

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Münster



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Münster

Die Stadt



Münster, die lebendige Stadt im Herzen Westfalens, zieht mit ihrer hohen Lebensqualität zahlreiche Menschen an. Mit rund 322.904 Einwohnern und einer Fläche von knapp 304 km² bietet Münster eine Balance zwischen städtischem Flair und grünen Oasen. Die Stadt ist bekannt für ihre historischen Altbauten, kulturellen Angebote und das dynamische Wirtschaftsleben, das vor allem durch Bildungseinrichtungen und innovative Unternehmen geprägt ist.

Münster auf einen Blick



Einwohner: **322.904**
Bevölkerungsdichte: **1.064 / km²**



Kaufpreisfaktor
25,5



Fläche
303,37 km²



Durchschnittsalter
41,6 Jahre



Wohneigentumsquote
34,0 %



Wohnungsquote
52,2 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Mit einer bedeutenden jungen Bevölkerung, von der fast ein Viertel zwischen 18 und 30 Jahren alt ist, gilt Münster als attraktiver Standort für junge Berufstätige und Familien. Die stabile Wirtschaft und das gepflegte Stadtbild tragen zur Attraktivität für Investoren und Selbstnutzer bei. Der Immobilienmarkt zeichnet sich durch ein ausgewogenes Verhältnis von Miet- und Eigentumswohnungen aus, wobei Mehrparteienhäuser dominieren.

Die Mietrendite von 3,9 % und ein moderater Kaufpreisfaktor von 25,5 unterstreichen das Investitionspotenzial der Stadt. Auch die kontinuierlich steigenden Miet- und Kaufpreise in den letzten Jahren sprechen für eine anhaltende Nachfrage.

Wohneigentumsquote Münster



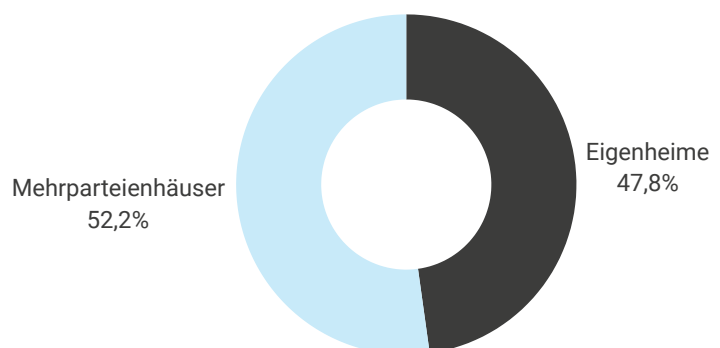
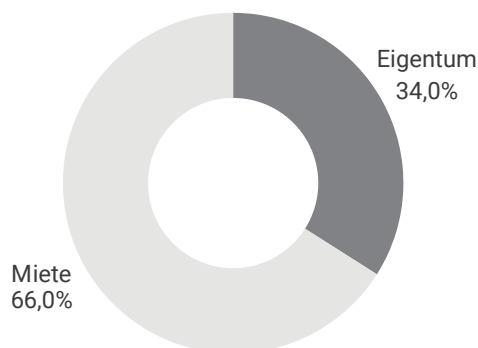
In Münster dominiert der Mietmarkt mit 66 % klar über den Eigentumsmarkt. Diese Struktur bietet sowohl Chancen als auch Herausforderungen: Für Kapitalanleger ergeben sich interessante Möglichkeiten, da der hohe Anteil an Mehrparteienhäusern eine solide Nachfrage nach Mietwohnungen sichert. Selbstnutzer könnten von potenziell attraktiven Kaufgelegenheiten im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser profitieren, die weniger vertreten sind. Die stabile Nachfrage und das verlässliche Mieterklientel machen Investitionen in diesen Markt besonders attraktiv. Insgesamt bleibt Münster ein vielversprechender Standort für Investitionen, der durch sein ausgewogenes Marktverhältnis besticht.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

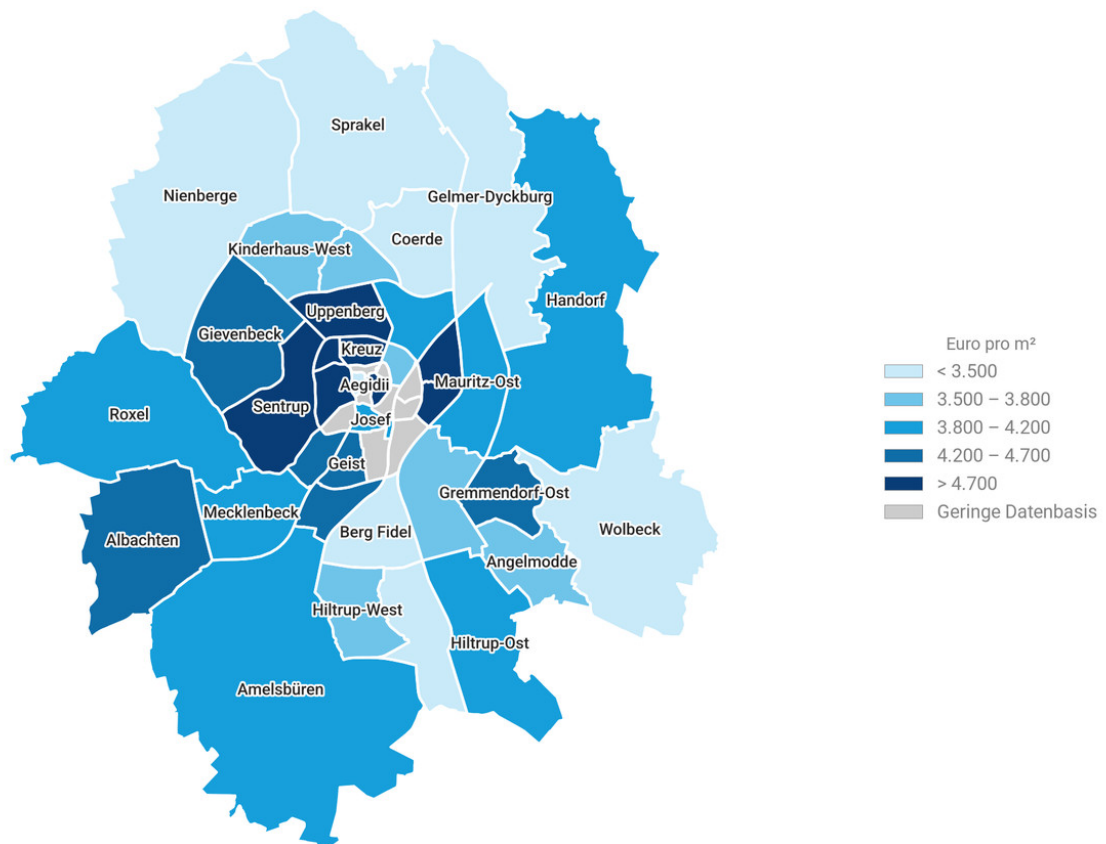


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Münster liegt Ende 2025 bei 4.216 €/m² und befindet sich damit im oberen Bereich der deutschen Städte. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 3,1 %, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Besonders die Lage spielt eine entscheidende Rolle als Preistreiber. Während zentrale Stadtteile mit ihrer Nähe zu kulturellen und wirtschaftlichen Angeboten höhere Preise verzeichnen, bieten Randlagen günstigere Alternativen. Diese regionalen Unterschiede ermöglichen es Käufern, je nach Budget und Präferenzen, passende Optionen zu finden. Insgesamt bleibt Münster ein attraktiver Markt für den Erwerb von Eigenheimen, sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	4.216 €/m²
Trend 2026	+3,1 %

