

# Preisspiegel Münster **2017**



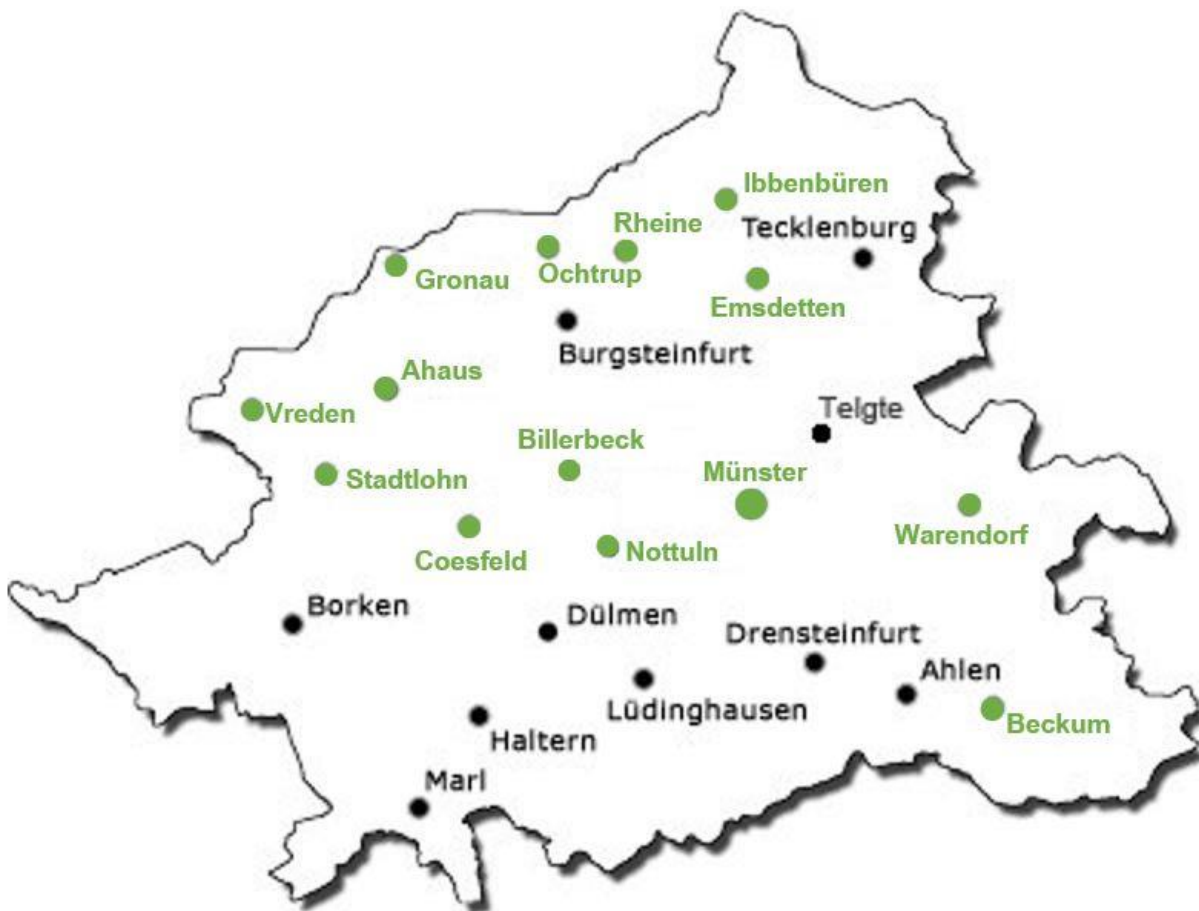
**RING DEUTSCHER MAKLER – Bezirksverband Münster**

# Preisspiegel Münster 2017

(46. 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.

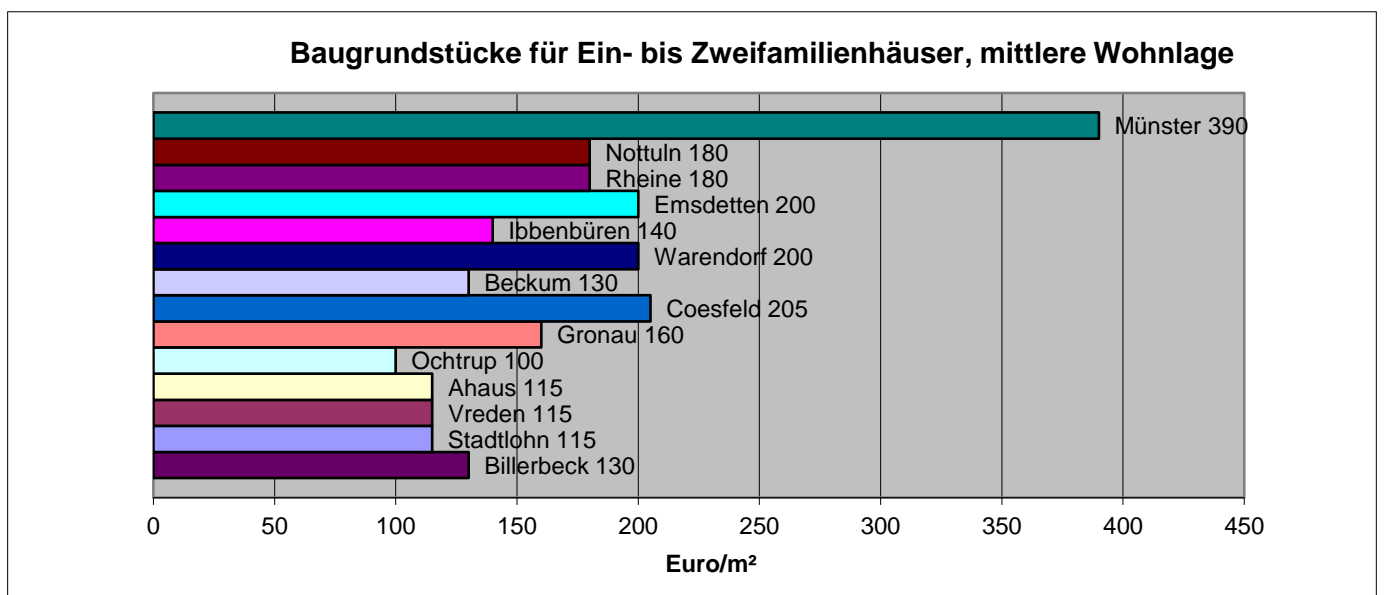
Eine **sehr gute Wohnlage** ist in einem reinen Wohngebiet mit traditioneller Wohn- und Bevölkerungsstruktur anzutreffen; die Bebauung, überwiegend hochwertig, lässt einen hohen Lebensstil der Bewohner erkennen.

