



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment
Marktreport 2011/2012 · Münster**



Wohn- und Geschäftshäuser Münster

Residential investment Münster

Ein gestiegenes Umsatzvolumen sowie stabile Preise auf hohem Niveau, das sind die wesentlichen Indikatoren des Marktes für Wohn- und Geschäftshäuser in Münster. Mit ihren rund 277.000 Einwohnern gilt die Universitätsstadt als wirtschaftsstarkes Oberzentrum des Münsterlandes. Obwohl 2010 die Zahl der Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert blieb, stieg das Umsatzvolumen sehr deutlich um 30 Mio. auf 69 Mio. EUR. Es wurden vorwiegend größere Objekte gehandelt. Das Verkaufsvolumen pro Immobilie hat sich 2010 fast verdoppelt. Im Vergleich zu den vergangenen Jahren liegt der durchschnittliche Verkaufspreis mit 910.000 EUR erstmals an der Millionengrenze.

Nachfrage weiter gestiegen

Die Nachfrage hat angezogen, während das Objektangebot knapp bleibt. Insbesondere in den guten und sehr guten Lagen führt dies zu einer schnelleren Kaufentscheidung der Investoren. Die Preise in diesen Lagen sind sehr hoch und liegen bei sanierten Objekten bei 1 Mio. EUR. Gefragt sind reine Mehrfamilienhäuser ohne gewerbliche Ladenflächen. Bei Wohn- und Geschäftshäusern kann sich lageabhängig die Vermarktung schwieriger gestalten, weil viele Anleger bei diesen Objekten ein Nachvermietungsrisiko sehen. Die Faktoren bleiben auf einem stabilen sowie hohen Niveau. In den sehr guten Lagen bewegen sie sich zwischen 14,3 und 20,0 und in den einfachen Lagen zwischen 10,5 und 12,5. Für Käufer gibt es jedoch Preisgrenzen – selbst in den sehr guten Lagen werden selten Preise mit einem Faktor von mehr als 20,0 gezahlt.

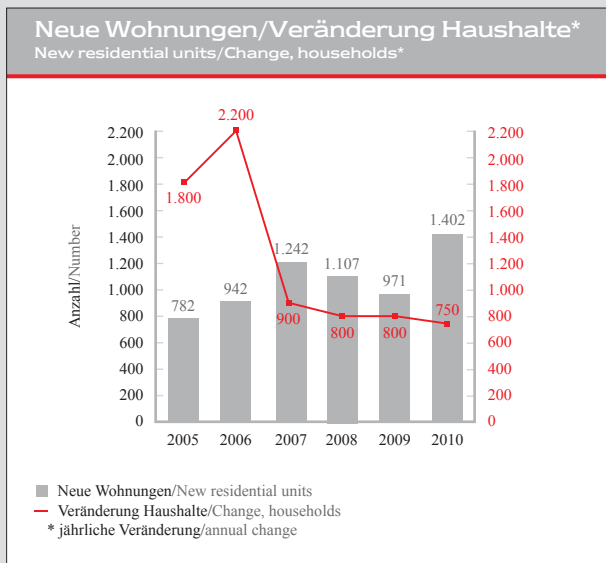
The principal indicators for the residential and commercial property market in Münster are an increase in turnover volume and stable prices at a high level. With its population of around 277,000, the university city is viewed as the economic powerhouse of the Münsterland. Although the number of transactions in 2010 remained unchanged in comparison with the previous year, there was a very marked increase in turnover volume of €30 million to €69 million. The transactions primarily concerned larger properties. The sales volume per property almost doubled in 2010. In comparison with recent years, the average sales price of €910,000 has for the first time almost reached the million euro mark.