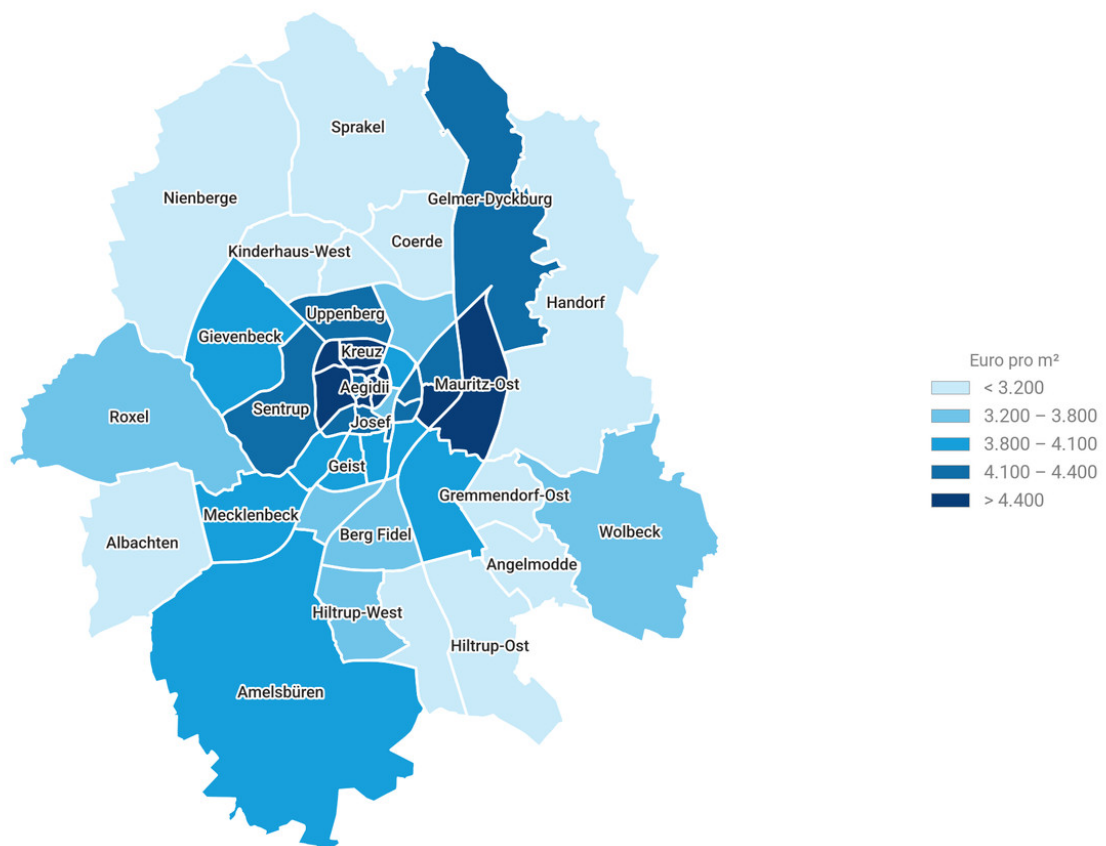


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Münster liegt Ende 2025 bei 3.784 €/m² und positioniert sich damit im oberen Bereich deutscher Städte. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 1,9 %, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Innerhalb der Stadt zeigen sich deutliche Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen. Zentrale Lagen sind durch höhere Preise gekennzeichnet, bedingt durch die Nähe zu kulturellen Angeboten. Gleichzeitig bieten Randlagen preisgünstigere Alternativen, was eine breite Auswahl für Käufer mit unterschiedlichen Budgets ermöglicht. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die ebenfalls im oberen Bereich liegen, zeigt sich, dass Wohnungen in Münster eine attraktive Investitionsmöglichkeit bleiben.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.784 €/m²
Trend 2026	+1,9 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Münster zeigt sich stabil. Ende 2025 beträgt die durchschnittliche Miete 12,58 €/m², womit Münster im oberen Bereich der deutschen Städte liegt. Der Trend 2026 deutet auf einen Anstieg von 6,9 % hin, was die Attraktivität der Stadt für Investoren unterstreicht. Mit einem Kaufpreisfaktor von 27,9 bietet Münster eine moderate Mietrendite von 3,6 %, was Kapitalanlegern interessante Perspektiven eröffnet. Die steigenden Mieten zeigen die stabile Nachfrage und das Potenzial des Marktes.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	12,58 €/m²
Trend 2026	+6,9 %

Mietpreise von Wohnungen

Auch der Wohnungsmarkt in Münster zeigt sich robust. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete für Wohnungen bei 13,01 €/m² und positioniert sich damit im oberen Bereich deutscher Städte. Der Trend 2026 weist auf einen Anstieg von 6,2 % hin, was das Interesse an Mietobjekten weiter befeuert. Mit einem Kaufpreisfaktor von 24,2 bleibt die Mietrendite von 4,1 % attraktiv für Investoren. Im Vergleich zu Hausmieten, die bei 12,58 €/m² liegen, bieten Wohnungen hier eine leicht höhere Rendite.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	13,01 €/m²
Trend 2026	+6,2 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisspanne bei den Hauspreisen in Münster reicht von 3.123 €/m² in Berg Fidel bis 6.197 €/m² in Sentrup. Diese erhebliche Differenz zeigt die Vielfalt der Stadtteile und die unterschiedlichen Lebensqualitäten, die sie bieten.



