



Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

Büromarktstudie 2005

Münster überzeugt erneut





Büromarkt Münster in der Kurzübersicht

Marktanalyse 2004

Büroflächenbestand	1,94 Mio. m ²
Vermietungsergebnis	32.000 m ²
Leerstand	70.000 m ²
Leerstandsquote	3,6 %
Fertigstellung neuer Büroflächen	20.000 m ²

Mietpreisniveau:

Neubauf Flächen nach Lage	8,50 - 10,50 €/m ²
Repräsentative City-Objekte	bis 11,00 €/m ²
Nebenlagen / Peripherie	4,00 - 7,00 €/m ²

Hauptnachfrage von:

- Beratungsgesellschaften
- Versicherungen
- Sonstige Dienstleistungen
- Technologieorientierte Unternehmen
- Öffentliche Verwaltung
- Gesundheitswesen

Projektplanungen:

Konkrete Projekte mit Mietflächen	ca. 70.000 m ²
Konkrete Projekte für Eigennutzer	ca. 26.000 m ²
Potenzialflächen für den Vermietungsmarkt	ca. 105.000 m ²

Chancen:

- Stabile Spitzenmietpreise
- Niedrige Leerstandsquote im Bundesvergleich
- Wachsender Dienstleistungs- und Technologiestandort

Perspektiven:

- Revitalisierungsmaßnahmen für Bestandsimmobilien
- Masterplan „Erneuerungsschwerpunkt Stadthäfen Münster“

Stabiler Flächenumsatz sichert Münster das drittbeste Ergebnis der letzten 10 Jahre

Trotz der weiterhin schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zeigte sich der Münsteraner Büromarkt im Jahr 2004 stabil. Der Flächenumsatz belief sich insgesamt auf 32.000 m² und erzielte damit das drittbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre.

Gegenüber dem außerordentlich guten Ergebnis im Jahre 2003 sank die Vermietungsleistung allerdings um 4.000 m² bzw. rund 11 %.

Ein noch besseres Ergebnis verhinderten in erster Linie fehlende Großvermietungen.

Während in 2004 lediglich rund 10.000 m² auf Großvermietungen entfielen, konnten in 2003 noch ca. 16.500 m² in dieser Kategorie verbucht werden. Andererseits wurden wesentlich mehr kleine und mittelgroße Mietverträge (bis 1.000 m²) als in den Vorjahren abgeschlossen, was letztlich den Markt belebt und zu diesem guten Vermietungsergebnis geführt hat. Dieser Trend ist auch in den meisten großen Büromarktzentren in Deutschland zu beobachten, wo – wie in Münster – vor allem die kleinen und mittelgroßen Personengesellschaften bzw. freiberuflichen Berater in günstigere Mietflächen und bessere Objekte und/oder Lagen innerhalb der jeweiligen Stadt umsiedelten. Da in einigen deutschen Großstädten noch zusätzlich bedeutende Großvermietungen aufgrund von Standortkonzentrationen hinzukamen, wurden in den wichtigsten neun deutschen Bürostandorten allerdings ca. 4,7 % mehr Fläche (insgesamt ca. 2,5 Mio. m²) als im Vorjahr umgesetzt.

Der Leerstand erhöhte sich innerhalb des letzten Jahres um ca. 18,6 % auf rund 70.000 m².

Vor allem größere Flächenangebote in Nachkriegsbauten in der Nähe des Hauptbahnhofs haben hierzu beigetragen. Die Leerstandsrate stieg damit von rund 3 % auf immer noch moderate 3,6 % an. Im bundesweiten Vergleich mit den deutschen Büromarktzentren weisen lediglich Stuttgart und Essen ähnlich niedrige Leerstandsdaten von 4,3 % bzw. 5,3 % auf. Köln mit 8,9 % und Düsseldorf mit 11,4 % liegen beispielsweise deutlich höher. Ferner wuchs der Büroflächenbestand in der Gesamtstadt durch Neu- und Umbaumaßnahmen um ca. 20.000 m² auf rund 1,94 Mio. m². Das gesamte verfügbare Flächenangebot (Leerstand plus verfügbare Flächen in Bau) beträgt in Münster rund 76.000 m², da von rund 13.500 m² in Bau befindlichen Mietflächen noch rund 6.000 m² angemietet werden können. Hinzu kommen ferner gut 30.000 m² Bürofläche von in Bau befindlichen Eigennutzervorhaben. Hierbei ragen die Projekte des neuen Regierungspräsidiums im Zentrum Nord (ca. 17.000 m²) und der Erweiterungskomplex der GAD in Mecklenbeck (ca. 8.000 m²) heraus. Das gesamte Baufertigstellungsvolumen wird sich somit in 2005 gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppeln. Trotz des stabilen Flächenumsatzes waren in 2004 insgesamt leicht sinkende Mieten zu verzeichnen. Verantwortlich hierfür waren das weiter zunehmende Flächenangebot und die daraus resultierende Wettbewerbssituation der

Vermieter. Das Höchstmietpreisniveau blieb zwar konstant bei 11 €/m² nettokalt, aber die Durchschnittsmieten gaben etwa um 50 Cent nach. So erzielten gut ausgestattete Bestands- und Neubaufächen in City- und Cityrand-Lagen durchschnittlich noch zwischen 8,00 und 10,00 €/m² nettokalt. Ältere, einfach ausgestattete Bestandsflächen in Nebenlagen sind dagegen schon ab 4,00 bis 5,00 €/m² nettokalt erhältlich.

Die vorliegende Büromarktstudie 2005 der Wirtschaftsförderung Münster GmbH analysiert die Entwicklungen hinsichtlich Leerstand bzw. Angebot von Büroflächen, Vermietungsleistung und Nachfragestruktur, Mietpreisen, Projekten und allgemeinen Tendenzen im Büromarkt der Stadt. Inzwischen blickt die Berichterstattung zum Münsteraner Büromarkt auf eine zehnjährige Untersuchungsreihe zurück. Entsprechend aufschlussreich können auch die neuen Daten aus dem Jahre 2004 im Zusammenhang der vergangenen Jahre bewertet werden. Ferner wird die vor zwei Jahren begonnene „Münsteraner Büromarkt-Story“ mit dem Revitalisierungsprojekt „denk!mal – Das Bürohaus“ der Münsteraner Projektentwicklungsfirma CM Immobilien-Entwicklung GmbH fortgesetzt.

