

Preisspiegel Münster 2026



RING DEUTSCHER MAKLER – Bezirksverband Münster

Preisspiegel Münster 2026

(55. 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.

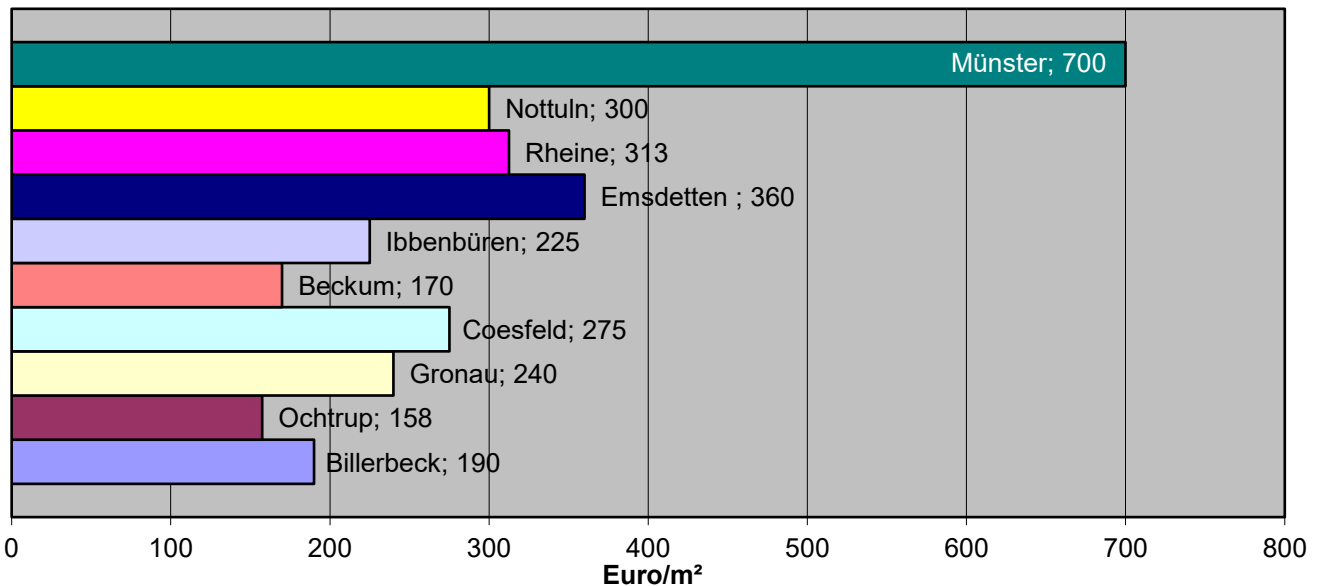
Neben der Lage spielt auch die **Qualitätskomponente** eine gewisse Rolle, die sich z. B. aus der Art der Nutzung, der Möglichkeiten architektonischer Gestaltung, der vorhandenen Nachbarbebauung etc. ergibt.

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		
	2025	2026	%	2025	2026	%	2025	2026	%
Münster	500	510	2,00%	660	700	6,06%	970	1020	5,15%
Nottuln	195	200	2,56%	285	300	5,26%	350	370	5,71%
Rheine	195	205	5,13%	300	313	4,17%	350	370	5,71%
Emsdetten	320	295	-7,81%	350	360	2,86%	450	460	2,22%
Ibbenbüren	150	160	6,67%	210	225	7,14%	320	340	6,25%
Beckum	130	140	7,69%	160	170	6,25%	225	240	6,67%
Coesfeld	220	225	2,27%	270	275	1,85%	380	400	5,26%
Gronau	210	213	1,59%	240	240	0,00%	280	283	1,19%
Ochtrup	140	145	3,57%	155	158	1,61%	200	210	5,00%
Billerbeck	165	170	3,03%	185	190	2,70%	235	240	2,13%

Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, mittlere Wohnlage

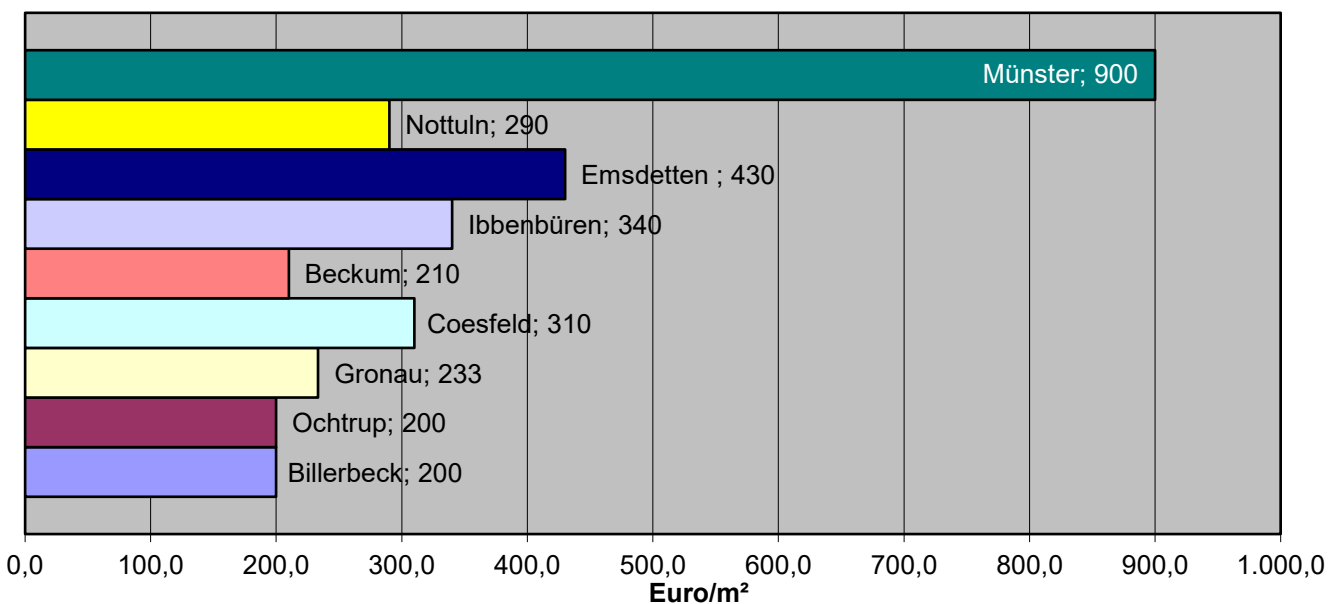


Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

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	2025	2026	%	2025	2026	%
Münster	840	900	7,14%	1.200	1300	8,33%
Nottuln	275	290	5,45%	390	400	2,56%
Rheine	350	350	0,00%	430	430	0,00%
Emsdetten	425	430	1,18%	540	550	1,85%
Ibbenbüren	320	340	6,25%	500	510	2,00%
Beckum	200	210	5,00%	230	240	4,35%
Coesfeld	300	310	3,33%	400	420	5,00%
Gronau	225	233	3,70%	315	322	2,12%
Ochtrup	200	200	0,00%	240	248	3,13%
Billerbeck	195	200	2,56%	235	240	2,13%

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 m² Wohnfläche).

