	5,80	3,57
Coesfeld	4,60	4,80	4,35	5,40	5,50	1,85	/	6,50	/
Gronau	4,95	5,30	7,07	5,45	5,75	5,50	6,50	6,80	4,62
Ochtrup	4,75	5,00	5,26	5,25	5,50	4,76	6,00	6,30	5,00
Ahaus	5,20	5,50	5,77	6,30	6,80	7,94	7,00	7,20	2,86
Vreden	4,60	4,90	6,52	5,50	5,80	5,45	6,00	6,30	5,00
Stadtlohn	4,60	4,90	6,52	5,50	5,80	5,45	6,00	6,30	5,00
Billerbeck	4,70	4,70	0,00	5,65	5,65	0,00	6,20	6,20	0,00

### Wohnungsmieten, nach 1948 fertiggestellt, mittlerer Wohnwert



## Wohnungsmieten Neubau-Erstbezug

Stadt	mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert		
	2015	2016	%	2015	2016	%
Münster	10,50	10,60	0,95	11,80	12,00	1,69
Nottuln	6,50	6,60	1,54	7,50	7,60	1,33
Rheine	6,30	6,60	4,76	7,10	7,50	5,63
Emsdetten	7,00	7,25	3,57	7,50	7,75	3,33
Ibbenbüren	6,50	6,90	6,15	8,00	8,00	0,00
Warendorf	6,00	6,30	5,00	7,40	7,60	2,70
Beckum	5,90	6,40	8,47	6,50	7,00	7,69
Coesfeld	7,00	7,20	2,86	8,20	8,30	1,22
Gronau	6,40	6,80	6,25	7,00	7,50	7,14
Ochtrup	6,00	6,20	3,33	6,70	7,00	4,48
Ahaus	6,50	7,00	7,69	7,50	8,00	6,67
Vreden	6,00	6,20	3,33	6,70	7,00	4,48
Stadtlohn	6,00	6,20	3,33	6,70	7,00	4,48
Billerbeck	6,40	6,40	0,00	7,65	7,65	0,00



## Ladenmieten

Bei Ladenmieten werden jeweils nur die bei der **Neuvermietung** erzielten Mietpreise erfasst. Mieten aus dem Bestand sind nicht berücksichtigt. Es handelt sich dabei jeweils um die aktuell am Ort erzielten **Netto-Kaltmieten** (€/m<sup>2</sup> monatlich) für Läden zu ebener Erde.