Demand continued to increase

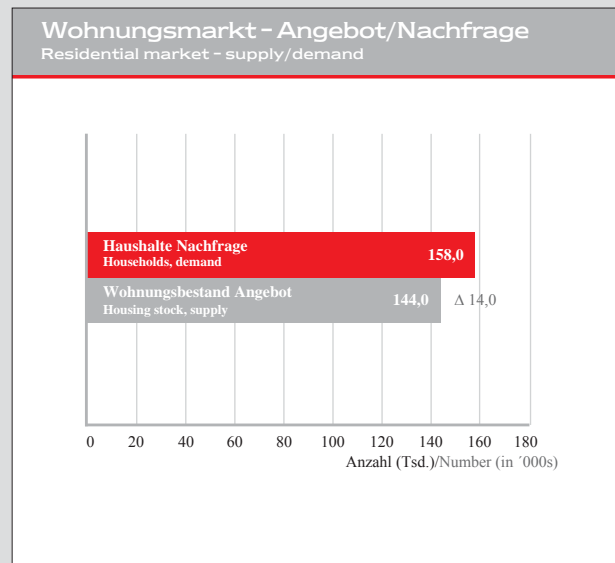
Demand has increased, whereas the number of properties available remains scarce. In the good and prime locations in particular, this is resulting in faster purchasing decisions among investors. The prices in these locations are very high and are reaching €1 million in the case of renovated properties. Pure apartment buildings without retail units are in demand. Depending on location, residential and commercial premises can be more difficult to market because many investors consider there to be a high re-letting risk. The factors are remaining stable at a high level. In prime locations they range between 14.3 and 20.0, while they are between 10.5 and 12.5 in basic locations. Buyers are, however, setting price thresholds - even in prime locations it is unusual for prices with a factor of more than 20 to be paid.

Bevölkerung und private Haushalte		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020
Population and private households									
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s		270,9	272,1	273,0	273,9	275,5	276,6	279,2	278,4
Haushalte priv. Tsd. Priv. households, in '000s		152,6	154,8	155,7	156,5	157,3	158,0	162,3	163,8
Ø Haushaltsgröße Av. size of household		1,78	1,76	1,75	1,75	1,75	1,75	1,72	1,70

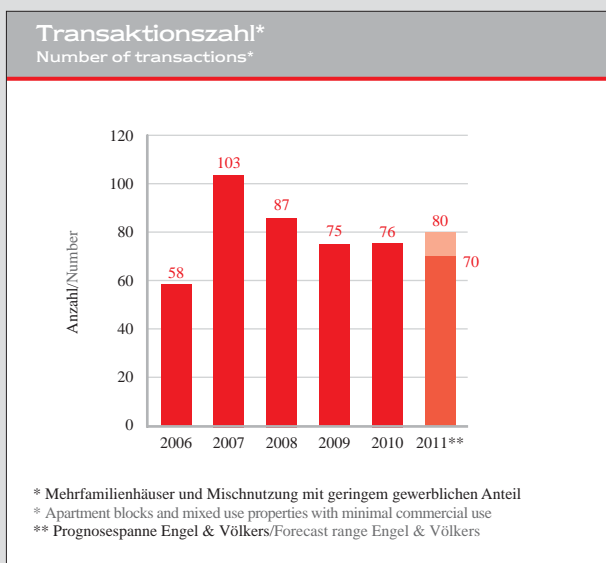
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung/Calc.: Engel & Völkers



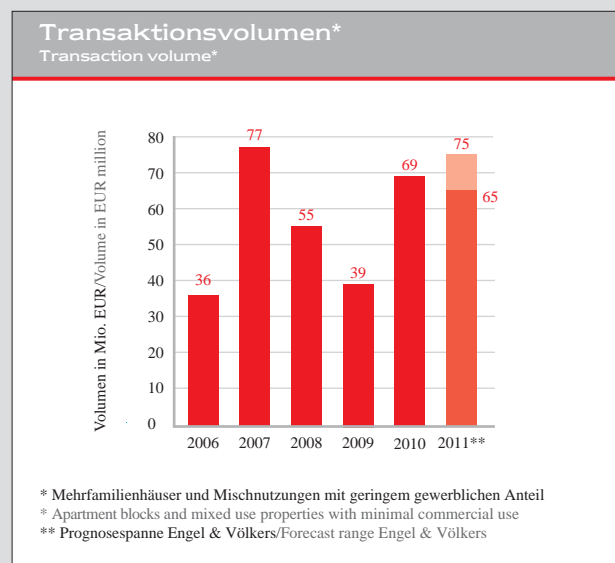
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Destatis, BBR, Berechnung;/Calc.: Engel & Völkers, Stand:/As of: 2010



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Münster



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Münster

Investoren aus der Region

Bei der Käufergruppe dominieren private Investoren aus der Region, aber auch viele institutionelle Käufer sind in Münster vertreten. Zukünftig wird auch verstärkt mit Family Offices am Markt gerechnet. Ausländische Investoren treten nur selten in Erscheinung. Bei den Verkäufern handelt es sich häufig um private Eigentümer. Die Investoren finanzieren die Objekte meist mit einem hohen Eigenkapitalanteil. Die Bereitwilligkeit der Banken, den Kauf von Wohn- und Geschäftshäusern zu finanzieren, ist wieder etwas gestiegen, jedoch müssen die Lage und die Objektqualität stimmen.

Stabile Mieten

Trotz verstärkter Neubautätigkeit bleibt der Wohnraumangel in Münster zukünftig bestehen. Die wachsenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sowie eine stabile Wirtschaftslage lassen die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin ansteigen und bieten vorteilhafte Investitionschancen. Die Mieten, die sich derzeit in den einfachen Lagen zwischen 5,00 und 6,50 EUR/m² und in den guten Lagen zwischen 11,00 und 14,00 EUR/m² bewegen, sind weiterhin stabil. Die Nachfrage nach Wohnraum liegt wegen des hohen Studentenanteils noch deutlich über dem Angebot, doch die Investoren haben bereits reagiert und die Bautätigkeit angekurbelt. Sie haben dabei insbesondere die Möglichkeit der Innenstadtverdichtung erkannt.

Zu den bevorzugten Wohnlagen gehören die Stadtmitte sowie zentrumsnahe Lagen, insbesondere das von Altbauten geprägte Kreuzviertel und die Lagen am Aasee. Das Geistviertel ist ebenfalls sehr beliebt. Das Hansa- bzw. Hafenviertel entwickelt sich verstärkt zum Szeneviertel. Am Hafen sind weitere Projektentwicklungen geplant, die der Stadt sicherlich weitere positive Impulse geben werden.

Preise weiter auf hohem Niveau

Fürs laufende Jahr rechnen wir bei der Gesamtzahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser mit einer ähnlichen Größenordnung wie 2010. Das Umsatzvolumen wird mit 650 bis 750 Mio. EUR voraussichtlich auf einem hohen Niveau bleiben.

Investors from the local region

The group of buyers is dominated by private investors from the region, although many institutional buyers are also represented in Münster. In the future it is also expected that more family offices will be active on the market. Foreign investors are few and far between. Sellers are frequently private property owners. Investors are mostly financing the properties using a high equity ratio. Banks' willingness to finance the purchase of residential and commercial properties has increased, although the location and quality of the property must be right.

Stable rents

Despite intensified construction activities, Münster is set to continue to suffer from a lack of residential accommodation. The growing numbers of inhabitants and households, coupled with a stable economic situation, are continuing to boost the demand for residential accommodation and offer advantageous investment opportunities. Rents, which currently range between €5,00 and €6.50/m² in basic locations and €11,00 and €14,00/m² in good locations, remain stable. Due to the high proportion of students, the demand for residential property significantly outstrips supply, although investors have already responded to this by forcing the pace of construction work. In doing so, they have particularly recognised the opportunity to increase the density of city centre accommodation.

