

Preisspiegel Münster 2019



RING DEUTSCHER MAKLER – Bezirksverband Münster

Preisspiegel Münster 2019

(48. 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, Beckum, Coesfeld, Gronau, Ochtrup, und Billerbeck.

Inhalt

Allgemeine Erläuterungen	S. 3
Baugrundstücke	S. 4-6
Eigenheime	S. 7-8
Reihenhäuser	S. 9
Eigentumswohnungen	S. 10-11
Renditehäuser	S. 12
Wohnungsmieten	S. 13-16
Ladenmieten	S. 17-19
Büromieten	S. 20-21
Gewerbegrundstücke	S. 22
Mitgliederverzeichnis	S. 23-25

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.

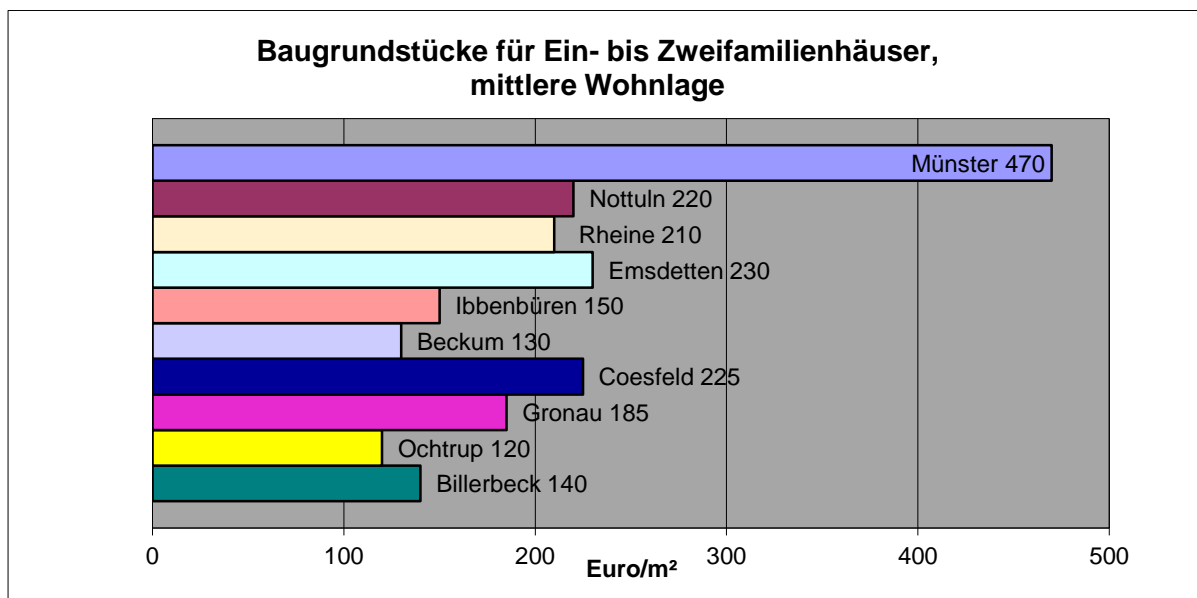
Eine **sehr gute Wohnlage** ist in einem reinen Wohngebiet mit traditioneller Wohn- und Bevölkerungsstruktur anzutreffen; die Bebauung, überwiegend hochwertig, lässt einen hohen Lebensstil der Bewohner erkennen.

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

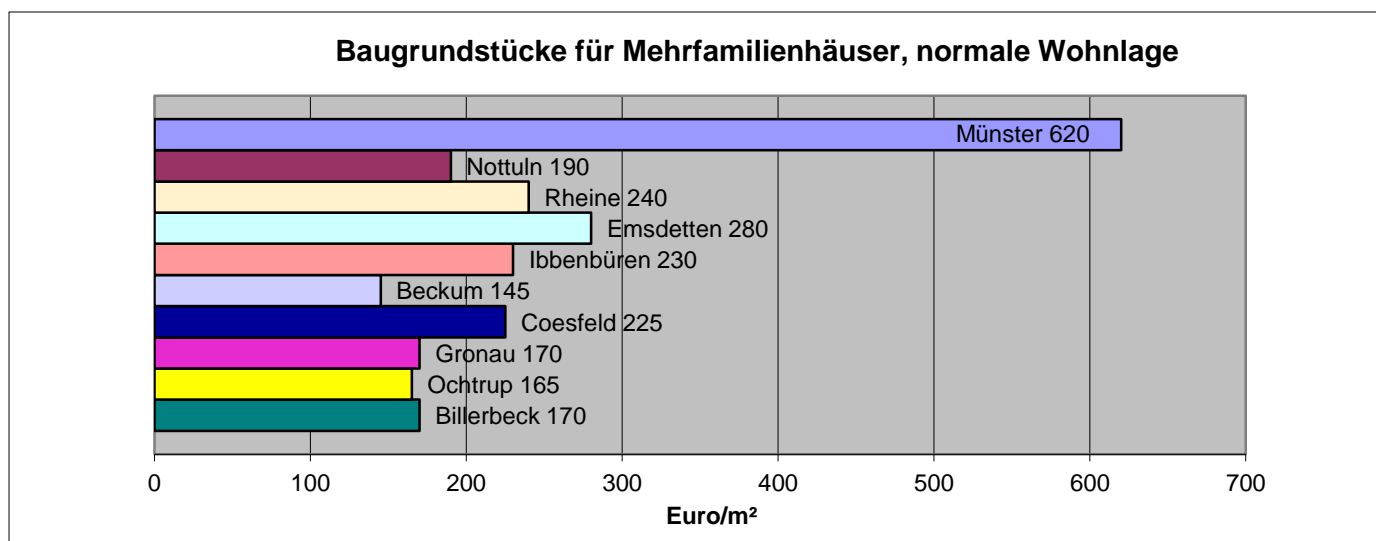
Baugrundstücke									
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser					Größe des Grundst. Ca. 600-800 m ²				
	normale Wohnlage			mittlere Wohnlage			gute Wohnlage		
Stadt	2018	2019	%	2018	2019	%	2018	2019	%
Münster	320	360	12,50	420	470	11,90	650	750	15,38
Nottuln	155	155	0,00	195	220	12,82	240	280	16,67
Rheine	140	150	7,14	195	210	7,69	250	260	4,00
Emsdetten	190	200	5,26	210	230	9,52	250	275	10,00
Ibbenbüren	90	100	11,11	140	150	7,14	200	210	5,00
Beckum	100	110	10,00	130	130	0,00	150	160	6,67
Coesfeld	160	170	6,25	210	225	7,14	300	320	6,67
Gronau	155	160	3,23	175	185	5,71	210	225	7,14
Ochtrup	105	110	4,76	115	120	4,35	155	165	6,45
Billerbeck	130	135	3,85	130	140	7,69	180	190	5,56



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.

Stadt	GFZ = 0,8					
	normale Wohnlage			gute Wohnlage		
	2018	2019	%	2018	2019	%
Münster	570	620	8,77	800	900	12,50
Nottuln	190	190	0,00	240	300	25,00
Rheine	220	240	9,09	270	290	7,41
Emsdetten	260	280	7,69	300	320	6,67
Ibbenbüren	200	230	15,00	250	280	12,00
Beckum	130	145	11,54	160	170	6,25
Coesfeld	210	225	7,14	250	270	8,00
Gronau	165	170	3,03	220	230	4,55
Ochtrup	160	165	3,13	190	200	5,26
Billerbeck	160	170	6,25	180	190	5,56



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 m² Wohnfläche).