Die Wirtschaftsförderung Münster GmbH dankt an dieser Stelle dem internationalen Immobilien-Beratungsunternehmen Atisreal Consult GmbH für die Erarbeitung der vorliegenden Ergebnisse.

Marktanalyse – Angebot an Büroflächen

Leerstandsanstieg liegt im bundesweiten Trend

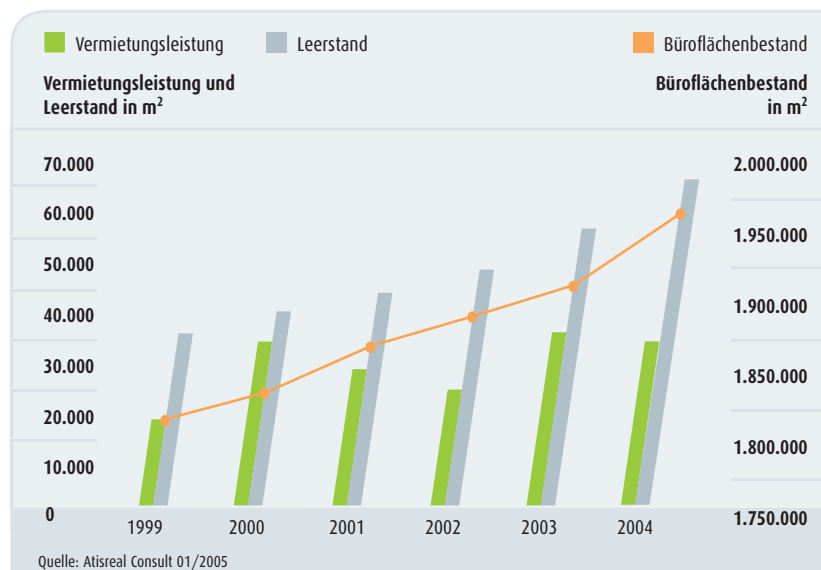
Der Leerstandsanstieg in der Stadt Münster auf rund 70.000 m² ist vor allem auf hinzugekommene Großflächenangebote im Altbestand zurückzuführen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr beträgt etwa 18,6 %. Damit reiht sich Münster in die Gesamtentwicklung der deutschen Büromarktzentren, wo ein Anstieg von durchschnittlich rund 15 % zu verzeichnen ist, ein. So stieg mit Ausnahme von Leipzig (-4 %) und Essen (-2 %) der Leerstand an allen anderen Standorten ebenfalls spürbar an. Überproportional starke Flächenzuwächse beklagen insbesondere Köln (+34 %) und München (+28 %). Die nunmehr in Münster zusätzlich auf den Vermietungsmarkt drückenden Altflächen waren zuvor u.a. von Eigennutzern im Bahnhofsbereich belegt (z.B. WestLB, WL-Bank, Deutsche Bahn) und entsprechen zumeist kaum noch den heutigen Anforderungen des Vermietungsmarktes bezüglich Flexibilität und Ausstattung. Damit stiegen die Leerstände speziell im Bezirk Mitte und in der Kategorie „Flächenangebote >3.000 m²“ merklich an. Der Bezirk Mitte weist inzwischen allein einen Anteil von rund 65 % am Gesamtleerstand in Münster auf. Kürzlich fertig gestellte Neubauten bieten demgegenüber nur noch wenige Großflächen an. Die Ausnahme bildet das „Deilmann Haus“ im Technologiepark, wo Anfang 2005 von rund 9.500 m² noch etwa 4.000 m² angemietet werden konnten.

Moderate Leerstandsrate von 3,6 %

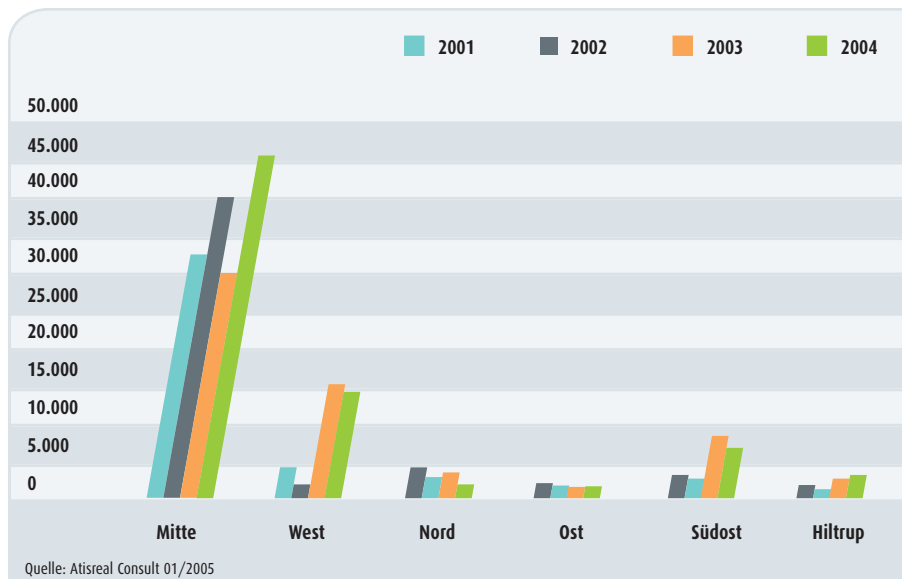
Das Neubauvolumen inklusive der für Büroflächen durchgeführten Umbauten beläuft sich wie im Vorjahr auf rund 20.000 m². Insgesamt wuchs der Büroflächenbestand in der Stadt damit auf rund 1,94 Mio. m². Die Leerstandsrate stieg von rund 3 % auf immer noch moderate 3,6 %. Im bundesweiten Vergleich kommen von den deutschen Büromarktzentren lediglich Stuttgart und Essen mit Leerstandsrate von 4,3 % bzw. 5,3 % an den Münsteraner Wert heran. Alle übrigen Zentren, wie z.B. Köln mit 8,9 % und Düsseldorf mit 11,4 %, liegen deutlich höher. Letztlich sind in Münster nur wenige Neubauprojekte mit ausreichend Vorvermietungen in Bau gegangen und 2004 fertig geworden.