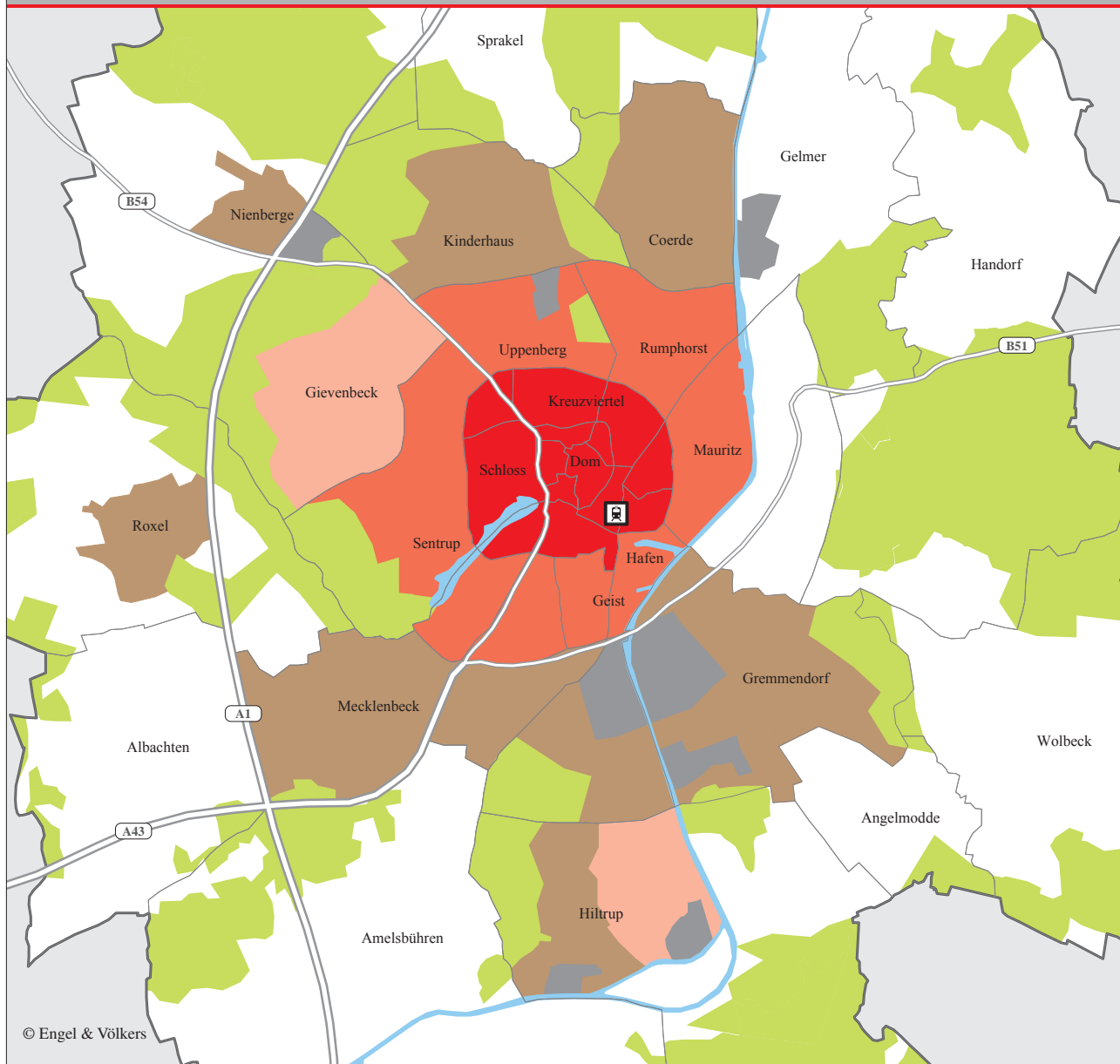
The most sought-after residential locations include the city centre and locations close to it, especially the Kreuzviertel, with its high number of old buildings, and the locations around the Aasee. The Geistviertel is also very popular. The Hansaviertel - the area around the docks - is becoming increasingly trendy. Further development projects planned for the docks are bound to give a further positive boost to the city as a whole.

Prices remain high

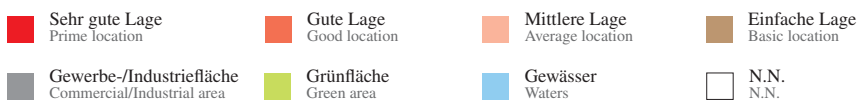
For the current year we estimate that the total number of residential and commercial properties sold will be similar to that in 2010. The turnover volume is likely to remain high, with a projected volume of between €650 million and €750 million.

Wohnlagen im Stadtgebiet Münster

Residential locations in Münster



© Engel & Völkers



Indikator Indicator		2008	2009	2010	2011	Trend
Faktor	■	14,3 - 18,2	14,3 - 18,2	14,3 - 20,0	14,3 - 20,0	➔
Multipl. 1	■	12,5 - 15,4	12,5 - 15,4	12,5 - 15,4	13,0 - 16,0	➔
Multipl. 2	■	11,1 - 13,3	11,1 - 13,3	11,1 - 13,3	12,0 - 13,5	➔
Multipl. 3	■	10,0 - 12,5	10,0 - 12,5	10,0 - 12,5	10,5 - 12,5	➔
Whg.-Mieten in EUR/m²	■	9,00 - 14,00	9,00 - 14,00	9,00 - 14,00	9,00 - 14,00	➔
Residential rents in EUR/m²	■	7,00 - 11,00	7,00 - 11,00	7,00 - 11,00	7,00 - 11,00	➔
	■	6,50 - 9,00	6,50 - 9,00	6,50 - 9,00	6,50 - 9,00	➔
	■	5,00 - 6,50	5,00 - 6,50	5,00 - 6,50	5,00 - 6,50	➔

Quelle:/Source: Engel & Völkers

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2011. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers

Dr. Buse Grundbesitz- und Beteiligungs-GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Bogenstraße 15/16 · 48143 Münster
Tel. +49-(0)251-60 93 10 · MuensterCommercial@engelvoelkers.com