

Handelsblatt

[Handelsblatt.com](https://www.handelsblatt.com) vom 24.06.2022

Finanzen Immobilien Trendviertel
Trendviertel 2022

Ungewöhnliche Konversionsflächen und Fahrrad-Vorschriften: Münster geht andere Wege

Die Stadt hat ein ehrgeiziges Programm aufgelegt, um bis 2030 Platz für neue Wohnungen zu schaffen. Die hohe ungedeckte Nachfrage treibt die Preise.

Wer in Münster auf der Suche nach einer Wohnung ist, sollte vor allem eins mitbringen: viel Zeit. Denn das Angebot ist knapp. Das liegt unter anderem daran, dass die Stadt wächst. 316.000 Menschen leben derzeit dort, wo 1648 der Westfälische Friede geschlossen wurde und heute eine hübsche Altstadt, der Aasee, ein quirliges Hafenviertel und viel Grün für eine hohe Lebensqualität sorgen.

2030 werden es voraussichtlich 330.000 sein. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen kann bei diesem zusätzlichen Bedarf nicht mithalten. Die Universitätsstadt leidet zumindest beim Wohnungsmarkt unter ihrem eigenen Erfolg.

Einer, der ständig mit dem Wohnraumangel zu tun hat, ist Michael Lücke. Der Geschäftsführer des münsterschen Projektentwicklers CM Immobilien Entwicklung wird permanent gefragt, ob er eine Wohnung anbieten kann oder wenigstens einen Tipp hat. Doch "es ist kein Angebot da".

>> Lesen Sie hier: Experten rechnen mit sinkenden Immobilienpreisen

Die Makler veröffentlichten auf ihren Homepages nur wenige Offerten, berichtet Lücke. "Unbebaute Grundstücke gibt es derzeit auf dem Markt so gut wie keine."

Diese Situation kennt auch Achim Friedrich, Geschäftsführer von Sparkassen-Immobilien in Münster.

Vor allem in den Vierteln jenseits des Innenstadtrings wie Mauritz, Sentrup und Hiltrup sind Menschen laut Friedrich auf der Suche nach Ein- und Zweifamilienhäusern. Bei den Käufern von Eigentumswohnungen punkten dagegen die zentralen Lagen wie Kreuz-, Süd- und Geistviertel.

Geringes Angebot

Da das Angebot so knapp ist, rät Friedrich Suchenden, sich nicht auf einen bestimmten Stadtteil zu fokussieren. Das bestätigt das Suchportal des Immobilienzweigs der Sparkasse Münsterland-Ost. Es spuckte Ende Juni für das gesamte Stadtgebiet, das in etwa so groß, aber deutlich dünner besiedelt ist als das von München, gerade einmal zehn Angebote für Eigentumswohnungen und vier für Häuser zum Kauf aus.

Bei der Plattform Immoscout24 waren es in beiden Kategorien immerhin gut 100. Doch wer Eigentumswohnungen mit vier Zimmern herausfiltert, fand nur 19 Inserate. Die Zahl der Suchenden dürfte deutlich höher sein.

Die starke Nachfrage sorgt unter anderem dafür, dass Käufer und Mieter immer tiefer in die Tasche greifen müssen, um ihr neues Zuhause zu finanzieren. Das bestätigen die vom Analysehaus vdpResearch exklusiv für das Handelsblatt ausgewerteten Daten zu realen Kauf- und Mietpreisen.

Datenbasis für das Berliner Analysehaus, eine Tochter des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken (vdp), sind reale Kaufpreise und Mieten für Eigenheime und Eigentumswohnungen: Mehr als 600 Kreditinstitute melden die anonymisierten Immobilienverkehrswerte, die sie ihren Kreditgutachten zugrunde legen, vierteljährlich an vdpResearch.

Die Viertel, in denen die Preise für Wohneigentum 2021 zu 2018 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt lagen, verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Im Schnitt verteuerten sich in diesen Trendvierteln die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser 2021 gegenüber 2020 um gut 14 Prozent. Käufer von Häusern mussten dafür durchschnittlich 4000 Euro pro Quadratmeter zahlen, die von Eigentumswohnungen 4330 Euro. Die Mieten verteuerten sich um 4,5 Prozent auf 11,60 Euro den Quadratmeter.

