



**Marktreport 2022/2023 • Münster**

**Wohn- und Geschäftshäuser • Residential Investment**

**ENGEL & VÖLKERS  
COMMERCIAL**



# MÜNSTER

Nordrhein-Westfalen



**317.731**

Bevölkerung  
+4,2% (zu 2016)



**26.698 EUR**

Kaufkraft pro Kopf  
107,0 (Kaufkraftindex)



**1.528**

Baufertigstellungen  
-21,5% (zu 2020)



**0,3%**

Leerstandsquote  
11,6 (Leerstandsindex)



**11,36 EUR/m²**

Ø-Angebotsmiete  
+4,7% (zu 2021)

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

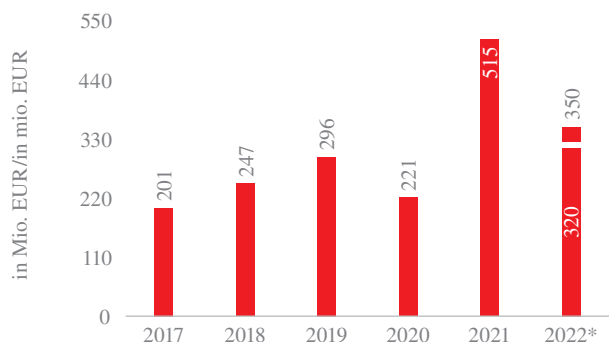
## Seitwärtsbewegung bei Kaufpreisen

Bedingt durch das neue Zinsumfeld und die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam es im Jahr 2022 zu einem lageabhängigen Rückgang der Verkaufspreise und dementsprechend auch der Faktoren. In zentralen Lagen sowie für Liebhaber- und nicht alltägliche Solitärobjekte werden weiterhin dem Vorjahresniveau entsprechende Kaufpreise aufgerufen. Bei Verkäufen von durchschnittlichen Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäusern abseits der zentralen Lagen konnte das Niveau des Vorjahres nicht erreicht werden. Insgesamt ist die Preisentwicklung in Münster bis auf Weiteres in eine Seitwärtsbewegung übergegangen. Damit bleibt das Preisniveau der Studentenstadt für Verkäufer attraktiv – für Käufer ist hingegen die positive Mietpreisentwicklung

## Sideways movement in prices

In 2022 the new interest rate environment and overall development of the economy resulted in a location-dependent fall in sales prices and correspondingly also in multipliers. Prices for properties in central locations and for exceptional individual properties continue to be on the same level as in the previous year. The situation is less positive for average apartment buildings and residential investment properties outside of central locations, where it was not possible to achieve last year's prices. Overall, prices in Münster are moving sideways and this trend looks set to continue for the foreseeable future. The prices which can be achieved in the city thus continue to be attractive for sellers, whereas the positive trend in rents is interesting for buyers. At present yields ranging

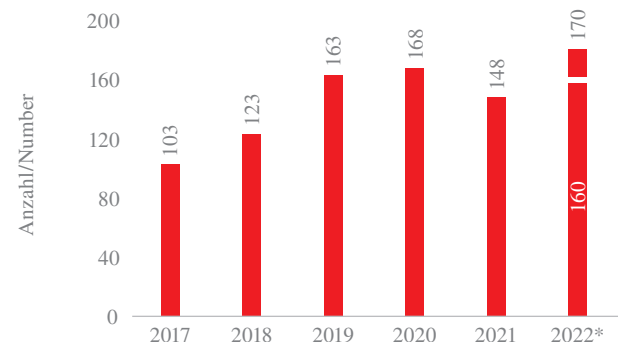
**Transaktionsvolumen**  
Transaction volume



\* Prognosespanne/Forecast range

Quellen:/Sources: Gutachterausschuss Münster, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

**Transaktionsanzahl**  
Number of transactions



\* Prognosespanne/Forecast range

Quellen:/Sources: Gutachterausschuss Münster, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

interessant. So lassen sich abseits der Top-Lagen gegenwärtig Renditen zwischen 4,1 % und 4,5 % erzielen. Insgesamt bleibt Münster ein gesunder Markt mit Käufern, die bereit sind, hohe Preise für solide Objekte zu bezahlen. Dementsprechend bewegte sich der durchschnittliche Angebotspreis mit rund 3.927 EUR/m<sup>2</sup> deutlich über dem Durchschnitt der B-Städte (2.843 EUR/m<sup>2</sup>).