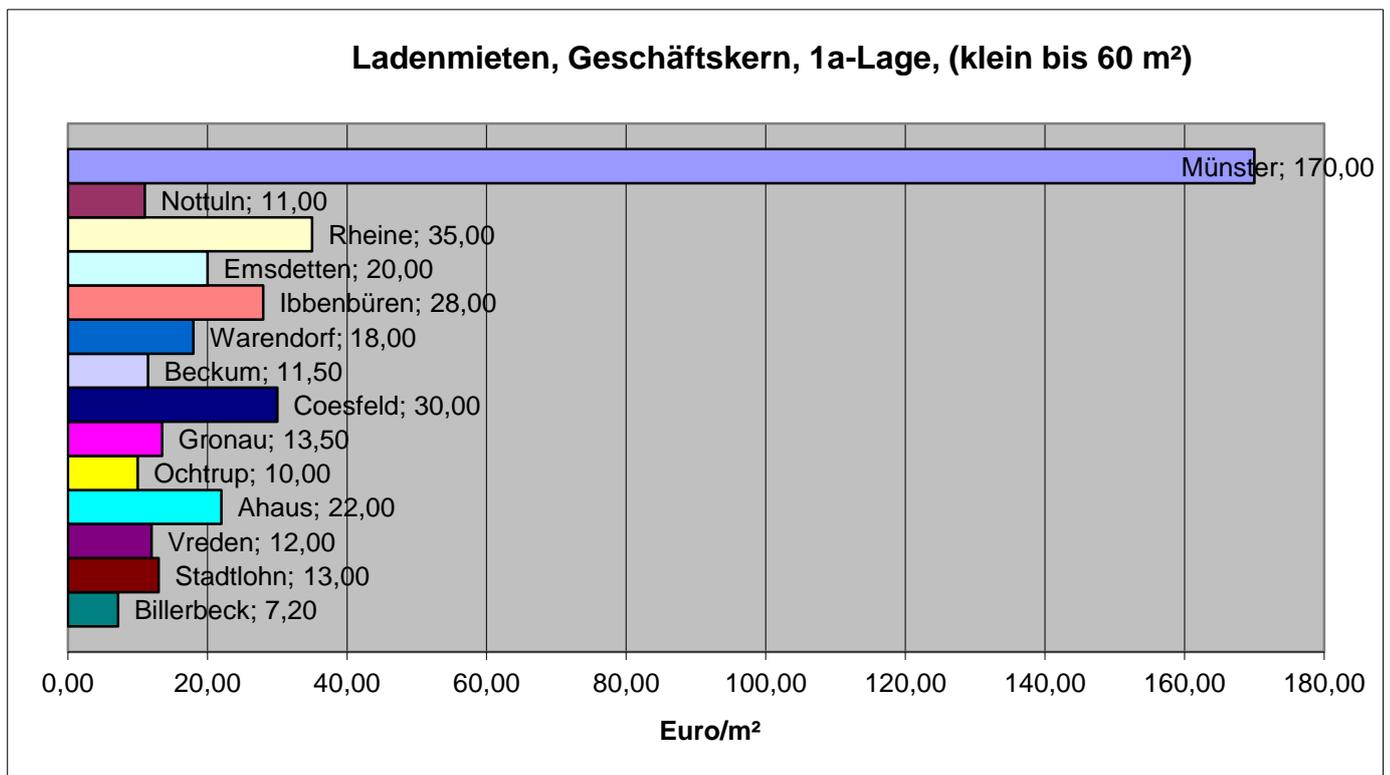
Wertbildend ist überwiegend nur die Lage, da angenommen werden kann, dass bei einer Neuvermietung ohnehin ein Umbau erfolgt.

Die Begriffe 1a- und 1b-Lage entsprechen den in der Praxis gängigen Unterscheidungen. Als Beurteilungskriterien werden dazu beispielsweise die Passantenfrequenz, der Branchenbesatz und die Geschlossenheit der Schaufensterfront herangezogen. Für Großstädte werden Ladenmieten für den eigentlichen Geschäftskern und Geschäftslagen in dem Nebenkern (z. B. Geschäftskern im eingemeindeten Vorort) genannt.

## Ladenmieten im Geschäftskern

Stadt	1a-Lage						1b-Lage					
	klein			groß			klein			groß		
	bis ca. 60 m <sup>2</sup>			ab ca. 100 m <sup>2</sup>			bis ca. 60 m <sup>2</sup>			ab ca. 100 m <sup>2</sup>		
	2015	2016	%	2015	2016	%	2015	2016	%	2015	2016	%
Münster	165,00	170,00	3,03	75,00	77,00	2,67	26,00	26,00	0,00	16,50	16,00	-3,03
Nottuln	11,00	11,00	0,00	8,50	8,50	0,00	8,00	8,00	0,00	6,50	6,50	0,00
Rheine	35,00	36,25	3,57	27,80	26,50	-4,68	15,00	14,25	-5,00	13,00	12,00	-7,69
Emsdetten	26,30	22,50	-14,45 <sup>x1</sup>	15,00	15,00	0,00	8,75	6,00	-31,43 <sup>x1</sup>	6,00	4,00	-33,33 <sup>x1</sup>
Ibbenbüren	27,80	28,00	0,72	12,25	13,20	7,76	10,75	10,00	-6,98	7,50	7,50	0,00
Warendorf	17,30	18,00	4,05	10,00	10,50	5,00	7,40	7,25	-2,03	6,10	5,90	-3,28
Beckum	11,90	11,50	-3,36	8,80	8,50	-3,41	6,40	6,00	-6,25	5,10	5,10	0,00
Coesfeld	30,00	30,00	0,00	20,50	20,00	-2,44	9,10	9,00	-1,10	6,10	5,75	-5,74
Gronau	13,70	13,50	-1,46	9,70	9,50	-2,06	6,50	6,50	0,00	5,25	5,25	0,00
Ochtrup	10,50	10,25	-2,38	8,25	8,25	0,00	6,10	5,90	-3,28	4,75	4,50	-5,26
Ahaus	22,50	22,50	0,00	17,80	18,00	1,12	8,25	8,00	-3,03	6,00	6,00	0,00
Vreden	14,50	14,00	-3,45	9,50	9,00	-5,26	6,50	6,50	0,00	5,00	5,00	0,00
Stadtlohn	14,00	14,00	0,00	9,75	9,50	-2,56	6,40	6,30	-1,56	5,00	5,00	0,00
Billerbeck	7,30	7,40	1,37	6,00	5,80	-3,33	6,40	6,20	-3,13	5,40	5,20	-3,70