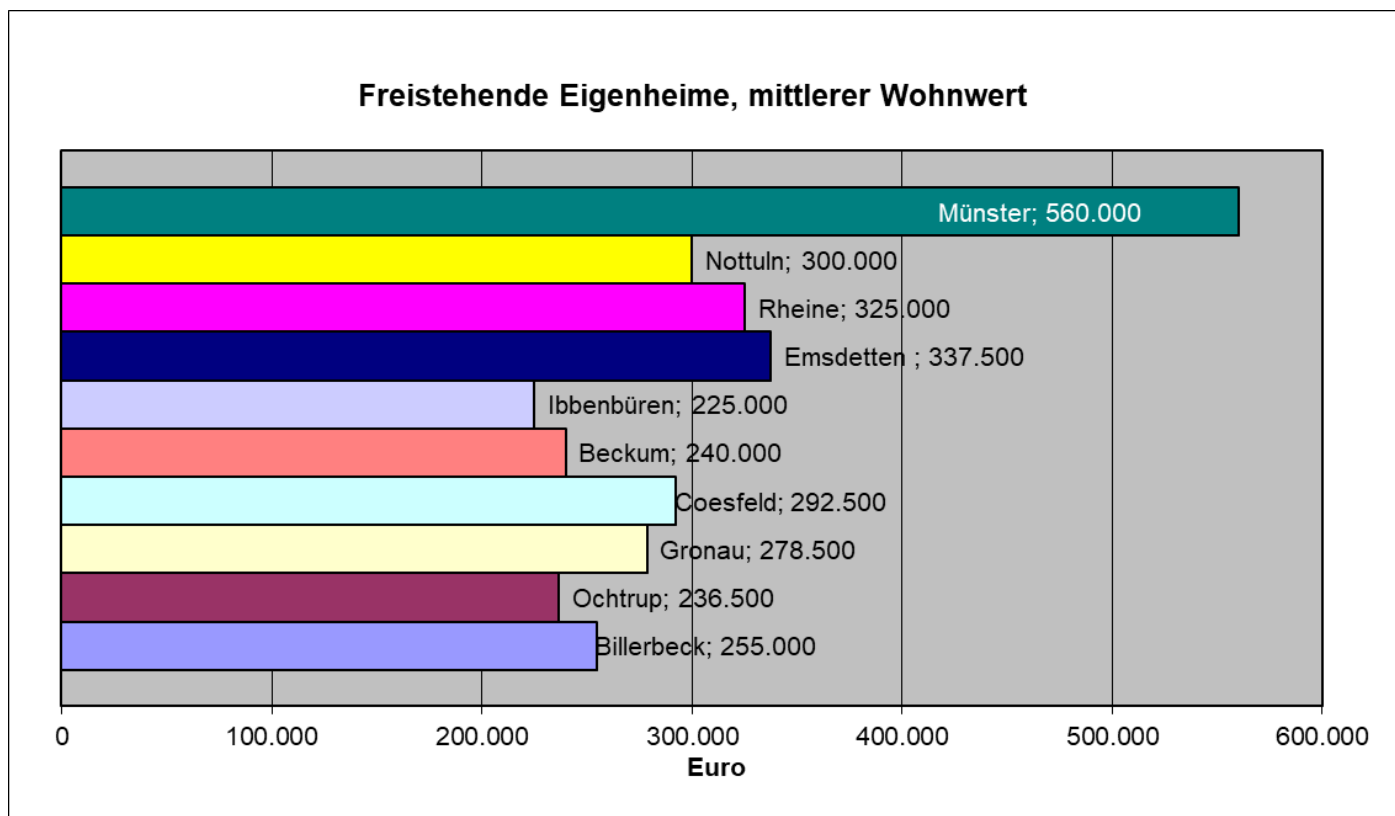
Mittlerer Wohnwert: Gebäude mit einem im heutigen Durchschnitt entsprechenden „Standard“ hinsichtlich der Bausubstanz und Ausstattung. Es befindet sich überwiegend im allgemeinen Wohngebiet mit ausgeglichener Bevölkerungsstruktur und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125 m² mit Zentralheizung, Bad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

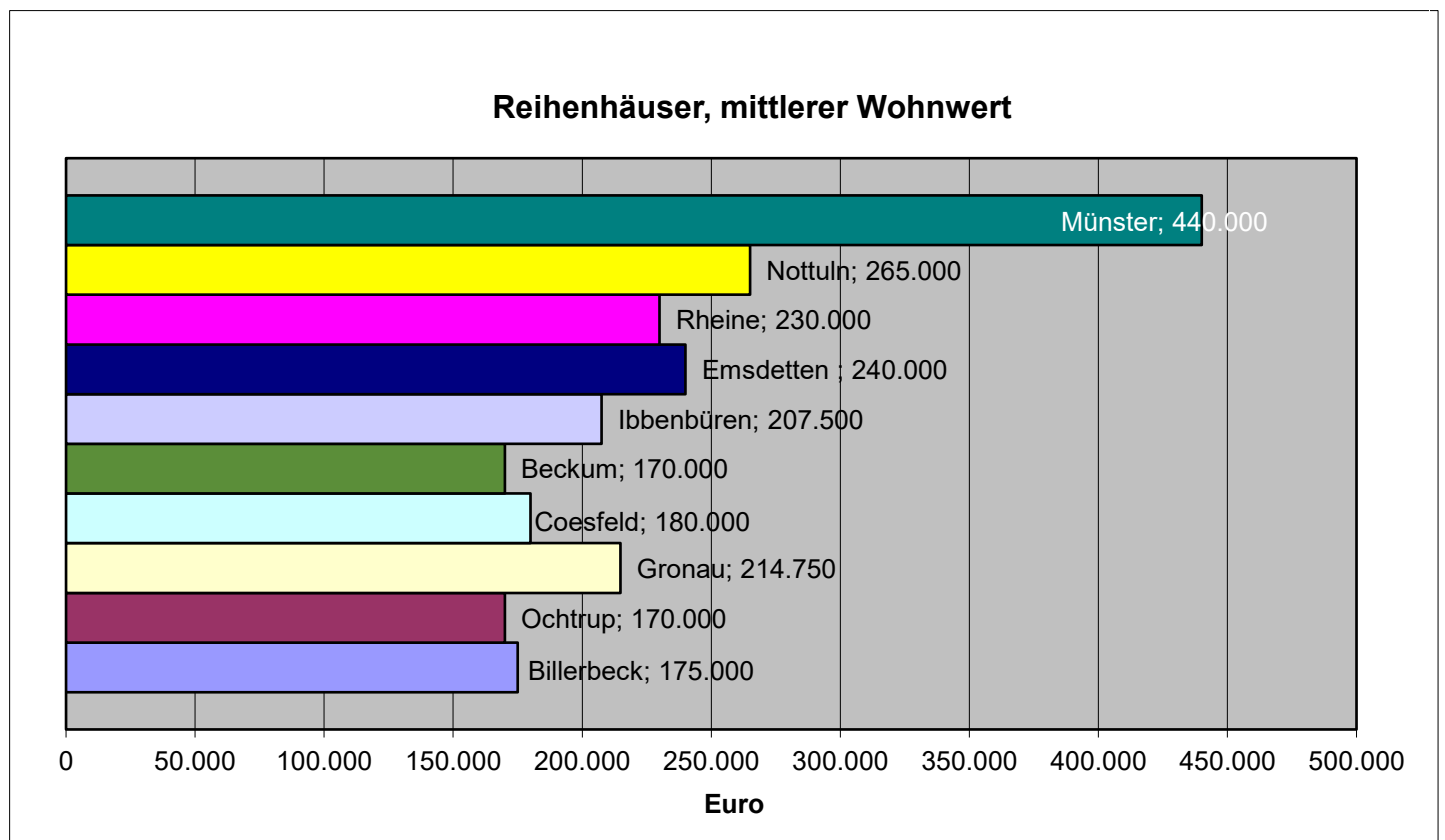
Eigenheime												
Stadt	einf. Wohnw. (ca. 100 m ²)			mittl. Wohnw. (ca. 125 m ²)			gut. Wohnw. (ca. 150 m ²)			sehr gut. Ww. (ca. 200 m ²)		
	2025	2026	%	2025	2026	%	2025	2026	%	2025	2026	%
Münster	420.000	430.000	2,38%	540.000	560.000	3,70%	700.000	720.000	2,86%	960.000	1.000.000	4,17%
Nottuln	225.000	230.000	2,22%	285.000	300.000	5,26%	450.000	470.000	4,44%	555.000	570.000	2,70%
Rheine	210.000	225.000	7,14%	310.000	325.000	4,84%	370.000	390.000	5,41%	520.000	540.000	3,85%
Emsdetten	235.000	250.000	6,38%	320.000	337.500	5,47%	450.000	470.000	4,44%	560.000	575.000	2,68%
Ibbenbüren	200.000	210.000	5,00%	220.000	225.000	2,27%	350.000	365.000	4,29%	450.000	470.000	4,44%
Beckum	160.000	170.000	6,25%	230.000	240.000	4,35%	320.000	330.000	3,13%	420.000	430.000	2,38%
Coesfeld	160.000	170.000	6,25%	280.000	292.500	4,46%	385.000	400.000	3,90%	540.000	555.000	2,78%
Gronau	210.000	215.000	2,38%	270.000	278.500	3,15%	335.000	344.000	2,69%	445.000	462.500	3,93%
Ochtrup	183.000	185.000	1,09%	233.000	236.500	1,50%	293.000	293.000	0,00%	348.000	348.000	0,00%
Billerbeck	170.000	180.000	5,88%	245.000	255.000	4,08%	360.000	370.000	2,78%	450.000	455.000	1,11%



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.