Erwähnenswert sind diesbezüglich außer dem „Deilmann Haus“ u.a. die Neubauten der Wohn+ Stadtbau an der Steinfurter Straße und der KS Massivhaus an der Weseler Straße. Aktuelle Eigennutzervorhaben wie der Bau des neuen Regierungspräsidiums im Zentrum Nord und das GAD-Erweiterungsgebäude in Mecklenbeck befinden sich Anfang dieses Jahres noch in der Bauphase. Diese beiden Projekte allein werden das Bauvolumen in 2005 um rund 25.000 m² steigern, sodass in diesem Jahr von wesentlich höheren Fertigstellungsvolumina in Münster auszugehen ist.

Büromarktentwicklung in Münster seit 1999



Entwicklung des Büroflächenleerstandes in den Stadtbezirken 2001 bis 2004



Mittlerweile hohes Angebot an Großflächen in Altgebäuden

Die Leerstandszunahme ist vor allem auf starke Zuwächse bei den Flächenangeboten „> 3.000 m²“ zurückzuführen. Mit ca. 19.500 m² macht der Anteil dieser Kategorie nunmehr knapp 28 % am Gesamt leerstand aus. Hiervon befinden sich rund 15.500 m² in Altgebäuden, deren Flexibilität und Ausstattungsniveaus den heutigen Mieteransprüchen ohne Umbau- und/oder Modernisie-

rungsmaßnahmen zumeist nicht entsprechen. Ferner sind bei den Kleinstflächen („< 300 m²“) rund 5.000 m² gegenüber dem Vorjahr hinzugekommen, sodass diese Kategorie mit ca. 20.500 m² den höchsten Anteil am Gesamt leerstand von fast 30 % erreicht. Erfreulicherweise sind demgegenüber beachtliche Flächenabsorptionen von rund 8.500 m² in den mittelgroßen Flächenkategorien zu verzeichnen. Insbesondere in der Kategorie „1.000 bis 3.000 m²“ fiel der Anteil

am Gesamt leerstand auf lediglich rund 15 %. Neben den in der Innenstadt traditionell zahlreich vorhandenen Kleinstflächenangeboten sind im Bezirk Mitte nunmehr auch alle anderen Kategorien ausreichend verfügbar, allerdings in oftmals wenig attraktiven Zuständen. So stehen allein in der Umgebung des Bahnhofs rund 20.000 m² Bürofläche in älteren Nachkriegsbauten leer.

Büroflächenleerstand in der Stadt Münster nach Größenklassen

Kategorien	im m² (ca.)	Anteil in %
< 300 m²	20.500	29,3
300 - 999 m²	19.000	27,1
1.000 - 3.000 m²	11.000	15,7
> 3.000 m²	19.500	27,9
Insgesamt	70.000	100,0

Quelle: Atisreal Consult 01/2005

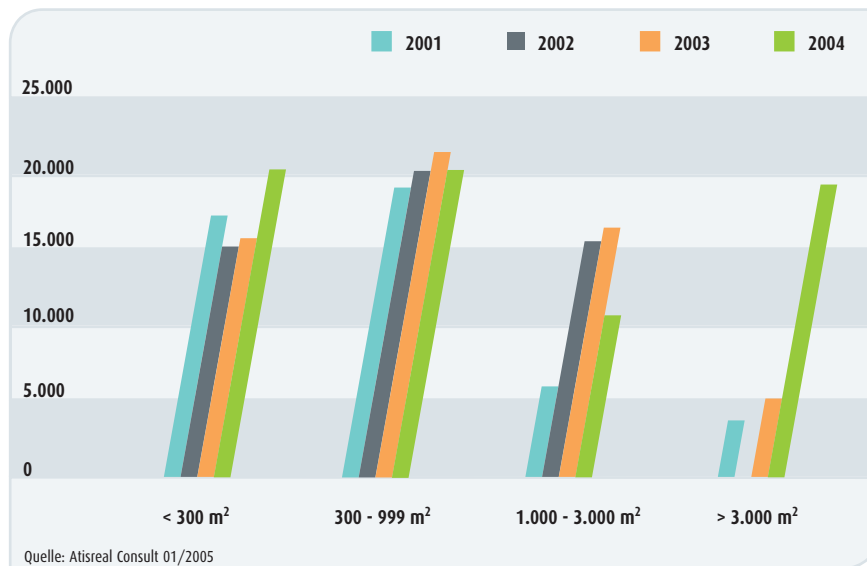
Büroflächenleerstand in der Stadt Münster nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	im m² (ca.)	Anteil in %
Mitte	46.000	65,7
West	10.000	14,3
Nord	1.500	2,1
Ost	2.000	2,9
Südost	7.000	10,0
Hilstrup	3.500	5,0
Insgesamt	70.000	100,0

Quelle: Atisreal Consult 01/2005



Entwicklung des Büroflächenleerstandes nach Flächengrößen 2001 bis 2004



Rund 55 % aller im Bau befindlichen Mietflächen vergeben

Das gesamte Bauvolumen für Büromietflächen summiert sich in Münster zu Anfang diesen Jahres auf rund 13.500 m². Hiervon sind etwa 55 % an Mieter vergeben. Die jeweiligen Projektstände zeigen sich allerdings recht unterschiedlich. Während die Büroflächenanteile im multifunktionalen Projekt an der Ecke Weseler / Scharnhorststraße (Investor: Graf Droste zu Vischering, Erbdrosten) bereits komplett an eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vermietet sind, stehen in den Projekten der Münsteraner Firma Pebüso an der Robert-Bosch-Straße und der LVM Versicherung am Kreativkai noch sämtliche Flächen zur Verfügung. Zwei weitere z. Zt. im Bau befindliche Gebäude am Kreativkai der Investoren Bolles & Wilson sowie Eheleute Brannekemper sind demgegenüber jeweils zu etwa zwei Dritteln belegt, wobei das Architekturbüro Bolles & Wilson einen Großteil der Fläche in seinem Gebäude selbst nutzt. Ferner ist in dem kurz vor der Fertigstellung stehenden Neubau im Projektgebiet Haus Sentmaring knapp die Hälfte der vermietbaren Fläche vergeben. Bei den Eigennutzerbauten ragen z. Zt. das neue Regierungspräsidium der Bezirksregierung im Zentrum Nord (ca. 17.000 m² Nutzfläche) und der Erweiterungskomplex der GAD in Mecklenbeck (ca. 8.000 m² Nutzfläche) heraus. Das gesamte, Anfang diesen Jahres in Münster in Bau befindliche Büroflächenvolumen

beläuft sich damit auf rund 44.000 m².