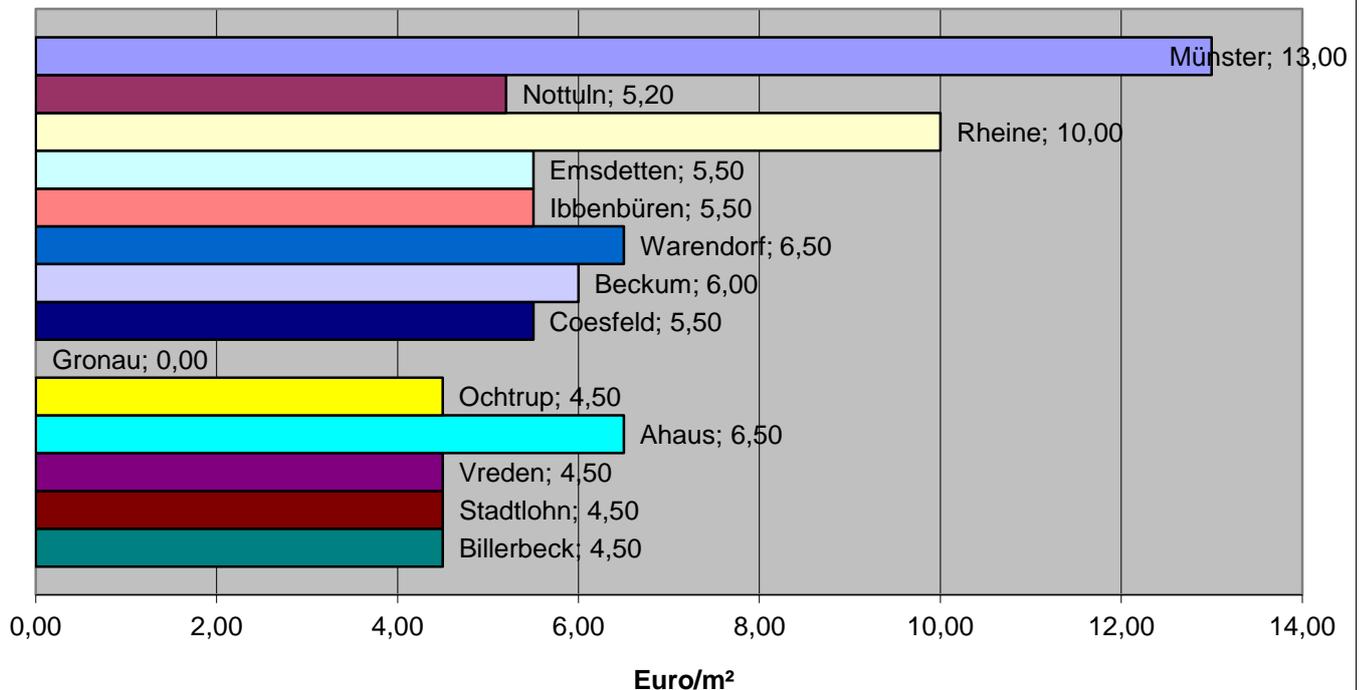
<sup>x1</sup> Großes Angebot, jedoch keine Mietinteressenten. Im Innenstadtbereich keine Bewegung.