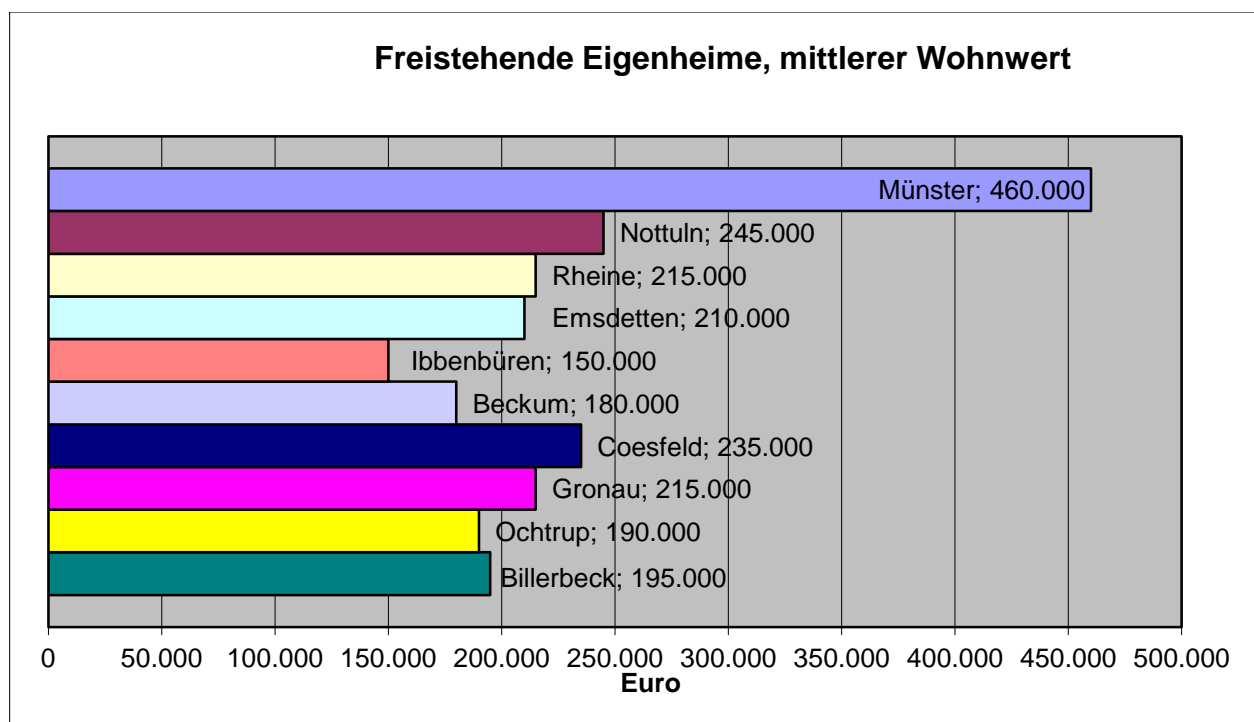
Mittlerer Wohnwert: Gebäude mit einem im heutigen Durchschnitt entsprechenden „Standard“ hinsichtlich der Bausubstanz und Ausstattung. Es befindet sich überwiegend im allgemeinen Wohngebiet mit ausgeglichener Bevölkerungsstruktur und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125 m² mit Zentralheizung, Bad und WC.

Guter Wohnwert: Z. B. Einfamilienhaus in guter Wohnlage (keine ausgesprochene Prestigewohngegend). Gute Ausstattung und Bausubstanz, Bad, WC, Gäste-WC, Zentralheizung (ca. 150 m² Wohnfläche).

Sehr guter Wohnwert: Erstklassige Wohnlage, ausgesprochene Prestigewohngegend, erstklassige Ausstattung und Bausubstanz, ca. 200 m² Wohnfläche.

Einfamilienhäuser (freistehend und bezugsfrei inkl. Garage und Grundstück)

Eigenheime												
Stadt	einf. Wohnw. (ca. 100 m ²)			mittl. Wohnw. (ca. 125 m ²)			gut. Wohnw. (ca. 150 m ²)			sehr gut. Ww. (ca. 200 m ²)		
	2018	2019	%	2018	2019	%	2018	2019	%	2018	2019	%
Münster	290.000	320.000	10,34	420.000	460.000	9,52	540.000	590.000	9,26	760.000	840.000	10,53
Nottuln	160.000	175.000	9,38	230.000	245.000	6,52	325.000	350.000	7,69	395.000	420.000	6,33
Rheine	160.000	170.000	6,25	205.000	215.000	4,88	245.000	260.000	6,12	350.000	380.000	8,57
Emsdetten	150.000	165.000	10,00	195.000	210.000	7,69	300.000	325.000	8,33	350.000	385.000	10,00
Ibbenbüren	125.000	130.000	4,00	145.000	150.000	3,45	230.000	250.000	8,70	280.000	300.000	7,14
Beckum	130.000	130.000	0,00	170.000	180.000	5,88	225.000	225.000	0,00	260.000	260.000	0,00
Coesfeld	130.000	135.000	3,85	220.000	235.000	6,82	300.000	320.000	6,67	440.000	470.000	6,82
Gronau	165.000	170.000	3,03	210.000	215.000	2,38	255.000	260.000	1,96	340.000	350.000	2,94
Ochtrup	145.000	150.000	3,45	180.000	190.000	5,56	240.000	250.000	4,17	280.000	300.000	7,14
Billerbeck	125.000	135.000	8,00	185.000	195.000	5,41	290.000	305.000	5,17	370.000	380.000	2,70

