



Der Immobilienmarkt im Münsterland

White Paper

Bestandsaufnahme und
Zukunftsperspektiven



Immobilien GmbH
der Sparkasse Münsterland Ost



Sparkasse
Münsterland Ost

Zentrale Erkenntnisse

Um über

90 %

sind die Immobilienpreise
seit 2012 in Münster gestiegen.

Durch die hohen Preise dauert es
für Kapitalanleger/-innen immer länger,
den **Kaufpreis** durch **Mieteinnahmen**
wieder **auszugleichen**: In Münster
zurzeit **über 30 Jahre**.

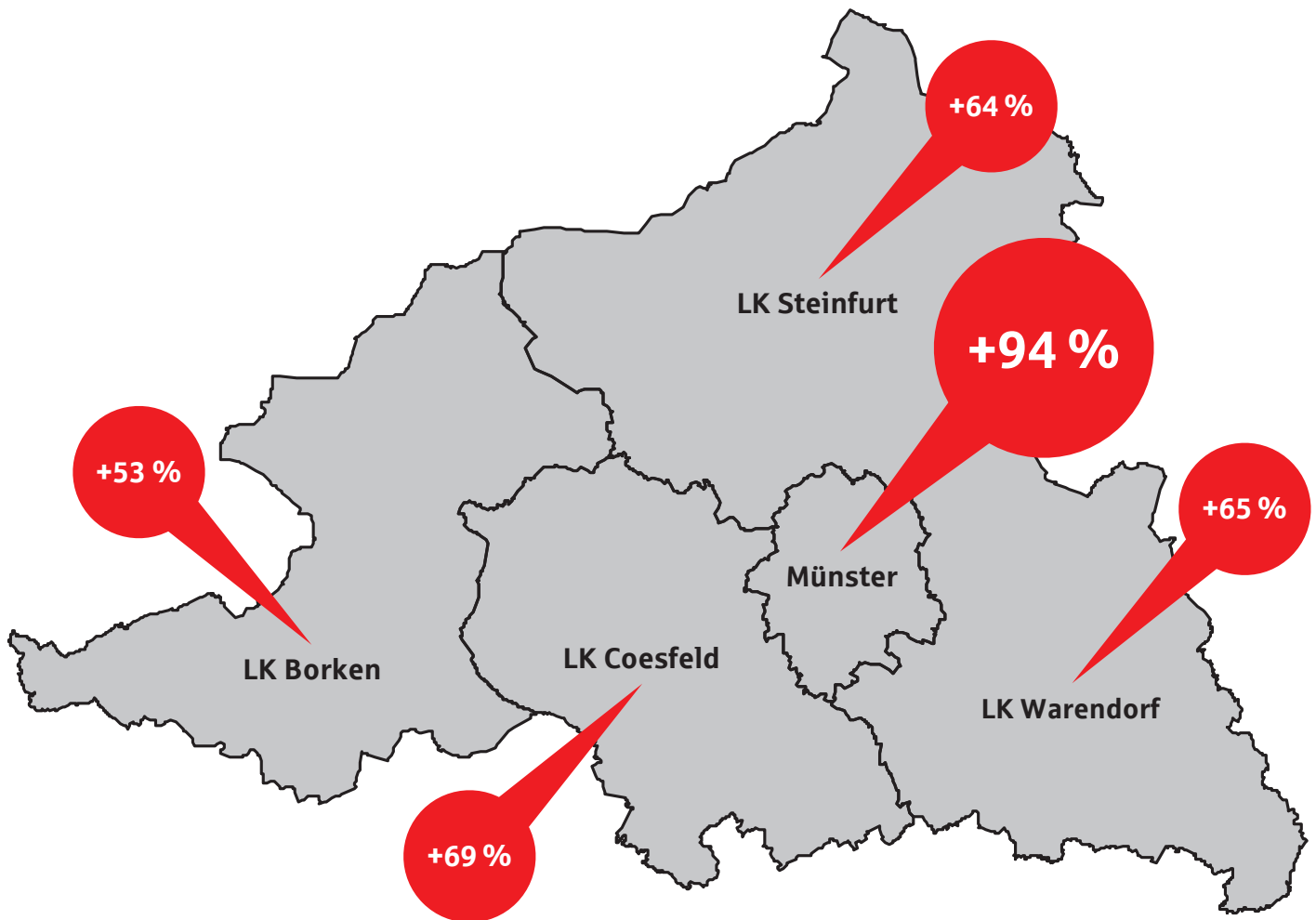
Jahrelange Treiber dieser Entwicklung
waren historisch **niedrige Kreditzinsen**
sowie die **hohe Wohnnachfrage**
im Münsterland und insb. in Münster.