## Ladenmieten im Nebenkern

Stadt	klein			groß			klein			groß		
	bis ca. 60 m <sup>2</sup>			ab ca. 100 m <sup>2</sup>			bis ca. 60 m <sup>2</sup>			ab ca. 100 m <sup>2</sup>		
	2015	2016	%	2015	2016	%	2015	2016	%	2015	2016	%
Münster	13,00	13,00	0,00	9,80	9,80	0,00	8,00	8,00	0,00	6,30	6,00	-4,76
Nottuln	5,00	5,20	4,00	4,60	4,90	6,52	4,60	4,80	4,35	4,40	4,50	2,27
Rheine	11,00	10,00	-9,09	7,50	7,00	-6,67	5,00	/	/	4,00	/	/
Emsdetten	5,75	5,50	-4,35	4,20	4,00	-4,76	4,00	4,00	0,00	3,75	3,75	0,00
Ibbenbüren	5,25	5,50	4,76	4,00	4,10	2,50	4,50	4,50	0,00	4,00	4,00	0,00
Warendorf	6,50	6,50	0,00	4,75	4,50	-5,26	4,00	4,00	0,00	3,75	3,50	-6,67
Beckum	6,00	6,00	0,00	4,00	4,00	0,00	3,75	3,75	0,00	3,50	3,50	0,00
Coesfeld	5,50	5,50	0,00	4,10	4,10	0,00	/	/	/	/	/	/
Gronau	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Ochtrup	4,60	4,50	-2,17	4,30	4,00	-6,98	/	/	/	/	/	/
Ahaus	6,90	6,50	-5,80	5,00	5,00	0,00	/	/	/	/	/	/
Vreden	4,60	4,50	-2,17	4,30	4,00	-6,98	/	/	/	/	/	/
Stadtlohn	4,60	4,50	-2,17	4,50	4,50	0,00	/	/	/	/	/	/
Billerbeck	5,00	4,50	-10,00	4,25	4,00	-5,88	4,00	4,00	0,00	3,50	3,50	0,00

### Ladenmieten, Nebenkern, 1a-Lage, (klein bis 60 m<sup>2</sup>)



## **Büromieten**

Bei den Büromieten (Netto-kalt, EUR/m<sup>2</sup> monatlich) sind die Komponenten **Lage** und **Qualität** zu berücksichtigen, aus denen sich der jeweilige Nutzungswert ergibt:

**Einfacher Nutzungswert** bei Gebäuden in geschäftlicher Randlage, gut erhaltener Neubau der ersten Nachkriegsjahre in gemischt-wirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne besondere Ansprüche an Repräsentation.