Da sämtliche Bauten voraussichtlich noch in diesem Jahr abgeschlossen werden, wird sich das Bauvolumen in der Stadt gegenüber den Vorjahren somit mehr als verdoppeln.

Im Bau befindliche Büroflächen in der Stadt Münster

Stadtbezirk	Gesamtfläche	Davon für den Vermietungsmarkt			Davon für Eigennutzer
		Insgesamt	Bereits vermietet	Noch verfügbar	
Mitte	35.000	12.700	7.500	5.200	22.300
West	8.000	0	0	0	8.000
Nord	-	-	-	-	-
Ost	-	-	-	-	-
Südost	120	100	0	100	20
Hiltrup	720	720	0	720	0
Insgesamt	43.840	13.520	7.500	6.020	30.320

Quelle: Atisreal Consult 01/2005 Alle Angaben in ca. m²

Verfügbares Büroflächenangebot in der Stadt Münster

Stadtbezirk	In Bau befindliche Flächen in m ² (ca.)		Leerstandsflächen in m ² (ca.)	Verfügbare Flächen in m ² (ca.)
	Insgesamt	davon noch vermietbar		
Mitte	35.000	5.200	46.000	51.200
West	8.000	0	10.000	10.000
Nord	-	-	1.500	1.500
Ost	-	-	2.000	2.000
Südost	120	100	7.000	7.100
Hiltrup	720	720	3.500	4.220
Insgesamt	43.840	6.020	70.000	76.020

Quelle: Atisreal Consult 01/2005



Gesamtes Mietflächenangebot um rund 25 % gestiegen – Revitalisierungsprojekte notwendig

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das insgesamt zur Verfügung stehende Mietflächenangebot (Leerstand + Verfügbare Mietflächen im Bau) um rund 25 % bzw. von ca. 60.500 m² auf rund 76.000 m² Bürofläche erhöht. Hiervon entfallen lediglich ca. 6.000 m² auf im Bau befindliche Neubauprojekte, so dass dieser starke Anstieg im wesentlichen auf leergezogene Altflächen zurückzuführen ist. Damit besteht in Münster mittlerweile ein verstärkter Handlungsbedarf hinsichtlich der Revitalisierung von Altgebäuden, um diesen so genannten „strukturellen Leerstand“ spürbar abzubauen. Ohne grundlegende Revitalisierungsmaßnahmen dürfte die erfolgreiche Vermietung dieser Flächen äußerst schwierig werden. Folglich würde sich der Leerstand negativ auf das allgemeine Mietpreisniveau in der gesamten Stadt auswirken, da einerseits diese

wenig attraktiven Altbauflächen günstig angeboten werden müssten und andererseits die neuen Projekte unter diesem Preisdruck kaum noch die notwendigen Refinanzierungserlöse erzielen würden. Insofern kommt beispielsweise dem Revitalisierungsprojekt der CM Immobilien-Entwicklung GmbH, d.h. dem Umbau und der Modernisierung des ehemaligen Gebäudes der Landwirtschaftskammer an der Schorlemerstraße, erhöhte bzw. sogar gesamtstädtische Bedeutung zu. Die erfolgreiche Platzierung dieses Projektes am Vermietungsmarkt dürfte auch weitere Revitalisierungsmaßnahmen nach sich ziehen und somit eine spürbare Entlastung im Altflächenleerstand herbeiführen. Ausführlich widmet sich deshalb die diesjährige Büromarkt-Story diesem neuen Projekt.

Büromarkt Münster – Streiflichter 2004 (Teil 1)

Januar

Volle Kraft voraus für Münsters Stadthäfen. Einstimmig unterstützt der Planungsausschuss des Stadtrates den Masterplan für die Erneuerung des Hafengebietes. Nur zwei Kilometer vom Domplatz entfernt bietet das Areal am Dortmund-Ems-Kanal ein Entwicklungsvolumen von fast 5 Hektar.

BabyOne-Zentrale eröffnet. Nach nur neun Monaten Bauzeit feiert BabyOne die Eröffnung des neuen Stammsitzes im Gewerbepark Loddenheide. Das Franchise-Unternehmen hat zum Jahresbeginn seine Franchise- und Systemzentrale nach Münster verlegt.

Februar

Startschuss für zweiten Standort. Ein Bekenntnis zum Standort Münster ist der Neubau der Bezirksregierung im Zentrum Nord für rund 20 Millionen Euro. Nach der Fertigstellung im Sommer 2005 wird der Altbau am Domplatz für ca. 17 Millionen Euro saniert. Ab Mitte 2006 konzentriert sich die Bezirksregierung dann auf die Standorte Zentrum Nord und Domplatz.

März

NRW Bank sichert Traditions-Standort. Mit dem Kauf der Immobilie an der Friedrichstraße von der WestLB will die NRW Bank an den traditionsreichen

Bankenstandort anknüpfen. Vom historischen Gebäude der alten Landesbank bleibt voraussichtlich nur die denkmalgeschützte Fassade erhalten. Der restliche Gebäudekomplex soll einem Neubau Platz machen.

WI-Bank auf Wachstumskurs. Die erfolgreiche Westfälische Landschaft Bodenkreditbank AG braucht mehr Platz. Daher verlegt sie ihren Stammsitz an den Sentmaringer Weg, wo sie den Spiegelturm der WGZ-Bank gekauft hat.

April

„Vorratsgebäude“ im Technologiepark ausgebucht. Zwei Jahre nach seiner Errichtung ist das Biotechnologiezentrum in Münster voll belegt. Auf 2500 Quadratmetern bietet das Gebäude Speziallabore, Seminar- und Büroräume für Unternehmen im Bereich Biotechnologie.

56 neue Büroeinheiten für die Staatsanwaltschaft. Der Neubau an der Badestraße schafft mit 1500 Quadratmetern den dringend benötigten Platz. Bei der Einweihung des viergeschossigen Anbaus ist der NRW-Justizminister Wolfgang Gerhards persönlich anwesend.

Mai

Starker Versicherungsstandort. Die Eigentümer der Provinzialverbände Westfalen und Nord beschließen die

Fusion der beiden Versicherungsunternehmen. Sitz der als AG geführten Holding soll Münster sein.