Der Stadtbaurat blickt in die Zukunft

Einer, der an der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt etwas ändern möchte, ist Robin Dernstorff, Münsters

Stadtbaurat. Doch auch er hat kurzfristig keine Musterlösung parat. Wenn er über den Wohnungsmarkt spricht, verweist er auf die Statistik und die kommenden acht Jahre: 1518 Wohnungen wurden im vergangenen Jahr fertiggestellt, im Jahr davor weit über 2000.

Die Stadt habe 2021 für 3300 Bauvorhaben grünes Licht gegeben - ein Rekord. Derzeit zählt er insgesamt fast 5000 genehmigte Wohnungen, von denen sich bereits 3000 im Bau befinden. Doch das scheint den Markt aktuell noch nicht zu entspannen. Setzt die Stadt aber ihr Baulandprogramm um, schafft sie bis 2030 Flächen für 13.000 zusätzliche Wohnungen.

Drei "Glücksfälle" sorgen dafür, dass davon bis 2025 bereits knapp 3600 fertig werden könnten. Zwei haben mit dem Abzug der britischen Streitkräfte aus der Stadt zu tun: Weil die Soldaten ausgezogen sind, ist auf den historischen Kasernenarealen Oxford im westlichen Stadtteil Gievenbeck und York im südöstlich gelegenen Gremmendorf Platz für das zivile Leben: Exerzierplätze werden zu kleinen Wohnquartieren, Mannschaftsunterkünfte zu Wohnungen, das Offiziers-Casino zum Bürgerhaus. Altraum Hauskauf: In Deutschland steht der Immobilienmarkt auf der Kippe

Trendviertel Berlin: Randlagen locken Investoren - doch der Verkauf ist kein Selbstläufer

Trendviertel Hamburg: Bergedorf statt Blankenese: Die Außenbezirke rücken in den Fokus

Trendviertel Leipzig: Die Stadt wächst weiter - doch wie lange noch wachsen die Mieten mit? Bis zur Mitte des Jahrzehnts sollen dort in mehreren Abschnitten bereits 1244 Wohnungen entstehen. Langfristiges Ziel ist es, insgesamt 3000 Einheiten für 10.000 Menschen in nachhaltigen, lebendigen und vielfältigen Quartieren mit viel Grün zu schaffen. Die Mitte der 1930er-Jahre errichteten, denkmalgeschützten Gebäude, Kopfsteinpflaster und der alte Baumbestand geben den Arealen einen besonderen Charme.

Um diesen sowie den hohen Anspruch bei den Um- und Neubauten zu wahren, ist die städtische Entwicklungsgesellschaft Konvoy beim Verkauf der Grundstücke wählerisch: Nicht der Investor, der den höchsten Preis bietet, erhält den Zuschlag, sondern der mit dem besten Konzept. "Wir kommen mit großen Schritten voran", freut sich Dernstorff.

Vorrang hatten bei der Erschließung die Flächen für die städtische Wohnungsgesellschaft Wohn + Stadtbau, die im York-Quartier 715 und auf Oxford 100 Einheiten baut. Nach und nach würden aber auch weitere Grundstücke auf den insgesamt 76 Hektar großen Arealen vergeben.

CM-Immobilien-Geschäftsführer: Verkauf der Grundstücke dauert "wahnsinnig lange"

2030 sollen schließlich alle Wohnungen bezogen sein. Etwas kritischer betrachtet CM-Immobilien-Geschäftsführer Lücke die Entwicklung: Die Ansprüche im Vergabeverfahren seien sehr hoch, entsprechend könne es in manchen Fällen schwer werden, die Wirtschaftlichkeit der Projekte zu wahren.

Und es dauere "wahnsinnig lange", bis die Grundstücke verkauft seien. Trotzdem gehört sein Unternehmen zu den ersten, die auf dem York-Areal ein Grundstück erworben haben. Lücke plant darauf unter anderem vier Gebäude mit insgesamt 100 Wohnungen. Im Herbst beginnen nach seinen Plänen die Bauarbeiten.

Schnell vorangehen soll es auch beim dritten "Glücksfall", einem bis vor wenigen Jahren von Ordensschwestern genutzten Areal im Viertel Pluggendorf. Nur wenige Fahrradminuten südlich der Innenstadt und vom beliebten Ausflugsziel Aasee entfernt entsteht das "Klosterareal Pluggendorf".