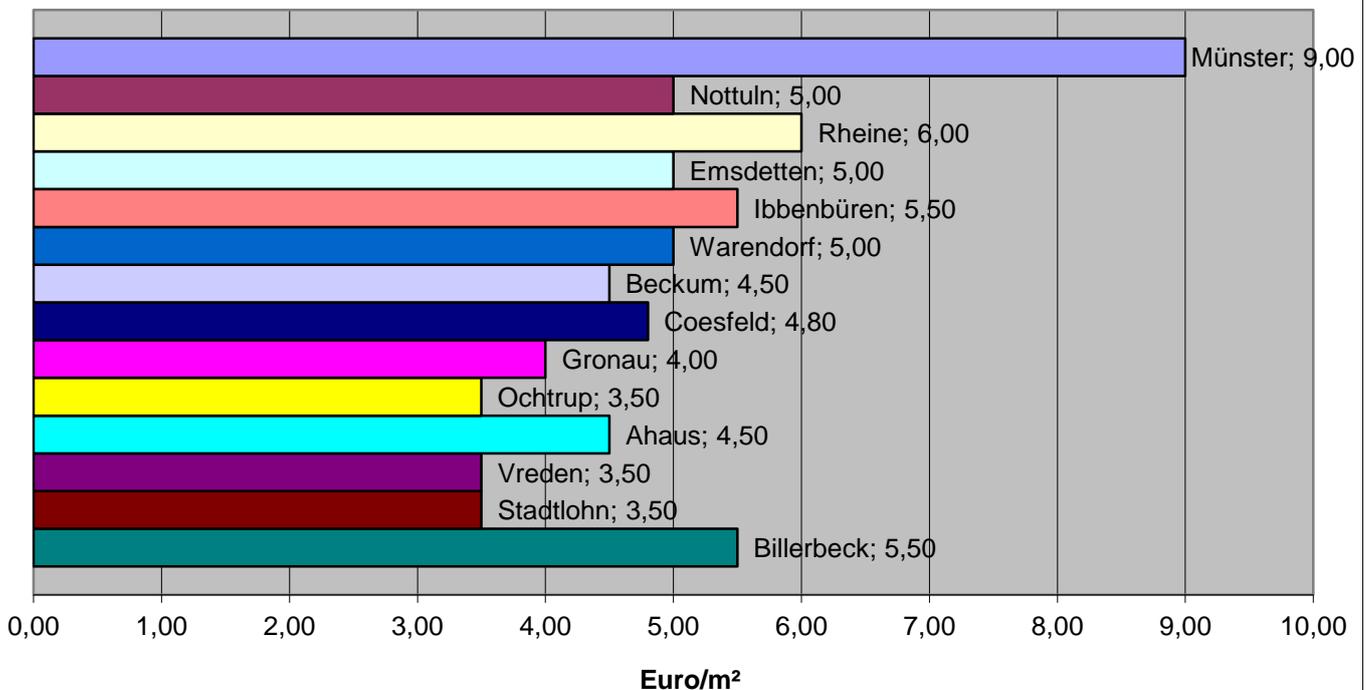
**Mittlerer Nutzungswert** für ein normal ausgestattetes Bürogebäude, verkehrsmäßig gut zu erreichen.

**Guter Nutzungswert** insbesondere in einem nach modernen Erkenntnissen ausgestatteten und geschnittenen, repräsentativ angelegten Bürogebäude, das mit technischen Einrichtungen wie z. B. Fahrstuhl, EDV-Verkabelung, moderne Beleuchtung, Kühlung, Parkmöglichkeiten etc., im Kernbereich der Stadt oder sonstiger repräsentativer Lage liegt.

## Büromieten

Stadt	einfacher Nutzungswert			mittl. Nutzungswert			guter Nutzungswert		
	2015	2016	%	2015	2016	%	2015	2016	%
Münster	5,20	5,20	0,00	9,00	9,00	0,00	13,00	13,50	3,85
Nottuln	3,50	3,50	0,00	5,00	5,00	0,00	5,80	5,80	0,00
Rheine	4,20	4,00	-4,76	6,00	6,00	0,00	6,60	6,25	-5,30
Emsdetten	4,50	4,00	-11,11	5,50	5,00	-9,09	7,25	6,75	-6,90
Ibbenbüren	4,80	5,00	4,17	5,50	5,50	0,00	6,70	7,00	4,48
Warendorf	4,30	4,30	0,00	5,00	5,00	0,00	6,30	6,30	0,00
Beckum	3,70	3,70	0,00	4,60	4,50	-2,17	5,50	5,50	0,00
Coesfeld	3,30	3,40	3,03	4,70	4,80	2,13	6,30	6,30	0,00
Gronau	3,00	3,00	0,00	4,00	4,00	0,00	5,25	5,25	0,00
Ochtrup	2,70	2,70	0,00	3,50	3,50	0,00	4,50	4,50	0,00
Ahaus	4,00	4,00	0,00	4,50	4,50	0,00	5,50	5,50	0,00
Vreden	3,00	3,00	0,00	3,50	3,50	0,00	4,75	4,75	0,00
Stadtlohn	3,00	3,00	0,00	3,50	3,50	0,00	4,75	4,75	0,00
Billerbeck	3,80	3,80	0,00	5,50	5,50	0,00	5,80	5,80	0,00

