

# Preisspiegel Münster 2024



**RING DEUTSCHER MAKLER – Bezirksverband Münster**

# Preisspiegel Münster 2024

(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.

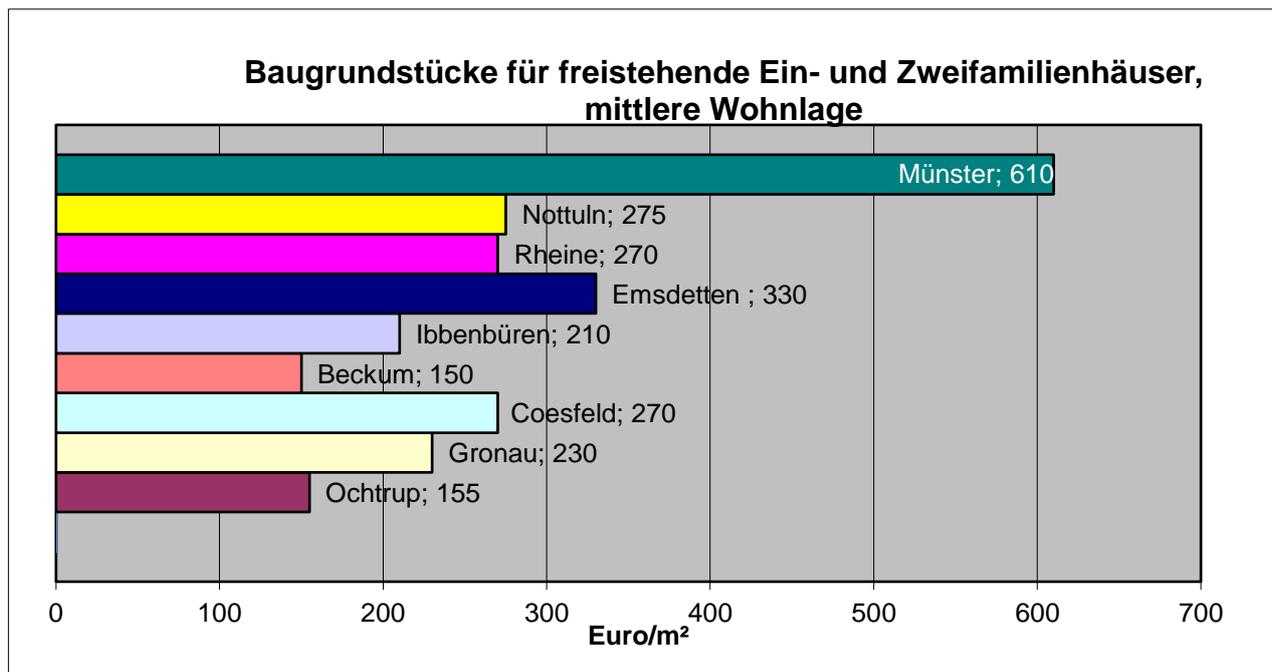
Eine **sehr gute Wohnlage** ist in einem reinen Wohngebiet mit traditioneller Wohn- und Bevölkerungsstruktur anzutreffen; die Bebauung, überwiegend hochwertig, lässt einen hohen Lebensstil der Bewohner erkennen.

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 <sup>2</sup>						
Stadt	normale Wohnlage			mittlere Wohnlage			gute Wohnlage		
	2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024	%
Münster	470	480	2,1%	590	610	3,4%	900	900	0,0%
Nottuln	200	180	-10,0%	285	275	-3,5%	350	330	-5,7%
Rheine	200	180	-10,0%	270	270	0,0%	320	310	-3,1%
Emsdetten	290	300	3,4%	320	330	3,1%	400	415	3,8%
Ibbenbüren	140	150	7,1%	205	210	2,4%	300	320	6,7%
Beckum	130	120	-7,7%	160	150	-6,3%	220	210	-4,5%
Coesfeld	200	210	5,0%	260	270	3,8%	360	370	2,8%
Gronau	200	200	0,0%	230	230	0,0%	270	270	0,0%
Ochtrup	140	140	0,0%	155	155	0,0%	200	200	0,0%

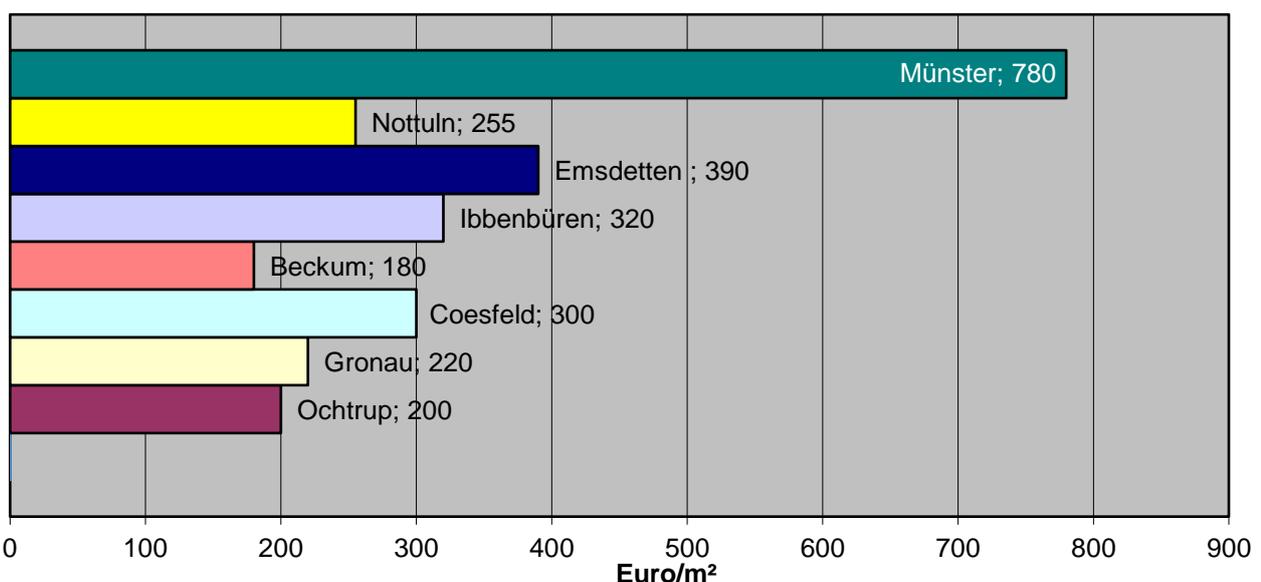


## Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser

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	2023	2024	%	2023	2024	%
Münster	750	780	4,0%	1.100	1.100	0,0%
Nottuln	245	255	4,1%	365	380	4,1%
Rheine	300	320	6,7%	390	400	2,6%
Emsdetten	380	390	2,6%	490	500	2,0%
Ibbenbüren	310	320	3,2%	490	490	0,0%
Beckum	180	180	0,0%	220	210	-4,5%
Coesfeld	290	300	3,4%	370	390	5,4%
Gronau	220	220	0,0%	305	310	1,6%
Ochtrup	200	200	0,0%	240	240	0,0%

