

Preisspiegel Münster 2025



RING DEUTSCHER MAKLER – Bezirksverband Münster

Preisspiegel Münster 2025

(53. 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.

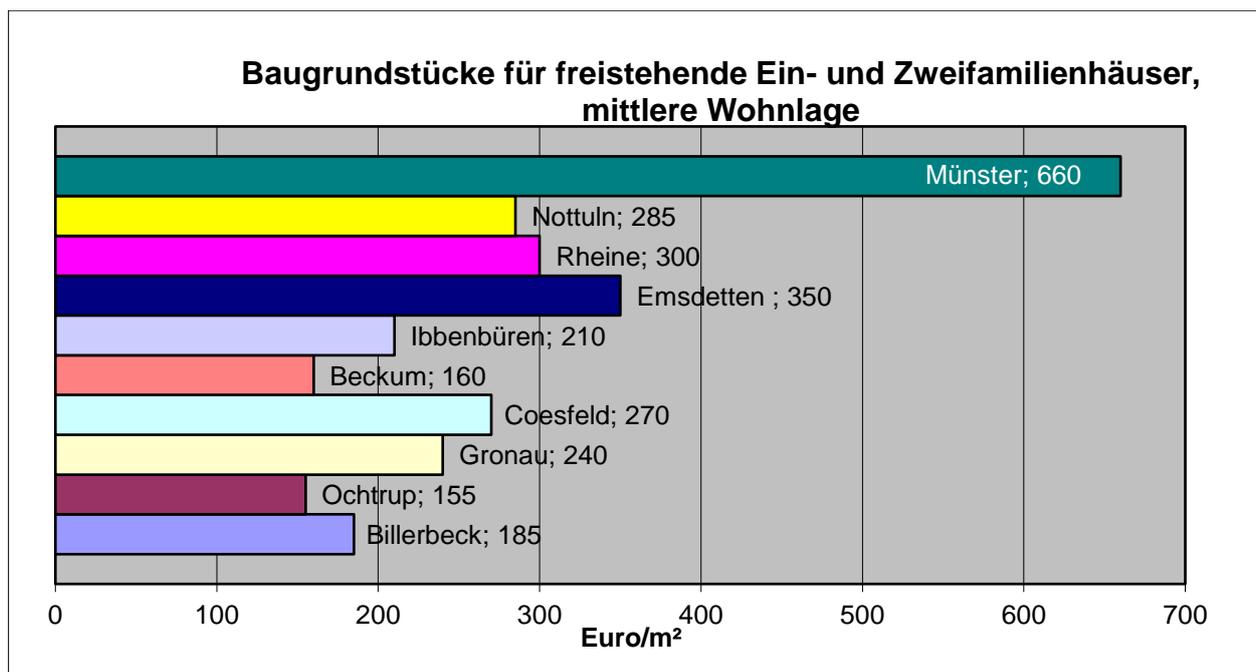
Eine **sehr gute Wohnlage** ist in einem reinen Wohngebiet mit traditioneller Wohn- und Bevölkerungsstruktur anzutreffen; die Bebauung, überwiegend hochwertig, lässt einen hohen Lebensstil der Bewohner erkennen.

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

Baugrundstücke									
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			Größe des Grundst. Ca. 600-800 m ²						
Stadt	normale Wohnlage			mittlere Wohnlage			gute Wohnlage		
	2024	2025	%	2024	2025	%	2024	2025	%
Münster	480	500	4,2%	610	660	8,2%	900	970	7,8%
Nottuln	180	195	8,3%	275	285	3,6%	330	350	6,1%
Rheine	180	195	8,3%	270	300	11,1%	310	350	12,9%
Emsdetten	300	320	6,7%	330	350	6,1%	415	450	8,4%
Ibbenbüren	150	150	0,0%	210	210	0,0%	320	320	0,0%
Beckum	120	130	8,3%	150	160	6,7%	210	225	7,1%
Coesfeld	210	220	4,8%	270	270	0,0%	370	380	2,7%
Gronau	200	210	5,0%	230	240	4,3%	270	280	3,7%
Ochtrup	140	140	0,0%	155	155	0,0%	200	200	0,0%
Billerbeck	160	165	3,1%	180	185	2,8%	225	235	4,4%

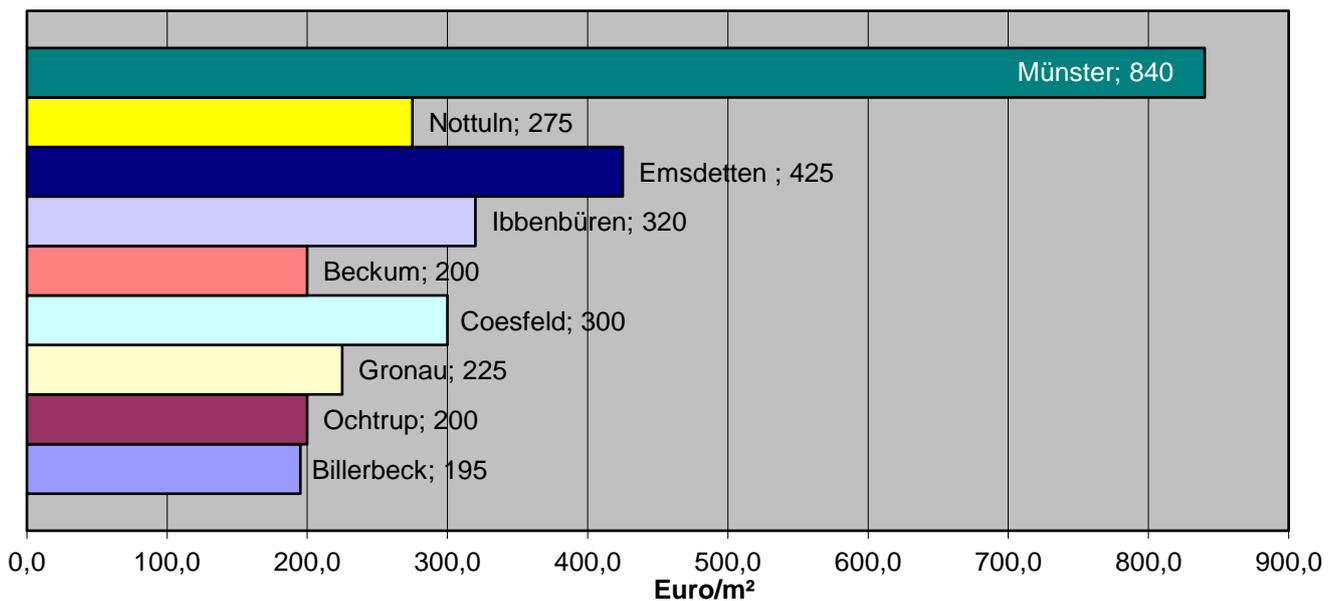


Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

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	2024		%	2024	2025	%
Münster	780	840	7,7%	1.100	1.200	9,1%
Nottuln	255	275	7,8%	380	390	2,6%
Rheine	320	350	9,4%	400	430	7,5%
Emsdetten	390	425	9,0%	500	540	8,0%
Ibbenbüren	320	320	0,0%	490	500	2,0%
Beckum	180	200	11,1%	210	230	9,5%
Coesfeld	300	300	0,0%	390	400	2,6%
Gronau	220	225	2,3%	310	315	1,6%
Ochtrup	200	200	0,0%	240	240	0,0%
Billerbeck	190	195	2,6%	220	235	6,8%

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, Industrieemissionen 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.