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

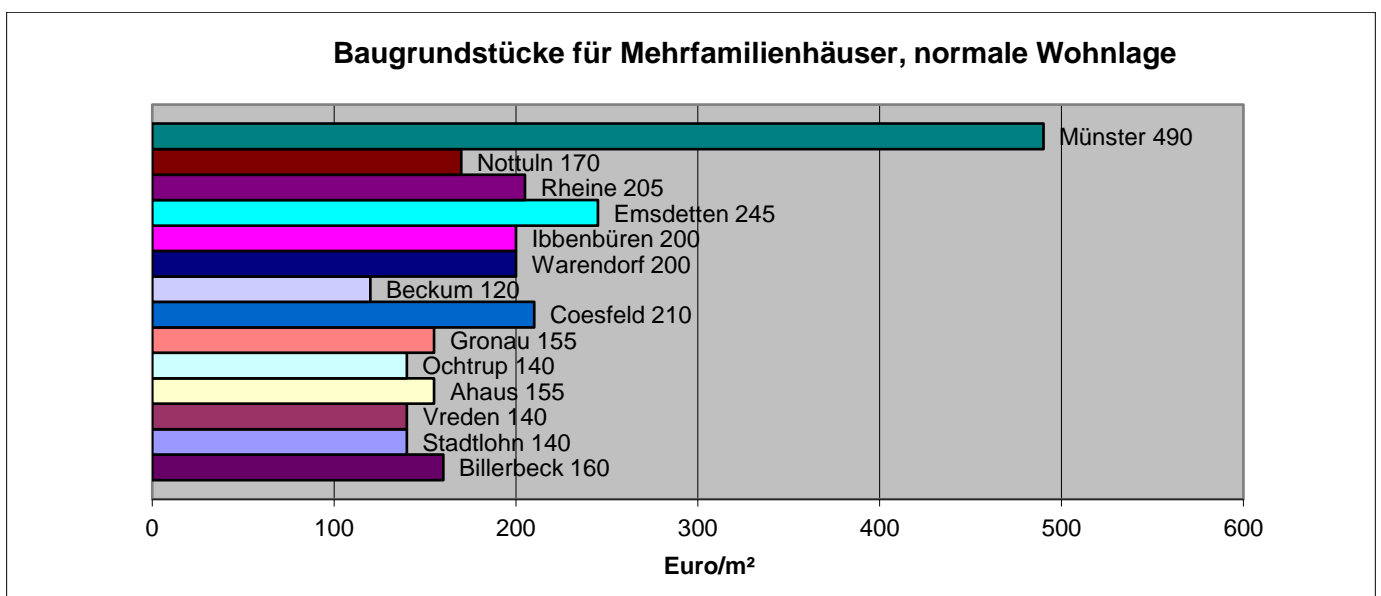
Größe des Grundst. ca. 600-800 m <sup>2</sup>									
	normale Wohnlage			mittlere Wohnlage			gute Wohnlage		
Stadt	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%
Münster	280	290	3,57	370	390	5,41	570	600	5,26
Nottuln	135	140	3,70	165	180	9,09	185	200	8,11
Rheine	125	130	4,00	170	180	5,88	230	240	4,35
Emsdetten	170	180	5,88	190	200	5,26	220	240	9,09
Ibbenbüren	85	90	5,88	135	140	3,70	190	200	5,26
Warendorf	155	160	3,23	195	200	2,56	235	245	4,26
Beckum	100	100	0,00	130	130	0,00	150	150	0,00
Coesfeld	150	160	6,67	195	205	5,13	280	280	0,00
Gronau	140	145	3,57	155	160	3,23	195	200	2,56
Ochtrup	95	95	0,00	95	100	5,26	135	140	3,70
Ahaus	95	95	0,00	115	115	0,00	145	145	0,00
Vreden	95	95	0,00	115	115	0,00	140	140	0,00
Stadtlohn	95	95	0,00	115	115	0,00	140	140	0,00
Billerbeck	120	130	8,33	130	130	0,00	180	180	0,00



## 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		
	2016	2017	%	2016	2017	%
Münster	450	490	8,89	650	700	7,69
Nottuln	160	170	6,25	200	215	7,50
Rheine	190	205	7,89	215	230	6,98
Emsdetten	225	245	8,89	250	270	8,00
Ibbenbüren	185	200	8,11	250	250	0,00
Warendorf	190	200	5,26	250	260	4,00
Beckum	120	120	0,00	150	150	0,00
Coesfeld	195	210	7,69	225	240	6,67
Gronau	150	155	3,33	185	190	2,70
Ochtrup	135	140	3,70	160	165	3,13
Ahaus	150	155	3,33	175	180	2,86
Vreden	135	140	3,70	175	180	2,86
Stadtlohn	135	140	3,70	175	180	2,86
Billerbeck	155	160	3,23	170	170	0,00



## **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).

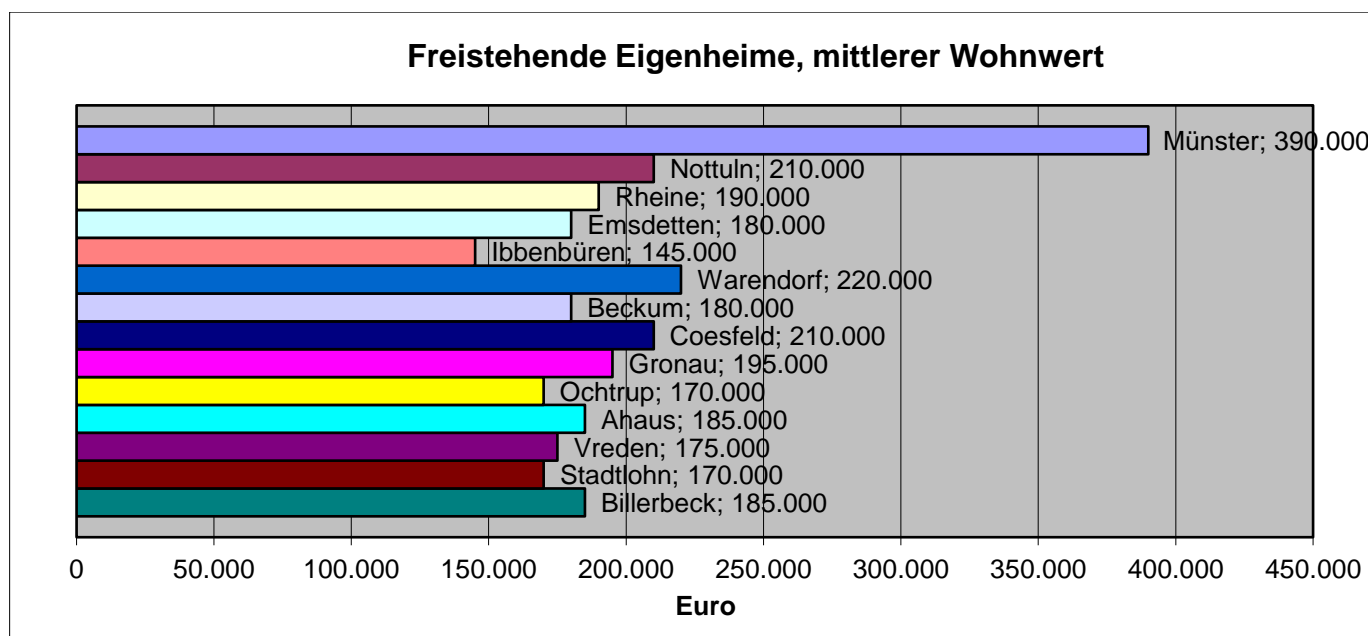
**Mittlerer Wohnwert:** Gebäude mit einem im heutigen Durchschnitt entsprechenden „Standard“ hinsichtlich der Bausubstanz und Ausstattung. Es befindet sich überwiegend im allgemeinen Wohngebiet mit ausgeglichener Bevölkerungsstruktur und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> mit Zentralheizung, 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 m²)			mittl. Wohnw. (ca. 125 m²)			gut. Wohnw. (ca. 150 m²)			sehr gut. Ww. (ca. 200 m²)		
	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%
Münster	250.000	265.000	6,00	365.000	390.000	6,85	475.000	500.000	5,26	680.000	700.000	2,94
Nottuln	140.000	150.000	7,14	200.000	210.000	5,00	290.000	300.000	3,45	360.000	370.000	2,78
Rheine	145.000	150.000	3,45	180.000	190.000	5,56	215.000	225.000	4,65	305.000	320.000	4,92
Emsdetten	130.000	140.000	7,69	170.000	180.000	5,88	265.000	280.000	5,66	300.000	325.000	8,33
Ibbenbüren	125.000	125.000	0,00	145.000	145.000	0,00	220.000	220.000	0,00	260.000	260.000	0,00
Warendorf	155.000	160.000	3,23	210.000	220.000	4,76	250.000	260.000	4,00	300.000	310.000	3,33
Beckum	130.000	130.000	0,00	180.000	180.000	0,00	220.000	220.000	0,00	260.000	260.000	0,00
Coesfeld	117.500	125.000	6,38	200.000	210.000	5,00	270.000	280.000	3,70	410.000	410.000	0,00
Gronau	140.000	150.000	7,14	185.000	195.000	5,41	230.000	235.000	2,17	327.500	335.000	2,29
Ochtrup	130.000	135.000	3,85	165.000	170.000	3,03	215.000	220.000	2,33	255.000	260.000	1,96
Ahaus	145.000	150.000	3,45	180.000	185.000	2,78	225.000	230.000	2,22	285.000	290.000	1,75
Vreden	135.000	140.000	3,70	170.000	175.000	2,94	220.000	225.000	2,27	265.000	270.000	1,89
Stadtlohn	135.000	140.000	3,70	165.000	170.000	3,03	222.000	225.000	1,35	265.000	270.000	1,89
Billerbeck	125.000	125.000	0,00	185.000	185.000	0,00	280.000	290.000	3,57	360.000	366.000	1,67

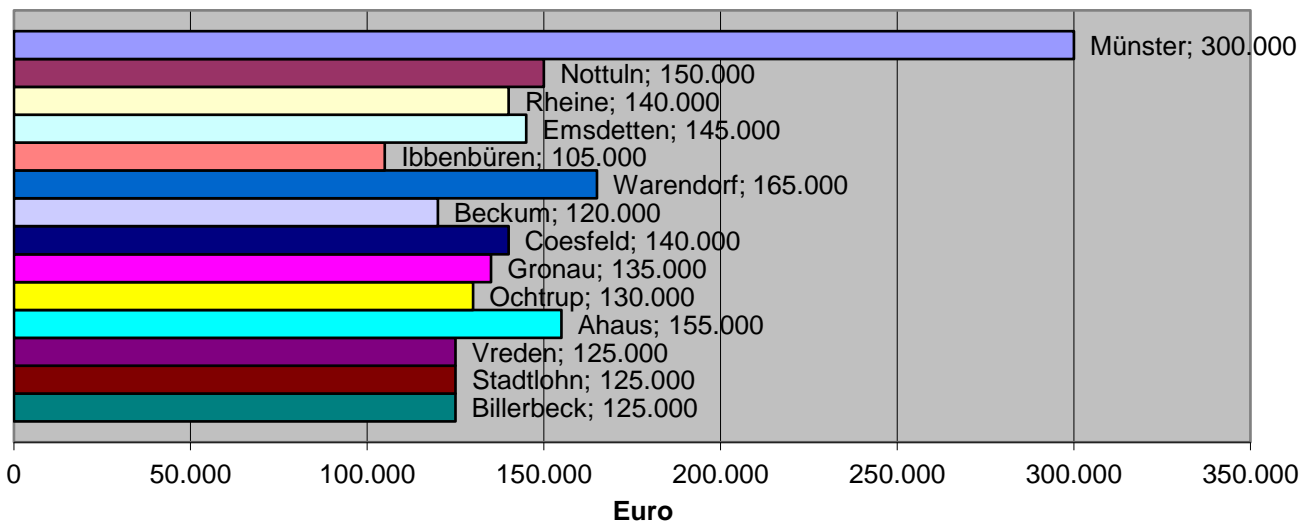


## Reihenhäuser (bezugsfreie Mittelhäuser ohne Garage mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>)

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> )		
	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%
Münster	200.000	215.000	7,50	285.000	300.000	5,26	330.000	345.000	4,55	370.000	400.000	8,11
Nottuln	135.000	140.000	3,70	140.000	150.000	7,14	160.000	170.000	6,25	190.000	200.000	5,26
Rheine	105.000	110.000	4,76	130.000	140.000	7,69	140.000	150.000	7,14	180.000	190.000	5,56
Emsdetten	125.000	125.000	0,00	140.000	145.000	3,57	150.000	155.000	3,33	-	-	-
Ibbenbüren	95.000	95.000	0,00	105.000	105.000	0,00	120.000	120.000	0,00	135.000	135.000	0,00
Warendorf	150.000	155.000	3,33	160.000	165.000	3,13	170.000	175.000	2,94	200.000	210.000	5,00
Beckum	100.000	100.000	0,00	120.000	120.000	0,00	140.000	140.000	0,00	160.000	160.000	0,00
Coesfeld	90.000	90.000	0,00	135.000	140.000	3,70	165.000	170.000	3,03	-	-	-
Gronau	115.000	120.000	4,35	130.000	135.000	3,85	145.000	150.000	3,45	155.000	160.000	3,23
Ochtrup	105.000	110.000	4,76	125.000	130.000	4,00	140.000	145.000	3,57	155.000	160.000	3,23
Ahaus	130.000	135.000	3,85	150.000	155.000	3,33	160.000	165.000	3,13	170.000	175.000	2,94
Vreden	115.000	115.000	0,00	125.000	125.000	0,00	150.000	150.000	0,00	165.000	170.000	3,03
Stadtlohn	115.000	115.000	0,00	125.000	125.000	0,00	150.000	150.000	0,00	160.000	165.000	3,13
Billerbeck	105.000	105.000	0,00	125.000	125.000	0,00	170.000	170.000	0,00	180.000	180.000	0,00

