



## Marktreport 2023 · Münster

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

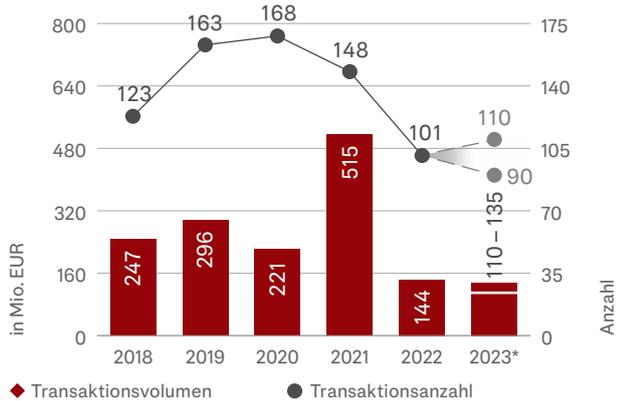
# Münster | Nordrhein-Westfalen



 <b>319.441</b> Bevölkerung + 4,1 % (zu 2017)	 <b>27.386 EUR</b> Kaufkraft pro Kopf 105,8 (Kaufkraftindex)	 <b>1.861</b> Baufertigstellungen + 21,8 % (zu 2021)	 <b>0,3 %</b> Leerstandsquote 10,5 (Leerstandsindex)	 <b>11,74 EUR/m<sup>2</sup></b> Ø-Angebotsmiete + 3,3 % (zu 2022)
---	--	--	--	---

Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

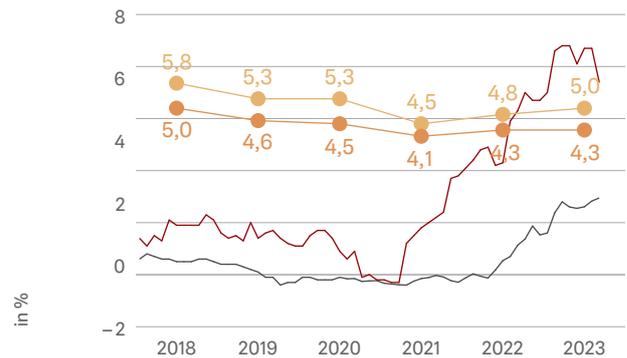
## Transaktionen



◆ Transaktionsvolumen ● Transaktionsanzahl  
 \* Prognosespanne

Quellen: Gutachterausschuss Münster, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA\*, Engel & Völkers Commercial

## Rendite versus Inflation



● gute Lage ● mittlere Lage — Inflationsrate\* — Kapitalmarktrendite  
 \* zum Vorjahresmonat, ab 2021 nach neuer Revisionsberechnung

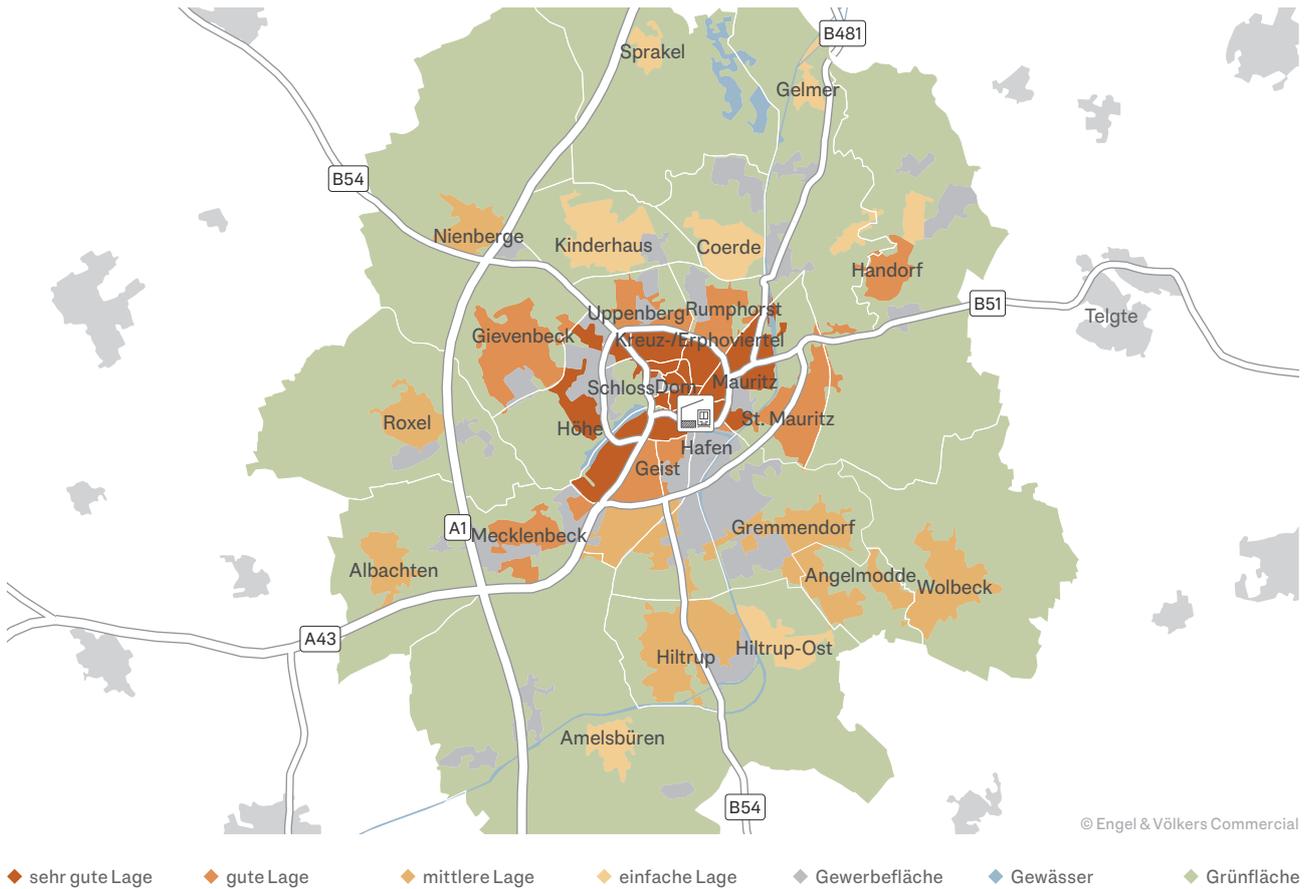
Quellen: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

## Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2023

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup> (zu 2022)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup>	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m <sup>2</sup>
Mitte	865	12,62 (+ 3,8 %)	8,20 – 17,90	15,94
West	309	11,33 (+ 3,4 %)	7,50 – 15,70	14,73
Ost	80	11,08 (+ 3,2 %)	7,30 – 15,30	13,35
Südost	159	10,43 (+ 6,6 %)	7,50 – 14,10	13,69
Nord	124	10,33 (+ 2,7 %)	7,40 – 13,90	14,29
Hiltrup	176	10,08 (+ 1,1 %)	7,20 – 15,30	13,07

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2021	2022	2023	Prognose
Faktor	sehr gute Lage	26,0 – 30,0	26,0 – 30,0	26,0 – 30,0	→
	gute Lage	23,0 – 26,0	22,0 – 25,0	22,0 – 25,0	→
	mittlere Lage	21,0 – 23,0	20,0 – 22,0	19,0 – 21,0	→
	einfache Lage	20,0 – 22,0	19,0 – 21,0	17,0 – 19,0	→
Preis in EUR/m <sup>2</sup>	sehr gute Lage	2.900 – 4.600	2.900 – 4.600	2.900 – 4.600	→
	gute Lage	2.100 – 3.200	2.000 – 3.100	2.000 – 3.100	→
	mittlere Lage	1.700 – 2.500	1.600 – 2.400	1.400 – 2.200	→
	einfache Lage	1.700 – 2.000	1.600 – 1.900	1.200 – 1.700	→

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Die durch Krieg und Inflation angespannten Entwicklungen der letzten Zeit sind auch am Immobilienmarkt Münster nicht gänzlich ohne Einfluss geblieben. Innenstadtlagen sind weiter nachgefragt, jedoch haben vor allem die in den letzten Jahren in das Interesse der Anleger gerückten dezentralen Stadtteile einen Preisrückgang erfahren müssen. Die Lage, der energetische Sanierungszustand sowie der Anteil der gewerblich genutzten Flächen stehen nun zunehmend stärker im Fokus der Investoren.

Fabian Tillmanns | Engel & Völkers Commercial Münster  
 MuensterCommercial@engelvoelkers.com | +49 (0)251 60 93 10

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Juli 2023. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2022), Kaufkraft (2023), Marktaktive Leerstandsquote (2021), Baufertigstellungen (2022), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2023). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

## MÜNSTER

+49 (0)251 60 93 10 | [MuensterCommercial@engelvoelkers.com](mailto:MuensterCommercial@engelvoelkers.com) | [engelvoelkers.com/muenster-osnabrueckcommercial](https://engelvoelkers.com/muenster-osnabrueckcommercial)  
EV Münsterland GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH | Alter Fischmarkt 8 | 48143 Münster  
[engelvoelkers.com/commercial/research](https://engelvoelkers.com/commercial/research)