Stadt	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)		
	2025	2026	%	2025	2026	%	2025	2026	%	2025	2026	%
Münster	310.000	335.000	8,06%	420.000	440.000	4,76%	480.000	510.000	6,25%	530.000	545.000	2,83%
Nottuln	225.000	230.000	2,22%	255.000	265.000	3,92%	285.000	300.000	5,26%	340.000	350.000	2,94%
Rheine	175.000	180.000	2,86%	220.000	230.000	4,55%	260.000	270.000	3,85%	310.000	319.500	3,06%
Emsdetten	200.000	210.000	5,00%	230.000	240.000	4,35%	260.000	275.000	5,77%	310.000	330.000	6,45%
Ibbenbüren	180.000	195.000	8,33%	200.000	207.500	3,75%	210.000	205.000	-2,38%	300.000	308.000	2,67%
Beckum	150.000	155.000	3,33%	170.000	170.000	0,00%	210.000	225.000	7,14%	240.000	250.000	4,17%
Coesfeld	115.000	124.000	7,83%	170.000	180.000	5,88%	200.000	212.500	6,25%	260.000	275.000	5,77%
Gronau	190.000	197.500	3,95%	210.000	214.750	2,26%	215.000	226.500	5,35%	235.000	246.000	4,68%
Ochtrup	145.000	150.000	3,45%	170.000	170.000	0,00%	190.000	195.000	2,63%	215.000	220.000	2,33%
Billerbeck	140.000	150.000	7,14%	170.000	175.000	2,94%	225.000	230.000	2,22%	240.000	245.000	2,08%



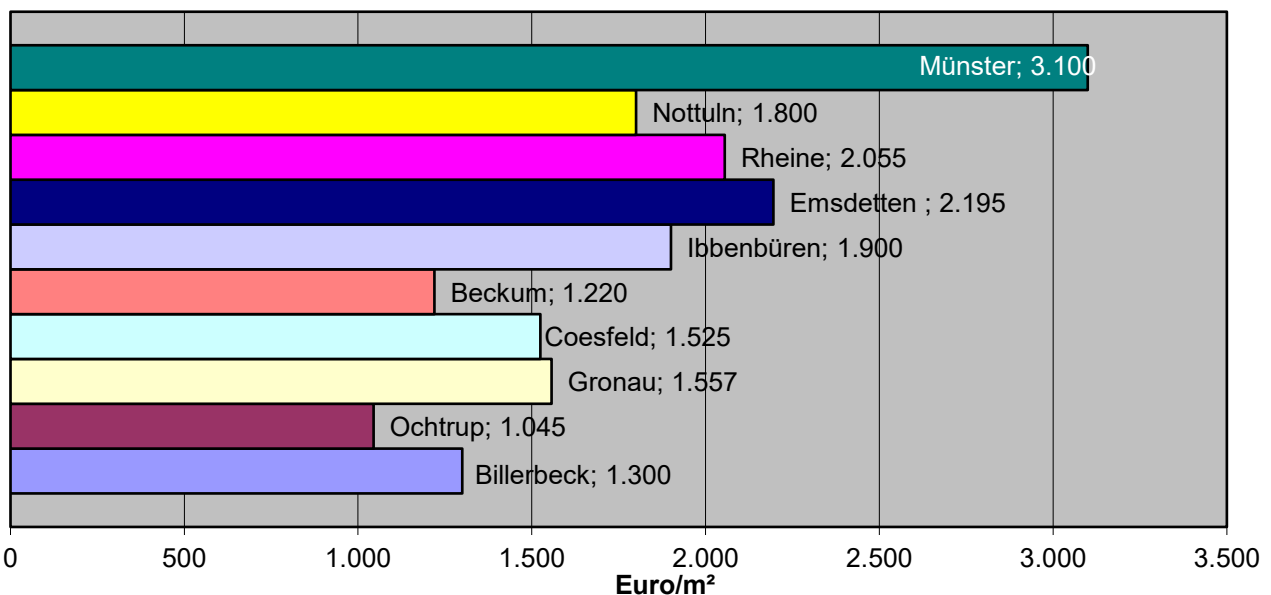
Eigentumswohnungen

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		
	2025	2026	%	2025	2026	%	2025	2026	%	2025	2026	%
Münster	1.450	1.550	6,90%	3.050	3.100	1,64%	4.800	4.900	2,08%	6.500	6.500	0,00%
Nottuln	1.080	1.100	1,85%	1.750	1.800	2,86%	2.400	2.530	5,42%	3.500	3.600	2,86%
Rheine	1.090	1.180	8,26%	1.950	2.055	5,38%	2.300	2.375	3,26%	3.050	3.200	4,92%
Emsdetten	1.550	1.610	3,87%	2.100	2.195	4,52%	2.500	2.625	5,00%	3.250	3.325	2,31%
Ibbenbüren	1.600	1.700	6,25%	1.800	1.900	5,56%	2.200	2.350	6,82%	3.200	3.400	6,25%
Beckum	900	950	5,56%	1.200	1.220	1,67%	1.700	1.700	0,00%	2.100	2.200	4,76%
Coesfeld	1.000	1.030	3,00%	1.500	1.525	1,67%	2.250	2.325	3,33%	3.100	3.250	4,84%
Gronau	1.050	1.100	4,76%	1.500	1.557	3,78%	2.050	2.100	2,44%	2.500	2.650	6,00%
Ochtrup	850	900	5,88%	1000	1.045	4,50%	1.475	1.505	2,03%	1.850	1.888	2,03%
Billerbeck	-	-	-	1.200	1300	8,33%	2.200	2250	2,27%	2.700	2.820	4,44%

