

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Neumünster



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

Neumünster

Die Stadt



Neumünster, zentral in Schleswig-Holstein gelegen, ist eine Stadt mit 80.185 Einwohnern. Die Stadt punktet durch ihre ausgezeichnete Lage zwischen Hamburg und Kiel, was sie besonders für Pendler attraktiv macht. Neumünster bietet eine ausgewogene Mischung aus städtischem Leben und ländlichem Charme, was die Lebensqualität für Familien und Singles gleichermaßen steigert.

Die demografische Struktur Neumünsters ist von einer starken Präsenz der Altersgruppe 45 bis 65 Jahre geprägt, was auf eine stabile, erfahrene Bevölkerung hinweist.

Neumünster auf einen Blick



Einwohner: **80.185**
Bevölkerungsdichte: **1.116 / km²**



Kaufpreisfaktor
19,7



Fläche
71,83 km²



Durchschnittsalter
44,9 Jahre



Wohneigentumsquote
45,4 %



Wohnungsquote
60,5 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die Stadt zeichnet sich durch ein solides wirtschaftliches Umfeld aus, das durch die Nähe zu wichtigen Wirtschaftszentren gestärkt wird. Die Immobilienpreise sind im Vergleich zu anderen Städten in der Region noch moderat und bieten ein interessantes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen attraktiv, überzeugt Neumünster mit einem durchschnittlichen Kaufpreisfaktor von 19,7. Die Stadt bietet ein robustes Marktpotenzial im mittleren Segment, das durch die steigende Nachfrage nach Wohneigentum im Trend 2026 weiter gefördert wird.

Wohneigentumsquote Neumünster



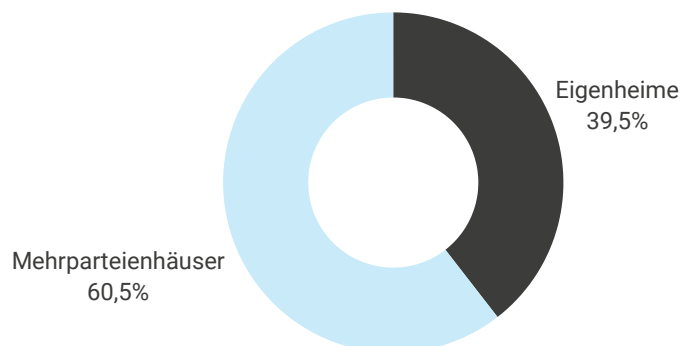
In Neumünster dominieren Mietwohnungen mit einem Anteil von 54,6 % den Markt. Die Nachfrage nach Wohnungen, insbesondere in Mehrparteienhäusern, ist hoch, da diese 60,5 % der Immobilien ausmachen. Dies schafft Chancen für Investoren, die von stabilen Mieteinnahmen profitieren möchten. Eigennutzer finden in Neumünster eine gute Basis durch Einfamilienhäuser, die Familien ein ansprechendes Zuhause bieten. Die ausgewogene Eigentumsstruktur unterstützt ein stabiles Marktumfeld, das sowohl für Investoren als auch Eigennutzer interessant ist.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