Derzeit **ändern** sich die **Rahmen-**
bedingungen: steigende Kreditzinsen,
steigende Inflation, erhöhte Moderni-
sierungsaufgaben etc. Die Entwicklung
könnte sich umkehren ...

Für Immobilienbesitzer/-innen könnte
es teuer und zeitlich aufwendig werden:
Der **neue Koalitionsvertrag** wird
energiebedingte Sanierungen not-
wendig machen, und Baustoffe sowie
Handwerksleistungen sind knapp.

Auf den folgenden
Seiten erfahren Sie,
was für Immobilien-
besitzer/-innen und
Kapitalanleger/-innen
jetzt zu tun ist.

1. Preisentwicklung: Wie attraktiv ist das Münsterland?

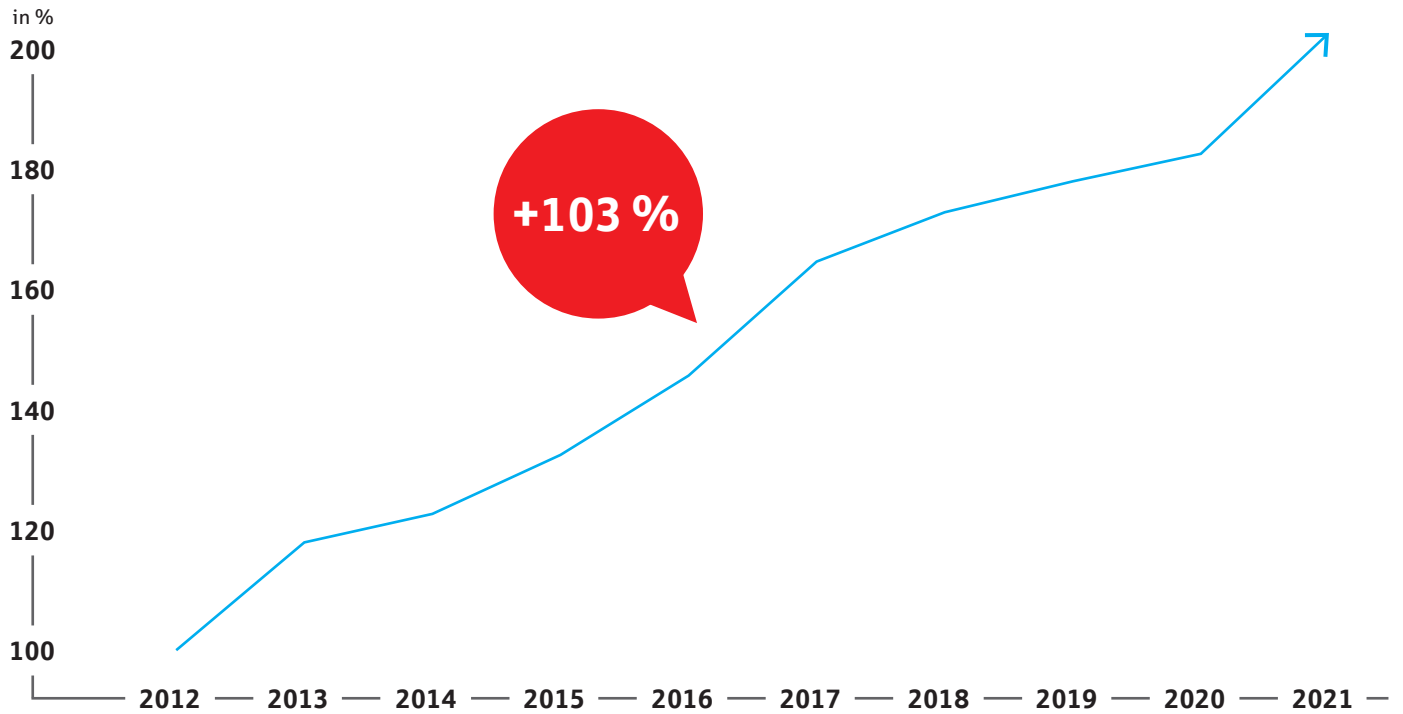


