

Preisspiegel Münster **2022**



RING DEUTSCHER MAKLER – Bezirksverband Münster

Preisspiegel Münster **2022**

(51. 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, Emsdetten, Ibbenbüren, Beckum, Coesfeld, Gronau und Ochtrup.

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.

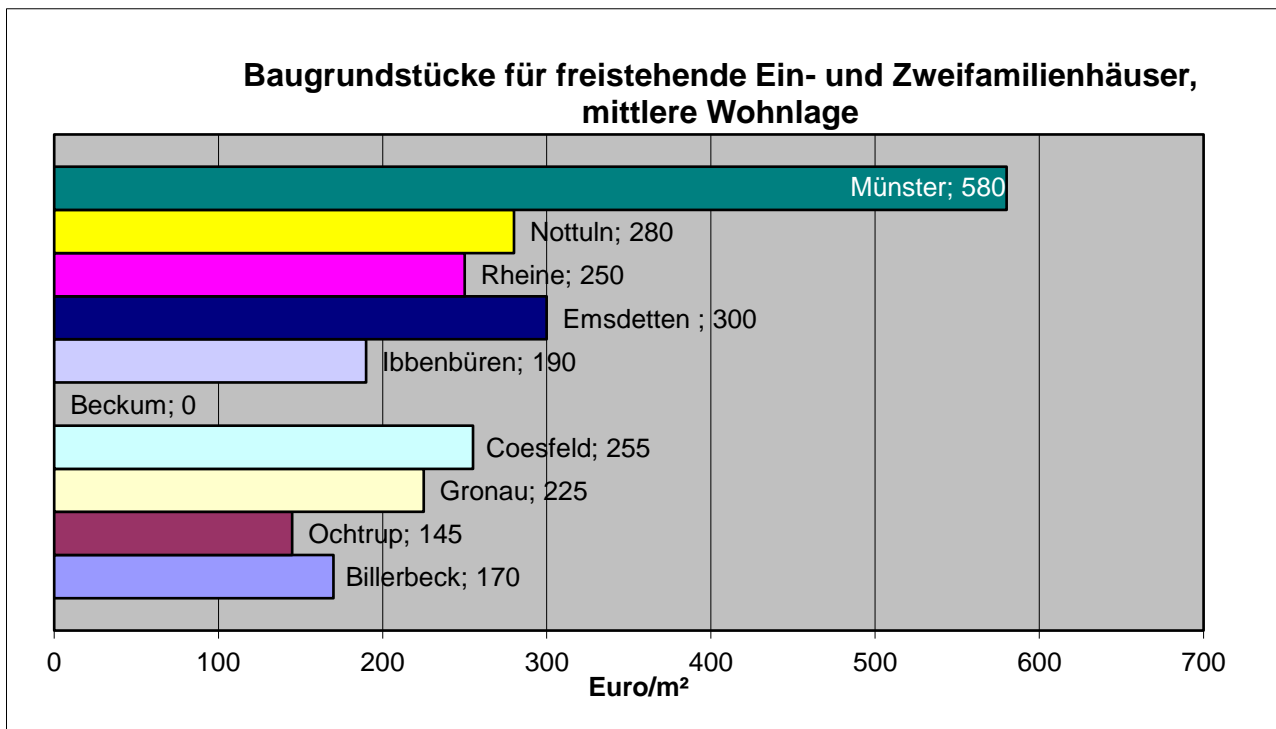
Eine **sehr gute Wohnlage** ist in einem reinen Wohngebiet mit traditioneller Wohn- und Bevölkerungsstruktur anzutreffen; die Bebauung, überwiegend hochwertig, lässt einen hohen Lebensstil der Bewohner erkennen.

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

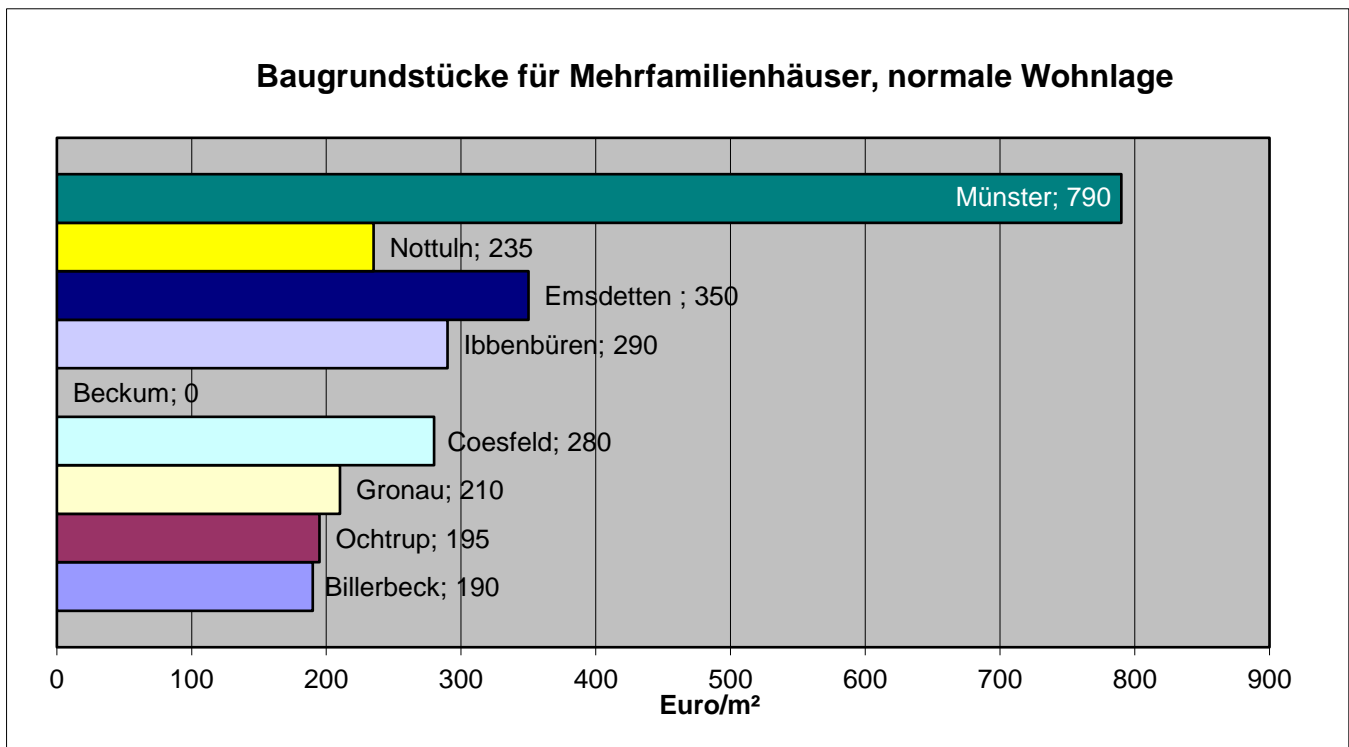
Baugrundstücke									
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				Größe des Grundst. ca. 600-800 m ²					
Stadt	normale Wohnlage			mittlere Wohnlage			gute Wohnlage		
	2021	2022	%	2021	2022	%	2021	2022	%
Münster	415	450	8,4%	560	580	3,6%	900	950	5,6%
Nottuln	180	190	5,6%	260	280	7,7%	330	350	6,1%
Rheine	170	185	9,0%	230	250	8,7%	270	295	9,0%
Emsdetten	215	270	26,0%	250	300	20,0%	300	380	27,0%
Ibbenbüren	120	130	8,3%	175	190	8,6%	250	280	12,0%
Beckum	115	-	-	140	-	-	170	-	-
Coesfeld	180	190	5,6%	240	255	6,3%	325	350	7,7%
Gronau	180	195	8,4%	210	225	7,0%	250	270	8,0%
Ochtrup	120	130	8,4%	135	145	7,0%	180	195	8,0%
Billerbeck	150	160	6,7%	160	170	6,0%	205	220	7,0%



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.