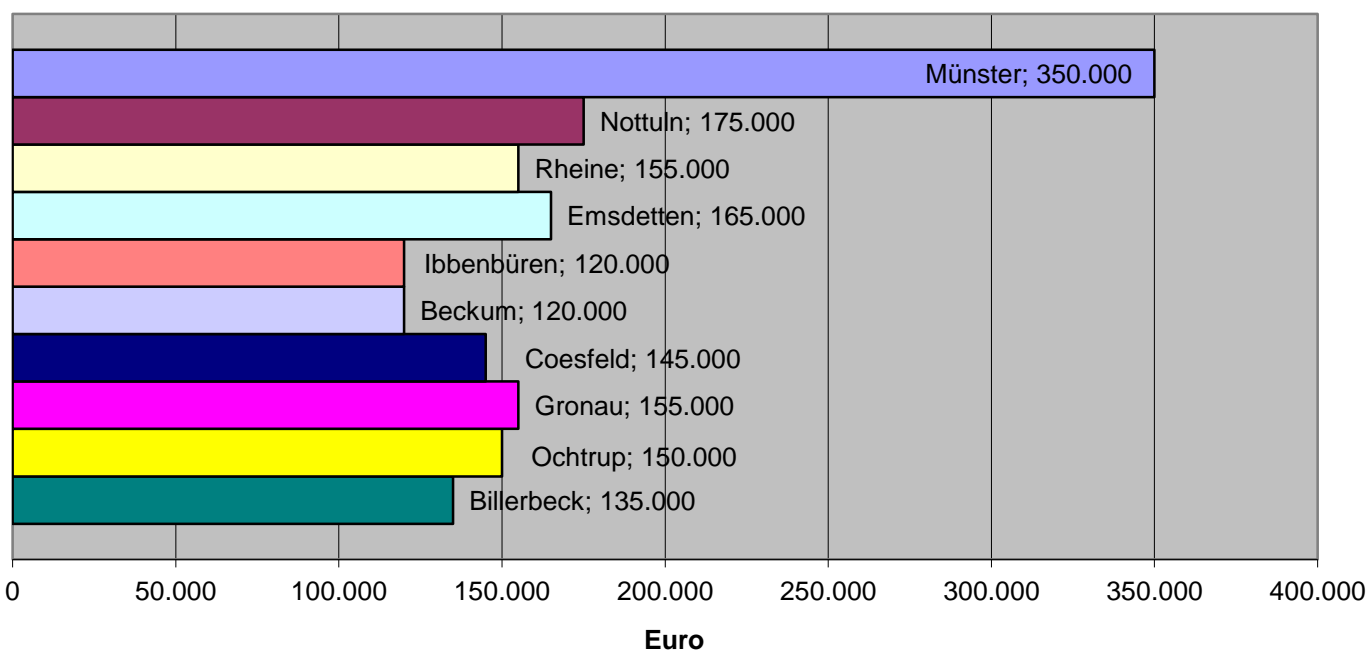


Reihenhäuser (bezugsfreie Mittelhäuser ohne Garage mit einer Wohnfläche von ca. 100 m²)

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

Reihenhäuser	bezugsfrei Mittelhäuser ohne Garage											
	einf. Wohnw. (ca. 100 m ²)			mittl. Wohnw. (ca. 100 m ²)			gut. Wohnw. (ca. 100 m ²)			sehr gut. Ww. (ca. 125 m ²)		
Stadt	2018	2019	%	2018	2019	%	2018	2019	%	2018	2019	%
Münster	235.000	250.000	6,38	325.000	350.000	7,69	370.000	400.000	8,11	420.000	460.000	9,52
Nottuln	155.000	170.000	9,68	165.000	175.000	6,06	185.000	200.000	8,11	220.000	235.000	6,82
Rheine	120.000	125.000	4,17	150.000	155.000	3,33	160.000	165.000	3,13	200.000	200.000	0,00
Emsdetten	135.000	140.000	3,70	155.000	165.000	6,45	165.000	180.000	9,09	-	-	-
Ibbenbüren	100.000	110.000	10,00	110.000	120.000	9,09	130.000	140.000	7,69	150.000	160.000	6,67
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	92.500	98.000	5,95	142.500	145.000	1,75	170.000	175.000	2,94	200.000	210.000	5,00
Gronau	130.000	140.000	7,69	145.000	155.000	6,90	160.000	170.000	6,25	175.000	185.000	5,71
Ochtrup	120.000	127.500	6,25	140.000	150.000	7,14	160.000	170.000	6,25	175.000	185.000	5,71
Billerbeck	105.000	110.000	4,76	125.000	135.000	8,00	170.000	180.000	5,88	180.000	190.000	5,56

Reihenhäuser, mittlerer Wohnwert

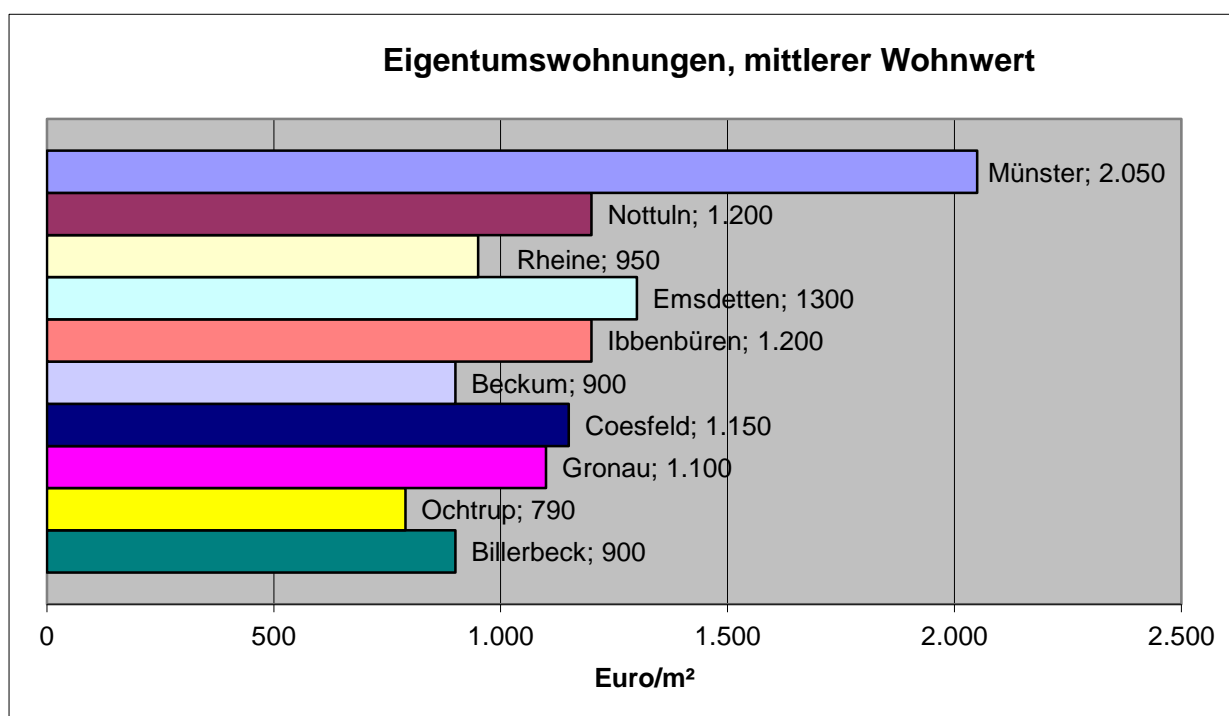


Eigentumswohnungen

Für die Beurteilung wird eine 3-Zimmerwohnung mit ca. 70 m² 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