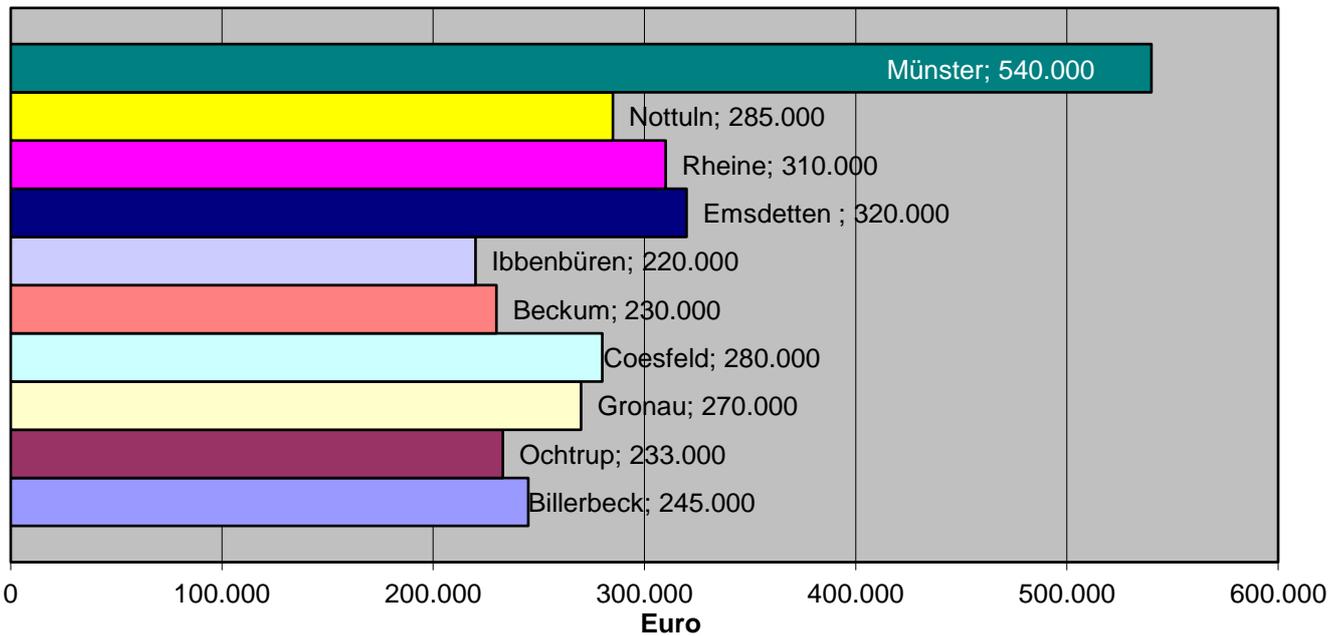
Guter Wohnwert: Z. B. Einfamilienhaus in guter Wohnlage (keine ausgesprochene Prestigewohngegend). Gute Ausstattung und Bausubstanz, Bad, WC, Gäste-WC, Zentralheizung (ca. 150 m² Wohnfläche).

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)		
	2024	2025	%	2024	2025	%	2024	2025	%	2024	2025	%
Münster	390.000	420.000	7,7%	510.000	540.000	5,9%	670.000	700.000	4,5%	930.000	960.000	3,2%
Nottuln	220.000	225.000	2,3%	280.000	285.000	1,8%	415.000	450.000	8,4%	530.000	555.000	4,7%
Rheine	195.000	210.000	7,7%	290.000	310.000	6,9%	350.000	370.000	5,7%	485.000	520.000	7,2%
Emsdetten	215.000	235.000	9,3%	295.000	320.000	8,5%	420.000	450.000	7,1%	525.000	560.000	6,7%
Ibbenbüren	195.000	200.000	2,6%	210.000	220.000	4,8%	350.000	350.000	0,0%	440.000	450.000	2,3%
Beckum	150.000	160.000	6,7%	220.000	230.000	4,5%	320.000	320.000	0,0%	420.000	420.000	0,0%
Coesfeld	160.000	160.000	0,0%	275.000	280.000	1,8%	380.000	385.000	1,3%	530.000	540.000	1,9%
Gronau	205.000	210.000	2,4%	265.000	270.000	1,9%	330.000	335.000	1,5%	433.000	445.000	2,8%
Ochtrup	180.000	183.000	1,7%	230.000	233.000	1,3%	290.000	293.000	1,0%	345.000	348.000	0,9%
Billerbeck	160.000	170.000	6,3%	235.000	245.000	4,3%	340.000	360.000	5,9%	430.000	450.000	4,7%

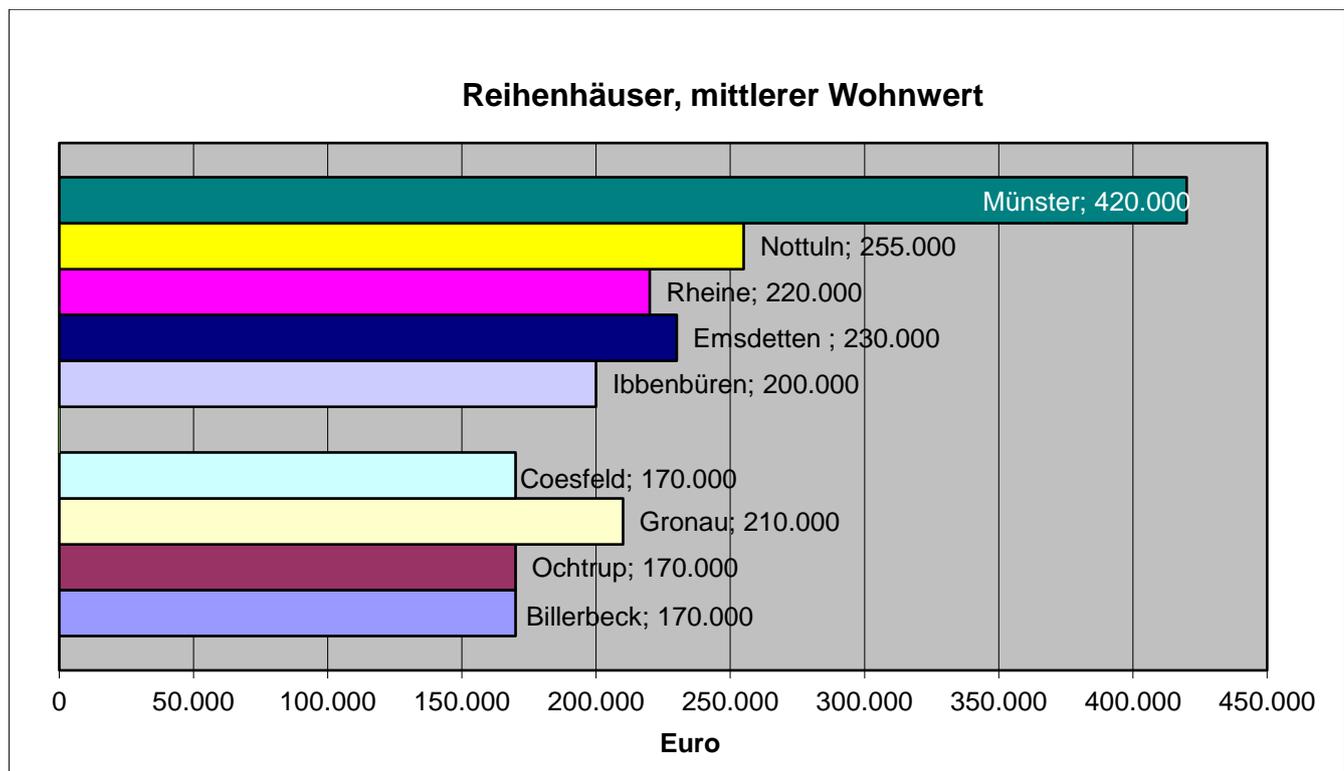
Freistehende Eigenheime, mittlerer Wohnwert