Baugrundstücke						
für Mehrfamilienhäuser (GFZ = 0,8)						
	normale Wohnlage			gute Wohnlage		
Stadt	2021	2022	%	2021	2022	%
Münster	750	790	5,3%	1.100	1.200	9,1%
Nottuln	220	235	6,8%	350	365	4,3%
Rheine	250	280	12,0%	300	360	20,0%
Emsdetten	300	350	17,0%	350	450	29,0%
Ibbenbüren	270	290	7,0%	350	450	29,0%
Beckum	150	-	-	180	-	-
Coesfeld	240	280	17,0%	290	350	21,0%
Gronau	190	210	11,0%	270	300	11,0%
Ochtrup	180	195	8,0%	220	240	9,1%
Billerbeck	180	190	5,6%	200	215	8,0%



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).

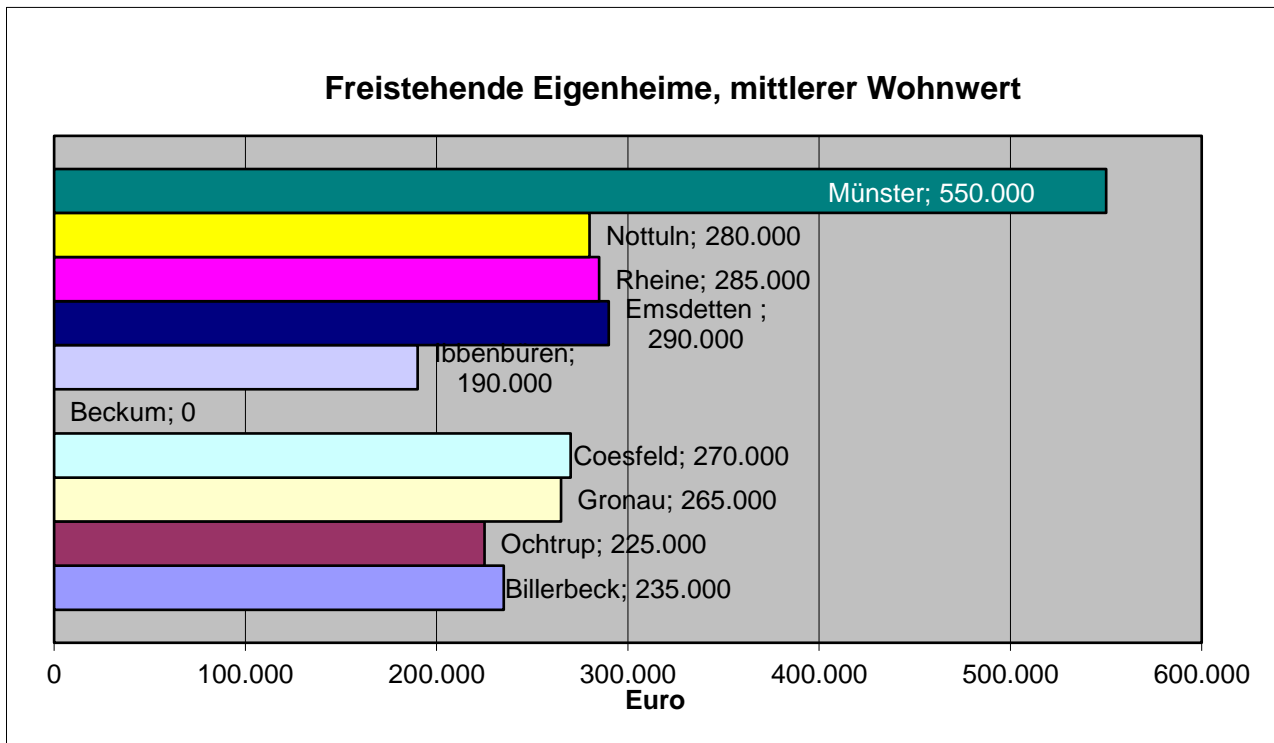
Mittlerer Wohnwert: Gebäude mit einem im heutigen Durchschnitt entsprechenden „Standard“ hinsichtlich der Bausubstanz und Ausstattung. Es befindet sich überwiegend im allgemeinen Wohngebiet mit ausgeglichener Bevölkerungsstruktur und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125 m² mit Zentralheizung, Bad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

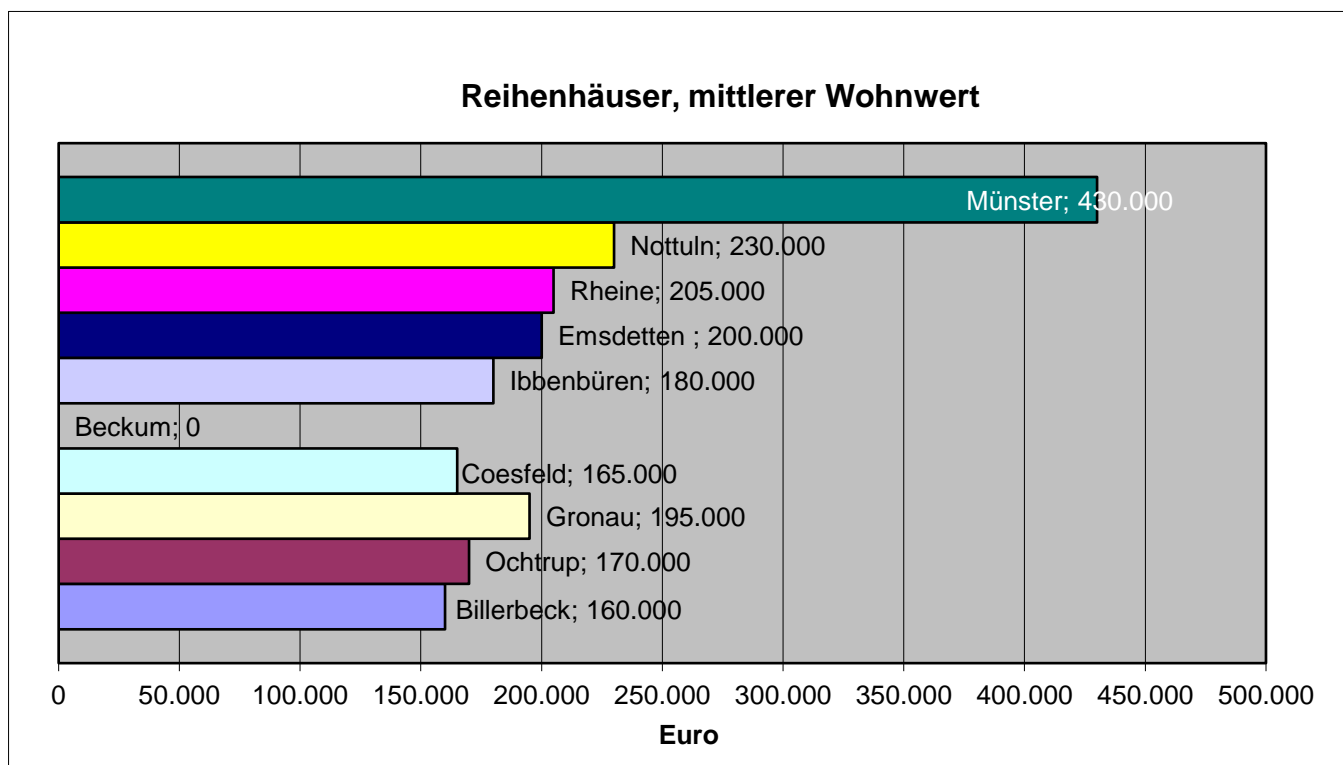
Eigenheime												
Stadt	einf. Wohnw. (ca. 100 m²)			mittl. Wohnw. (ca. 125 m²)			gut. Wohnw. (ca. 150 m²)			sehr gut. Ww. (ca. 200 m²)		
	2021	2022	%	2021	2022	%	2021	2022	%	2021	2022	%
Münster	390.000	400.000	2,6%	520.000	550.000	5,8%	650.000	700.000	7,7%	950.000	1.000.000	5,3%
Nottuln	203.000	215.000	5,9%	267.000	280.000	4,9%	378.000	395.000	4,5%	445.000	470.000	5,6%
Rheine	175.000	195.000	11,0%	220.000	285.000	30,0%	280.000	340.000	21,0%	390.000	480.000	23,0%
Emsdetten	180.000	215.000	19,0%	230.000	290.000	26,0%	350.000	410.000	20,0%	420.000	520.000	24,0%
Ibbenbüren	150.000	175.000	17,0%	170.000	190.000	12,0%	280.000	310.000	11,0%	350.000	380.000	9,0%
Beckum	135.000	-	-	190.000	-	-	245.000	-	-	275.000	-	-
Coesfeld	145.000	155.000	6,9%	250.000	270.000	8,0%	340.000	365.000	7,4%	490.000	520.000	6,1%
Gronau	190.000	205.000	8,0%	245.000	265.000	8,0%	300.000	325.000	8,0%	370.000	400.000	8,0%
Ochtrup	165.000	175.000	6,0%	210.000	225.000	7,0%	270.000	280.000	7,0%	320.000	340.000	6,0%
Billerbeck	150.000	160.000	6,7%	215.000	235.000	9,3%	325.000	340.000	4,6%	405.000	430.000	6,2%



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.