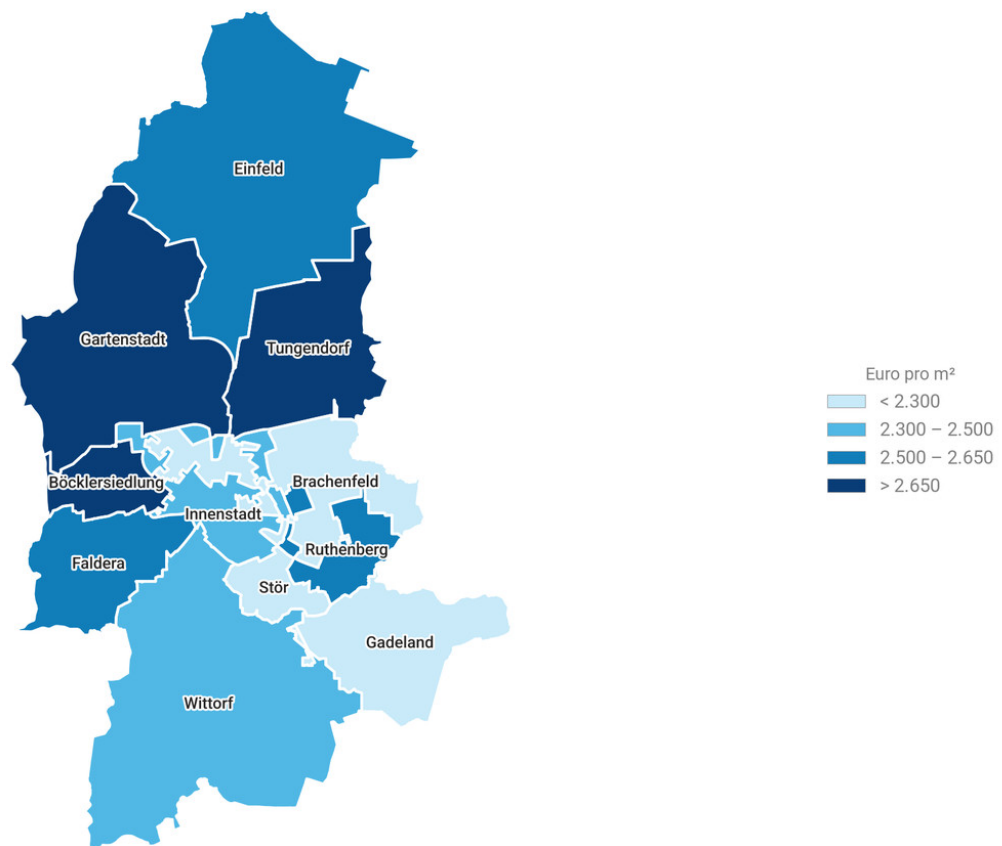


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Neumünster bei 2.513 €/m², was im Vergleich zu anderen Städten ein moderates Preisniveau darstellt. Die zentrale Lage zwischen Hamburg und Kiel beeinflusst die Preise positiv, besonders in gut angebundenen Stadtteilen. Der Trend für 2026 zeigt eine Preissteigerung von 3,1 %, was auf eine anhaltende Nachfrage hinweist. Unterschiede zwischen den Stadtteilen sind spürbar, wobei zentralere Lagen tendenziell höhere Preise aufweisen. Diese Entwicklung spiegelt die Attraktivität Neumünsters als Wohnstandort wider und unterstreicht das Potenzial für künftige Investoren. Ein solides Preis-Leistungs-Verhältnis macht Neumünster zu einem interessanten Markt für den Erwerb von Eigenheimen.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.513 €/m²
Trend 2026	+3,1 %

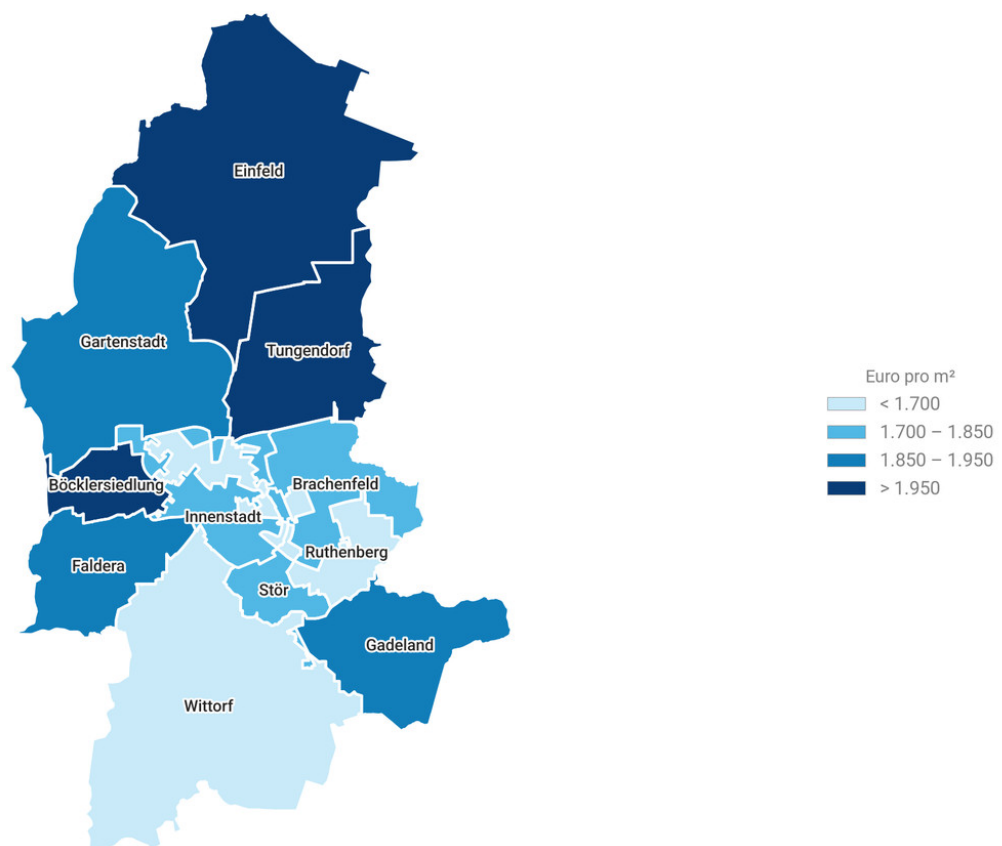


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Ende 2025 beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Neumünster 1.895 €/m², was im Städtevergleich ein günstiges Preisniveau darstellt. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 2 %, was auf eine moderate Preisentwicklung hindeutet. Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen bestehen, wobei zentralere Lagen höhere Preise aufweisen können. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die Ende 2025 bei 2.513 €/m² liegen, sind Wohnungen eine erschwinglichere Option für Käufer. Diese Faktoren machen Neumünster zu einem interessanten Standort für Investitionen und Wohneigentum.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	1.895 €/m²
Trend 2026	+2,0 %