Egal ob der Traum vom Eigenheim im Münsterland oder der Wunsch nach einer stabilen Kapitalanlage: In den letzten Jahren gab es einen regelrechten Immobilienboom, der die Preise nach oben trieb. Ein Blick auf die Karte zeigt Kaufpreisanstiege von **53 %** im Kreis Borken bis hin zu **94 %** in Münster seit 2012.¹

¹ Anstieg von 2012 bis 2021 bei Eigenheim- und Anlageobjekten

Preisindex für Drei- und Mehrfamilienhäuser in Münster

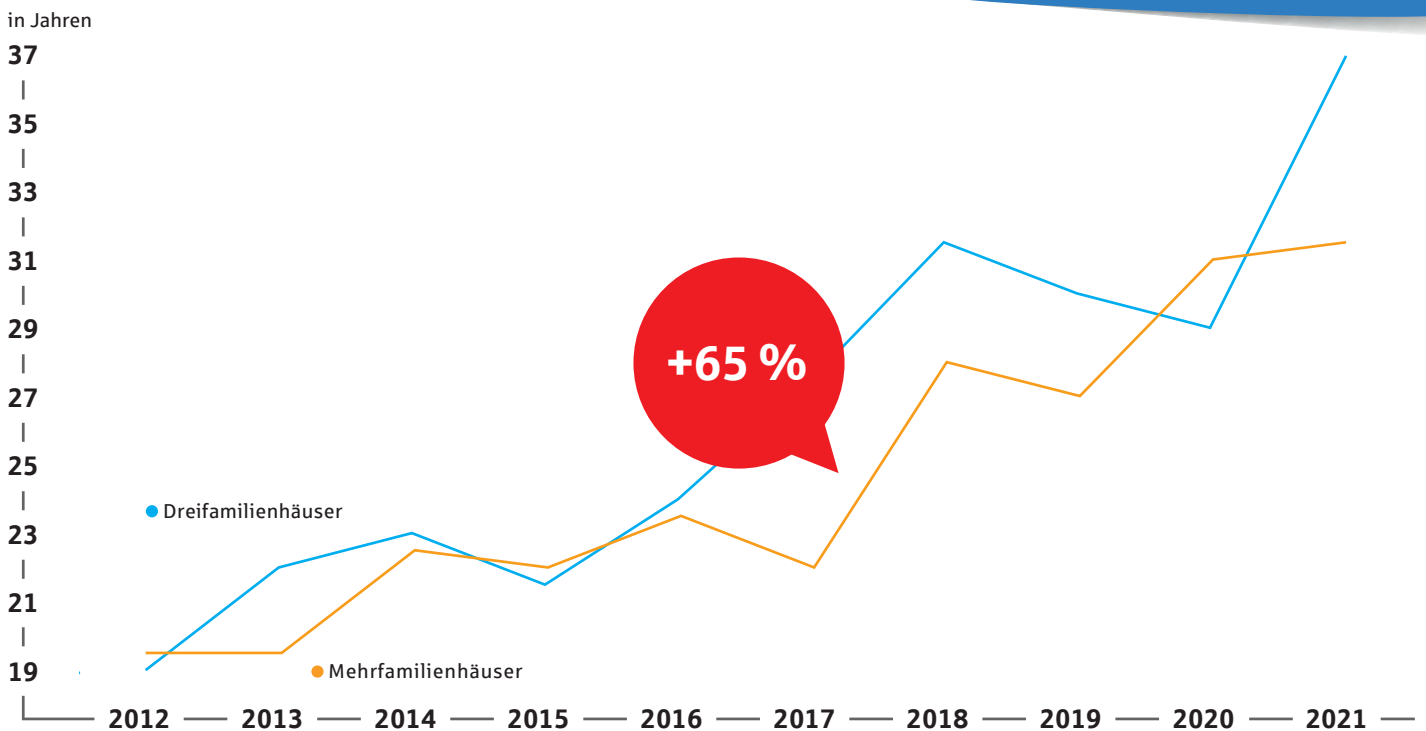
Bei Drei- und Mehrfamilienhäusern, die gerne als **Kapitalanlage** genutzt werden, haben sich die Preise seit 2012 sogar mehr als verdoppelt.