### 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche).

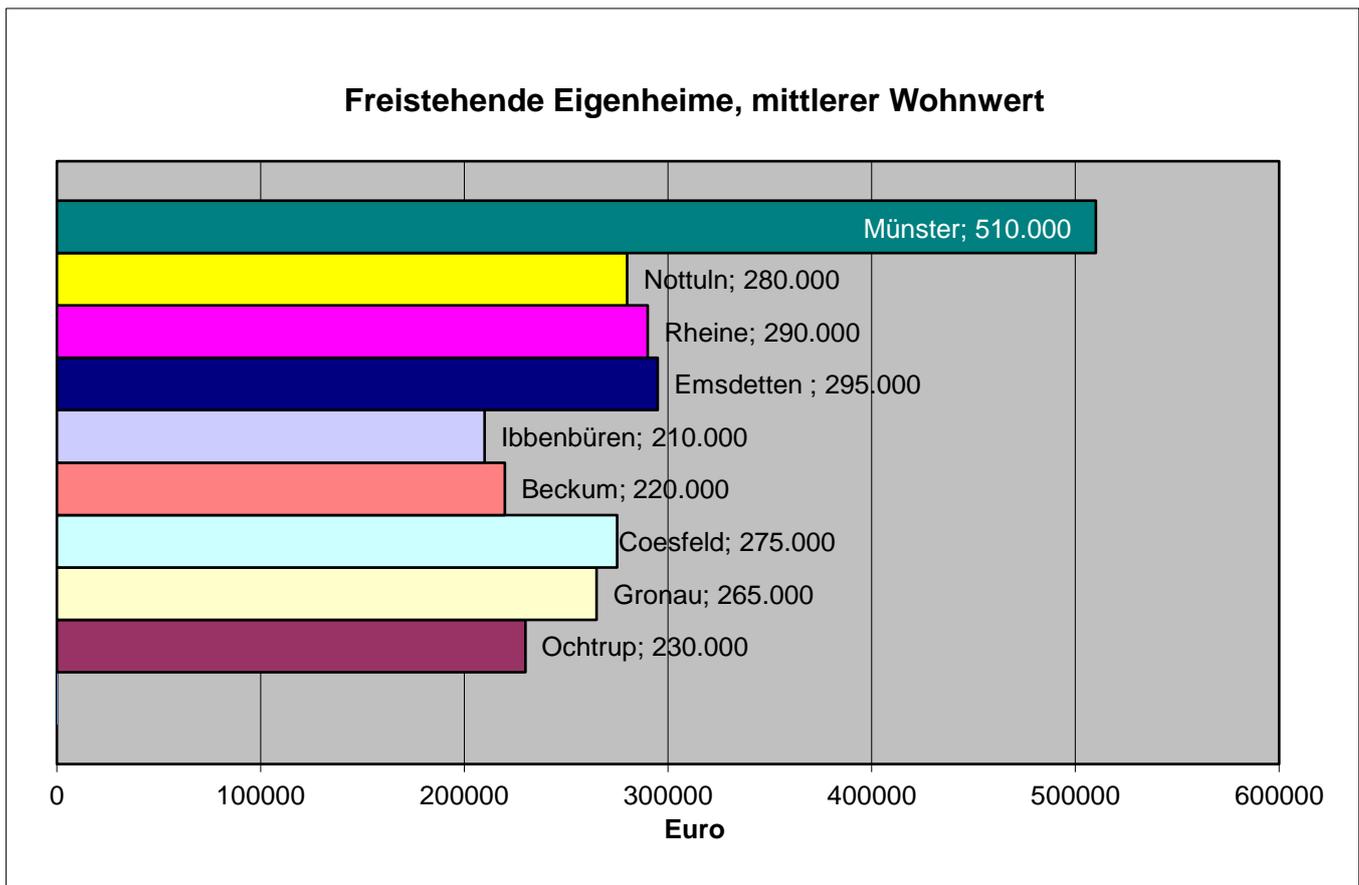
**Mittlerer Wohnwert:** Gebäude mit einem im heutigen Durchschnitt entsprechenden „Standard“ hinsichtlich der Bausubstanz und Ausstattung. Es befindet sich überwiegend im allgemeinen Wohngebiet mit ausgeglichener Bevölkerungsstruktur und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> mit Zentralheizung, 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)

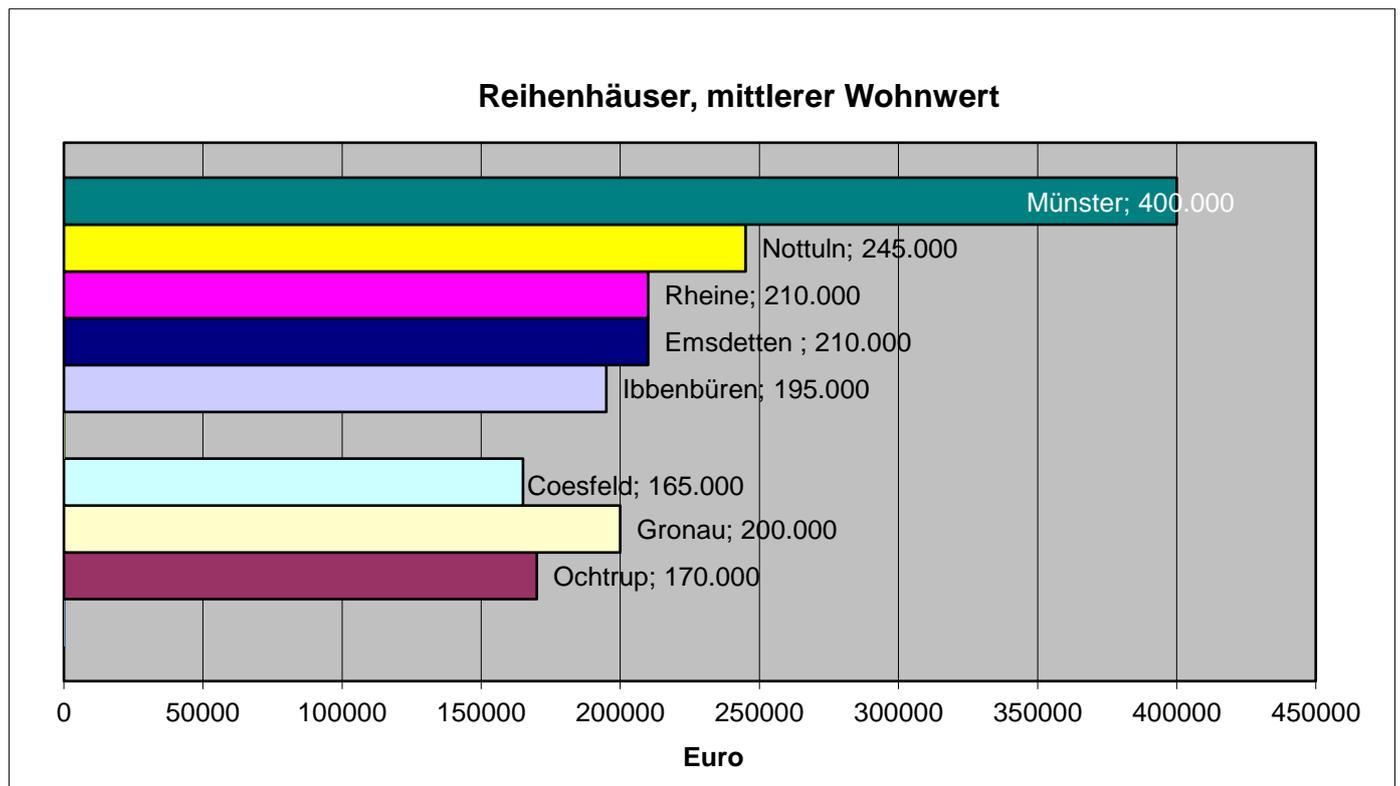
Eigenheime												
Stadt	einf. Wohnw. (ca. 100 m²)			mittl. Wohnw. (ca. 125 m²)			gut. Wohnw. (ca. 150 m²)			sehr gut. Ww. (ca. 200 m²)		
	2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024	%
Münster	390.000	390.000	0,0%	530.000	510.000	-3,8%	670.000	670.000	0,0%	925.000	930.000	0,5%
Nottuln	225.000	220.000	-2,2%	290.000	280.000	-3,4%	395.000	415.000	5,1%	490.000	530.000	8,2%
Rheine	195.000	195.000	0,0%	285.000	290.000	1,8%	340.000	350.000	2,9%	480.000	485.000	1,0%
Emsdetten	215.000	215.000	0,0%	290.000	295.000	1,7%	410.000	420.000	2,4%	520.000	525.000	1,0%
Ibbenbüren	190.000	195.000	2,6%	205.000	210.000	2,4%	330.000	350.000	6,1%	410.000	440.000	7,3%
Beckum	160.000	150.000	-6,3%	230.000	220.000	-4,3%	320.000	320.000	0,0%	420.000	420.000	0,0%
Coesfeld	165.000	160.000	-3,0%	280.000	275.000	-1,8%	380.000	380.000	0,0%	530.000	530.000	0,0%
Gronau	201.000	205.000	2,0%	265.000	265.000	0,0%	326.000	330.000	1,2%	420.000	433.000	3,1%
Ochtrup	177.000	180.000	1,7%	227.000	230.000	1,3%	288.000	290.000	0,7%	343.000	345.000	0,6%