Reihen- häuser	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	2021	2022	%	2021	2022	%	2021	2022	%	2021	2022
Münster	295.000	310.000	5,1%	400.000	430.000	7,5%	450.000	470.000	4,4%	500.000	535.000	7,0%
Nottuln	191.000	210.000	9,9%	215.000	230.000	7,0%	245.000	260.000	6,1%	277.000	300.000	8,3%
Rheine	130.000	160.000	23,0%	170.000	205.000	21,0%	190.000	240.000	26,0%	215.000	290.000	35,0%
Emsdetten	160.000	185.000	16,0%	180.000	200.000	11,0%	200.000	230.000	15,0%	220.000	280.000	27,0%
Ibbenbüren	130.000	150.000	15,4%	150.000	180.000	20,0%	160.000	180.000	12,5%	215.000	250.000	16,3%
Beckum	105.000	-	-	130.000	-	-	155.000	-	-	180.000	-	-
Coesfeld	105.000	110.000	4,8%	155.000	165.000	6,5%	185.000	195.000	5,4%	225.000	240.000	6,7%
Gronau	155.000	170.000	10,0%	180.000	195.000	8,0%	190.000	210.000	11,0%	210.000	235.000	12,0%
Ochtrup	135.000	144.000	6,7%	160.000	170.000	6,3%	175.000	186.000	6,3%	200.000	215.000	7,5%
Billerbeck	122.000	135.000	10,7%	145.000	160.000	10,3%	195.000	220.000	12,8%	205.000	230.000	12,2%

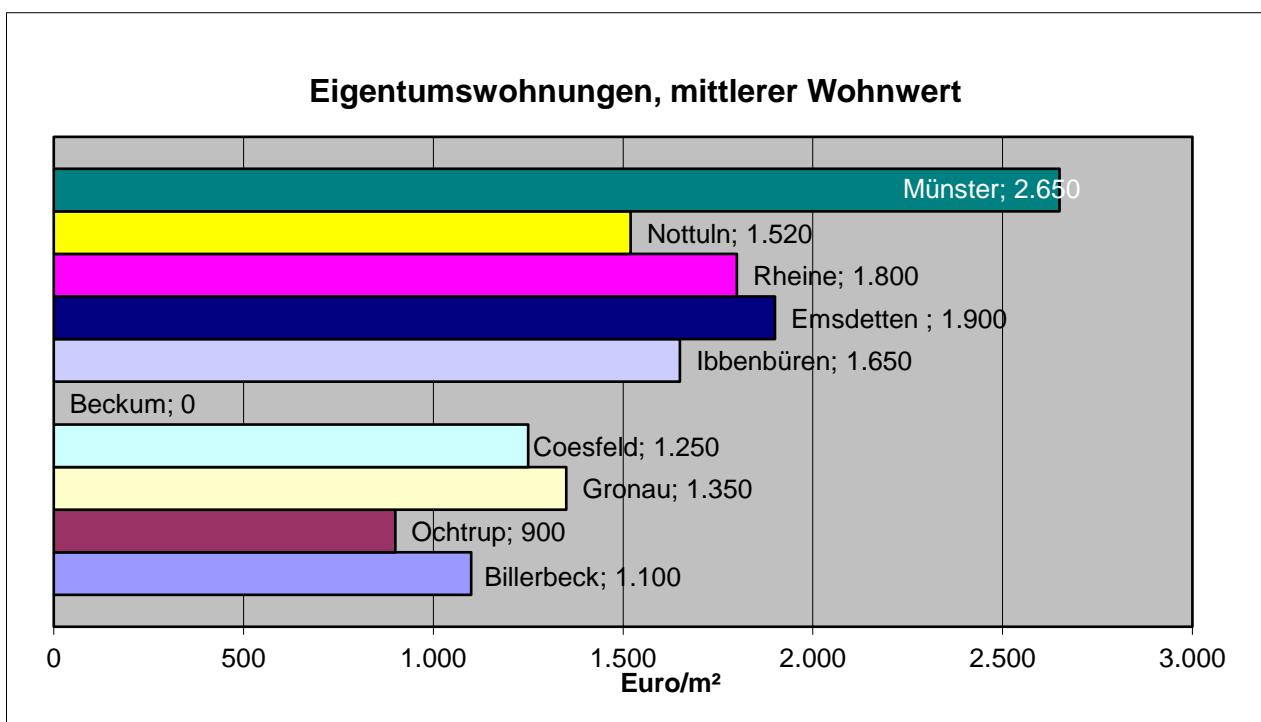


Eigentumswohnungen

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.

