



Wirtschaftsförderung  
Münster GmbH

Büromarktstudie 2007

# Münster bleibt auf Kurs





## Büromarkt Münster in der Kurzübersicht

### Marktanalyse 2006

Büroflächenbestand	1,97 Mio. m <sup>2</sup>
Vermietungsergebnis	37.000 m <sup>2</sup>
Leerstand	102.000 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	5,2 %
Fertigstellung neuer Büroflächen	5.000 m <sup>2</sup>

### Mietpreisniveau:

Neubaufächen nach Lage	8,50 - 11,00 €/m <sup>2</sup>
Repräsentative City-Objekte	bis 12,00 €/m <sup>2</sup>
Peripherie	3,00 - 5,00 €/m <sup>2</sup>

### Hauptnachfrage von:

- Sonstige Dienstleistungen
- Gesundheitswirtschaft
- Technologieunternehmen
- Beratungsgesellschaften
- Medien/Werbung

### Projektplanungen:

Konkrete Projekte mit Mietflächen	ca. 58.000 m <sup>2</sup>
Konkrete Projekte für Eigennutzer	ca. 10.000 m <sup>2</sup>
Potenzialflächen für den Vermietungsmarkt	ca. 95.000 m <sup>2</sup>

### Glossar

#### Vermietungsergebnis

Zum **Vermietungsergebnis** zählen die Flächen, die bis zum 31.12.2006 neu vermietet wurden. Ausschlaggebend ist der Vertragsabschluss, unabhängig vom Zeitpunkt des Bezugs. Die Fortsetzung bestehender Mietverträge oder die Wahrnehmung von Optionen schlägt sich in dieser Summe nicht nieder.

#### Mieten

Die **Mieten** beziehen sich auf Verträge, die im Jahr 2006 abgeschlossen wurden. Es handelt sich um nominale Nettokaltmieten je Quadratmeter vermietbarer Fläche pro Monat.

#### Leerstand

Zum **Leerstand** zählen kurzfristig vermietbare Büroflächen in bestehenden Gebäuden und in Büro- und Geschäftshäusern, die zum 31.12.2006 beziehbar waren. Dazu gehören außerdem bis zum 31.12.2006 registrierte Bestandsflächen ohne vertragliche Bindung sowie nicht vermietete Neubaufächen, die für den Mieter ausgebaut werden müssen.

#### Verfügbare Flächen

Die **verfügbaren Flächen** werden aus der Summe der Leerstände und den verfügbaren im Bau befindlichen Flächen berechnet.

#### Büroflächenbestand

Der **Büroflächenbestand** summiert sich aus den Flächen in Büro- und Verwaltungsgebäuden der Dienstleistungs- und Produzierenden Unternehmen, der öffentlichen Verwaltung, der Hochschulen, der Polizei, des Bundesgrenz-, Feuer- und zivilen Bevölkerungsschutzes. Er wird jährlich um die Baufertigstellungen und Umbauten von Büro- und Verwaltungsgebäuden zum 31.12. ergänzt.

# Rege Nachfrage und erhöhtes Projektvolumen sorgen in Münster für starken Büroflächenumsatz

Der Büromarkt Münster verzeichnet in 2006 infolge einer regen Nachfrage einhergehend mit zahlreichen im Bau bzw. Umbau befindlichen Projekten das zweitbeste Vermietungsergebnis in Höhe von rund 37.000 m<sup>2</sup> Mietfläche. Nur im Jahr 2005 war – bedingt durch die Großanmietung der Deutschen Telekom AG von ca. 24.000 m<sup>2</sup> im Zentrum Nord – das Ergebnis mit insgesamt 56.000 m<sup>2</sup> deutlich höher ausgefallen. D.h. ohne diese außergewöhnliche Großanmietung wäre das diesjährige Gesamtergebnis sogar das beste Resultat seit den ersten Recherchen zum Münsteraner Büromarkt im Jahre 1995. Zurückzuführen ist dies vor allem auf Vermietungen von kleinen bis mittelgroßen Einheiten bis 1.000 m<sup>2</sup> Größe. Rund 32.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz bedeuten das bisher beste Ergebnis in dieser Kategorie und der Trend weist seit 2002 einen stetigen Anstieg in diesem Marktsegment aus. Somit verhinderte nur das relativ geringe Umsatzvolumen bei Vermietungen über 1.000 m<sup>2</sup> ein noch positiveres Gesamtergebnis. Zahlreiche Neuprojekte beleben neben der allgemein verbesserten wirtschaftlichen Situation der Unternehmen die Nachfrage zusätzlich. Rund 79.000 m<sup>2</sup> Bürofläche sind aktuell in der Stadt Münster im Bau. Der überwiegende Teil ist hier von für Mieter vorgesehen, jedoch waren zum Jahreswechsel 2006/2007 nur noch rund 22.000 m<sup>2</sup> verfügbar. Der gesamte Flächenumsatz verteilt sich auf ein breites Branchenspektrum. Die Sonstigen Dienstleistungen, worunter u. a. Callcenter, Zeitarbeitsfirmen, Schulungsbetriebe oder Brief- und Postagenturen fallen, bilden mit einem Anteil von knapp 29 % am Mietflächenumsatz die stärkste Nachfragegruppe. Auf den weiteren Plätzen folgen der in Münster traditionell bei den Mietinteressenten gut vertretene Bereich der Gesundheitswirtschaft mit einem Anteil von knapp 20 % sowie die Technologie-

orientierten Unternehmen (rund 16 %) und Beratungsgesellschaften (rund 11 %). Der Leerstand erhöhte sich gegenüber 2005 um ca. 10.000 m<sup>2</sup> auf rund 102.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund der zahlreichen Standortwechsel von Unternehmen innerhalb Münsters von Altgebäuden in Neubauten und modernisierte Flächen sind vornehmlich Leerstandszuwächse in der Flächenkategorie zwischen 300 und 1.000 m<sup>2</sup> aufgetreten. Somit hat sich der Sockelleerstand von eher unattraktiven, wenig effizienten Büroflächen auch in Münster nochmals erhöht. Durch Um- und Neubauten sind in Münster dagegen nur rund 5.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in 2006 fertig gestellt worden, da viele der Bauprojekte erst in diesem und im nächsten Jahr vollendet werden. Der Büroflächenbestand in der Gesamtstadt beläuft sich nunmehr auf rund 1.970.000 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsrate stieg damit von ca. 4,7 % auf 5,2 % an. Im bundesweiten Vergleich mit den deutschen Büromarktzentren ist dieser Wert moderat. Andere B-Standorte wie Dortmund (5,6 %) und Essen (5,2 %) weisen in etwa gleich hohe Leerstandsraten auf. Aufgrund des erhöhten Leerstands und zusätzlich noch verfügbarer Büroflächen im Bau ist das gesamte verfügbare Flächenangebot innerhalb der Stadt weiter angestiegen und beträgt etwa 124.000 m<sup>2</sup>. Durch die Mietangebote in den attraktiven Bauprojekten haben sich die Spitzenmieten von 11 auf 12 €/m<sup>2</sup> monatlich nettokalt erhöht. Damit steht Münster beim Höchstmietpreisniveau auf einer Stufe mit anderen B-Standorten. So liegt der aktuelle Top-Mietpreis in Essen ebenfalls bei 12 €/m<sup>2</sup> und in Dortmund etwas höher bei 12,50 €/m<sup>2</sup>. Ansonsten bewegt sich das Mietpreisniveau für Neubau- und modernisierte Altbauflächen innerhalb der City zwischen 9 und 11 €/m<sup>2</sup>. Gut ausgestattete Bestandsflächen sind hier ab 7 bis 9 €/m<sup>2</sup> erhältlich. Am Cityrand, in