## 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												
Stadt	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> )		
	2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024	%
Münster	300.000	290.000	-3,33%	410.000	400.000	2,44%	450.000	450.000	0,00%	510.000	510.000	0,00%
Nottuln	220.000	220.000	0,00%	240.000	245.000	2,08%	270.000	265.000	1,85%	320.000	320.000	0,00%
Rheine	160.000	165.000	3,13%	205.000	210.000	2,44%	240.000	245.000	2,08%	290.000	295.000	1,72%
Emsdetten	185.000	190.000	2,70%	200.000	210.000	5,00%	230.000	240.000	4,35%	280.000	290.000	3,57%
Ibbenbüren	160.000	170.000	6,25%	190.000	195.000	2,63%	195.000	200.000	2,56%	270.000	290.000	7,41%
Beckum	150.000	150.000	0,00%	170.000	165.000	2,94%	210.000	210.000	0,00%	240.000	240.000	0,00%
Coesfeld	110.000	110.000	0,00%	165.000	165.000	0,00%	195.000	200.000	2,56%	250.000	250.000	0,00%
Gronau	172.000	178.000	3,49%	196.000	200.000	2,04%	206.000	207.000	0,49%	230.000	232.000	0,87%
Ochtrup	144.000	145.000	0,69%	170.000	170.000	0,00%	186.000	190.000	2,15%	215.000	215.000	0,00%



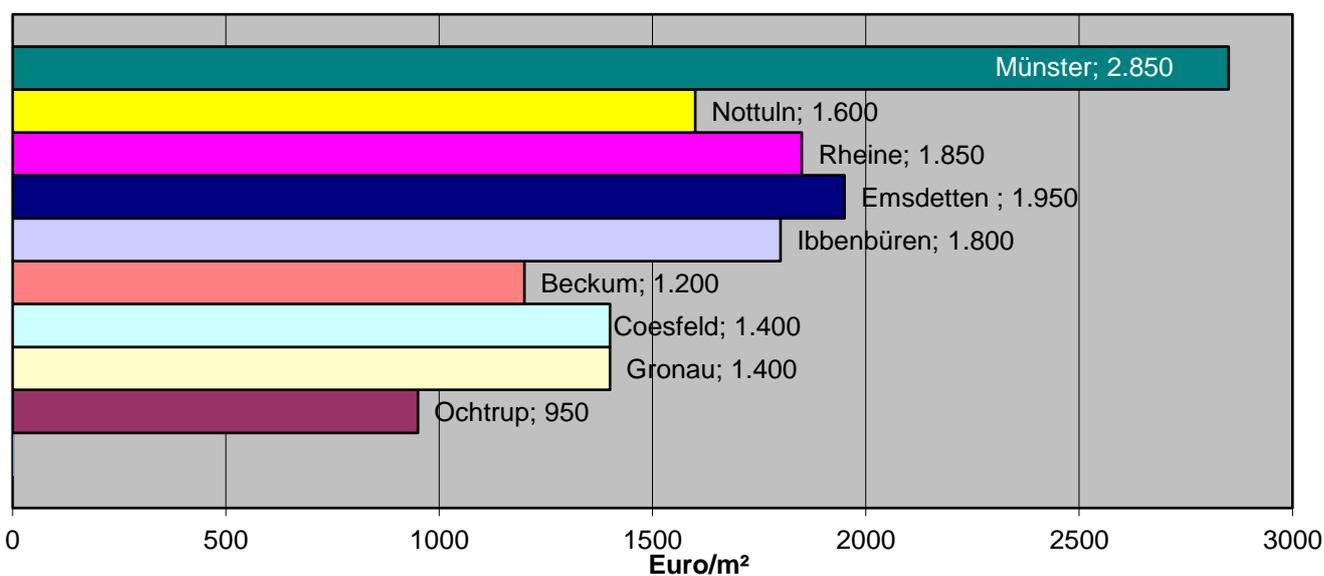
## Eigentumswohnungen

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

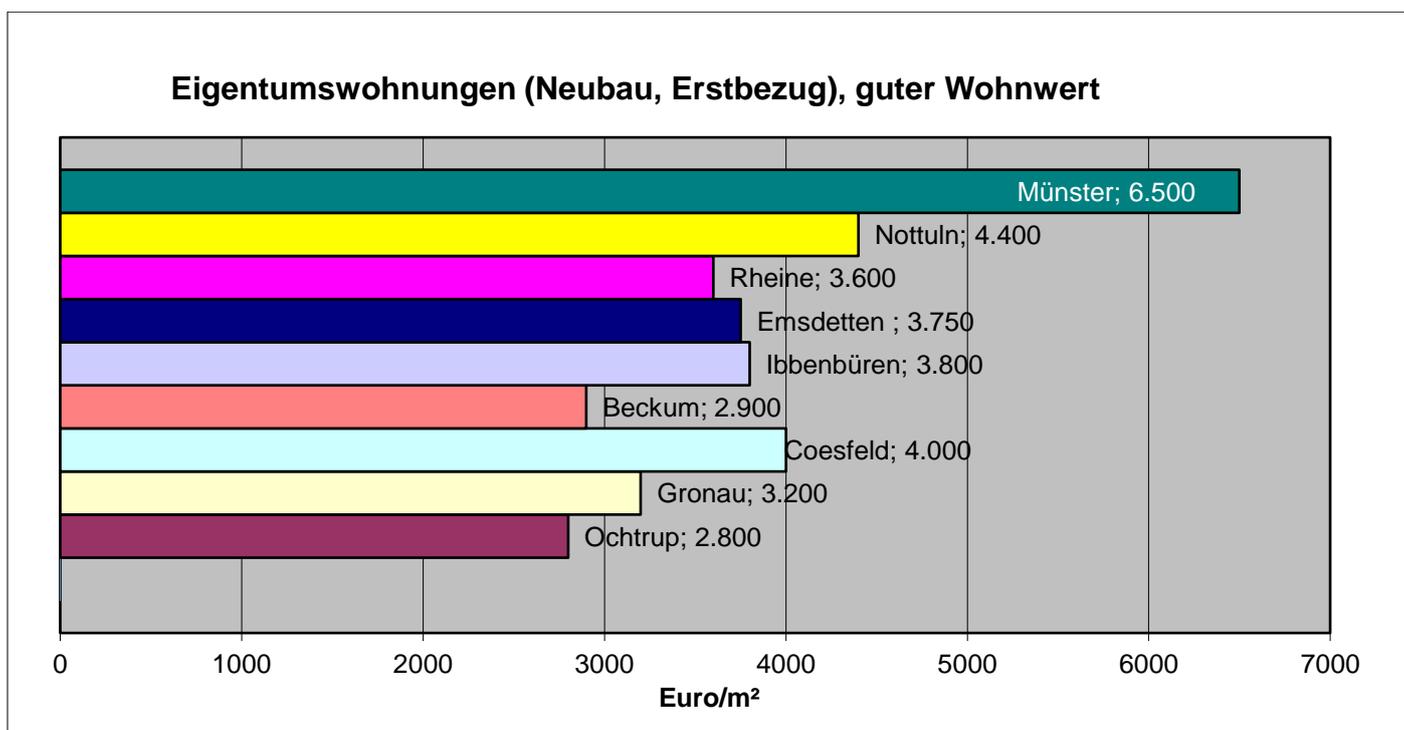
Eigentumswohnungen (3-Zimmer, ca. 70 m <sup>2</sup> , Preis in Euro/m <sup>2</sup> )												
Aus dem Bestand												
Stadt	einfacher Wohnwert			mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert			sehr guter Wohnwert		
	2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024	%
Münster	1.370	1.370	0,00%	2.750	2.850	3,64%	4.530	4.600	1,55%	6.050	6.200	2,48%
Nottuln	1.000	1.000	0,00%	1.600	1.600	0,00%	2.100	2.200	4,76%	3.000	3.200	6,67%
Rheine	970	1.000	3,09%	1.800	1.850	2,78%	2.100	2.150	2,38%	2.700	2.800	3,70%
Emsdetten	1.400	1.450	3,57%	1.900	1.950	2,63%	2.300	2.350	2,17%	2.900	3.000	3,45%
Ibbenbüren	1.500	1.600	6,67%	1.750	1.800	2,86%	2.000	2.150	7,50%	2.800	3.000	7,14%
Beckum	950	900	-5,26%	1.200	1.200	0,00%	1.500	1.500	0,00%	2.000	2.000	0,00%
Coesfeld	1.000	1.000	0,00%	1.350	1.400	3,70%	2.150	2.200	2,33%	2.900	3.000	3,45%
Gronau	950	1.000	5,26%	1.350	1.400	3,70%	1.950	1.950	0,00%	2.250	2.300	2,22%
Ochtrup	750	800	6,67%	900	950	5,56%	1.325	1.400	5,66%	1.750	1.800	2,86%

