

# MÜNSTER

Einwohner: 299 708 +++ Zuwachs privater Haushalte: 8,24 % +++ Arbeitslosenquote: 5,9 % +++ ø Pro-Kopf-Einkommen: 21932 €/Jahr +++ ø Kaufpreis Wohnung: 2276 €/qm +++ ø Miete: 8,16 €/qm +++ ø Mietrendite 4,47 %

Quelle und Erläuterung siehe Seite 129

## AUF EINEN BLICK

Die Preisrally ist vorerst zwar beendet, günstiger werden die Immobilien in der Universitätsstadt allerdings auch nicht. Der stetige Zustrom an Studenten hält die Nachfrage nach Single-Wohnungen hoch. In den besonders begehrten zentralen Lagen von Münster sinkt die Mietrendite teilweise extrem



**Draußen nur Bänkchen:** Im Sommer wird der Kaffee in der Kreuzstraße draußen serviert. Das Viertel rund um die Überseekirche zählt zu den begehrtesten der Stadt

Einem knappen Angebot stehen in Münster eine hohe Nachfrage und hohe Ansprüche gegenüber. Die rund 55 000 Studenten der Stadt wollen zentral wohnen und sind kaum bereit, auf umliegende Stadtviertel auszuweichen. Käufer wollen gepflegte Bestandsimmobilien oder nach modernen Standards errichtete Neubauten, sind aber preissensibler geworden. „Die Leute kaufen nicht mehr alles, was auf dem Markt ist“, sagt Stephan Harling, Gesellschafter bei Harling Immobilien. „Exzessive Steigerungen wie in den vergangenen Jahren sehen wir nicht mehr, der Markt pendelt sich auf hohem Niveau ein.“

Trotzdem spielt die Stadt preislich in Nordrhein-Westfalen bei den Großen mit: Laut LEG Wohnungsmarktreport 2014 war Münster 2013 insgesamt die Stadt mit den dritthöchsten Mieten – nach Köln und Düsseldorf. Die Nachfrage nach Mietwohnungen, besonders nach Single-Apartments, reißt nicht ab. Münster ist Universitätsstadt und Sitz zahlreicher Gerichte und Verwaltungseinrichtungen. Die gute Wirtschaftslage und die hohe Lebensqualität sorgen für einen steten Be-

völkerungszuwachs. Bis 2020 rechnet die Stadt mit 12400 zusätzlichen Einwohnern. Eng wird es im Domviertel, in St. Mauritz und Sentrup, wo die Mieten zwischen 8,30 Euro und 10,43 Euro pro Quadratmeter liegen. Die Quadratmeterpreise für Wohneigentum haben im vergangenen Jahr zugelegt und im Kreuzviertel bereits die Marke von 3500 Euro geknackt. Wer hier kauft, um zu vermieten, sollte ganz genau hinschauen: Die Mietrendite liegt mit Ausnahme von Sentrup in allen Szenevierteln bereits unter vier Prozent. Etwas entspannter ist die Lage in Gievenbeck, das in der Nähe des Universitätsklinikums liegt. Hier kostet Wohnraum 7,56 pro Quadratmeter. Doch selbst günstige Mietwohnungen sind nicht mehr billig: „Für umzugswillige Haushalte, die auf Lage und Qualität weniger großen Wert legen (können), war Münster die Stadt mit dem viert teuersten Angebot im gesamten Bundesland“, heißt es im LEG Wohnungsmarktreport.