2. Rentabilität: Was sagen uns die Ertragsfaktoren?

Entwicklung der Ertragsfaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser in Münster

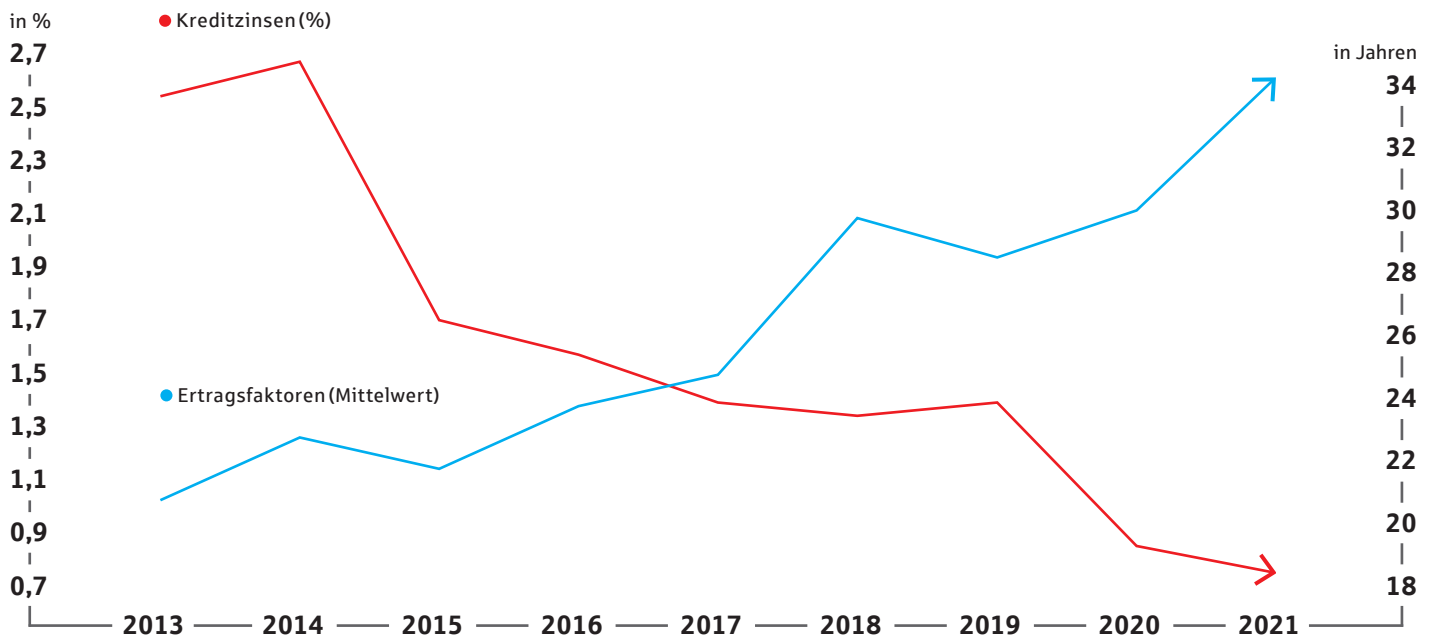
Der Ertragsfaktor besagt, wie viele Jahre **Mieteinnahmen** nötig sind, um den Kaufpreis auszugleichen.



Für den gesamten Immobilienmarkt in Münster liegt der Ertragsfaktor aktuell bei **32,8 Jahren** und damit mitten auf dem Niveau der sogenannten **A-Städte in Deutschland**, also Topstandorte mit einer zentralen Bedeutung auf dem Immobilienmarkt.

Stadt	Ertragsfaktor (2022)
Hamburg	47,0
München	42,1
Düsseldorf	40,5
Frankfurt am Main	36,3
Münster	32,8
Köln	32,1
Berlin	31,6
Stuttgart	29,1

3. Blick zurück: Wie ist es zu dieser Entwicklung gekommen?



Ein wichtiger Grund waren die **niedrigen Kreditzinsen²**, die den Immobilienboom begünstigten. Je niedriger die Kreditzinsen, desto höher die Ertragsfaktoren – denn wenn das Bauen und Kaufen von Immobilien einfacher finanzierbar ist, treibt das die Preise nach oben.

Ein weiterer Grund ist die **Nachfrage**: In den letzten Jahren war der Bedarf an Wohnfläche in Münster nur zu **67%** gedeckt – viele Menschen mit guten Gehältern zieht es in die Region, der Speckgürtel im Münsteraner Umland wird immer breiter. Auch das hat eine preis-treibende Wirkung.

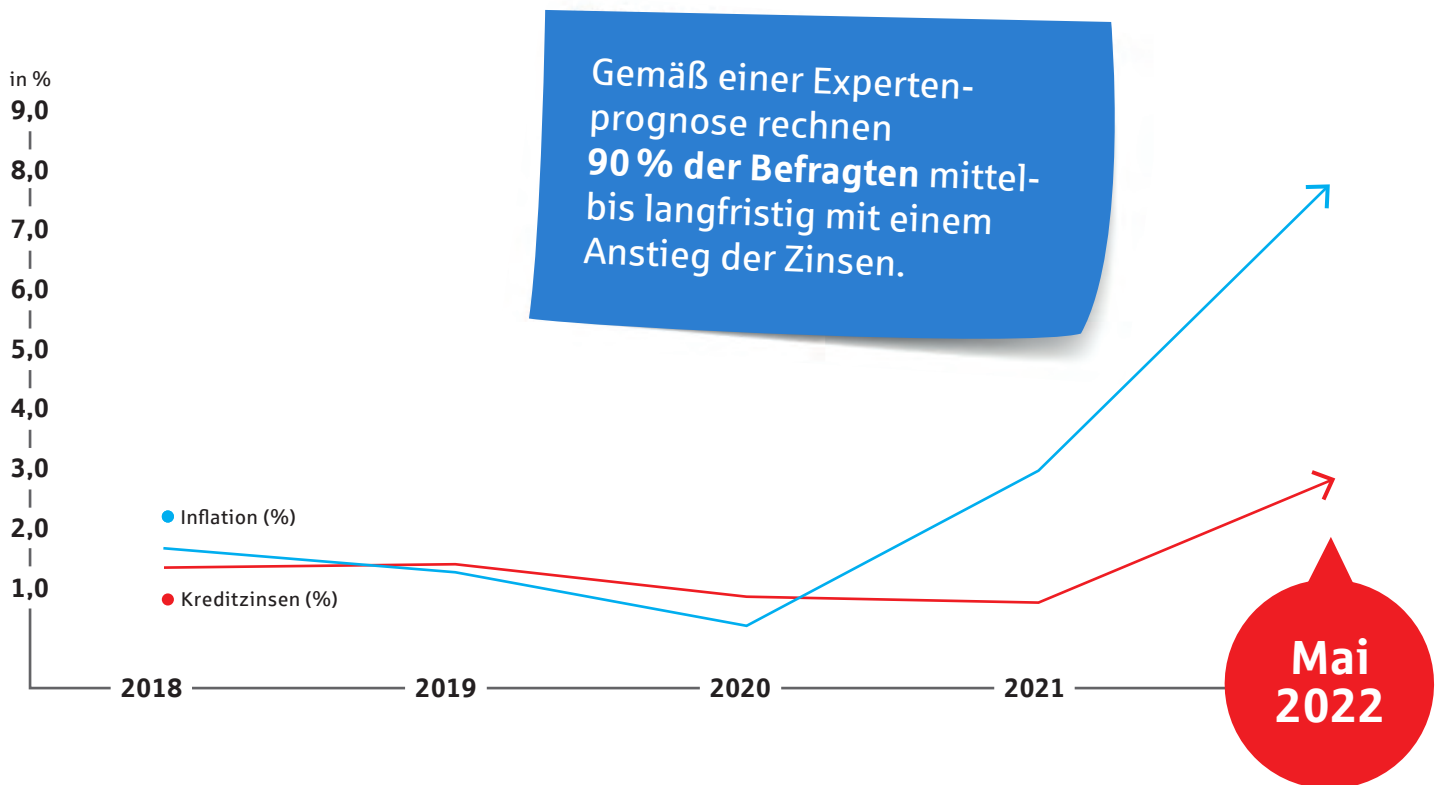
Durch die niedrigen Zinsen und die hohe Nachfrage wurde die Immobilie als sichere Kapitalanlage im Münsterland besonders attraktiv – auch im Vergleich zu Anleihen oder Festgeldanlagen.

²Zinsen in der Grafik: Vermittlung von Darlehensverträgen mit einer Sollzinsbindung von 10 Jahren