Reihenhäuser, mittlerer Wohnwert

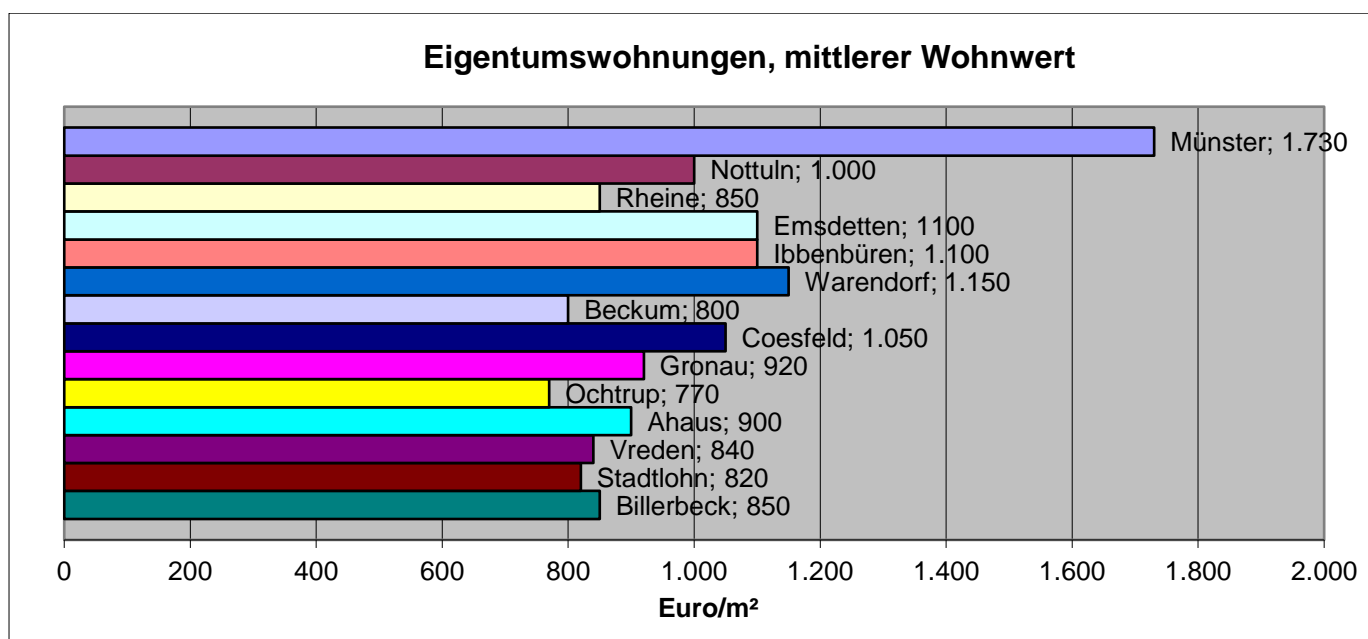


## **Eigentumswohnungen**

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

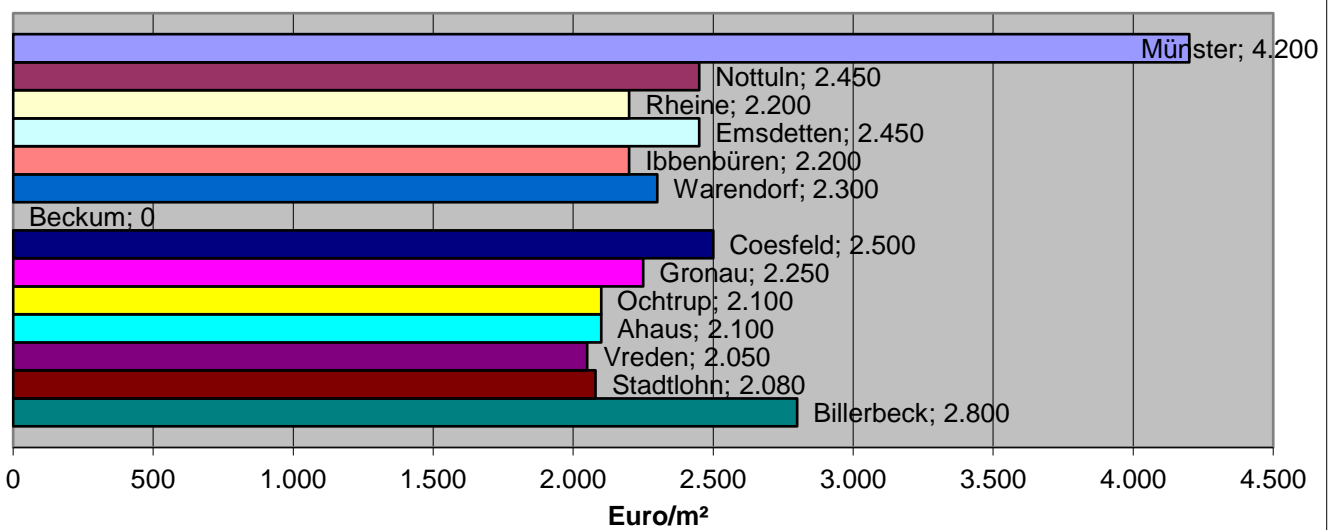
Stadt	einfacher Wohnwert			mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert			sehr guter Wohnwert		
	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%
Münster	800	860	7,50	1.580	1.730	9,49	2.750	2.950	7,27	3.900	4.100	5,13
Nottuln	650	650	0,00	1.000	1.000	0,00	1.400	1.500	7,14	2.100	2.200	4,76
Rheine	515	560	8,74	790	850	7,59	1.200	1.300	8,33	2.000	2.100	5,00
Emsdetten	800	870	8,75	1000	1100	10,00	1350	1450	7,41	1.900	2.000	5,26
Ibbenbüren	1.000	1.000	0,00	1.100	1.100	0,00	1.350	1.450	7,41	1.450	1.580	8,97
Warendorf	700	750	7,14	1.100	1.150	4,55	1.400	1.450	3,57	1.650	1.700	3,03
Beckum	550	550	0,00	800	800	0,00	1.200	1.200	0,00	1.450	1.450	0,00
Coesfeld	-	800	-	1.000	1.050	5,00	1.425	1.500	5,26	2.100	2.100	0,00
Gronau	570	600	5,26	890	920	3,37	1.350	1.380	2,22	1.630	1.700	4,29
Ochtrup	520	540	3,85	730	770	5,48	950	1.000	5,26	1.200	1.300	8,33
Ahaus	560	600	7,14	860	900	4,65	970	1.050	8,25	1.240	1.350	8,87
Vreden	520	550	5,77	780	840	7,69	880	950	7,95	1.050	1.100	4,76
Stadtlohn	520	550	5,77	760	820	7,89	888	950	6,98	1.080	1.120	3,70
Billerbeck	-	-	-	850	850	0,00	1.750	1.750	0,00	2.000	2.100	5,00



## Eigentumswohnungen als Neubau bzw. Erstbezug

Stadt	mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert			sehr guter Wohnwert		
	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%
Münster	3.000	3.200	6,67	3.900	4.200	7,69	5.000	5.350	7,00
Nottuln	-	-	-	2.350	2.450	4,26	2.800	2.950	5,36
Rheine	1.650	1.800	9,09	2.000	2.200	10,00	2.300	2.400	4,35
Emsdetten	2.300	2.350	2,17	2.400	2.450	2,08	2.750	2.800	1,82
Ibbenbüren	1.900	-	-	2.100	2.200	4,76	2.600	2.700	3,85
Warendorf	-	-	-	2.200	2.300	4,55	2.550	2.650	3,92
Beckum	-	-	-	-	-	-	2.500	2.500	0,00
Coesfeld	2.200	2.300	4,55	2.375	2.500	5,26	2.750	2.850	3,64
Gronau	1.980	2.030	2,53	2.200	2.250	2,27	2.250	2.300	2,22
Ochtrup	-	2.000	-	1.900	2.100	10,53	2.200	2.250	2,27
Ahaus	-	2.050	-	1.950	2.100	7,69	2.300	2.350	2,17
Vreden	-	2.000	-	1.900	2.050	7,89	2.200	2.250	2,27
Stadtlohn	-	2.000	-	1.900	2.080	9,47	2.200	2.250	2,27
Billerbeck	2.300	2.500	8,70	2.600	2.800	7,69	2.800	2.800	0,00