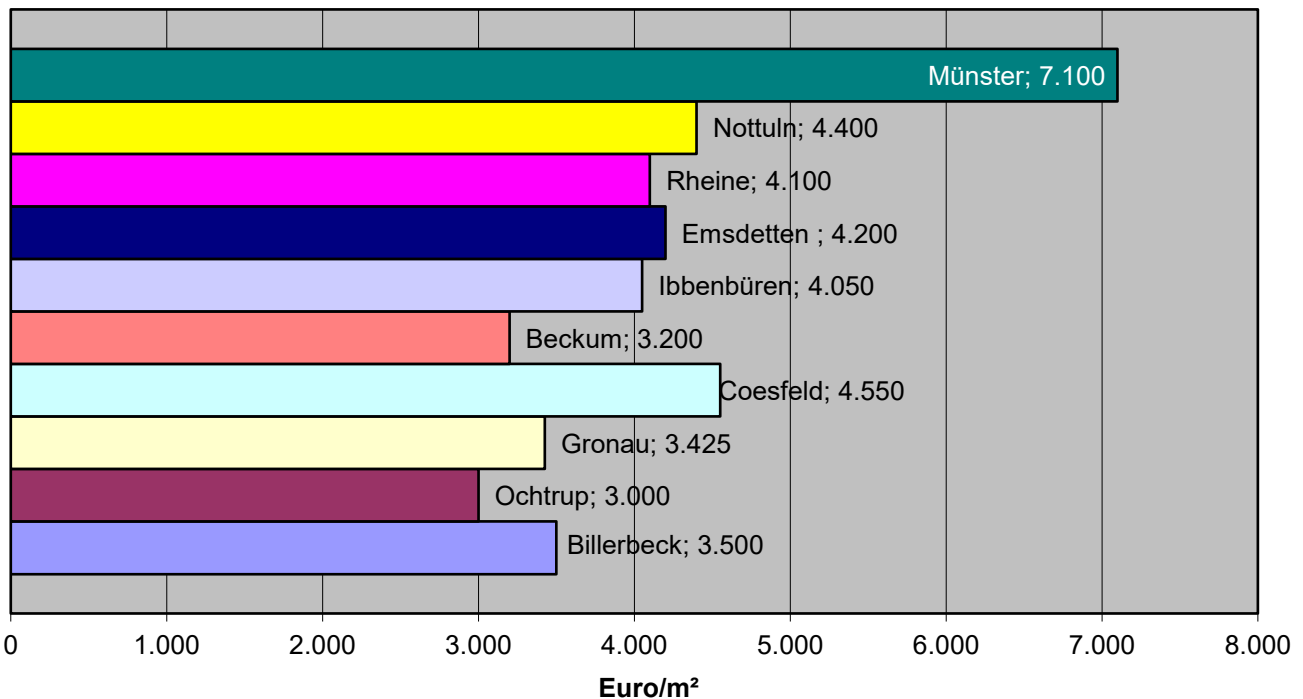
Eigentumswohnungen, mittlerer Wohnwert



Eigentumswohnungen als Neubau bzw. Erstbezug

Eigentumswohnungen (3-Zimmer, ca. 70 m ² , Preis in Euro/m ²)									
Neubau - Erstbezug									
Stadt	mittlerer Wohnwert			mittlerer Wohnwert			sehr guter Wohnwert		
	2025	2026	%	2025	2026	%	2025	2026	%
Münster	5.300	5.600	5,66%	6.900	7.100	2,90%	8.500	8.800	3,53%
Nottuln	3.600	3.700	2,78%	4.350	4.400	1,15%	4.650	4.700	1,08%
Rheine	3.400	3.600	5,88%	3.850	4.100	6,49%	4.250	4.400	3,53%
Emsdetten	3.800	4.000	5,26%	4.000	4.200	5,00%	4.500	4.800	6,67%
Ibbenbüren	3.700	3.850	4,05%	4.000	4.050	1,25%	4.200	4.400	4,76%
Beckum	3.300	3.400	3,03%	3.150	3.200	1,59%	4.000	4.000	0,00%
Coesfeld	3.450	3.750	8,70%	4.300	4.550	5,81%	4.800	5.025	4,69%
Gronau	3.150	3.225	2,38%	3.350	3.425	2,24%	3.550	3.650	2,82%
Ochtrup	2.950	3.000	1,69%	2.900	3.000	3,45%	3.300	3.450	4,55%
Billerbeck	2.950	3.150	6,78%	3.350	3.500	4,48%	3.600	3.700	2,78%

Eigentumswohnungen (Neubau, Erstbezug), guter Wohnwert



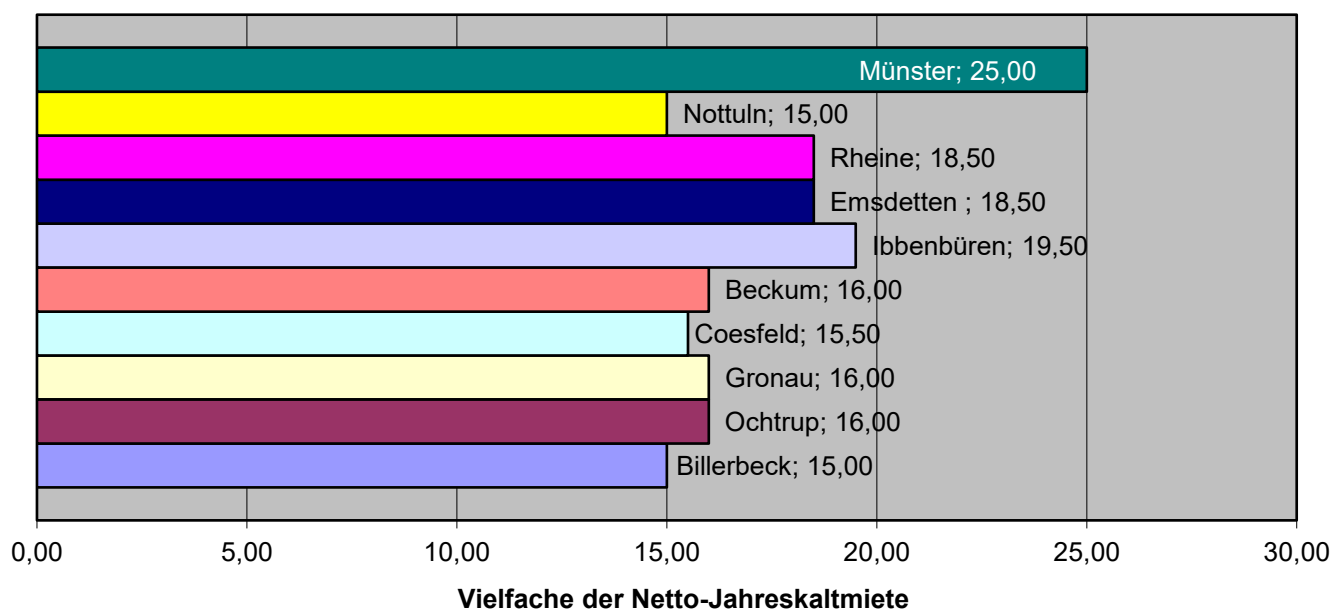
Rohrertragsfaktoren für Renditehäuser in guten bis mittleren Lagen

Die Preise von Renditeobjekten werden durch einen Vervielfältiger (Rohrertragsfaktor) ausgedrückt, der sich aus dem Kaufpreis zur **Netto-Jahreskaltmiete** (Jahresrohertrag nach Abzug der Betriebskosten) ergibt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine nachhaltig erzielbare Miete unterstellt wird. Mieten, die oberhalb oder unterhalb der jeweils üblichen Marktmiete liegen, führen zu anderen Multiplikatoren.

In besonders guten Lagen und für Dreifamilienhäuser wurden auch höhere Rohrertragsfaktoren erzielt. In einfachen Lagen und für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil von 20 % und mehr liegen die Rohrertragsfaktoren überwiegend unter den angegebenen Werten.

Renditehäuser	Vielfaches der Netto-Jahresmiete					
	Fertigst. bis 1948			Fertigst. nach 1948		
	2025	2026	%	2025	2026	%
Münster	24,00	24,00	0,00%	25,00	25,00	0,00%
Nottuln	12,00	12,00	0,00%	14,00	15,00	7,14%
Rheine	15,00	15,00	0,00%	19,00	18,50	-2,63%
Emsdetten	15,00	15,00	0,00%	19,00	18,50	-2,63%
Ibbenbüren	16,00	15,50	-3,13%	20,00	19,50	-2,50%
Beckum	12,00	12,00	0,00%	15,00	16,00	6,67%
Coesfeld	12,00	12,20	1,67%	16,00	15,50	-3,13%
Gronau	14,30	14,47	1,17%	16,00	16,00	0,00%
Ochtrup	14,00	14,15	1,07%	16,00	16,00	0,00%
Billerbeck	13,90	14,00	0,72%	15,00	15,00	0,00%

Renditehäuser, nach 1948 fertiggestellt



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).

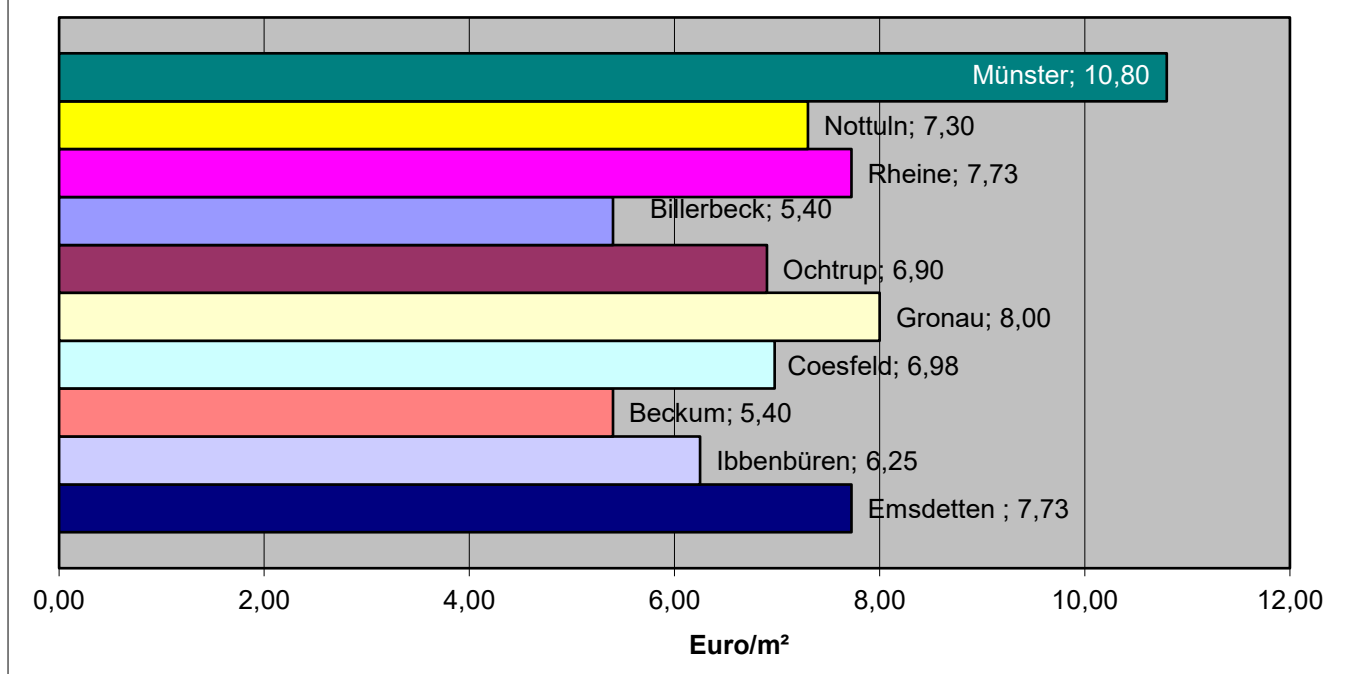
Mittlerer Wohnwert: Z. B. Bad und WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichener Bevölkerungsstruktur.

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. 70m ²									
Stadt	einfacher Wohnwert			mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert		
	2025	2026	%	2025	2026	%	2025	2026	%
Münster	9,00	9,20	2,22%	10,50	10,80	2,86%	13,00	13,00	0,00%
Nottuln	6,00	6,20	3,33%	7,00	7,30	4,29%	8,70	9,00	3,45%
Rheine	6,00	6,23	3,75%	7,50	7,73	3,00%	8,25	8,50	3,03%
Emsdetten	6,50	6,65	2,31%	7,50	7,73	3,00%	8,25	8,50	3,03%
Ibbenbüren	5,50	5,65	2,73%	6,20	6,25	0,81%	7,20	7,50	4,17%
Beckum	4,50	4,80	6,67%	5,20	5,40	3,85%	6,20	6,50	4,84%
Coesfeld	5,80	6,00	3,45%	6,90	6,98	1,09%	7,45	7,60	2,01%
Gronau	6,30	6,63	5,29%	7,70	8,00	3,90%	9,00	9,17	1,85%
Ochtrup	5,80	5,95	2,59%	6,80	6,90	1,47%	8,30	8,30	0,00%
Billerbeck	4,20	4,50	7,14%	5,20	5,40	3,85%	6,10	6,40	4,92%

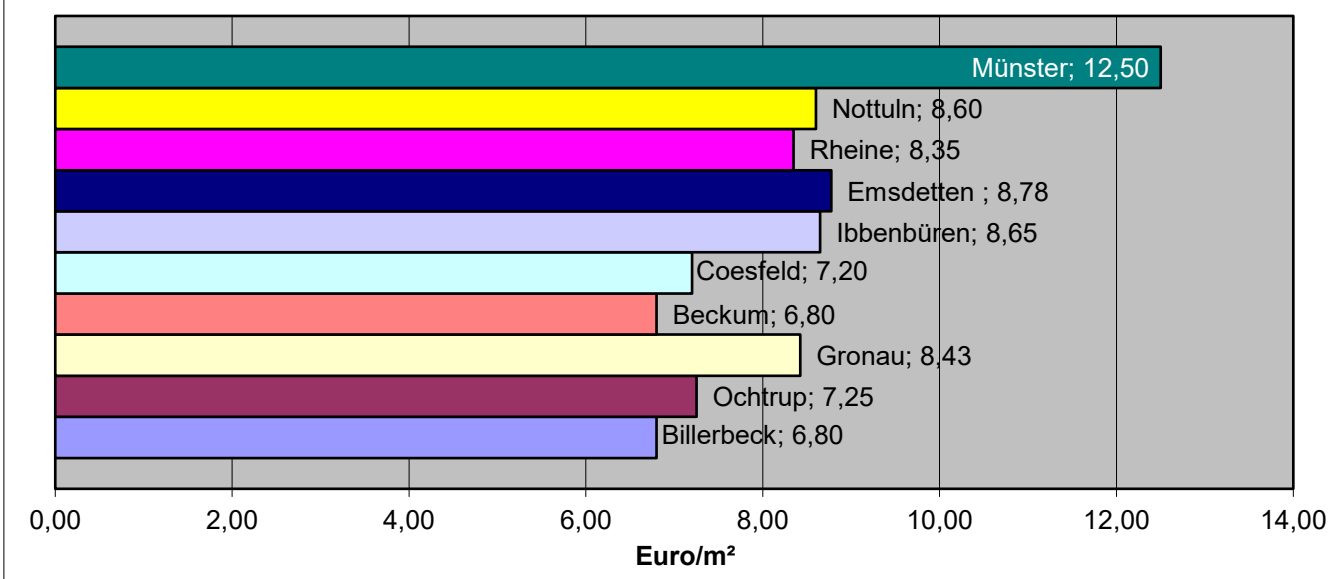
Wohnungsmieten, mittlerer Wohnwert, Fertigstellung bis 1948



Wohnungsmieten - Fertigstellung nach 1948

Wohnungsmieten (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	2025	2026	%	2025	2026	%	2025	2026	%
Münster	9,50	10,00	5,26%	12,00	12,50	4,17%	14,00	14,00	0,00%
Nottuln	6,85	7,20	5,11%	8,60	8,60	0,00%	9,40	10,00	6,38%
Rheine	6,60	6,85	3,79%	8,20	8,35	1,83%	9,25	9,45	2,16%
Emsdetten	8,00	8,23	2,81%	8,50	8,78	3,24%	9,50	9,73	2,37%
Ibbenbüren	7,50	7,75	3,33%	8,50	8,65	1,76%	9,50	9,60	1,05%
Beckum	5,60	5,80	3,57%	6,50	6,80	4,62%	7,20	7,50	4,17%
Coesfeld	6,50	6,88	5,77%	6,95	7,20	3,60%	7,50	7,80	4,00%
Gronau	7,50	7,80	4,00%	8,20	8,43	2,74%	9,50	9,70	2,11%
Ochtrup	6,80	7,10	4,41%	7,10	7,25	2,11%	8,40	8,50	1,19%
Billerbeck	5,60	5,90	5,36%	6,50	6,80	4,62%	7,30	7,50	2,74%