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												
Stadt	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)		
	2024	2025	%	2024	2025	%	2024	2025	%	2024	2025	%
Münster	290.000	310.000	6,90%	400.000	420.000	5,00%	450.000	480.000	6,67%	510.000	530.000	3,92%
Nottuln	220.000	225.000	2,27%	245.000	255.000	4,08%	265.000	285.000	7,55%	320.000	340.000	6,25%
Rheine	165.000	175.000	6,06%	210.000	220.000	4,76%	245.000	260.000	6,12%	295.000	310.000	5,08%
Emsdetten	190.000	200.000	5,26%	210.000	230.000	9,52%	240.000	260.000	8,33%	290.000	310.000	6,90%
Ibbenbüren	170.000	180.000	5,88%	195.000	200.000	2,56%	200.000	210.000	5,00%	290.000	300.000	3,45%
Beckum	150.000	150.000	0,00%	165.000	170.000	3,03%	210.000	210.000	0,00%	240.000	240.000	0,00%
Coesfeld	110.000	115.000	4,55%	165.000	170.000	3,03%	200.000	200.000	0,00%	250.000	260.000	4,00%
Gronau	178.000	190.000	6,74%	200.000	210.000	5,00%	207.000	215.000	3,86%	232.000	235.000	1,29%
Ochtrup	145.000	145.000	0,00%	170.000	170.000	0,00%	190.000	190.000	0,00%	215.000	215.000	0,00%
Billerbeck	135.000	140.000	3,70%	160.000	170.000	6,25%	220.000	225.000	2,27%	230.000	240.000	4,35%

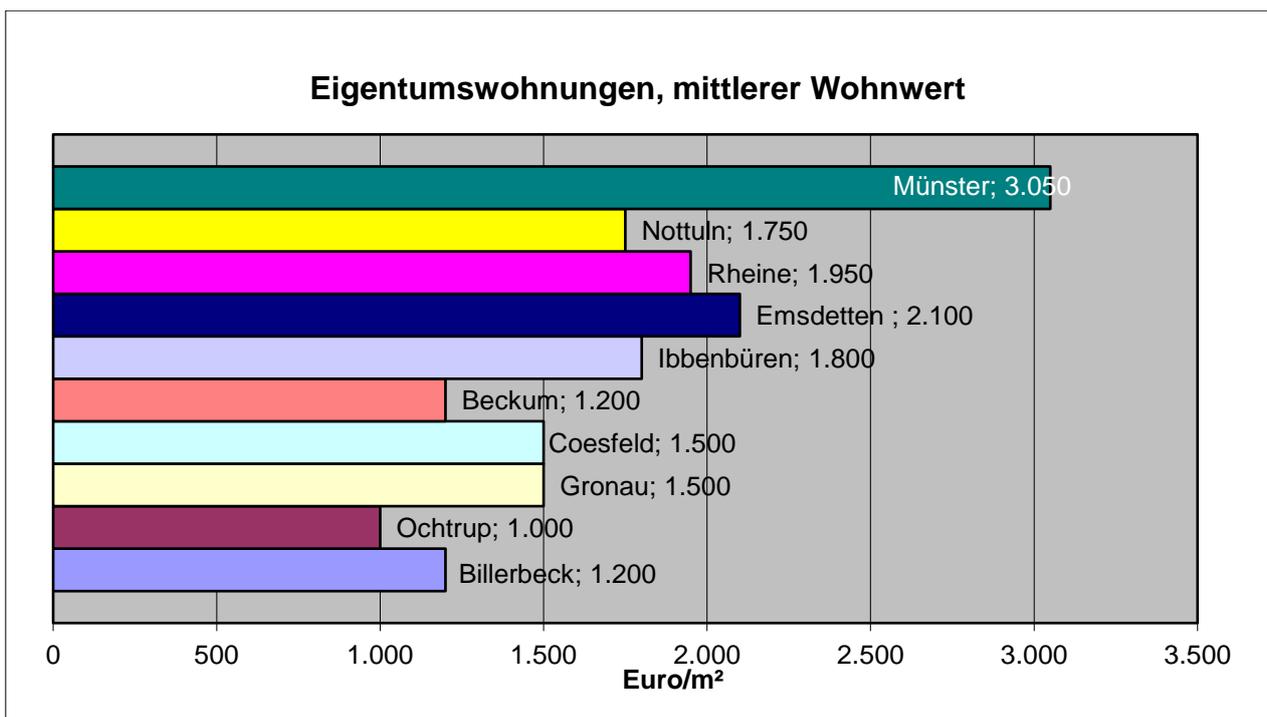


Eigentumswohnungen

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.