### Eigentumswohnungen (Neubau, Erstbezug), guter Wohnwert

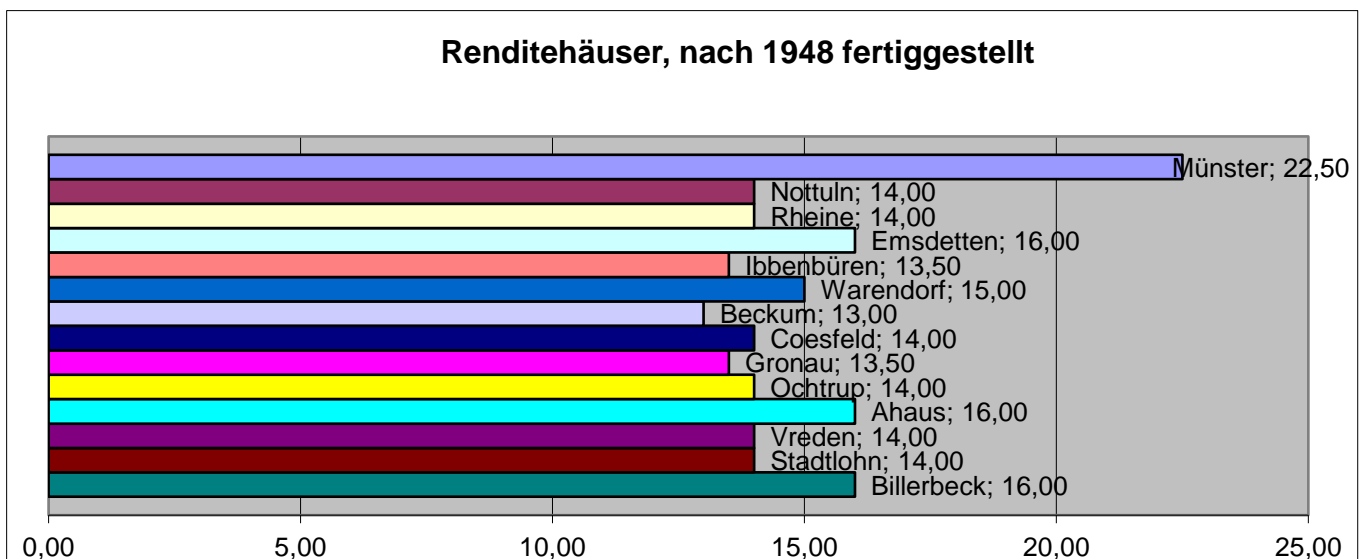


## Rohrertragsfaktoren für Renditehäuser in guten bis mittleren Lagen

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		
	2016	2017	%	2016	2017	%
Münster	20,00	21,50	7,50	22,00	22,50	2,27
Nottuln	-	-	-	13,00	14,00	7,69
Rheine	11,00	12,00	9,09	12,00	14,00	16,67
Emsdetten	13,00	13,00	0,00	16,00	16,00	0,00
Ibbenbüren	10,00	11,00	10,00	12,00	13,50	12,50
Warendorf	11,50	12,00	4,35	14,00	15,00	7,14
Beckum	-	-	-	13,00	13,00	0,00
Coesfeld	10,00	10,00	0,00	14,00	14,00	0,00
Gronau	11,00	11,50	4,55	13,00	13,50	3,85
Ochtrup	11,00	12,00	9,09	13,00	14,00	7,69
Ahaus	13,00	14,00	7,69	15,00	16,00	6,67
Vreden	11,00	12,00	9,09	13,00	14,00	7,69
Stadtlohn	11,00	12,00	9,09	13,00	14,00	7,69
Billerbeck	11,50	12,50	8,70	15,50	16,00	3,23



## **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.

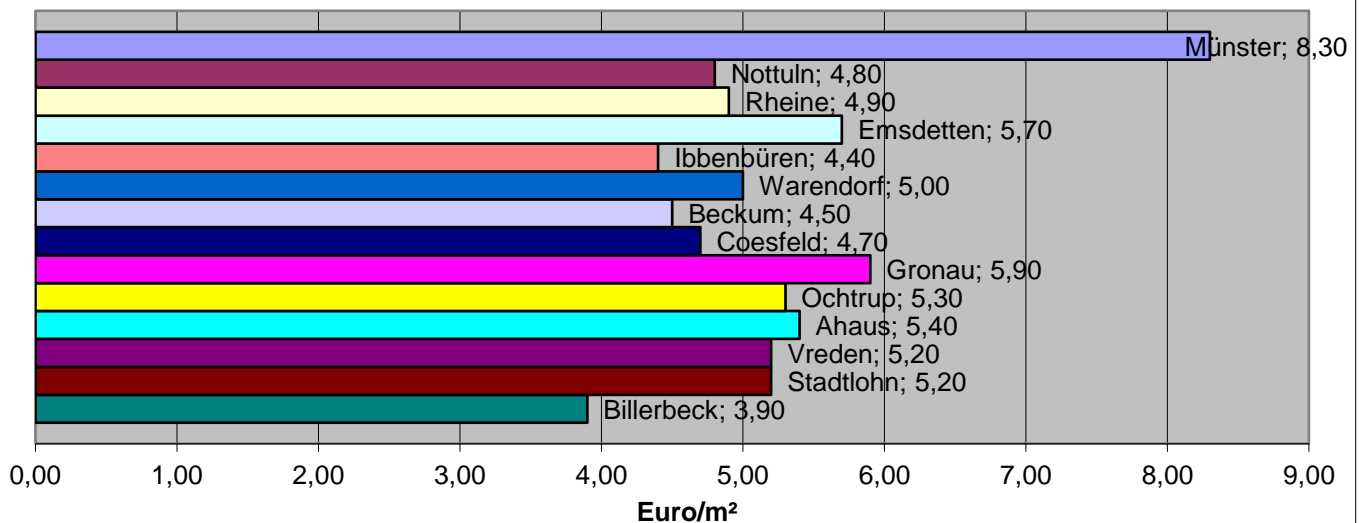
**Guter Wohnwert:** Z. B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, , Balkon, ggf. Fahrstuhl, in guter Wohnlage.



## Wohnungsmieten – Fertigstellung bis 1948

Stadt	einfacher Wohnwert			mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert		
	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%
Münster	6,40	6,60	3,12	8,00	8,30	3,75	9,50	9,80	3,16
Nottuln	4,30	4,30	0,00	4,60	4,80	4,35	5,10	5,30	3,92
Rheine	3,70	4,00	8,11	4,60	4,90	6,52	7,20	6,90	-4,17
Emsdetten	4,80	5,00	4,17	5,50	5,70	3,64	6,00	6,25	4,17
Ibbenbüren	4,20	4,20	0,00	4,40	4,40	0,00	5,00	5,00	0,00
Warendorf	4,20	4,50	7,14	4,80	5,00	4,17	5,70	6,00	5,26
Beckum	3,90	4,00	2,56	4,20	4,50	7,14	4,50	4,90	8,89
Coesfeld	3,90	4,00	2,56	4,60	4,70	2,17	5,50	5,70	3,64
Gronau	4,70	4,80	2,13	5,80	5,90	1,72	6,50	6,80	4,62
Ochtrup	4,50	4,70	4,44	4,90	5,30	8,16	6,00	6,00	0,00
Ahaus	5,00	5,20	4,00	5,20	5,40	3,85	7,00	7,00	0,00
Vreden	4,50	4,70	4,44	5,00	5,20	4,00	6,00	6,00	0,00
Stadtlohn	4,50	4,70	4,44	5,00	5,20	4,00	6,00	6,00	0,00
Billerbeck	3,20	3,20	0,00	3,90	3,90	0,00	4,80	4,80	0,00

