

# Preisspiegel Münster **2023**



**RING DEUTSCHER MAKLER – Bezirksverband Münster**

# Preisspiegel Münster 2023

(52. 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 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.

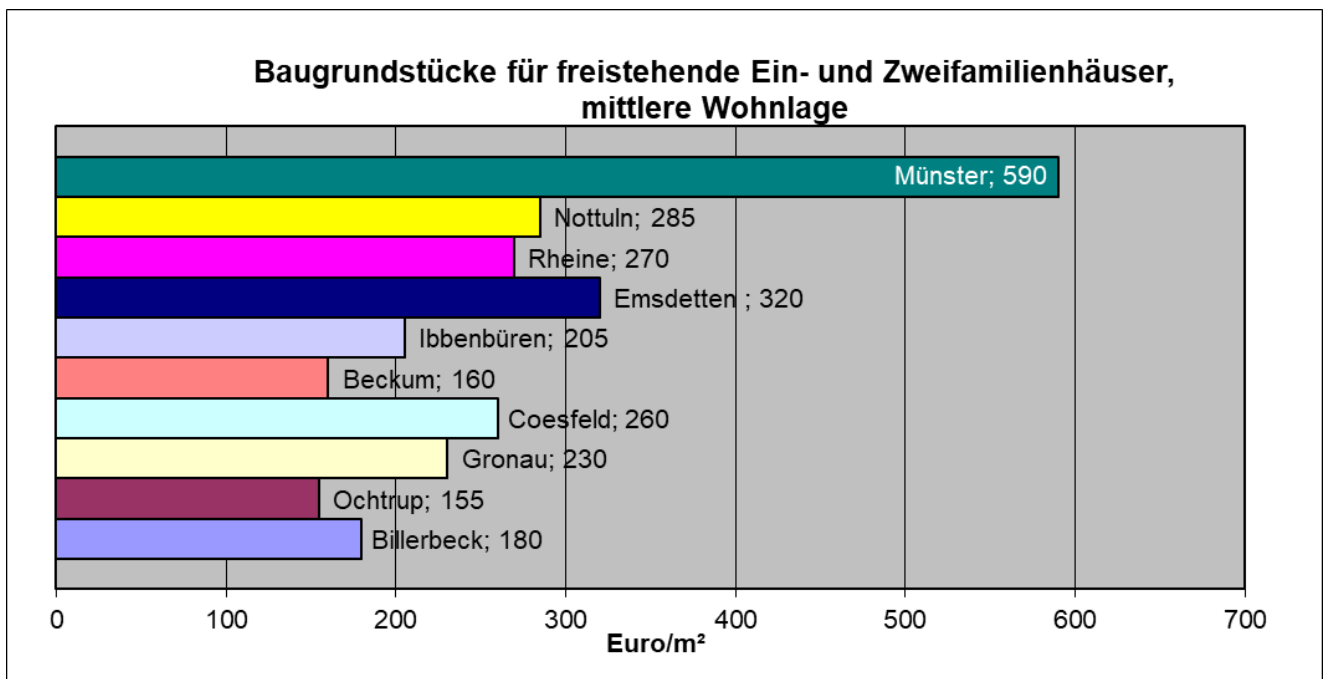
Eine **sehr gute Wohnlage** ist in einem reinen Wohngebiet mit traditioneller Wohn- und Bevölkerungsstruktur anzutreffen; die Bebauung, überwiegend hochwertig, lässt einen hohen Lebensstil der Bewohner erkennen.

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

<b>Baugrundstücke</b>									
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			Größe des Grundst. Ca. 600-800 m <sup>2</sup>						
Stadt	normale Wohnlage			mittlere Wohnlage			gute Wohnlage		
	2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%
Münster	450	470	4,4%	580	590	1,7%	950	900	-5,3%
Nottuln	190	200	5,3%	280	285	1,8%	350	350	0,0%
Rheine	185	200	8,1%	250	270	8,0%	295	320	8,5%
Emsdetten	270	290	7,4%	300	320	6,7%	380	400	5,3%
Ibbenbüren	130	140	7,7%	190	205	7,9%	280	300	7,1%
Beckum	-	130	-	-	160	-	-	220	-
Coesfeld	190	200	5,3%	255	260	2,0%	350	360	2,9%
Gronau	195	200	2,6%	225	230	2,2%	270	270	0,0%
Ochtrup	130	140	7,7%	145	155	6,9%	195	200	2,6%
Billerbeck	160	160	0,0%	170	180	5,9%	220	225	2,3%

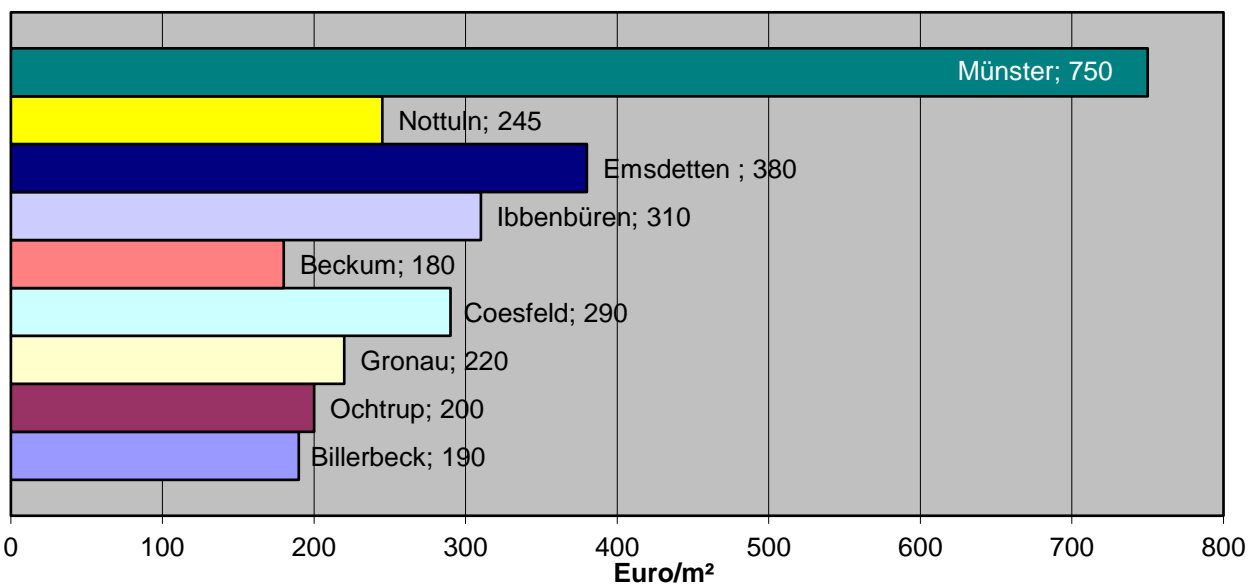


## Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

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.