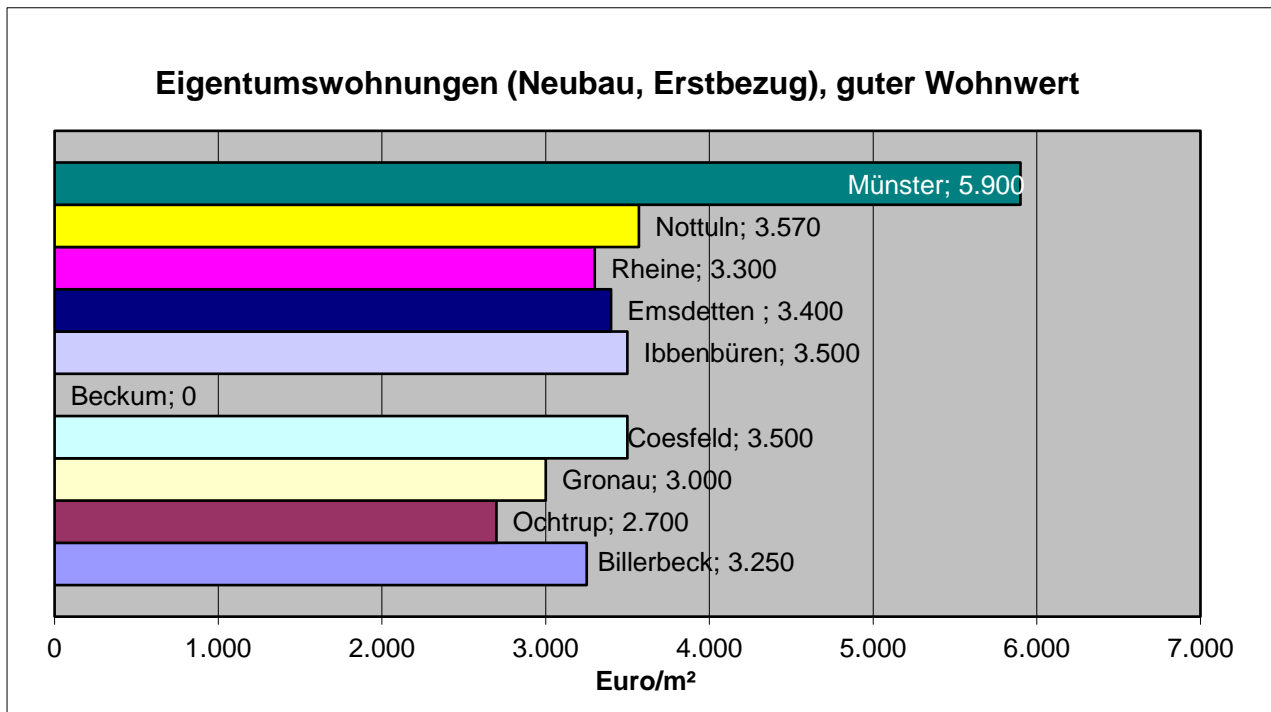
Eigentumswohnungen aus dem Bestand

Eigentumswohnungen (3-Zimmer, ca. 70 m ² , Preis in Euro/m ²)												
Aus dem Bestand												
Stadt	einfacher Wohnwert			mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert			sehr guter Wohnwert		
	2021	2022	%	2021	2022	%	2021	2022	%	2021	2022	%
Münster	1.200	1.300	8,3%	2.500	2.650	6,0%	4.250	4.450	4,7%	5.450	5.900	8,3%
Nottuln	930	980	5,0%	1.400	1.520	8,6%	1.900	2.050	7,9%	2.750	2.950	7,3%
Rheine	800	970	21,0%	1.100	1.800	63,0%	1.650	2.100	27,0%	2.400	2.700	12,5%
Emsdetten	1.100	1.400	27,0%	1.400	1.900	35,0%	1.880	2.300	22,0%	2.500	2.900	16,0%
Ibbenbüren	1.250	1.400	12,0%	1.400	1.650	17,0%	1.750	1.900	8,5%	2.130	2.600	22,0%
Beckum	650	-	-	1.050	-	-	1.300	-	-	1.600	-	-
Coesfeld	900	950	5,6%	1.200	1.250	4,2%	1.800	2.000	11,1%	2.550	2.750	7,8%
Gronau	850	950	11,0%	1.250	1.350	8,0%	1.800	1.950	8,3%	2.100	2.250	7,1%
Ochtrup	700	750	7,1%	850	900	5,9%	1.250	1.325	6,0%	1.650	1.750	6,1%
Billerbeck	-	-	-	1.020	1.100	7,8%	1.995	2.100	5,3%	2.450	2.600	6,1%



Eigentumswohnungen als Neubau bzw. Erstbezug

Eigentumswohnungen (3-Zimmer, ca. 70 m ² , Preis in Euro/m ²)									
Neubau - Erstbezug									
Stadt	mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert			sehr guter Wohnwert		
	2021	2022	%	2021	2022	%	2021	2022	%
Münster	4.300	4.600	7,0%	5.500	5.900	7,3%	7.500	8.000	6,7%
Nottuln	-	-	-	3.400	3.570	5,0%	3.850	4.050	5,2%
Rheine	2.600	2.900	11,5%	2.900	3.300	13,8%	3.150	3.700	17,4%
Emsdetten	2.700	3.200	18,5%	2.950	3.400	15,0%	3.300	3.800	15,1%
Ibbenbüren	3.000	3.200	6,7%	3.250	3.500	7,7%	3.800	4.000	5,3%
Beckum	-	-	-	2.700	-	-	3.000	-	-
Coesfeld	2.800	3.100	10,7%	3.150	3.500	11,1%	3.550	3.950	11,2%
Gronau	2.700	2.875	6,5%	2.800	3.000	7,1%	3.000	3.225	7,5%
Ochtrup	2.600	2.800	7,7%	2.500	2.700	8,0%	2.900	3.100	6,9%
Billerbeck	2.750	2.900	5,5%	3.100	3.250	4,8%	3.250	3.510	8,0%

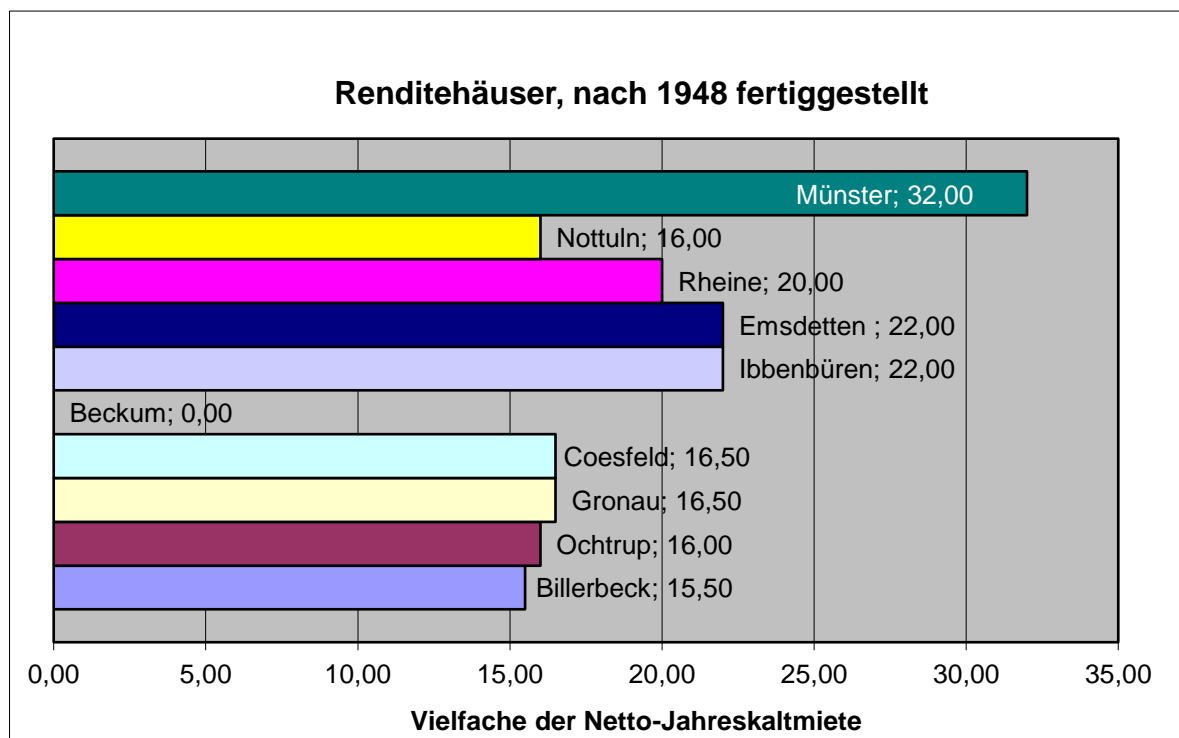


Rohertagsfaktoren für Renditehäuser in guten bis mittleren Lagen

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		
	2021	2022	%	2021	2022	%
Münster	27,00	29,00	7,4%	30,00	32,00	6,7%
Nottuln	13,50	14,00	3,7%	15,00	16,00	6,7%
Rheine	13,50	16,00	18,5%	16,50	20,00	21,0%
Emsdetten	15,00	17,00	13,0%	18,00	22,00	22,0%
Ibbenbüren	13,50	16,00	18,5%	17,00	22,00	29,4%
Beckum	12,50	-	-	15,00	-	-
Coesfeld	11,50	12,00	4,3%	15,50	16,50	6,5%
Gronau	13,50	14,50	7,4%	15,50	16,50	6,5%
Ochtrup	13,50	14,00	3,7%	15,50	16,00	3,2%
Billerbeck	13,50	13,90	3,0%	15,00	15,50	3,3%



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).

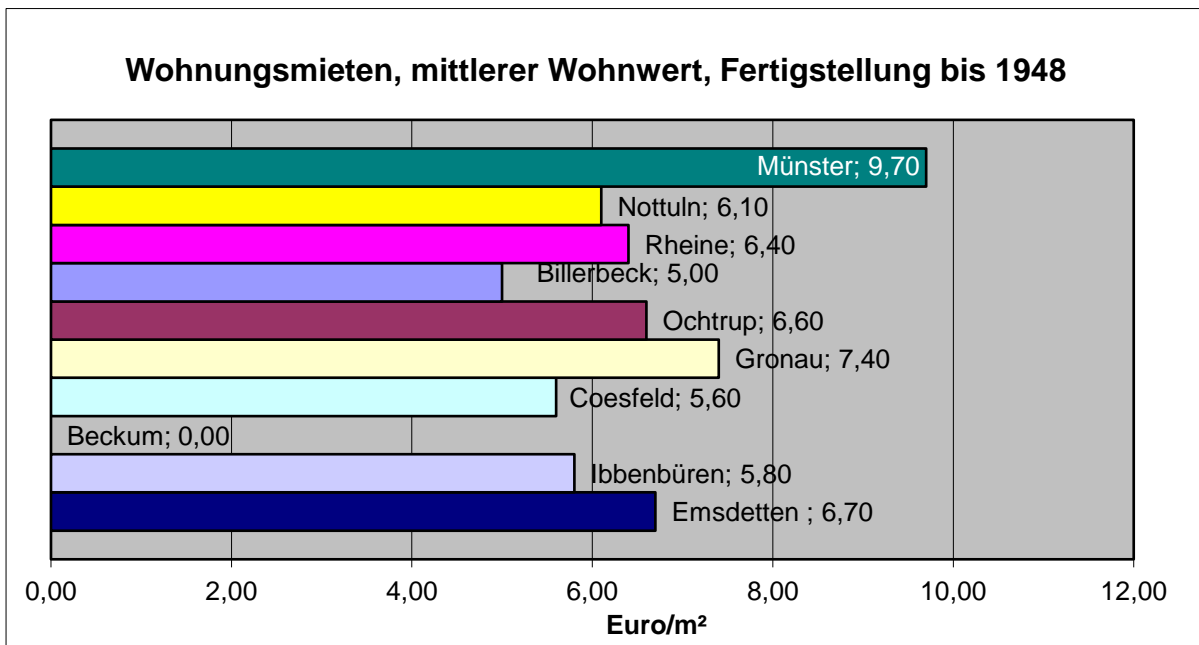
Einfacher Wohnwert: Z. B. WC in der Wohnung, mit einfachem Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Beheizungsanlage, Fenster in Einfachverglasung, in wenig bevorzugter Wohnlage, (z. B. Industrievorort).