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

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Neumünster präsentiert sich stabil. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete für Häuser bei 9,66 €/m², was im Vergleich zu anderen Städten ein moderates Niveau darstellt. Der Trend 2026 zeigt einen leichten Rückgang von 1 %, was auf eine vorübergehende Anpassung im Markt hindeutet. Trotz dieser Entwicklung bleibt die Mietrendite mit 4,6 % attraktiv für Investoren. Insgesamt bietet Neumünster ein vielversprechendes Umfeld für Kapitalanleger mit solider Marktstruktur.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	9,66 €/m²
Trend 2026	-1,0 %

Mietpreise von Wohnungen

Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete für Wohnungen in Neumünster bei 9,58 €/m², was im Vergleich zu anderen Städten ein moderates Niveau darstellt. Der Trend 2026 zeigt einen Rückgang von 3,2 %, was auf eine vorübergehende Marktkorrektur hindeutet. Trotz dieser Entwicklung bleibt der Kaufpreisfaktor im mittleren Bereich, was stabile Erträge verspricht. Im Vergleich zu Hausmieten, die bei 9,66 €/m² liegen, bieten Wohnungen eine ähnliche Rendite. Neumünster bleibt ein solider Markt für Investitionen im Mietsegment.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	9,58 €/m²
Trend 2026	-3,2 %

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:



Tungendorf führt das Ranking mit 2.923 €/m² an. Es ist der exklusivste Stadtteil mit den höchsten Preisen in Neumünster. Die Nähe zu Erholungsflächen und die gute Anbindung erhöhen die Beliebtheit bei Familien und Pendlern.



Im unteren Preissegment bietet ein Stadtteil in Neumünster mit 2.295 €/m² eine günstige Option. Diese Gelegenheit ist ideal für Käufer, die ein preisbewusstes Investment suchen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Tungendorf	2.923 €
Böcklersiedlung	2.713 €
Gartenstadt	2.691 €
Faldera	2.626 €
Ruthenberg	2.529 €
Einfeld	2.517 €
Innenstadt	2.473 €
Wittorf	2.367 €
Stör	2.298 €

Trend 2026

3,5 %
3,2 %
3,1 %
2,9 %
3,0 %
3,5 %
3,1 %
2,9 %
3,0 %

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:



Einfeld belegt mit 2.265 €/m² den Spitzenplatz bei Wohnungspreisen Ende 2025. Die Kombination aus urbanem Flair und grünem Umfeld zieht Käufer an und unterstreicht die überdurchschnittliche Beliebtheit.



Ruthenberg ist mit 1.696 €/m² der günstigste der Top-10 Stadtteile Ende 2025. Diese Erschwinglichkeit bietet preisbewussten Käufern gute Einstiegsmöglichkeiten in den Wohnungsmarkt.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Einfeld	2.265 €
Tungendorf	2.250 €
Böcklersiedlung	2.001 €
Faldera	1.913 €
Gadeland	1.879 €
Gartenstadt	1.861 €
Innenstadt	1.793 €
Brachenfeld	1.792 €
Stör	1.710 €
Ruthenberg	1.696 €

Trend 2026

2,0 %
2,3 %
2,1 %
1,8 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
1,9 %
1,9 %
1,9 %

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:

Neumünster zeigt sich 2025 als attraktiver Immobilienstandort mit moderaten Preisen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser beträgt 2.513 €/m² und für Wohnungen 1.895 €/m². Die Wohneigentumsquote ist stabil, wobei Mietwohnungen dominieren. Der Markt zeigt Potenzial für Investitionen, besonders im mittleren Segment. Mieten für Häuser und Wohnungen sind mit 9,66 €/m² bzw. 9,58 €/m² moderat. Der Trend 2026 signalisiert steigende Kaufpreise, aber leicht sinkende Mieten.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Durchschnittlicher Hauspreis 2025: 2.513 €/m².
- Wohnungspreis 2025: 1.895 €/m², Mieten stabil.
- Eigentumsquote stabil, Mietwohnungen dominieren Markt. Investitionspotenzial im mittleren Segment.

Ausblick:

Für 2026 wird in Neumünster ein moderater Anstieg der Kaufpreise erwartet, während Mieten leicht sinken könnten. Die zentrale Lage und gute Verkehrsanbindung unterstützen die Nachfrage. Neubauaktivitäten bleiben wichtig, um dem Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Für Eigennutzer und Investoren bietet Neumünster weiterhin attraktive Bedingungen.

- Kaufpreise 2026: moderater Anstieg erwartet.
- Mieten: leichter Rückgang in 2026 möglich.
- Zentrale Lage und Erreichbarkeit stärken Nachfrage. Neubauten bleiben entscheidend für Wohnraumangebot.

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.

Neumünster ist für mich ein zentral gelegener Wohnstandort in Schleswig-Holstein mit solidem Preisniveau. Die Nachfrage steigt, besonders im Eigentumsbereich für Familien und Pendler. Für mich ist Neumünster ein robuster Markt mit Potenzial im mittleren Segment. Die gute Erreichbarkeit Richtung Kiel und Hamburg spricht für langfristige Stabilität.

Jan Neumann, PlanetHome Regionalleiter Nord-Ostsee-Region



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.