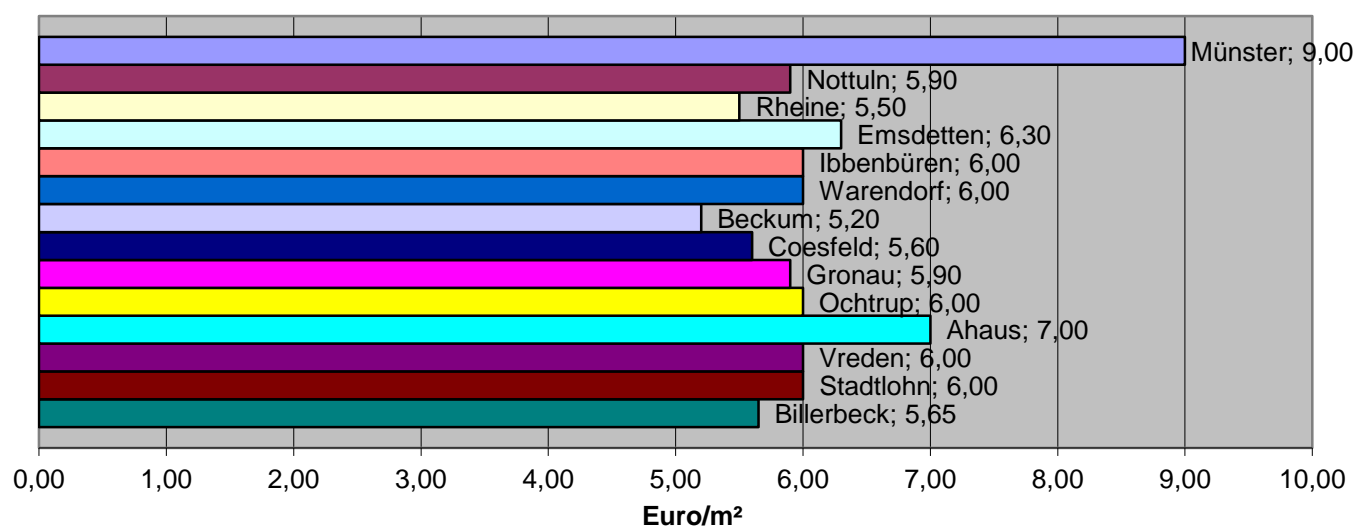
### Wohnungsmieten, mittlerer Wohnwert, Fertigstellung bis 1948



## Wohnungsmieten - Fertigstellung nach 1948

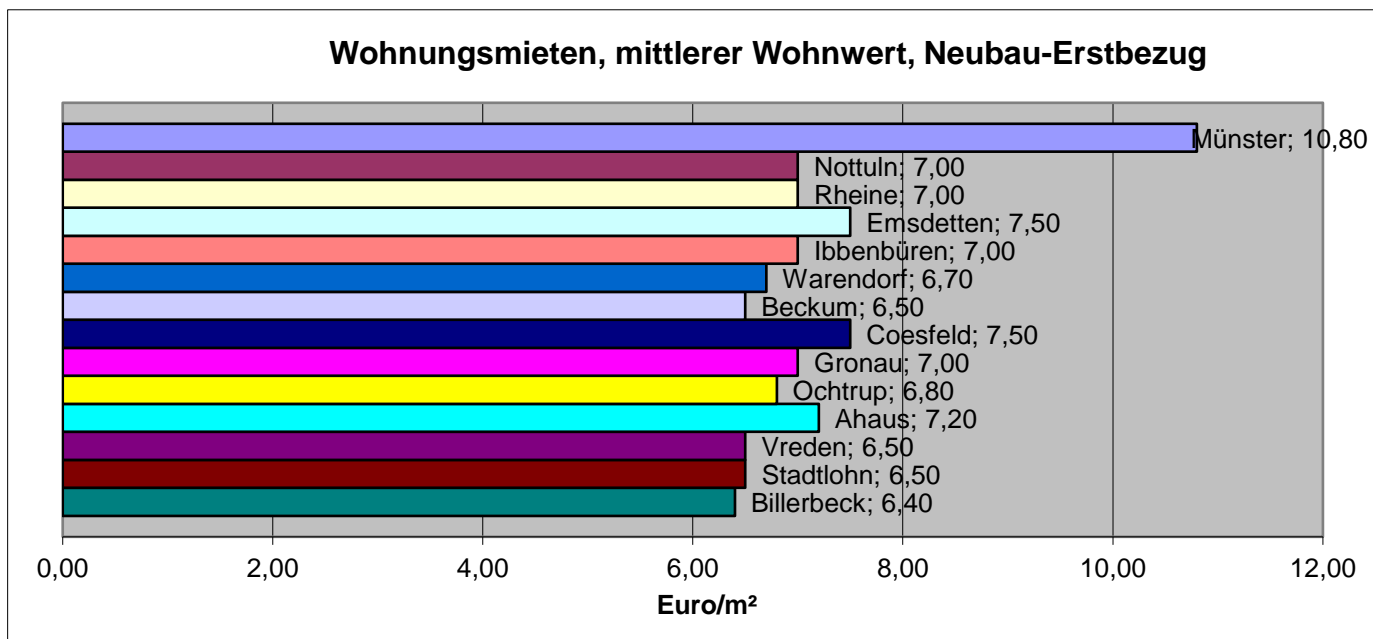
Stadt	einfacher Wohnwert			mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert		
	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%
Münster	6,50	6,70	3,08	8,90	9,00	1,12	10,50	10,80	2,86
Nottuln	4,30	4,50	4,65	5,75	5,90	2,61	6,40	6,60	3,12
Rheine	4,00	4,30	7,50	5,20	5,50	5,77	6,50	6,80	4,62
Emsdetten	5,50	5,75	4,55	6,10	6,30	3,28	6,80	7,00	2,94
Ibbenbüren	5,20	5,50	5,77	5,90	6,00	1,69	6,20	6,50	4,84
Warendorf	4,60	4,90	6,52	5,70	6,00	5,26	6,60	6,90	4,55
Beckum	4,50	4,50	0,00	5,20	5,20	0,00	5,80	5,80	0,00
Coesfeld	4,80	5,00	4,17	5,50	5,60	1,82	6,50	6,50	0,00
Gronau	5,30	5,50	3,77	5,75	5,90	2,61	6,80	7,00	2,94
Ochtrup	5,00	5,00	0,00	5,50	6,00	9,09	6,30	6,50	3,17
Ahaus	5,50	5,70	3,64	6,80	7,00	2,94	7,20	7,50	4,17
Vreden	4,90	5,00	2,04	5,80	6,00	3,45	6,30	6,50	3,17
Stadtlohn	4,90	5,00	2,04	5,80	6,00	3,45	6,30	6,50	3,17
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		
	2016	2017	%	2016	2017	%
Münster	10,60	10,80	1,89	12,00	12,00	0,00
Nottuln	6,60	7,00	6,06	7,60	8,00	5,26
Rheine	6,60	7,00	6,06	7,50	8,00	6,67
Emsdetten	7,25	7,50	3,45	7,75	8,00	3,23
Ibbenbüren	6,90	7,00	1,45	8,00	8,00	0,00
Warendorf	6,30	6,70	6,35	7,60	8,00	5,26
Beckum	6,40	6,50	1,56	7,00	7,50	7,14
Coesfeld	7,20	7,50	4,17	8,30	8,50	2,41
Gronau	6,80	7,00	2,94	7,50	7,50	0,00
Ochtrup	6,20	6,80	9,68	7,00	7,50	7,14
Ahaus	7,00	7,20	2,86	8,00	8,00	0,00
Vreden	6,20	6,50	4,84	7,00	7,00	0,00
Stadtlohn	6,20	6,50	4,84	7,00	7,00	0,00
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.