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.

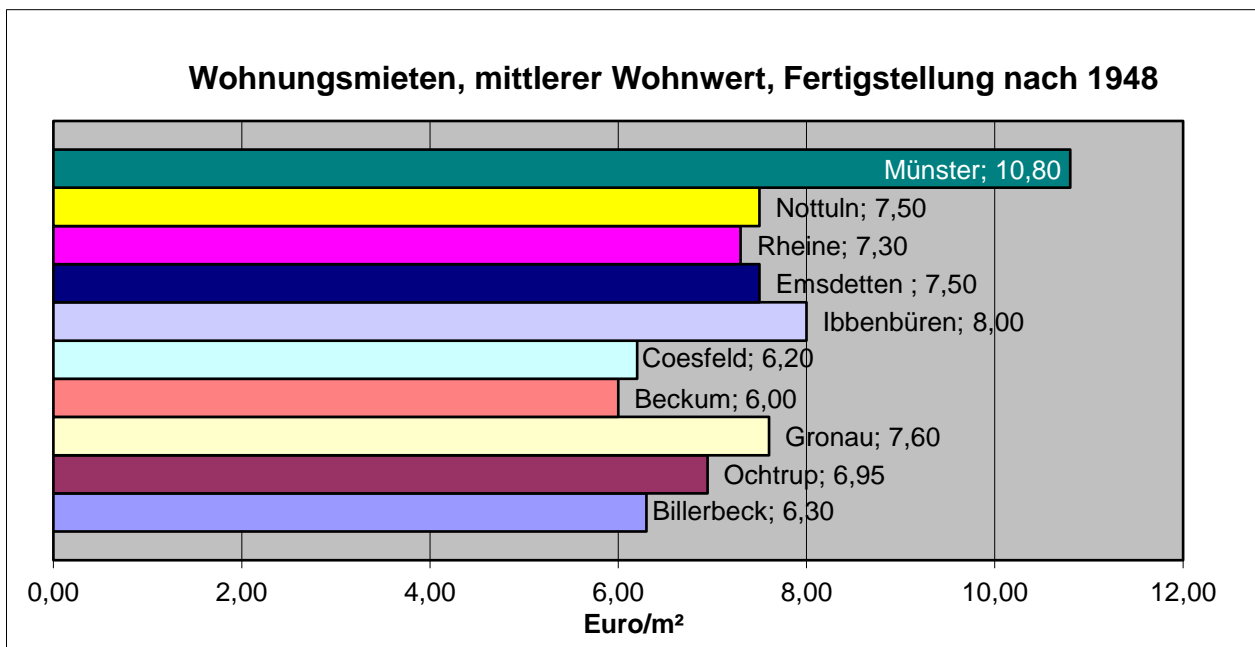
Wohnungsmieten – Fertigstellung bis 1948

Wohnungsmieten		Netto-Kaltmieten, Euro/m ² Wohnfläche, monatlich								
		Fertigstellung bis 1948								
		3 Zimmer, ca. 70 m ²								
		einfacher Wohnwert			mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert		
Stadt	2021	2022	%	2021	2022	%	2021	2022	%	
Münster	7,80	8,00	2,6%	9,50	9,70	2,1%	10,60	11,00	3,8%	
Nottuln	5,30	5,50	3,8%	5,85	6,10	4,3%	7,45	7,60	2,0%	
Rheine	4,90	5,25	7,1%	6,00	6,40	6,7%	7,20	7,50	4,2%	
Emsdetten	5,50	5,70	3,6%	6,50	6,70	3,1%	6,90	7,20	4,3%	
Ibbenbüren	5,00	5,40	8,0%	5,40	5,80	7,4%	6,50	7,00	7,7%	
Beckum	4,50	-	-	5,00	-	-	5,40	-	-	
Coesfeld	4,50	4,80	6,7%	5,20	5,60	7,7%	6,20	6,40	3,2%	
Gronau	5,50	5,90	7,3%	6,90	7,40	7,2%	8,00	8,40	5,0%	
Ochtrup	5,30	5,50	3,8%	6,40	6,60	3,1%	7,70	8,00	3,9%	
Billerbeck	3,95	4,20	6,3%	4,75	5,00	5,3%	5,50	5,90	7,3%	



Wohnungsmieten - Fertigstellung nach 1948

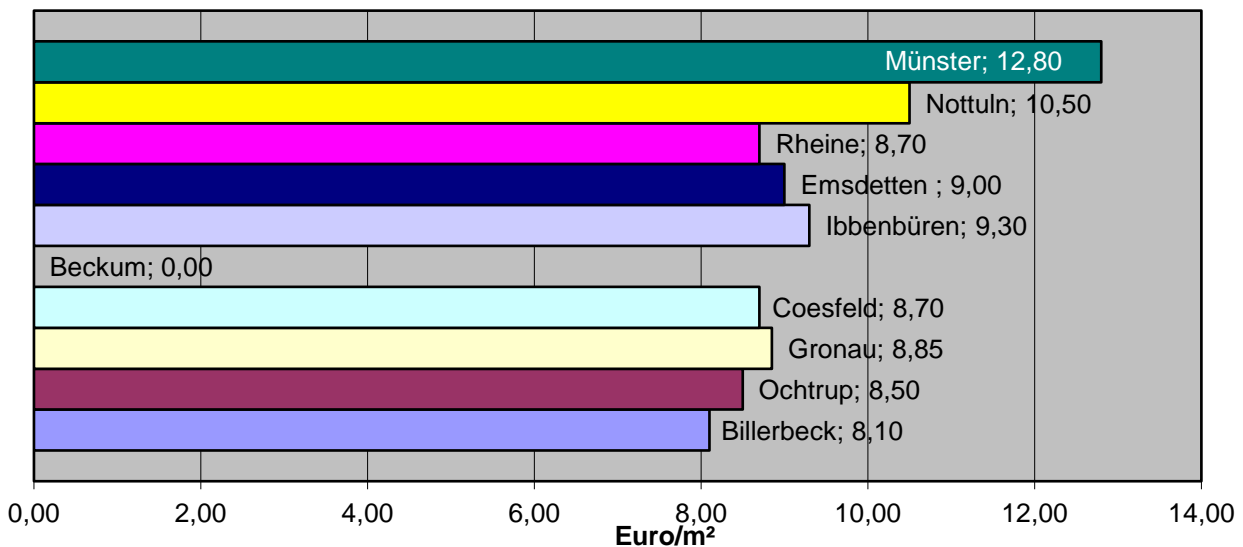
(bezogen auf 3 Zimmer-Netto-Kaltmieten, €/m ² Wohnfläche monatlich)									
Fertigstellung nach 1948									
	3 Zimmer, ca. 70 m ²								
	einfacher Wohnwert			mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert		
Stadt	2021	2022	%	2021	2022	%	2021	2022	%
Münster	8,00	8,20	2,5%	10,30	10,80	4,9%	12,30	12,40	0,8%
Nottuln	5,85	6,00	2,6%	6,95	7,50	7,9%	7,70	8,30	7,8%
Rheine	5,40	5,80	7,4%	6,80	7,30	7,3%	7,60	8,00	5,3%
Emsdetten	6,60	7,00	6,1%	7,10	7,50	5,6%	7,90	8,30	5,1%
Ibbenbüren	6,50	7,00	7,7%	7,50	8,00	6,7%	8,00	8,70	8,7%
Beckum	5,00	5,30	6,0%	6,00	6,00	0,0%	6,50	6,80	4,6%
Coesfeld	5,20	5,60	7,7%	5,90	6,20	5,1%	7,00	7,40	5,7%
Gronau	6,70	7,05	5,2%	7,00	7,60	8,6%	8,25	8,75	6,1%
Ochtrup	6,00	6,20	3,3%	6,80	6,95	2,2%	8,00	8,15	1,9%
Billerbeck	5,20	5,40	3,8%	6,00	6,30	5,0%	6,70	7,00	4,5%