### Eigentumswohnungen, mittlerer Wohnwert



## Eigentumswohnungen als Neubau bzw. Erstbezug

Eigentumswohnungen (3-Zimmer, ca. 70 m <sup>2</sup> , Preis in Euro/m <sup>2</sup> )									
Neubau - Erstbezug									
Stadt	mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert			sehr guter Wohnwert		
	2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024	%
Münster	4.600	4.800	4,35%	6.000	6.500	8,33%	8.000	8.200	2,50%
Nottuln	-	3.400	-	3.800	4.00	5,26%	4.100	4.300	4,88%
Rheine	3.100	3.200	3,23%	3.500	3.600	2,86%	3.950	4.050	2,53%
Emsdetten	3.400	3.500	2,94%	3.650	3.750	2,74%	4.050	4.150	2,47%
Ibbenbüren	3.400	3.500	2,94%	3.700	3.800	2,70%	4.000	4.000	0,00%
Beckum	-	-	-	2.800	2.900	3,57%	3.100	3.800	22,58%
Coesfeld	3.100	3.200	3,23%	3.800	4.000	5,26%	4.300	4.500	4,65%
Gronau	3.000	3.050	1,67%	3.100	3.200	3,23%	3.300	3.400	3,03%
Ochtrup	2.800	2.900	3,57%	2.700	2.800	3,70%	3.100	3.200	3,23%

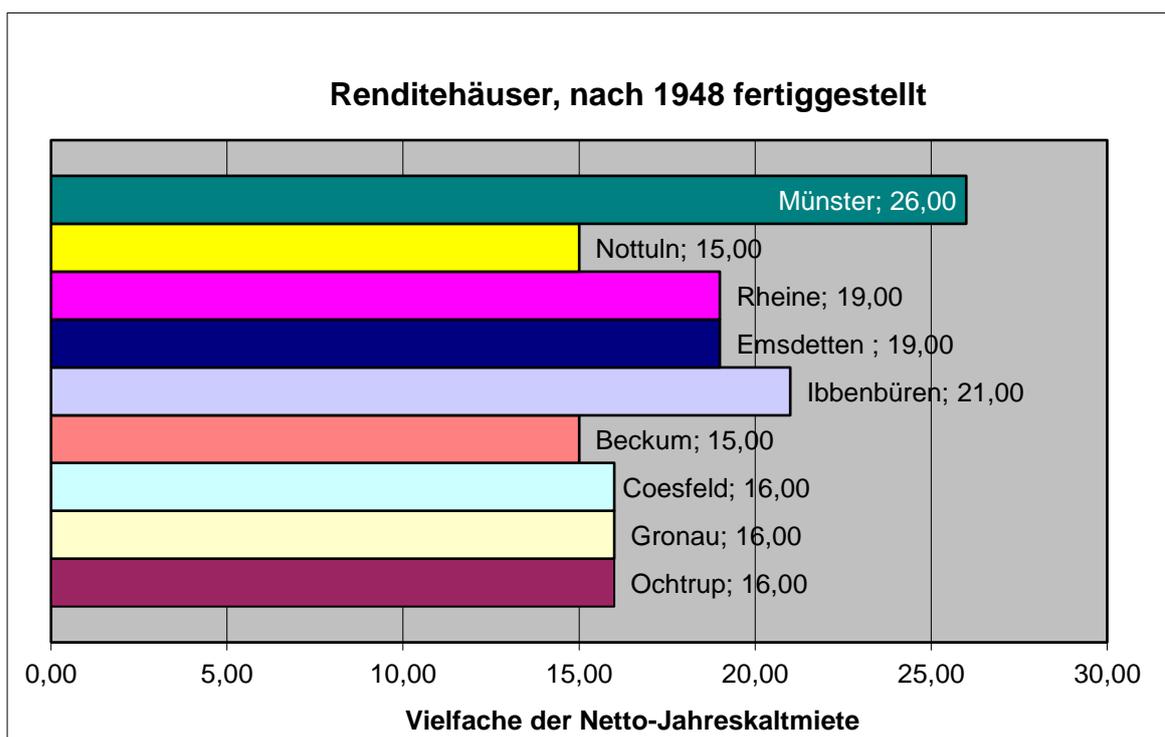


## Rohrertragsfaktoren für Renditehäuser in guten bis mittleren Lagen

Die Preise von Renditeobjekten werden durch einen Vielfältiger (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		
	2023	2024	%	2023	2024	%
Münster	26,00	24,00	-7,69%	28,00	26,00	-7,14%
Nottuln	14,00	13,00	-7,14%	16,00	15,00	-6,25%
Rheine	16,00	15,00	-6,25%	20,00	19,00	-5,00%
Emsdetten	16,00	15,00	-6,25%	20,00	19,00	-5,00%
Ibbenbüren	16,00	16,00	0,00%	22,00	21,00	-4,55%
Beckum	13,00	12,00	-7,69%	16,00	15,00	-6,25%
Coesfeld	12,00	12,00	0,00%	16,50	16,00	-3,03%
Gronau	14,00	14,30	2,14%	16,00	16,00	0,00%
Ochtrup	14,00	14,00	0,00%	16,00	16,00	0,00%



## **Wohnungsmieten**

Es werden jeweils nur die bei **Neuvermietung** erzielten Mietpreise erfasst. Mieten aus dem Bestand sind nicht berücksichtigt. Es handelt sich dabei um die aktuell am Ort erzielten **Nettokaltmieten** für eine 3-Zimmerwohnung mit ca. 70 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).