I. Korps feiert Richtfest. Das multinationale Deutsch-Niederländische Korps am Hindenburgplatz bekommt ein neues Bürogebäude. Die rund 1,5 Millionen Euro Baukosten teilen sich Deutschland und die Niederlande.

Juni

Grundstein für Diözesanbibliothek gelegt. Mitten in Münsters Altstadt entsteht der Neubau für eine der größten theologischen Spezialbibliotheken Deutschlands. Das Bistum Münster investiert für den Neubau der Bibliothek, zweier Verwaltungsgebäude und die Sanierung des Priesterseminars 30 Millionen Euro.

Letzte Lücken am Kreativkai geschlossen. Zwei fünfgeschossige Bürogebäude werden in den nächsten Jahren in Münsters Stadthafen entstehen. Das eine Bürohaus baut die Unternehmensgruppe GOP Architekten und Kaufleute, das andere der Architekt Peter Bastian, der seinen Firmensitz von Coesfeld an Münsters Kreativkai verlegen will.



Büromarkt-Story 2005: „denk!mal – Das Bürohaus“

Der Sanierung von Bestandsimmobilien wird in Deutschland in wachsendem Maße Bedeutung zugemessen und stellt Immobilienentwickler vor große Herausforderungen, erst recht, wenn der Denkmalschutz eine Rolle spielt.

Die Umnutzung und Revitalisierung von Bestandsimmobilien ist auch für die Stadt Münster wichtig, weil u.a. Banken und öffentliche Einrichtungen ihre Bestandsgebäude, die sich zumeist in sehr guten Bürolagen mit optimaler Verkehrsanbindung und fußläufiger Erreichbarkeit von City und Altstadt befinden, freigezogen haben. In diesem Umfeld, an der Schorlemerstraße 26, nur circa 200 m vom Hauptbahnhof und ca. 300 m von der Fußgängerzone entfernt, steht mit markanter Glasfassade ein denkmalgeschützter Stahlbetonskelettbau von 1951/52, der nach langjähriger Nutzung durch die Landwirtschaftskammer Münster in 2005 aufgegeben wird. Die CM IMMOBILIEN-ENTWICKLUNG GMBH aus Münster ist angetreten, das Bestandsgebäude unter dem Arbeitstitel „denk!mal – Das Bürohaus“ einer Kernsanierung zu unterziehen. Die 1994 in Münster gegründete CM IMMOBILIEN-ENTWICKLUNG GMBH hat sich, beflügelt durch anderweitige erfolgreiche Projektentwicklungen mit historischen Bestandsgebäuden, so beispielsweise in Düsseldorf, bereits im Jahre 2000, als erste Verkaufsabsichten der Landwirtschaftskammer aufkamen,

dieser Herausforderung angenommen und die Liegenschaft im September 2004 nach eingehenden Voruntersuchungen erworben. Bereits im Februar 2005 wurde der Bauantrag gestellt und zwischenzeitlich mit den Vermietungsaktivitäten begonnen.

Nach Kernsanierung und Erweiterung des Staffgeschosses wird das Projekt „denk!mal – Das Bürohaus“ auf 6 Geschossen ca. 6.070 m² Büroflächen aufweisen, die pro Geschoss in 2 Mieteinheiten teilbar sind und eine moderne Ausstattung anbieten. So gehören ein außenliegender Sonnenschutz an der Ost-/Südfassade ebenso zur Ausstattung wie Kombikühlgeräte für Winterbeheizung und Sommerkaltwasserkühlung, abgehängte Decken und eine umfassende Wärmedämmung entsprechend der Energieeinsparverordnung, die in einem Energiepass dokumentiert wird. Aufgrund des vorhandenen Rastermaßes sind flexible Raumaufteilungen, abgestimmt auf die Anforderungen der Nutzer möglich. Sanitär- und Serverräume (mit Klimatisierung und Beleuchtung) sind bereits komplett eingerichtet. 30 Parkplätze befinden sich vor dem Gebäude und im Innenhof, weitere können nach Bedarf im benachbarten neuen Parkhaus an der Engelstraße angemietet werden. Der Baubeginn für die Kernsanierung und den Ausbau soll noch in 2005 erfolgen, sodass mit der Inbetriebnahme des Gebäudes und dem Einzug der Mieter in

2006 zu rechnen ist. Der Mietpreis wird von der CM IMMOBILIEN-ENTWICKLUNG GMBH mit 11,50 €/m² nettokalt veranschlagt. Hierfür bekommt der Nutzer maßgeschneiderte Flächen mit ansprecher Arbeitsqualität in einem attraktiven Gebäude, das nach Überzeugung des Projektentwicklers und Investors durch architektonische Qualitätsmerkmale wie Transparenz und Leichtigkeit besticht und einen sehr individuellen Anspruch erfüllt. Aufgrund der bisher gemachten Erfahrungen mit der Sanierung von Bestandsgebäuden ist sich die CM IMMOBILIEN-ENTWICKLUNG GMBH sicher, hier ein unverwechselbares Produkt aus historisch prägnanter und hochwertiger Architektur mit zeitgemäßen Mietervorstellungen kombinieren und anbieten zu können. Die Stadt Münster erhält demgegenüber für ihr Stadtbild eine bedeutende Revitalisierung eines denkmalgeschützten Gebäudes in bester Bürolage mit Sichtbeziehung zur Promenade und Altstadt, die für weitere notwendige Umbauprojekte innerhalb der City beispielhaft werden könnte.