Stadtteilzentren und Nebenlagen liegen die Mieten für gute bis sehr gute Flächen zwischen 8,50 und 11,00 €/m<sup>2</sup>. Andererseits sind an diesen Standorten einfach ausgestattete Bestandsflächen bereits ab 5 €/m<sup>2</sup> anzumieten. In Gewerbegebieten ohne größere Büro- und Verwaltungsausrichtung bzw. an der Peripherie liegen die Mietpreise für derartige Flächen sogar noch darunter. Die unterschiedlichen Mietpreisniveaus dokumentieren insofern die sich auch in Münster vollziehende Büromarktdifferenzierung zwischen attraktiven Neu- und Umbauprojekten, wo Spitzenmietpreise und ein insgesamt hohes Mietpreisniveau akzeptiert werden, und weniger bis gar nicht nachgefragten Bestandsflächen, die dann den Sockelleerstand ausmachen. Die vorliegende Büromarktstudie 2007 der Wirtschaftsförderung Münster GmbH analysiert die Büroflächenentwicklung innerhalb der Stadt hinsichtlich Leerstand bzw. Angebot, Vermietungsleistung, Nachfragestruktur, Mietpreise, Projekte und allgemeiner Marktperspektiven. Inzwischen blickt die Berichterstattung zum Münsteraner Büromarkt auf eine seit 1995 bestehende Untersuchungsreihe zurück. Entsprechend aufschlussreich können die neuen Daten aus dem Jahre 2006 im Zusammenhang der vergangenen Jahre bewertet werden. Die 2003 begonnene Reihe „Münsteraner Büromarkt-Story“ wird in diesem Jahr mit einem der größten Revitalisierungsprojekte in Nordrhein-Westfalen, der „Speicherstadt“ im Norden Münsters, fortgesetzt. Die Wirtschaftsförderung Münster GmbH dankt an dieser Stelle dem internationalen Immobilien-Beratungsunternehmen Atisreal Consult GmbH für die Erarbeitung und Analyse der vorliegenden Ergebnisse.

# Marktanalyse – Angebot an Büroflächen

## Leerstand nimmt um 10.000 m<sup>2</sup> auf rund 102.000 m<sup>2</sup> zu

Der Büroerlestand in der Stadt Münster ist von rund 92.000 m<sup>2</sup> (2005) auf rund 102.000 m<sup>2</sup> (2006) angewachsen. In den vergangenen fünf Jahren hat sich damit der Leerstand innerhalb des Stadtgebiets etwa verdoppelt. Dies ist vor allem auf leer gezogene Flächenangebote im Altbestand zurückzuführen. Hierbei spielen aber nicht mehr nur Angebote bei größeren zusammenhängenden Flächen über 1.000 m<sup>2</sup> die entscheidende Rolle. Derartige Leerstände verharren gegenüber dem Vorjahr quantitativ ungefähr auf gleich hohem Niveau. Vielmehr sind hauptsächlich innerstädtische Angebote in der mittelgroßen Flächenkategorie von 300 bis 999 m<sup>2</sup> hinzugekommen. So erstreckt sich der an vielen deutschen Standorten zu beobachtende Sockelleerstand von nicht mehr oder kaum noch marktgängigen Büroflächen mittlerweile auch in

Münster über das gesamte Angebotsspektrum im Altbestand. Rund 65 % der Leerstände befinden sich im Bezirk Mitte, wobei vor allem in und um den Bahnhofsbereich größere Angebote in Altbauten auf dem Mietmarkt lasten. Ferner hat sich der im Vorjahr angewachsene Leerstand im Bezirk Hilstrup weiter erhöht. Dies betrifft insbesondere Bürogebäude in den Gewerbegebieten Siemens- und Hanse-/Fuggerstraße, wo sich das Angebot inzwischen auf rund 12.000 m<sup>2</sup> bzw. auf einen Anteil am Münsteraner Gesamtleerstand von knapp 12 % beläuft. Schließlich werden auch in den bisher weniger mit Leerstand belasteten Bezirken Nord und Ost zunehmend Büroflächen zur Nachvermietung angeboten.

## Leerstandsrate erhöht sich von 4,7 auf 5,2 %

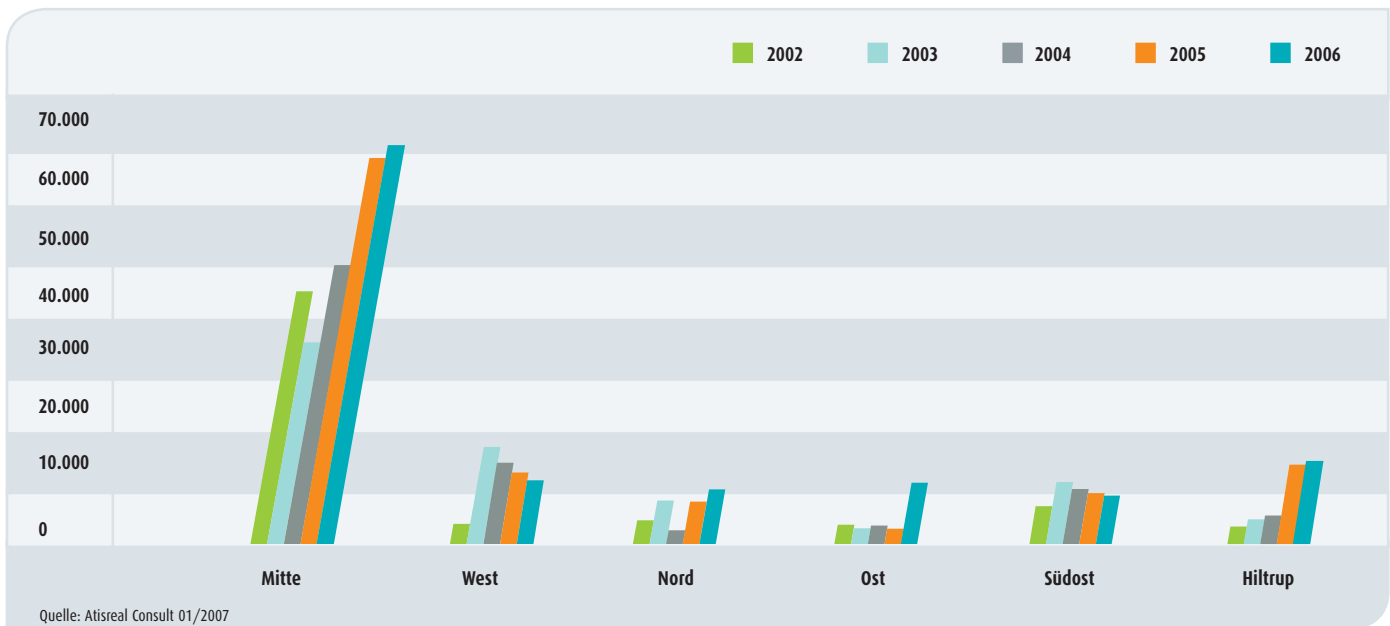
Im vergangenen Jahr wurden in Münster inklusive der für Büroflächen durchgeführten Umbauten lediglich rund 5.000 m<sup>2</sup> Neubau-

flächen fertig gestellt. Insgesamt wuchs der Büroflächenbestand in der Stadt damit auf rund 1.970.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund des angestiegenen Leerstands auf rund 102.000 m<sup>2</sup> erhöhte sich die Leerstandsrate von 4,7 auf 5,2 %. Im Vergleich zu den großen deutschen Bürozentren zieht Münster diesbezüglich moderat nach. Da in Deutschlands A-Bürostandorten im vergangenen Jahr vor allem Neubauten gefragt waren, sind zum Einen die Leerstände insgesamt um 3,5 % gesunken. Zum Anderen stieg das Angebot unter den unsanierten Flächen um 11 % weiter deutlich an, so dass auch hier der nicht mehr marktgängige Leerstand immer noch stark zunimmt. Während beispielsweise Stuttgart mit 5,5 %, Hamburg mit 6,6 %, Berlin mit 8,3 % und auch wieder München mit 8,8 % relativ erträgliche Leerstandsdaten aufweisen, beklagen Köln mit 10,0 %, Düsseldorf mit immerhin 11,7 % und Frankfurt immer noch mit 14,5 % weiterhin zweistellige Leerstandsdaten. Im Verhältnis zu einigen ausgewählten B-Standorten liegt Münster in etwa auf gleichem Niveau. So verzeichnen Bremen mit 3,5 % und Hannover mit 4,7 % eine etwas niedrigere sowie Essen mit 5,2 % die gleiche und Dortmund mit 5,6 % eine etwas höhere Leerstandsrate in 2006. Nur Leipzig trägt weiterhin schwer an der Last des Baubooms in den 1990er Jahren und weist eine leicht reduzierte aber immer noch weit überdurchschnittliche Leerstandsrate von 18,6 % aus.

