

Deutlich weniger Baugenehmigungen

# Bau-Boom-Ende erreicht Münster



Dachdecker errichten einen Dachstuhl auf einem Mehrfamilienhaus an der Hamburger Straße.

Foto: Matthias Ahlke

Von Nils Dietrich

**MÜNSTER.** Der Immobilienmarkt in Münster hat eine sehr lange Boom-Phase hinter sich. Seit mehr als zehn Jahren wurde gebaut und gebaut, die Preise stiegen, die Nachfrage war hoch. Damit ist es möglicherweise vorbei.

Eine Zahl deutet in diese Richtung: 2021 erteilte die Stadt noch Baugenehmigungen für 3324 Wohnungen. Im Folgejahr hingegen waren es nur noch 1557, wie die Kommune auf Anfrage mitteilte. In den ersten fünf Monaten des laufenden Jahres gab die Verwaltung bereits 670 Bauanträgen statt, was hochgerechnet ungefähr dem Niveau von 2022 entspricht.

Aber wie aussagekräftig sind diese statistischen Werte? „Die Zahl der genehmigten Wohnungen unterliegt über einen längeren Zeitraum betrachtet jährlichen Schwankungen“, erklärte die Stadt hierzu. Die vergleichsweise hohe Zahl aus 2021 sei auf mehrere, größere Bauprojekte zurückzuführen. Die Werte von 2022 hingegen entsprechen laut Stadt dem langjährigen Durchschnitt.

Michael Lücke, Geschäftsführer des Immobilienentwicklers CM Immobilien, betrachtet das städtische Zahlenwerk mit Skepsis. Der Branchenkenner sieht die erteilten Baugenehmigungen als Frühindikator für die weitere Entwicklung auf dem

Markt. Die Kennziffer steht sozusagen für die Bauprojekte von morgen und übermorgen. Hinzu kommt: Nicht alles, was genehmigt wird, wird auch sofort gebaut. In diesem Zusammenhang wird von Bauüberhang gesprochen. Von den 4324 genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen hatte der Bau von 1640 Einheiten am Ende des vergangenen Jahres überhaupt noch nicht begonnen.

Lücke erkennt bereits einen Abschwung auf dem Immobilienmarkt in Münster: „Ich sehe jetzt schon eine deutlich verringerte Bautätigkeit.“ Zur Begründung der Entwicklung führt er die bekannten Faktoren an: höhere Zinsen

und steigende Baukosten. „Das führt dazu, dass viele Interessenten sich einen Kauf schlicht nicht mehr leisten können“, so der Experte. Resultat: „Die meisten Wohnungsneubauten sind wirtschaftlich nicht planbar.“ Oder es müssten Mieten von mindestens 20 Euro je Quadratmeter aufgerufen werden.

Ähnlich sieht es die Stadt: „Es ist zu erwarten, dass hohe Baukosten und deutlich gestiegene Finanzierungskosten die Investitionsbereitschaft sowohl für private als auch institutionelle Bauherren dämpfen werden.“

Die Baubranche selbst zeichnet ein drastischeres Bild: „Seit Juni 2022 beobach-

ten wir vermehrt Auftragsrückgänge in diversen Baupartnern“, sagt Karlgünter Eggersmann, Präsident der Bauverbände NRW, und führt die Entwicklung auf die gestiegenen Baukosten zurück.

Der Immobilienentwickler Lücke berichtet von ähnlichen Rückmeldungen aus der Bauwirtschaft. Viele Branchenunternehmen hätten wieder freie Kapazitäten und melden sich bei ihm – ein Umstand, der vor fünf Jahren vollkommen undenkbar gewesen wäre.

Momentan handle es sich dabei vor allem um die „frühen Gewerke“, etwa jene, die die Rohbauten erstellen. Im Ausbau hingegen sei derzeit gut zu tun – noch.