Nachfrage nach Büroflächen

32.000 m² Mietflächenumsatz sind erheblich mehr als erwartet

Die anhaltende konjunkturelle Schwächephase in Deutschland hat auch in der Westfalenmetropole Entscheidungsprozesse verzögert. Trotzdem hat der Büromarkt Münster erneut überzeugt. In der Stadt sind rund 32.000 m² Bürofläche neu vermietet und damit die allgemeinen Erwartungen deutlich übertroffen worden. Dies ist das drittbeste Vermietungsergebnis nach dem in der Branche allgemein besten Jahr 2000 (ca. 33.000 m²) und dem in Münster bisher besten Ergebnis im Vorjahr mit rund 36.000 m². Der Rückgang gegenüber 2003 beträgt somit rund 11 %. Andererseits liegt der Umsatz rund 30 % über dem mittlerweile 10-jährigen Durchschnitt, seitdem in Münster Büromarktdaten erhoben werden. Ein noch besseres Ergebnis verhindern in erster Linie fehlende Großvermietungen, da lediglich vier Mietverträge in Größenordnungen über 1.000 m² bzw. mit einem Gesamtumsatz von rund 10.000 m² abgeschlossen wurden. Im Vergleich hierzu betragen die Großflächenanteile vier Jahre zuvor noch rund 22.000 m² und im vergangenen Jahr rund 16.500 m². Da aber andererseits in Münster wesentlich mehr kleine und mittelgroße Vermietungen als in den Vorjahren zu verzeichnen waren, kam in der Kategorie „bis 1.000 m²“ das bisher beste Ergebnis mit einem Flächenumsatz von 22.000 m² zustande. Dieser Trend ist auch in vielen anderen deutschen

Büromärkten zu beobachten, wo vor allem die kleinen und mittelgroßen Personengesellschaften in günstigere Mietflächen umsiedeln und damit den Vermietungsmarkt beleben. Effizientere, kleinere oder einfach nur günstigere Flächen tragen dann häufig zu den gewünschten

Kostenersparnissen bei. Zudem sind begehrte Neubauangebote oftmals nicht teurer aber attraktiver als die auslaufenden Mietverträge in den eher unwirtschaftlichen Altflächen.

Büroflächennachfrage/Vermietungen 1995 bis 2004 in der Stadt Münster

Jahr	bis 1.000 m ²	> 1.000 m ²	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
Durchschnitt (ca.) 1995 bis 2004	13.500	11.000	24.500

Quelle: Atisreal Consult 01/2005 Alle Angaben in m²

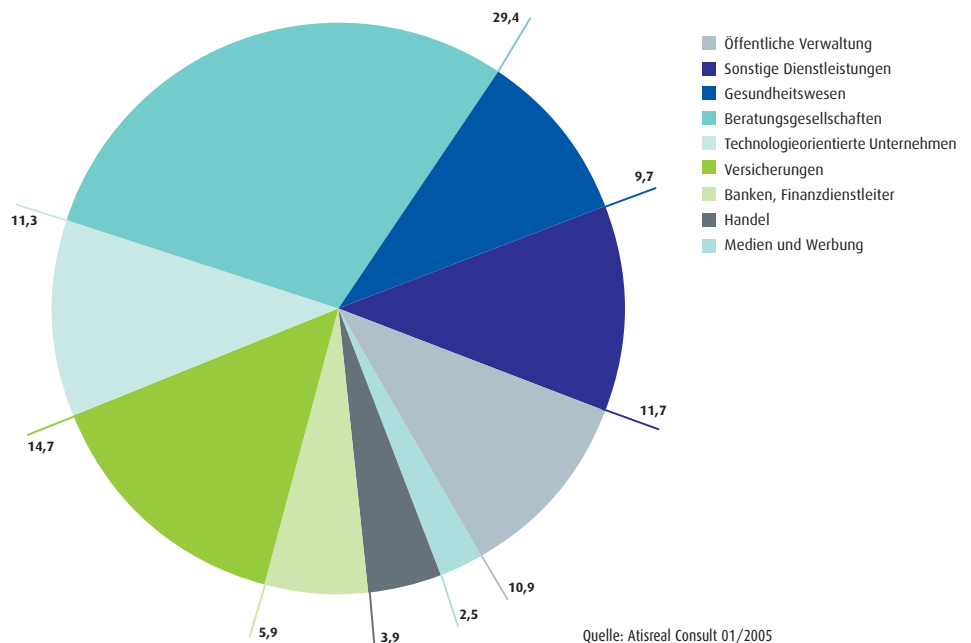


Beratungsgesellschaften dominieren die Nachfragestruktur

Am Münsteraner Vermietungsmarkt sind in 2004 besonders die Beratungsgesellschaften stark aktiv gewesen und haben mit Abstand die Spitzenposition in der Nachfragestruktur erobert. Knapp 30 % des gesamten Vermietungsumsatzes bzw. rund 9.400 m² entfallen in Münster auf diese Branche. Mit rund 4.700 m² bzw. einem Anteil von fast 15 % nehmen Versicherungen den zweiten Platz in der Stadt ein. Danach folgt ein breiter Branchenmix mit den Sonstigen Dienstleistungen, den Technologieorientierten Unternehmen, der Öffentlichen Verwaltung und dem Gesundheitswesen mit Anteilen zwischen rund 10 und 12 %. Dagegen haben Banken und Finanzdienstleister, Handels- sowie Medien- und Werbefirmen in vergangenen Jahr eher wenig zum Vermietungsumsatz beigetragen. Die größten zustande gekommenen Vermietungsgeschäfte entfallen im vergangenen Jahr auf die TKK Techniker Krankenkasse am Dahlweg (ca. 4.000 m²), das GGRZ Gebietsrechenzentrum Münster in der Speicherstadt (ca. 2.480 m² Büroflächenanteil), die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Curacon im Projekt an der Ecke Weseler / Scharnhorststraße (ca. 2.200 m²) und die Sparkasse im RvE-Gebäude an der Weseler Straße (ca. 1.340 m²). Erwähnenswert sind noch zwei zusätzliche Vermietungen der WLV in der Speicherstadt an das LAV Landesarchiv

NRW (ca. 990 m² Büroflächenanteil) und an die Internetfirma buch.de (ca. 680 m²). Mit zwei weiteren Kleinvermietungen und einem Gesamtvermietungsergebnis von rund 4.500 m² war die Speicherstadt das erfolgreichste Projekt in Münster im vergangenen Jahr. Letztlich werden hier bis Ende 2006 von zehn Speichern bereits acht komplett umgebaut und mit rund 40.000 m² Büro-, Service-, Gastronomie-, Werkstatt- und Archivflächen vermietet sein.

Vermietungen nach Branchen in Münster



Büromarkt Münster – Streiflichter 2004 (Teil 2)

Juli

LVM-Versicherung plant Erweiterung. Rund 30 Millionen Euro investiert der Versicherungskonzern aus Münster jetzt in einen Neubau auf dem Nachbargrundstück. Den Architektenwettbewerb kann der Koreaner Duk-Kyu Ryang aus Langenfeld für sich entscheiden. Von ihm stammt bereits der markante LVM-Turm am Kolde-Ring.