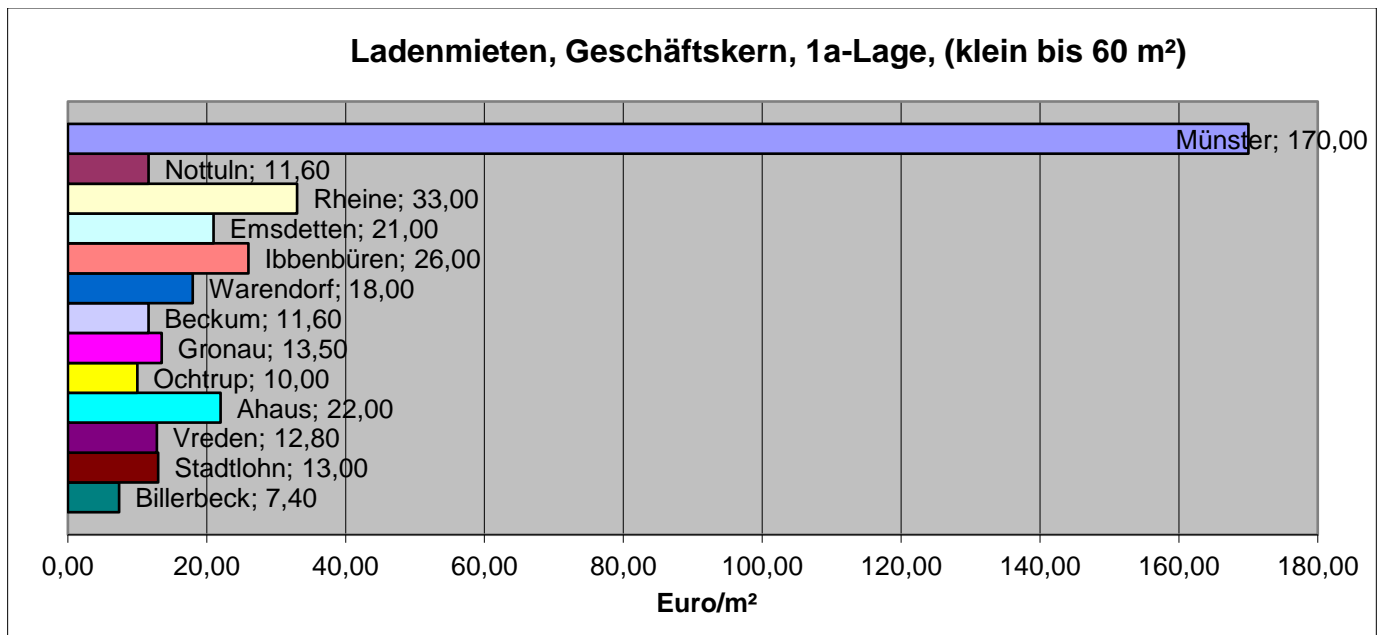
Wertbildend ist überwiegend nur die Lage, da angenommen werden kann, dass bei einer Neuvermietung ohnehin ein Umbau erfolgt.

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>		
	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%
Münster	170,00	170,00	0,00	77,00	80,00	3,90	26,00	26,00	0,00	16,00	16,00	0,00
Nottuln	11,00	11,60	5,45	8,50	8,50	0,00	8,00	8,00	0,00	6,50	6,50	0,00
Rheine	36,25	33,00	-8,97	26,50	24,00	-9,43	14,25	13,00	-8,77	12,00	11,00	-8,33
Emsdetten	22,50	21,00	-6,67	15,00	14,00	-6,67	6,00	6,00	0,00	4,00	4,00	0,00
Ibbenbüren	28,00	26,00	-7,14	13,20	13,00	-1,52	10,00	10,00	0,00	7,50	8,00	6,67
Warendorf	18,00	18,00	0,00	10,50	10,50	0,00	7,25	7,50	3,45	5,90	5,90	0,00
Beckum	11,50	11,60	0,87	8,50	8,60	1,18	6,00	6,10	1,67	5,10	5,20	1,96
Coesfeld	30,00	28,00	-6,67	20,00	19,00	-5,00	9,00	8,50	-5,56	5,75	5,75	0,00
Gronau	13,50	13,50	0,00	9,50	9,50	0,00	6,50	6,50	0,00	5,25	5,30	0,95
Ochtrup	10,25	10,00	-2,44	8,25	8,00	-3,03	5,90	5,50	-6,78	4,50	4,50	0,00
Ahaus	22,50	22,00	-2,22	18,00	18,00	0,00	8,00	8,00	0,00	6,00	6,00	0,00
Vreden	14,00	12,80	-8,57	9,00	9,00	0,00	6,50	6,00	-7,69	5,00	5,00	0,00
Stadtlohn	14,00	13,00	-7,14	9,50	9,50	0,00	6,30	6,00	-4,76	5,00	5,00	0,00
Billerbeck	7,40	7,40	0,00	5,80	5,80	0,00	6,20	6,20	0,00	5,20	5,20	0,00

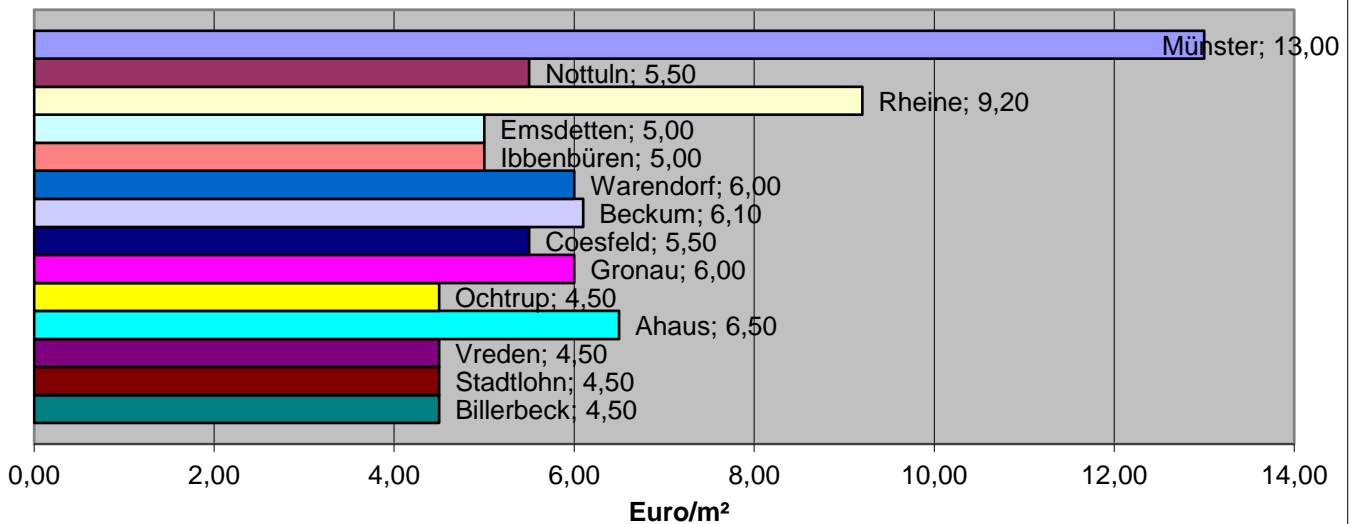
x<sup>1</sup> Großes Angebot, jedoch keine Mietinteressenten. Im Innenstadtbereich keine Bewegung.



## 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>		
	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%
Münster	13,00	13,00	0,00	9,80	9,80	0,00	8,00	8,00	0,00	6,00	6,00	0,00
Nottuln	5,20	5,50	5,77	4,90	5,00	2,04	4,80	4,90	2,08	4,50	4,70	4,44
Rheine	10,00	9,20	-8,00	7,00	6,50	-7,14	-	-	-	-	-	-
Emsdetten	5,50	5,00	-9,09	4,00	4,00	0,00	4,00	4,00	0,00	3,75	3,75	0,00
Ibbenbüren	5,50	5,00	-9,09	4,10	4,00	-2,44	4,50	4,20	-6,67	4,00	4,00	0,00
Warendorf	6,50	6,00	-7,69	4,50	4,20	-6,67	4,00	3,80	-5,00	3,50	3,30	5,71
Beckum	6,00	6,10	1,67	4,00	4,10	2,50	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	6,00	6,00	0,00	5,00	5,00	0,00	-	-	-	-	-	-
Ochtrup	4,50	4,50	0,00	4,00	4,00	0,00	-	-	-	-	-	-
Ahaus	6,50	6,50	0,00	5,00	5,00	0,00	-	-	-	-	-	-
Vreden	4,50	4,50	0,00	4,00	4,00	0,00	-	-	-	-	-	-
Stadtlohn	4,50	4,50	0,00	4,50	4,20	-6,67	-	-	-	-	-	-
Billerbeck	4,50	4,50	0,00	4,00	4,00	0,00	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.