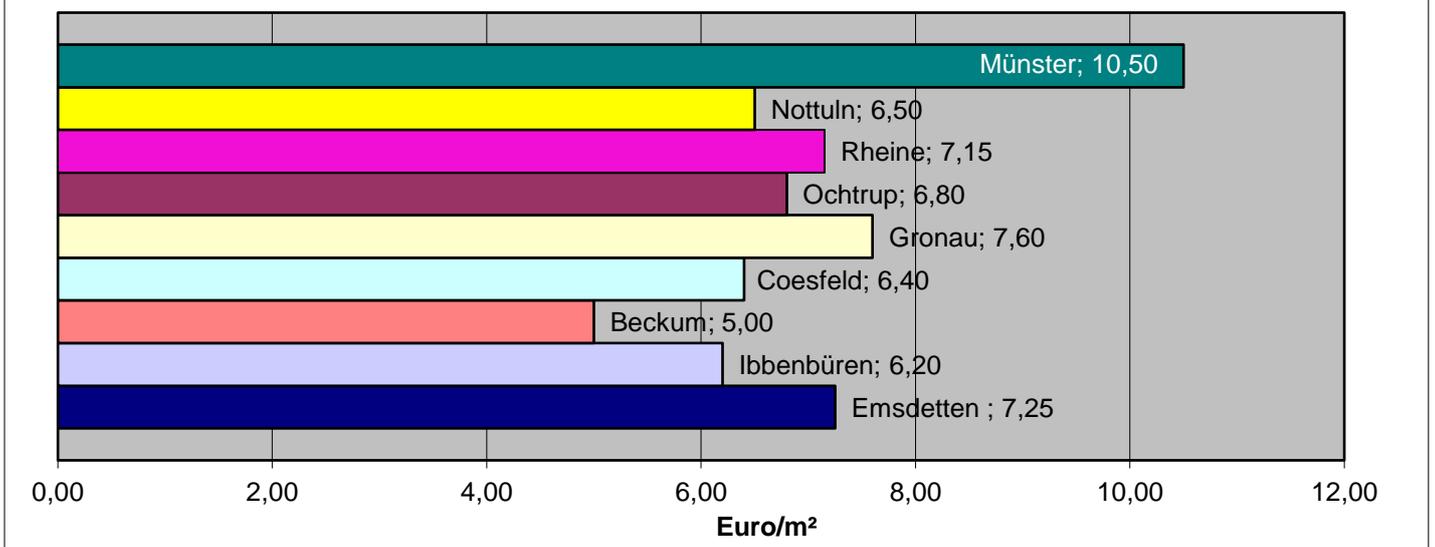
**Mittlerer Wohnwert:** Z. B. Bad und WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichener Bevölkerungsstruktur.

**Guter Wohnwert:** Z. B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, , Balkon, ggf. Fahrstuhl, in guter Wohnlage.

## Wohnungsmieten – Fertigstellung bis 1948

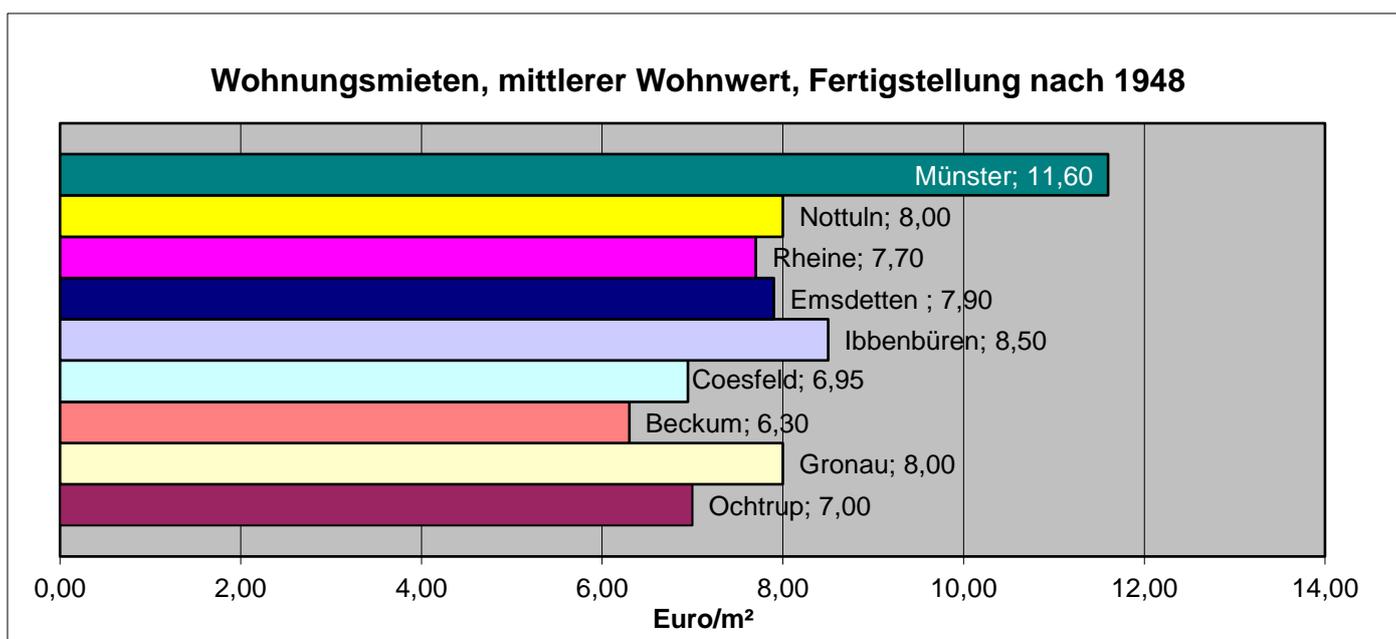
<b>Wohnungsmieten</b>		Netto-Kaltnieten, Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche, monatlich								
Fertigstellung bis 1948										
	3 Zimmer, ca. 70 m <sup>2</sup>									
Stadt	einfacher Wohnwert			mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert			
	2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024	%	
Münster	8,50	8,80	3,53%	10,35	10,50	1,45%	11,45	12,00	4,80%	
Nottuln	6,00	6,00	0,00%	6,50	6,50	0,00%	8,00	8,00	0,00%	
Rheine	5,40	5,70	5,56%	6,80	7,15	5,15%	7,80	7,95	1,92%	
Emsdetten	5,90	6,25	5,93%	6,90	7,25	5,07%	7,50	7,75	3,33%	
Ibbenbüren	5,50	5,50	0,00%	6,00	6,20	3,33%	7,00	7,20	2,86%	
Beckum	4,20	4,20	0,00%	4,80	5,00	4,17%	6,00	6,20	3,33%	
Coesfeld	5,10	5,40	5,88%	6,00	6,40	6,67%	6,80	7,10	4,41%	
Gronau	6,00	6,10	1,67%	7,50	7,60	1,33%	8,60	8,70	1,16%	
Ochtrup	5,50	5,70	3,64%	6,60	6,80	3,03%	8,00	8,20	2,50%	