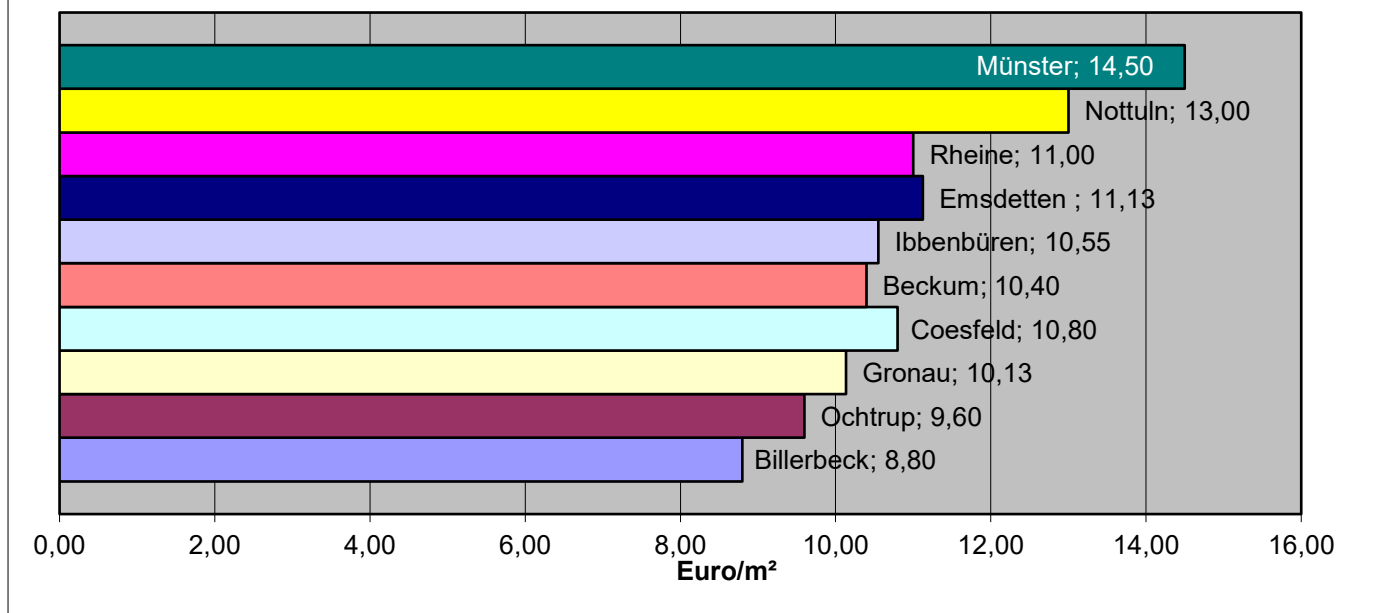
Wohnungsmieten, mittlerer Wohnwert, Fertigstellung nach 1948



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	2025	2026	%	2025	2026	%
Münster	14,50	14,50	0,00%	16,00	17,00	6,25%
Nottuln	12,50	13,00	4,00%	14,00	15,00	7,14%
Rheine	10,30	11,00	6,80%	11,50	12,25	6,52%
Emsdetten	10,80	11,13	3,01%	12,00	12,50	4,17%
Ibbenbüren	10,50	10,55	0,48%	12,00	12,25	2,08%
Beckum	10,00	10,40	4,00%	12,00	12,50	4,17%
Coesfeld	10,10	10,80	6,93%	10,75	11,50	6,98%
Gronau	9,90	10,13	2,36%	11,00	11,43	3,86%
Ochtrup	9,50	9,60	1,05%	10,00	10,60	6,00%
Billerbeck	8,50	8,80	3,53%	9,50	9,80	3,16%

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.

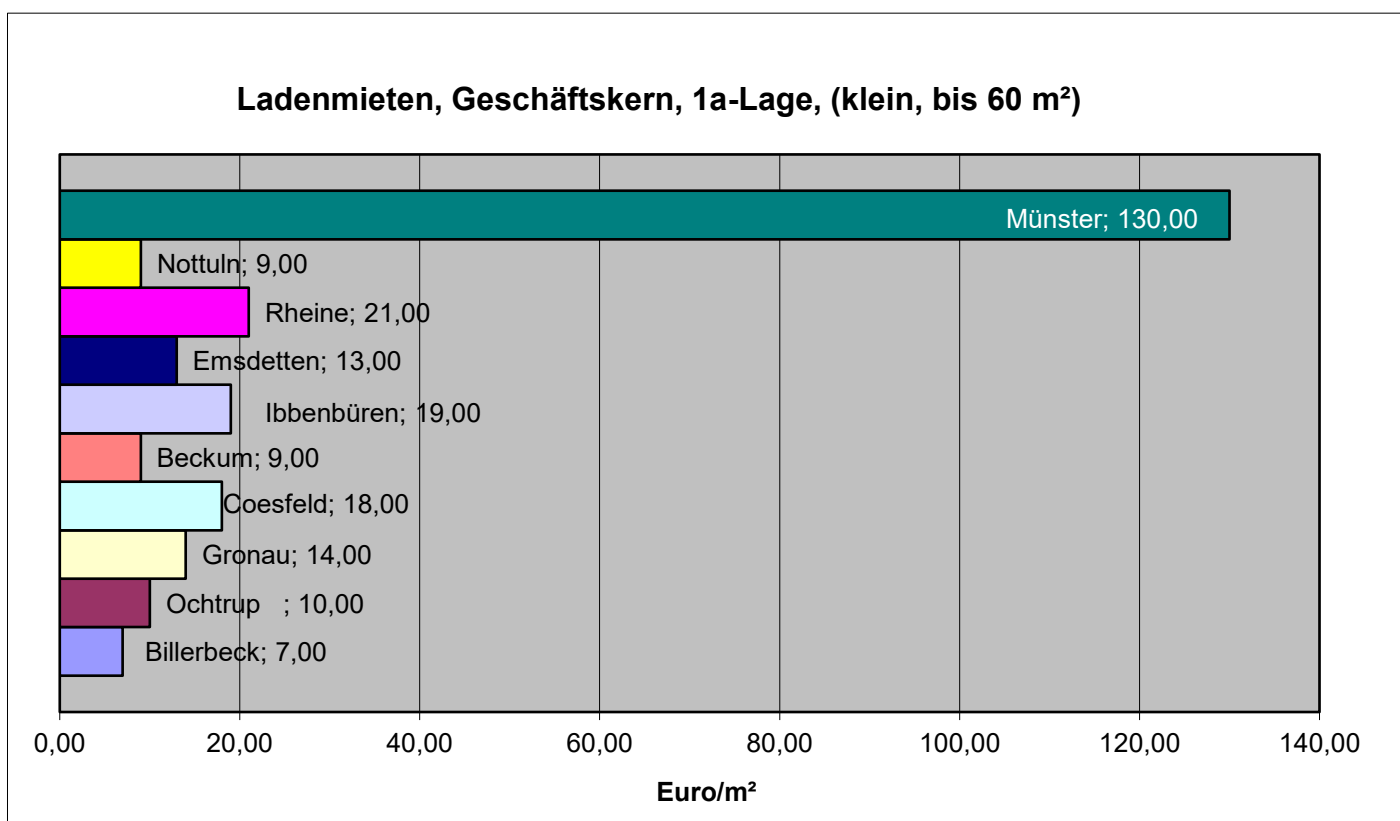
Wertbildend ist überwiegend nur die Lage, da angenommen werden kann, dass bei einer Neuvermietung ohnehin ein Umbau erfolgt.