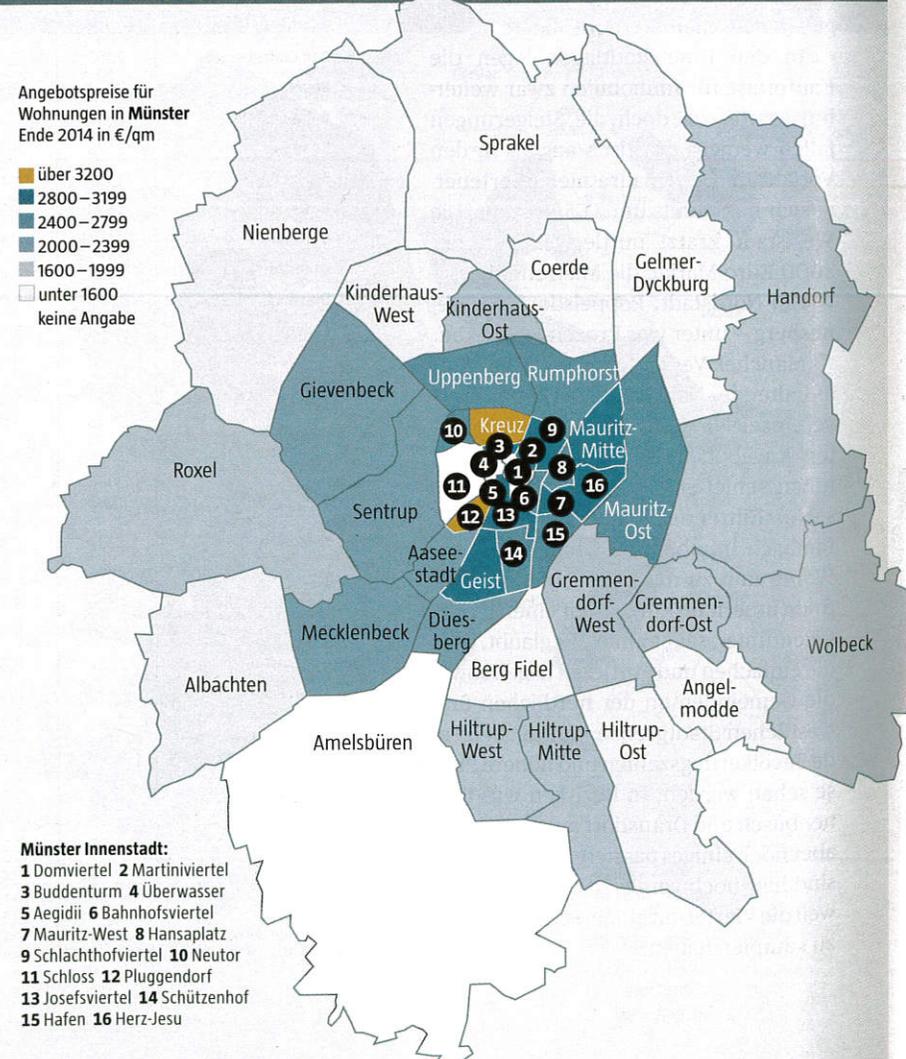
**Grundstücke sind gefragt.** Laut Gutachterausschuss wurden zwischen vergangenen Juli und Dezember 125 Ein- und Zwei-Familien-Häuser verkauft, im Jahr zuvor waren es im gleichen Zeitraum 97. Der Umsatz stieg um fast 30 Prozent gegenüber 2013 auf 47,2 Millionen Euro. Besonders häufig wechselten Immobilien in der Preisspanne von 250 000 bis 500 000 Euro den Besitzer.

Außerhalb des Zentrums wollen Käufer am liebsten selbst bauen, in der Stadtmitte fällt die Wahl oft auf Neubauobjekte. Bei Münsters hübschen Altbauten schauen die Käufer mittlerweile genauer hin. „Bestandsimmobilien aus den 1950er- und 1960er-Jahren stehen nur dann hoch im Kurs, wenn sie preislich attraktiv sind und keinen Sanierungsstau aufweisen“, sagt Harling. Das Maklerhaus Dahler & Company stellte fest, dass sich Eigentumswohnungen bis 250 000 Euro besonders gut verkaufen.

Auch wenn Interessenten über die Preise zu stöhnen beginnen, bleibe die Nachfrage nach Immobilien in Münster konstant hoch, prognostiziert Makler Harling. Die Preise werden weiter steigen, wenn auch etwas langsamer. →

Angebotspreise für Wohnungen in Münster Ende 2014 in €/qm

- über 3200
- 2800–3199
- 2400–2799
- 2000–2399
- 1600–1999
- unter 1600
- keine Angabe



**Münster Innenstadt:**

- 1 Domviertel 2 Martiniviertel
- 3 Buddenturm 4 Überwasser
- 5 Aegidii 6 Bahnhofsviertel
- 7 Mauritz-West 8 Hansaplatz
- 9 Schlachthofviertel 10 Neutor
- 11 Schloss 12 Pluggendorf
- 13 Josefsviertel 14 Schützenhof
- 15 Hafens 16 Herz-Jesu

## Wohnungen in Münster

Während in der Innenstadt die Preise noch weiter steigen werden, bleibt es in den Randbezirken günstig – aber auch riskant