<b>Baugrundstücke</b>						
für Mehrfamilienhäuser (GFZ = 0,8)						
	normale Wohnlage			gute Wohnlage		
Stadt	2022	2023	%	2022	2023	%
Münster	790	750	-5,1%	1.200	1.100	-8,3%
Nottuln	235	245	4,3%	365	365	0,0%
Rheine	280	300	7,1%	360	390	8,3%
Emsdetten	350	380	8,6%	450	490	8,9%
Ibbenbüren	290	310	6,9%	450	490	8,9%
Beckum	-	180	-	-	220	-
Coesfeld	280	290	3,6%	350	370	5,7%
Gronau	210	220	4,8%	300	305	1,7%
Ochtrup	195	200	2,6%	240	240	0,0%
Billerbeck	190	190	0,0%	215	220	2,3%

### Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser, normale Wohnlage



## **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.

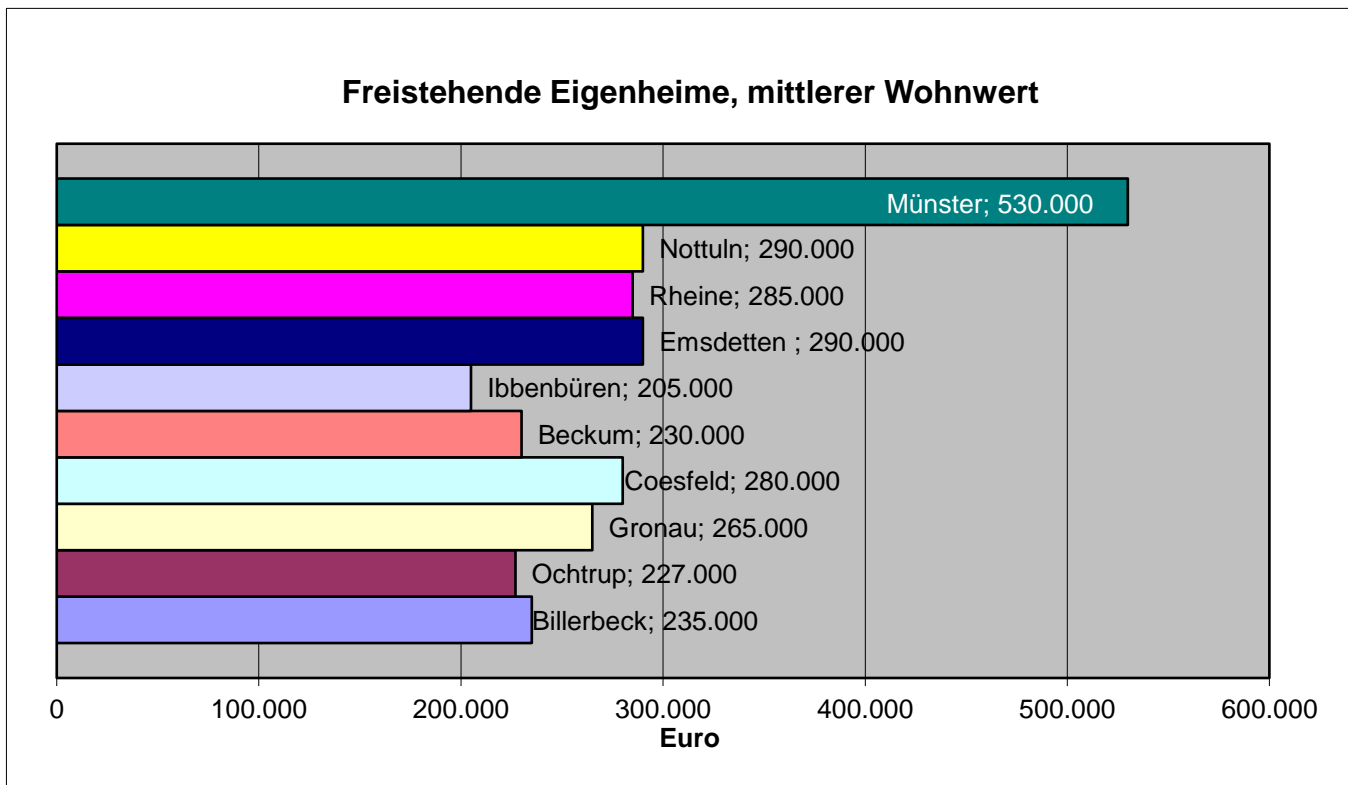
**Guter Wohnwert:** Z. B. Einfamilienhaus in guter Wohnlage (keine ausgesprochene Prestigewohngegend). Gute Ausstattung und Bausubstanz, Bad, WC, Gäste-WC, Zentralheizung (ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche).

**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)

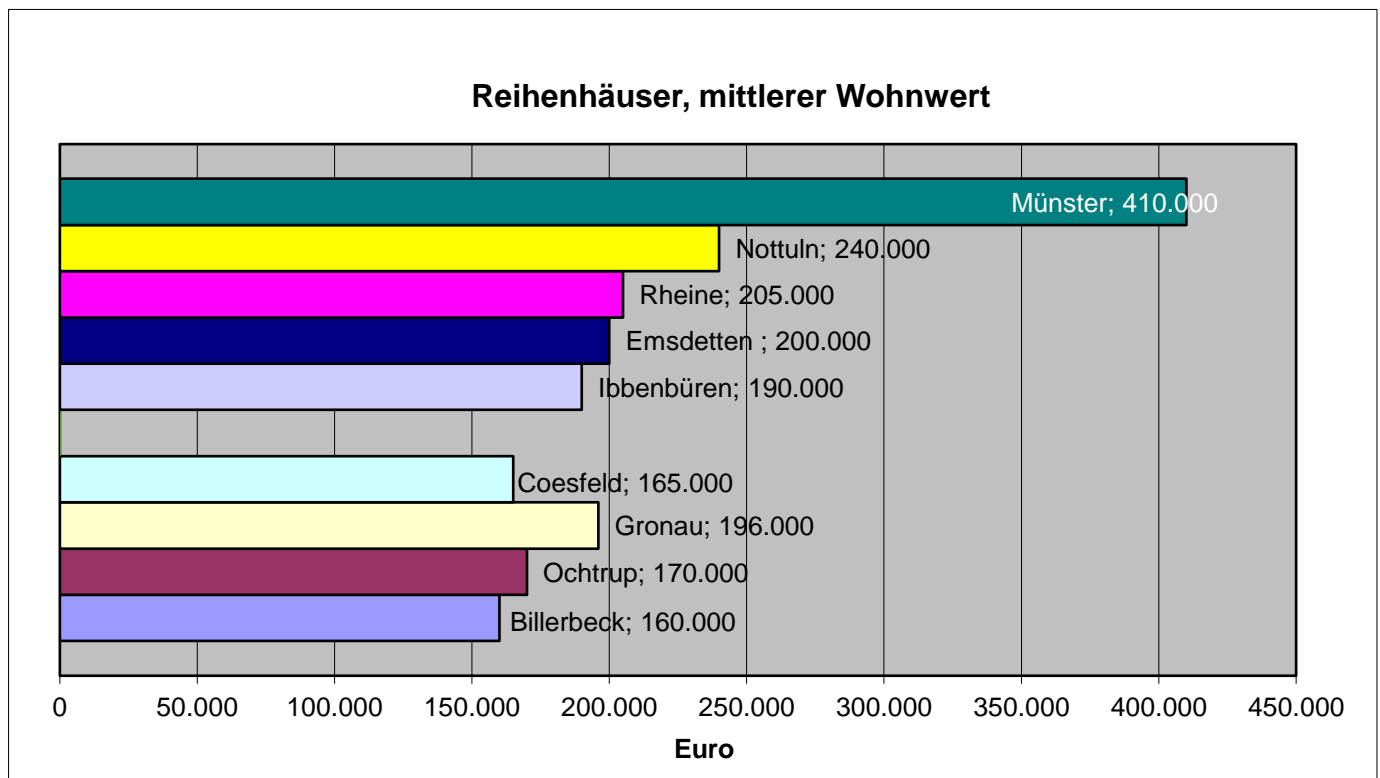
Eigenheime												
Stadt	einf. Wohnw. (ca. 100 m²)			mittl. Wohnw. (ca. 125 m²)			gut. Wohnw. (ca. 150 m²)			sehr gut. Ww. (ca. 200 m²)		
	2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%
Münster	400.000	390.000	-2,5%	550.000	530.000	-3,6%	700.000	670.000	-4,3%	1.000.000	925.000	-7,5%
Nottuln	215.000	225.000	4,7%	280.000	290.000	3,6%	395.000	395.000	0,0%	470.000	490.000	4,3%
Rheine	195.000	195.000	0,0%	285.000	285.000	0,0%	340.000	340.000	0,0%	480.000	480.000	0,0%
Emsdetten	215.000	215.000	0,0%	290.000	290.000	0,0%	410.000	410.000	0,0%	520.000	520.000	0,0%
Ibbenbüren	175.000	190.000	8,6%	190.000	205.000	7,9%	310.000	330.000	6,5%	380.000	410.000	7,9%
Beckum	-	160.000	-	-	230.000	-	-	320.000	-	-	420.000	-
Coesfeld	155.000	165.000	6,5%	270.000	280.000	3,7%	365.000	380.000	4,1%	520.000	530.000	1,9%
Gronau	205.000	201.000	-2,0%	265.000	265.000	0,0%	325.000	326.000	0,3%	400.000	420.000	5,0%
Ochtrup	175.000	177.000	1,1%	225.000	227.000	0,9%	280.000	288.000	2,9%	340.000	343.000	0,9%
Billerbeck	160.000	160.000	0,0%	235.000	235.000	0,0%	340.000	340.000	0,0%	430.000	430.000	0,0%