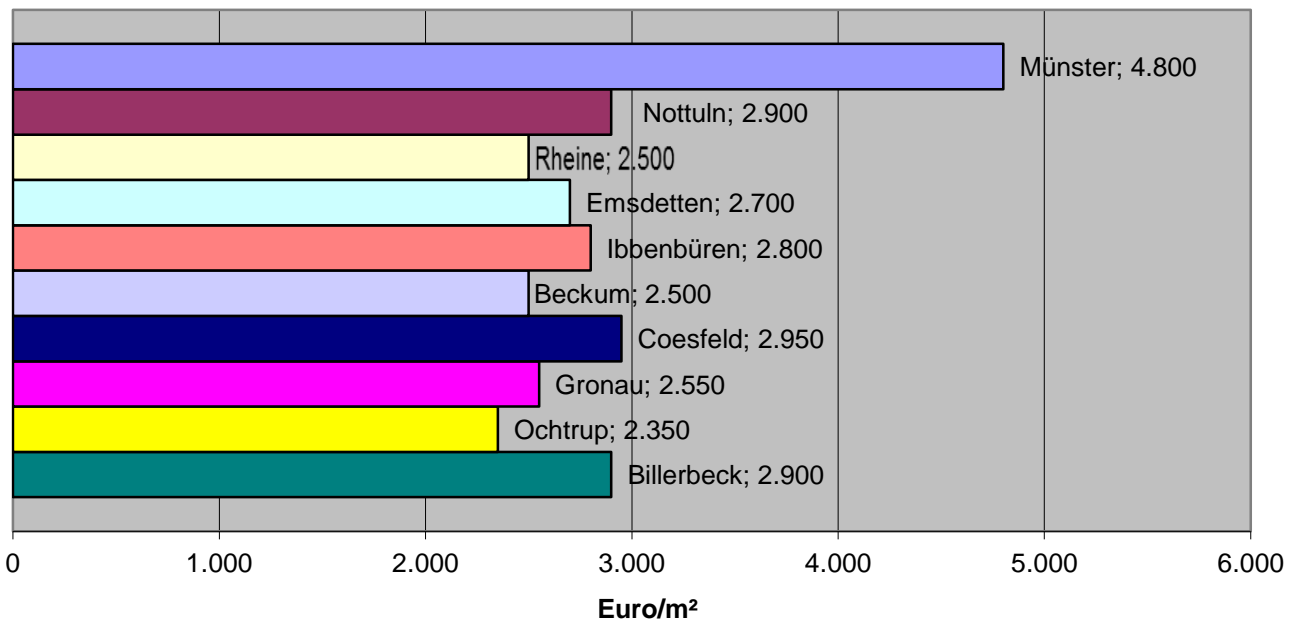
Eigentumswohnungen (3-Zimmer, ca. 70 m ² , Preis in Euro/m ²)												
Aus dem Bestand												
	einfacher Wohnwert			mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert			sehr guter Wohnwert		
Stadt	2018	2019	%	2018	2019	%	2018	2019	%	2018	2019	%
Münster	940	1.020	8,51	1.900	2.050	7,89	3.200	3.500	9,38	4.500	4.900	8,89
Nottuln	700	760	8,57	1.100	1.200	9,09	1.650	1.800	9,09	2.400	2.600	8,33
Rheine	650	700	7,69	920	950	3,26	1.400	1.450	3,57	2.180	2.200	0,92
Emsdetten	950	1.000	5,26	1.200	1300	8,33	1.580	1730	9,49	2.200	2.300	4,55
Ibbenbüren	1.050	1.050	0,00	1.200	1.200	0,00	1.500	1.500	0,00	1.700	1.800	5,88
Beckum	550	600	9,09	820	900	9,76	1.200	1.200	0,00	1.450	1.450	0,00
Coesfeld	800	850	6,25	1.100	1.150	4,55	1.630	1.700	4,29	2.250	2.400	6,67
Gronau	700	750	7,14	1.050	1.100	4,76	1.500	1.600	6,67	1.800	1.900	5,56
Ochtrup	600	640	6,67	740	790	6,76	1.080	1.150	6,48	1.400	1.500	7,14
Billerbeck	-	-	-	850	900	5,88	1.750	1.800	2,86	2.100	2.250	7,14



Eigentumswohnungen als Neubau bzw. Erstbezug

Stadt	mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert			sehr guter Wohnwert		
	2018	2019	%	2018	2019	%	2018	2019	%
Münster	3.500	3.800	8,57	4.400	4.800	9,09	5.800	6.350	9,48
Nottuln	-	-	-	2.650	2.900	9,43	3.300	3.600	9,09
Rheine	2.100	2.250	7,14	2.400	2.500	4,17	2.650	2.750	3,77
Emsdetten	2.400	2.500	4,17	2.600	2.700	3,85	3.000	3.100	3,33
Ibbenbüren	-	-	-	2.550	2.800	9,80	3.100	3.400	9,68
Beckum	-	-	-	-	2.500	-	2.500	2.700	8,00
Coesfeld	2.400	2.600	8,33	2.700	2.950	9,26	3.050	3.300	8,20
Gronau	2.200	2.350	6,82	2.400	2.550	6,25	2.550	2.700	5,88
Ochtrup	2.100	2.250	7,14	2.200	2.350	6,82	2.400	2.550	6,25
Billerbeck	2.500	2.600	4,00	2.800	2.900	3,57	2.900	3.000	3,45

Eigentumswohnungen (Neubau, Erstbezug), guter Wohnwert

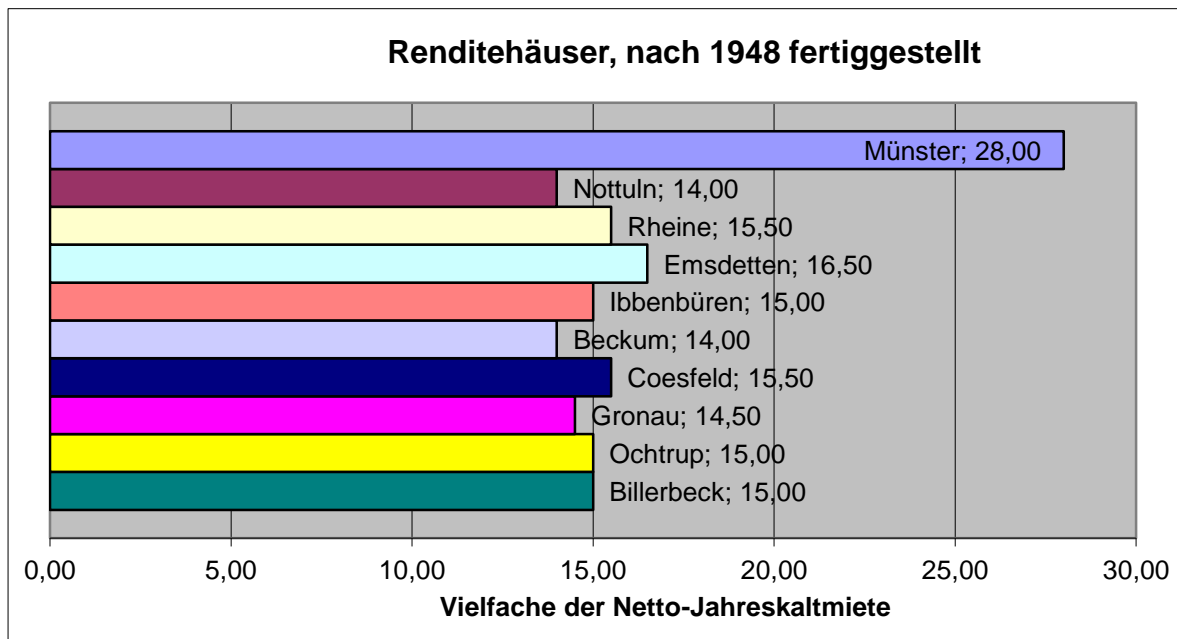


Rohertagsfaktoren für Renditehäuser in guten bis mittleren Lagen

Die Preise von Renditeobjekten werden durch einen Vervielfältiger (Rohertagsfaktor) 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 Rohertagsfaktoren erzielt. In einfachen Lagen und für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil von 20 % und mehr liegen die Rohertagsfaktoren überwiegend unter den angegebenen Werten.

Renditehäuser	Vielfaches der Netto-Jahresmiete					
	Fertigst. bis 1948			Fertigst. nach 1948		
	2018	2019	%	2018	2019	%
Münster	23,00	25,00	8,70	25,00	28,00	12,00
Nottuln	13,00	13,00	0,00	14,00	14,00	0,00
Rheine	12,00	12,50	4,17	15,00	15,50	3,33
Emsdetten	13,00	13,50	3,85	16,00	16,50	3,13
Ibbenbüren	12,00	13,00	8,33	14,50	15,00	3,45
Beckum	-	-	-	14,00	14,00	0,00
Coesfeld	10,50	11,00	4,76	15,00	15,50	3,33
Gronau	12,50	12,50	0,00	14,00	14,50	3,57
Ochtrup	13,00	13,00	0,00	14,50	15,00	3,45
Billerbeck	12,50	12,50	0,00	15,00	15,00	0,00



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 m² 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).

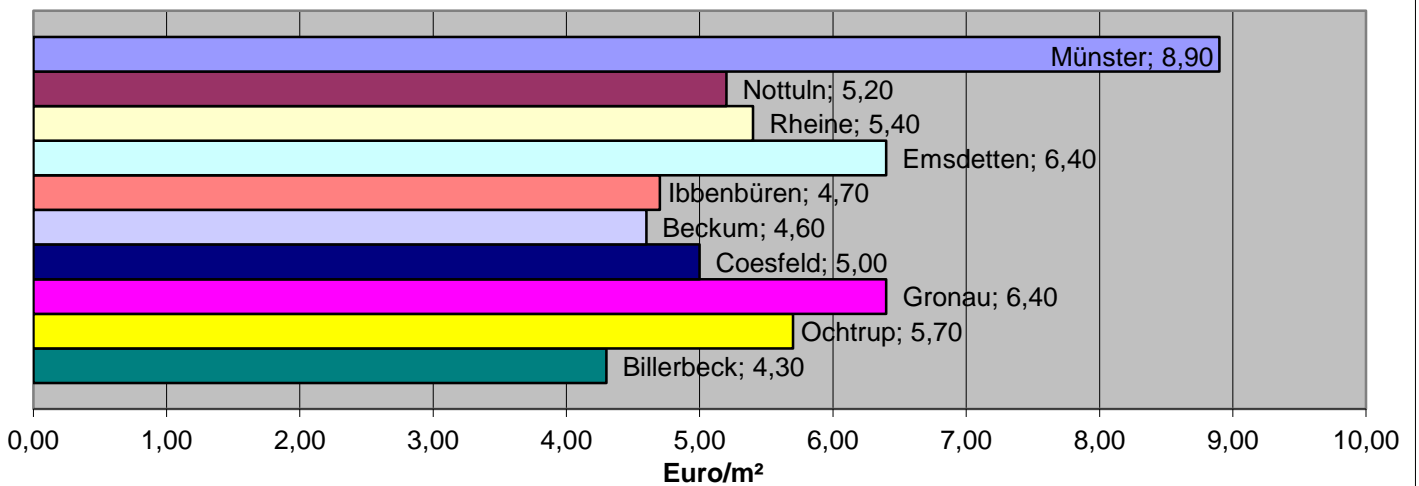
Mittlerer Wohnwert: Z. B. Bad und WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichener Bevölkerungsstruktur.

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		
	2018	2019	%	2018	2019	%	2018	2019	%
Münster	6,80	7,20	5,88	8,50	8,90	4,71	10,00	10,00	0,00
Nottuln	4,70	4,90	4,26	5,00	5,20	4,00	5,50	5,80	5,45
Rheine	4,30	4,50	4,65	5,25	5,40	2,86	7,00	7,20	2,86
Emsdetten	5,40	5,50	1,85	6,25	6,40	2,40	6,75	6,80	0,74
Ibbenbüren	4,20	4,50	7,14	4,50	4,70	4,44	5,00	5,50	10,00
Beckum	4,30	4,30	0,00	4,60	4,60	0,00	5,00	5,00	0,00
Coesfeld	4,00	4,30	7,50	4,70	5,00	6,38	5,70	6,00	5,26
Gronau	5,00	5,10	2,00	6,30	6,40	1,59	7,00	7,40	5,71
Ochtrup	5,00	5,10	2,00	5,50	5,70	3,64	6,50	7,00	7,69
Billerbeck	3,30	3,50	6,06	4,00	4,30	7,50	4,80	5,10	6,25

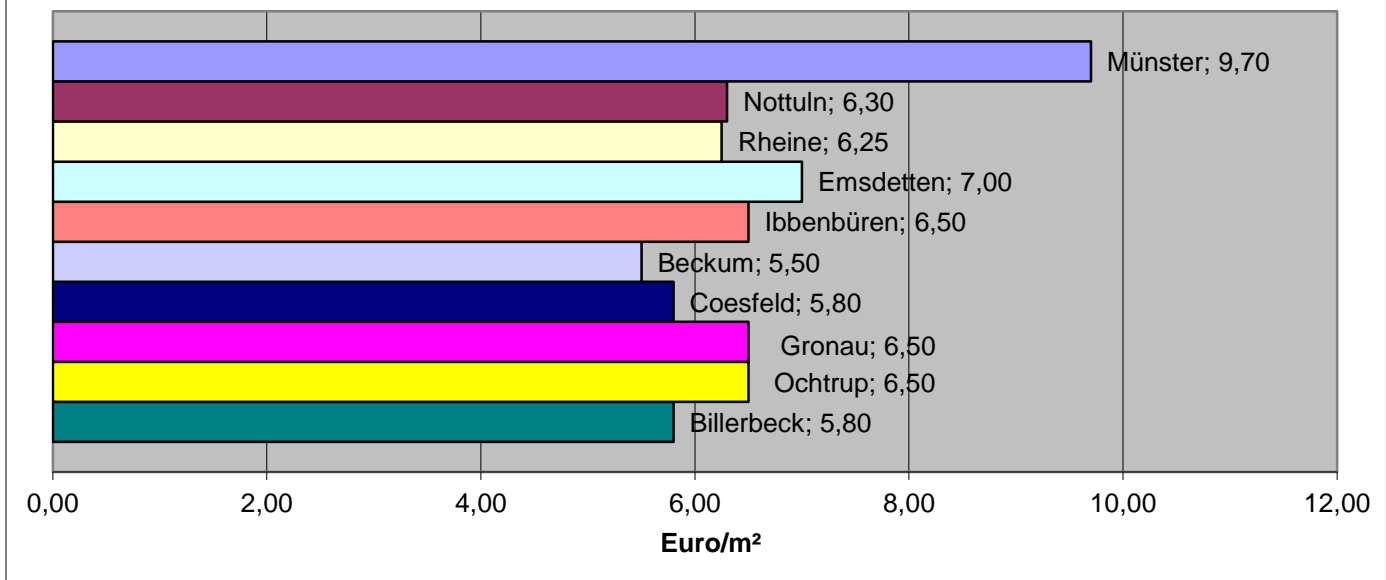
Wohnungsmieten, mittlerer Wohnwert, Fertigstellung bis 1948