4. Blick nach vorne: Wie könnte es weitergehen?

2022 sind die Kreditzinsen wieder deutlich angestiegen. Das liegt unter anderem an der **Inflation**. Der Markt erwartet nach der sehr hohen Inflation von 7,9 % im Mai 2022 ein langfristiges Niveau von 3 % bis 4 % pro Jahr.

Wenn sich diese Entwicklung fortsetzt, werden die **Ertragsfaktoren** wieder sinken. Auch der Bedarf an Wohnfläche in Münster wird laut einer Prognose im Jahr 2025 mit 83 % deutlich besser abgedeckt sein.



„Die aktuelle Inflationsentwicklung sowie Expertenprognosen zeigen deutlich: Die Zeit der extrem niedrigen Zinsen ist vorbei.“

Dr. André Hasken
Senior Manager, zeb

Immobilien geraten in den Fokus der Klimadiskussion

Wie sich Zinsen und Preise entwickeln, kann niemand genau vorhersagen. Durch den neuen **Koalitionsvertrag** sind allerdings sanierungsbedingte Investitionen für viele Immobilienbesitzer/-innen praktisch sicher: 43 % der deutschen Gebäude sind sanierungsbedürftig.

Wie teuer es für Immobilienbesitzer/-innen wird, hängt vom **Zustand der Immobilie** und dem **angestrebten Zielstandard** ab.

Beispielrechnung

Für ein gering modernisiertes 6-Parteien-Haus mit 600 m² Wohnfläche und der Altersklasse 1947–1978 wären zur Erreichung des E55-Standards bis zu **510.000 EUR** und des E40-Standards bis zu **582.000 EUR** für die energetische Gebäudemodernisierung notwendig.

