

# Wohnimmobilien- Marktbericht Münster

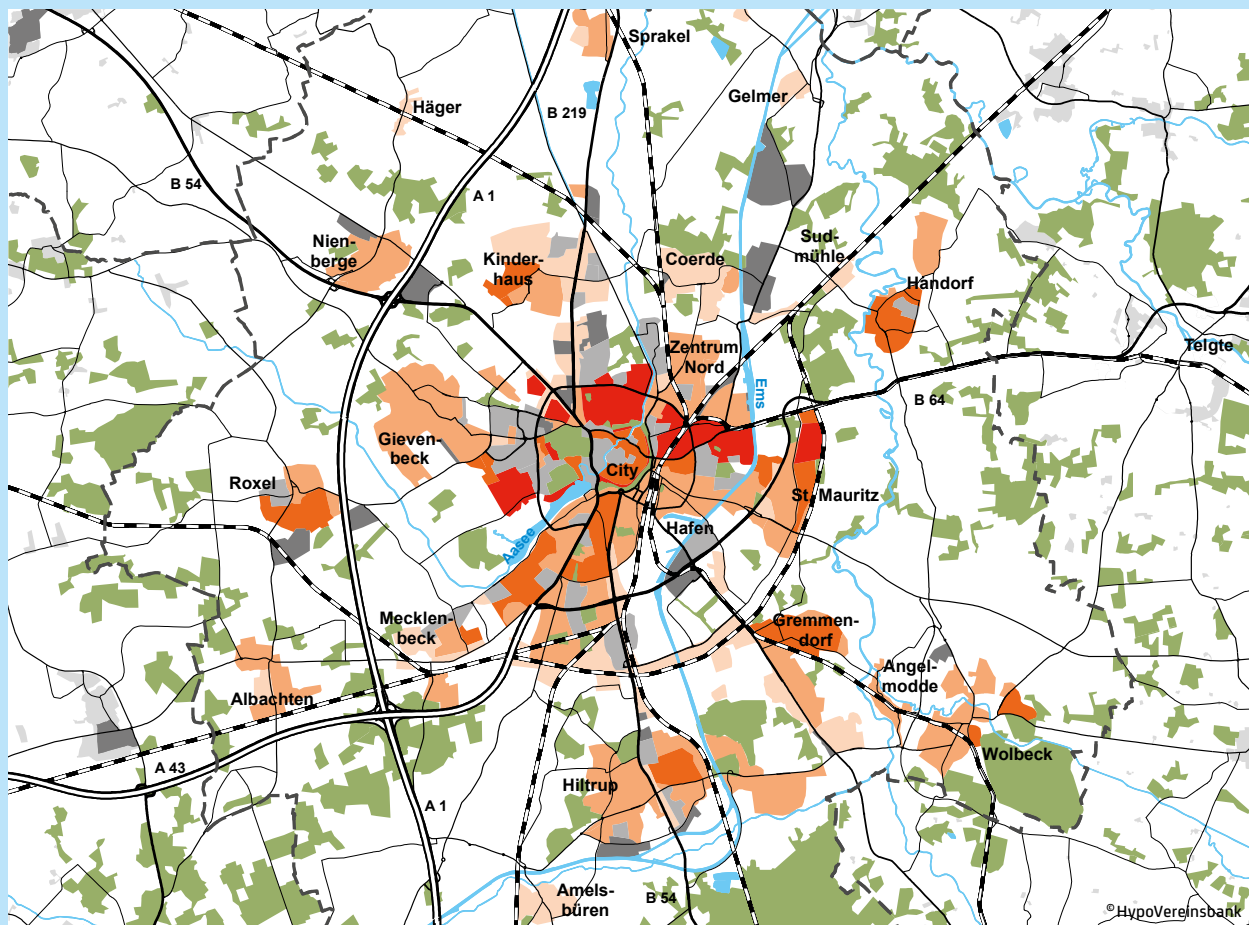
Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen  
und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte,  
Trends und Perspektiven.

Oktober 2021

Die Bank für alles,  
was wichtig ist.