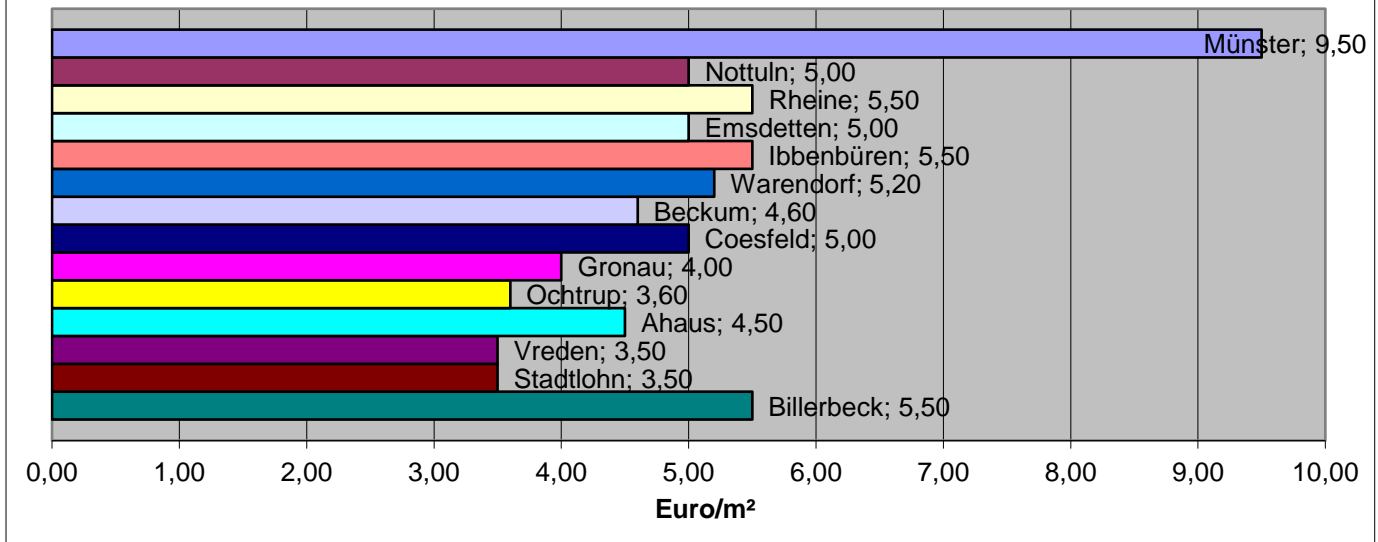
**Mittlerer Nutzungswert** für ein normal ausgestattetes Bürogebäude, verkehrsmäßig gut zu erreichen.

**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		
	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%
Münster	5,20	5,50	5,77	9,00	9,50	5,56	13,50	13,50	0,00
Nottuln	3,50	3,50	0,00	5,00	5,00	0,00	5,80	5,80	0,00
Rheine	4,00	4,00	0,00	6,00	5,50	-8,33	6,25	6,00	-4,00
Emsdetten	4,00	4,00	0,00	5,00	5,00	0,00	6,75	6,75	0,00
Ibbenbüren	5,00	5,00	0,00	5,50	5,50	0,00	7,00	8,00	14,29
Warendorf	4,30	4,50	4,65	5,00	5,20	4,00	6,30	6,50	3,17
Beckum	3,70	3,80	2,70	4,50	4,60	2,22	5,50	5,60	1,82
Coesfeld	3,40	3,50	2,94	4,80	5,00	4,17	6,30	6,50	3,17
Gronau	3,00	3,00	0,00	4,00	4,00	0,00	5,25	5,30	0,95
Ochtrup	2,70	2,80	3,70	3,50	3,60	2,86	4,50	4,70	4,44
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

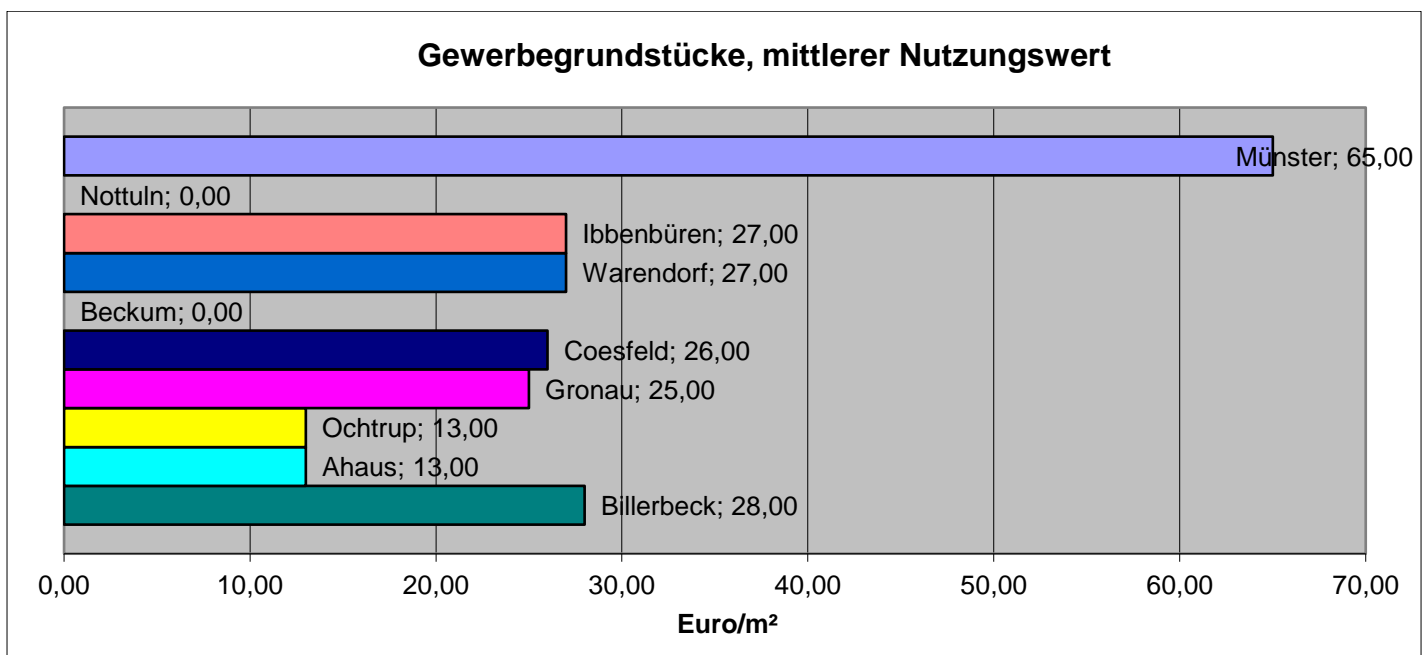




## Baugrundstücke im Gewerbegebiet

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		
	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%
Münster	53,00	55,00	3,77	65,00	65,00	0,00	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	20,00	20,00	0,00	28,00	28,00	0,00	35,00	35,00	0,00



## 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*  
(Ehrenmitglied)  
Habichtshöhe 38  
48151 Münster  
Tel. 0251 79 60 86  
Fax 0251 97 42 02 6  
hhuebinger@aol.com  
www.hhuebinger.de

*Hufnagel, Rolf*  
(Ehrenmitglied)  
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  
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

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

**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  
Stellvertretende Vorsitzende: Anne Bensmann  
Rendant: Paul Matzker