Wohnungsmieten - Fertigstellung nach 1948

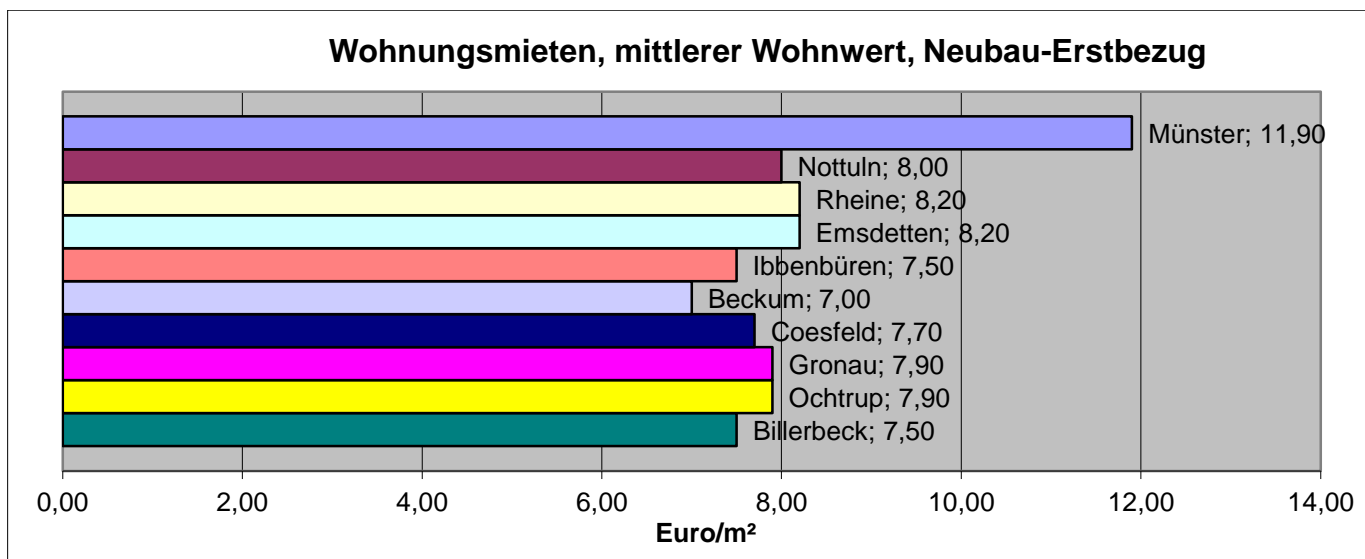
Stadt	einfacher Wohnwert			mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert		
	2018	2019	%	2018	2019	%	2018	2019	%
Münster	6,90	7,50	8,70	9,00	9,70	7,78	10,90	11,50	5,50
Nottuln	4,90	5,20	6,12	6,00	6,30	5,00	6,80	7,00	2,94
Rheine	4,70	5,00	6,38	6,00	6,25	4,17	7,25	7,40	2,07
Emsdetten	6,25	6,50	4,00	6,75	7,00	3,70	7,50	7,75	3,33
Ibbenbüren	5,50	5,90	7,27	6,10	6,50	6,56	6,70	7,00	4,48
Beckum	4,50	4,50	0,00	5,50	5,50	0,00	5,80	6,00	3,45
Coesfeld	5,00	5,00	0,00	5,60	5,80	3,57	6,50	6,80	4,62
Gronau	6,00	6,10	1,67	6,40	6,50	1,56	7,50	7,70	2,67
Ochtrup	5,40	5,50	1,85	6,50	6,50	0,00	7,00	7,20	2,86
Billerbeck	4,70	4,90	4,26	5,65	5,80	2,65	6,20	6,40	3,23

Wohnungsmieten, nach 1948 fertiggestellt, mittlerer Wohnwert



Wohnungsmieten Neubau-Erstbezug

Stadt	mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert		
	2018	2019	%	2018	2019	%
Münster	11,00	11,90	8,18	12,00	12,80	6,67
Nottuln	7,50	8,00	6,67	8,50	9,50	11,76
Rheine	8,00	8,20	2,50	8,50	8,70	2,35
Emsdetten	8,00	8,20	2,50	8,50	8,70	2,35
Ibbenbüren	7,10	7,50	5,63	8,20	8,50	3,66
Beckum	6,50	7,00	7,69	7,50	8,00	6,67
Coesfeld	7,50	7,70	2,67	8,50	8,80	3,53
Gronau	7,50	7,90	5,33	8,00	8,50	6,25
Ochtrup	7,50	7,90	5,33	8,00	8,50	6,25
Billerbeck	7,30	7,50	2,74	7,65	7,90	3,27



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** (€/m² monatlich) für Läden zu ebener Erde.

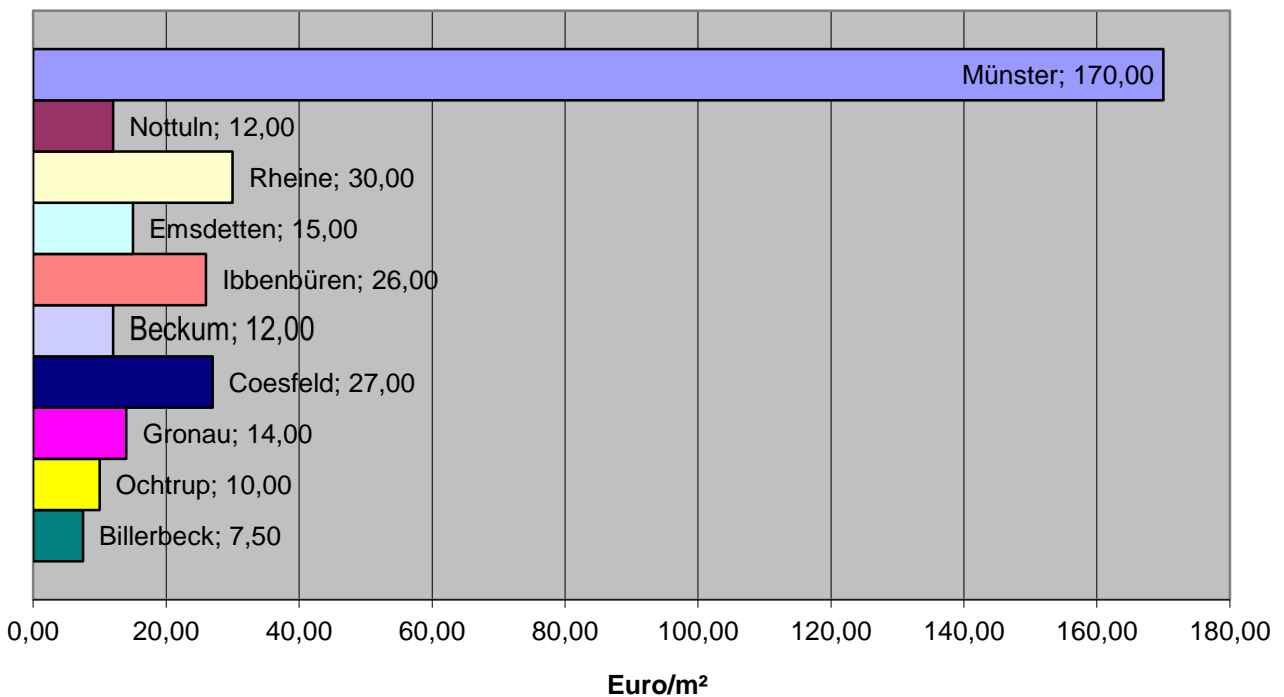
Wertbildend ist überwiegend nur die Lage, da angenommen werden kann, dass bei einer Neuvermietung ohnehin ein Umbau erfolgt.