### Wohnungsmieten, mittlerer Wohnwert, Fertigstellung bis 1948



## Wohnungsmieten - Fertigstellung nach 1948

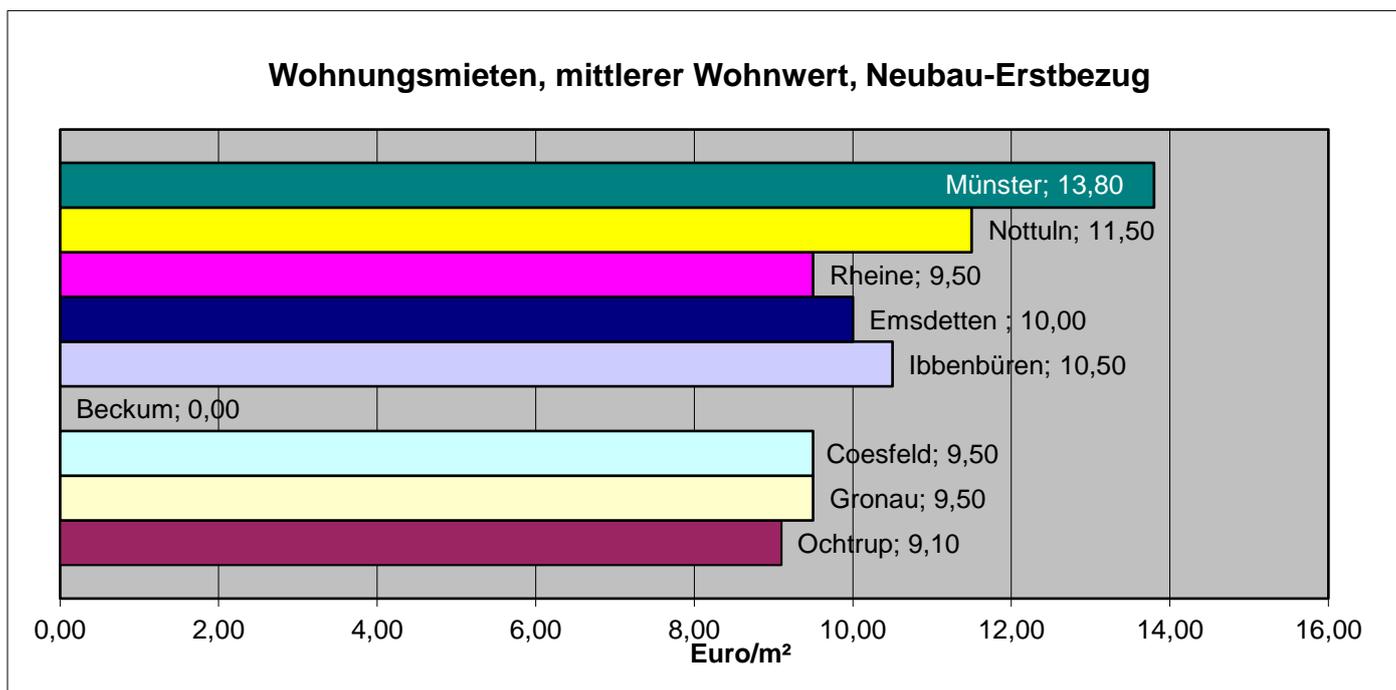
Wohnungsmieten (bezogen auf 3 Zimmer-Netto-Kaltmieten, €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich)									
Fertigstellung nach 1948									
3 Zimmer, ca. 70 m <sup>2</sup>									
	einfacher Wohnwert			mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert		
Stadt	2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024	%
Münster	8,50	9,00	5,88%	11,00	11,60	5,45%	12,60	13,00	3,17%
Nottuln	6,50	6,80	4,62%	7,50	8,00	6,67%	8,30	8,70	4,82%
Rheine	6,00	6,25	4,17%	7,50	7,70	2,67%	8,30	8,50	2,41%
Emsdetten	7,20	7,60	5,56%	7,80	7,90	1,28%	8,50	8,80	3,53%
Ibbenbüren	7,30	7,50	2,74%	8,50	8,50	0,00%	9,00	9,50	5,56%
Beckum	5,50	5,60	1,82%	6,20	6,30	1,61%	6,90	7,00	1,45%
Coesfeld	6,00	6,40	6,67%	6,60	6,95	5,30%	7,50	7,70	2,67%
Gronau	7,20	7,30	1,39%	7,90	8,00	1,27%	9,10	9,20	1,10%
Ochtrup	6,20	6,50	4,84%	6,95	7,00	0,72%	8,20	8,30	1,22%



## Wohnungsmieten Neubau-Erstbezug

Wohnungsmieten (bezogen auf 3 Zimmer-Netto-Kaltnieten, €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich)						
Erstbezug - <b>Neubau</b>						
3 Zimmer, ca. 70 m <sup>2</sup>						
Stadt	mittlerer Wohnwert			guter Wohnwert		
	2023	2024	%	2023	2024	%
Münster	13,00	13,80	6,15%	14,50	15,50	6,90%
Nottuln	11,00	11,50	4,55%	12,00	13,00	8,33%
Rheine	9,00	9,50	5,56%	9,80	10,50	7,14%
Emsdetten	9,50	10,00	5,26%	10,30	11,00	6,80%
Ibbenbüren	10,00	10,50	5,00%	11,50	12,00	4,35%
Beckum	8,00	-	-	9,00	-	-
Coesfeld	9,00	9,50	5,56%	10,00	10,50	5,00%
Gronau	9,00	9,50	5,56%	9,90	10,50	6,06%
Ochtrup	8,80	9,10	3,41%	9,00	9,80	8,89%

**Wohnungsmieten, mittlerer Wohnwert, Neubau-Erstbezug**



## Ladenmieten

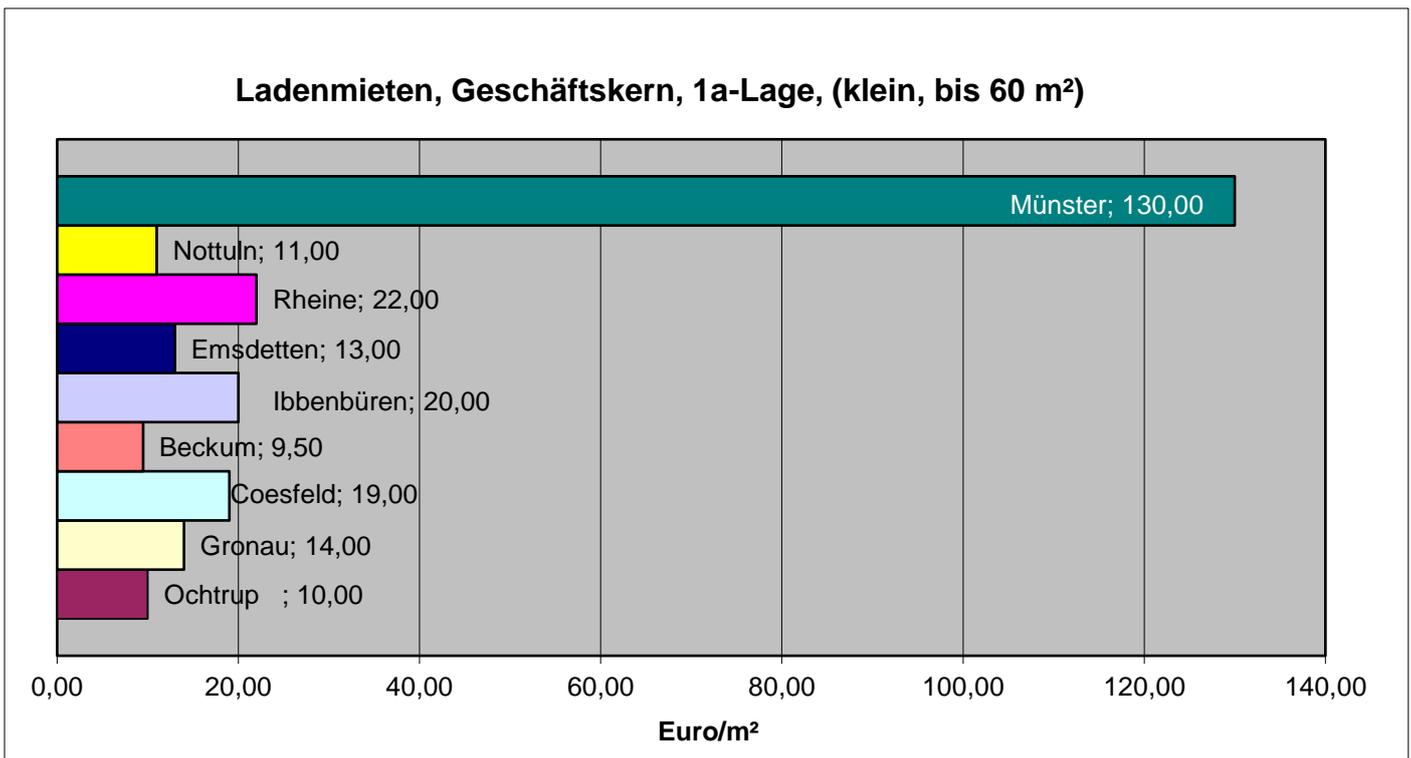
Bei Ladenmieten werden jeweils nur die bei der **Neuvermietung** erzielten Mietpreise erfasst. Mieten aus dem Bestand sind nicht berücksichtigt. Es handelt sich dabei jeweils um die aktuell am Ort erzielten **Netto-Kaltmieten** (€/m<sup>2</sup> monatlich) für Läden zu ebener Erde.