### Mietzins steigt

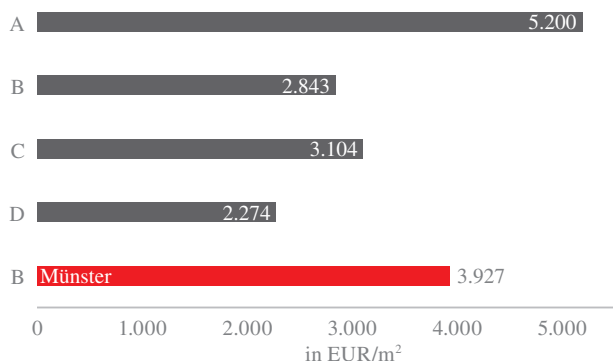
Gegenwärtig zeigen sich Projektentwickler angesichts der fortgeschrittenen Baustoffpreise zurückhaltend. Dabei hat Münster aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums einen steigenden Wohnraumbedarf. Bereits im Jahr 2021 fiel das Fertigstellungsvolumen mit 1.528 Wohnungen rund 21,5 % niedriger als im Vorjahr aus. Diese angebotsseitige Beschränkung trägt zum fortgesetzten Mietpreisanstieg bei. So betrug die durchschnittliche Angebotsmiete im ersten Halbjahr 2022 rund 11,36 EUR/m<sup>2</sup>, was einer Zunahme von 4,7 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Ein überdurchschnittliches Wachstum der Bestandsmiete konnte in den Stadtbezirken Mitte und Nord beobachtet werden. Die durchschnittliche Angebotsmiete im Neubau belief sich auf ca. 12,84 EUR/m<sup>2</sup>. Dies zeigt, dass Münster weiterhin von einem relativ homogenen Mietpreisniveau geprägt ist. Mittelfristig erwartet die Stadt ein reges Baugeschehen mit einer ansehnlichen Pipeline. So entstehen auf den Konversionsarealen ehemaliger britischer Kasernen in den kommenden zehn Jahren Quartiere mit insgesamt rund 3.000 Wohneinheiten. Das Oxford-Quartier im Stadtteil Gievenbeck wird bei Fertigstellung über rund 125.000 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche verfügen, im York-Quartier entstehen rund 300.000 m<sup>2</sup>.

from 4.1% to 4.5% are possible outside of top locations. The market in Münster as a whole is healthy, with buyers prepared to pay high prices for good quality properties. In line with this, at around 3,927 euros/m<sup>2</sup> the average price quoted is significantly higher than the average for German Tier 2 cities (2,843 euros/m<sup>2</sup>).

### Increasing rents

Prices for building materials are currently high, meaning that developers are hesitant to begin new projects even though demand for housing in Münster is rising due to continuing population growth. In consequence, only 1,528 homes were completed in 2021, representing a completion volume which was some 21.5% lower than in the previous year. This shortage on the supply side is contributing to ongoing rises in rents. The average rent quoted in the first half of 2022 was approximately 11.36 euros/m<sup>2</sup>, 4.7% more than in the comparable period of the previous year. Rents for existing properties in the Mitte and Nord districts achieved above average growth, while the average rent for new-build properties was around 12.84 euros/m<sup>2</sup>. This demonstrates that rental levels on Münster's market remain relatively homogeneous. Brisk construction activity is expected in the city in the mid term and the pipeline is correspondingly full. In the coming ten years the areas occupied by former British army barracks will be converted into new residential districts with a total of some 3,000 homes. When completed, the Oxford development in the Gievenbeck district will offer some 125,000 m<sup>2</sup> of residential and commercial space, while approx. 300,000 m<sup>2</sup> of space is being created by the York development.