## 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.

Reihenhäuser	bezugsfrei Mittelhäuser ohne Garage											
	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> )		
	2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%
Münster	310.000	300.000	-3,2%	430.000	410.000	-4,7%	470.000	450.000	-4,3%	535.000	510.000	-4,7%
Nottuln	210.000	220.000	4,8%	230.000	240.000	4,4%	260.000	270.000	3,9%	300.000	320.000	6,7%
Rheine	160.000	160.000	0,0%	205.000	205.000	0,0%	240.000	240.000	0,0%	290.000	290.000	0,0%
Emsdetten	185.000	185.000	0,0%	200.000	200.000	0,0%	230.000	230.000	0,0%	280.000	280.000	0,0%
Ibbenbüren	150.000	160.000	6,7%	180.000	190.000	5,6%	180.000	195.000	8,3%	250.000	270.000	8,0%
Beckum	-	150.000	-	-	170.000	-	-	210.000	-	-	240.000	-
Coesfeld	110.000	110.000	0,0%	165.000	165.000	0,0%	195.000	195.000	0,0%	240.000	250.000	4,2%
Gronau	170.000	172.000	1,2%	195.000	196.000	0,5%	210.000	206.000	-1,9%	235.000	230.000	-2,1%
Ochtrup	144.000	144.000	0,0%	170.000	170.000	0,0%	186.000	186.000	0,0%	215.000	215.000	0,0%
Billerbeck	135.000	135.000	0,0%	160.000	160.000	0,0%	220.000	220.000	0,0%	230.000	230.000	0,0%

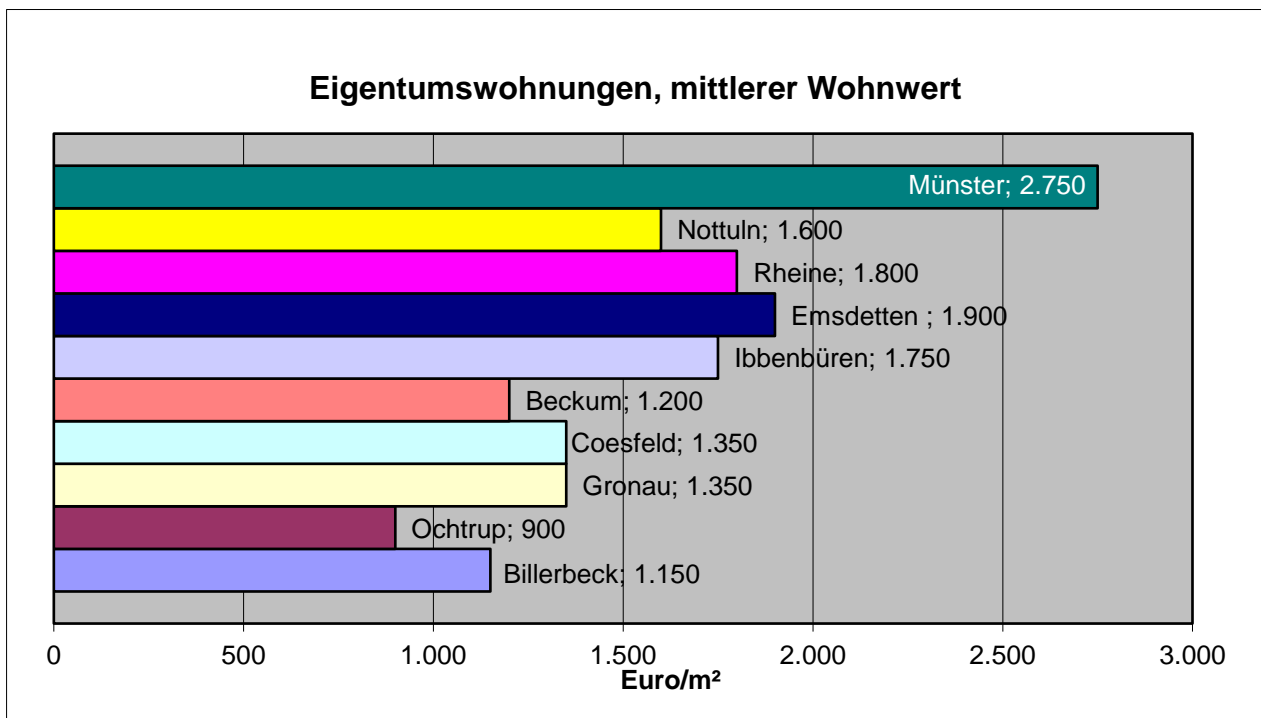


## Eigentumswohnungen

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.