 **HypoVereinsbank**  
Member of  **UniCredit**

# Wohnimmobilienmarkt Stadt Münster: Mieten und Preise auf einen Blick



- sehr gute Lage
- gute Lage
- einfache Lage
- Sonderfläche
- Gewerbe / Industrie
- sonstige Städte und Orte
- Grünfläche
- Gewässer
- Stadtgrenze
- Hauptverkehrsstraße
- Eisenbahnlinie
- Autobahn

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
<b>Mietpreise (Neuvermietung)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK Trend	13,50–16,00 ↗	12,00–14,00 ↗	10,00–12,50 ↗	8,00–10,50 ↗
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	6.300–7.800 ↗	5.300–6.600 ↗	4.000–5.500 ↗	geringes Angebot
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>2</sup></b> bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	4.300–5.700 ↗	3.900–4.500 ↗	2.400–4.100 ↗	1.900–2.600 ↗
<b>Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)</b>				
Einfamilienhäuser <sup>3</sup> (in Tsd. €)	820–1.200	680–840	580–700	480–590
Doppelhaushälften <sup>4</sup> (in Tsd. €)	700–930	590–730	480–600	430–510
Reihenhäuser <sup>5</sup> (in Tsd. €)	geringes Angebot	550–640	450–560	400–460
Bauland <sup>6</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	760–1.200	570–780	400–580	260–410

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

<sup>1</sup> Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>2</sup> Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>3</sup> mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>4</sup> mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>5</sup> mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>6</sup> durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

# Die Marktübersicht

## Rahmenbedingungen

- Das prosperierende Oberzentrum hat im ländlich geprägten Nordwestfalen ein Einzugsgebiet von rd. 1,2 Mio. Menschen. Mit einer Vielzahl an Dienstleistern und Behörden gilt Münster als der „Schreibtisch Westfalens“. Bedeutend für die Wirtschaft sind zudem die Bio-, Informations- und Nanotechnologie. Die Domstadt mit ihrer historischen Altstadt ist zudem drittgrößter Universitätsstandort in Deutschland und dank der großen Zahl an Instituten ein anerkannter Wissenschaftsstandort.
- Münster zieht als sogenannte „Schwarmstadt“ in hohem Maße vor allem junge Menschen an. Daher wächst sie seit der Jahrtausendwende Jahr für Jahr deutlich. Dieser Trend dürfte bis auf Weiteres anhalten.
- Die Stadt ist sehr gut erreichbar. Die Autobahnen A 1 und A 43 streifen die Stadt. Mit ihrem ICE-Bahnhof ist sie zudem Bahnknotenpunkt und der Flughafen Münster / Osnabrück liegt nicht weit entfernt.

## Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Der Wohnimmobilienmarkt gilt traditionell als sehr solide. Krisenbedingte negative Auswirkungen sind bisher nahezu ausgeblieben. Kaum niedrigere Umsatzzahlen und überproportional steigende Wohnimmobilienpreise charakterisierten die 17 Monate unter Pandemiebedingungen.
- Münster zählt zu den NRW-Kommunen mit dem höchsten Bauvolumen (bezogen auf die Einwohnerzahl). Die jüngste Bauleistung dürfte mit allein knapp 1.700 neu gebauten Einheiten den seitens der Stadt auf jährlich 2.000 Wohneinheiten/WE bezifferten zusätzlichen Bedarf in etwa erreicht haben. Im Zuge des Baulandprogramms sind zudem einige große Maßnahmen im Bau (u.a. „York-“ und „Oxford-Quartier“, rd. 3.000 WE) oder werden vorbereitet, was für eine weiterhin rege Bautätigkeit sorgen dürfte.
- Als beliebteste und teuerste Wohnlagen gelten der historische Stadtkern (Kreuzviertel, Promenade), der Aasee (Sensdruper Höhe) und St. Mauritz.

## Markt für Baugrundstücke und Eigenheime

- Eine eher noch gestiegene Nachfrage nach Baugrund oder einem Eigenheim trifft auf ein schwaches Angebot, sodass sich die Preisspirale immer schneller dreht.
- Ältere Häuser sind somit keine echte preisgünstigere Alternative mehr. Das pandemiebedingt begrenzte Angebot (Kontaktbeschränkungen) hat die Preiseentwicklung noch einmal beschleunigt.
- Die Nachfrage nach Bauland kann nicht gedeckt werden. Daher werden immer wieder Areale ausgewiesen, die zumindest in Teilflächen Bauplätze oder Bauträgerhäuser vorsehen. In den kommenden Jahren sollen einige solcher Mischgebiete erschlossen werden, u.a.: „Am Dornbusch“ / Amelsbüren 170 WE, „Albachten-Ost“ / Albachten 475 WE, „Südlich Berdel“ / Wolbeck 300 WE (Zahl der WE jeweils inkl. Geschosswohnungsbau).