Wohnungsmieten Neubau-Erstbezug

Wohnungsmieten (bezogen auf 3 Zimmer-Netto-Kaltmieten, €/m ² Wohnfläche monatlich)						
Erstbezug - Neubau						
	3 Zimmer, ca. 70 m ²					
	mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert		
Stadt	2021	2022	%	2021	2022	%
Münster	12,60	12,80	1,6%	13,70	13,80	0,7%
Nottuln	9,50	10,50	10,0%	11,00	11,90	8,0%
Rheine	8,30	8,70	4,8%	8,90	9,25	3,9%
Emsdetten	8,50	9,00	5,9%	9,00	9,50	5,6%
Ibbenbüren	8,70	9,30	6,9%	9,80	10,50	7,1%
Beckum	7,50	-	-	8,30	-	-
Coesfeld	8,00	8,70	8,7%	9,00	9,70	7,8%
Gronau	8,50	8,85	4,1%	9,00	9,60	6,7%
Ochtrup	8,30	8,50	2,4%	8,70	8,90	2,3%
Billerbeck	7,85	8,10	3,2%	8,30	9,00	8,4%

Wohnungsmieten, mittlerer Wohnwert, Neubau-Erstbezug



Ladenmieten

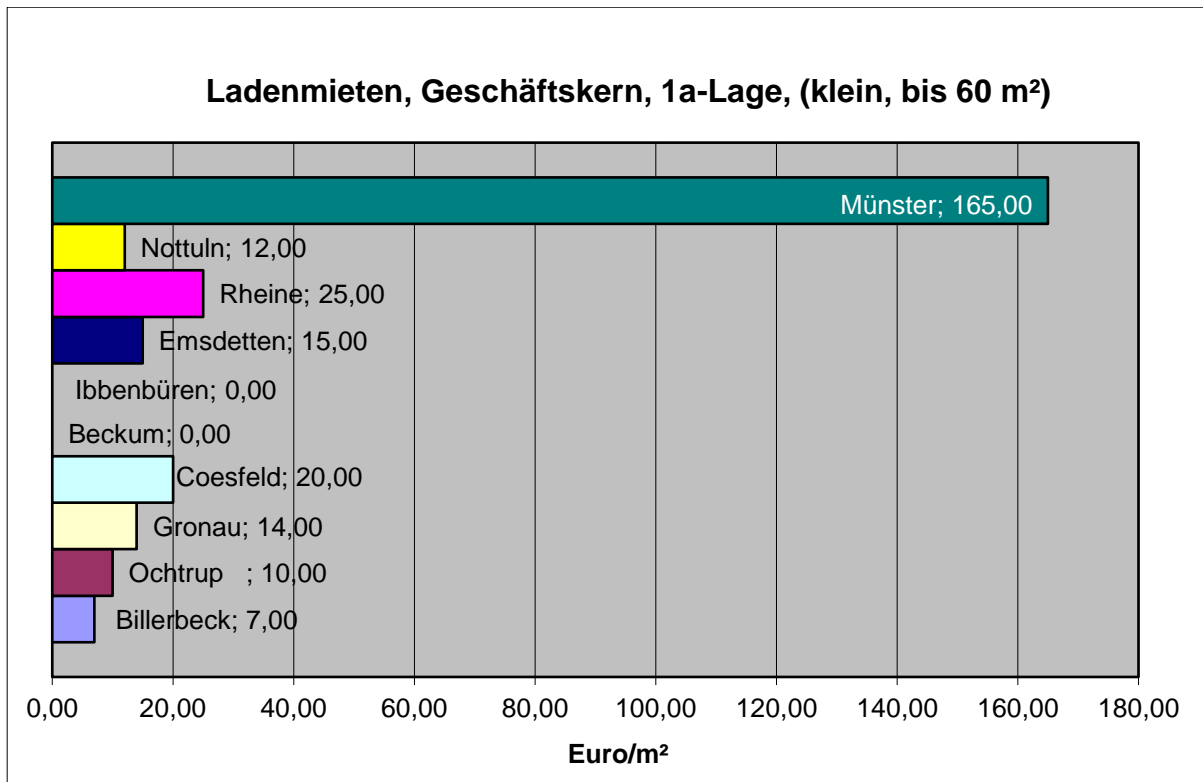
Bei Ladenmieten werden jeweils nur die bei der **Neuvermietung** erzielten Mietpreise erfasst. Mieten aus dem Bestand sind nicht berücksichtigt. Es handelt sich dabei jeweils um die aktuell am Ort erzielten **Netto-Kaltmieten** (€/m² monatlich) für Läden zu ebener Erde.

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

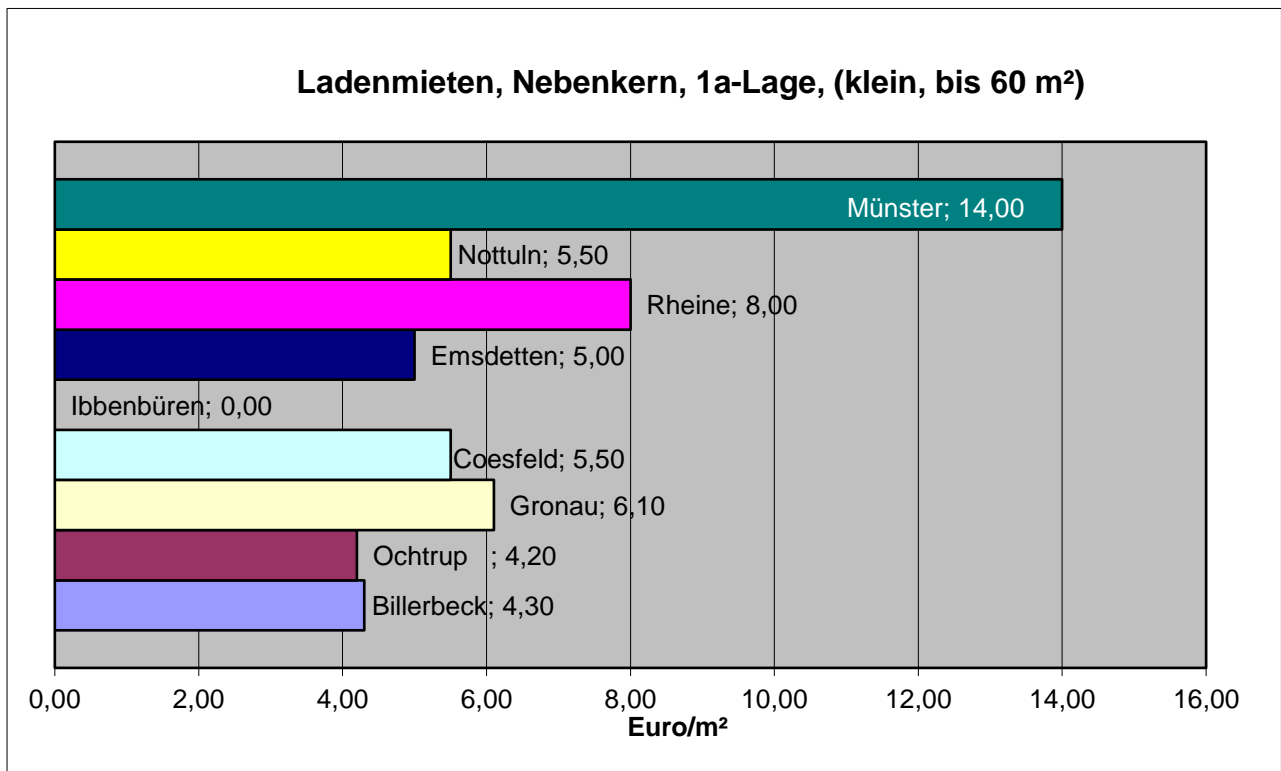
Ladenmieten		Netto-Kaltmiete, Euro/m ² Nutzfläche monatlich (Läden zur ebener Erde)										
Stadt	Geschäftskern						Geschäftskern					
	1a-Lage						1b-Lage					
	klein			groß			klein			groß		
	bis ca. 60 m ²			ab ca. 100 m ²			bis ca. 60 m ²			ab ca. 100 m ²		
	2021	2022	%	2021	2022	%	2021	2022	%	2021	2022	%
Münster	165,00	165,00	0,0%	75,00	75,00	0,0%	28,00	29,00	3,6%	18,00	18,00	0,0%
Nottuln	12,00	12,00	0,0%	8,00	8,00	0,0%	8,00	8,00	0,0%	6,00	6,00	0,0%
Rheine	25,00	25,00	0,0%	19,00	19,00	0,0%	10,50	10,00	-4,8%	9,00	9,00	0,0%
Emsdetten	15,00	15,00	0,0%	10,00	10,00	0,0%	6,00	6,00	0,0%	4,00	4,00	0,0%
Ibbenbüren	25,00	-	-	12,00	-	-	9,50	-	-	8,00	-	-
Beckum	11,50	-	-	8,40	-	-	5,70	-	-	5,00	-	-
Coesfeld	25,00	20,00	-20,0%	18,00	15,00	-16,7%	7,80	7,50	-3,8%	5,70	5,70	0,0%
Gronau	14,00	14,00	0,0%	10,00	10,00	0,0%	7,00	7,00	0,0%	5,80	5,90	1,7%
Ochtrup	10,00	10,00	0,0%	8,00	8,00	0,0%	5,30	5,30	0,0%	4,75	4,75	0,0%
Billerbeck	7,00	7,00	0,0%	5,80	5,80	0,0%	5,50	5,50	0,0%	4,80	4,80	0,0%