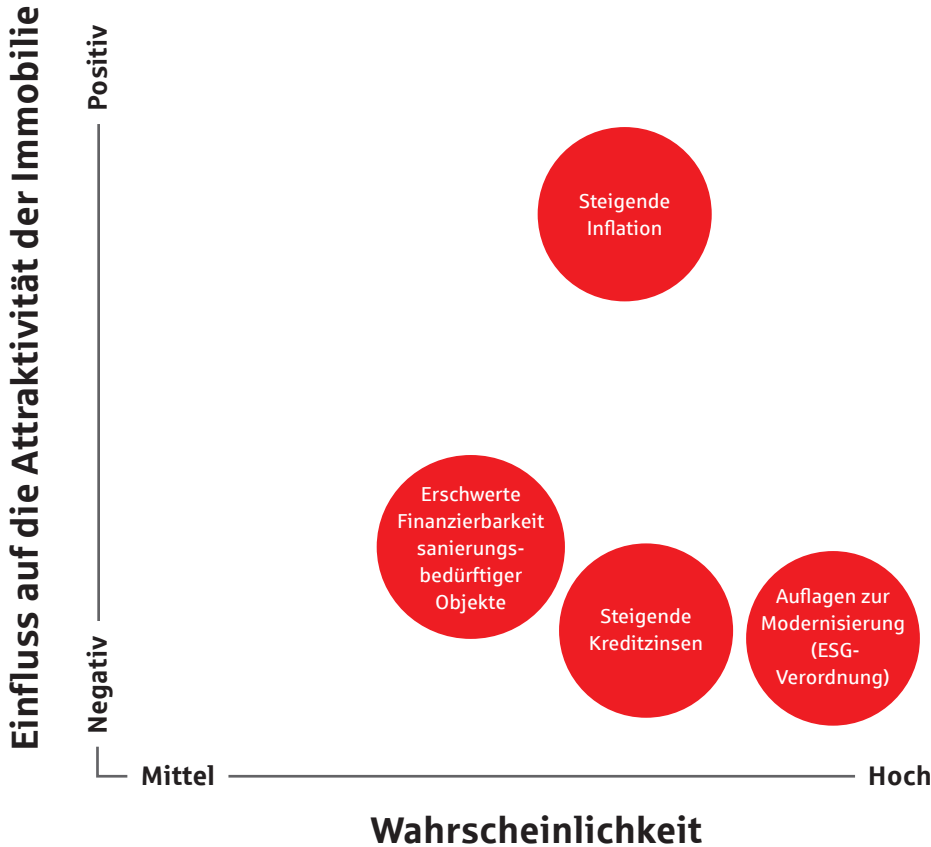
Die entsprechende Gesetzgebung geschieht in diesem Moment: Im Jahr 2022 könnten **weitere Belastungen** beschlossen werden, da die ambitionierten Klimaziele der Regierung vermutlich nicht erreicht werden. Hinzu kommt – neben den Engpässen an Rohstoffen und Handwerksleistungen – der **Zeiteinsatz** und die nötige **Kompetenz** für eine Sanierung, die Vermietende nicht immer haben.

Eine weitere Entwicklung ist die erschwerte **Finanzierbarkeit** sanierungsbedürftiger Objekte. Der Kauf und Verkauf solcher Immobilien könnte in Zukunft durch die immer strengeren Nachhaltigkeitsrichtlinien der Banken erschwert werden. Stand heute ist dies allerdings noch kein Problem.



5. Fazit:

Alle genannten Aspekte treten mit einer unterschiedlichen Wahrscheinlichkeit auf und haben einen positiven oder negativen Einfluss auf die Attraktivität der Immobilie.



- Steigende **Inflation** alleine erhöht die Attraktivität der Immobilie als sichere Anlage
- Steigende **Kreditzinsen** senken den finanzierbaren Betrag und wirken dadurch negativ auf die Immobilienpreise
- Geldinvestitionen und Zeitaufwände für **Modernisierungen** (Engpässe an Rohstoffen und Handwerksleistungen) sowie erschwerte **Finanzierbarkeit** wirken ebenfalls negativ auf die Attraktivität der Immobilie

Sie besitzen eine Immobilie?