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		
	2025	2026	%	2025	2026	%	2025	2026	%	2025	2026	%
Münster	130,00	130,00	0,00%	60,00	65,00	-8,33%	37,00	37,00	0,00%	15,00	15,00	0,00%
Nottuln	10,00	9,00	5,00%	7,50	7,00	-6,67%	7,00	7,00	0,00%	6,00	5,50	-8,33%
Rheine	22,00	21,00	-4,55%	17,00	15,50	-8,82%	9,80	9,00	-8,16%	8,30	8,00	-3,61%
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	19,00	-5,00%	15,00	14,00	-6,67%	10,00	8,00	-20,00%	8,00	7,00	-12,50%
Beckum	9,00	9,00	0,00%	6,50	6,00	-7,69%	5,00	4,50	-10,00%	4,50	4,00	-11,11%
Coesfeld	18,00	18,00	0,00%	14,00	13,00	-7,14%	7,00	6,50	-7,14%	5,50	5,50	0,00%
Gronau	14,00	14,00	0,00%	10,00	10,50	5,00%	7,40	7,70	4,05%	6,00	6,30	5,00%
Ochtrup	10,00	10,00	0,00%	8,00	8,00	0,00%	5,30	5,3	0,00%	4,75	4,75	0,00%
Billerbeck	7,00	7,00	0,00%	5,80	5,00	-5,17%	5,50	5,00	-9,09%	4,80	4,50	-6,25%

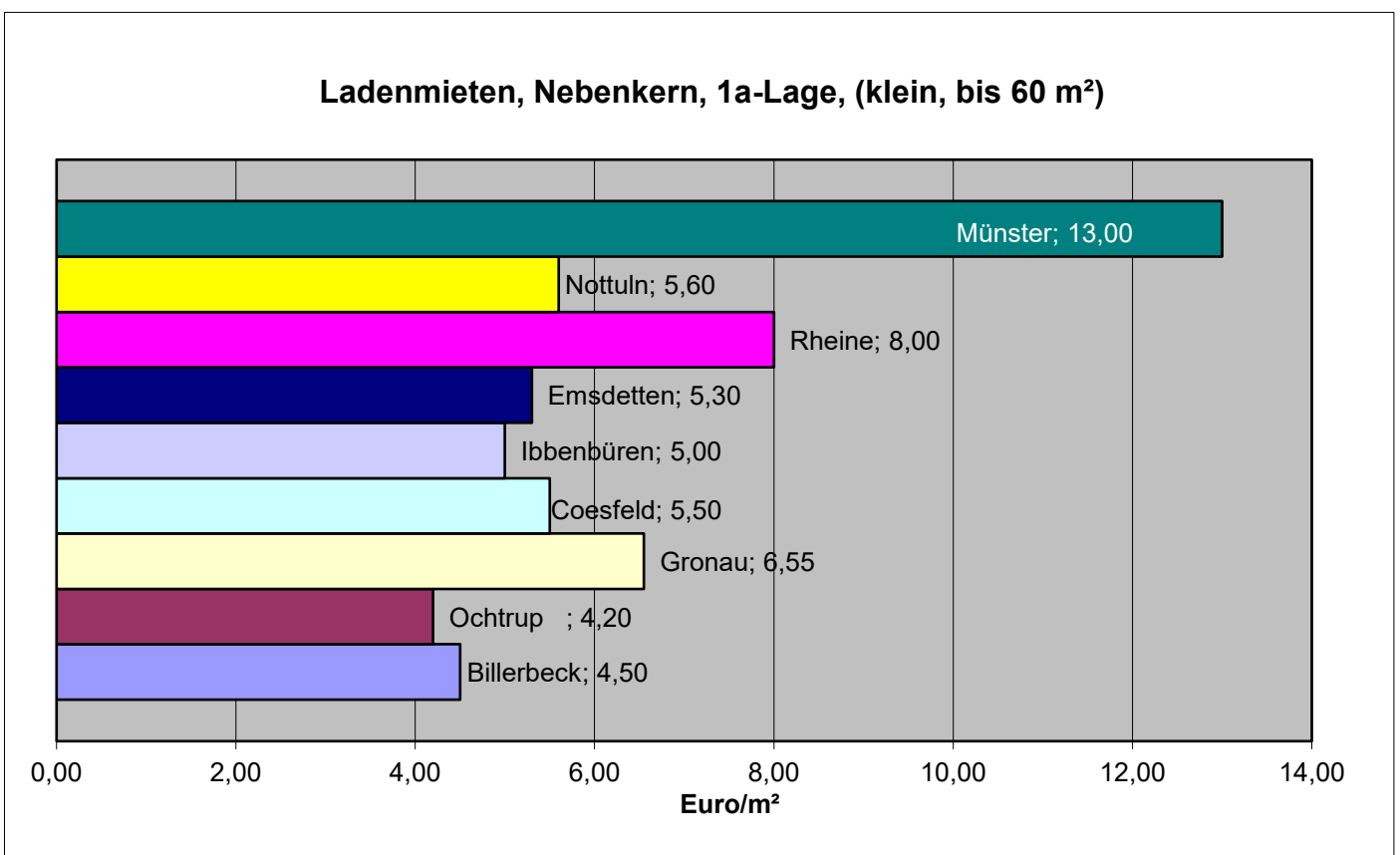
Ladenmieten, Geschäftskern, 1a-Lage, (klein, bis 60 m²)



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	2025	2026	%	2025	2026	%	2025	2026	%	2025	2026
Münster	12,50	13,00	4,00%	9,00	9,50	5,56%	8,00	8,00	0,00%	5,80	6,00	3,45%
Nottuln	5,50	5,60	1,82%	5,30	5,50	3,77%	5,20	5,50	5,77%	5,00	5,20	4,00%
Rheine	8,00	8,00	0,00%	5,00	5,00	0,00%	-	-	-	-	-	-
Emsdetten	5,00	5,30	6,00%	4,00	4,30	7,50%	4,00	4,20	5,00%	4,00	4,00	0,00%
Ibbenbüren	5,00	5,00	0,00%	4,50	4,35	-3,33%	-	-	-	-	-	-
Beckum	4,80	5,00	4,17%	3,80	4,00	5,26%	3,80	3,80	0,00%	3,30	3,30	0,00%
Coesfeld	5,50	5,50	0,00%	-	-	-	-	6,10	-	-	-	-
Gronau	6,10	6,55	7,38%	5,00	5,37	7,33%	-	5,80	-	-	-	-
Ochtrup	4,20	4,20	0,00%	3,50	3,50	0,00%	-	-	-	-	-	-
Billerbeck	4,30	4,50	4,65%	3,80	3,50	-7,89%	3,80	3,80	0,00%	3,40	3,20	-5,88

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:

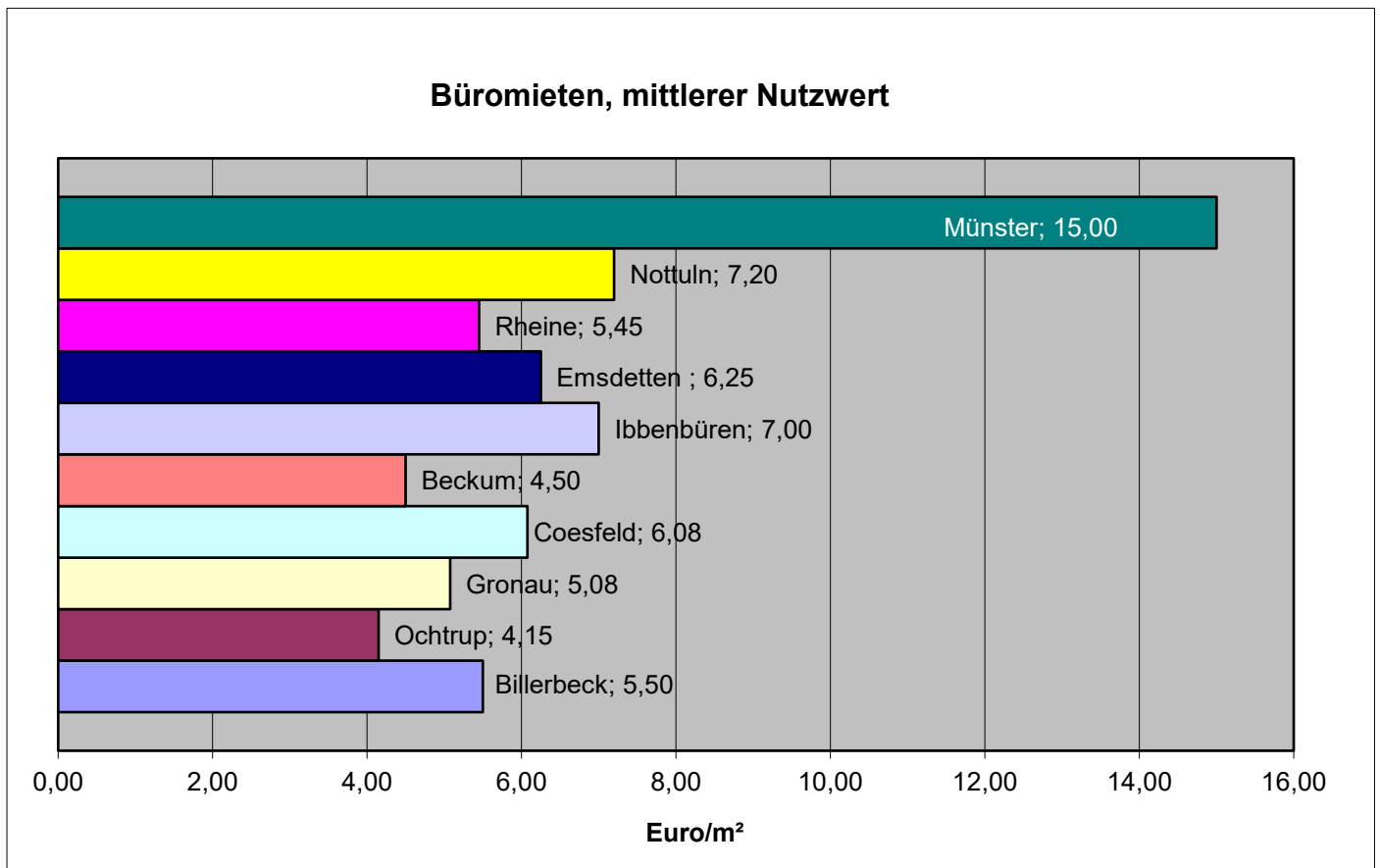
Einfacher Nutzungswert bei Gebäuden in geschäftlicher Randlage, gut erhaltener Neubau der ersten Nachkriegsjahre in gemischt-wirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne besondere Ansprüche an Repräsentation.

