



Allgemeine Marktsituation

Der Markt für Wohnimmobilien in Münster ist so unübersichtlich wie selten zuvor. Materialengpässe, steigende Zinsen, Ukrainekonflikt, Preisverfall, stockender Neubau trotz starkem Bevölkerungszuwachs, jährlich angepasste Bodenrichtwerte und ein belebter Mietwohnungsmarkt. Der Münsteraner Immobilienmarkt zeigt sich dennoch gegenüber Beeinträchtigungen weitgehend unbeeindruckt.

Wohnimmobilien

Die Spitzenmieten in gefragten Lagen, wie zum Beispiel der Sentruper Höhe, dem Kreuzviertel oder Mauritz, liegen bei rund 18 Euro pro Quadratmeter. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand liegen durchschnittlich bei circa 4.500 Euro pro Quadratmeter, in der Spitze bei ca. 8.000 Euro. Die Kaufpreise für Neubau-Wohnungen sind im Schnitt bei 6.500 Euro angesiedelt und können je nach Exklusivität bis auf 8.000 bis 10.000 Euro steigen. Die Durchschnittswerte für freistehende Einfamilienhäuser liegen bei etwa 650.000 Euro. Wohn- und Geschäftshäuser sowie Mehrfamilienhäuser sind gefragt wie immer. Sie werden durchschnittlich zum 22- bis 28-fachen des Jahresrohertrages gehandelt.

Gewerbeimmobilien

87.400 m² Büroflächenumsatz sind ein äußerst solides Ergebnis für ein Jahr, das zumindest in der zweiten Jahreshälfte konjunkturell schwächelte. Der erzielte Umsatz liegt mit knapp 2 % sehr geringfügig über dem zehnjährigen Durchschnittswert von 86.100 m². Gegenüber dem Allzeithoch im Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 15 %. 2,1 Prozent Leerstandsquote – der bereits im Vorjahr begonnene Anstieg des Leerstands setzt sich fort. Mit einem Zuwachs von 0,4 %-Punkten gegenüber dem Vorjahr bzw. 10.800 m² zusätzlich angebotener Flächen beläuft sich zum Jahreswechsel 2022/2023 der Leerstand auf insgesamt 48.600 m². Als Spitzenmiete werden in den Büromarktzonen Hafen und City 16 Euro pro Quadratmeter erzielt. Die Durchschnittsmiete liegt bei 12 Euro pro Quadratmeter.

Ausblick

Der Markt für Wohnimmobilien in Münster ist so unübersichtlich wie selten zuvor. Erst waren es Materialengpässe, nun sind es hohe Zinsen, die den Immobilienmarkt durcheinanderwirbeln. Wer derzeit verkaufen will, muss häufig mit Preisabschlägen rechnen. Der Preisverfall der Immobilien gegenüber dem Vorjahr wird 2023 deutlich ausfallen. Gleichzeitig schießen die Mieten, besonders bei Neuverträgen, in die Höhe. Hinzu kommt ein stockender Neubau von Wohnungen, und auch die Bevölkerung in Deutschland wächst weiter. Der Boom am Immobilienmarkt ist vorbei. Dies könnte eröffnet Chancen und Möglichkeiten, die der richtige Moment zu kaufen sein könnte.

HOMANN

IMMOBILIEN

HOMANN IMMOBILIEN Münster GmbH
Bernard Homann
Servatiiplatz 7 • 48143 Münster
Telefon: 0251 / 41 84 80
E-Mail: homann@homann-immobilien.de
www.homann-immobilien.de