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

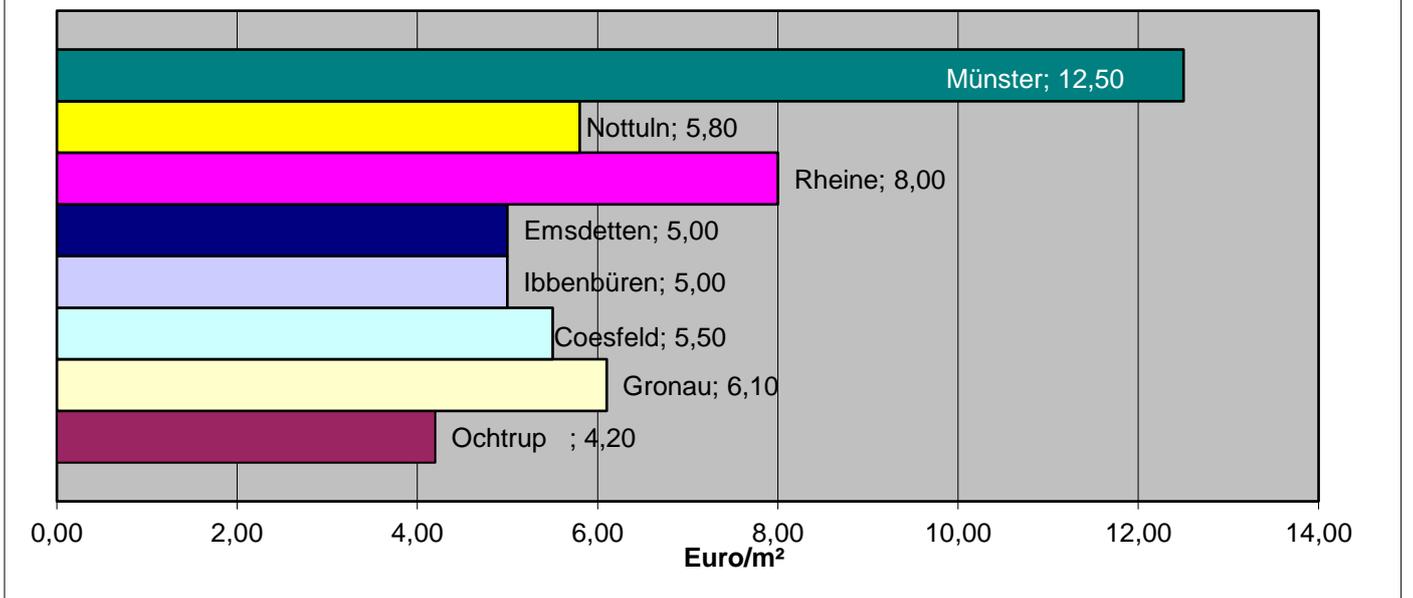
Ladenmieten Netto-Kaltmiete, Euro/m <sup>2</sup> Nutzfläche monatlich (Läden zur ebener Erde)												
Stadt	Geschäftskern						Geschäftskern					
	1a-Lage						1b-Lage					
	klein			groß			klein			groß		
	bis ca. 60 m <sup>2</sup>			ab ca. 100 m <sup>2</sup>			bis ca. 60 m <sup>2</sup>			ab ca. 100 m <sup>2</sup>		
	2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024	%
Münster	150,00	130,00	-13,33%	60,00	60,00	0,00%	27,00	27,00	0,00%	16,00	14,50	-9,38%
Nottuln	12,00	11,00	-8,33%	8,00	8,00	0,00%	8,00	7,50	-6,25%	6,00	5,50	-8,33%
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	10,00	9,50	-5,00%	7,00	6,50	-7,14%	5,50	5,00	-9,09%	4,80	4,50	-6,25%
Coesfeld	20,00	19,00	-5,00%	15,00	14,00	-6,67%	7,50	7,00	-6,67%	5,70	5,50	-3,51%
Gronau	14,00	14,00	0,00%	10,00	10,00	0,00%	7,30	7,40	1,37%	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%



## Ladenmieten im Nebenkern

Ladenmiete n	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	2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024
Münster	12,80	12,50	-2,34%	9,30	9,00	-3,23%	8,50	8,00	-5,88%	6,00	5,80	-3,33%
Nottuln	5,50	5,80	5,45%	5,00	5,30	6,00%	5,00	5,20	4,00%	4,80	5,00	4,17%
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	-	-	-	-	-	-	-
Beckum	5,00	4,80	-4,00%	4,00	3,80	-5,00%	3,80	3,80	0,00%	3,50	3,30	-5,71%
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%	-	-	-	-	-	-