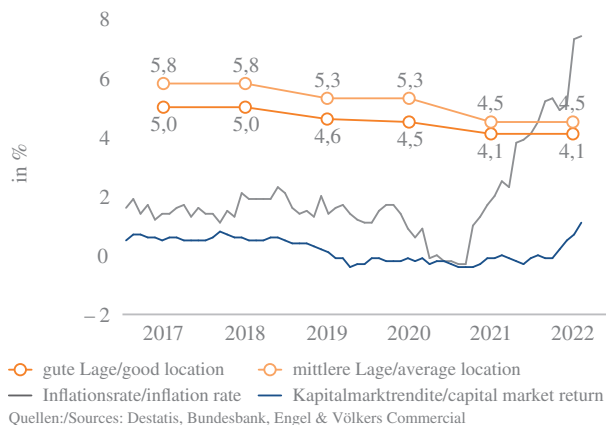
### Angebotspreise nach Städte kategorien\* Quoted prices by category of cities\*



\* 1. Halbjahr 2022 nach Klassifikation von bulwiengesa/  
1. half-year 2022 according to bulwiengesa

Quellen:/Sources: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

### Rendite versus Inflation Yield versus inflation



## Angebotsmieten 2022\* Quoted rents 2022\*

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup> (zu 2021)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup>	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m <sup>2</sup>
Mitte	1.012	12,14 (+5,8%)	8,40 – 16,70	14,39
Ost	88	10,72 (+1,2%)	8,00 – 14,00	13,95
West	361	10,95 (+5,7%)	7,70 – 14,50	12,16
Südost	161	9,77 (-1,5%)	6,80 – 12,70	12,19
Hiltrup	219	9,99 (+4,3%)	7,10 – 13,40	12,66
Nord	94	10,02 (+7,1%)	7,30 – 14,00	11,67

Quellen/Sources: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

\* bezogen auf das 1. Halbjahr/referring to 1. half year

### Weiterhin im Investorenfokus

Auf dem Münsteraner Markt für Wohn- und Geschäftshäuser wurde im Jahr 2021 ein Transaktionsvolumen von rund 515 Mio. Euro erzielt – ein Rekordergebnis. Sowohl das Vorjahresergebnis (+133%) als auch der Fünf-Jahres-Durchschnitt (+123%) wurden deutlich übertroffen. Im Jahr 2022 ist das Marktumfeld jedoch gegenüber dem Vorjahr schwieriger geworden, etwa im Hinblick auf die Finanzierungsbedingungen. Dies trägt dazu bei, dass sich Investierende gegenwärtig mehr Zeit bei der Ankaufsprüfung nehmen. Außerdem besteht bei Preisverhandlungen zwischen Verkäufer- und Käuferseite wieder ein größerer Spielraum. Während eigenkapitalstarke Investoren weiterhin den Markt prägen, ziehen sich Anleger zurück, die stark von Fremdfinanzierung abhängig sind. Es ist zu erwarten, dass der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Münster im kommenden Jahr eine Verstärkung der Nachfrage erfahren wird, sobald sich die Marktbeteiligten an das neue Zinsumfeld angepasst haben. Die Stadt bleibt trotz der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Fokus auch überregionaler Investoren. Das Transaktionsvolumen wird im laufenden Jahr jedoch wahrscheinlich nicht an das Rekordergebnis des Vorjahres anknüpfen. Engel & Völkers Commercial rechnet für das Gesamtjahr 2022 mit einem Transaktionsvolumen zwischen 320 und 350 Mio. Euro.