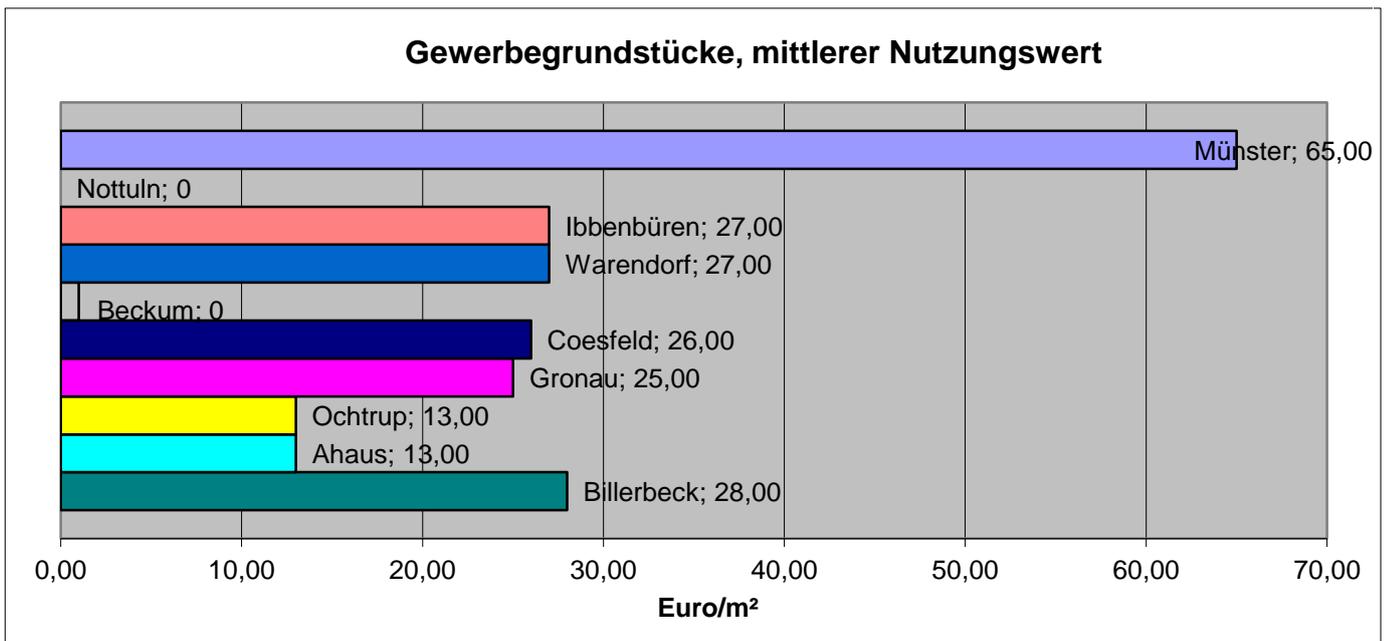
### Büromieten, mittlerer Nutzungswert



## Baugrundstücke im Gewerbegebiet

Es handelt sich um Verkaufspreise inkl. Erschließungskosten, keine subventionierten Preise. Der Nutzungswert richtet sich hauptsächlich nach der verkehrsmäßigen Erschließung (Bahn- bzw. Gleisanschluss), Nähe zur Autobahn und nach möglicherweise gegebenen Nutzungseinschränkungen, z. B. Verbot geräuschintensiver Betriebe. Man unterscheidet in einfachen, mittleren und guten Nutzungswert, der sich aus der jeweiligen Nutzung des Gewerbegrundstückes ergibt.