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	Geschäftskern						Geschäftskern					
	1a-Lage						1b-Lage					
	klein			groß			klein			groß		
	bis ca. 60 m ²			ab ca. 100 m ²			bis ca. 60 m ²			ab ca. 100 m ²		
	2018	2019	%	2018	2019	%	2018	2019	%	2018	2019	%
Münster	170,00	170,00	0,00	80,00	80,00	0,00	27,00	27,00	0,00	17,50	17,50	0,00
Nottuln	12,00	12,00	0,00	9,00	8,30	-7,78	8,00	8,00	0,00	6,60	6,60	0,00
Rheine	33,00	30,00	-9,09	24,00	22,00	-8,33	14,00	12,00	-14,29	12,00	11,00	-8,33
Emsdetten	18,00	15,00	-16,67	12,00	11,00	-8,33	6,00	6,00	0,00	4,00	4,00	0,00
Ibbenbüren	26,00	26,00	0,00	13,00	13,00	0,00	10,00	10,00	0,00	8,00	8,00	0,00
Beckum	12,00	12,00	0,00	8,60	8,60	0,00	6,10	6,00	-1,64	5,20	5,20	0,00
Coesfeld	28,00	27,00	-3,57	19,50	19,50	0,00	8,50	8,00	-5,88	5,75	5,75	0,00
Gronau	13,50	14,00	3,70	9,50	10,00	5,26	6,50	7,00	7,69	5,50	5,80	5,45
Ochtrup	9,50	10,00	5,26	7,50	8,00	6,67	5,00	5,30	6,00	4,50	4,75	5,56
Billerbeck	7,40	7,50	1,35	6,00	6,20	3,33	6,00	6,00	0,00	5,20	5,20	0,00

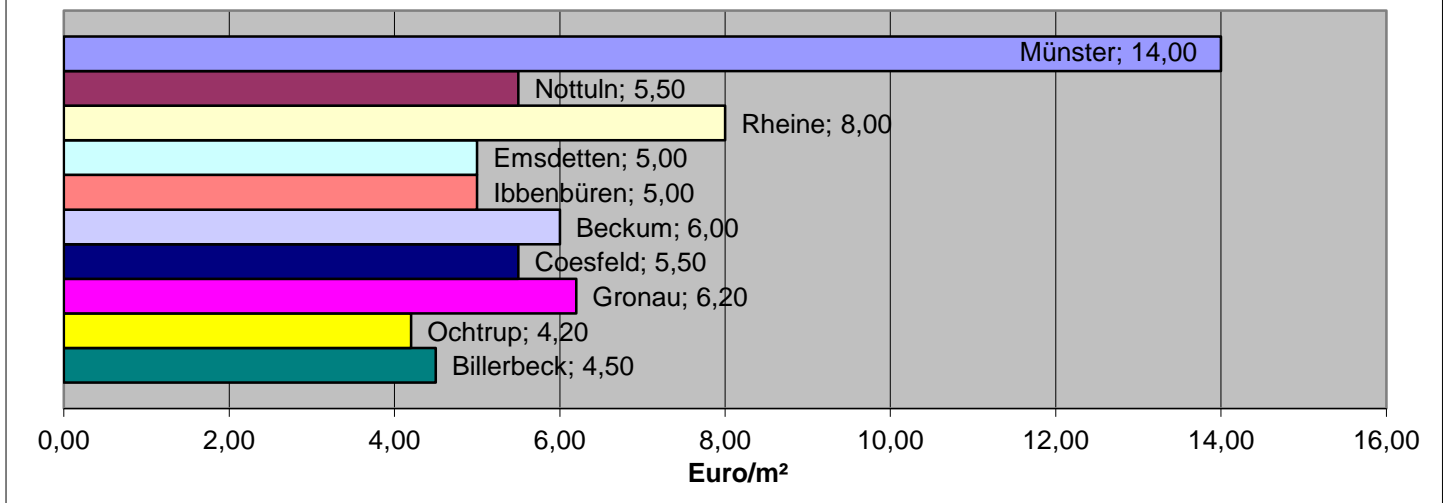
Ladenmieten, Geschäftskern, 1a-Lage, (klein bis 60 m²)



Ladenmieten im Nebenkern

Stadt	Nebenkern						Nebenkern					
	1a-Lage						1b-Lage					
	klein			groß			klein			groß		
	bis ca. 60 m ²			ab ca. 100 m ²			bis ca. 60 m ²			ab ca. 100 m ²		
	2018	2019	%	2018	2019	%	2018	2019	%	2018	2019	%
Münster	14,00	14,00	0,00	10,00	10,00	0,00	8,00	8,00	0,00	6,50	6,50	0,00
Nottuln	5,50	5,50	0,00	5,00	5,00	0,00	5,00	5,00	0,00	4,70	4,70	0,00
Rheine	8,50	8,00	-5,88	6,00	6,00	0,00	-	-	-	-	-	-
Emsdetten	5,00	5,00	0,00	4,00	4,00	0,00	4,00	4,00	0,00	3,75	3,75	0,00
Ibbenbüren	5,00	5,00	0,00	4,00	4,00	0,00	4,20	5,00	19,05	4,00	5,00	25,00
Beckum	6,10	6,00	-1,64	4,10	4,00	-2,44	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	6,20	3,33	5,00	5,00	0,00	-	-	-	-	-	-
Ochtrup	4,00	4,20	5,00	3,50	3,50	0,00	-	-	-	-	-	-
Billerbeck	4,50	4,50	0,00	4,00	4,00	0,00	3,90	3,90	0,00	3,50	3,50	0,00

Ladenmieten, Nebenkern, 1a-Lage, (klein bis 60 m²)



Büromieten

Bei den Büromieten (Netto-kalt, EUR/m² 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.