### Still attractive to investors

In 2021 the transaction volume for the residential investment market in Münster was some 515 million euros – a record-breaking figure which significantly exceeded both the previous year's results (+133%) and also the five-year average (+123%). The market environment in 2022 has, however, become more challenging than in the previous year, particularly as regards financing terms. In response to this, investors are now taking more time to consider purchases before reaching a decision. There is also greater scope for price negotiations between sellers and buyers. While the market continues to be dominated by equity-rich capital investors, smaller investors, who are highly dependent on external financing, are reducing their activities. It is expected that Münster's market for residential investment properties will experience a resurgence in demand next year once players have adjusted to new interest rates, with investors from outside the region still showing an interest in the city despite the difficult overall economic framework conditions. This year's transaction volume is, however, unlikely to be able to match the previous year's record-breaking figures. For 2022 overall Engel & Völkers Commercial forecasts a transaction volume of between 320 and 350 million euros.



*B*edingt durch das neue Zinsumfeld und die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam es im Jahr 2022 zu einem lageabhängigen Rückgang der Verkaufspreise. In zentralen Lagen sowie für Liebhaber- und nicht alltägliche Solitärobjekte werden weiterhin dem Vorjahresniveau entsprechende Kaufpreise aufgerufen. Damit bleibt das Preisniveau der Studentenstadt für Verkäufer attraktiv – für Käufer ist hingegen die positive Mietpreisentwicklung interessant.

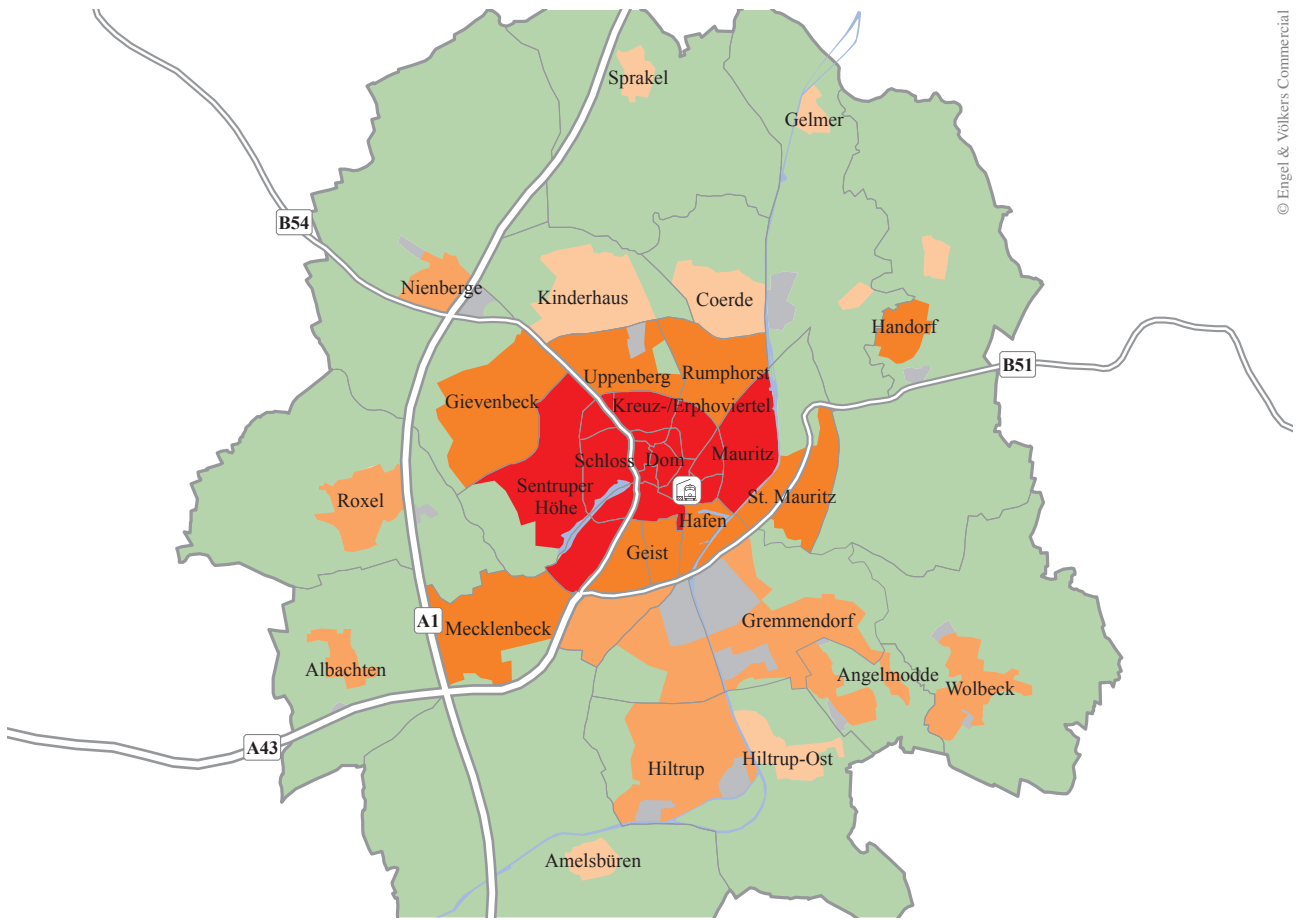
Fabian Tillmanns, Engel & Völkers Commercial Münster, Telefon +49-(0)251-60 93 10