Stadtteil	Kaufpreis <sup>1</sup> in €/qm	Veränderung <sup>2</sup> in %	Kaltmiete <sup>3</sup> in €/qm	Veränderung <sup>2</sup> in %	Mietrendite <sup>3</sup> in %	Euro-Urteil <sup>4</sup> (kaufen/mieten)
Aasee-Stadt	2257	7,02	8,31	3,16	4,42	kaufen
Aegidii	3042	8,41	9,88	2,65	3,90	mieten
Albachten	1476	3,69	6,91	2,86	5,62	kaufen
Amelsbüren	k. A.	k. A.	6,54	2,76	k. A.	k. A.
Angelmodde	1580	5,33	6,77	2,53	5,14	kaufen
Bahnhofsviertel	2475	4,26	9,62	4,57	4,67	kaufen
Berg Fidel	1527	6,75	6,98	2,88	5,48	kaufen
Buddenturm	3090	7,05	11,14	4,96	4,32	kaufen
Coerde	1129	3,60	6,79	2,80	7,22	mieten <sup>5</sup>
Domviertel	k. A.	k. A.	10,43	4,37	k. A.	k. A.
Düesberg	2124	7,01	8,09	4,38	4,57	kaufen
Geist	2858	9,64	8,64	4,28	3,63	mieten
Gelmer-Dyckburg	1529	6,11	6,22	2,36	4,88	kaufen
Gievenbeck	2193	8,18	7,56	3,17	4,14	kaufen
Gremmendorf-Ost	1825	5,16	7,10	3,08	4,67	kaufen
Gremmendorf-West	1974	6,85	7,67	3,70	4,66	kaufen
Hafen	2585	4,91	9,09	4,44	4,22	kaufen
Handorf	1748	5,81	7,03	2,80	4,82	kaufen
Hansaplatz	2748	7,25	8,93	3,74	3,90	mieten
Herz-Jesu	2876	8,23	9,08	4,07	3,79	mieten
Hiltrup-Mitte	1927	5,60	7,27	2,78	4,53	kaufen
Hiltrup-Ost	1591	4,82	6,91	2,42	5,21	kaufen
Hiltrup-West	1618	4,81	7,28	3,31	5,40	kaufen
Josefsviertel	3069	9,17	8,85	3,53	3,46	mieten
Kinderhaus-Ost	1642	5,80	7,65	3,36	5,59	kaufen
Kinderhaus-West	1422	4,54	7,14	4,08	6,03	mieten <sup>5</sup>
Kreuzviertel	3591	9,81	9,76	3,97	3,26	mieten
Martiniviertel	3077	4,67	9,60	3,70	3,74	mieten
Mauritz-Mitte	2854	8,72	8,64	3,19	3,63	mieten
Mauritz-Ost	2636	8,39	8,30	3,69	3,78	mieten
Mauritz-West	2832	6,91	9,20	3,97	3,90	mieten
Mecklenbeck	2197	8,34	7,32	2,63	4,00	mieten
Neutor	2765	7,66	8,34	3,11	3,62	mieten
Nienberge	1562	5,62	6,68	2,68	5,13	kaufen
Pluggendorf	3258	10,01	9,13	3,52	3,36	mieten
Roxel	1753	5,04	7,24	2,99	4,96	kaufen
Rumphorst	2656	9,25	8,33	4,13	3,76	mieten
Schlachthofviertel	3017	6,59	9,23	3,15	3,67	mieten
Schlossbezirk	k. A.	k. A.	10,40	3,62	k. A.	k. A.
Schützenhof	2612	7,57	8,80	3,50	4,04	kaufen
Sentrup	2364	6,73	8,30	3,13	4,21	kaufen
Sprakel	1577	5,30	6,33	3,27	4,82	kaufen
Überwasser	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Uppenberg	2606	8,57	8,83	5,03	4,06	kaufen
Wolbeck	1642	5,19	6,75	2,13	4,93	kaufen

Stichtag 31.12.2014; alle Daten für Bestandswohnungen; k. A. = kein Angebot (zu geringe Umsätze); <sup>1</sup>durchschnittliche Angebotspreise bzw. -mieten; <sup>2</sup>gegenüber 2013; <sup>3</sup>Nettojahreskaltmiete pro Quadratmeter geteilt durch Kaufpreis pro qm mal 100; <sup>4</sup>Euro-Urteil: mieten = Mietrendite bis maximal vier Prozent, kaufen = Mietrendite über vier Prozent (regionale Abweichungen möglich, diese werden im Text erklärt); <sup>5</sup>erhöhtes Risiko; Quelle: Immobilienscout24, eigene Berechnungen