Je nach Zustand könnten Sie über eine Veräußerung nachdenken. Momentan sind Preise und Nachfrage ungebrochen hoch, in absehbarer Zeit könnte der Markt allerdings auf den Zinsanstieg und die Modernisierungsaufgaben reagieren. Eine **individuelle Analyse der Vorteilhaftigkeit** ist zu empfehlen.

Sie möchten eine Immobilie kaufen?

Wir raten Ihnen dazu, bei der Auswahl der Immobilie den Modernisierungsgrad zu berücksichtigen, um Finanzierungsschwierigkeiten und künftigen Zeit- und Geldinvestitionen vorzubeugen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklung ist außerdem eine professionelle Immobilienstrategie von zentraler Bedeutung.

„Bei den aktuellen Marktbedingungen gibt es keine Pauschalantworten. Die beste Strategie ist, sich die Immobilie gemeinsam mit einem Experten bzw. einer Expertin genau anzuschauen und die Vorteilhaftigkeit der Handlungsoptionen individuell zu analysieren.“

Achim Friedrich

Geschäftsführer Sparkassen Immobilien GmbH





„Die Immobilie als Anlageklasse ist sehr attraktiv – essenziell ist dabei eine auf die jeweilige Marktphase und den Anleger oder die Anlegerin angepasste Immobilienstrategie. Im Private Banking finden wir zusammen mit unseren Kundinnen und Kunden individuelle Lösungen von der Immobilienauswahl über die Finanzierung bis hin zur Bestandsstrategie.“

**Dr. Robert Zeidler
Geschäftsbereichsleiter Private Banking**

Besuchen Sie unsere Website:
www.spk-immo.de/imagefilm



Immobilien GmbH
der Sparkasse Münsterland Ost

www.spk-immo.de

Impressum

Kontaktdaten:

Achim Friedrich
Geschäftsführer Sparkassen Immobilien GmbH
der Sparkasse Münsterland Ost

Tel.: +49 251 598-31733
Mobil: +49 171 22 04 542
E-Mail: achim.friedrich@sparkasse-mslo.de

Dr. Robert Zeidler
Geschäftsbereichsleiter Private Banking,
Geschäftsführer S-Versicherungs GmbH

Tel.: +49 251 598-31669
E-Mail: dr.robert.zeidler@sparkasse-muensterland-ost.de

Dr. André Hasken
Senior Manager, zeb Office Münster

Tel.: +49 251 97128 870
Mobil: +49 151 12 05 40 58
E-Mail: ahasken@zeb.de

Die Angaben in diesem Text sowie die Interpretation der Ergebnisse sind unverbindlich und dienen lediglich zu Informationszwecken; Haftungsansprüche gegen die Sparkassen Immobilien GmbH oder die Sparkasse Münsterland Ost ausgeschlossen.

Quellenverzeichnis

Preisentwicklung und Ertragsfaktoren: Grundstücksmarktberichte 2021-2022 Borken, Coesfeld, Münster, Steinfurt, Warendorf

Ertragsfaktoren A-Städte: miete-aktuell.de

Entwicklung Kreditzinsen: Interhyp Zinscheck interhyp.de

Kosten Nachhaltigkeit/energetische Modernisierung: Arge Bauforschungsbericht Nr. 82 "Wohnungsbau: Zukunft des Bestandes"
zeb Desk Research

Inflationsrate: Statistisches Bundesamt destatis.de

zeb

Hammer Straße 165, 48153 Münster

Sparkassen Immobilien GmbH der Sparkasse Münsterland Ost
Rothenburg 5, 48143 Münster

Sparkasse Münsterland Ost
Weseler Straße 230, 48151 Münster