Ladenmieten im Nebenkern

Ladenmieten	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		
	2021	2022	%	2021	2022	%	2021	2022	%	2021	2022	%
Münster	14,00	14,00	0,0%	9,50	9,80	3,2%	8,50	8,70	2,4%	6,50	6,50	0,0%
Nottuln	5,50	5,50	0,0%	5,00	5,00	0,0%	5,00	5,00	0,0%	4,70	4,70	0,0%
Rheine	7,50	8,00	6,7%	5,00	5,00	0,0%	-	-	-	-	-	-
Emsdetten	5,00	5,00	0,0%	4,00	4,00	0,0%	4,00	4,00	0,0%	3,75	3,75	0,0%
Ibbenbüren	5,00	-	-	4,00	-	-	4,50	-	-	4,00	-	-
Beckum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coesfeld	5,50	5,50	0,0%	4,10	-	-	-	-	-	-	-	-
Gronau	6,10	6,10	0,0%	5,00	5,00	0,0%	-	-	-	-	-	-
Ochtrup	4,20	4,20	0,0%	3,50	3,50	0,0%	-	-	-	-	-	-
Billerbeck	4,30	4,30	0,0%	3,80	3,80	0,0%	3,80	3,80	0,0%	3,40	3,40	0,0%

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:

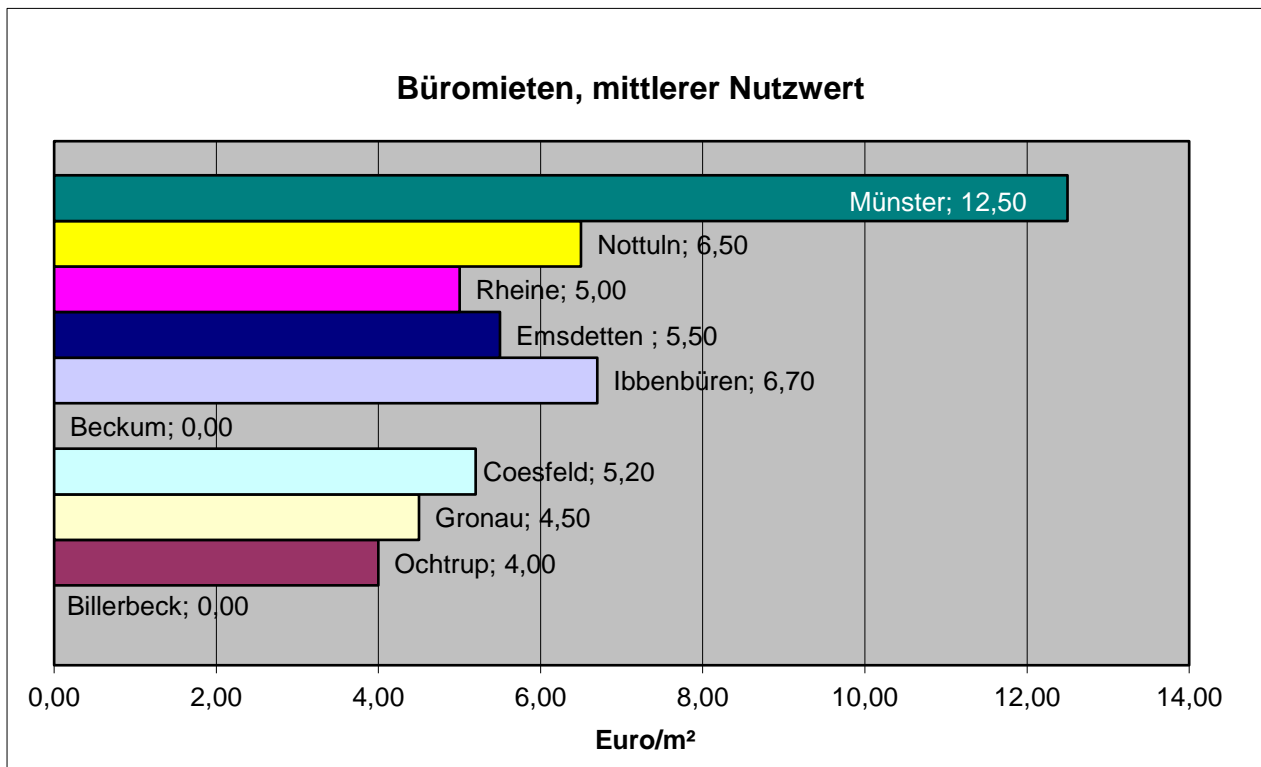
Einfacher Nutzungswert bei Gebäuden in geschäftlicher Randlage, gut erhaltener Neubau der ersten Nachkriegsjahre in gemischt-wirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne besondere Ansprüche an Repräsentation.

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-Kalmmieten, Euro/m ² Nutzfläche, monatlich								
Lage und Qualität berücksichtigt										
Stadt	einfacher Nutzungswert			mittl. Nutzungswert			guter Nutzungswert			
	2021	2022	%	2021	2022	%	2021	2022	%	
Münster	7,00	7,50	7,1%	11,50	12,50	8,7%	15,00	15,50	3,3%	
Nottuln	4,60	5,00	8,7%	6,50	6,50	0,0%	7,80	8,00	2,6%	
Rheine	4,00	4,00	0,0%	5,00	5,00	0,0%	6,80	7,00	2,9%	
Emsdetten	4,00	4,50	12,5%	5,00	5,50	10,0%	7,00	7,00	0,0%	
Ibbenbüren	5,00	5,00	0,0%	6,00	6,70	11,0%	9,50	10,00	5,3%	
Beckum	3,80	-	-	4,60	-	-	5,60	-	-	
Coesfeld	3,60	3,80	5,6%	5,20	5,20	0,0%	6,80	7,00	2,9%	
Gronau	3,30	3,50	6,0%	4,20	4,50	7,1%	5,70	6,15	7,9%	
Ochtrup	3,10	3,20	3,2%	3,90	4,00	2,6%	5,20	5,30	1,9%	
Billerbeck	4,00	-	-	5,50	-	-	6,00	-	-	