Stadt	einfacher Nutzungswert			mittlerer Nutzungswert			guter Nutzungswert		
	2015	2016	%	2015	2016	%	2015	2016	%
Münster	50,00	53,00	6,00	60,00	65,00	8,33	80,00	80,00	0,00
Nottuln	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Rheine	15,00	15,00	0,00	19,00	19,00	0,00	25,00	25,00	0,00
Emsdetten	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Ibbenbüren	13,00	13,00	0,00	27,00	27,00	0,00	40,00	40,00	0,00
Warendorf	21,00	21,00	0,00	27,00	27,00	0,00	33,00	33,00	0,00
Beckum	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Coesfeld	23,00	23,00	0,00	26,00	26,00	0,00	29,00	29,00	0,00
Gronau	23,00	23,00	0,00	25,00	25,00	0,00	28,00	28,00	0,00
Ochtrup	13,00	13,00	0,00	13,00	13,00	0,00	16,00	16,00	0,00
Ahaus	10,00	10,00	0,00	13,00	13,00	0,00	16,00	16,00	0,00
Vreden	13,00	13,00	0,00	13,00	13,00	0,00	16,00	16,00	0,00
Stadtlohn	13,00	13,00	0,00	13,00	13,00	0,00	16,00	16,00	0,00
Billerbeck	23,00	20,00	-13,04	26,00	28,00	7,69	37,00	35,00	-5,41



## Mitgliederverzeichnis

Beermann, Florenz  
Ekenhoff 43  
49545 Tecklenburg  
Tel. 05482 13 14  
Fax 05482 61 60  
info.immobilien.f.beermann  
@t-online.de  
www.immobilien-f-beermann.de

*Bensmann, Anne*  
Nienkamp 60  
48147 Münster  
Tel. 0251 52 40 98  
Fax 0251 52 40 99  
info@busch-bensmann.de  
www.busch-bensmann.de

*Bergs, Hans-Ludger*  
Bergs Immobilien  
Stiftsstr. 22  
48301 Nottuln  
Tel. 02502 26 20 30  
Fax 02502 26 20 31 4  
info@bergsimmobilien.de  
www.bergsimmobilien.de

*Büscher, Theo*  
Büscher Immobilien GmbH  
Am Königsweg 17  
48599 Gronau  
Tel. 02565 93 53 33  
Fax 02565 93 53 30  
welcome@buescher-immobilien.de  
www.buescher-immobilien.de

*Friepörtner, Maria*  
Davertstr. 45  
48163 Münster  
Tel. 02501 58 00 1  
Fax 02501 58 77 7  
info@imfr.de  
www.imfr.de

*Grünewald, Anton*  
Immobilien Grünewald & Niesing  
Erhardstraße 3  
48683 Ahaus  
Tel. 02561 89 63 22 0  
Fax 02561 89 63 22 2  
a.gruenewald@gn-immobilien.de  
www.gn-immobilien.de

*Harling, Heinz-Wilhelm*  
Harling Immobilien oHG  
Marktallee 64  
48165 Münster  
Tel. 02501 44 75 0  
Fax 02501 86 20  
info@harling.ms  
www.harling.ms

*Helling, Thomas*  
Helling Immobilien  
Lambertiplatz 2  
48653 Coesfeld  
Tel. 02541 45 09  
Fax 02541 90 15 28  
info@immobilien-helling.de  
www.immobilien-helling.de

*Holtkötter, Bernhard*  
Homann Immobilien  
Warendorf GmbH  
Klosterstr. 1  
48231 Warendorf  
Tel. 02581 63 71 0  
Fax 02581 63 26 26  
b.holtkoetter@homann-immobilien.de  
www.homann-immobilien.de

*Homann, Bernard*  
Homann Immobilien KG  
Servatiiplatz 7  
48143 Münster  
Tel. 0251 41 84 80  
Fax 0251 41 84 89 0  
homann@homann-immobilien.de  
www.homann-immobilien.de

*Horstbrink, Ulrich*  
Droste zu Senden KG  
Harsewinkelgasse 19/20  
48143 Münster  
Telefon: 0251/4 47 38  
Telefax: 0251/4 79 71