## Büromarktentwicklung in Münster 1999-2006



## Entwicklung des Büroflächenleerstandes in den Münsteraner Stadtbezirken 2002 bis 2006



### Erhöhter Leerstand vornehmlich durch mittelgroße Flächenangebote

Die Leerstandszunahme gegenüber 2005 in Höhe von rund 10.000 m<sup>2</sup> ist vornehmlich auf Zuwächse in der Flächenkategorie „300 bis 999m<sup>2</sup>“ (ca. + 8.500 m<sup>2</sup>) zurückzuführen. Der Anteil von mittelgroßen Büroangeboten am Gesamt leerstand beläuft sich auf ca. 32,4 % und stellt nunmehr die stärkste Kategorie dar. Eine leichte Zunahme ist ferner bei Angeboten im Bereich „1.000 bis 3.000 m<sup>2</sup>“ (ca. + 2.500 m<sup>2</sup>) festzustellen. Grundsätzlich verteilen sich mittlerweile die Leerstände etwa je zur Hälfte

auf Angebote unter und über 1.000 m<sup>2</sup>. Lediglich rund 30 % des gesamten Leerstands befinden sich in modernen, jüngeren Neubauten bzw. sanierten Altbauten, d.h. rund 70.000 m<sup>2</sup> betreffen zurzeit Flächen in unsaniertem bzw. weniger marktgängigem Zustand. Ohne grundsätzliche Revitalisierungsmaßnahmen werden sich diese Flächen und Gebäude nur schwer am Markt vermieten lassen. Die Folge ist zumeist ein relativ niedriges Mietpreisniveau für derartige Angebote. So ist mittlerweile auch in

Münster eine deutliche Mietpreisdifferenzierung im Angebotsspektrum für Büroflächen zu beobachten: einerseits relativ günstige Mietpreise für Bestandsflächen mit Standardrenovierung, andererseits relativ hohe, aber aufgrund der höherwertigen Ausstattung und modernen Flächenkonfiguration entsprechende von anspruchsvollen Mietern akzeptierte Mietpreise für jüngere Neubauten bzw. repräsentative Altbauten.

### Büroflächenleerstand in der Stadt Münster nach Flächengrößen

Kategorien	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)	Anteil in %
< 300 m <sup>2</sup>	19.500	19,1
300 - 999 m <sup>2</sup>	33.000	32,4
1.000 - 3.000 m <sup>2</sup>	21.500	21,1
> 3.000 m <sup>2</sup>	28.000	27,5
<b>Insgesamt</b>	<b>102.000</b>	<b>100,0</b>

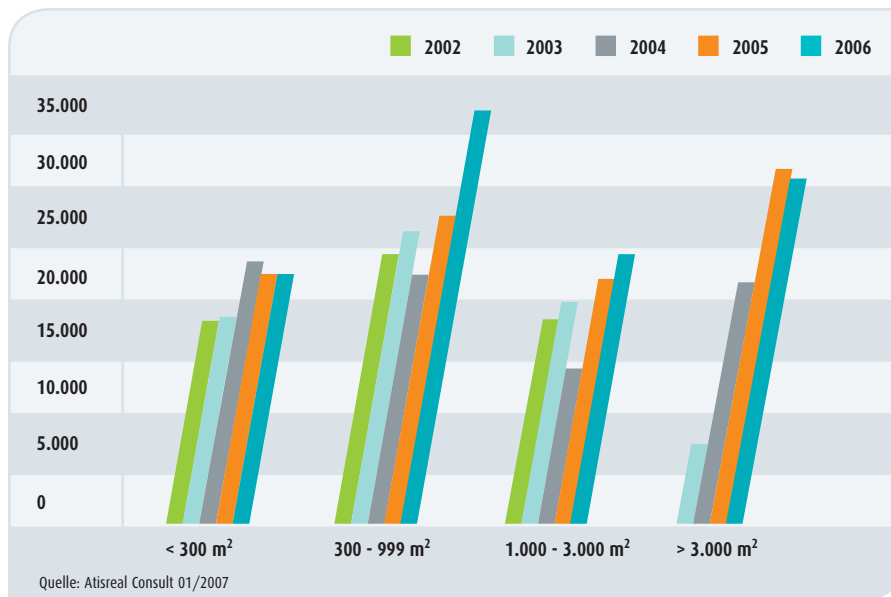
Quelle: Atisreal Consult 01/2007

### Büroflächenleerstand in der Stadt Münster nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)	Anteil in %
Mitte	66.000	64,7
West	6.000	5,9
Nord	6.000	5,9
Ost	7.000	6,9
Südost	5.000	4,9
Hiltrup	12.000	11,8
<b>Insgesamt</b>	<b>102.000</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Atisreal Consult 01/2007

## Entwicklung des Büroflächenleerstandes nach Flächengrößen 2002 bis 2006



### Starkes Bauvolumen von rund 79.000 m² sorgt für neue Akzente

In der Stadt Münster werden aktuell ca. 79.100 m² Bürofläche errichtet. Für den Vermietungsmarkt ist hiervon der weitaus größere Anteil von ca. 56.500 m² vorgesehen, ca. 22.600 m² entfallen auf Flächen für die Eigennutzung der Investoren. Von den Mietflächen sind Anfang diesen Jahres noch rund 22.000 m² verfügbar bzw. rund 34.500 m² bereits während der Bauphase vergeben gewesen. Den mit Abstand größten Bürokomplex mit ca. 24.000 m² lässt die Deutsche Telekom AG von den Investoren FOM Future

Office Management GmbH und LEG Baden-Württemberg GmbH für sich als Mieter im Zentrum Nord bis Ende März diesen Jahres fertig stellen. Ab dem 01.04.2007 können die Telekom-Mitarbeiter von den verschiedenen städtischen Standorten ins Zentrum Nord umziehen. Dies wird die bereits angespannte Situation bei den Münsteraner Altbau-Leerständen sicherlich verschärfen. Ferner öffnet zu diesem Zeitpunkt ein repräsentatives Neubauvorhaben mit dem „Kettlerschen Hof“ an der Königsstraße ebenfalls seine Türen für neue Büromieter. Etwas später, im Juni diesen Jahres,

wird von der CM Immobilien-Entwicklung GmbH das markante Revitalisierungsprojekt „denk!mal – Das Bürohaus“ an der Schorlemerstraße umgebaut und bezugsfertig sein. Auch hier ist bereits ein Großteil der Mietflächen vergeben. Darüber hinaus füllt sich der Kreativkai weiter. Ab Sommer bis Ende diesen Jahres werden drei neue Bauten direkt am Kai fertig gestellt und hauptsächlich Mietern übergeben: das Projekt „CUBE“ der Gesellschaft GOP Architekten & Kaufleute zusammen mit dem Nachbargebäude „H24“ der MS-Projekt GmbH sowie der Neubau von Dr. Schorn Immobilien am Hafenvogelweg 18-20. Des Weiteren wird die



## Im Bau befindliche Büroflächen in der Stadt Münster

Stadtbezirk	Gesamtfläche	Davon für den Vermietungsmarkt			Davon für Eigennutzer
		Insgesamt	Bereits vermietet	Noch verfügbar	
Mitte	76.500	56.500	34.500	22.000	20.000
West	1.600	0	0	0	1.600
Nord	-	-	-	-	-
Ost	-	-	-	-	-
Südost	1.000	-	-	-	1.000
Hiltrup	-	-	-	-	-
<b>Insgesamt</b>	<b>79.100</b>	<b>56.500</b>	<b>34.500</b>	<b>22.000</b>	<b>22.600</b>

Quelle: Atisreal Consult 01/2007 Alle Angaben in ca. m<sup>2</sup>

Wohn+Stadtbau in ihr Neuprojekt an der Catharina-Müller-Straße vornehmlich Mieter aus der Gesundheitswirtschaft noch im Laufe diesen Jahres unterbringen. Anfang nächsten Jahres wird die PSD-Bank in ihrem neuen Domizil am Albersloher Weg, d.h. am Eingang zum Kreativkai, neben den für die Eigennutzung vorgesehenen Flächen zusätzlich Mietflächen anbieten. Auch die LVM Versicherungen werden für ihren Ergänzungsbau an der Sperlichstraße, der ab Spätsommer nächsten Jahres bezugsfertig sein soll, zusätzlich Mieter für etwa die Hälfte ihrer Nutzfläche suchen. Das aktuell größte Eigennutzerprojekt in der Stadt Münster errichtet die NRW. Bank mit rund 10.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Bis Herbst

2009 soll der Neubau an der Warendorfer Straße hinter dem denkmalgeschützten Gebäude Friedrichstraße 1 bezugsfertig sein.

### **Insgesamt ca. 124.000 m<sup>2</sup> Mietflächen verfügbar – davon rund 52.000 m<sup>2</sup> in sanierten Gebäuden und Neubauprojekten**

Das gesamte zur Verfügung stehende Mietflächenangebot (Leerstand + Verfügbare Mietflächen im Bau) summiert sich Anfang diesen Jahres in Münster auf ca. 124.000 m<sup>2</sup>. Dies bedeutet einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr um rund 23 % bzw. rund 23.000 m<sup>2</sup>. Der Anteil noch vermietbarer Flächen in aktuell im Bau befindlichen Projekten beträgt ca. 22.000 m<sup>2</sup> bzw. 18 %. Rund

30.000 m<sup>2</sup> des aktuellen Leerstands von rund 102.000 m<sup>2</sup> weisen in der Regel zeitgemäße Zuschnitte und Aufteilungsmöglichkeiten sowie moderne Ausstattungsstandards auf, so dass sich das Volumen von Mietflächen in sanierten Gebäuden und Neubauprojekten auf etwa 52.000 m<sup>2</sup> beläuft. Damit ist in Münster das Angebot an attraktiven Angeboten spürbar größer geworden. Der Büromarkt hat sich insgesamt deutlich belebt und profitiert von den zahlreichen Neubauprojekten. Dies macht aber auch die Vermarktung unsanierter bzw. unmoderner Altbestände umso schwieriger.

## Verfügbares Büroflächenangebot in der Stadt Münster

Stadtbezirk	In Bau befindliche Flächen		Leerstandsflächen	Verfügbare Flächen
	Insgesamt	davon noch vermietbar		
Mitte	76.500	22.000	66.000	88.000
West	1.600	0	6.000	6.000
Nord	-	-	6.000	6.000
Ost	-	-	7.000	7.000
Südost	1.000	0	5.000	5.000
Hiltrup	-	-	12.000	12.000
<b>Insgesamt</b>	<b>79.100</b>	<b>22.000</b>	<b>102.000</b>	<b>124.000</b>

Quelle: Atisreal Consult 01/2007 Alle Angaben in ca. m<sup>2</sup>





## Büromarkt-Story 2007: Die Speicherstadt

Im April 1998 vollzog die Westfälisch-Lippische Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (WLV) einen aus Sicht eines Immobilienentwicklers durchaus sehr gewagten Schritt: den Kauf einer unter Denkmalschutz stehenden Konversionsliegenschaft im Stadtteil Coerde im Norden Münsters mit ca. 11,5 ha Grundstücksfläche und einem Nutzflächenpotenzial von rund 50.000 m<sup>2</sup>. Dieses Gebäudeensemble, bestehend aus 7 Boden- und 2 Silospeichern, einer ehemaligen Großbäckerei mit Backhalle sowie 2 kleineren Gebäuden, dem ehemaligen Offizierscasino und dem Wachgebäude am Eingang des Areals, wurde zwischen 1936 und 1939 als Heeresverpflegungshauptamt gebaut. Nach dem 2. Weltkrieg nutzten die Briten fast 40 Jahre diese Anlage als Versorgungs- und Militärpolizeistützpunkt und nannten sie Winterbourne-Kaserne. Nach dem Auszug der Briten im Jahre 1994 standen die Gebäude leer, bis die WLV mit dem Ankauf die Planung, Umgestaltung und Vermarktung des Areals mit dem Konzept als Speicherstadt zu einem modernen Büro- und Kommunikationszentrum übernahm.

Das Gebiet liegt relativ peripher rund 5 km nördlich des Hauptbahnhofs, der mit dem Schnellbus in 10-15 Minuten und mit dem sonstigen Busverkehr in rund 30 Minuten erreichbar ist. Bis zur westlich gelegenen Autobahn A 1 (Anschlussstelle Münster-Nord) sind es durch den Stadtteil Kinder-

haus ebenfalls rund 5 km Wegstrecke. Gewöhnlich stehen von der Lagegunst eher bevorzugte Standorte in der City und vor allem am Cityrand, wie z.B. das Zentrum Nord oder der Kreativkai, im Fokus des Büromarktes Münster. Zu Unrecht, denn in den vergangenen neun Jahren hat die WLV bereits 10 der 12 Gebäude erfolgreich vermarktet und nutzerspezifisch umgebaut. Lediglich rund 8 % der aktuell verfügbaren Mietflächen von rund 41.500 m<sup>2</sup> stehen derzeit leer. Rund 25.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche entfallen auf Mieter mit überwiegender Bedarf an hochwertigen Archiv-, Lager- und Restaurierungswerkstattflächen. Immerhin rund 13.500 m<sup>2</sup> sind jedoch ausschließlich für reine Büronutzer konzipiert worden. Die letzten beiden noch umzubauenden Silospeicher werden zusätzlich rund 8.500 m<sup>2</sup> Bürofläche anbieten und damit den Gesamtanteil an Büroflächen auf rund 44 % aufstocken. Die restlichen sonstigen Flächen ergänzen die Nutzungsvielfalt in Form von Kantinen- und Veranstaltungsräumen, die im zentralen Gebäude der ehemaligen Großbäckerei entstanden sind. Mit dem Museum für Archäologie des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL) steht bereits ein neuer Mieter für ca. 2.835 m<sup>2</sup> Bürofläche fest, so dass das Gebäude „An den Speichern 7“ zurzeit ebenfalls revitalisiert wird und bis Oktober 2008 bezugsfertig werden soll. Dann ist es auch nicht mehr weit bis zur Voll-

endung des Gesamtprojekts, da danach nur noch der ehemalige Silospeicher „An den Speichern 5“ als markantes und repräsentatives Eingangshaus an der südwestlichen Seite der Speicherstadt einer neuen Nutzung entgegen sieht.

Wie ist aber nun der beachtliche Vermarktungserfolg der Speicherstadt zu erklären? Zum Einen ist die Bauart der Speicher äußerst belastbar sowie verschleißresistent und erfordert nach dem Umbau kaum nennenswerte Sanierungsarbeiten am Tragwerk.

Zum Anderen hauchten öffentliche Nutzer, allen voran der erste Großmieter, das Land NRW, das im Jahre 2000 im Gebäude „An den Speichern 13“ sein Staatsarchiv eingerichtet hat, das „erste Leben“ in das Projekt. Auch die Stadt Münster erkannte die klimatechnologischen Vorteile der Speichergebäude und brachte ihr Stadtarchiv im Jahre 2003 im Gebäude „An den Speichern 8“ unter. In diesen Speicher hat auch die buch.de internetstores AG ihren Münsteraner Firmensitz im Jahre 2005 verlegt und vertreibt von hier aus Bücher, CDs, DVDs, Software und Blumen über das Internet. In anderen Häusern sitzen ferner kleine Beraterfirmen, kreative Agenturen und Verlage. Der nordrhein-westfälische Landesbetrieb Gemeinsames Gebietsrechenzentrum Münster (GGRZ) hat im Jahre 2006 nahezu das komplette Gebäude „An den Speichern 9“ gemietet und



versorgt als IT-Dienstleister verschiedene Ressorts des Landes NRW von der Planung neuer IT-Verfahren und der Ausstattung mit IT-Systemen über die Entwicklung bis zur Produktion freigegebener Verfahrenslösungen.

Ferner sind die Mietpreise nicht etwa subventioniert oder stellen für eher periphere Standorte die üblichen Lockangebote dar. Das Mietpreisniveau spiegelt vielmehr mit durchschnittlich 7 bis 9 €/m<sup>2</sup> nettokalt für Büroflächen ein adäquates Mietniveau für eine gute bis höherwertige Ausstattung in Münster wider. Zusätzliche Stärken im Gesamtpaket sind die ausreichenden Kapazitäten an Parkplätzen auf dem Gelände und die Möglichkeit der

Kantinennutzung der bröker Catering & Event GmbH, die im Jahre 2003 auch die Veranstaltungsräume im zentralen Gebäude „Alte Backhalle im Speicher Nr. 10“ übernommen hat.

So sind mittlerweile über 600 Arbeitsplätze in der Speicherstadt geschaffen worden und jedes Unternehmen bzw. jeder Mieter zieht seine spezifischen Vorteile aus der Verschiedenartigkeit und besonderen Struktur der angebotenen Räumlichkeiten oder des Standorts. Letztlich wurde hierdurch ein einzigartiges Gebäudeensemble in der Stadt Münster erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt. (Weitere Informationen sind erhältlich unter [www.speicherstadt-muenster.de](http://www.speicherstadt-muenster.de).)

## Büromarkt Münster – Streiflichter 2006 (Teil 1)

### Januar

**Deutsche Telekom investiert im Zentrum Nord:** Zwei Bürogebäude und ein Parkhaus werden bald Platz für rund 1000 Mitarbeiter der Deutschen Telekom bieten. Die Bagger sind bereits angerückt.

**Grundstein für exzellente Forschung:** Seinen ausgezeichneten Ruf im Bereich Chemie sichert sich Münster mit einem neuen Lehr- und Seminargebäude für die Anorganische und Physikalische Chemie. Der Grundstein für das 28 Millionen Euro teure Gebäude ist gelegt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum 2002 eröffneten Laborgebäude entstehen hier rund 4850 Quadratmeter Nutzfläche.

### Februar

**Platz für neuen Adelshof:** Mit dem Abriss des ehemaligen Tiefbauamtsgebäudes startet das Projekt „Kettlerscher Hof“. An der Königsstraße, vis-a-vis den Münster-Arkaden und des Picasso-Museums, entsteht hier bald ein neues Büro- und Geschäftshaus. Dort, wo einst der Adelshof der Familie Ketteler stand, investiert die Familie rund 18 Millionen Euro in den Neubau. 60 Prozent der gut 6300 Quadratmeter Nutzfläche sind bereits vermietet.

**LVM-Versicherung expandiert an der Sperlichstraße:** In unmittelbarer Nähe zum markanten LVM-Turm am Kolde-Ring errichtet die Versicherung einen Erweiterungsbau. Der erste Spatenstich für das drei- bis acht-

geschossige Bürogebäude für rund 400 Arbeitsplätze ist bereits getan.

### März

**Dritter Autobahnanschluss in Planung:** Der sechsspürige Ausbau der A1 zwischen Ascheberg und Münster-Süd ist in Planung. Da bietet es sich an, den neuen Autobahnanschluss Münster-Amelsbüren gleich mitzuplanen. Das finden auch Vertreter von Bund und Land – schließlich wird davon das künftige Industriegebiet Hansa-BusinessPark profitieren.

**Coppenrath-Verlag kauft Feuerwache:** Der Backsteinbau aus dem Jahr 1928 steht unter Denkmalschutz und hat einige Jahre auf eine neue Nutzung gewartet. Jetzt hat der Coppenrath-Verlag die ehemalige Feuerwache gekauft. Er will das viergeschossige Gebäude nahe dem Kreativkai als Bürogebäude nutzen.

### April

**FranziskusCarrée meldet Full house:** Das medizinische Dienstleistungszentrum direkt beim St. Franziskus-Hospital ist gut ein Jahr vor seiner Fertigstellung fast vollständig vermietet. 15,8 Millionen Euro kostet der Neubau, der ab Mitte 2007 Platz für 16 Praxen unterschiedlicher Fachrichtungen bietet.

### Auswärtige Investoren entdecken Technologiepark:

Die Dortmunder Unternehmensgruppe Derwald investiert in den Standort Münster und plant ein dreigeschossiges Bürohaus im Technologiepark. Künftiger Mieter ist die Tectura AG. Das Software-Unternehmen baut – zwischen Universität und Flughafen – seinen Hauptsitz für Zentral- und Osteuropa aus.

### Mai

**Grünes Licht für Hanseviertel:** Einen anspruchsvollen Mix aus Einzelhandel und Wohnen planen die Projektentwickler Andreas Deilmann und Rainer M. Kresing in bester Citylage. Die Stadt gibt grünes Licht für das ehrgeizige Bauprojekt zwischen Harsewinkelplatz und Stubengasse. Rund die Hälfte der 6300 Quadratmeter Einzelhandelsfläche ist bereits vermietet.

### Juni

**Startschuss für „Denk!mal – das Bürohaus“:** Einen richtungsweisenden Beitrag zur Revitalisierung von Bestandsgebäuden in der Innenstadt plant die CM Immobilien-Entwicklung GmbH Münster. Sie modernisiert dafür ab sofort ein denkmalgeschütztes Bürogebäude an der Schorlemerstraße. Ab Frühjahr 2007 bietet „Denk!mal – das Bürohaus“ dann Neubaustandard auf 6000 Quadratmetern Fläche.

# Nachfrage nach Büroflächen

## Trotz ausgebliebener Großvermietungen hat Münster mit 37.000 m<sup>2</sup> Mietflächenumsatz das bisher zweitbeste Ergebnis erreicht

Die Stadt Münster verzeichnet mit einem Mietflächenumsatz von rund 37.000 m<sup>2</sup> in 2006 das zweitbeste, jemals in der Stadt erfasste Vermietungsergebnis. Nur im Jahr davor war das Ergebnis mit 56.000 m<sup>2</sup> aufgrund der Großanmietung der Telekom im Zentrum Nord (ca. 24.000 m<sup>2</sup>) deutlich höher. Ohne die damalige Telekom-Anmietung wäre die aktuelle Vermietungsleistung gegenüber dem Vorjahr sogar

um 5.000 m<sup>2</sup> höher ausgefallen. Den entscheidenden Anteil an diesem sehr guten Gesamtergebnis haben in erster Linie zahlreiche Vermietungen bis 1.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Größere Anmietungen über 1.000 m<sup>2</sup> sind mit einem Gesamtvolumen von lediglich rund 5.000 m<sup>2</sup> dagegen nur dreimal vertreten. Den größten Einzelmietvertrag kann hierbei die WLW Westfälisch-Lippische Vermögensverwaltung GmbH in ihrem Projekt „Die Speicherstadt“ vermelden (s. auch „Büromarkt-Story 2007“). In dem Speichergebäude Nr. 9 mietete das

Gemeinsame Gebietsrechenzentrum Münster (GGRZ) rund 2.500 m<sup>2</sup> Bürofläche und zusätzlich rund 1.500 m<sup>2</sup> für sonstige Nutzungen an. Im Vergleich zu ausgewählten B-Standorten ist Münster in 2006 damit hinter Dortmund (ca. 52.000 m<sup>2</sup>) und Essen (76.000 m<sup>2</sup>) zurückgefallen. Hannover (ca. 80.000 m<sup>2</sup>), Leipzig (ca. 102.000 m<sup>2</sup>) und Bremen (ca. 117.000 m<sup>2</sup>) weisen noch höhere Vermietungsleistungen aus.

## Büroflächennachfrage/Vermietungen 1995 bis 2006 in der Stadt Münster

Jahr	bis 1.000 m <sup>2</sup>	> 1.000 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche
1995	9.000	12.000	21.000
1996	9.000	11.000	20.000
1997	8.000	7.000	15.000
1998	9.500	6.500	16.000
1999	15.000	5.000	20.000
2000	11.000	22.000	33.000
2001	17.500	11.500	29.000
2002	15.000	10.000	25.000
2003	19.500	16.500	36.000
2004	22.000	10.000	32.000
2005	25.000	31.000	56.000
<b>2006</b>	<b>32.000</b>	<b>5.000</b>	<b>37.000</b>
<b>Durchschnitt (ca.) 1995 bis 2006</b>	<b>16.000</b>	<b>12.500</b>	<b>28.500</b>

Quelle: Atisreal Consult 01/2007 Alle Angaben in m<sup>2</sup>

## Breites Branchenspektrum kennzeichnet die rege Nachfrage

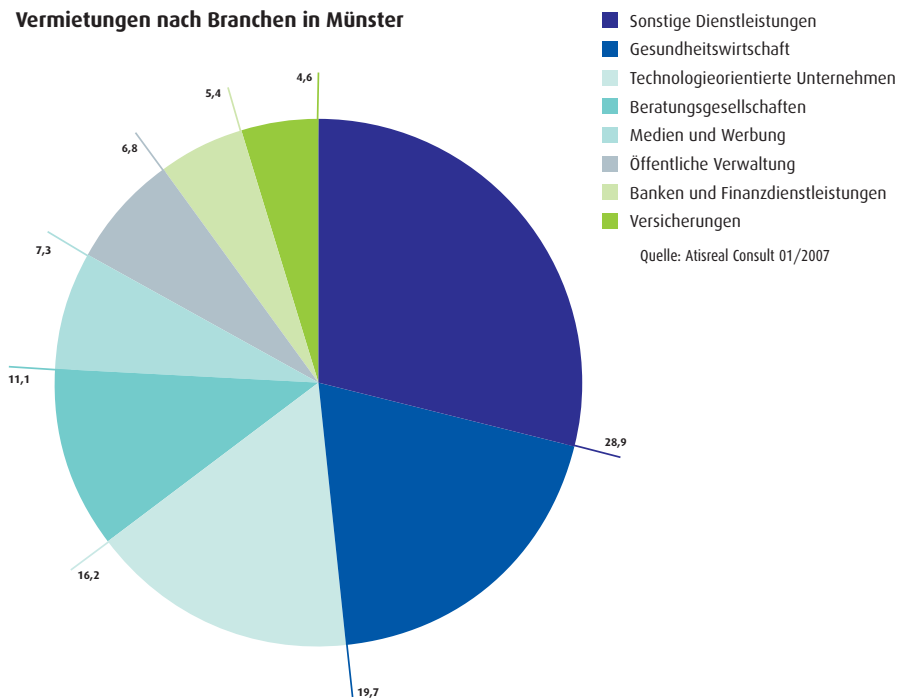
Die rege Nachfrage in 2006 ist aus einem breiten Branchenspektrum heraus entstanden. So stellen die Sonstigen Dienstleistungen mit einem Anteil von 28,9 % bzw. rund 10.700 m<sup>2</sup> die dominante Nachfragegruppe. Hierunter fallen u. a. Callcenter, Zeitarbeitsfirmen, Schulungsbetriebe oder Brief- und Postagenturen.

An zweiter Stelle folgt die in Münster traditionell stark vertretene Gesundheitswirtschaft mit einem Anteil von 19,7 % bzw. rund 7.300 m<sup>2</sup> Mietfläche. Mit rund 6.000 m<sup>2</sup> angemieteter Bürofläche bzw. einem Anteil von 16,2 % landen die Technologieorientierten Unternehmen (u. a. IT, Softwarehersteller und Internetfirmen) diesmal auf dem dritten Platz, gefolgt von den Beratungsgesellschaften, die mit einem Mietflächenumsatz von rund 4.100 m<sup>2</sup> einen Anteil von 11,1 % erreichen. Geringere Umsätze generieren dagegen die Branchen Medien und Werbung, Öffentliche Verwaltung und Institutionen, Banken und Finanzdienstleistungen sowie Versicherungen.

## Kreativkai und repräsentative Einzelprojekte ziehen Mieter an

Aufgrund attraktiver Neuprojekte und der reizvollen Hafen- bzw. Wassenumgebung gilt insbesondere der Kreativkai als ein bevorzugter Bürostandort innerhalb der Stadt Münster. Außer Flächen zur Eigennutzung sind in 2006 an diesem Standort rund 6.500 m<sup>2</sup> Mietfläche umgesetzt worden. Ansonsten ziehen vor allem repräsentative Einzelprojekte bzw. jüngere

### Vermietungen nach Branchen in Münster



Neubauten die Mietinteressenten an. Diesbezüglich sind in erster Linie der „Kettelersche Hof“ an der Königsstraße, das Revitalisierungsprojekt „denk!mal – Das Bürohaus“ an der Schorlemerstraße und das Gebäudeensemble an der Schorlemerstraße 12-16, die „Speicherstadt“ im Norden Münsters, das Projekt „Vital-Center“ an der Catharina-Müller-Straße und das „Deilmann-Haus“ im Technologiepark zu nennen. Letztlich

konzentriert sich das Mieterinteresse mit einem Anteil von rund zwei Dritteln bzw. ca. 24.500 m<sup>2</sup> Flächenumsatz hauptsächlich auf den Stadtbezirk Mitte. Die Stadtbezirke West mit rund 5.000 m<sup>2</sup> (13,5 %) und Nord mit rund 3.500 m<sup>2</sup> (9,5 %) Flächenumsatz liegen schon deutlich dahinter. Darüber hinaus sind dezentrale Standorte in Münster für Büromieter weniger interessant.

### Mietpreisniveau für Büroflächen in der Stadt Münster

Lage	Objektqualität	Mietpreisniveau (EUR/m <sup>2</sup> nettokalt)
City	Neubaufflächen / modernisierte oder repräsentative Altbauflächen	9,00 - 12,00
	gut ausgestattete Altbauflächen	7,00 - 9,00
Cityrand / Stadtteilzentren / Nebenlagen	Neubaufflächen / modernisierte oder repräsentative Altbauflächen	8,50 - 11,00
	modernisierte Bestandsflächen mit Standardausstattung	5,00 - 8,50
Peripherie / ältere Gewerbegebiete	Bestandsflächen mit Standardausstattung	4,00 - 5,00
	einfach ausgestattete ältere Bestandsflächen	3,00 - 4,00

Quelle: Atisreal Consult 01/2007

### Attraktive Bauprojekte heben die Spitzenmiete auf 12 €/m<sup>2</sup>

Die Spitzenmieten liegen in der Stadt Münster gegenüber dem Vorjahr um 1 €/m<sup>2</sup> höher und erreichen nunmehr rund 12 €/m<sup>2</sup> monatlich nettokalt. Herbeigeführt haben diesen spürbaren und für Investoren wichtigen Mietpreisanstieg vor allem einzelne attraktive Büroprojekte, die in diesem Jahr fertig gestellt werden. Letztlich werden diese Spitzenmieten jedoch nur in sehr gut ausgestatteten und repräsentativen Flächen, also in einem sehr kleinen Marktsegment, erzielt. Ansonsten bewegt sich das Höchstmietpreisniveau für Neubau- und modernisierte Altbauflächen innerhalb der City zwischen 9 und 11 €/m<sup>2</sup>. Gut ausgestattete Bestandsflächen sind in der City bereits ab 7 bis 9 €/m<sup>2</sup> erhältlich.

Neubaufflächen und repräsentativ modernisierte Altbauten erzielen aber auch am Cityrand, in Stadtteilzentren und sogar Nebenlagen ein akzeptables Mietniveau zwischen 8,50 und 11,00 €/m<sup>2</sup>. Andererseits sind modernisierte Bestandsflächen mit Standardausstattung an diesen Standorten bereits ab 5 €/m<sup>2</sup> anzumieten. In Gewerbegebieten ohne größere Büro- und Verwaltungsausrichtung bzw. an der Peripherie werden einfach ausgestattete Bestandsflächen ab 3 bis 4 €/m<sup>2</sup> sowie mit Standardausstattung bis 5 €/m<sup>2</sup> vermietet. Die unterschiedlichen Mietpreisniveaus für attraktive Neubauten und Bauprojekte auf der einen und für Standardflächen im Bestand und an weniger akzeptierten Standorten auf der anderen Seite dokumentieren recht anschaulich die sich vollziehende Differenzierung auf dem Münsteraner Büromarkt. Demnach sind Mietinteressenten, die für ihr Unternehmen attraktive Büroflächen suchen, durchaus bereit auch höhere Mietpreise zu akzeptieren, wenn Standort, Attraktivität des Gebäudes, Flächeneffizienz und Ausstattung dies rechtfertigen. Zunehmend schwieriger lassen sich jedoch einfach ausgestattete und wenig attraktive Bestandsflächen vermarkten, so dass die bereits niedrigen Mietpreise für derartige Angebote nochmals gesunken sind.



## Büromarkt Münster – Streiflichter 2006 (Teil 2)

### Juli

**Bauboom statt Sommerloch:** Während anderswo Urlaub gemacht wird, wird in Münster gebaut. Münster-Arkaden, Bezirksregierung am Domplatz, Agravis-Logistikzentrum ... die Liste der Baustellen in der Domstadt ist lang. Mehr als eine halbe Milliarde Euro investieren private und öffentliche Geldgeber hier derzeit in Neubauten und Modernisierungen.

### August

**PSD-Bank baut für Übermorgen:** Mit dem ersten Spatenstich beginnt die heiße Bauphase für den 20-Millionen-Euro-Neubau der PSD-Bank Westfalen-Lippe. Die regionale Direktbank baut am Stadthafen gegenüber dem Hafensplatz für die Zukunft – auf dem Grundstück ist noch Platz für einen Erweiterungsbau.

**Neues Bürohaus im Dienstleistungspark:** Auf dem Gelände des ehemaligen Klosters Haus Sentmaring entsteht – eingebettet in viel Grün – ein Dienstleistungspark. Jüngster Neuzugang ist die Tigev Ingenieurgesellschaft mbH. Sie baut hier ein Büro- und Wohngebäude als Niedrigenergiehaus, das sie selbst als repräsentative Firmenadresse nutzen wird.

### September

**Neues Tor zur Stadt:** Am Albersloher Weg, direkt neben dem Cineplex plant Hochtief als Investor ein hochwertiges Bürohaus. „Portal 10 – das Tor zur Stadt“ lautet der Name für das Projekt, bei dem sich 5000 Quadratmeter

Nutzfläche auf sechs Geschosse verteilen. Zwischen Großkino und Neubau lädt bald ein attraktiver neuer Platz mit Bistro zum Verweilen ein.

**Neues Unternehmen im Technologiepark:** Das IT- und Beratungsunternehmen Tectura AG baut seinen Hauptsitz für Zentral- und Osteuropa in Münster aus und eröffnet sein neues Bürogebäude im Technologiepark. Auf 2000 Quadratmetern Nutzfläche finden nicht nur die derzeit 100 Beschäftigten Platz – das Unternehmen will in Münster zusätzlich 50 Arbeitsplätze schaffen.

### Oktober

**Sonae Sierra übernimmt Münster-Arkaden:** Eigentlich hätte die Sparkasse Münsterland Ost gerne selbst noch den zweiten Bauabschnitt der Münster-Arkaden eröffnet, doch das Interesse von Sonae Sierra war größer. Das Unternehmen ist zweitgrößter Investor und Betreiber von Einkaufszentren in Europa und freut sich über 26220 Quadratmeter Handelsfläche und 6000 Quadratmeter Bürofläche in Münster.

**Max-Planck-Institut eröffnet:** Ein Leuchtturmprojekt der Wissenschaft ist das neue Max-Planck-Institut für Molekulare Biomedizin in Münster. Der Neubau mit rund 6000 Quadratmetern Nutzfläche bietet 180 Wissenschaftlern beste Arbeitsbedingungen. Für den Bau mit High-Tech-Innenleben hat die Max-Planck-Gesellschaft 46 Millionen Euro investiert.

### November

**Kreativkai mit Zugkraft:** Gleich vier Unternehmen aus den Nachbarkreisen haben ihren Firmensitz an den Kreativkai in Münster verlegt – die agri.capital GmbH und ihre Schwestergesellschaft UR POWER GmbH, die item design & development GmbH und die Königskinder GmbH. Das angenehme Arbeitsklima mit Blick aufs Wasser genießen jetzt die rund 70 Angestellten der vier Unternehmen.

**Baggern für Lifestyle-Viertel:** Damit pünktlich im Frühjahr 2008 die ersten Mieter auf dem „Germania Campus Münster“ einziehen können, rücken jetzt die Bagger auf dem Gelände der ehemaligen Germania-Brauerei und -Therme an. Hier plant Architekt Andreas Deilmann für rund 60 Millionen Euro ein Lifestyle-Viertel mit Wohnungen, Büros, Gastronomie, Freizeit- und Bildungseinrichtungen an einem künstlich angelegten See.

### Dezember

**Sparkassen-Informatik stärkt IT-Standort:** Die Sparkassentochter bündelt ihre Kräfte künftig an fünf statt bisher neun Standorten. Davon profitiert die Niederlassung der Sparkassen-Informatik am Nevinghoff im Zentrum-Nord. Bis Ende 2008 wird das Rechenzentrum erweitert, weil hier rund 250 zusätzliche Arbeitsplätze entstehen.

### **Münster steht mit einem Spitzenmietpreis von 12 €/m<sup>2</sup> auf einer Stufe mit anderen B-Standorten**

Hinsichtlich des Spitzenpreises für Büromieten von 12 €/m<sup>2</sup> monatlich nettokalt befindet sich die Stadt Münster auf einem Niveau mit anderen ausgewählten B-Standorten in Deutschland. Bedingt durch das aktuell attraktive Angebotspotenzial in neuen Bauprojekten gelingt Münster hierbei der größte Mietpreissprung um 1 €/m<sup>2</sup> (+ 9 %) gegenüber dem Vorjahr. Essen, Bremen

und Hannover erreichen ebenfalls Top-Mieten von 12 €/m<sup>2</sup>, wobei Essen um 0,80 €/m<sup>2</sup> (+ 7 %) zulegt, Bremen stagniert und Hannover 0,50 €/m<sup>2</sup> einbüßt (- 4 %). In Leipzig liegen die Spitzenmieten inzwischen um 0,30 €/m<sup>2</sup> höher bzw. bei 11 €/m<sup>2</sup> (+ 3 %). Dortmund kann das Höchstmietpreisniveau um 0,50 €/m<sup>2</sup> (+ 4 %) auf 12,50 €/m<sup>2</sup> steigern. Betrachtet man die Entwicklung bei den B-Standorten seit 2002, so kann Münster mit einem Anstieg von 11 auf 12 €/m<sup>2</sup> bzw. von 9,1 % auf die vergleichsweise

höchste relative Zunahme bis 2006 verweisen, gefolgt von Bremen mit einem Anstieg von 4,3 % (von 11,50 auf 12 €/m<sup>2</sup>), Dortmund (+ 4,2 % bzw. von 12 auf 12,50 €/m<sup>2</sup>) und Leipzig (+ 2,8 % bzw. von 10,70 auf 11 €/m<sup>2</sup>). Demgegenüber beklagen Hannover mit - 11,1 % bzw. von 13,50 auf 12 €/m<sup>2</sup> und Essen von 13,60 auf ebenfalls 12 €/m<sup>2</sup> seit 2002 zweistellige Verluststraten.

## Marktperspektiven

### **Infolge des aktuell regen Baugeschehens sind nur noch rund 58.000 m<sup>2</sup> Mietfläche konkret in Planung**

Infolge des Entschlusses einiger Investoren und Projektentwickler ihre Planungen nunmehr umzusetzen ist das aktuelle Baugeschehen spürbar angezogen. So wird das im vergangenen Jahr relativ geringe Neu- und Umbauvolumen bei Büro- und Verwaltungsbauten in Münster vor allem in diesem aber wohl auch im nächsten Jahr deutlich anwachsen. Dementsprechend ist das Volumen von konkreten Projektplanungen etwas zurückgegangen. Das gesamte Flächenvolumen bezüglich konkreter Projekte liegt Ende 2006 bei rund 58.000 m<sup>2</sup>, d.h. um rund 17.000 m<sup>2</sup> niedriger als im Vorjahr. Hierbei handelt es sich u. a. um das Projekt „Butterfly“ der Sparda-Bank bzw. deren Tochtergesellschaft SMS Projekt-Consult GmbH für einen spektakulären Doppelturm mit 18 bis 20 Geschossen und rund 17.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im Zentrum Nord. Dieser größere Bürostandort am Cityrand von Münster soll hierdurch künftig ein eigenes Zentrum mit einem zentralen Platz zwischen Sparda-Bank, KOM-Center und dem neuen Regierungspräsidium erhalten, indem das Projekt etwa 3.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche für Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie anbieten soll. Darüber hinaus ist ein weiteres, schon seit geraumer Zeit geplantes Hochhausprojekt auf dem ehemaligen TÜV-Areal an der Ecke York-Ring /

Steinfurter Straße durch ein konkretes Mietinteresse einer größeren Münsteraner Beratungsgesellschaft wieder angeschoben worden. Je nach Genehmigung der Gebäudehöhe können in dem „Tower“ voraussichtlich rund 10.000 m<sup>2</sup> Bürofläche realisiert werden. Ferner könnte der 2. Bauabschnitt des „Deilmann Parks“ (ca. 10.200 m<sup>2</sup>) im GML Gewerbepark Münster Loddenheide bei ausreichender Vorvermietung kurzfristig in Bau gehen. Zudem stehen noch zwei weitere Speichergebäude in der „Speicherstadt“ im Stadtteil Coerde mit insgesamt rund 8.500 m<sup>2</sup> Mietfläche für neue Büromieter zur Verfügung (s. auch „Büromarkt-Story 2007“), wobei das Speichergebäude Nr. 7 aufgrund des feststehenden neuen Hauptmieters zurzeit für den Umbau schon vorbereitet wird. Da für den letzten noch freien Speicher ebenfalls Mietinteresse besteht, könnte

die WLV GmbH damit eines der größten Revitalisierungsprojekte innerhalb Nordrhein-Westfalens schon bald zur Vollendung bringen. Schließlich sind die Planungen für ein neues Bürohaus am Albersloher Weg 10 durch HOCHTIEF HTP PROJEKT ENTWICKLUNG konkretisiert worden. Unter dem Namen „PortAL 10“ sollen hier künftig rund 5.000 m<sup>2</sup> Bürofläche für neue Mieter entstehen. Des Weiteren sind kleinere Büroflächenanteile innerhalb von sonstigen gemischt genutzten Projekten vorgesehen. Hinsichtlich anstehender Eigennutzerprojekte ist vor allem das Vorhaben des Münsteraner Verlages Hölker-Coppenrath zu nennen. Der Verlag hat das denkmalgeschützte Gebäude der „Alten Feuerwache“ am Albersloher Weg in Nachbarschaft der bereits in Bau befindlichen PSD-Bank erworben. Der Umbau soll bis Mitte nächsten Jahres vonstatten gehen.





### Weitere Neuprojekte vor allem an etablierten Standorten außerhalb der City möglich

In Münster besteht vor allem an den bereits etablierten Bürostandorten außerhalb der City, wie beispielsweise im Zentrum Nord, im GML Gewerbepark Loddenheide, im Technologiepark sowie im Hafengebiet, ein großes Angebot an Projektideen und an den hierfür notwendigen Grundstücken. Bis zu 100.000 m<sup>2</sup> Bürofläche könnten somit mittel- bis langfristig zusätzlich auf den Markt kommen. Insgesamt befinden sich ca. 10 Projekte mit so genannten „Potenzialflächen“ für den Büovermietungsmarkt Münster in den ersten Planungsphasen. Zudem schreitet die Vorbereitung weiterer Baugrundstücke an neuen Standorten voran, so z.B. am Kreativkai Ost im Hafengebiet und weiter südlich am Albersloher Weg. Die Flächen sind Teilbestand eines Masterplanes der Stadt Münster für den „Erneuerungsschwerpunkt Stadthäfen Münster“.

### Zusätzlicher Leerstand durch Telekom-Umzüge zu erwarten, Spitzenmietpreis von 12 €/m<sup>2</sup> und hohes Vermietungsvolumen dürfte jedoch wieder erreichbar sein

Im Laufe des Jahres 2007 sind zunehmend größere Leerstände in Münsteraner Bestandsflächen zu erwarten, so dass der Sockelleerstand vermutlich weiter anwachsen wird. Ab dem Frühjahr 2007 werden die sukzessive von der Telekom leer gezogenen Mietflächen in einem Umfang zwischen 25.000 und 30.000 m<sup>2</sup> hinzukommen und den bereits vorhandenen Druck auf die Mietpreise in diesem Marktsegment sicherlich aufrechterhalten. Andererseits könnte nach zwei verhaltenen Jahren bezüglich geringer Flächenumsätze durch Großvermietungen – d.h. ohne

Berücksichtigung der außergewöhnlichen Großanmietung der Telekom im Zentrum Nord – diesmal die eine oder andere größere Anmietung insbesondere bei den attraktiven Hochhausprojekten gelingen, die das Vermietungsvolumen in der Stadt dann über 40.000 m<sup>2</sup> anheben könnten. Aufgrund der aktuell insgesamt zahlreichen Neubauten in Münster und des spürbaren Wirtschaftswachstums in ganz Deutschland dürfte die Nachfragesituation nach modernen Büroflächen rege bleiben. Damit

einhergehend wird sich aber wohl die Diversifizierung auf dem Münsteraner Büromarkt zwischen älteren, eher unattraktiven Bestandsflächen sowie modernen Neubau- bzw. repräsentativen Altbaufächen verstärken. Die in 2006 erzielten Spitzenmieten von 12 €/m<sup>2</sup> sollten dementsprechend weiterhin erreichbar sein. Sofern die Hochhausprojekte tatsächlich umgesetzt werden, könnten auch einzelne Vermietungen sogar über dem derzeitigen Top-Mietpreis liegen.

### Projektplanungen in der Stadt Münster

Konkrete Projekte mit Mietflächen:	u.a. - Zentrum Nord - „Butterfly“ - Yorkring - „York-Tower“ - Albersloher Weg - „PortalAL 10“ - Loddenheide - Deilmann Park (2. BA) - „Die Speicherstadt“ Speicher Nr. 5 + 7
<b>Büroflächen für den Vermietungsmarkt:</b>	<b>ca. 58.000 m<sup>2</sup></b>
Konkrete Projekte für Eigennutzer:	u.a. - Haus Sentmaring - „Arbeiten im Park“ - Albersloher Weg - „Alte Feuerwache“ - Sentmaringer Weg - IHK Erweiterung - Loddenheide - „Business-Park“
<b>Büroflächen für Eigennutzer:</b>	<b>ca. 10.000 m<sup>2</sup></b>
Mögliche Projektentwicklungen mit Mietflächen:	ca. 10 Projekte, die in der Regel erst bei ausreichender Vorvermarktung realisiert werden sollen, u.a. an den Standorten - GML Gewerbepark Loddenheide - Zentrum Nord - Technologiepark - Kreativkai/Stadthäfen - Innenstadt
<b>Potenzialflächen für den Vermietungsmarkt:</b>	<b>ca. 90.000 - 100.000 m<sup>2</sup></b>

Quelle: Atisreal Consult 01/2007



## Ausblick

Die Stadt Münster hat sich in den vergangenen Jahren dem Erfordernis einer neuen Standortpolitik für einen attraktiven Büromarkt gestellt und zusätzliche, hierfür gut geeignete Entwicklungsareale (z.B. Kreativkai, Technologiepark oder in Teilen GML Gewerbepark Münster Loddenheide) ergänzend zu den bereits eingeführten Standorten, wie z.B. dem Zentrum Nord, verfügbar gemacht. In Zeiten wie dem derzeitig belebten Wirtschaftswachstum werden diese Standorte von Investoren und Projektentwicklern sowie auch von Eigennutzern bevorzugt nachgefragt. Die Mietflächenumsätze sind in der Tendenz kontinuierlich gestiegen und dürften bei den anhaltend guten Perspektiven der Unter-

nehmen weiter moderat zunehmen. Das mittlerweile erreichte Spitzenmietpreisniveau könnte ferner dazu führen, dass zusätzlich äußerst ambitionierte Projekte, wie die beiden Hochhausplanungen an der Ecke Yorkring / Steinfurter Straße und im Zentrum Nord finanzierbar bzw. wirtschaftlich tragbar werden. Damit würde dem Büromarkt Münster sicherlich erhöhte Aufmerksamkeit von weiteren Investoren und Projektentwicklern zuteil werden, die sich inzwischen auch mit attraktiven B-Standorten in Deutschland befassen.

Zum Anderen wird sich Münster verstärkt dem Problem des erhöhten Sockelleerstandes zuwenden müssen. Hierbei sind sowohl größere

Einzelgebäude wie auch Stadtviertel insgesamt, wie z.B. der Bahnhofsbereich, betroffen. Letztlich werden intelligente Konzepte hinsichtlich Umbau und zeitgerechter Modernisierung, Umnutzung bis hin zum Abriss für zahlreiche, nur schwierig vermarktbare Altbaubestände benötigt. Damit wird sich nicht nur die City mit ihren attraktiven Fußgängerzonen, sondern auch die gesamte Innenstadt als attraktiver Einzelhandels- und interessanter Bürostandort weiterentwickeln.



**Wirtschaftsförderung  
Münster GmbH**

D-48127 Münster  
Tel.: +49 251 68642-0  
Fax: +49 251 68642-19  
info@wfm-muenster.de  
www.wfm-muenster.de

### **Impressum**

Herausgeberin: Wirtschaftsförderung Münster GmbH

Verantwortlich: Dr. Thomas Robbers

Design: [www.landadesigner.de](http://www.landadesigner.de)

Text: Atisreal Consult GmbH, Edith Hettwer

Abbildungen: HARPEN Immobilien GmbH & Co. KG, LANDA Designer,  
[plan.werk](http://plan.werk), SMS Projekt-Consult GmbH, [www.frank-springer.de](http://www.frank-springer.de)