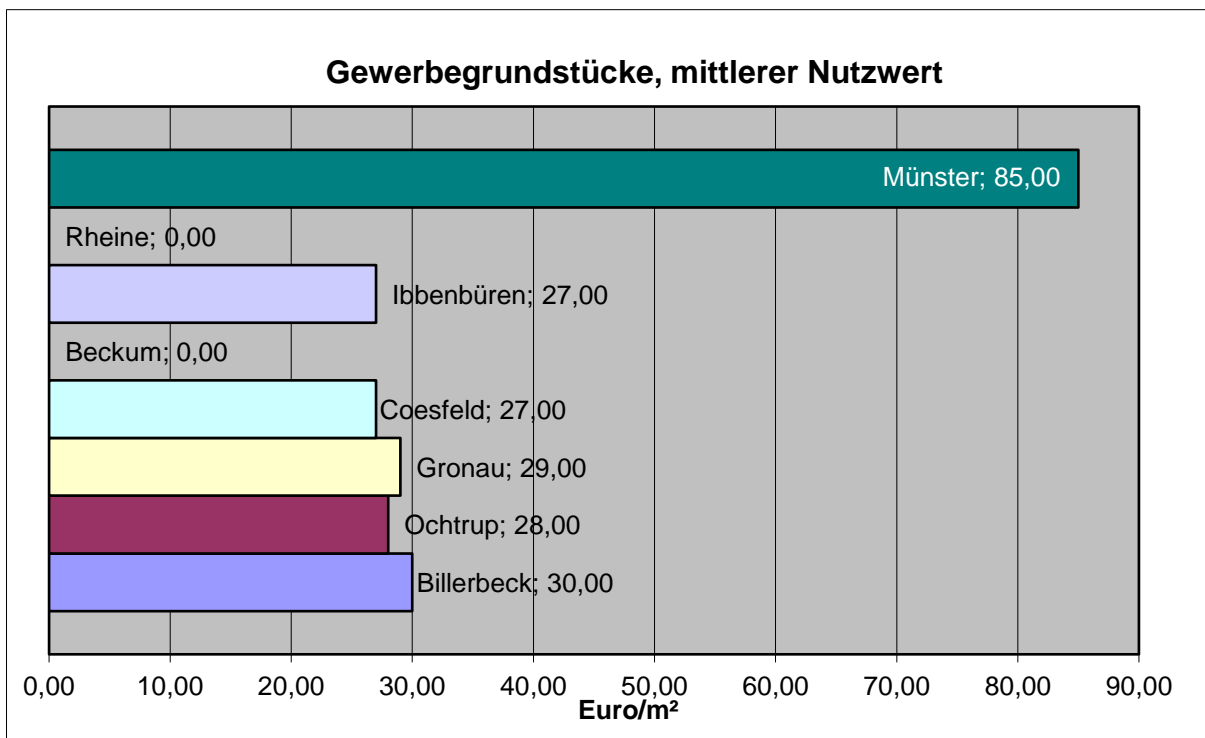


Baugrundstücke im Gewerbegebiet

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.

Gewerbegrundstücke		für Gewerbe und Industrie inkl. Erschl.-Kosten / keine sub. Preise								
		einfacher Nutzungswert			mittlerer Nutzungswert			guter Nutzungswert		
Stadt	2021	2022	%	2021	2022	%	2021	2022	%	
Münster	60,00	65,00	8,3%	80,00	85,00	6,3%	130,00	135,00	3,8%	
Nottuln	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Rheine	15,00	-	-	19,00	-	-	25,00	-	-	
Emsdetten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ibbenbüren	14,00	15,00	7,1%	25,00	27,00	8,0%	35,00	40,00	14,0%	
Beckum	-	-	-	26,00	-	-	-	-	-	
Coesfeld	24,00	24,00	0,0%	26,00	27,00	3,8%	34,00	36,00	5,9%	
Gronau	25,00	28,00	12,0%	27,00	29,00	7,4%	30,00	32,00	6,6%	
Ochtrup	25,00	26,00	4,0%	27,00	28,00	3,7%	30,00	31,00	3,3%	
Billerbeck	22,00	22,00	0,0%	30,00	30,00	0,0%	36,00	36,00	0,0%	



Mitgliederverzeichnis

Beermann, Florenz

Ekenhoff 43
49545 Tecklenburg
Tel. 05482 1314
Fax 05482 6160
info.immobilien.f.beermann@t-online.de
www.immobilien-f-beermann.de

Bensmann, Anne

Busch & Bensmann
Nienkamp 60 48147
48147 Münster Tel.
Tel. 0251 524098
Fax 0251 524099
info@busch-bensmann.de
www.busch-bensmann.de

Bergs, Hans-Ludger

Bergs Immobilien
Stiftsstr. 22
48301 Nottuln
Tel. 02502 262030
Fax 02502 2620314
info@bergsimmobilien.de
www.bergsimmobilien.de

Büscher, Theo

Büscher Immobilien GmbH
Am Königsweg 17
48599 Gronau
Tel. 02565 935333
Fax 02565 935330
welcome@buescher-immobilien.de
www.buescher-immobilien.de

Friepörtner, Markus

Immobilien Friepörtner
Davertstr. 48
48163 Münster
Tel. 02501 58777
Fax 02501 58777
info@imfr.de
www.imfr.de

Harling, Stephan

Harling Immobilien oHG
Marktallee 64
48165 Münster
Tel. 02501 44750
Fax 02501 8620
info@harling.ms
www.harling.ms

Heese, Sören

Heese Immobilien
Ludgeristr. 113
48143 Münster
Tel. 0251 135310
info@soeren-heese.de
<https://soeren-heese.de/>

Helling, Thomas

Helling Immobilien
Lambertiplatz 2
48653 Coesfeld
Tel. 02541 4509
Fax 02541 901528
info@immobilien-helling.de
www.immobilien-helling.de

Homann, Bernard

Homann Immobilien KG
Servatiiplatz 7
48143 Münster
Tel. 0251 418480
Fax 0251 4184890
homann@homann-immobilien.de
www.homann-immobilien.de

Kittner, Andreas

Kittner Immobilien & Sachverständiger e.K.
Elsässer Str. 20
48151 Münster
Tel. 0251 2038526
Fax 0251 2038528
info@kittner-partner.de
www.kittner-partner.de

Lemke, Michael

Lemke GmbH
Poststr. 22
49477 Ibbenbüren
Tel. 05451 3103
Fax 05451 73161
info@immobilien-lemke.de
www.immobilien-lemke.de

Scheffer-Boichorst, Paul

PSB Immobilien OHG
Schwienhorst 3
48291 Telgte
Tel. 02504 729827
Fax 02504 931866
info@psb-web.de
www.psb-web.de

Magri, Margherita

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

Schulze Tergeist, Gaby

Schulze Tergeist Immobilien
An der Kirche 6
59269 Beckum
Tel. 02521 3669
Fax 02521 16508
info@schulze-tergeist.de
www.schulze-tergeist.de

Mannefeld, Frank Oliver

Mannefeld & Partner
Dieckstr. 79
48145 Münster
Tel. 0251 42615
Fax 0251 40975
info@mannefeld.de
<http://www.mannefeld.de/>

Schorn, Dr. Herbert

Dr. Schorn GmbH
Friedrich-Ebert-Straße 110
48153 Münster
Tel. 0251 972120
Fax 0251 9721222
info@dr-schorn.de
www.dr-schorn.de

Matzker, Paul

Immobilien Matzker
Bahnhofstr. 1
48282 Emsdetten
Tel. 02572 98425
Fax 02572 98413
info@matzker-immobilien.de
www.matzker-immobilien.de

Raphael Tiehen

Tiehen Immobilien
Schürbusch 17
48163 Münster
Tel. 0251 714716
Fax 0251 714939
info@immobilien-tiehen.de
www.immobilien-tiehen.de

Niesing, Matthias

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

Ehrenmitglieder:

Schophuis, Klaus

Schophuis Immobilien GmbH
Werningkamp 6
48493 Wettringen
Tel. 02557 425
Fax 02557 484
info@schophuis.de
www.schophuis.de

Hufnagel, Rolf

Steinfurter Str. 13–15
48149 Münster
Tel. 0251 20023
Fax 0251 296730
info@hufnagel-immobilien.de

Geschäftsstelle:

RDM Ring Deutscher Makler
Bezirksverband Münster e.V.
Friedrich-Ebert-Str. 110
48153 Münster
Tel. 0251 972120
Fax 0251 9721222
info@dr-schorn.de
www.rdm-ms.de

Vorstand:

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