August

Bundessprachenamt nutzt Standort Münster.

Mindestens für sieben Jahre dient Münsters ehemalige Bundeswehrfachschule als Ausweichquartier für das Bundessprachenamt. Solange der Hauptsitz in Hürth umgebaut wird, finden in Münster Sprachkurse für

Berufssoldaten und Zivilbedienstete der Bundeswehr statt, um sie für Auslandseinsätze fit zu machen.

Schlüsselübergabe für Uniklinik-Apotheke. Nach nur einem halben Jahr Bauzeit öffnet die zentrale Apotheke des Universitäts-Klinikums ihre Türen. In dem 1,7 Millionen Euro teuren Neubau werden unter besonderen Sicherheitsbedingungen Zytostatika zur Krebstherapie individuell für die Patienten hergestellt.

September

Richtfest beim GAD-Neubau. Der IT-Dienstleister für rund 500 Volksbanken und Raiffeisenbanken freut sich über die Fortschritte bei seinem Neubau. Die GAD investiert hier rund 15 Millionen Euro.

Außenwirtschaftsakademie eröffnet Tagungszentrum.

Mit einem 600 Quadratmeter großen Neubau wird die Außenwirtschaftsakademie der wachsenden Nachfrage gerecht. Die Experten aus Münster vermitteln Unternehmen universitäres Wissen vorwiegend aus den Bereichen Zoll-, Umsatzsteuer- und Außenwirtschaftsrecht.

BASF Coatings eröffnet Distributionszentrum.

An derthalb Jahre nach dem ersten Spatenstich rollen die ersten LKW aus dem vollautomatisierten Lager, in das die Aktiengesellschaft 20 Millionen Euro investiert hat.

Höchstmieten konstant, Durchschnittsmieten weiter gesunken

Das Höchstmietpreisniveau in der Stadt Münster liegt wie im Vorjahr um 11,00 €/m² (nettokalt). In der Regel werden diese Höchstpreise jedoch nur in Neubauflächen mit sehr guter Ausstattung bzw. in sehr repräsentativen Bestandsflächen in der City erzielt. So ist der Marktanteil der Höchstmieten stets sehr gering. Er liegt auch in Münster bei weniger als 10 % der vermieteten Gesamtfläche. Sonstige gut ausgestattete Neubauflächen in der City und am Cityrand erzielen zwischen 8,50 und 10,50 €/m²,

Bestandsflächen mit guter Ausstattung zwischen 7,00 und 9,00 €/m² in der City und etwa 50 Cent weniger am Cityrand. Dies bedeutet, dass die Durchschnittsmieten wegen des mittlerweile erhöhten Leerstands und der allgemein schwierigen Wirtschaftslage weiter unter Druck geraten und gegenüber dem Vorjahr um etwa 0,50 €/m² gesunken sind. In Nebenlagen und an der Peripherie sind bereits Mietpreise von 4,00 bis 5,00 €/m² in älteren, einfach ausgestatteten Bestandsflächen üblich. Gut ausgestattete bzw. modernisierte Flächen erzielen in diesen Lagen etwa 5,50 bis maximal 7,00 €/m².

Mietpreisniveau für Büroflächen in der Stadt Münster

Lage	Objektqualität	Mietpreisniveau (EUR/m ² nettokalt)
City	Neubauflächen / repräsentative Bestandsflächen	9,00 - 11,00
	gut ausgestattete Bestandsflächen	7,00 - 9,00
Cityrand <small>(z.B. Zentrum Nord, Stadtring, Kreativkai, Loddenheide)</small>	gut bis sehr gut ausgestattete Neubauflächen	8,50 - 10,50
	gut ausgestattete bzw. modernisierte Bestandsflächen	6,50 - 8,50
Nebenlagen/Peripherie	gut ausgestattete bzw. modernisierte Bestandsflächen	5,50 - 7,00
	einfach ausgestattete ältere Bestandsflächen	4,00 - 5,00

Quelle: Atisreal Consult 01/2005



Oktober

Gold für Münster. Für ihre Konzepte in den Bereichen Stadtentwicklung, Umweltschutz und Grünflächenplanung gewinnt die Stadt beim internationalen LivCom-Award in Kanada die Goldmedaille. Die Auszeichnung zeigt: Münster ist eine der lebenswertesten Städte der Welt.

„Denk!mal – das Bürohaus“. Unter diesem Namen will der neue Eigentümer das denkmalgeschützte Bürogebäude in bester Lage nach einer umfassenden Sanierung künftig vermarkten. Ehemalige Besitzerin des aus den 1950er Jahren stammenden Gebäudes ist die Landwirtschaftskammer NRW. Sie zieht in einen Neubau am Nevinghoff.

Dezember

Grünes Licht für FMO. Das Verkehrsministerium NRW erlaubt den Ausbau der Start- und Landebahn des Flughafens. Damit sind künftig auch Interkontinentalflüge vom drittgrößten Flughafen in NRW möglich. Die Kosten für das Projekt: 120 Millionen Euro.

Offices on Demand. Das Unternehmen ask 4 service baut im Gewerbepark Loddenheide ein neues Bürohaus, in dem es ab Frühjahr 2005 mittelständischen Unternehmen Büros mit Service anbietet. Besonderheit: Rund ein Viertel der Fläche sind komplett ausgestattete Büros zur kurzfristigen Nutzung.

Neue Räume am Leonardo-Campus. Was 1898 als Wohnhaus für Offiziere errichtet wurde, ist jetzt als moderne Forschungsstätte. Das Gebäude wurde für 2,6 Millionen Euro in 14 Monaten saniert und beherbergt jetzt das Landeskompetenz-Zentrum für Informations-, Telekommunikations- und Medienrecht.