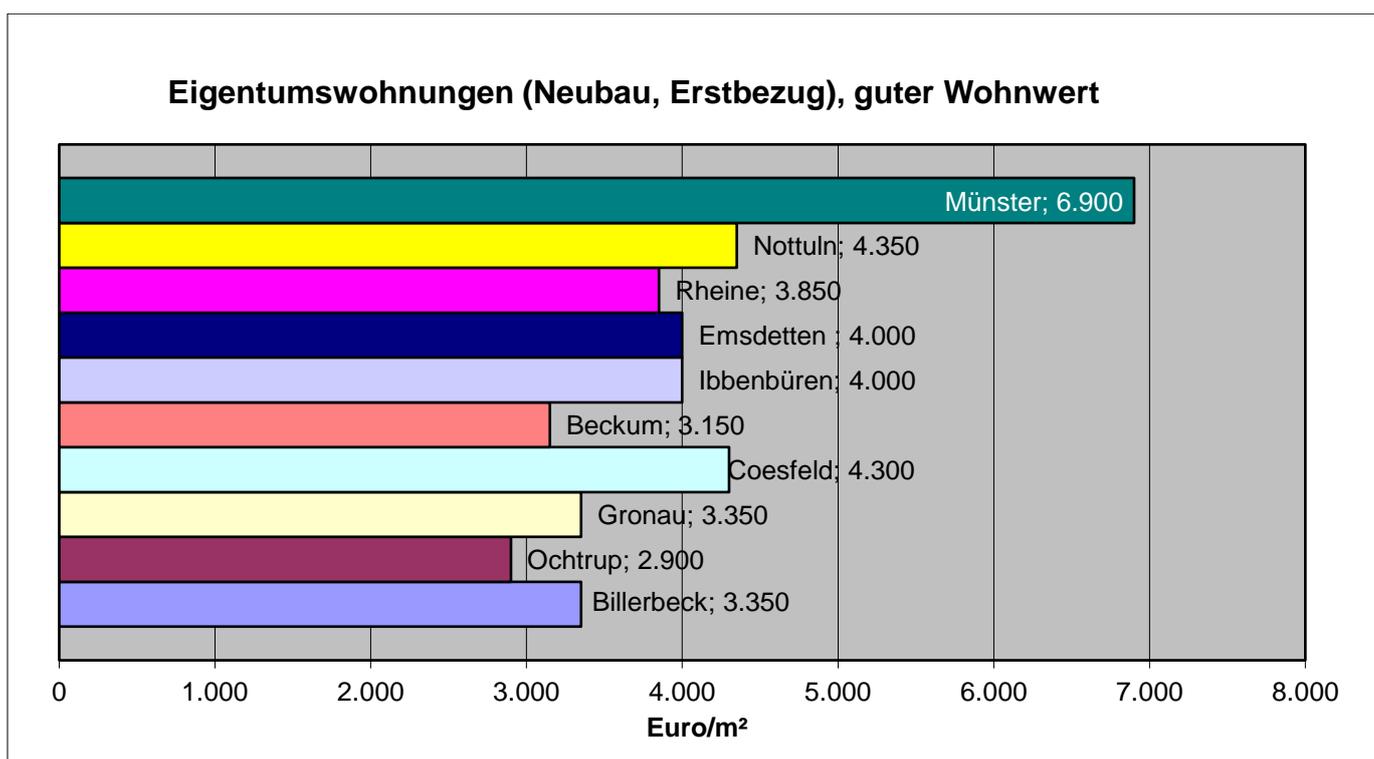
Eigentumswohnungen aus dem Bestand

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		
	2024	2025	%	2024	2025	%	2024	2025	%	2024	2025	%
Münster	1.370	1.450	5,84%	2.850	3.050	7,02%	4.600	4.800	4,35%	6.200	6.500	4,84%
Nottuln	1.000	1.080	8,00%	1.600	1.750	9,38%	2.200	2.400	9,09%	3.200	3.500	9,38%
Rheine	1.000	1.090	9,00%	1.850	1.950	5,41%	2.150	2.300	6,98%	2.800	3.050	8,93%
Emsdetten	1.450	1.550	6,90%	1.950	2.100	7,69%	2.350	2.500	6,38%	3.000	3.250	8,33%
Ibbenbüren	1.600	1.600	0,00%	1.800	1.800	0,00%	2.150	2.200	2,33%	3.000	3.200	6,67%
Beckum	900	900	0,00%	1.200	1.200	0,00%	1.500	1.700	13,33%	2.000	2.100	5,00%
Coesfeld	1.000	1.000	0,00%	1.400	1.500	7,14%	2.200	2.250	2,27%	3.000	3.100	3,33%
Gronau	1.000	1.050	5,00%	1.400	1.500	7,14%	1.950	2.050	5,13%	2.300	2.500	8,70%
Ochtrup	800	850	6,25%	950	1.000	5,26%	1.400	1.475	5,36%	1.800	1.850	2,78%
Billerbeck	-	-	-	1.150	1.200	4,35%	2.100	2.200	4,76%	2.600	2.700	3,85%



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		
	2024	2025	%	2024	2025	%	2024	2025	%
Münster	4.800	5.300	10,42%	6.500	6.900	6,15%	8.200	8.500	3,66%
Nottuln	3.400	3.600	5,88%	4000	4.350	8,75%	4.300	4.650	8,14%
Rheine	3.200	3.400	6,25%	3.600	3.850	6,94%	4.050	4.250	4,94%
Emsdetten	3.500	3.800	8,57%	3.750	4.000	6,67%	4.150	4.500	8,43%
Ibbenbüren	3.500	3.700	5,71%	3.800	4.000	5,26%	4.000	4.200	5,00%
Beckum	-	3.300	-	2.900	3.150	8,62%	3.800	4.000	5,26%
Coesfeld	3.200	3.450	7,81%	4.000	4.300	7,50%	4.500	4.800	6,67%
Gronau	3.050	3.150	3,28%	3.200	3.350	4,69%	3.400	3.550	4,41%
Ochtrup	2.900	2.950	1,72%	2.800	2.900	3,57%	3.200	3.300	3,13%
Billerbeck	2.900	2.950	1,72%	3.250	3.350	3,08%	3.510	3.600	2,56%

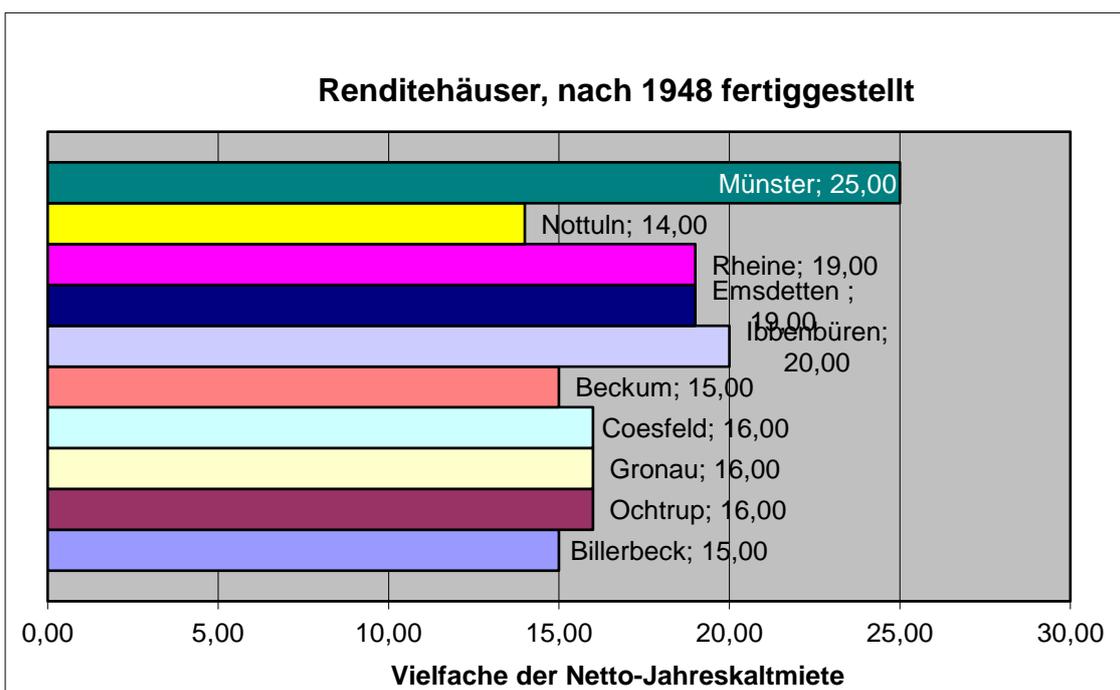


Rohertagsfaktoren für Renditehäuser in guten bis mittleren Lagen

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				
Stadt	Fertigst. bis 1948			Fertigst. nach 1948		
	2024	2025	%	2024	2025	%
Münster	24,00	24,00	0,00%	26,00	25,00	-3,85%
Nottuln	13,00	12,00	-7,69%	15,00	14,00	-6,67%
Rheine	15,00	15,00	0,00%	19,00	19,00	0,00%
Emsdetten	15,00	15,00	0,00%	19,00	19,00	0,00%
Ibbenbüren	16,00	16,00	0,00%	21,00	20,00	-4,76%
Beckum	12,00	12,00	0,00%	15,00	15,00	0,00%
Coesfeld	12,00	12,00	0,00%	16,00	16,00	0,00%
Gronau	14,30	14,30	0,00%	16,00	16,00	0,00%
Ochtrup	14,00	14,00	0,00%	16,00	16,00	0,00%
Billerbeck	13,90	13,90	0,00%	15,50	15,00	-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 m² Wohnfläche (ausgenommen öffentlich geförderter Wohnungsbau).