*Hübinger, Dipl.-Ing. Heinrich*  
Habichtshöhe 38  
48151 Münster  
Tel. 0251 79 60 86  
Fax 0251 97 42 02 6  
hhuebinger@aol.com  
www.hhuebinger.de

*Hufnagel, Rolf*  
Steinfurter Str. 13–15  
48149 Münster  
Tel. 0251 20 02 3  
Fax 0251 29 67 30  
info@hufnagel-immobilien.de  
www.hufnagelimmobilien.de

*Kittner, Andreas*  
Schützenstr. 12  
48143 Münster  
Tel. 0251 20 38 52 6  
Fax 0251 20 38 52 8  
a.kittner@kittner-partner.de  
www.kittner-partner.de

*Lemke, Michael*  
Poststr. 22  
49477 Ibbenbüren  
Tel. 05451 31 03  
Fax 05451 73 16 1  
info@immobilien-lemke.de  
www.immobilien-lemke.de

*Mannefeld, Frank Oliver*  
Mannefeld & Partner  
Prinzipalmarkt 42  
48143 Münster  
Tel. 0251 42 61 5  
Fax 0251 40 97 5  
49291 Telgte  
info@mannefeld.de  
www.mannefeld.de

*Matzker, Paul*  
Immobilien Matzker  
Bahnhofstr. 1  
48282 Emsdetten  
Tel. 02572 98 42 5  
Fax 02572 98 41 3  
info@matzker-immobilien.de  
www.matzker-immobilien.de

*Mues, Peter*  
Hengeloplatz 9  
48282 Emsdetten  
Tel 02572 97 70 0  
Fax 02572 97 70 1  
info@mues-immobilien.de

*Nee, Johann*  
Marktstr. 3-5  
48431 Rheine  
Tel. 05971 50 37 3  
Fax 05971 50 37 3  
Immobilien-service-hnee@t-online.de  
www.nee-immobilien.de

*Niessing, Berthold*  
Schüppenstr. 12  
48653 Coesfeld  
Tel. 02541 98 22 90  
Fax 02541 98 22 99  
niessing@niessing-immobilien.de  
www.niessing-immobilien.de

*Overwaul, Ralf*  
Plettendorf und Hartmann Immobilien  
Poststr. 24  
48431 Rheine  
Tel. 05971 27 59  
Fax 02541 93 18 66  
info@plettendorf-hartmann.de  
www.plettendorf-hartmann.de

*Scheffer-Boichorst, Paul*  
Schwienhorst 3  
Tel. 02504 72 98 27  
Fax 02504 93 18 66  
info@psb-web.de  
www.psb-web.de

*Schophuis, Klaus*  
Werningkamp 6  
48493 Wettringen  
Tel. 02557 42 5  
Fax 02557 48 4  
info@schophuis.de  
www.schophuis.de

***Schorn, Dr. Herbert***  
Dr. Schorn GmbH  
Friedrich-Ebert-Straße 110  
48153 Münster  
Tel. 0251 97 21 20  
Fax 0251 97 21 22 2  
www.dr-schorn.de  
info@dr-schorn.de

***Schulze Tergeist, Gaby***  
*Schulze Tergeist Immobilien*  
An der Kirche 6  
59269 Beckum  
Tel. 02521 36 69  
Fax 02521 16 50 8  
info@schulze-tergeist.de  
www.schulze-tergeist.de

*Schulze-Wermeling, Josef*  
Bahnhofstr. 31  
48308 Senden  
Tel. 02536 34 57 78 8  
Fax 02536 34 57 78 9  
info@schulze-wermeling-immobilien.de  
www.schulze-wermeling-immobilien.de

**Geschäftsstelle:**  
RDM Ring Deutscher Makler  
Bezirksverband Münster e.V.  
Friedrich-Ebert-Str. 110  
48153 Münster  
Tel. 0251 97 21 20  
Fax 0251 97 21 22 2  
www.rdm.de  
info@dr-schorn.de

**Vorstand:**  
Vorsitzender: Dr. Herbert Schorn  
Stellv. Vorsitzender: Ludger Bergs  
Rendant: Paul Matzker