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		
	2025	2026	%	2025	2026	%	2025	2026	%
Münster	8,00	8,50	6,25%	14,00	15,00	7,14%	19,00	20,00	5,26%
Nottuln	5,45	5,50	0,92%	7,00	7,20	2,86%	8,95	9,00	0,56%
Rheine	4,30	4,40	2,33%	5,40	5,45	0,93%	7,50	7,75	3,33%
Emsdetten	4,80	5,00	4,17%	6,00	6,25	4,17%	7,50	7,88	5,00%
Ibbenbüren	5,00	5,15	3,00%	7,00	7,00	0,00%	10,00	10,18	1,75%
Beckum	3,50	3,50	0,00%	4,50	4,50	0,00%	5,50	5,50	0,00%
Coesfeld	4,20	4,40	4,76%	5,90	6,08	2,97%	8,00	8,30	3,75%
Gronau	3,90	4,07	4,27%	4,70	5,08	7,98%	6,40	6,63	3,52%
Ochtrup	3,20	3,35	4,69%	4,00	4,15	3,75%	5,30	5,40	1,89%
Billerbeck	4,20	4,20	0,00%	5,50	5,50	0,00%	6,50	6,50	0,00%

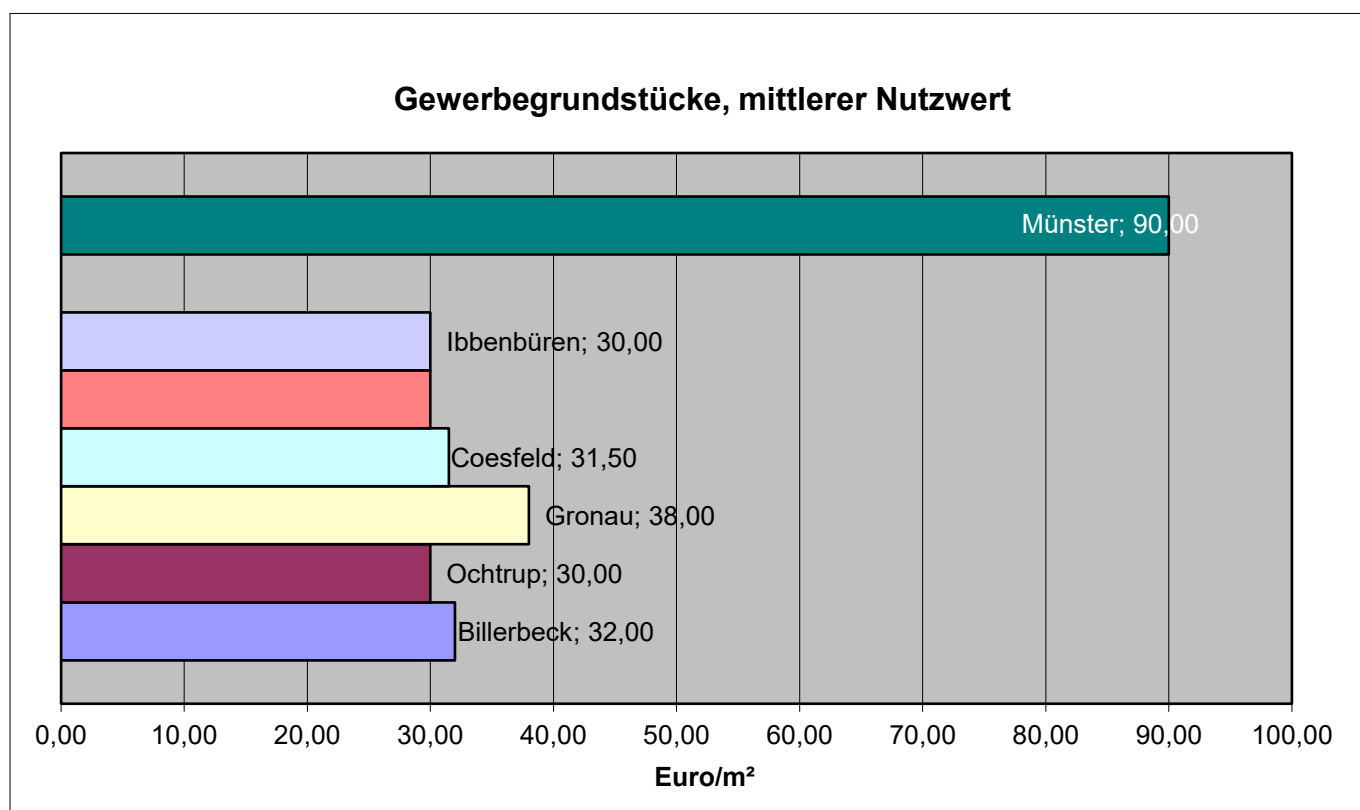


Baugrundstücke im Gewerbegebiet

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		
	2025	2026	%	2025	2026	%	2025	2026	%
Münster	70,00	70,00	0,00%	90,00	90,00	0,00%	140,00	145,00	3,57%
Nottuln	40,00	40,00	0,00%	42,50	44,00	3,53%	45,00	47,50	5,56%
Rheine	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emsdetten	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ibbenbüren	15,00	16,00	6,67%	27,00	30,00	11,11%	42,00	45,00	7,14%
Beckum	25,00	27,00	8,00%	30,00	30,00	0,00%	40,00	43,00	7,50%
Coesfeld	26,00	26,00	0,00%	30,00	31,50	5,00%	40,00	49,00	22,50%
Gronau	32,00	37,00	9,38%	35,00	38,00	8,57%	40,00	43,00	7,50%
Ochtrup	26,00	26,00	0,00%	28,00	30,00	7,14%	31,00	33,00	6,45%
Billerbeck	22,00	22,00	0,00%	30,00	32,00	6,67%	36,00	40,00	11,11%



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

Stefan-Zweig-Str. 71
48161 Münster
Tel. 0251 52 40 98
Fax 0251 52 40 99
info@busch-bensmann.de
www.busch-bensmann.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

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

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

KITTNER Immobilien & Sachverständiger e.K.
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

Magri, Margherita

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

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>

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

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

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

Niesing, Matthias

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

Schorn, Dr. Rüdiger

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

Veltrup, Jan

VL Immobilien GmbH
Steinfurter Str. 101
48149 Münster
Tel. 0151 72283801
info@veltrup-immobilien.de
www.veltrup-immobilien.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. Rüdiger Schorn
Stellv. Vorsitzende:	Anne Bensmann
Rendant:	Paul Matzker