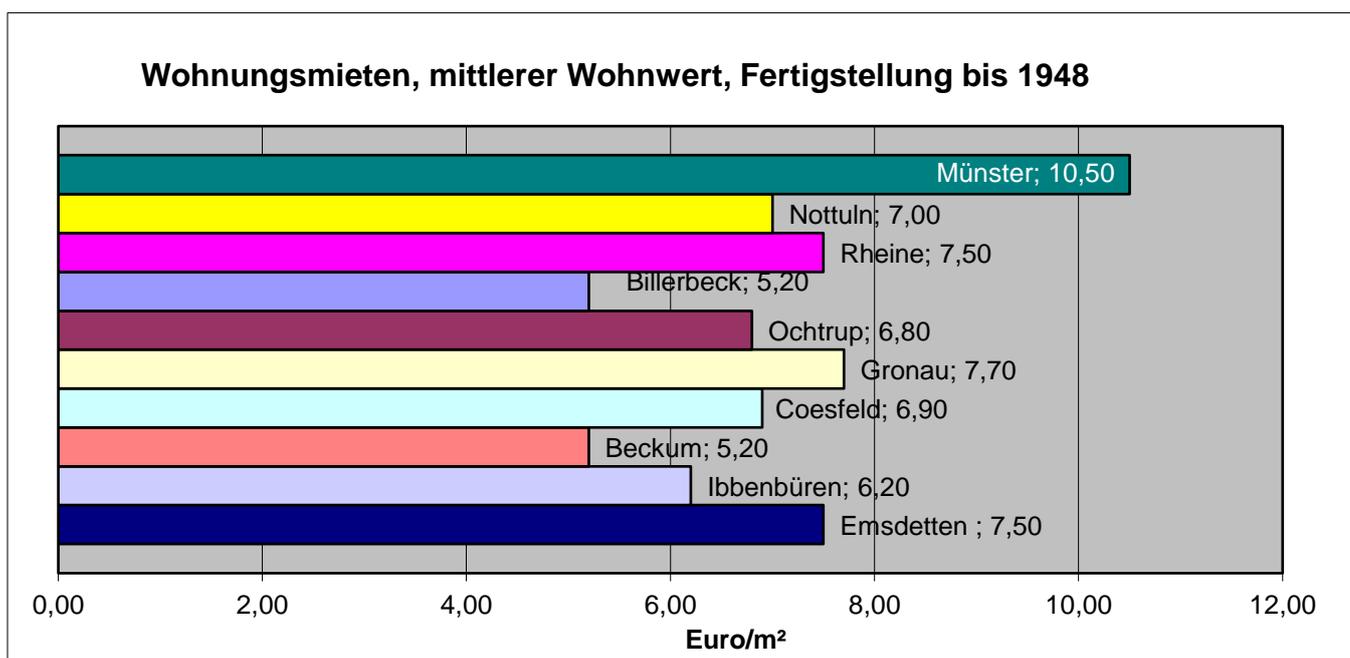
Einfacher Wohnwert: Z. B. WC in der Wohnung, mit einfachem Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Beheizungsanlage, Fenster in Einfachverglasung, in wenig bevorzugter Wohnlage, (z. B. Industrievorort).

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.

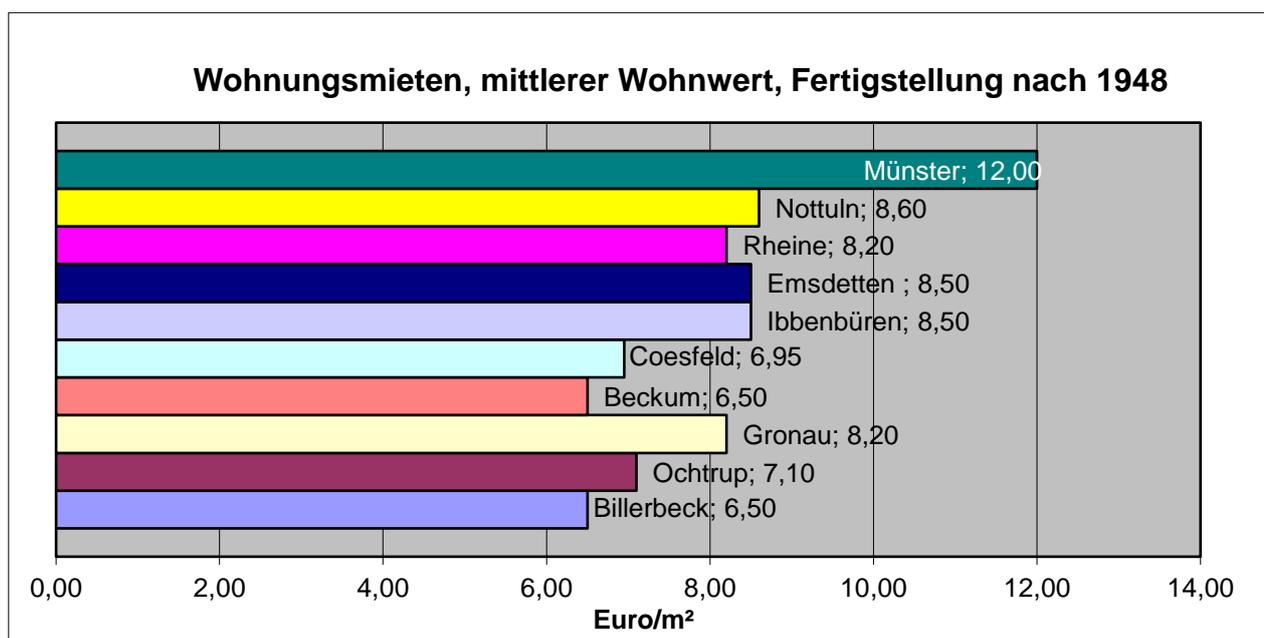
Wohnungsmieten – Fertigstellung bis 1948

Wohnungsmieten		Netto-Kaltmieten, Euro/m ² Wohnfläche, monatlich								
		Fertigstellung bis 1948								
		3 Zimmer, ca. 70 m ²								
Stadt	einfacher Wohnwert			mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert			
	2024	2025	%	2024	2025	%	2024	2025	%	
Münster	8,80	9,00	2,27%	10,50	10,50	0,00%	12,00	13,00	8,33%	
Nottuln	6,00	6,00	0,00%	6,50	7,00	7,69%	8,00	8,70	8,75%	
Rheine	5,70	6,00	5,26%	7,15	7,50	4,90%	7,95	8,25	3,77%	
Emsdetten	6,25	6,50	4,00%	7,25	7,50	3,45%	7,75	8,25	6,45%	
Ibbenbüren	5,50	5,50	0,00%	6,20	6,20	0,00%	7,20	7,20	0,00%	
Beckum	4,20	4,50	7,14%	5,00	5,20	4,00%	6,20	6,20	0,00%	
Coesfeld	5,40	5,80	7,41%	6,40	6,90	7,81%	7,10	7,45	4,93%	
Gronau	6,10	6,30	3,28%	7,60	7,70	1,32%	8,70	9,00	3,45%	
Ochtrup	5,70	5,80	1,75%	6,80	6,80	0,00%	8,20	8,30	1,22%	
Billerbeck	4,20	4,20	0,00%	5,00	5,20	4,00%	5,90	6,10	3,39%	