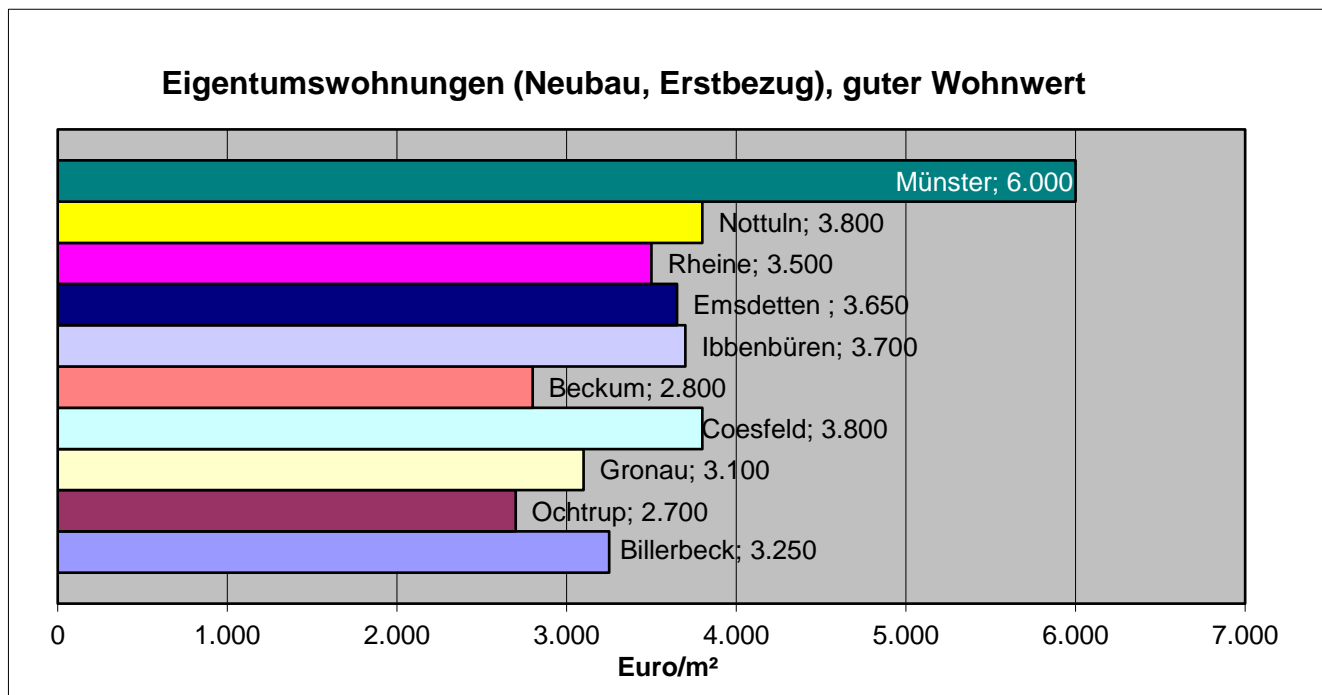
### Eigentumswohnungen aus dem Bestand

Eigentumswohnungen (3-Zimmer, ca. 70 m <sup>2</sup> , Preis in Euro/m <sup>2</sup> )												
Aus dem Bestand												
Stadt	einfacher Wohnwert			mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert			sehr guter Wohnwert		
	2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%
Münster	1.300	1.370	5,4%	2.650	2.750	3,8%	4.450	4.530	1,8%	5.900	6.050	2,5%
Nottuln	980	1.000	2,0%	1.520	1.600	5,3%	2.050	2.100	2,4%	2.950	3.000	1,7%
Rheine	970	970	0,0%	1.800	1.800	0,0%	2.100	2.100	0,0%	2.700	2.700	0,0%
Emsdetten	1.400	1.400	0,0%	1.900	1.900	0,0%	2.300	2.300	0,0%	2.900	2.900	0,0%
Ibbenbüren	1.400	1.500	7,1%	1.650	1.750	6,1%	1.900	2.000	5,3%	2.600	2.800	7,7%
Beckum	-	950	-	-	1.200	-	-	1.500	-	-	2.000	-
Coesfeld	950	1.000	5,3%	1.250	1.350	8,0%	2.000	2.150	7,5%	2.750	2.900	5,5%
Gronau	950	950	0,0%	1.350	1.350	0,0%	1.950	1.950	0,0%	2.250	2.250	0,0%
Ochtrup	750	750	0,0%	900	900	0,0%	1.325	1.325	0,0%	1.750	1.750	0,0%
Billerbeck	-	-	-	1.100	1.150	4,6%	2.100	2.100	0,0%	2.600	2.600	0,0%



## Eigentumswohnungen als Neubau bzw. Erstbezug

<b>Eigentumswohnungen (3-Zimmer, ca. 70 m<sup>2</sup>, Preis in Euro/m<sup>2</sup>)</b>									
<b>Neubau - Erstbezug</b>									
	mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert			sehr guter Wohnwert		
Stadt	2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%
Münster	4.600	4.600	0,0%	5.900	6.000	1,7%	8.000	8.000	0,0%
Nottuln	-	-	-	3.570	3.800	6,4%	4.050	4.100	1,2%
Rheine	2.900	3.100	6,9%	3.300	3.500	6,1%	3.700	3.950	6,8%
Emsdetten	3.200	3.400	6,3%	3.400	3.650	7,4%	3.800	4.050	6,6%
Ibbenbüren	3.200	3.400	6,3%	3.500	3.700	5,7%	4.000	4.000	0,0%
Beckum	-	-	-	-	2.800	-	-	3.100	-
Coesfeld	3.100	3.100	0,0%	3.500	3.800	8,6%	3.950	4.300	8,9%
Gronau	2.875	3.000	4,4%	3.000	3.100	3,3%	3.225	3.300	2,3%
Ochtrup	2.800	2.800	0,0%	2.700	2.700	0,0%	3.100	3.100	0,0%
Billerbeck	2.900	2.900	0,0%	3.250	3.250	0,0%	3.510	3.510	0,0%

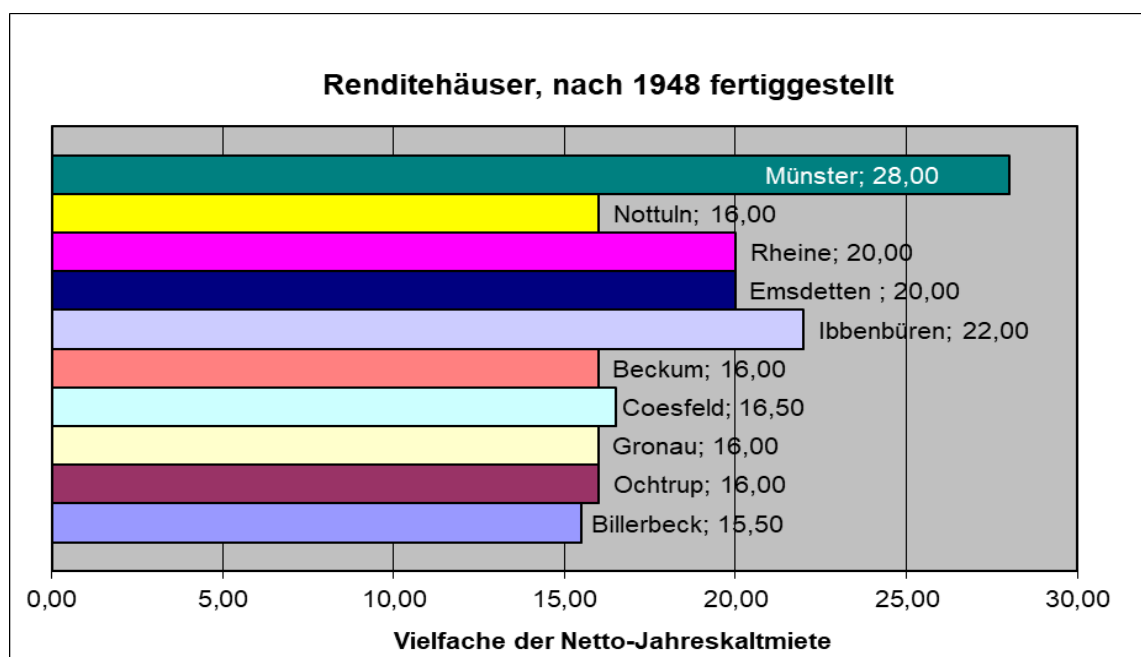


## Rohrertragsfaktoren für Renditehäuser in guten bis mittleren Lagen

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.