Die LVM-Versicherung, deren Firmensitz direkt gegenüber liegt, hat das 3,6 Hektar große Grundstück gekauft und plant in Abstimmung mit der Stadt ein Quartier mit knapp 550 Wohnungen, das "Vorbild für zukünftige Projekte dieser Art sein soll", sagt Dernstorff.

Stichworte seien hier eine gute Nachbarschaft, ein gelungener Mix aus privaten und öffentlichen Flächen, Mobilitäts-Hubs, Carsharing und ein hoher Anteil erneuerbarer Energien. Um die Planungen voranzutreiben, geschieht derzeit viel parallel: Während Architekten nach vorgegebenen Leitlinien an ihren Plänen sitzen, arbeitet die Stadt am Bebauungsplan. Erlangt der Rechtskraft, sollen zeitgleich die Bauanträge für die einzelnen Parzellen vorliegen.

Besondere Anforderungen beim Bau

Nicht nur dort, sondern auch bei der Vergabe der übrigen Baugrundstücke, die die Stadt über das Stadtgebiet verteilt in den kommenden Jahren auf den Markt bringt, achtet sie auf "eine ausgewogene Diversität und soziale Resilienz der Quartiere", betont Dernstorff.

Dabei hat die Fahrradstadt, die sich das Ziel gesetzt hat, schon 2030 klimaneutral zu sein, ein paar "Spezialitäten" im Gepäck: Bei der Wahl des Verkehrsmittels greifen die Bürger zu 40 Prozent auf das Rad zurück, in der Innenstadt sind es laut Dernstorff sogar 70 Prozent.

"Im Vergleich zu anderen Großstädten ist das ein Spitzenplatz." Im ganzen Stadtgebiet ist man mit der Leeze, wie das Fahrrad im regionalen Dialekt heißt, auf gut ausgebauten Radwegen zügig unterwegs. Da statistisch gesehen jeder Münsteraner - vom Baby bis zur Rentnerin - 1,67 Drahtesel besitzt, müssen die auch abgestellt werden.

Daher verlangt die Stadt bei Neubauten neben einem hohen Anteil an förderfähigen oder geförderten Wohnungen zum Beispiel in den Tiefgaragen zusätzlich zu den Pkw-Stellplätzen auch bequem erreichbare Parkplätze für Lastenräder und in den Außenbereichen ausreichend überdachte Stellplätze für die Drahtesel.

Auch andere Vorgaben, wie das Bauen nach dem besonders energieeffizienten Standard KfW40 bei allen Gebäuden, für die ein städtebaulicher Vertrag gilt oder die auf einem von der Stadt verkauften Grundstück entstehen, sorgen beim Projektentwickler Lücke für Stirnrunzeln. Sie seien mit Blick auf die Klimaziele zwar gut - "aber alle sind auch preistreibend".

Deshalb und wegen der starken Nachfrage ist auch für ihn "eigentlich die ganze Stadt ein Trendviertel". Und es komme derzeit nicht schnell genug weiteres Bauland auf den Markt, findet Lücke.

Aber wenn es gelingt, das Baulandprogramm bis 2030 tatsächlich umzusetzen, "dann ist man auf einem guten Weg". Dass dadurch in absehbarer Zeit der Bedarf an Wohnungen gedeckt werden kann - damit rechnet der Sparkassen-Immobilien-Geschäftsführer Friedrich nicht. Münster werde so attraktiv bleiben und weiter Menschen anziehen, "die dann auch Wohnraum suchen". Sie müssen also wohl weiter viel Zeit für das Finden einer neuen Wohnung einplanen.

Mehr: Alptraum Hauskauf: Worauf sich Immobilienkäufer jetzt einstellen müssen

Bühren, Katja


Quelle: [Handelsblatt.com](https://www.handelsblatt.com) vom 24.06.2022

Rubrik: Finanzen Immobilien Trendviertel

Dokumentnummer: HB_28438984

Dauerhafte Adresse des Dokuments: https://archiv.handelsblatt.com/document/HBON_HB_28438984

Alle Rechte vorbehalten: (c) Handelsblatt GmbH - Zum Erwerb weitergehender Rechte:
nutzungsrechte@handelsblattgroup.com

 © GBI-Genios Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH