



Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

Büromarktstudie 2011

DER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG MÜNSTER



**MÜNSTER –
kraftvoll auf Kurs**



Zusammenfassung der Ergebnisse 2010

Büroflächennachfrage von rund 65.000 m² inklusive Eigennutzer

Mit 64.900 m² verzeichnet der Büromarkt Münster im Jahr 2010 erneut einen Umsatz der deutlich über dem zehnjährigen Durchschnitt von 2001 bis 2010 liegt. Allerdings ist damit zum dritten Mal in Folge ein Rückgang der Nachfrage festzustellen (5,7 % gegenüber 2009). In dieser Nachfrage enthalten sind insgesamt 19.300 m² Umsatz durch Eigennutzer, so dass als reine Vermietungsleistung im Jahr 2010 ca. 45.600 m² als Ergebnis stehen bleiben. Im Vergleich mit anderen B-Standorten fällt die Nachfrage in Münster zwar überwiegend niedriger aus, allerdings stellt hier Münster auch die kleinste Stadt dar. Zumindest im Vergleich mit Dortmund konnte Münster 2010 erneut ein höheres Umsatzergebnis erzielen. Auch im Vergleich des Durchschnitts der letzten fünf Jahre erzielt Münster hier einen um fast 4.000 m² höheren jährlichen Umsatz. Der von vielen Münsteraner Büromarktteilnehmern wahrgenommene Rückgang der Nachfrage im Jahr 2010 fällt dank der Eigennutzer alles andere als dramatisch aus.

Lebhafte Flächennachfrage in Münster 2010 etwas unter Vorjahresniveau

Die Nachfrage ist wie im Vorjahr insgesamt dennoch lebhaft gewesen und hat neben der Mehrzahl kleinteiliger Vermietungen und einiger mittelgroßer Mietabschlüsse vor allem einige Großvermietungen mit mehr als 2.000 m² hervorgebracht. Drei weitere große Büroflächenumsätze mit teilweise deut-

lich mehr als 2.500 m² wurden durch die Eigennutzer NRW.Bank, Fachhochschule und Haupt Pharma realisiert. Insgesamt wurden fast 180 Einzelabschlüsse am Münsteraner Büromarkt registriert.

Büroflächenbestand 2010: 2,1 Mio. m²

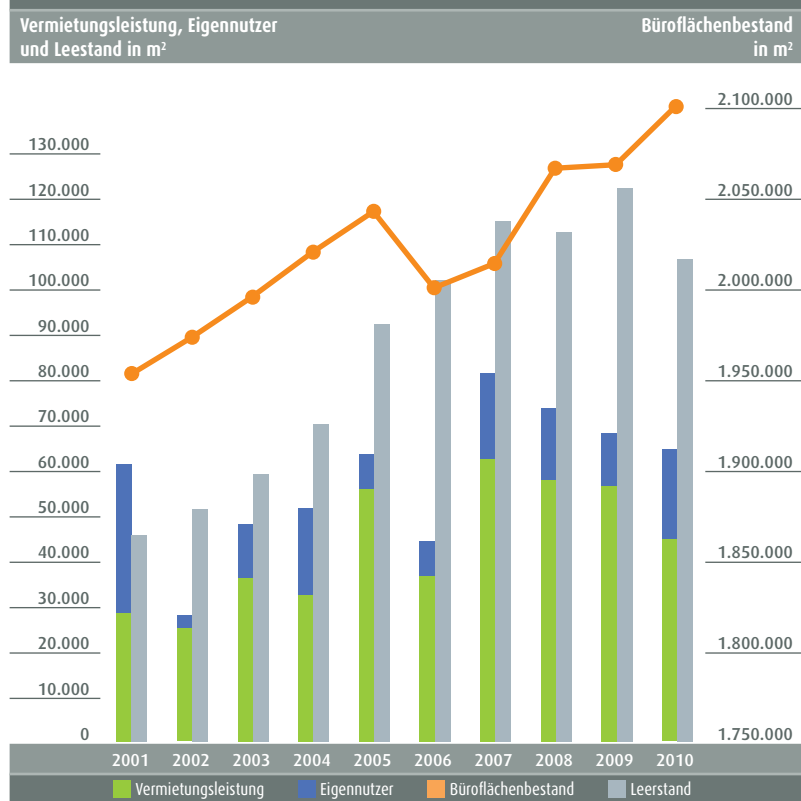
Der Büroflächenbestand 2010 wurde wie im Vorjahr auf Basis der Daten zu den Baufertigstellungen sowie den Abrissen kleinräumig vollständig neu berechnet. Für 2010 ergibt sich ein aktueller Büroflächenbestand von 2,1 Mio. m² in Münster.

Leerstandsrate Jahreswechsel 2010/2011:

Rückgang auf 5,1 %

Seit 2000 stieg der Büroflächenleerstand in Münster abgesehen von einem geringfügigen Rückgang von 2 % im Jahr 2008 kontinuierlich bis 2009 an. 2010 wurde diese Entwicklungsrichtung nun durch einen deutlichen Leerstandsabbau umgekehrt. Der Büroflächenleerstand fiel von 122.000 m² im Jahr 2009 auf knapp 108.000 m². Aufgrund des gesunkenen Leerstands insgesamt hat sich

Büromarktentwicklung in Münster 2001 bis 2010



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

auch die Leerstandsrate von 5,9 auf 5,1 % spürbar verringert. Zurückzuführen ist dies vor allem auf das geringe zur Vermietung stehende Neubauvolumen sowie eine relativ hohe Nettoabsorption.

Leerstandsquote in Münster im Trend der B-Standorte

Im Vergleich zu anderen B-Standorten schlägt sich Münster damit auf die Seite der Gewinner, die einen Leerstandsabbau verzeichnen konnten. Denn 2010 kam es in den B- und A-Standorten sowohl zu Rückgängen als auch zu Zuwächsen der Leerstände. Für 2011 kann jedoch bundesweit von vermehrten Leerstandsrückgängen ausgegangen werden. Insgesamt liegen die Leerstandsquoten in anderen B-Standorten teilweise niedriger, wie z. B. in Bremen bei 3,5 % oder in Essen bei 4,2 %. Andererseits weisen wichtige deutsche Bürozentren, wie z. B. Frankfurt am Main mit 13,3 %, Düsseldorf mit 11,5 % und München mit 9,0 % zum Teil noch deutlich höhere Leerstandsquoten als Münster auf.

Nur noch 10.700 m² Flächen im Bau zur freien Vermietung

Auch aufgrund der Finanz- und Wirtschaftskrise im vorletzten Jahr wurden 2010 nur noch wenige neue Bauprojekte begonnen und viele bestehende abgeschlossen, so dass sich aktuell in Münster nur noch einige Projekte mit Büromietflächen im Bau befinden. Insgesamt werden zurzeit rund 18.500 m² Mietfläche errichtet, von denen noch rund 10.700 m² verfügbar sind. Für die Eigennutzung sind sogar nur noch 7.200 m² Bürofläche vorgesehen. Vor dem Hintergrund des gesunkenen Leerstandes und der guten Nachfrage im vergan-

genen Jahr, insbesondere nach hochwertigen (Neubau-) Flächen, sollte eine weitgehende Vermietung der noch freien Flächen bis Baufertigstellung für die meisten Projekte durchaus realistisch sein.

Spitzenmiete 2010: gestiegen auf 13,00 €/m²

Erstmals nach drei Jahren stabiler Spitzenmiete ist der Höchstmietpreis in Münster im Jahr 2010 auf 13,00 €/m² monatlich nettokalt gestiegen. Nur geringfügig höhere Top-Mieten verzeichnen aktuell Dortmund (13,20 €/m²) und Essen (13,50 €/m²). Auch in diesen beiden B-Standorten erfolgte ein Anstieg der Spitzenmiete. Im Durchschnitt erzielen Neubaufächen bzw. modernisierte und repräsentative Altbauflächen in der Münsteraner City rund 10,50 €/m². Modernisierte Bestandsflächen in guten Lagen blieben preisstabil, so dass die Durchschnittsmieten zwischen 7,50 und 8,50 €/m² liegen. Die mit der Mietfläche gewichtete Durchschnittsmiete für Münster insgesamt beläuft sich 2010 auf 8,50 €/m².

Die vorliegende Büromarktstudie 2010 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, die seit 1999 jährlich veröffentlicht wird. In der Reihe „Münsteraner Büromarkt-Story“ wird das interessante Thema „Büroflächenleerstand – Entwicklung und räumliche Verteilung in Münster“ behandelt.

Die Wirtschaftsförderung Münster GmbH dankt an dieser Stelle dem internationalen Immobilien-Beratungsunternehmen BNP Paribas Real Estate Consult GmbH, Hamburg, für die Erarbeitung und Analyse der vorliegenden Ergebnisse. Diese Ergebnisse konnten durch die freundliche Mitwirkung zahlreicher Immobilienmarktteilnehmer in Münster erzielt werden, denen an dieser Stelle besonders gedankt sei.

Marktanalyse – Angebot an Büroflächen

Leerstand

Leerstandsabbau im Jahr 2010 auf 5,1 %

Bei einem aktuellen Büroflächenbestand von 2,1 Mio. m² und einem Leerstand von rund 107.600 m² ergibt sich zum Jahreswechsel 2010/2011 in Münster eine Leerstandsquote von 5,1 %. Damit ist gegenüber 2009 nicht nur die Quote um 0,8 Prozentpunkte gesunken, sondern der Leerstand hat sich insgesamt um rund 14.400 m² verringert. Nach dem Trend der stark wachsenden Leerstandszahlen der letzten Jahre, mit Ausnahme des leichten Rückgangs im Jahr 2008 und dem zuletzt deutlichen Anstieg des Leerstandes im Jahr 2009, verringerte sich der Leerstand 2010 erstmalig signifikant.

Leerstandsabbau durch geringes Neubauvolumen und gute Nettoabsorption

Die hohe Bautätigkeit 2010 (Zugänge minus Abgänge: rund 28.500 m² BGF) müsste auf den ersten Blick zu einer Erhöhung des Leerstands führen. Diese theoretische Entwicklung wird jedoch relativiert durch die Tatsache, dass die fertiggestellten Flächen zu deutlich mehr als 50 % auf Eigennutzer entfallen, welche nicht leerstandsrelevant sind. Ebenso müssen die bereits vorvermieteten Flächen in Abzug gebracht werden. BNP Paribas Real Estate Consult schätzt, dass von den 28.500 m² Neubauf Flächen nur ca. 7.000 m² leerstands-

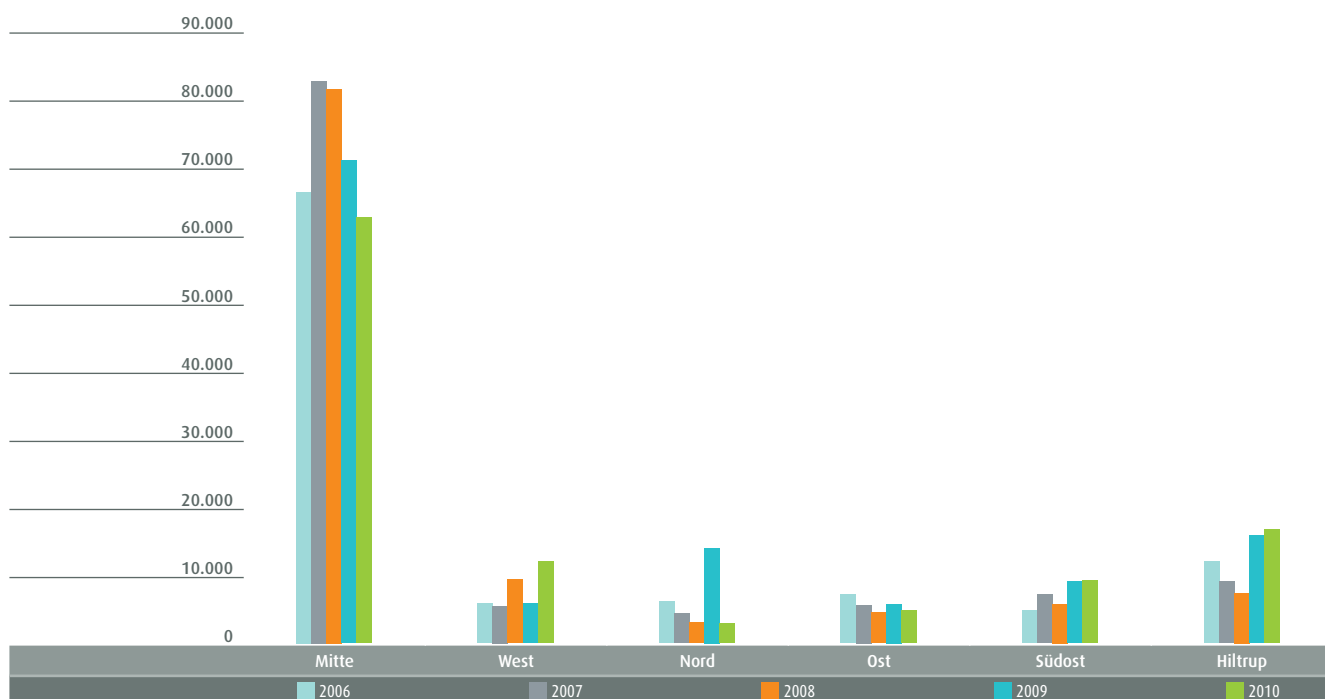
wirksam im Jahr 2010 am Büroflächenmarkt angekommen sind. Hinzu kommt, dass der Flächenumsatz verstärkt von Nettoabsorption geprägt war. Insgesamt entfallen auf die Nachfrage rund 14.000 m² Leerstandsabbau sowie zusätzliche 7.000 m² Neubauf Flächen, die am Markt absorbiert wurden, was einer realistischen Nettoabsorption bei einem Vermietungsumsatz von rund 46.000 m² von etwas unter 50 % entspricht. Der Abbau des Leerstands im Jahr 2010 ist demnach vor allem auf das geringe zur Vermietung stehende Neubauvolumen sowie eine gute Nettoabsorption zurückzuführen.

Mitte, Nord und Ost mit Leerstandsabbau, Anstieg im Bezirk West

Hinsichtlich der regionalen Verteilung der Leerstände verzeichnete nur der Stadtbezirk West einen nennenswerten Anstieg. In den Stadtbezirken Südost und Hilstrup stieg der Leerstand nur in geringem Maße an. Der Leerstand im Stadtbezirk Hilstrup speist sich vor allem aus dem Angebot der Flächen in der Siemensstraße. Die übrigen Stadtbezirke Mitte, Nord und Ost verzeichnen einen insgesamt deutlichen Rückgang der Leerstände um insgesamt 20.900 m². Im Stadtbezirk Mitte konnte der Leerstand sogar um 8.300 m² reduziert werden. Zurückzuführen ist dies auf eine ganze Reihe von größeren und mittleren Vermietungen, teilweise in großflächigen Objekten,

Entwicklung des Büroflächenleerstands in den Münsteraner Stadtbezirken 2006 bis 2010

in m²



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

wie z. B. in der Roddestraße oder dem Nevinghoff. Dies soll jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass im Stadtbezirk Mitte gleichzeitig auch neue Leerstände wie z. B. in der Wienburgstraße entstanden sind. Hinzu kommt, dass einige vorhandene Leerstandsflächen zurzeit nicht am Markt angeboten werden.

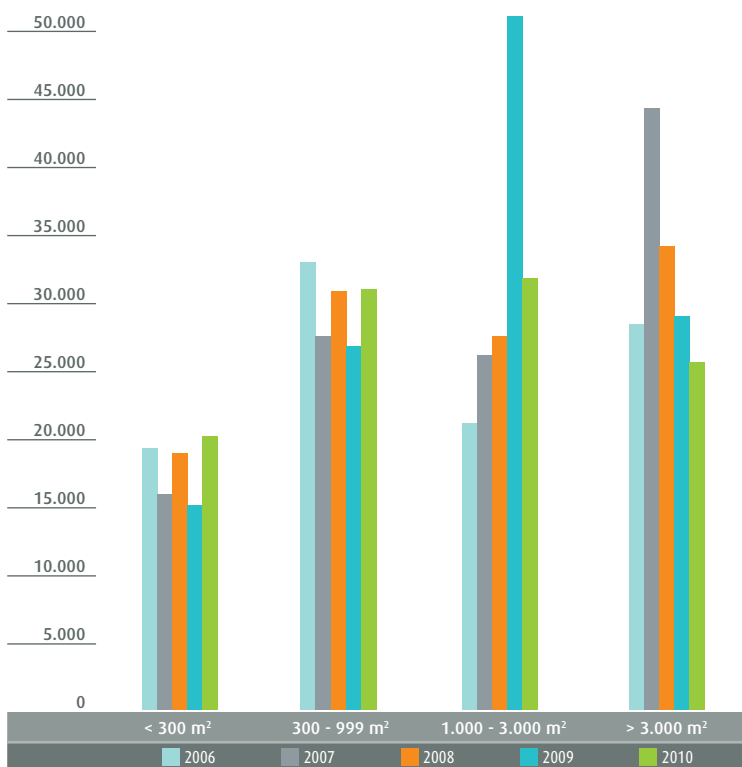
Abnahme der Leerstände zwischen 1.000 und 3.000 m²

Die Leerstandsverteilung Ende 2010 innerhalb der einzelnen Größenklassen zeigt gegenüber 2009 vor allem für größere Flächen (1.000 bis 3.000 m²) eine starke Abnahme von 19.500 m². Ausschlaggebend hierfür sind die bereits erwähnten Vermietungen in dieser Größenklasse im Nevinghoff oder in der Wolbecker Straße, um nur einige zu nennen. Die Größenkategorien unter 300 m² und 300 bis 999 m² verzeichnen zwar Anstiege des Leerstands, bewegen sich damit aber im Vergleich auf dem Niveau der letzten fünf Jahre. Der Leerstand der Großflächen (über 3.000 m²) konnte weiter abgebaut werden und setzt sich im Jahr 2010 aus nur wenigen Objekten zusammen.

Büroflächenleerstand in der Stadt Münster		
nach Stadtbezirken		
Stadtbezirk	Fläche in m ² (ca.)	Anteil in %
Mitte	62.700	58,3
West	12.000	11,2
Nord	2.700	2,5
Ost	4.700	4,4
Südost	9.200	8,6
Hiltrup	16.300	15,1
Gesamt	107.600	100,0

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Entwicklung des Büroflächenleerstandes nach Flächengrößen 2006 bis 2010
in m²



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Büroflächenleerstand in der Stadt Münster		
nach Flächengrößen		
Kategorie	Fläche in m ² (ca.)	Anteil in %
< 300 m ²	20.100	18,7
300 - 999 m ²	30.600	28,4
1.000 - 3.000 m ²	31.500	29,3
> 3.000 m ²	25.400	23,6
Insgesamt	107.600	100,0

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Marktanalyse – Angebot an Büroflächen

Flächen im Bau

Deutliche Abnahme der Flächen im Bau

In der Stadt Münster befinden sich zum Jahreswechsel 2010/2011 ca. 25.700 m² Büroflächen im Bau. Dies sind rund 16.400 m² weniger als im Vorjahr (- 39 %). Für den Vermietungsmarkt sind ca. 18.500 m² (- 12 %) vorgesehen, wovon immerhin noch ca. 10.700 m² verfügbar sind. Von den insgesamt im Bau befindlichen Flächen entfallen lediglich 28 % (7.200 m²) auf Eigennutzer. Der Rückgang der Flächen im Bau gegenüber dem Vorjahr ist damit überwiegend den Eigennutzern geschuldet.

Größte Bauvorhaben: Hauptzollamt, Brillux, MEDIAN

Das derzeit größte Bauprojekt wird in der Loddenheide für den Mieter Hauptzollamt bis Mai 2011 errichtet. Aber auch der Neubau von Brillux, der sich kurz vor Baufertigstellung befindet, zählt zu den größeren Bauvorhaben. Gerade in Angriff genommen wurde das Bauvorhaben MEDIAN in der Von-Steuben-Straße.

Noch 10.700 m² Mietflächen in Neu- und Umbauprojekten verfügbar

Das gesamte zur Verfügung stehende Mietflächenangebot (Leerstand + verfügbare Mietflächen im Bau) beläuft sich Anfang dieses Jahres in Münster auf rund 118.000 m² und ist damit deutlich niedriger als im Vorjahr (ca. 134.000 m²). Zurückzuführen ist dies sowohl auf den gesunkenen Leerstand (-14.400 m²) als auch auf die gesunkenen noch verfügbaren Flächen im Bau (-1.000 m²). Insgesamt entschärft sich damit wieder die Wettbewerbssituation zwischen leer stehenden Bestandsflächen sowie den zur Vermietung stehenden Flächen im Bau.

Im Bau befindliche Büroflächen in der Stadt Münster					
Stadtbezirk	Gesamtfläche	davon für den Vermietungsmarkt			davon für Eigennutzer
		gesamt	bereits vermietet	noch verfügbar	
Mitte	10.400	10.400	2.000	8.400	-
West	7.000	-	-	-	7.000
Nord	2.300	2.300	-	2.300	-
Ost	-	-	-	-	-
Südost	6.000	5.800	5.800	-	200
Hiltrup	-	-	-	-	-
Gesamt	25.700	18.500	7.800	10.700	7.200
alle Angaben in m ² (ca.)					

Verfügbares Büroflächenangebot in der Stadt Münster				
Stadtbezirk	im Bau befindliche Flächen		Leerstand	Verfügbare Flächen
	gesamt inkl. Eigennutzer	davon noch vermietbar		
Mitte	10.400	8.400	62.700	71.100
West	7.000	-	12.000	12.000
Nord	2.300	2.300	2.700	5.000
Ost	-	-	4.700	4.700
Südost	6.000	-	9.200	9.200
Hiltrup	-	-	16.300	16.300
Gesamt	25.700	10.700	107.600	118.300
alle Angaben in m ² (ca.)				

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH





Marktanalyse – Nachfrage nach Büroflächen

Mit 64.900 m² Büroflächenumsatz überdurchschnittliches Ergebnis erzielt

Münster verzeichnet 2010 mit einem Büroflächenumsatz von ca. 64.900 m² ein überdurchschnittliches Ergebnis im Vergleich der letzten 10 Jahre. Das aktuelle Ergebnis liegt im zehnjährigen Vergleich (2001 bis 2010) um rund 6.600 m² über dem Durchschnittswert von 58.300 m². Damit verbucht Münster mit insgesamt rund 288.000 m² Bürofläche vier vergleichsweise hohe Jahresumsätze in Folge. Im Gesamtumsatz enthalten sind 19.300 m² Nachfrage durch Eigennutzer, so dass als Vermietungsleistung in Münster 2010 ca. 45.600 m² festzustellen sind.

Nachfrage sinkt zum dritten Mal in Folge

Das aktuelle Nachfrageniveau liegt 5,7 % unter dem Volumen des Vorjahres. Gleichzeitig sinkt damit die Umsatzleistung seit 2007 im dritten Jahr in Folge. Ausschließlich bezogen auf die Vermietungsleistung (Umsatz ohne Eigennutzer) liegt diese im Jahr 2010 nur noch knapp 2.000 m² über dem zehnjährigen Durchschnitt.

Größte Vermietungen in der Roddestraße, Hafennähe und Neubrückenstraße

Zu den wichtigsten hier nur exemplarisch darzustellenden Vermietungen zählen eine Flächenerweiterung in der Roddestraße, eine Vermietung im Neubau des PortAL 10 an einen Windenergieanlagenhersteller sowie der Umbau der Münsterschen Zeitung für einen Wirtschaftsprüfer. Keine Vermietung im Jahr 2010 hat dabei die 3.000 m²-Grenze überschritten. Weitere Mietvertragsabschlüsse in der Größe zwischen 1.000 und 2.000 m² wurden an verschiedenen Standorten wie z. B. in der Coermühle, im Zentrum Nord, im Technologiepark oder in Roxel realisiert.

Büroflächennachfrage/Vermietungen 2001 bis 2010 in der Stadt Münster					
Jahr	Vermietungsumsatz in m ²	davon bis 1.000 m ²	davon > 1.000 m ²	Eigennutzerumsatz in m ²	Gesamtnachfrage in m ²
2001	29.000	17.500	11.500	32.000	61.000
2002	25.000	15.000	10.000	3.000	28.000
2003	36.000	19.500	16.500	12.000	48.000
2004	32.000	22.000	10.000	19.000	51.000
2005	56.000	25.000	31.000	7.000	63.000
2006	37.000	32.000	5.000	7.000	44.000
2007	62.000	41.500	20.500	19.000	81.000
2008	58.000	40.500	17.500	15.000	73.000
2009	56.400	39.600	16.800	12.400	68.800
2010	45.600	29.500	16.100	19.300	64.900
Ø gerundet 2001 bis 2010	43.700	28.200	15.500	14.600	58.300

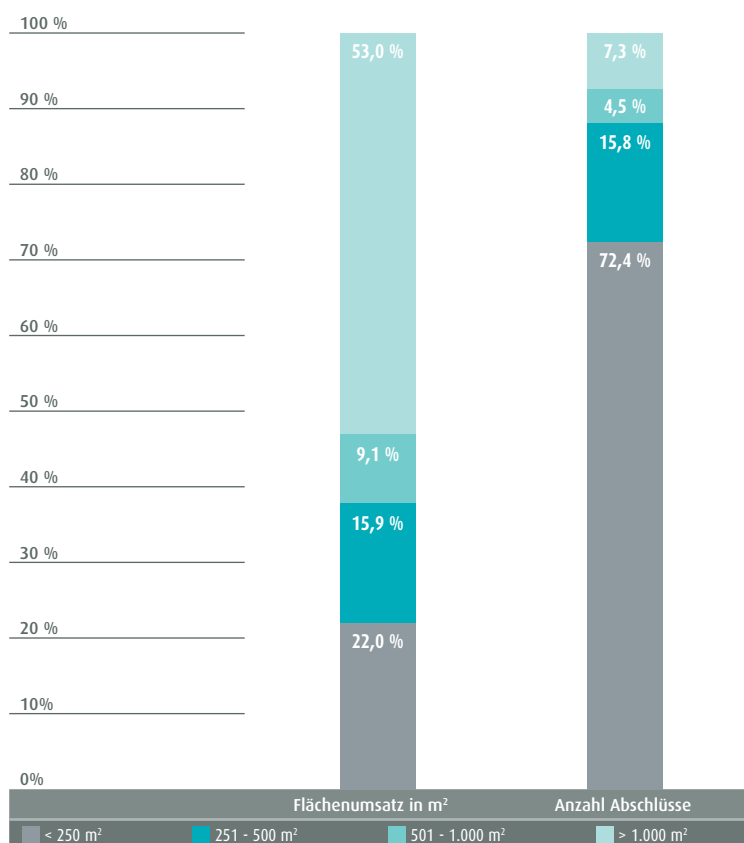
Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Nachfrage konzentriert sich stark auf die zentraleren Lagen

Auch im Jahr 2010 ging der Trend der Büroflächennachfrage verstärkt in Richtung Innenstadt und umliegende Bereiche. Mehr als zwei Drittel der gesamten Nachfrage bzw. knapp 45.000 m² sind im Stadtbezirk Mitte realisiert worden. Einen ebenfalls erheblichen Anteil mit knapp einem Sechstel der Nachfrage konnte der Bezirk West für sich verbuchen. Auf die anderen Bezirke entfallen dagegen nur noch Anteile von deutlich unter 10 % bzw. zwischen

rund 200 und 4.400 m². Im Vergleich zu 2009 hat sich die Nachfrage damit wieder deutlicher auf den Bezirk Mitte fokussiert. Insbesondere dank des Technologieparks hat der Stadtbezirk West 2010 gegenüber 2009 seinen Anteil zwar nicht ganz halten können, aber dennoch liegt er in der Gunst der Nachfrage deutlich vor den übrigen Bezirken außerhalb des Stadtkerns.

Büroflächenumsatz 2010 nach Größenkategorien



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Übergewicht der großen sowie kleineren Flächen

Die Büroflächennachfrage im Jahr 2010 gemessen an der Summe der nachgefragten Quadratmeter zeigt eine deutliche Dominanz der großen Flächen über 1.000 m² (53,0 %) sowie eine recht hohe Bedeutung der kleinsten Größenkategorie bis 250 m² mit einem Anteil von 22,0 %. Auf insgesamt 14.300 m² summieren sich die nachgefragten Büroeinheiten in Größen bis 250 m². Größere Abschlüsse inklusive Eigennutzer von 1.000 m² und mehr belaufen sich auf insgesamt 34.400 m². Die Analyse der Büroflächennachfrage gemessen an der Zahl der Abschlüsse in der jeweiligen Größenkategorie zeigt ein annähernd entgegengesetztes Bild. Fast drei Viertel aller Abschlüsse wurden in der Größenklasse bis 250 m² realisiert. In der Summe konnten im Jahre 2010 knapp 180 Einzelabschlüsse erfasst werden, die einem Gesamtumsatz von 64.900 m² bei einer Durchschnittsgröße von knapp 370 m² je Abschluss entsprechen. Ähnlich wie die Gesamtnachfrage in Quadratmetern ging damit die Zahl der Abschlüsse gegenüber 2009 ein wenig zurück.

Büroflächenumsatz 2010			
nach Branchen			
Branche	Fläche 2010 in m ²	Anteil 2010 in %	Anteil 2009 in %
Öffentliche Verwaltung und Institutionen	11.400	17,6	17,4
Gesundheitswirtschaft	11.300	17,4	16,6
Banken und Finanzdienstleistungen	10.900	16,8	2,8
Beratungsgesellschaften	8.200	12,6	8,7
Sonstige Dienstleistungen	6.500	10,0	16,7
Informations- und Kommunikationstechnologien	4.200	6,5	3,8
Handelsunternehmen	3.000	4,6	3,2
Medien und Werbung	2.300	3,5	7,7
Verwaltung Industrie-/Bauunternehmen	2.100	3,2	11,0
Lobbyisten	2.100	3,2	1,6
Versicherungen	1.600	2,5	8,7
Transport/Verkehr	1.300	2,0	1,7
Summe	64.900	100	100

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

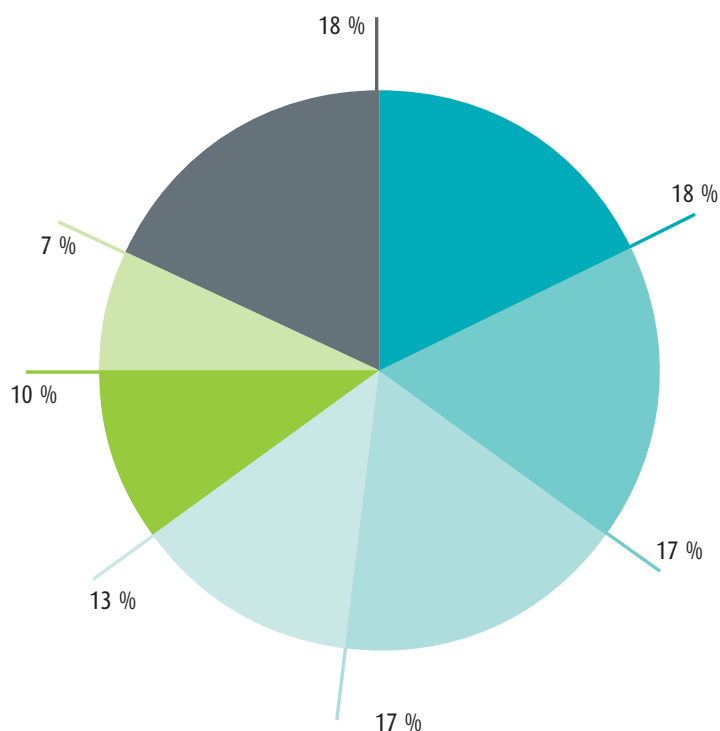
Top: Verwaltungen, Gesundheitswirtschaft, Banken und Finanzdienstleistungen

Die drei im Jahre 2010 bei der Nachfrage dominierenden Branchen waren öffentliche Verwaltung und Institutionen, Banken und Finanzdienstleistungen sowie Gesundheitswirtschaft auf die jeweils 17 bis 18 % der gesamten Nachfrage entfiel. Alle drei Branchen zusammen verbrauchten einen Büroflächenumsatz von knapp 34.000 m². Bei den öffentlichen Verwaltungen kommen insbesondere die Fachhochschule sowie die Universität zum Tragen. Im Bereich der Banken und Finanzdienstleistungen ist der zweite Bauabschnitt der NRW.Bank federführend für den Umsatz in diesem Sektor. In der Branche Gesundheitswirtschaft sind es eine Vielzahl an kleinen und mittleren Vermietungen sowie die bereits erwähnten Vermietungen in der Roddestraße und am Albersloher Weg. Bezüglich des Flächenumsatzes sind nach diesen drei Branchen vor allem die Beratungsgesellschaften (12,6 %) sowie Sonstige Dienstleistungen (10,0 %) von Bedeutung. Die übrigen Branchen weisen lediglich Umsatzanteile von unter 10 % auf. Gegenüber 2009 konnte damit die Finanzbranche bei der Nachfrage zulegen, während die Sonstigen Dienstleistungen eher verloren haben.

Büroflächenumsatz nach Branchen 2010

- Öffentliche Verwaltung und Institutionen
- Gesundheitswirtschaft
- Banken/Versicherungen
- Beratungsgesellschaften
- Sonstige Dienstleistungen
- Informations- und Kommunikationstechnologien
- Übrige Branchen

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



Januar

Spatenstiche im Süden

Am 20. Januar war es soweit: Die Schaufeln senkten sich in die Erde, um die Erschließungsarbeiten am Hansa-BusinessPark im Süden Münsters aufzunehmen. 54 Hektar Nettobauland weisen eine für Münster einmalige Qualität auf: Neben einem Autobahnanschluss an die A1 wird das Areal mit einer Umschlagstelle für Schwergut auch über eine direkte Anbindung an den Dortmund-Ems-Kanal verfügen. Diese Argumente haben auch das münstersche Familienunternehmen L. Stroetmann überzeugt, das bereits im November mit dem ersten Spatenstich den Bau ihres neuen Saatgut-Zentrums im Hansa-BusinessPark auf rund 6 Hektar gestartet hat.

Nano-Bioanalytik-Zentrum – die Finanzierung steht

6,4 Millionen Euro Fördersumme von der EU, 3,8 Millionen Euro vom Land NRW und jeweils 1,5 Millionen Euro von der Stadt und der Wirtschaftsförderung Münster: Jetzt können auf rund 3.000 m² hochwertiger Mietfläche beste Voraussetzungen geschaffen werden, um die Bereiche Nanotechnologie und Medizin im NBZ zu bündeln.

Februar

Bettentürme werden bis 2020 zum Medizincampus

Insgesamt 400 Millionen Euro wird die Modernisierung der Universitätskliniken in Münster kosten. Geplant sind ein neues Gebäude für die Patientenversorgung auf dem Areal der bisherigen Parkdecks, die komplette Sanierung der bestehenden „Bettentürme“ sowie zwei Neubauten für die Forschung im Bereich Mikrobiologie und Hygiene.

Alter Fischmarkt mit neuem Gesicht

Unter der Leitung des Architekturbüros Pfeiffer/Ellermann/Preckel begannen im Februar die Abrissarbeiten am Alten Fischmarkt im Zentrum Münsters. Mehrere Gebäude, unter anderem das ehemalige Gebäude der Deutschen Bank (jetzt Stubengasse) mussten weichen, um der 40 Millionen Euro teuren Neubebauung aus Geschäfts- und Wohnhäusern Platz zu machen. Die Fertigstellung ist laut Investor Lohmann für Anfang 2012 vorgesehen.

März

Gewollte Schiefelage bei LVM

43 Millionen Bausumme, 63 Meter hoch mit einer kristallartigen Außenhaut – Münster zeigt Mut zu aufsehenerregender Architektur. Der Münsteraner Versicherungskonzern beauftragt erneut den koreanischen Architekten Duk-Kyu Ryang mit der Planung eines Bürogebäudes für 500 Arbeitsplätze. Der sich zur Straße neigende Neubau nimmt über einen gläsernen Verbindungstrakt in luftiger Höhe Kontakt zu den bestehenden Verwaltungsgebäuden der LVM auf.

April

Stelldichein an historischer Stätte

Mehrere Minister, darunter der Ministerpräsident des Landes NRW, Jürgen Rüttgers, gaben sich die Ehre, um beim Spatenstich für die beiden neuen Kompetenzzentren der Handwerkskammer Münster zugegen zu sein. Das neue Gestaltungs- und Medientransferzentrum sowie das Fachwerk-Kompetenzzentrum sollen 2013 fertig gestellt sein. Eine besondere Herausforderung stellen die um 1549 errichteten Gebäude mit ihrer historischen Bausubstanz dar, die in die 10 Mio. Euro teure Bebauung einbezogen werden.

MPI wächst weiter

Das Max-Planck-Institut darf in Zukunft mit vier neuen Forschergruppen mit 50 zusätzlichen Wissenschaftlern arbeiten. In den Ausbau der Räumlichkeiten fließen 8,5 Mio. Euro aus dem Konjunkturprogramm von Bund und Land, die restlichen 1,5 Mio. Euro finanziert die Universität Münster.

Mai

Münster – der beste Standort für Wohnimmobilien

Nachdem bereits das Wirtschaftsmagazin „Capital“ in Münster beste Aussichten für Investoren feststellte, schloss sich die „Wirtschaftswoche“ diesem Urteil an. Die Studie des Magazins zeigt Käufern, an welchen Standorten sie die höchsten Renditechancen bei geringem Risiko erwarten dürfen. Führend ist Münster bei den Städten mit 200.000 bis 500.000 Einwohnern. In der Chancen-Risiko-Relation liegen bundesweit nur noch Hamburg und München besser.

Juni

Und noch mal ein Spitzenplatz

Münster ist unter den Standorten mit den höchsten Einzelhandelsmieten mit Abstand der Kleinste, stellte das Maklerhaus Jones Lang LaSalle fest. Die Westfalen müssen sich jedoch vor den Metropolen nicht verstecken, ganz im Gegenteil. So erreicht die Ludgeristraße Spitzenmieten von 110 bis 150 €/m². Auf der am stärksten frequentierten Einkaufsstraße Münsters dürfte sich die Passantenzahl zudem weiter erhöhen, vermuten die Einzelhandelsexperten, zumal im früheren Wehmeyer-Gebäude nunmehr attraktive Einzelhändler ihr Quartier gefunden haben. Auch die Stubengasse und die Münster-Arkaden tragen zum Erfolg des Standortes bei – sie haben sich ausgezeichnet in die bestehende Einzelhandelsstruktur eingefügt.



Marktanalyse – Mietpreise

Höchstmiete auf 13,00 €/m² gestiegen

Nachdem die Spitzenmiete von 2007 bis 2009 stabil blieb, stieg diese 2010 erstmals wieder um 0,50 €/m² an und liegt aktuell bei 13,00 €/m² monatlich nettokalt. Anzumerken bleibt, dass diese Spitzenmiete nur in sehr gut ausgestatteten und repräsentativen Flächen, d.h. in einem sehr kleinen Marktsegment von 3 bis 5 % des Flächenumsatzes erreicht wird. Diese Topmietpreise werden derzeit im Umfeld des Kreativkais z. B. in attraktiven Neubauprojekten sowie repräsentativen und modernen Bestandsgebäuden erzielt. Damit hat der Bereich Hafen erstmals in der Geschichte des Münsteraner Büromarktes die City hinsichtlich der Spitzenmiete überholt. Allerdings beträgt der Abstand der Höchstmieten in beiden Teilmärkten lediglich 0,50 €/m². Über den Gesamtmarkt gesehen zogen viele Preise im Jahr 2010 durchschnittlich um etwa 0,50 €/m² an.

Durchschnittliche Mieterträge in der City stabil

Im Durchschnitt erzielen Neubauf Flächen bzw. repräsentative Altbauf Flächen in der City rund 10,50 €/m². Für modernisierte und gut ausgestattete Bestands- oder Altbauf Flächen werden in der Innenstadt bis zu 10,50 €/m² in der Spitze und 8,50 €/m² im Durchschnitt gezahlt. Mit Ausnahme der Höchstmiete für modernisierte und gut ausgestattete Bestands- oder Altbauf Flächen, die einen Mietpreisanstieg von 0,50 €/m² zu verzeichnen hatte, sind damit die Mieterträge in der City 2010 gegenüber 2009 stabil geblieben.

Durchschnittliche Stadteillage 7,50 €/m²;

Bereich Hafen: Spitzenmiete 13,00 €/m²

Da der Kreativkai zur Lagekategorie „Cityrand, Stadtteilzentren, Büroparks“ gehört, erzielen Neubauf Flächen hier inzwischen Höchstmietpreise bis 13,00 €/m² und Durchschnittsmietpreise nun ebenfalls im zweistelligen Bereich von 10,00 €/m². Für modernisierte Standardflächen werden hier noch bis zu 9,50 €/m² und durchschnittlich 7,50 €/m² gezahlt. Der Anstieg der Durchschnittsmiete für Neubauf Flächen ist insbesondere auf einige hochpreisige Vermietungen im Bereich des Hafens zurückzuführen.



Übrige Lagen 3,00 bis 7,00 €/m²

An der Peripherie und in sonstigen Gewerbegebieten erreicht das Mietpreisniveau für Bestandsflächen maximal 7,00 €/m² und im Durchschnitt 6,00 €/m². Einfach ausgestattete und ältere Bestandsflächen sind in diesen Außenlagen bis maximal 5,50 €/m² und durchschnittlich für 5,00 €/m² vermietbar. Damit sind sowohl die Spitzenmieten als auch die durchschnittlichen Mieten in der Peripherie und in sonstigen Gewerbegebieten einheitlich um 0,50 €/m² gestiegen. Die Untergrenze für Büroflächen, häufig in Kombination mit Lager- oder Werkstattflächen, in diesen peripheren Lagen liegt konstant bei ca. 3,00 €/m².

Mietanstieg im Cityrand, Stadtteilzentren, Büroparks sowie Peripherie

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass unmoderne Flächen trotz günstiger Mietpreisangebote auch weiterhin kaum vermarktbar sind. Die Citylagen zeigen eine stabile bis leicht steigende Mietpreistendenz, während die Mietpreise am Cityrand, in den Stadtteilzentren sowie in den Büroparks eindeutig gestiegen sind. Die übrigen Gewerbegebiete sowie die peripheren Lagen konnten 2010 erneut wie im Jahr 2009 sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt um ca. 0,50 €/m² zulegen. Seit 2007 sind damit die Mieten an der Peripherie, in den Stadtteilzentren sowie am Cityrand kontinuierlich angestiegen, während die Citylagen weitgehend stabil auf ihrem im Vergleich bereits relativ hohen Preisniveau verharrten. In der Konsequenz nähern sich damit die Mietpreise in den unterschiedlichen Lagen in Münster einander an. Dennoch ist nach wie vor der Standort und weniger die Ausstattungsqualität das differenzierende Mietpreiskriterium.

Umsatzsteuerthematik bei Marktmietvergleichen beachten

Einen weiteren Aspekt, auf den an dieser Stelle hingewiesen werden soll, stellt die sogenannte Umsatzsteuerproblematik dar. Alle in der vorliegenden Studie ausgewiesenen Marktmieten sind Nettomieten. Im Fall der konkreten Anmietung durch einen Mieter, der nicht zur Umsatzsteuer optieren kann (z. B. Ärzte), werden die Marktmieten gewöhnlich um einen Teil oder das vollständige Umsatzsteuervolumen erhöht. Bei einer Mietpreisorientierung anhand dieser Studie sollte daher die Umsatzsteuerthematik beachtet werden.

Mietpreisniveau für Büroflächen in der Stadt Münster 2010			
Lage	Objektqualität	Mietpreise (EUR/m ² nettokalt)	
		Höchstmietpreis [*]	Durchschnittsmietpreis
City	Neubaufflächen / modernisierte und repräsentative Altbauflächen	12,50	10,50
	modernisierte und gut ausgestattete Bestands- oder Altbauflächen	10,50	8,50
Cityrand, Stadtteilzentren, Büroparks	Neubaufflächen / modernisierte und repräsentative Altbauflächen	13,00	10,00
	modernisierte Bestandsflächen mit Standardausstattung	9,50	7,50
Peripherie, sonstige Gewerbegebiete	Bestandsflächen mit Standardausstattung	7,00	6,00
	einfach ausgestattete, ältere Bestandsflächen	5,50	5,00

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



Marktperspektiven

Begrenztes Projektvolumen von rund 54.000 m² in der Pipeline

Das gesamte Flächenvolumen in konkreten, d. h. mit einer hohen Realisierungswahrscheinlichkeit versehenen Projekten mit Büromietflächen liegt zur Jahreswende 2010/2011 bei rund 54.000 m² und damit annähernd auf Vorjahresniveau. Hinter dieser konstanten Flächensumme verbergen sich jedoch erhebliche Veränderungen bei den jeweiligen Projekten. Während einige Vorhaben von 2009 auf 2010 zwischenzeitlich in den Bau übergegangen sind (z. B. MEDIAN, Alter Fischmarkt, Hauptzollamt), kamen neue wie die Münstersche Zeitung mit ihrem Umbau oder das Gewerkschaftshaus in der Austermannstraße im Technologiepark hinzu. Im Fall anderer Projektvorhaben, wie z. B. der Revitalisierung der ehemaligen Bundesbahndirektion in der Bahnhofstraße 1 – 15, haben sich im Laufe des vergangenen Jahres die geplanten Flächenvolumina erheblich verändert. So verbergen sich hinter der annähernd konstanten Zahl von 54.000 m² Flächenvolumen für den Gesamtmarkt im Wesentlichen Neuerungen und Änderungen bei bekannten Vorhaben wie dem zweiten Bauabschnitt der PSD Bank.

Umfangreiche Planungen der Eigennutzer mit 75.000 m²

Die Projektplanungen der Eigennutzer haben sich von 2009 bis 2010 mehr als versechsfacht und belaufen sich insgesamt auf rund 75.000 m², die sich jedoch auf nur wenige Großprojekte verteilen. Zu den wichtigsten und bekanntesten Vorhaben zählt der geplante Neubau der Oberfinanzdirektion auf der Loddenheide. Das zweite mindestens ebenso prominente Projekt ist der neue Büroturm, der so genannte „Kristall“, der Versicherung LVM am Koldering/Von-Stauffenberg-Straße mit einer geplanten Höhe von 63 Metern. Beide Projekte bewegen sich hinsichtlich der geplanten Fläche mehr als deutlich im fünfstelligen Bereich. Weiterhin erwähnenswert sind sicherlich die bereits etwas älteren Planungen zum Polizeipräsidium sowie die neuen konkretisierten Planungen zum IHK-Weiterbildungszentrum auf dem Gelände der ehemaligen Fachhochschule am Sentmaringer Weg. Im Bereich des Hafens ist zusätzlich ein Neubau durch die Stadtwerke geplant.

Projektplanungen in der Stadt Münster	
Konkrete Projekte mit Mietflächen	u.a. <ul style="list-style-type: none"> • Umbau Pressehaus der Münsterschen Zeitung • Bahnhofstraße „Ehemalige Bundesbahndirektion“ • Hafenplatz „PSD Bank II. Bauabschnitt“ • Yorkring/Steinfurter Straße „zeb/i-land“ • Haus Sentmaring
Büroflächen für den Vermietungsmarkt	ca. 54.000 m²
Konkrete Projekte für Eigennutzer	u.a. <ul style="list-style-type: none"> • Weseler Straße „Polizeipräsidium“ • Loddenheide „Neubau Oberfinanzdirektion“ • Koldering „Kristall“ LVM Turm • Sentmaringer Weg „IHK Weiterbildungszentrum“ • Kreativkai „Neubau Stadtwerke“
Büroflächen für Eigennutzer	ca. 75.000 m²
Mögliche Projektentwicklungen mit Mietflächen	Rund 10 Projekte, die in der Regel erst bei ausreichender Vorvermarktung realisiert werden sollen, u.a. an den Standorten <ul style="list-style-type: none"> • Zentrum Nord „Butterfly“ • Von-Steuben-Straße/Herwarthstraße • Hansaring „Hafen-Center“ • Am Mittelhafen „Stadthafen I“
Potenzialflächen für den Vermietungsmarkt	ca. 100.000 - 110.000 m²
Mögliche Projektentwicklungen für Eigennutzer	u.a. <ul style="list-style-type: none"> • Domplatz „Philosophisches Seminar“
Büroflächen für Eigennutzer	unter 10.000 m²

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Potenzialflächen für den Vermietungsmarkt von mehr als 100.000 m²

Zu den hinsichtlich der Realisierungswahrscheinlichkeit weniger hoch eingestuften Projekten, den so genannten Potenzialflächen, zählen rund zehn Vorhaben mit Flächen von 1.000 bis hin zu fast 20.000 m². Der Büroturm „Butterfly“ im Zentrum Nord mit rund 17.000 m² ist sicherlich eines der beständigsten Planungsvorhaben. Das ehemalige Gebäude des Versorgungsamtes in der Von-Steuben-Straße/Herwarthstraße, welches dieses Jahr erneut zum Verkauf ausgeschrieben werden soll, stellt ein Flächenpotenzial von bis zu

8.000 m² dar. Ein neues Projekt liegt in Form des Hafen-Centers am Hansaring vor. Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt zwar auf Einzelhandelsflächen, doch ist auch ein siebengeschossiger Büroturm mit Flächen zur Vermietung vorgesehen.

Potenzialflächen der Eigennutzer: nur noch unter 10.000 m²

Die möglichen Entwicklungen im Bereich der Eigennutzer haben sich von 2009 (20 – 30.000 m²) bis 2010 deutlich auf unter 10.000 m² reduziert. Zu dem wichtigsten möglichen Vorhaben zählt das Philosophische Seminar am Domplatz.



Juli

Hauptzollamt zieht auf die Lodenheide

Die Dortmunder Derwald-Unternehmensgruppe arbeitet mit Hochdruck an der Errichtung eines 7.000 m² Gebäudes mit Niedrigenergie-technik für das Hauptzollamt. Die Arbeiten haben mit der Grundsteinlegung im Juni Fahrt aufgenommen und sollen im März 2011 abgeschlossen sein. Bis dahin werden 10 Millionen Euro verbaut sein.

34.000 m² in altem Glanze

Die ehemalige Bahndirektion neben dem Münsteraner Hauptbahnhof soll nach den Plänen der Aurelis GmbH komplett saniert werden. Auch einen Ankermieter kann die Bahntochter bereits benennen: So wird die Christoph-Dornier-Stiftung für Klinische Psychologie Flächen in der Immobilie mieten und ihre über die Stadt verteilten Einrichtungen bündeln.

CM Immobilien-Entwicklungs GmbH verkauft Arbeitsamt

Für 10 Millionen Euro veräußert der Münsterische Projektentwickler das zu einem Wohnkomplex umgebaute frühere Arbeitsamt an der Wolbecker Straße. 50 Appartements und Stadtwohnungen gehören nun einem Spezialfonds, bestückt mit Geldern einer deutschen Pensionskasse.

August

Neues Rechenzentrum in Münster-Nienberge

Genau 12 Monate vergingen, dann konnte der Bankdienstleister GAD sein Rechenzentrum, das als eines der

modernsten Deutschlands gilt, beziehen. Auf 3.300 m² finden nun rund ein-tausend PC-Arbeitsplätze Raum. Das Gebäude mit einer Grundfläche von rund 11.000 m² befindet sich auf einem 6,6 ha großen Grundstück, insgesamt investierte der Bankdienstleister 50 Millionen Euro in den Neubau.

Noweda bleibt Münster treu und investiert

Die Apothekergenossenschaft bringt ihre Verbundenheit zum Standort Münster mit einer Investition von 15 Millionen Euro zum Ausdruck. Für diese Summe entsteht eine neue, hochmoderne Lagerfläche, die 110.000 Produkte beherbergen wird, zudem wird die Bestandsbebauung modernisiert.

September

Telekom stärkt Standort Münster

Der Sitz in Münster wird für die Deutsche Telekom zu einem von fünf Innovationszentren im IT-Bereich ausgebaut. Entsprechend wird der Bestand der Münsteraner Mitarbeiter von aktuell 1.800 um 620 Mitarbeiter aufgestockt.

Oktober

Stubengasse erhält Deutschen Städtebaupreis 2010

Die gelungene architektonische Umsetzung, die attraktive Wegführung und die Integration in die Innenstadt waren die Argumente für den 1. Preis der Jury des Deutschen Städtebaupreises. Das Team aus Münster freute sich um so mehr, als nicht nur ein Gebäude, sondern das Ensemble, das aus den drei Teilprojekten Stubengasse, dem ehemaligen Parkhaus und dem Hanse-Carré besteht, gewürdigt wurde.

PortAL10 eingeweiht

15 Mio. Euro hat der Hochtief-Konzern in das Bürohaus in Hafennähe investiert. Die 6.300 m² Bürofläche konnte jetzt eingeweiht werden. Ankermieter sind eine große medizinische Gemeinschaftspraxis und der Windenergieanlagenhersteller Kenersys, der seine Firmenzentrale nach Münster verlegt.

Münstersche Zeitung modernisiert Pressehaus

Wo früher gedruckt wurde, entsteht nun ein modernes, 2.000 m² großes Bürogebäude, das in Zukunft einer Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei als Firmensitz dienen wird. 70 Mitarbeiter finden ab 2012 in zentraler Lage Münsters eine neue Wirkungsstätte.

November

FMO erhält eigenen Zubringer

Mit dem Anschluss K1 an die Autobahn 1 ist ein wichtiges Straßenbauprojekt beendet worden. Nunmehr sind der Flughafen Münster-Osnabrück und der an diesen angeschlossene AirportPark in zwei Minuten von der Autobahn erreichbar – ein stichhaltiges Argument für die erfolgreiche Vermarktung des Areals.

Dezember

MEET forscht in Münster

Das Batterieforschungszentrum Münster („MEET“) wurde im Dezember nach nur sechsmonatiger Bauzeit fertig gestellt. Der 22 Millionen Euro teure Neubau bietet 75 Wissenschaftlern aus 20 Ländern und rund 25 Technikern Raum für die Entwicklung neuer Antriebslösungen für den Fahrzeugmarkt und ist die erste Einrichtung dieser Art in Deutschland.



Ausblick

Gute Ausgangsbedingungen für 2011

Während in den Bürohochburgen Deutschlands der gesamtwirtschaftliche Aufschwung auch in den Flächenumsätzen des Jahres 2010 angekommen ist, scheint dies bei vielen B-Standorten in Deutschland noch nicht der Fall zu sein. Auch Münster hat zum dritten Mal in Folge einen Rückgang der Nachfrage zu verzeichnen. Dieser fällt mit 5,7 % zwar moderat aus, allerdings ist dies vor allem dem Zuwachs der Eigennutzernachfrage von 55,6 % zu verdanken. Bedingt durch den Rückgang der zur Vermietung anstehenden Baufertigstellungen sowie einem Wechsel am Markt weg vom Büroflächentausch hin zur vermehrten Nettoabsorption, konnte der Leerstand jedoch signifikant um fast 12 % abgebaut werden. Passend zu diesem Leerstandsabbau zog die Spitzenmiete etwas an und die Durchschnittsmieten stiegen in einigen Marktsegmenten ebenfalls ein wenig an.

Stabile Mietpreise für 2011 nach Mietpreiswachstum im Jahr 2010 erwartet

Für die kommenden Quartale bedeutet der Leerstandsabbau und der Rückgang der Baufertigstellungen zwar sicherlich noch keinen Angebotsengpass auf dem Münsteraner Büromarkt, doch die im Jahr 2010 bereits vollzogenen Mietpreiserhöhungen werden sich auf diesem Niveau auch 2011 vermutlich stabilisieren. Hinsichtlich der Büroflächenvermietungen kann für 2011 von einem leichten Anstieg ausgegangen werden. Viele Büromarktteilnehmer berechneten von einer regen Nachfragetätigkeit mit Beginn des Jahres 2011.

2011 als neues Umsatz-Spitzenjahr durch OFD-Neubau möglich

Allein schon aufgrund der umfangreichen Flächenplanungen von Eigennutzern, die sich in der Pipeline befinden, ist für das Jahr 2011 mit einem Anstieg des Nachfragevolumens insgesamt zu rechnen. Je nach Baufortschritt der Oberfinanzdirektion in der Loddenheide könnte sich 2011 sogar als neues Spitzenjahr seit 2000 herausstellen.







Büromarktstory:

Entwicklung des Büroflächenleerstands 1999 bis 2010

Kleinräumige Leerstandsanalyse erstmals für Büromarkt Münster

Nachdem im letzten Jahr die kleinräumige Entwicklung des Büroflächenbestands 1996 bis 2009 Gegenstand der Büromarktstory war, befasst sich diese Ausgabe mit den Entwicklungen des Büroflächenleerstands auf kleinräumiger Stadtteilebene. Eine für deutsche Büromärkte möglicherweise erstmals so auf dieser Ebene durchgeführte Leerstandsanalyse.

Büroflächenleerstand 1999: 46.000 m²

Der Büroflächenleerstand lag 1999 in Münster bei 46.000 m², hauptsächlich verteilt auf den Bezirk Mitte mit 25.700 m², den Bezirk Südost mit 9.900 m² und den Bezirk Ost mit 4.800 m².

1999 - 2010: 61.600 m² Anstieg des Büroflächenleerstands auf 107.600 m²

Von 1999 bis 2010 wuchs der Leerstand um 61.600 m² auf aktuell insgesamt 107.600 m². Die Leerstandsrate stieg im gleichen Zeitraum von 2,4 % auf 5,1 %. Im Fünf-Jahresvergleich zum Jahr 1999 wuchs der Leerstand um 23.900 m² auf ein Gesamtvolumen von 69.900 m² im Jahr 2004 an; insbesondere die Bezirke Mitte mit 45.900 m², hier allein der Stadtteil Bahnhof mit 21.900 m², sowie West mit 10.000 m² waren betroffen. Im Bezirk West ragt der Stadtteil Sentrup mit den gerade fertig gestellten Neubauten im Technologiepark mit 5.000 m² heraus. Zwischen den Jahren 2004 und 2010 wuchs der Leerstand von Büroflächen erneut um 37.700 m².

Büroflächenleerstand und Leerstandsquoten 1999 - 2010 in Münster auf Stadtteilebene

Statistischer Bezirk		Leerstand Büroflächen			Veränderung	Leerstandsquote Büroflächen			Veränderung
in Münster		in m ²				in Prozent			
Nr.	Name	1999	2004	2010	1999-2010	1999	2004	2010	1999-2010
11	Aegidii	100	600	0	-100	0,5	3,9	0,0	-0,5
12	Überwasser	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
13	Dom	800	2.900	1.000	1.100	0,4	1,5	1,2	0,8
14	Buddenturm	0	0	200	200	0,0	0,0	1,2	1,2
15	Martini	700	1.300	900	200	4,8	8,9	6,1	1,4
21	Pluggendorf	0	0	400	400	0,0	0,0	1,9	1,9
22	Josef	1.200	2.300	4.900	3.700	2,4	4,7	10,0	7,5
23	Bahnhof	4.400	21.900	12.200	7.800	2,8	13,4	7,6	4,8
24	Hansaplatz	0	100	1.800	1.800	0,0	0,6	9,1	9,1
25	Mauritz-West	0	1.000	1.100	1.100	0,0	2,1	2,3	2,3
26	Schlachthof	800	0	0	-800	1,2	0,0	0,0	-1,2
27	Kreuz	200	100	1.100	900	1,1	0,6	6,2	5,1
28	Neutor	1.500	400	0	-1.500	26,6	2,7	0,0	-26,6
29	Schloß	100	0	2.000	1900	0,1	0,0	1,4	1,3
31	Aaseestadt	300	0	0	-300	0,4	0,0	0,0	-0,4
32	Geist	3.500	5.200	3.300	-200	10,5	14,6	10,2	-0,3
33	Schützenhof	1.100	3.400	16.000	14.900	1,4	4,0	18,7	17,2
34	Düesberg	0	900	2.700	2.700	0,0	4,9	14,8	14,8
43	Hafen	800	1.200	4.600	3.800	0,9	1,1	3,2	2,3
44	Herz-Jesu	200	0	100	-100	0,5	0,0	0,2	-0,2
45	Mauritz-Mitte	6.800	2.200	200	-6.600	18,8	6,0	0,6	-18,1
46	Rumphorst	1.000	2.200	3.500	2.500	0,6	1,3	1,8	1,2
47	Uppenberg	2.200	200	5.800	3.600	6,9	0,6	18,1	11,2
Mitte		25.700	45.900	62.700	37.000	1,9	3,2	4,3	2,4
51	Gievenbeck	900	900	1.000	100	13,7	13,7	14,3	0,6
52	Sentrup	0	5.000	800	800	0,0	8,8	1,2	1,2
54	Mecklenbeck	500	1.200	4.000	3.500	0,4	1,0	3,2	2,8
56	Albachten	0	100	0	0	0,0	2,3	0,0	0,0
57	Roxel	1.000	2.800	5.200	4.200	5,2	14,1	24,9	19,7
58	Nienberge	0	0	1.000	1.000	0,0	0,0	7,7	7,7
West		2.400	10.000	12.000	9.600	1,2	4,4	5,0	3,9
61	Coerde	100	800	900	800	1,1	8,4	9,4	8,3
62	Kinderhaus-Ost	1.200	200	1.500	300	2,1	0,3	2,6	0,5
63	Kinderhaus-West	0	200	0	0	0,0	1,8	0,0	0,0
68	Sprakel	0	0	300	300	0,0	0,0	7,4	7,4
Nord		1.300	1.200	2.700	1.400	1,6	1,5	3,3	1,7
71	Mauritz-Ost	300	200	2.700	2.400	2,8	1,1	24,8	22,0
76	Gelmer-Dyckburg	3.800	1.400	1.900	-1.900	14,9	5,4	7,3	-7,6
77	Handorf	700	400	100	-600	4,5	2,5	0,6	-3,8
Ost		4.800	2.000	4.700	-100	9,2	3,4	8,9	-0,3
81	Gremmendorf-West	9.000	5.700	5.100	-3.900	14,6	5,8	4,8	-9,8
82	Gremmendorf-Ost	0	400	400	400	0,0	8,0	8,0	8,0
86	Angelmodde	500	0	200	-300	10,2	0,0	4,1	-6,1
87	Wolbeck	400	1.000	3.500	3.100	2,0	4,7	14,9	12,9
Südost		9.900	7.100	9.200	-700	10,8	5,5	6,6	-4,2
91	Berg Fidel	0	900	11.100	11.100	0,0	1,9	23,3	23,3
95	Hiltrup-Ost	0	100	0	0	0,0	3,3	0,0	0,0
96	Hiltrup-Mitte	600	1.000	600	0	1,0	1,6	0,9	-0,1
97	Hiltrup-West	1.200	1.700	3.500	2.300	9,6	11,0	21,8	12,2
98	Amelsbüren	100	0	1.100	1.000	1,9	0,0	16,6	14,6
Hiltrup		1.900	3.700	16.300	14.400	1,5	2,8	11,5	10,0
	Gesamtstadt:	46.000	69.900	107.600	61.600	2,4	3,4	5,1	2,7

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH, eigene Berechnungen

Lokale Verteilung und Entwicklung des Büroflächenleerstands

Größte Leerstände in Stadtteilen Schützenhof, Bahnhof und Berg Fidel

Der räumliche Schwerpunkt der Leerstände in Münster lag, bedingt auch durch seine herausragende strukturelle Bedeutung im Büromarkt, im Bezirk Mitte. Im Jahr 1999 verteilte sich der Büroflächenleerstand von insgesamt 46.000 m² in Münster zu 56 % auf den Stadtbezirk Mitte. Hier dominierten vor allem die Stadtteile Mauritz Mitte mit 14,8 % und Bahnhof mit 9,6 %. Von 1999 bis 2010 wuchs der Leerstand hier allein um 37.000 m² von 25.700 m² auf 62.700 m². Auf Stadtteilebene waren die größten Zuwächse im Bezirk Mitte im Bereich Bahnhof auf 12.200 m² sowie im Schützenhof auf 16.000 m² Büroflächenleerstand zu verzeichnen.

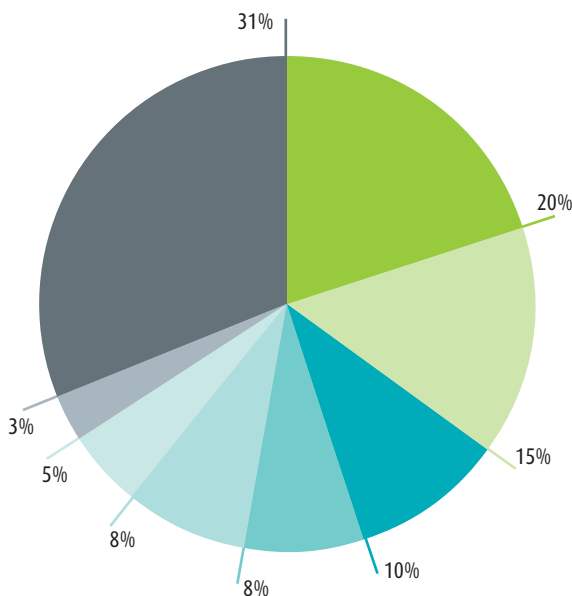
Daneben verzeichnete vor allem Hilstrup mit 16.300 m², davon allein 11.100 m² in Berg-Fidel, ein deutliches Anwachsen des Büroflächenleerstands. Im Jahr 2010 stellen die Stadtteile Schützenhof, Bahnhof und Berg Fidel mit einem Anteil von 37 % und einem Gesamtvolumen von 39.300 m² die dominierenden Stadtteile in der räumlichen Leerstandsverteilung dar. Hervorzuheben ist die Entwicklung im Stadtteil Uppenberg des Bezirks Mitte, in dem ein

großflächiger Leerstand in der Wienburgstraße zu einem erhöhten Büroflächenleerstand führte.

1999 – 2010: Wachstum der Büroflächenleerstandsrate um 2,7 Prozentpunkte

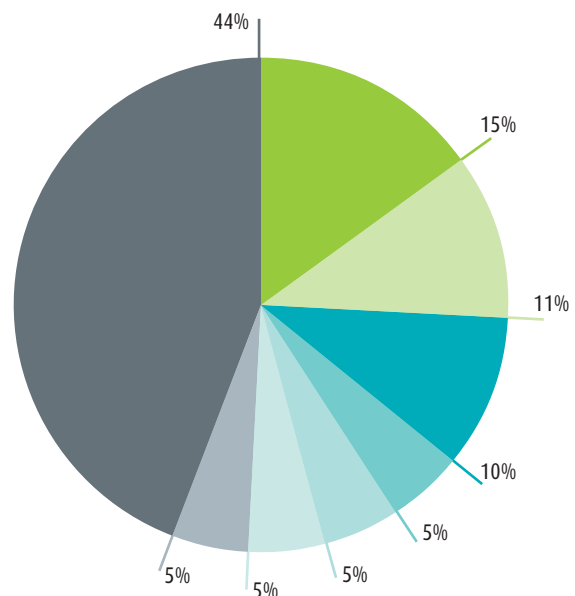
Relativ betrachtet hat sich die Büroflächenleerstandsrate in den Außenbezirken stärker erhöht als in den zentralen Lagen der Stadt Münster. Im Bezirk Mitte war jedoch ein stärkerer Anstieg der absoluten Leerstandszahlen zu verzeichnen, der aufgrund des höheren Büroflächenbestands in der Leerstandsrate nicht so stark abgebildet wird. Es lässt sich somit ein Konzentrationsprozess aus dezentralen Lagen zu Standorten mit einer höheren Zentralität feststellen. Daneben sei darauf hingewiesen, dass die starke Veränderung der Büroflächenleerstandsrate in den Stadtteilen Neutor (-26,6 Prozentpunkte), Roxel (+19,7 Prozentpunkte) und Mauritz-Ost (+22,0 Prozentpunkte) mit einem kleineren Büroflächenbestand der Stadtteile und den sich dementsprechend stärker auswirkenden Leerstandszahlen zu erklären ist.

Räumliche Schwerpunkte des Büroflächenleerstands nach Stadtteilen 1999



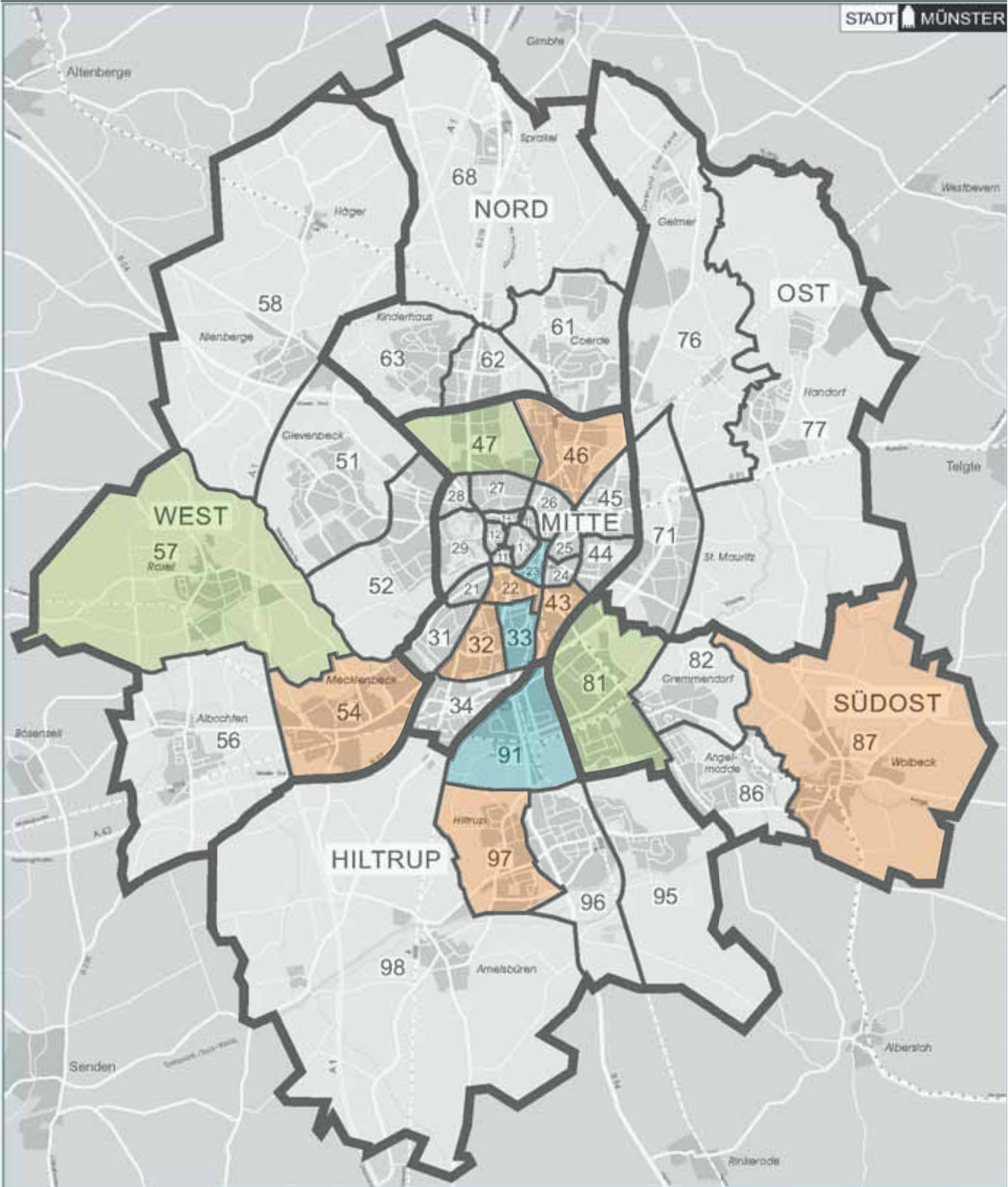
Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH, eigene Berechnungen

Räumliche Schwerpunkte des Büroflächenleerstands nach Stadtteilen 2010



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH, eigene Berechnungen

Verteilung des Büroflächenleerstands in Münster auf Stadtteilebene 2010



STADTBEZIRK MITTE	STADTBEZIRK WEST	STADTBEZIRK NORD	STADTBEZIRK OST	STADTBEZIRK SÜDOST	STADTBEZIRK HILTRUP
11 Aegidii	51 Gievenbeck	61 Coerde	71 Mauritz Ost	81 Gremmendorf West	91 Burg Fical
12 Oberwaser	52 Sertup	62 Kinderhaus Ost	76 Geimer Dyckburg	82 Gremmendorf Ost	92 Hiltrup Ost
13 Dom	53 Meckenbeck	63 Kinderhaus West	77 Handorf	83 Angermühle	93 Hiltrup Mitte
14 Budenarium	54 Albochten	64 Sprake		84 Wolbeck	94 Hiltrup West
15 Mauritz	55 Rosel				95 Anelsören
16 Mauritz - West	56 Albochten				96 Anelsören
17 Schwoerth	57 Rosel				97 Hiltrup West
18 Kneut	58 Alenberge				98 Anelsören
19 Neutor	59 Gievenbeck				
20 Schreie	60 Gievenbeck				
21 Puggendorf	61 Gievenbeck				
22 Jozel	62 Gievenbeck				
23 Bahnhof	63 Gievenbeck				
24 Honstadt	64 Gievenbeck				
25 Mauritz - West	65 Gievenbeck				
26 Schwoerth	66 Gievenbeck				
27 Kneut	67 Gievenbeck				
28 Neutor	68 Gievenbeck				
29 Schreie	69 Gievenbeck				
30 Aaseendahl	70 Gievenbeck				
31 Geest	71 Gievenbeck				
32 Schützenhof	72 Gievenbeck				
33 Dussberg	73 Gievenbeck				
34 Uppenberg	74 Gievenbeck				
35 Hohen	75 Gievenbeck				
36 Hitz-Jelle	76 Gievenbeck				
37 Mauritz Mitte	77 Gievenbeck				
38 Rumpshorst	78 Gievenbeck				
39 Rosel	79 Gievenbeck				
40 Uppenberg	80 Gievenbeck				
41 Thierwege	81 Gievenbeck				
42 Hagen	82 Gievenbeck				
43 Hitz-Jelle	83 Gievenbeck				
44 Hitz-Jelle	84 Gievenbeck				
45 Mauritz Mitte	85 Gievenbeck				
46 Albochten	86 Gievenbeck				
47 Rosel	87 Gievenbeck				
48 Uppenberg	88 Gievenbeck				
49 Thierwege	89 Gievenbeck				
50 Hagen	90 Gievenbeck				

Stadtbezirk
 Stadteil (Städtischer Bezirk)
 Kreisverkehr des Stadtteils

Veranschauligung nur mit Genehmigung des Herausgebers

Amt für Stadtentwicklung
 Stadtplanung
 Verkehrsplanung

Stand: 12.12.2010



Kartengrundlage: Mit freundlicher Genehmigung: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung; Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



Zuwachs der Leerstände in 64 % der Stadtteile

In 29 von 45 Stadtteilen gab es von 1999 bis 2010 einen Zuwachs des Büroflächenleerstands. Das Gesamtvolumen dieses Anstiegs beläuft sich auf 77.900 m². Hierbei lag in neun Stadtteilen die Größenordnung des Anstiegs über 3.000 m² mit einem Gesamtvolumen von 55.700 m². Im Fall der zwei Stadtteile Schützenhof und Berg Fidel betrug der Zuwachs der Büroflächenleerstände jeweils sogar mehr als 10.000 m².

Kleinräumig auch Abnahme der Leerstände

In elf Stadtteilen kam es zu einem Abbau der Büroflächenleerstände von 1999 bis 2010 mit einem Gesamtvolumen von 16.300 m². In vier Stadtteilen lag der Leerstandsabbau in einer Größenordnung von über 1.000 m². Hervorzuheben sind hier vor allem die Stadtteile Mauritz-Mitte mit einem Leerstandsabbau von 6.600 m² sowie der Stadtteil Gremmendorf-West mit einem Leerstandsabbau um 3.900 m². Insgesamt ergibt sich aus dem Saldo der Stadtteile mit Leerstands auf- (+77.900 m²) und -abbau (-16.300 m²) ein Anstieg der Leerstände um 61.600 m² im Zeitraum der Jahre 1999 bis 2010.

Leerstandsschwerpunkt Mitte: insbesondere Stadtteile Schützenhof und Bahnhof

Kleinräumig verschob sich der Schwerpunkt Mitte des Jahrzehnts zum Stadtteil Bahnhof. Dieser stach 2004 mit einem Anteil von 31,3% am Büroflächenleerstand in Münster deutlich heraus. Der Leerstand war innerhalb des Fünfjahreszeitraumes seit 1999 um 17.500 m² gewachsen. Zurückzuführen war dies u. a. auf die im Rahmen der Standortkonzentration erfolgte Entmietung von Büroflächen durch die Stadt Münster oder dem teilweisen Rückzug von Versicherungsunternehmen und der Deutschen Bahn bzw.

ihrer Tochterunternehmen aus dem Bahnhofsviertel. Im Mehr-Jahresvergleich konnte der Leerstand im Stadtteil Bahnhof jedoch von 2004 zu 2010 um 9.700 m² wieder abgebaut werden, was einer Verringerung der Leerstandsrate um 5,8 Prozentpunkte auf aktuell 7,6 % entspricht. Der Anstieg des Leerstands im Stadtteil Schützenhof von 14.900 m² entspricht einer Steigerung der Leerstandsrate um 17,2 Prozentpunkte auf aktuell 18,7 % des Büroflächenbestands. Er resultiert vor allem aus der Verlagerung und der Konzentration von Arbeitsplätzen der Deutschen Telekom im Zentrum Nord. Einen höheren Leerstandsabbau im Stadtbezirk Mitte in Höhe von 6.600 m² konnte nur der Stadtteil Mauritz-Mitte verzeichnen.

Hiltrup: starker Anstieg durch Großobjekt in Berg-Fidel

Ein Vergleich der Büroflächenleerstandsquote und seine prozentuale Veränderung zwischen 1999 und 2010 zeigt für den Stadtbezirk Hiltrup den höchsten Anstieg des Leerstands um zehn Prozentpunkte auf eine Leerstandsquote von 11,5 %. Ausschlaggebend hierfür ist der Stadtteil Berg-Fidel mit 11.100 m² Büroflächenleerständen bedingt vor allem durch ein Großobjekt in der Siemensstraße.

West: Stadtteile Mecklenbeck und Roxel mit Leerstandsanstieg

Der Bezirk West verzeichnete im Betrachtungszeitraum 1999 bis 2010 einen Anstieg des Leerstands um 9.600 m², was einer Steigerung der Leerstandsrate um 3,9 Prozentpunkte auf 5 % entspricht. Verantwortlich hierfür sind vor allem die höheren Leerstandszahlen in den Stadtteilen Mecklenbeck mit 4.000 m² und Roxel mit 5.200 m² Büroflächenleerstand im Jahr 2010. Der Aufbau in diesen beiden Stadtteilen verlief im Fünf-Jahresvergleich kontinuierlich mit einem Anstieg sowohl in Mecklenbeck von 700 m² (1999 bis 2004) und 2.800 m² (2004 bis 2010) als auch in Roxel mit einem

Anstieg der Leerstände um 1.800 m² (1999 bis 2004) und 2.400 m² (2004 bis 2010). Einzig im Stadtteil Sentrup konnte ein zwischenzeitlicher Leerstand im Jahr 2004 von 5.000 m² im Vergleich zu 2010 mit 700 m² wieder weitgehend abgebaut werden. Dies betraf vor allem Neubauflächen im Technologiepark, die nach Fertigstellung sukzessiv kleinteilig vermietet wurden. Während der Anstieg der Büroflächenleerstände im Stadtbezirk Roxel auch eine hohe Leerstandsrate von 24,9 % nach sich zieht, bleibt die Leerstandsrate in Mecklenbeck aufgrund des hohen Büroflächenbestands von ca. 124.000 m² auf einem deutlich niedrigeren Niveau von 3,2 %.

Südost: leichter Abbau der Leerstände

Im Stadtbezirk Südost wurde der Büroflächenleerstand im Betrachtungszeitraum 1999 bis 2010 um 700 m² abgebaut. Dies ist vor allem auf einen höheren Abbau des Leerstands im Stadtteil Gremmendorf-West um 3.300 m² im Zeitraum der Jahre 1999 bis 2004 zurückzuführen. Diese Entwicklung setzte sich mit einem

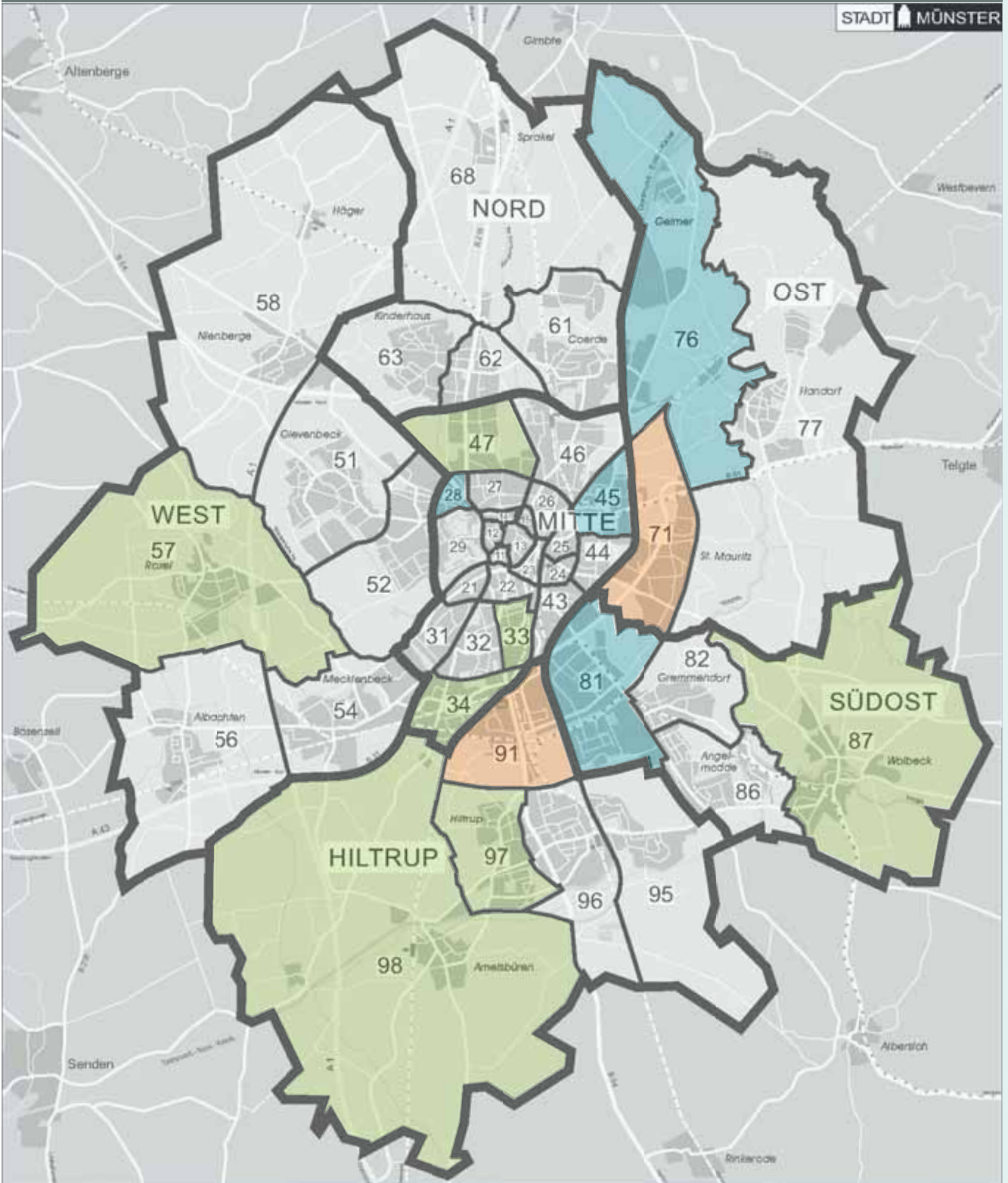
weiteren Abbau des Leerstands um 600 m² von 2004 zu 2010 im Stadtteil fort. Damit konnte ein Anstieg des Leerstands im Stadtteil Wolbeck um 3.100 m² im Zeitraum der Jahre 1999 bis 2010 auf Stadtbezirksebene kompensiert werden.

Geringer Leerstand und stabile Entwicklung in Nord und Ost

Der Stadtbezirk Nord erfuhr im Vergleich der Jahre 1999 zu 2010 eine geringe Steigerung des Büroflächenleerstands um 1.400 m² absolut bzw. 1,7 Prozentpunkte der Leerstandsrate. Im Stadtbezirk Ost entwickelte sich der Büroflächenleerstand stabil. Während der Leerstand im Stadtteil Mauritz-Ost um 2.400 m² stieg, konnten die Stadtteile Gelmer-Dyckburg und Handorf in der gleichen Größenordnung Büroflächenleerstände abbauen und zu einer Kompensation innerhalb des Stadtbezirks beitragen. Insgesamt ergibt sich ein leicht negatives Leerstandssaldo von 100 m², welches zu einer leichten Abschwächung der Leerstandsrate um 0,3 Prozentpunkte führt.



Veränderung der Büroflächenleerstandsrate in Münster auf Stadtteilebene 1999 - 2010



STADTBEZIRK MITTE					STADTBEZIRK WEST					STADTBEZIRK NORD					STADTBEZIRK OST					STADTBEZIRK SÜDOST					STADTBEZIRK HILTRUP																																																															
11. Belgd.	21. Puggendorf	31. Akerstr.	41. Holth.	51. Gievenbeck	61. Coerde	71. Mauritz-Ost	81. Gremmendorf-West	91. Belg. Feld	12. Oberwasser	22. Jasse	32. Gewi.	42. Hez-Jass	52. Hiltrup	62. Kriegerhaus Ost	72. Gerner-Dyckburg	82. Gremmendorf-Ost	92. Hiltrup Ost	13. Dom	23. Schönhof	33. Schürgraber	43. Mauritz-Mitte	53. Mecklenbeck	63. Kriegerhaus West	73. Handorf	83. Angermöde	93. Hiltrup-Mitte	14. Suddeutum	24. Hornsplatz	34. Quisberg	44. Rumpfhof	54. Albochten	64. Kriegerhaus West	74. Handorf	84. Angermöde	94. Hiltrup-West	15. Martini	25. Mauritz-West	35. Quisberg	45. Uppenbergl	55. Albochten	65. Sprick	75. Handorf	85. Angermöde	95. Hiltrup-West	16. Schlochtel	26. Schlochtel	36. Quisberg	46. Uppenbergl	56. Albochten	66. Sprick	76. Gerner	86. Angermöde	96. Hiltrup-West	17. Kreuz	27. Kreuz	37. Quisberg	47. Uppenbergl	57. Rosse	67. Sprick	77. Handorf	87. Wolbeck	97. Hiltrup-West	18. Kreuz	28. Kreuz	38. Quisberg	48. Uppenbergl	58. Rosse	68. Sprick	78. Handorf	88. Wolbeck	98. Amelsbüren	19. Kreuz	29. Kreuz	39. Quisberg	49. Uppenbergl	59. Rosse	69. Sprick	79. Handorf	89. Wolbeck	99. Amelsbüren	20. Kreuz	30. Kreuz	40. Uppenbergl	50. Rosse	60. Sprick	70. Handorf	80. Wolbeck	90. Amelsbüren

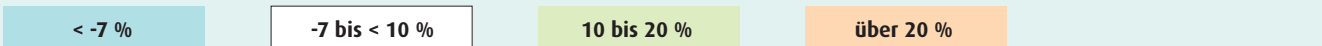
Stadtteil (Statistischer Bezirk)
 Kennziffer des Stadtteils

24 Kennziffer des Stadtteils

Veranschauligung nur mit Genehmigung des Herausgebers

Amt für Stadtentwicklung
 Stadtplanung
 Verkehrsplanung

Stand: 12.12.2010



Kartengrundlage: Mit freundlicher Genehmigung: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung; Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



Büromarkt Münster in der Kurzübersicht

Marktanalyse 2010

Büroflächenbestand	2,1 Mio. m ²
Flächenumsatz gesamt	64.900 m ²
davon Vermietungsergebnis	45.600 m ²
davon Eigennutzeranteil	19.300 m ²
Leerstand	107.600 m ²
Leerstandsquote	5,1 %

Mietpreisniveau:

Neubauf Flächen nach Lage	10,00 - 13,00 €/m ²
Repräsentative City-Objekte	bis 13,00 €/m ²
Peripherie	5,00 - 7,00 €/m ²

Hauptnachfrage von:

- Öffentliche Verwaltung und Institutionen
- Gesundheitswirtschaft
- Banken/Versicherungen
- Beratungsgesellschaften
- Sonstige Dienstleistungen

Projektplanungen:

Konkrete Projekte mit Mietflächen	ca. 54.000 m ²
Konkrete Projekte für Eigennutzer	ca. 75.000 m ²
Potenzialflächen	ca. 100.000 m ²

Glossar

Vermietungsergebnis

Zum **Vermietungsergebnis** zählen die Flächen, die bis zum 31.12.2010 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.

Eigennutzer

Büroflächenumsätze in Form von Kauf einer Liegenschaft oder Neubau eines Bürogebäudes auf dem eigenen Grundstück, das zur Eigennutzung vorgesehen ist. Hierzu zählen auch langfristig wirksame Finanzierungs- oder Vertragsinstrumente wie z.B. Leasing. Der Umsatz wird nach Möglichkeit zum Zeitpunkt des Bekanntwerdens eines Bauvertrages oder der Bautätigkeiten erfasst.

Mieten

Die **Mieten** beziehen sich auf Verträge, die im Jahr 2010 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 31.12.2010 beziehbar waren. Dazu gehören außerdem bis zum 31.12.2010 registrierte Bestandsflächen ohne vertragliche Bindung sowie nicht vermietete Neubauf Flächen, 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.

Impressum

Herausgeberin: Wirtschaftsförderung Münster GmbH

Verantwortlich: Dr. Thomas Robbers

Design: www.landadesigner.de

Text: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH, LANDA Designer

Abbildungen: Bernhard Fischer Luftbild, LANDA Designer