Renditehäuser	Vielfaches der Netto-Jahresmiete					
	Fertigst. bis 1948			Fertigst. nach 1948		
	2022	2023	%	2022	2023	%
Münster	29,00	26,00	-10,3%	32,00	28,00	-12,5%
Nottuln	14,00	14,00	0,0%	16,00	16,00	0,0%
Rheine	16,00	16,00	0,0%	20,00	20,00	0,0%
Emsdetten	17,00	16,00	-5,9%	22,00	20,00	-9,1%
Ibbenbüren	16,00	16,00	0,0%	22,00	22,00	0,0%
Beckum	-	13,00	-	-	16,00	-
Coesfeld	12,00	12,00	0,0%	16,50	16,50	0,0%
Gronau	14,50	14,00	-3,5%	16,50	16,00	-3,0%
Ochtrup	14,00	14,00	0,0%	16,00	16,00	0,0%
Billerbeck	13,90	13,90	0,0%	15,50	15,50	0,0%



## 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).

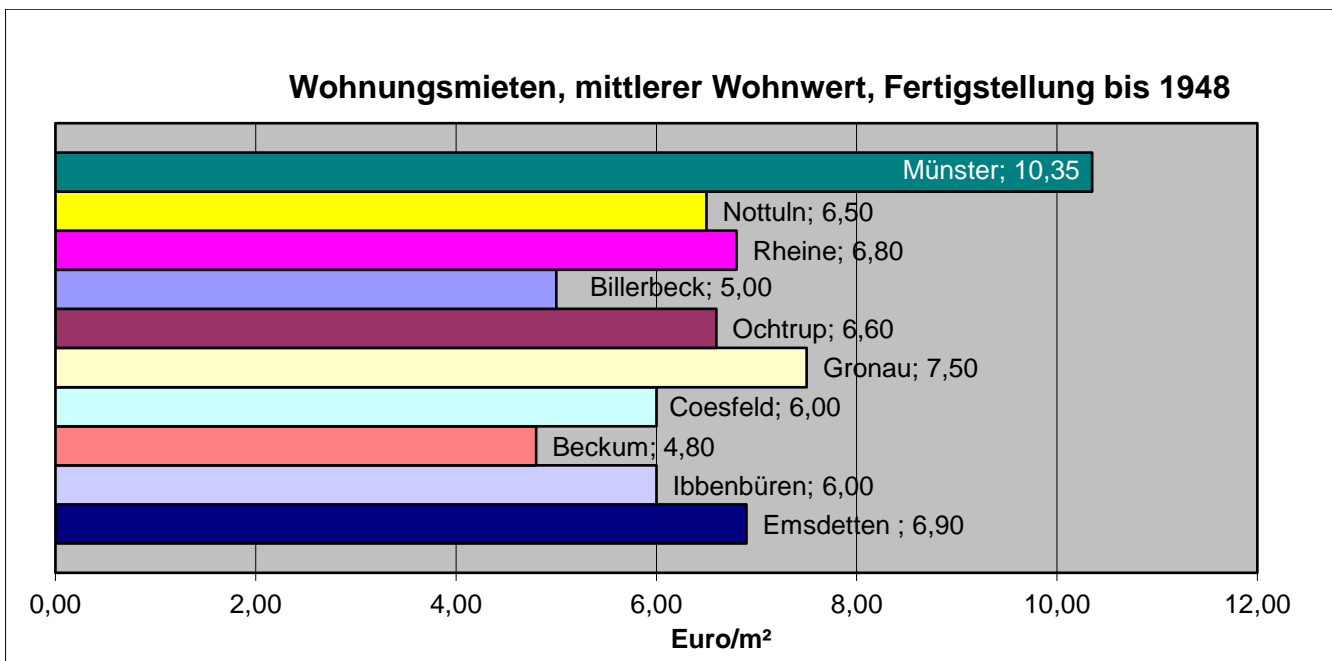
**Einfacher Wohnwert:** Z. B. WC in der Wohnung, mit einfachem Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Beheizungsanlage, Fenster in Einfachverglasung, in wenig bevorzugter Wohnlage, (z. B. Industrievorort).

**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.

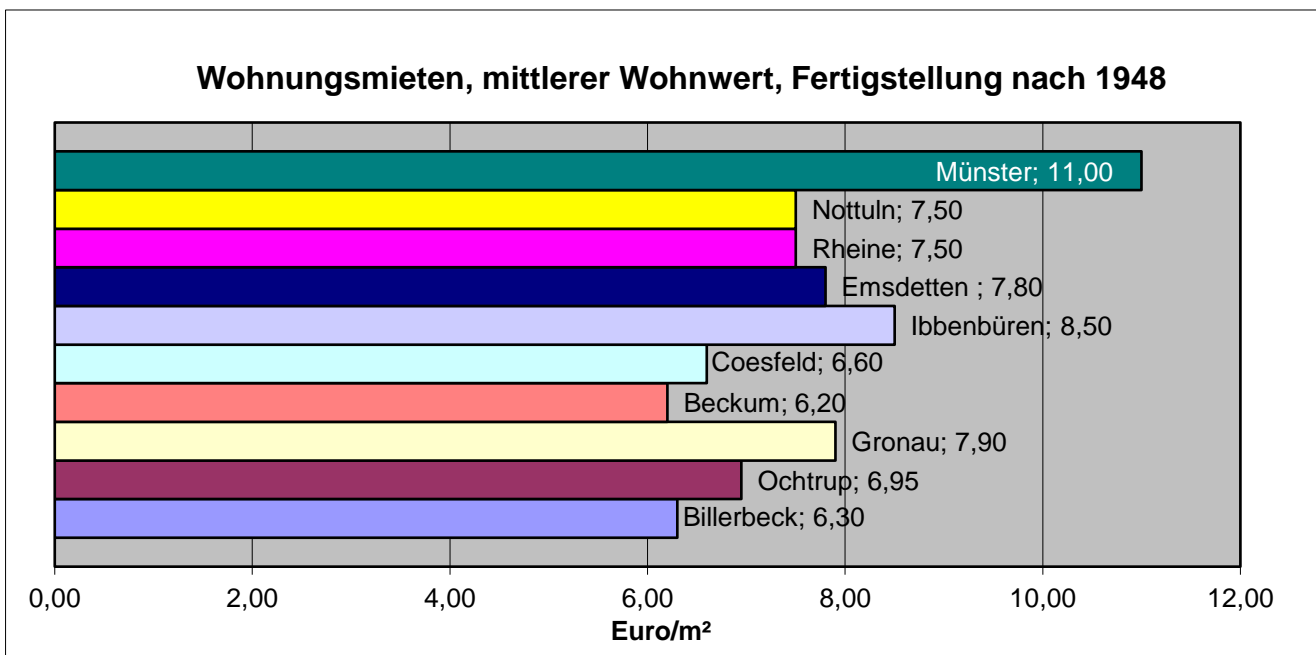
## Wohnungsmieten – Fertigstellung bis 1948

Wohnungsmieten									
Netto-Kaltmieten, Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche, monatlich									
Fertigstellung bis 1948									
3 Zimmer, ca. 70 m <sup>2</sup>									
	einfacher Wohnwert			mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert		
Stadt	2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%
Münster	8,00	8,50	6,3%	9,70	10,35	6,7%	11,00	11,45	4,1%
Nottuln	5,50	6,00	9,1%	6,10	6,50	6,6%	7,60	8,00	5,3%
Rheine	5,25	5,40	2,9%	6,40	6,80	6,3%	7,50	7,80	4,0%
Emsdetten	5,70	5,90	3,5%	6,70	6,90	3,0%	7,20	7,50	4,2%
Ibbenbüren	5,40	5,50	1,9%	5,80	6,00	3,5%	7,00	7,00	0,0%
Beckum	-	4,20	-	-	4,80	-	-	6,00	-
Coesfeld	4,80	5,10	6,3%	5,60	6,00	7,1%	6,40	6,80	6,3%
Gronau	5,90	6,00	1,7%	7,40	7,50	1,4%	8,40	8,60	2,4%
,4Ochtrup	5,50	5,50	0,0%	6,60	6,60	0,0%	8,00	8,00	0,0%
Billerbeck	4,20	4,20	0,0%	5,00	5,00	0,0%	5,90	5,90	0,0%



## Wohnungsmieten - Fertigstellung nach 1948

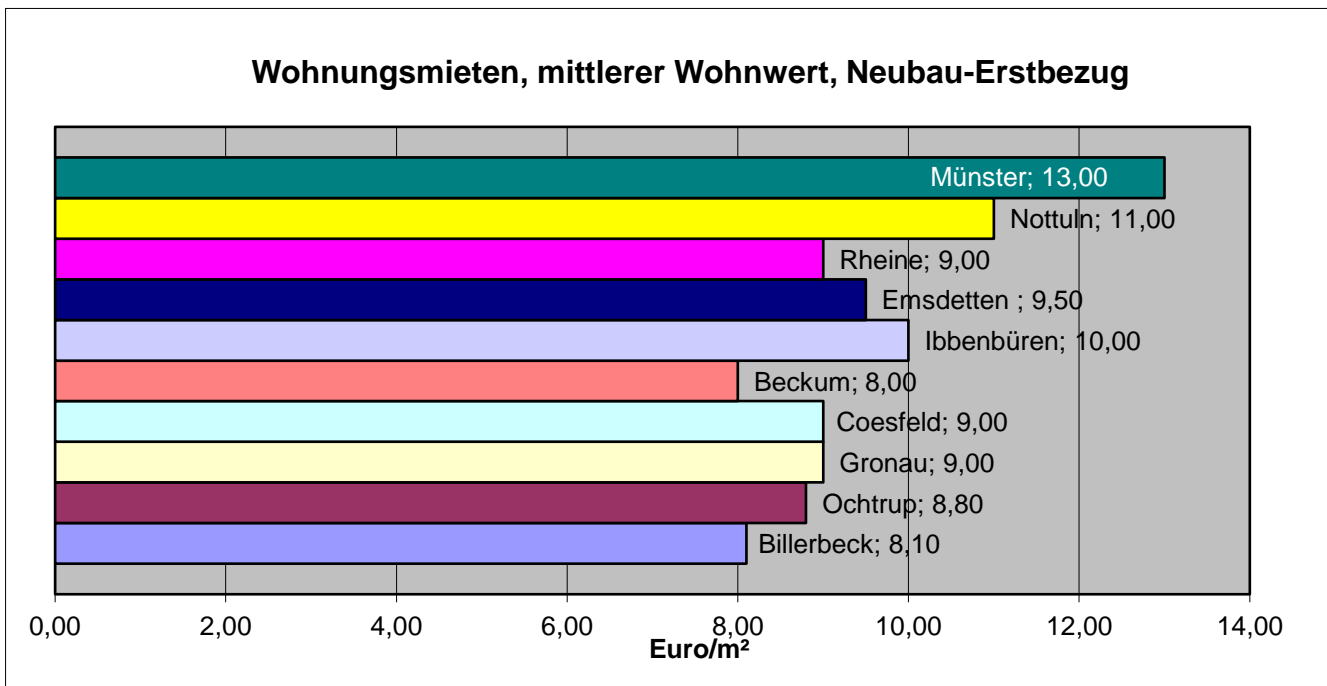
<b>Wohnungsmieten</b> (bezogen auf 3 Zimmer-Netto-Kaltmieten, €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich)									
<b>Fertigstellung nach 1948</b>									
3 Zimmer, ca. 70 m <sup>2</sup>									
	einfacher Wohnwert			mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert		
Stadt	2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%
Münster	8,20	8,50	3,7%	10,80	11,00	1,9%	12,40	12,60	1,6%
Nottuln	6,00	6,50	8,3%	7,50	7,50	0,0%	8,30	8,30	0,0%
Rheine	5,80	6,00	3,5%	7,30	7,50	2,7%	8,00	8,30	3,8%
Emsdetten	7,00	7,20	2,9%	7,50	7,80	4,0%	8,30	8,50	2,4%
Ibbenbüren	7,00	7,30	4,3%	8,00	8,50	6,3%	8,70	9,00	3,5%
Beckum	5,30	5,50	3,8%	6,00	6,20	3,3%	6,80	6,90	1,5%
Coesfeld	5,60	6,00	7,1%	6,20	6,60	6,5%	7,40	7,50	1,4%
Gronau	7,05	7,20	2,1%	7,60	7,90	4,0%	8,75	9,10	4,0%
Ochtrup	6,20	6,20	0,0%	6,95	6,95	0,0%	8,15	8,20	0,6%
Billerbeck	5,40	5,40	0,0%	6,30	6,30	0,0%	7,00	7,00	0,0%





## Wohnungsmieten Neubau-Erstbezug

<b>Wohnungsmieten</b> (bezogen auf 3 Zimmer-Netto-Kaltmieten, €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich)						
Erstbezug - <b>Neubau</b>						
	3 Zimmer, ca. 70 m <sup>2</sup>					
	mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert		
Stadt	2022	2023	%	2022	2023	%
Münster	12,80	13,00	1,6%	13,80	14,50	5,1%
Nottuln	10,50	11,00	4,7%	11,90	12,00	0,8%
Rheine	8,70	9,00	3,5%	9,25	9,80	6,0%
Emsdetten	9,00	9,50	5,6%	9,50	10,30	8,4%
Ibbenbüren	9,30	10,00	7,5%	10,50	11,50	9,5%
Beckum	-	8,00	-	-	9,00	-
Coesfeld	8,70	9,00	3,5%	9,70	10,00	3,1%
Gronau	8,85	9,00	1,7%	9,60	9,90	3,1%
Ochtrup	8,50	8,80	3,5%	8,90	9,00	1,1%
Billerbeck	8,10	8,10	0,0%	9,00	9,00	0,0%



## Ladenmieten

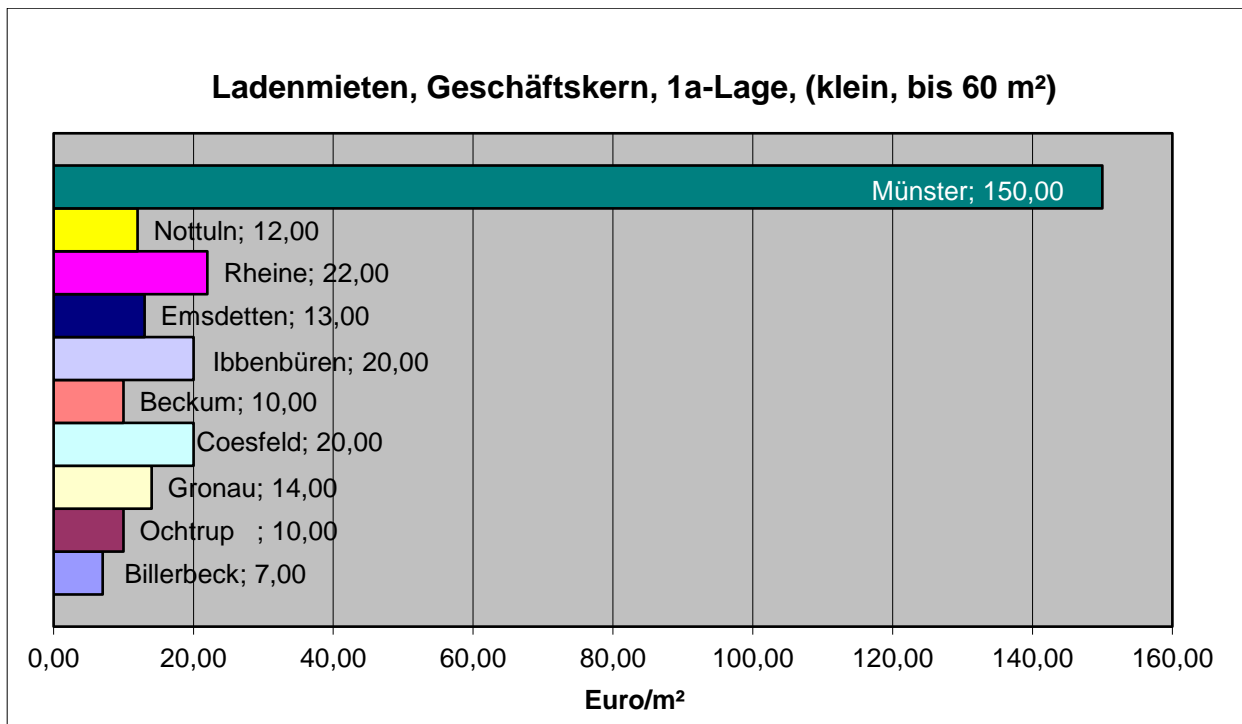
Bei Ladenmieten werden jeweils nur die bei der **Neuvermietung** erzielten Mietpreise erfasst. Mieten aus dem Bestand sind nicht berücksichtigt. Es handelt sich dabei jeweils um die aktuell am Ort erzielten **Netto-Kaltmieten** (€/m<sup>2</sup> monatlich) für Läden zu ebener Erde.

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.

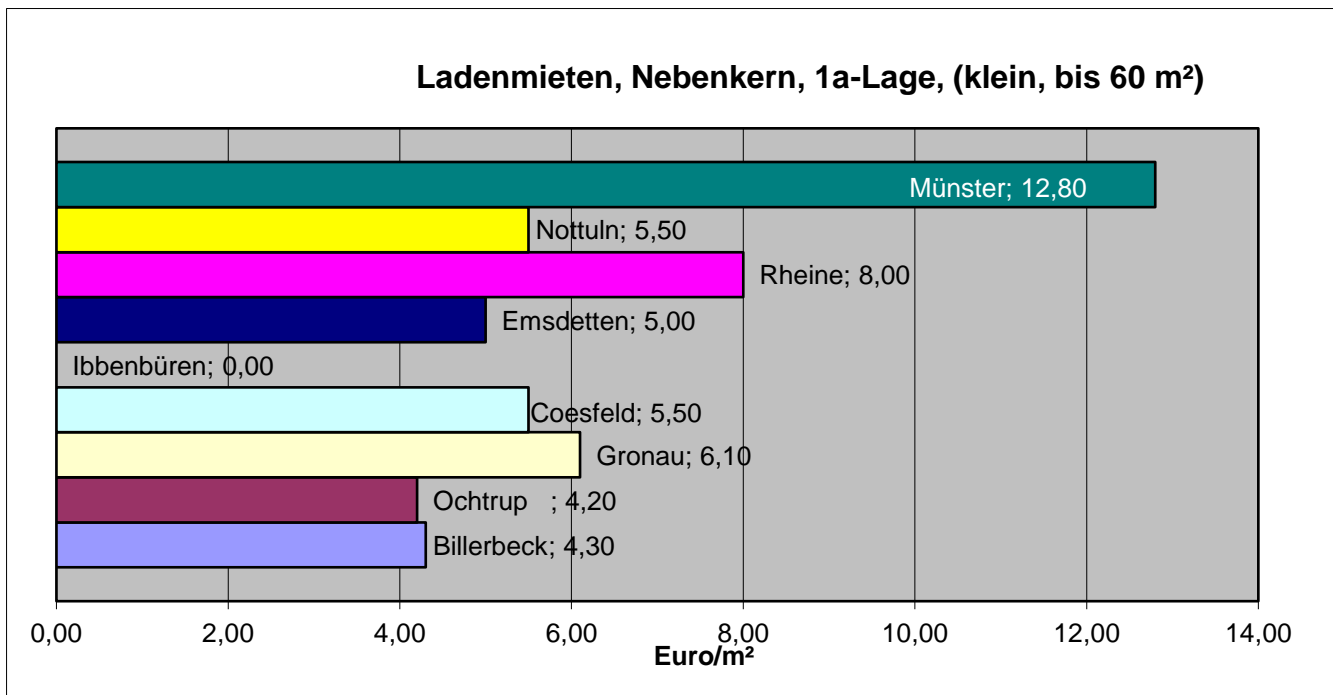
## Ladenmieten im Geschäftskern

Ladenmieten Netto-Kaltmiete, Euro/m <sup>2</sup> Nutzfläche monatlich (Läden zur ebener Erde)												
Stadt	Geschäftskern						Geschäftskern					
	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>		
	2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%
Münster	165,00	150,00	-9,1%	75,00	60,00	-20,0%	29,00	27,00	-6,9%	18,00	16,00	-11,1%
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	22,00	-12,0%	19,00	17,00	-10,5%	10,00	9,80	-2,0%	9,00	8,30	-7,8%
Emsdetten	15,00	13,00	-13,3%	10,00	10,00	0,0%	6,00	6,00	0,0%	4,00	4,00	0,0%
Ibbenbüren	-	20,00	-	-	15,00	-	-	10,00	-	-	8,00	-
Beckum	-	10,00	-	-	7,00	-	-	5,50	-	-	4,80	-
Coesfeld	20,00	20,00	0,0%	15,00	15,00	0,0%	7,50	7,50	0,0%	5,70	5,70	0,0%
Gronau	14,00	14,00	0,0%	10,00	10,00	0,0%	7,00	7,30	4,3%	5,90	6,00	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 <sup>2</sup>			ab ca. 100 m <sup>2</sup>			bis ca. 60 m <sup>2</sup>			ab ca. 100 m <sup>2</sup>		
	Stadt	2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023
Münster	14,00	12,80	-8,6%	9,80	9,30	-5,1%	8,70	8,50	-2,3%	6,50	6,00	-7,7%
Nottuln	5,50	5,50	0,0%	5,00	5,00	0,0%	5,00	5,00	0,0%	4,70	4,80	2,1%
Rheine	8,00	8,00	0,0%	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	4,00	6,7%
Ibbenbüren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beckum	-	5,00	-	-	4,00	-	-	3,80	-	-	3,50	-
Coesfeld	5,50	5,50	0,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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%



## 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:

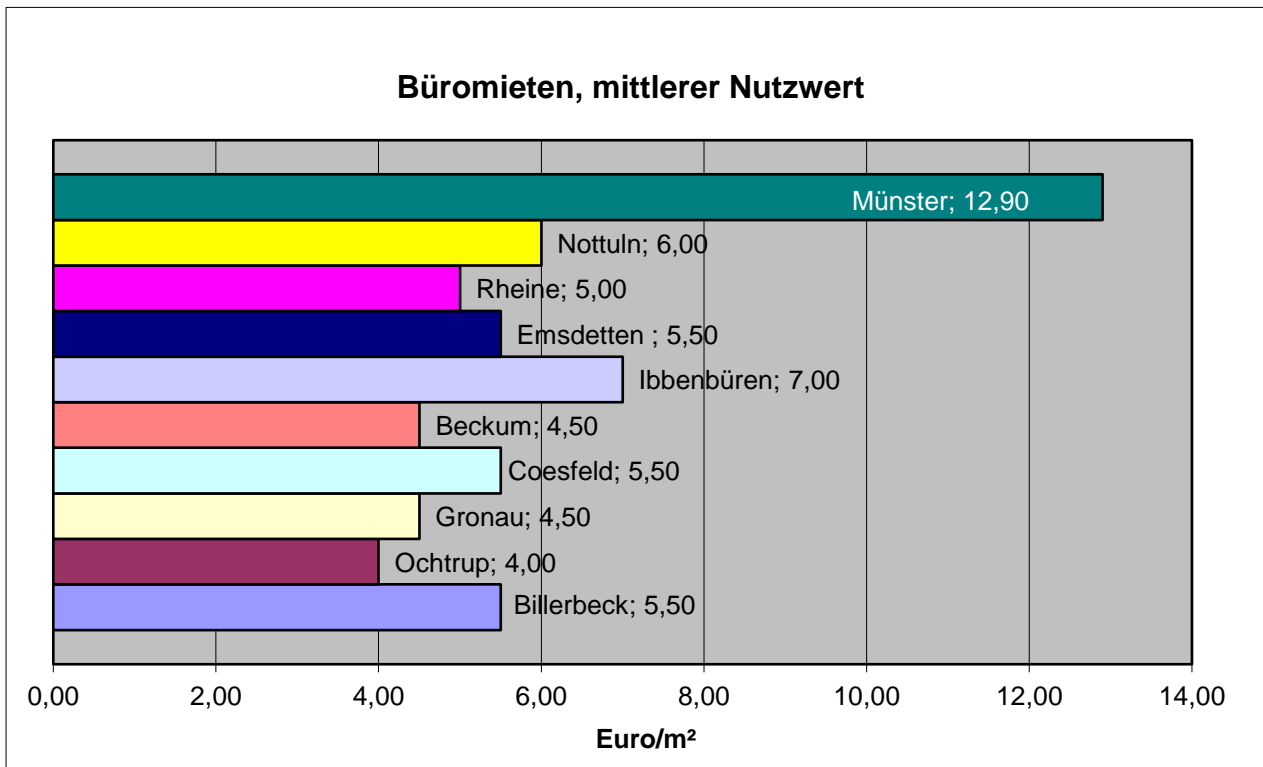
**Einfacher Nutzungswert** bei Gebäuden in geschäftlicher Randlage, gut erhaltener Neubau der ersten Nachkriegsjahre in gemischt-wirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne besondere Ansprüche an Repräsentation.

**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

<b>Büromieten</b> Netto-Kaltmieten, Euro/m <sup>2</sup> Nutzfläche, monatlich									
Lage und Qualität berücksichtigt									
Stadt	einfacher Nutzungswert			mittl. Nutzungswert			guter Nutzungswert		
	2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%
Münster	7,50	8,00	6,7%	12,50	12,90	3,2%	15,50	16,30	5,2%
Nottuln	5,00	4,80	-4,0%	6,50	6,00	-7,7%	8,00	8,00	0,0%
Rheine	4,00	4,00	0,0%	5,00	5,00	0,0%	7,00	7,00	0,0%
Emsdetten	4,50	4,50	0,0%	5,50	5,50	0,0%	7,00	7,00	0,0%
Ibbenbüren	5,00	5,00	0,0%	6,70	7,00	4,5%	10,00	10,00	0,0%
Beckum	-	3,50	-	-	4,50	-	-	5,50	-
Coesfeld	3,80	4,00	5,3%	5,20	5,50	5,8%	7,00	7,20	2,9%
Gronau	3,50	3,75	7,1%	4,50	4,50	0,0%	6,15	6,40	4,1%
Ochtrup	3,20	3,20	0,0%	4,00	4,00	0,0%	5,30	5,30	0,0%
Billerbeck	-	4,00	-	-	5,50	-	-	6,00	-

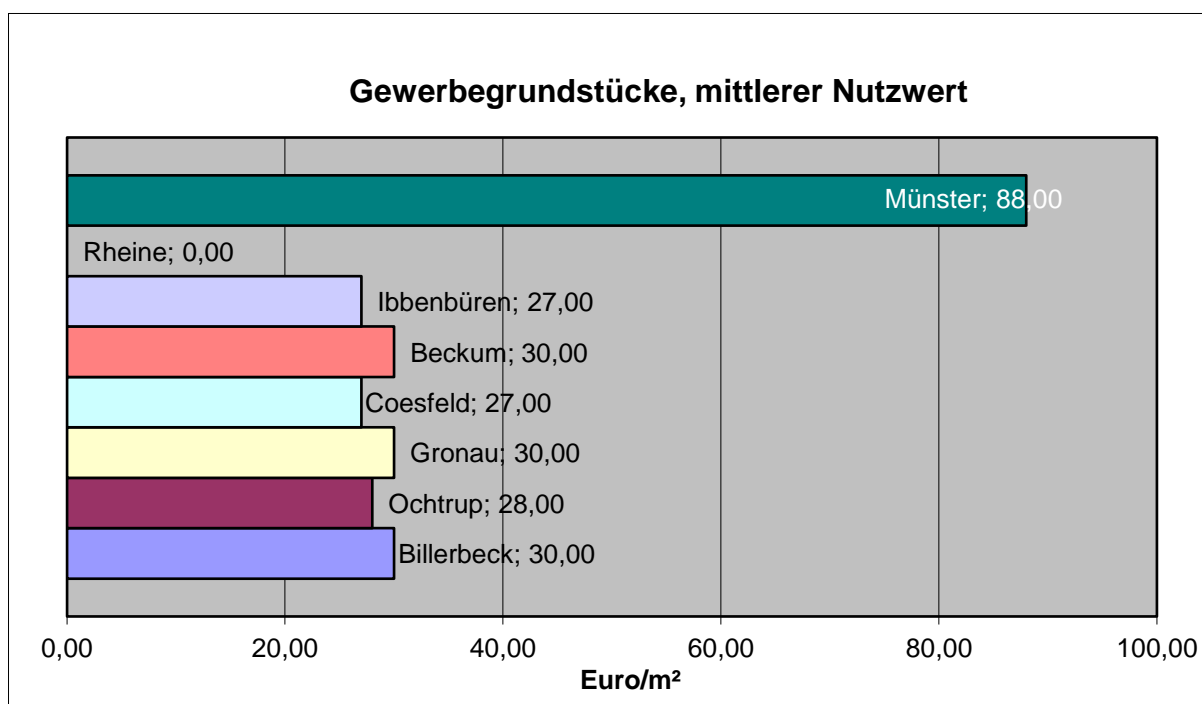


## Baugrundstücke im Gewerbegebiet

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									
Stadt	einfacher Nutzungswert			mittlerer Nutzungswert			guter Nutzungswert		
	2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%
Münster	65,00	68,00	4,6%	85,00	88,00	3,5%	135,00	135,00	0,0%
Nottuln	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rheine	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emsdetten	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ibbenbüren	15,00	15,00	0,0%	27,00	27,00	0,0%	40,00	42,00	5,0%
Beckum	-	25,00	-	-	30,00	-	-	40,00	-
Coesfeld	24,00	24,00	0,0%	27,00	27,00	0,0%	36,00	36,00	0,0%
Gronau	28,00	29,00	3,6%	29,00	30,00	3,5%	32,00	35,00	9,4%
Ochtrup	26,00	26,00	0,0%	28,00	28,00	0,0%	31,00	31,00	0,0%
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 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, Markus***

Davertstr. 48  
48163 Münster  
Tel. 02501 58 00 1  
Fax 02501 58 77 7  
info@imfr.de  
www.imfr.de

### ***Harling, Stephan***

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 Münster  
Tel. 0251 135310  
info@soeren-heese.de  
https://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**  
*Lemke GmbH*  
Poststr. 22  
49477 Ibbenbüren  
Tel. 05451 31 03  
Fax 05451 73 16 1  
info@immobilien-lemke.de  
www.immobilien-lemke.de

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

**Mannefeld, Frank Oliver**  
*Mannefeld & Partner*  
Dieckstr. 79  
48145 Münster  
Tel. 0251 42 61 5  
Fax 0251 40 97 5  
info@mannefeld.de  
<http://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

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

**Raphael Tiehen**  
*Tiehen Immobilien*  
Schürbusch 17  
48163 Münster  
Tel. 0251 71 47 16  
Fax 0251 71 49 39  
info@immobilien-tiehen.de  
www.immobilien-tiehen.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

**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

**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:**

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

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