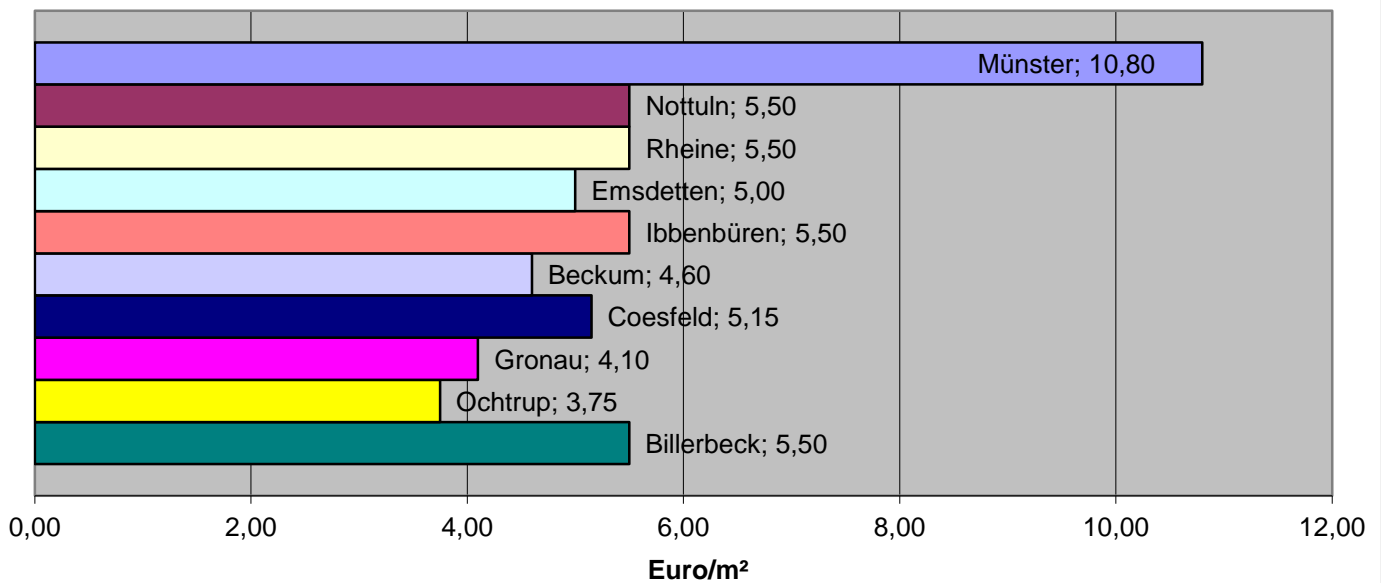
Mittlerer Nutzungswert für ein normal ausgestattetes Bürogebäude, verkehrsmäßig gut zu erreichen.

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

Büromieten									
Netto-Kaltmieten, Euro/m ² Nutzfläche, monatlich									
Lage und Qualität berücksichtigt									
Stadt	einfacher Nutzungswert			mittl. Nutzungswert			guter Nutzungswert		
	2018	2019	%	2018	2019	%	2018	2019	%
Münster	6,00	6,30	5,00	10,00	10,80	8,00	14,00	14,50	3,57
Nottuln	3,60	3,90	8,33	5,10	5,50	7,84	6,00	6,50	8,33
Rheine	4,00	4,00	0,00	5,50	5,50	0,00	6,50	6,50	0,00
Emsdetten	4,00	4,00	0,00	5,00	5,00	0,00	7,00	7,00	0,00
Ibbenbüren	5,00	5,00	0,00	5,50	5,50	0,00	8,00	9,00	12,50
Beckum	3,80	3,80	0,00	4,60	4,60	0,00	5,60	5,60	0,00
Coesfeld	3,60	3,60	0,00	5,15	5,15	0,00	6,65	6,65	0,00
Gronau	3,00	3,20	6,67	4,00	4,10	2,50	5,30	5,50	3,77
Ochtrup	2,80	3,00	7,14	3,60	3,75	4,17	4,70	5,00	6,38
Billerbeck	3,80	4,00	5,26	5,50	5,50	0,00	5,80	6,00	3,45

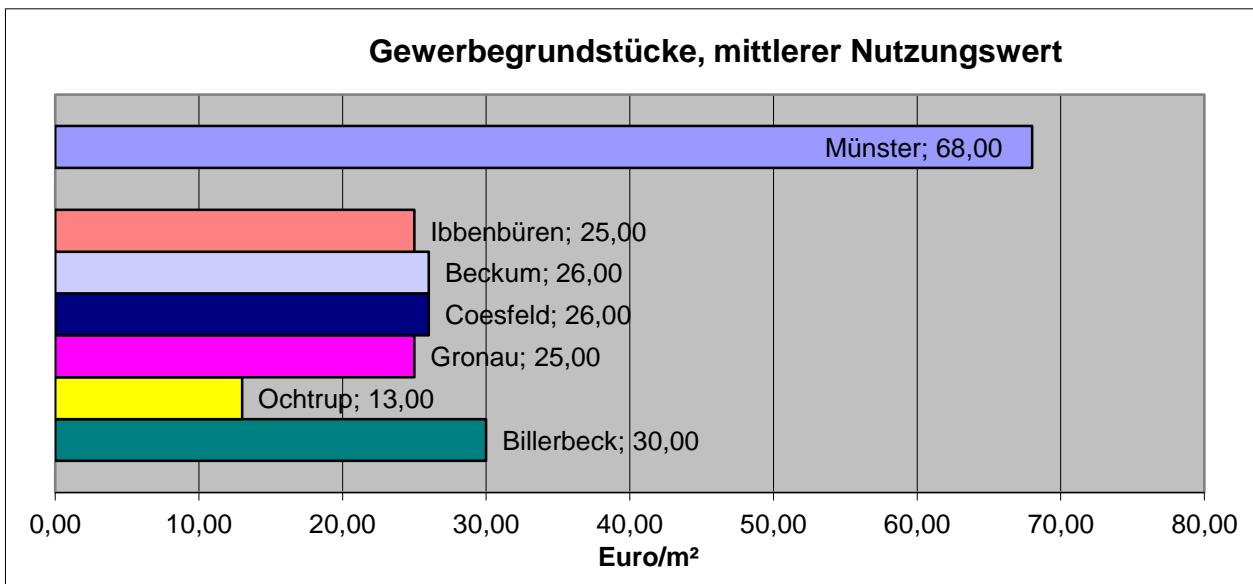
Büromieten, mittlerer Nutzungswert



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		
	2018	2019	%	2018	2019	%	2018	2019	%
Münster	55,00	55,00	0,00	65,00	68,00	4,62	90,00	95,00	5,56
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	25,00	-7,41	40,00	35,00	-12,50
Beckum	-	-	-	28,00	26,00	-7,14	-	-	-
Coesfeld	23,00	24,00	4,35	27,00	26,00	-3,70	30,00	32,00	6,67
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
Billerbeck	20,00	22,00	10,00	28,00	30,00	7,14	35,00	36,00	2,86



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

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

Heese, Sören
Heese Immobilien
Ludgeristr. 113
48143 Mündzrt
Tel. 0251 135310
info@soeren-heese.de

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

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

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

Niessing, Berthold

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

Magri, Magherita

Kreuzstr. 18
48143 Münster
Tel. 0251 14981680
Fax 0251 14981685
m.magri@maklerinmuenster.de
www.maklerinmuenster.de

Niesing, Matthias

Bergstr. 8
48607 Ochtrup
Tel. 02553/917840
Fax 02553/9178499
m.niesing@gnimmo.de
www.gnimmo.de

Mannefeld, Frank Oliver

Mannefeld & Partner
Dieckstr. 79
48145 Münster
Tel. 0251 42 61 5
Fax 0251 40 97 5
info@mannefeld.de

Scheffer-Boichorst, Paul

Schwienhorst 3
48291 Telgte
Tel. 02504 72 98 27
Fax 02504 93 18 66
info@psb-web.de
www.psb-web.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

Schulze Tergeist, Gaby

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

Mues, Peter

Hengeloplatz 9
48282 Emsdetten
Tel 02572 97 70 0
Fax 02572 97 70 1
info@mues-immobilien.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

Ehrenmitglieder:

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

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

Vorstand:

Vorsitzender: Dr. Herbert Schorn
Stellv. Vorsitzende: Anne Bensmann
Rendant: Paul Matzker