Kapitalanleger finden in Stadtteilen wie Sentrup und Schloss interessante Optionen, da hohe Preise auch Wertstabilität versprechen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Sentrup	6.197 €
Schloss	5.191 €
Kreuz	5.113 €
Dom	5.096 €
Herz-Jesu	4.948 €
Mauritz-Mitte	4.759 €
Uppenberg	4.738 €
Neutor	4.716 €
Gremmendorf-Ost	4.628 €
Geist	4.561 €

Trend 2026

3,2 %
3,1 %
3,1 %
3,3 %
3,1 %
3,2 %
3,4 %
3,0 %
3,1 %
3,1 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



In Münster zeigen die Wohnungspreise eine deutliche Spanne von 2.555 €/m² in Kinderhaus-West bis 5.074 €/m² im Stadtteil Schloss.



Für Kapitalanleger bietet Münster Chancen in Stadtteilen wie Schloss, die hohe Preise und damit Wertstabilität bieten. Selbstnutzer finden in günstigeren Stadtteilen wie Handorf erschwingliche Einstiegsmöglichkeiten, um langfristig von möglichen Wertsteigerungen zu profitieren.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Schloss	5.074 €
Herz-Jesu	4.941 €
Martini	4.937 €
Neutor	4.923 €
Kreuz	4.861 €
Mauritz-Ost	4.843 €
Aegidii	4.715 €
Buddenturm	4.510 €
Dom	4.423 €
Uppenberg	4.341 €

Trend 2026

1,9 %
2,0 %
2,0 %
1,9 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,2 %
2,2 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Münster zeigt Ende 2025 ein hohes Preisniveau mit durchschnittlichen Kaufpreisen von 4.216 €/m² für Häuser und 3.784 €/m² für Wohnungen. Die Mietpreise liegen bei 12,58 €/m² für Häuser und 13,01 €/m² für Wohnungen. Die Wohneigentumsquote zeigt einen dominierenden Mietmarkt, der sowohl von Kapitalanlegern als auch von Selbstnutzern stark nachgefragt wird. Der Trend 2026 weist auf moderate Preissteigerungen hin, was auf eine anhaltend stabile Nachfrage nach Wohnraum in Münster hindeutet. Die Stadt bleibt ein sicherer Markt mit verlässlichem Mieterklientel.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt Ende 2025 bei 4.216 €/m².
- Die durchschnittliche Miete für Wohnungen beträgt Ende 2025 13,01 €/m².
- Der Trend 2026 zeigt moderate Preissteigerungen, die eine stabile Nachfrage reflektieren.

Ausblick:

Für 2026 deutet der Trend auf weiter steigende Miet- und Kaufpreise hin, da die Nachfrage nach Wohnraum in Münster konstant bleibt. Die Stadt zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität und ein gepflegtes Stadtbild aus, was Investitionen attraktiv macht. Aufgrund der stabilen Nachfrage bleiben sowohl Eigenheime als auch Mehrparteienhäuser interessante Optionen für Investoren. Neubauprojekte und die Erschließung neuer Wohngebiete könnten langfristig das Angebot erweitern und den Markt beleben.

- Der Trend 2026 zeigt eine stabile Nachfrage nach Wohnraum in Münster mit moderaten Preissteigerungen.
- Neubauprojekte und Erschließungen könnten das Angebot erweitern und langfristig den Markt beleben.
- Münsters hohe Lebensqualität und gepflegtes Stadtbild machen die Stadt weiterhin attraktiv für Investitionen.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

„Münster verbinde ich mit hoher Lebensqualität, Universitätscharakter und stabiler Nachfrage. Die Stadt wächst kontrolliert und punktet durch ihr gepflegtes Stadtbild. Für mich ist Münster ein sicherer Markt mit verlässlichem Mieterklientel. Eigentum in guten Lagen bleibt hier dauerhaft gefragt.“

Daniel Gebhardt, PlanetHome Regionalleiter Westfalen



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