## Markt für Eigentumswohnungen

- Eigentumswohnungen werden angesichts der größeren Verfügbarkeit für Eigennutzer und der hohen Eigenheim-

preise für Eigentümer immer bedeutsamer. Zusammen mit der regen Nachfrage der Kapitalanleger bewegen sich daher Umsatzzahlen und Preise auf hohem Niveau.

- Die in der jüngeren Vergangenheit große Zahl an Neubauobjekten ist somit zügig vom Markt aufgenommen worden. Besonders viele Einheiten entstanden im zentrumsnahen Bereich, wohl ein Grund für die beachtlichen Preissteigerungen im vergangenen Jahr. Das zuletzt leicht rückläufige Angebot beschleunigt die Preisdynamik zusätzlich.
- Die Preise für ältere Objekte steigen parallel, wobei sich jüngst vor allem Bestände in den äußeren Stadtteilen in besonderem Maße verteuert haben.

## Mietwohnungsmarkt

- Obwohl zuletzt mehr Mietwohnungen errichtet wurden, ist der Wohnungsmarkt stark angespannt. Die aktuelle Leerstandsrate von unzureichenden 0,4% dokumentiert eindrücklich den vorherrschenden Mangel.
- Die Mieten steigen dementsprechend stark und anhaltend. In den vergangenen vier Jahren ist laut Mietspiegel ein Plus von nahezu 4,5% p.a. zu beobachten und damit eine Preisentwicklung wie in kaum einer anderen nordrheinwestfälischen Stadt.
- Die kontinuierlich wachsende Zahl an Studierenden (knapp 62.000) verschärft die Versorgungsproblematik besonders im stark nachgefragten und gleichzeitig schrumpfenden unteren Preissegment.

## Perspektiven

- Das Marktumfeld bleibt mit Blick auf die bisher weitgehende Unabhängigkeit des Wohnungsmarktes von der Viruskrise, das niedrige Zinsniveau und die wachsende Einwohnerzahl weiterhin positiv.
- Ein generelles Ende der Preisrallye ist vorerst nicht in Sicht. Dieses ist erst dann zu erwarten, wenn die Nachfrage z. B. durch maßgeblich steigende Zinsen oder ausbleibende Zuzüge nachhaltig deutlich sinkt. Inwieweit allein das hohe Preisniveau den Preisauftrieb abbremst, bleibt abzuwarten.
- Im Zuge des Baulandprogramms der Stadt sind 10.000 neue Wohnungen bis 2025 geplant. Dies sollte allerdings zumindest zu einer Stabilisierung des Marktes, bestenfalls zu einer Minderung des Preisauftriebs beitragen – insbesondere im favorisierten Mietwohnungssegment.

Annette Kremer / Ralf Tietz

Stadt Münster		Trend
Einwohnerstand (12 / 2020)	316.403	↻
Arbeitslosenquote (07 / 2021) Stadt; alle zivilen Erwerbspersonen	5,1%	➔
Kaufkraftkennziffer (2021) Bundesdurchschnitt = 100	101,5	➔
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2020)	1.683	➔

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit  
\* einschl. Wohnheimen

# Mein Lebenswerk „Immobilie“ braucht einen Finanzplan mit Weitblick.

HVB  
Baufinanzierung  
Bis zu 30 Jahre  
Zinsgarantie

Eigenkapital ansparen, günstig finanzieren, Anschlussfinanzierung sichern, für Modernisierungen und Renovierungen vorsorgen. Mit den Finanzierungs- und Bausparlösungen von HypoVereinsbank und Wüstenrot Bausparkasse verwirklichen Sie Ihr Immobilienvorhaben ganz nach Ihren Wünschen.

## Ihre HVB Immobilienfinanzierungs-Spezialisten

### Privatkunden und Private Banking

Peter Schellenberg | 0201 87240 59 | peter.schellenberg@unicredit.de  
Nicole Spratte | 0211 8986 508 | nicole.spratte@unicredit.de

### Wealth Management

Hans-Jürgen Oelrich | 0211 8986 330 | hans-juergen.oelrich@unicredit.de

### Geschäftskunden

Alexander Bröhl | 0151 17485653 | alexander.broehl@unicredit.de

### Gewerbliche Immobilienkunden

Selcuk Polat | 0211 8986-146 | selcuk.polat@unicredit.de



Die Bank für alles,  
was wichtig ist.



**Angabenvorbehalt:** Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

**Copyright:** Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

**Herausgeber:** UniCredit Bank GmbH | PPV2 | Arabellastraße 12 | 81925 München