**Ladenmieten, Nebenkern, 1a-Lage, (klein, bis 60 m<sup>2</sup>)**



## **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:

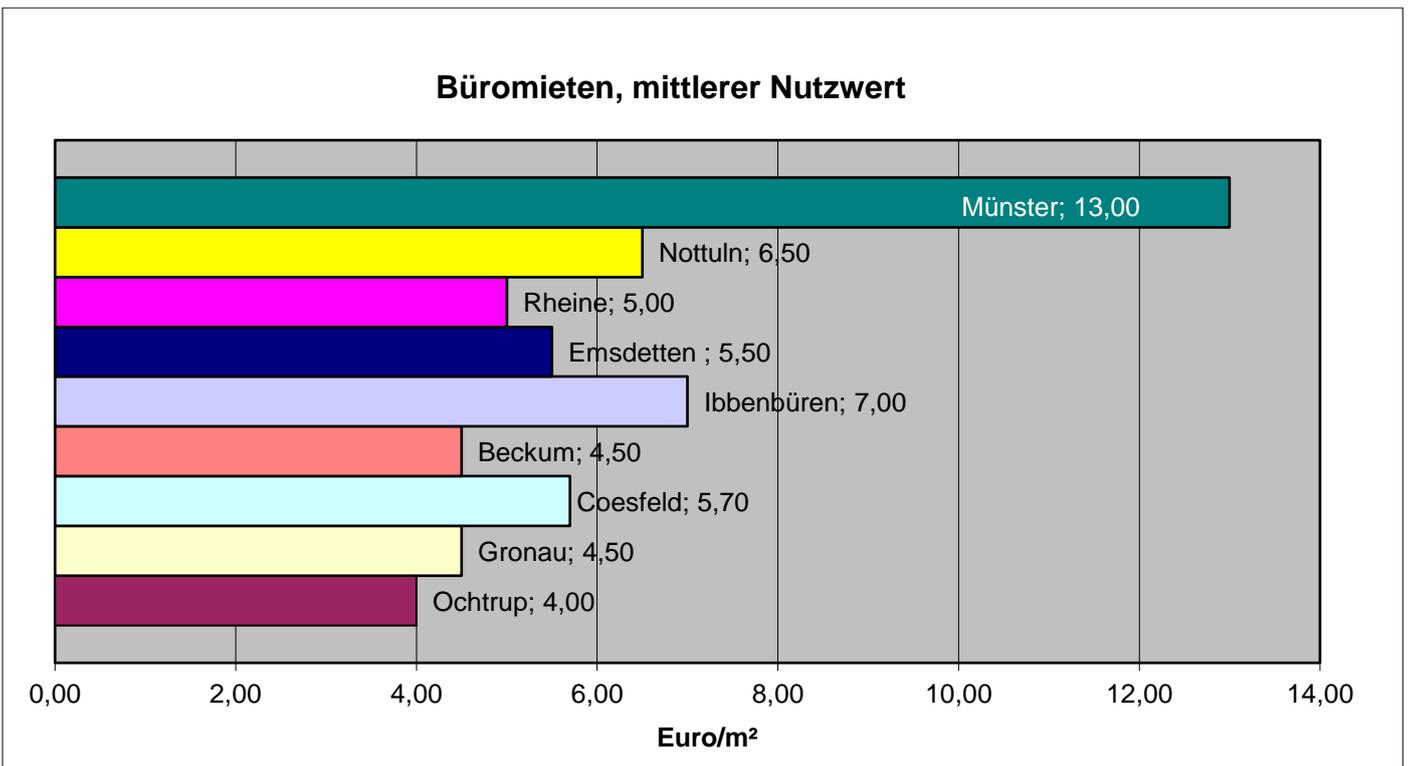
**Einfacher Nutzungswert** bei Gebäuden in geschäftlicher Randlage, gut erhaltener Neubau der ersten Nachkriegsjahre in gemischt-wirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne besondere Ansprüche an Repräsentation.

**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

Büromieten Netto-Kaltmieten, Euro/m <sup>2</sup> Nutzfläche, monatlich									
Lage und Qualität berücksichtigt									
Stadt	einfacher Nutzungswert			mittl. Nutzungswert			guter Nutzungswert		
	2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024	%
Münster	8,00	8,00	0,00%	12,90	13,00	0,78%	16,30	17,50	7,36%
Nottuln	4,80	5,00	4,17%	6,00	6,50	8,33%	8,00	8,50	6,25%
Rheine	4,00	4,00	0,00%	5,00	5,00	0,00%	7,00	7,00	0,00%
Emsdetten	4,50	4,50	0,00%	5,50	5,50	0,00%	7,00	7,00	0,00%
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	4,00	0,00%	5,50	5,70	3,64%	7,20	7,50	4,17%
Gronau	3,75	3,85	2,67%	4,50	4,50	0,00%	6,40	6,35	-0,78%
Ochtrup	3,20	3,20	0,00%	4,00	4,00	0,00%	5,30	5,30	0,00%

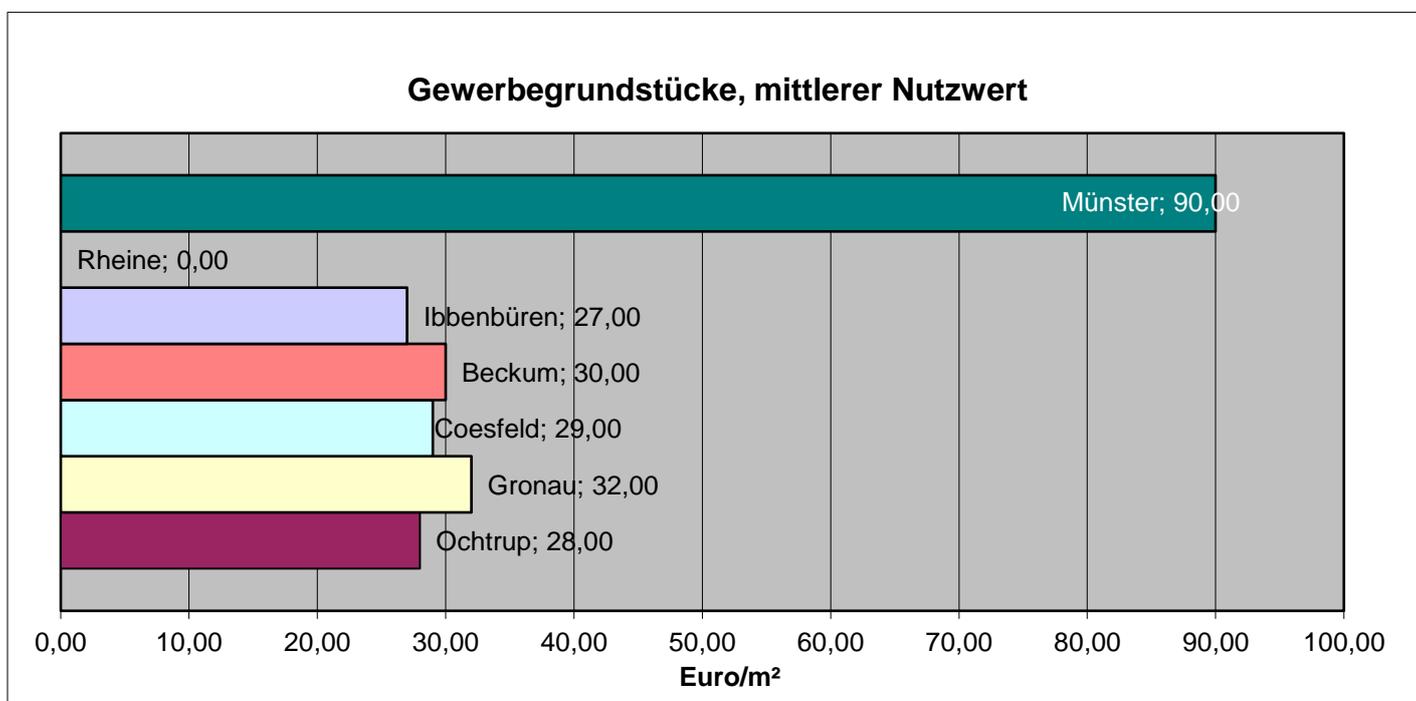


## Baugrundstücke im Gewerbegebiet

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						
			einfacher Nutzungswert			mittlerer Nutzungswert			guter Nutzungswert
Stadt	2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024	%
Münster	68,00	70,00	2,94%	88,00	90,00	2,27%	135,00	140,00	3,70%
Nottuln	-	40,00	-	-	42,50	-	-	45,00	-
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	24,00	25,00	4,17%	27,00	29,00	7,41%	36,00	38,00	5,56%
Gronau	29,00	30,00	3,45%	30,00	32,00	6,67%	35,00	37,00	5,71%
Ochtrup	26,00	26,00	0,00%	28,00	28,00	0,00%	31,00	31,00	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

**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

**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

## **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