✉ [MuensterCommercial@engelvoelkers.com](mailto:MuensterCommercial@engelvoelkers.com)

📷 [@engelvoelkersmuenster](https://www.instagram.com/engelvoelkersmuenster)

📘 [@engelvoelkersmuenster](https://www.facebook.com/engelvoelkersmuenster)

## Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser Residential investment locations



© Engel & Völkers Commercial



## Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser Multiplier and prices for residential investment

	2020	2021	2022	Prognose/forecast
Faktor/multiplier <span style="color: red;">■</span>	24,0 – 28,0	26,0 – 30,0	26,0 – 30,0	→
<span style="color: orange;">■</span>	20,0 – 24,0	23,0 – 26,0	22,0 – 25,0	→
<span style="color: #f4a460;">■</span>	18,0 – 20,0	21,0 – 23,0	20,0 – 22,0	→
<span style="color: #f0c090;">■</span>	17,0 – 19,0	20,0 – 22,0	19,0 – 21,0	→
Preis/price in EUR/m <sup>2</sup> <span style="color: red;">■</span>	2.500 – 4.300	2.900 – 4.600	2.900 – 4.600	→
<span style="color: orange;">■</span>	1.800 – 2.900	2.100 – 3.200	2.000 – 3.100	→
<span style="color: #f4a460;">■</span>	1.300 – 2.100	1.700 – 2.500	1.600 – 2.400	→
<span style="color: #f0c090;">■</span>	1.100 – 1.600	1.700 – 2.000	1.600 – 1.900	→

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

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 2022. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2021), Kaufkraft (2022), Marktaktive Leerstandsquote (2020), Baufertigstellungen (2021), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2022). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. The information contained in this market report has been researched with the utmost care, however we assume no liability for its completeness or accuracy. The reproduction of copyrighted material is only permitted with the express permission of Engel & Völkers Commercial GmbH and with references to the relevant source. Information current as at: July 2022. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.21), purchasing power (2022), marketable vacancy rate (2020), construction projects completed (2021), average quoted rent (1. half-year 2022). Any reproduction must state the relevant source. Source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

**EV Münsterland GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Alter Fischmarkt 8 · 48143 Münster**  
**Tel. +49-(0)251-60 93 10 · MuensterCommercial@engelvoelkers.com**

[www.engelvoelkers.com/muenster-osnabrueckcommercial](http://www.engelvoelkers.com/muenster-osnabrueckcommercial)  
[www.engelvoelkers.com/mehrfamilienhaus](http://www.engelvoelkers.com/mehrfamilienhaus)

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**