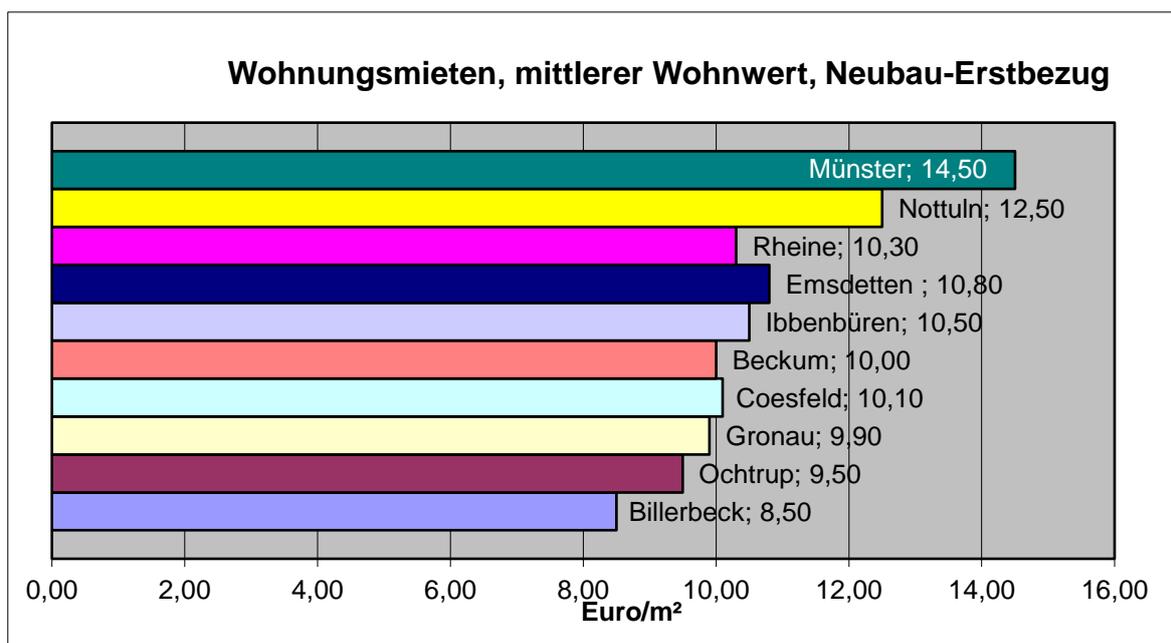
Wohnungsmieten - Fertigstellung nach 1948

Wohnungsmieten (bezogen auf 3 Zimmer-Netto-Kaltmieten, €/m ² Wohnfläche monatlich)									
Fertigstellung nach 1948									
3 Zimmer, ca. 70 m ²									
Stadt	einfacher Wohnwert			mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert		
	2024	2025	%	2024	2025	%	2024	2025	%
Münster	9,00	9,50	5,56%	11,60	12,00	3,45%	13,00	14,00	7,69%
Nottuln	6,80	6,85	0,74%	8,00	8,60	7,50%	8,70	9,40	8,05%
Rheine	6,25	6,60	5,60%	7,70	8,20	6,49%	8,50	9,25	8,82%
Emsdetten	7,60	8,00	5,26%	7,90	8,50	7,59%	8,80	9,50	7,95%
Ibbenbüren	7,50	7,50	0,00%	8,50	8,50	0,00%	9,50	9,50	0,00%
Beckum	5,60	5,60	0,00%	6,30	6,50	3,17%	7,00	7,20	2,86%
Coesfeld	6,40	6,50	1,56%	6,95	6,95	0,00%	7,70	7,50	-2,60%
Gronau	7,30	7,50	2,74%	8,00	8,20	2,50%	9,20	9,50	3,26%
Ochtrup	6,50	6,80	4,62%	7,00	7,10	1,43%	8,30	8,40	1,20%
Billerbeck	5,40	5,60	3,70%	6,30	6,50	3,17%	7,00	7,30	4,29%



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	2024	2025	%	2024	2025	%
Münster	13,80	14,50	5,07%	15,50	16,00	3,23%
Nottuln	11,50	12,50	8,70%	13,00	14,00	7,69%
Rheine	9,50	10,30	8,42%	10,50	11,50	9,52%
Emsdetten	10,00	10,80	8,00%	11,00	12,00	9,09%
Ibbenbüren	10,50	10,50	0,00%	12,00	12,00	0,00%
Beckum	-	10,00	-	-	12,00	-
Coesfeld	9,50	10,10	6,32%	10,50	10,75	2,38%
Gronau	9,50	9,90	4,21%	10,50	11,00	4,76%
Ochtrup	9,10	9,50	4,40%	9,80	10,00	2,04%
Billerbeck	8,10	8,50	4,94%	9,00	9,50	5,56%



Ladenmieten

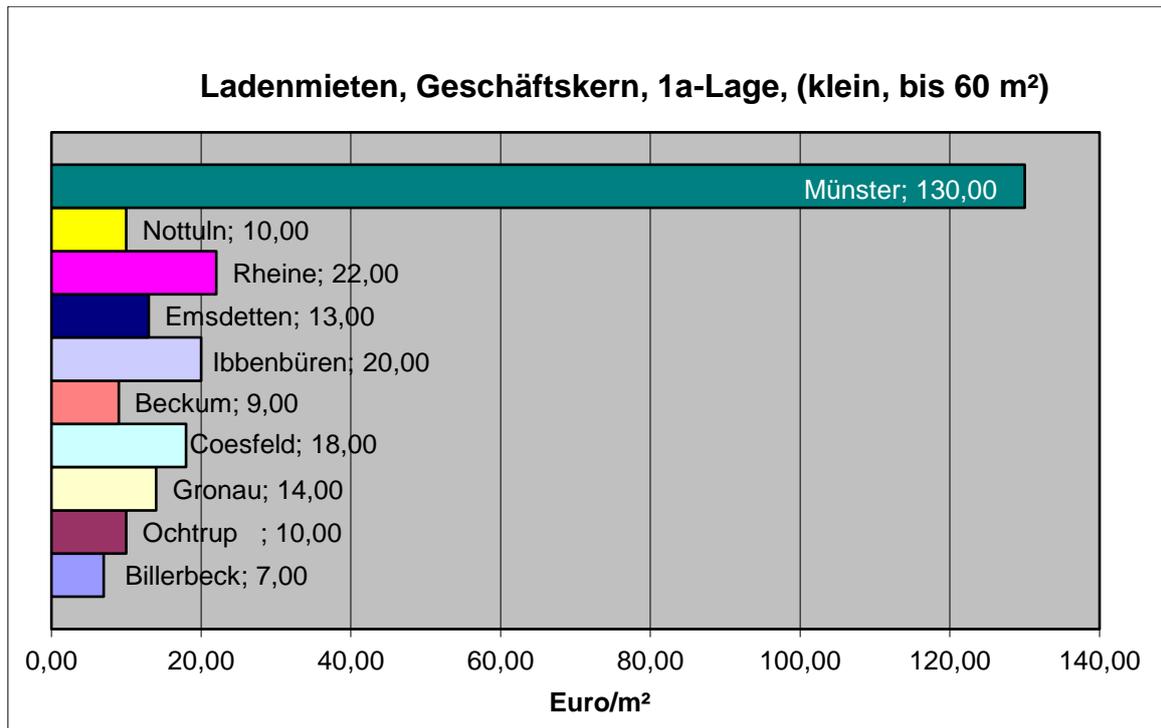
Bei Ladenmieten werden jeweils nur die bei der **Neuvermietung** erzielten Mietpreise erfasst. Mieten aus dem Bestand sind nicht berücksichtigt. Es handelt sich dabei jeweils um die aktuell am Ort erzielten **Netto-Kaltmieten** (€/m² monatlich) für Läden zu ebener Erde.

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.

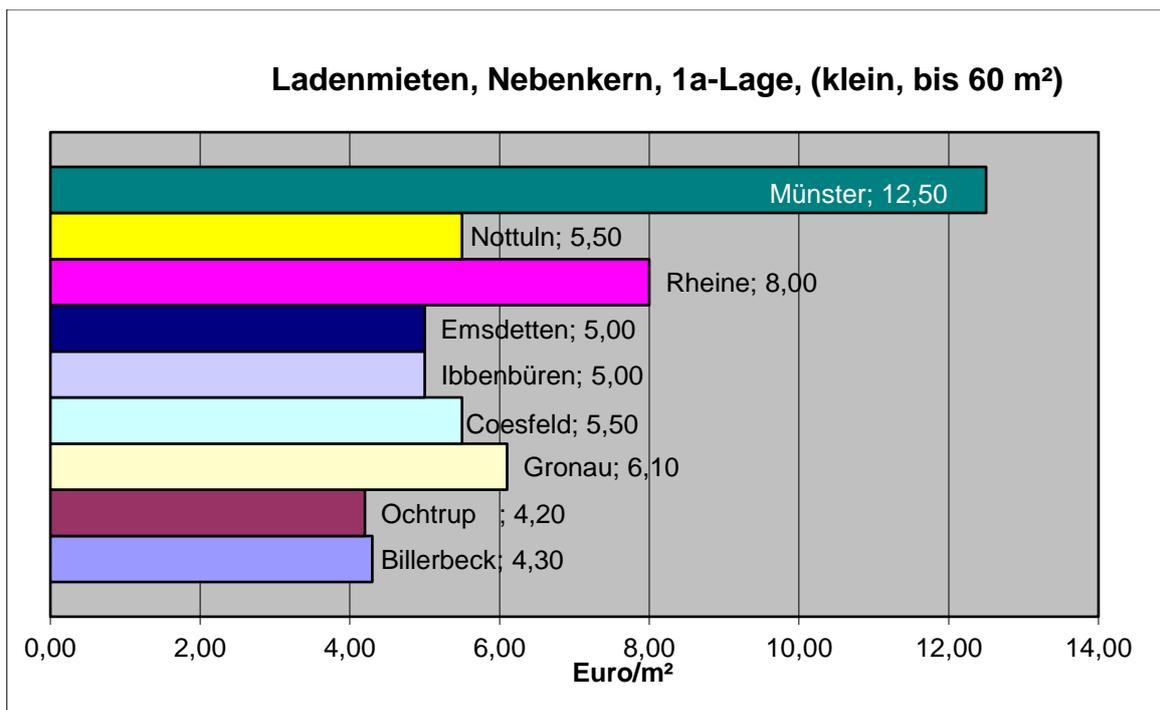
Ladenmieten im Geschäftskern

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		
	2024	2025	%	2024	2025	%	2024	2025	%	2024	2025	%
Münster	130,00	130,00	0,00%	60,00	60,00	0,00%	27,00	37,00	37,04%	14,50	15,00	3,45%
Nottuln	11,00	10,00	-9,09%	8,00	7,50	-6,25%	7,50	7,00	-6,67%	5,50	6,00	9,09%
Rheine	22,00	22,00	0,00%	17,00	17,00	0,00%	9,80	9,80	0,00%	8,30	8,30	0,00%
Emsdetten	13,00	13,00	0,00%	10,00	10,00	0,00%	6,00	6,00	0,00%	4,00	4,00	0,00%
Ibbenbüren	20,00	20,00	0,00%	15,00	15,00	0,00%	10,00	10,00	0,00%	8,00	8,00	0,00%
Beckum	9,50	9,00	-5,26%	6,50	6,50	0,00%	5,00	5,00	0,00%	4,50	4,50	0,00%
Coesfeld	19,00	18,00	-5,26%	14,00	14,00	0,00%	7,00	7,00	0,00%	5,50	5,50	0,00%
Gronau	14,00	14,00	0,00%	10,00	10,00	0,00%	7,40	7,40	0,00%	6,00	6,00	0,00%
Ochtrup	10,00	10,00	0,00%	8,00	8,00	0,00%	5,30	5,30	0,00%	4,75	4,75	0,00%
Billerbeck	7,00	7,00	0,00%	5,80	5,80	0,00%	5,50	5,50	0,00%	4,80	4,80	0,00%



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		
	Stadt	2024	2025	%	2024	2025	%	2024	2025	%	2024	2025
Münster	12,50	12,50	0,00%	9,00	9,00	0,00%	8,00	8,00	0,00%	5,80	5,80	0,00%
Nottuln	5,80	5,50	-5,17%	5,30	5,30	0,00%	5,20	5,20	0,00%	5,00	5,00	0,00%
Rheine	8,00	8,00	0,00%	5,00	5,00	0,00%	-	-	-	-	-	-
Emsdetten	5,00	5,00	0,00%	4,00	4,00	0,00%	4,00	4,00	0,00%	4,00	4,00	0,00%
Ibbenbüren	5,00	5,00	0,00%	4,50	4,50	0,00%	-	-	-	-	-	-
Beckum	4,80	4,80	0,00%	3,80	3,80	0,00%	3,80	3,80	0,00%	3,30	3,30	0,00%
Coesfeld	5,50	5,50	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gronau	6,10	6,10	0,00%	5,00	5,00	0,00%	-	-	-	-	-	-
Ochtrup	4,20	4,20	0,00%	3,50	3,50	0,00%	-	-	-	-	-	-
Billerbeck	4,30	4,30	0,00%	3,80	3,80	0,00%	3,80	3,80	0,00%	3,40	3,40	0,00%



Büromieten

Bei den Büromieten (Netto-kalt, EUR/m² monatlich) sind die Komponenten **Lage** und **Qualität** zu berücksichtigen, aus denen sich der jeweilige Nutzungswert ergibt:

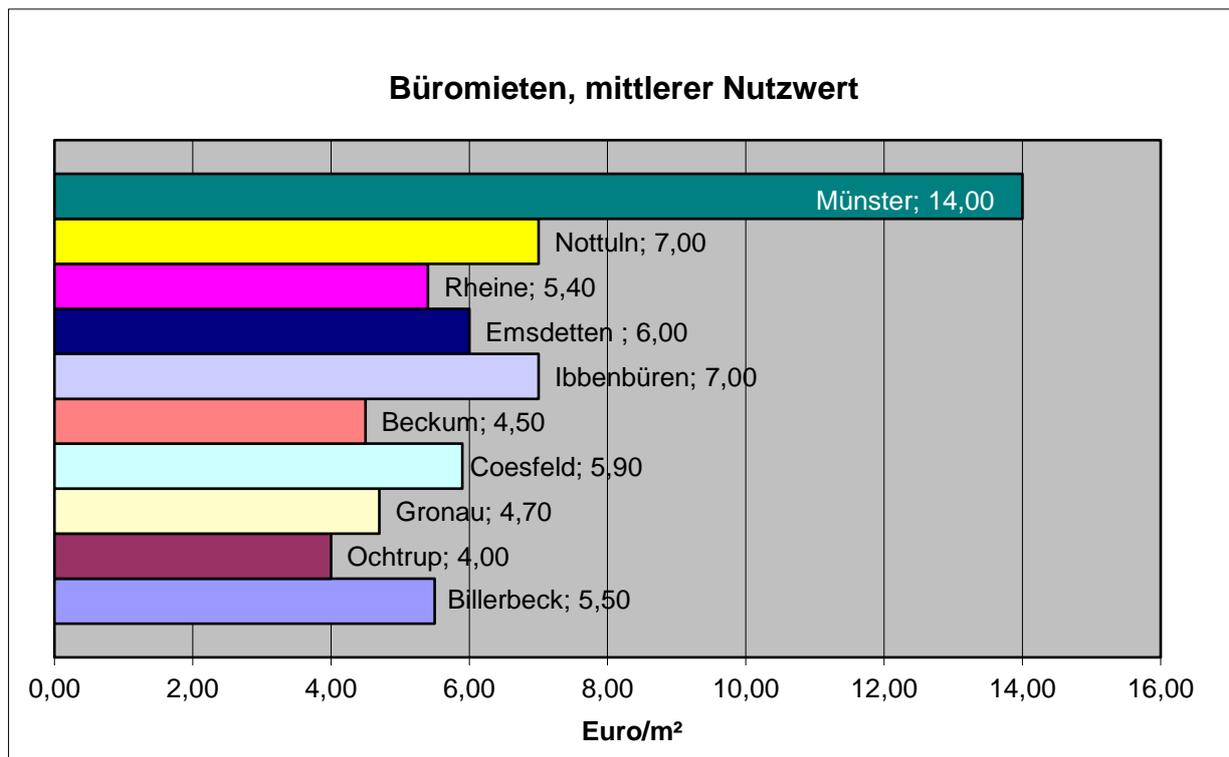
Einfacher Nutzungswert bei Gebäuden in geschäftlicher Randlage, gut erhaltener Neubau der ersten Nachkriegsjahre in gemischt-wirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne besondere Ansprüche an Repräsentation.

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-Kaltermieten, Euro/m ² Nutzfläche, monatlich									
Lage und Qualität berücksichtigt									
Stadt	einfacher Nutzungswert			mittl. Nutzungswert			guter Nutzungswert		
	2024	2025	%	2024	2025	%	2024	2025	%
Münster	8,00	8,00	0,00%	13,00	14,00	7,69%	17,50	19,00	8,57%
Nottuln	5,00	5,45	9,00%	6,50	7,00	7,69%	8,50	8,95	5,29%
Rheine	4,00	4,30	7,50%	5,00	5,40	8,00%	7,00	7,50	7,14%
Emsdetten	4,50	4,80	6,67%	5,50	6,00	9,09%	7,00	7,50	7,14%
Ibbenbüren	5,00	5,00	0,00%	7,00	7,00	0,00%	10,00	10,00	0,00%
Beckum	3,50	3,50	0,00%	4,50	4,50	0,00%	5,50	5,50	0,00%
Coesfeld	4,00	4,20	5,00%	5,70	5,90	3,51%	7,50	8,00	6,67%
Gronau	3,85	3,90	1,30%	4,50	4,70	4,44%	6,35	6,40	0,79%
Ochtrup	3,20	3,20	0,00%	4,00	4,00	0,00%	5,30	5,30	0,00%
Billerbeck	4,00	4,20	5,00%	5,50	5,50	0,00%	6,00	6,50	8,33%

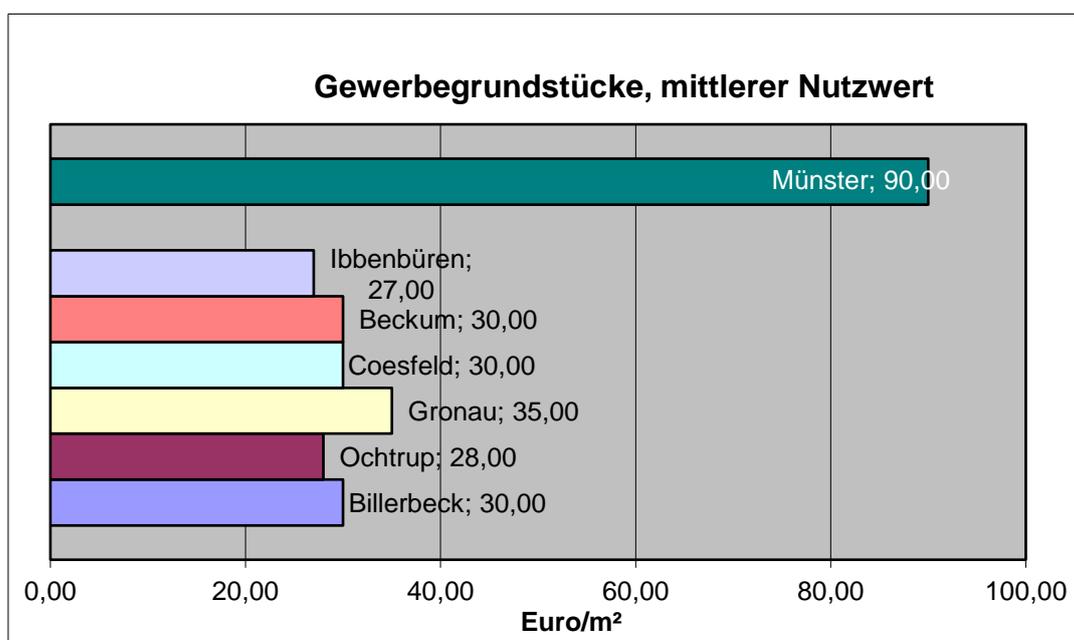


Baugrundstücke im Gewerbegebiet

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		
	2024	2025	%	2024	2025	%	2024	2025	%
Münster	70,00	70,00	0,00%	90,00	90,00	0,00%	140,00	140,00	0,00%
Nottuln	40,00	40,00	0,00%	42,50	42,50	0,00%	45,00	45,00	0,00%
Rheine	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emsdetten	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ibbenbüren	15,00	15,00	0,00%	27,00	27,00	0,00%	42,00	42,00	0,00%
Beckum	25,00	25,00	0,00%	30,00	30,00	0,00%	40,00	40,00	0,00%
Coesfeld	25,00	26,00	4,00%	29,00	30,00	3,45%	38,00	40,00	5,26%
Gronau	30,00	32,00	6,67%	32,00	35,00	9,38%	37,00	40,00	8,11%
Ochtrup	26,00	26,00	0,00%	28,00	28,00	0,00%	31,00	31,00	0,00%
Billerbeck	22,00	22,00	0,00%	30,00	30,00	0,00%	36,00	36,00	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, 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
Servatiplatz 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

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

Magri, Margherita
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 36 69
Fax 02521 16 50 8
info@schulze-tergeist.de
www.schulze-tergeist.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/>

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

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

Veltrup, Jan
veltrup.immobilien
Hohe Str. 11a
48366 Laer
Tel. 02554 9409680
info@veltrup-immobilien.de
<https://veltrup-immobilien.de>

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