Marktperspektiven

Konkretes Projektvolumen von rund 70.000 m² Mietfläche in der Pipeline

Bei den konkret anstehenden Projektentwicklungen mit Mietflächen sind in Münster ca. 5.000 m² gegenüber dem Vorjahr hinzugekommen, sodass sich das Projektvolumen inzwischen auf rund 70.000 m² erhöht hat. Hierbei handelt es sich u.a. um das bereits in der diesjährigen „Büromarkt-Story“ näher beschriebene Projekt „denk!mal – Das Bürohaus“ (ca. 6.070 m²) der CM Immobilien-Entwicklung GmbH, den 2. Bauabschnitt des „Deilmann Parks“ (ca. 10.200 m²) im Gewerbepark Loddenheide sowie den „York-Tower“ der BWN auf dem ehemaligen TÜV-Areal an der Ecke York-Ring / Steinfurter Straße, der vermutlich noch etwa 7.000 m² Bürofläche aufweisen wird. Ferner befinden sich am Kreativkai drei weitere Vorhaben mit insgesamt rund 5.000 m² Büromietfläche in der Planung. Zudem konkretisieren sich die Pläne der Wohn+Stadtbau bezüglich eines weiteren Projektes (ca. 3.250 m²) in der Nähe des bereits fertig gestellten, selbst genutzten und vermieteten Objektes an der Catharina-Müller-Straße. Ein in der Stadt vielbeachtetes Projekt stellt außerdem das multifunktionale Vorhaben der Harpen AG auf dem Parkplatz Stubengasse dar, worin u.a. rund 5.000 m² Büromietfläche angeboten wer-

den sollen. Im neuen Projektgebiet „Arbeiten im Park“, hinter der IHK am Haus Sentmaring, ist das erste Bauprojekt (ca. 1.800 m²) mit zwei zusammengeschlossenen Gebäuden inzwischen nahezu fertig gestellt und knapp zur Hälfte an eine Steuerberatungsgesellschaft vermietet. Vier weitere Projekte mit rund 3.800 m² sind noch möglich. Die IHK selbst plant hier ferner einen Erweiterungsbau mit rund 3.500 m² Nutzfläche u.a. für neue Schulungskapazitäten.





Neues Baukonzept für Freiberufler im Gewerbepark Loddenheide mit erstem Erfolg

Im Gewerbepark Loddenheide können direkt am Friedenspark maßgeschneiderte Gebäude von Unternehmen mit relativ kleinen Flächenansprüchen, d.h. beispielsweise schon in Größen für 15 Mitarbeiter, erworben werden. Damit richtet sich das Angebot der Entwicklungsgesellschaft in

Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung Münster vorzugsweise an Freiberufler, die für ihre Unternehmungen einer eigenen Immobilie den Vorrang gegenüber der Anmietung von Büroraum geben möchten. Insgesamt ist ein Ensemble mit vier Bauabschnitten geplant, das infolge der Blockstruktur nur relativ geringe Grundstückskosten hervorruft und damit insgesamt günstige Investitionsvoraussetzun-

gen bietet. Ein erster Ansiedlungserfolg ist der Wirtschaftsförderung Münster bereits gelungen. Die Firma „ask 4 service GmbH“, ein Entwickler von Büro- und Datenmanagementsystemen, baut hier z. Zt. für sich und zur Vermietung moderne Büro- und Konferenzräume mit umfangreichen Services und Solutions rund ums Büro, die individuell für Kleinstfirmen ab 18 m² anmietbar sind.

An neuen Projektideen und interessanten Standorten herrscht kein Mangel

In Münster sind außer an den bereits etablierten Standorten, wie beispielsweise im Zentrum Nord, im Gewerbepark Loddenheide und im Technologiepark, auch an weiteren interessanten Standorten eine Vielzahl von neuen Projektideen vorhanden.

Letztlich werden aber auch diese Projekte in der Regel nur dann realisiert, wenn neben den planerischen Voraussetzungen ebenfalls die wirtschaftlichen Grundlagen eingetreten sind, d.h. wenn ausreichend Bürofläche vorvermietet werden

konnte. Insgesamt befinden sich ca. 10 Projekte mit so genannten „Potenzialflächen“ von bis zu rund 110.000 m² für den Vermietungsmarkt in der Stadt Münster im Planungsstadium.

So werden künftig beispielsweise neue Brachflächen am Kreativkai Ost in den Blickpunkt rücken. Südlich schließen sich hieran links und rechts des Albersloher Weges größere Entwicklungsareale von rund 20 ha innerhalb der Stadthäfen I und II an, wo das Element Wasser seine Anziehungskraft auch auf Dienstleistungsunternehmen ausüben soll. Die Flächen sind Teilbestand eines

Masterplanes der Stadt Münster für den „Erneuerungsschwerpunkt Stadthäfen Münster“. Schließlich bietet auch die Innenstadt noch weitere Standorte für Kerngebietsnutzungen – neben den mittlerweile vielfältigen Revitalisierungsmöglichkeiten im Altbaubereich.

Projektplanungen in der Stadt Münster

Konkrete Projekte mit Mietflächen:	u.a. - „denk!mal - Das Bürohaus“ (CM) - „York-Tower“ - Yorkring (BWN) - Kreativkai (3 Projekte) - Loddenheide - Deilmann Park (2. BA) - Speicherstadt Nord (WLV GmbH) - Stubbengasse (Harpen AG) - Catherina-Müller-Str. (Wohn+Stadtbau)
Büroflächen für den Vermietungsmarkt:	ca. 70.000 m²
Konkrete Projekte für den Eigennutzer:	u.a. - Zentrum Nord - Provinzial-Versicherungen - Sentmaringer Weg - IHK Erweiterung - Haus Sentmaring - „Arbeiten im Park“ - Loddenheide - „Businesspark“ - Dahlweg - Arbeitsamt
Büroflächen für Eigennutzer:	ca. 26.000 m²
Mögliche Projektentwicklungen mit Mietflächen:	ca. 10 Projekte, die in der Regel erst bei ausreichender Vorvermarktung realisiert werden sollen, u.a. an den Standorten - Gewerbepark Loddenheide - Zentrum Nord - Technologiepark - Kreativkai Ost - Stadthäfen I und II - Innenstadt
Potenzialflächen für den Vermietungsmarkt:	ca. 100.000 - 110.000 m²

Quelle: Atisreal Consult 01/2005



Fazit / Ausblick

Der Büromarkt Münster hat, bedingt durch erhöhte Leerstände in Altbauflächen, ein eher schwieriges Jahr in 2004 erlebt.

Ein Angebotsvolumen von rund 76.000 m² in Neu- und Altbauten sowie in den in Bau befindlichen Projekten üben einen nicht unerheblichen Druck auf die Mietpreise aus. Während sich das Höchstmietpreinsniveau noch bei rund 11,00 €/m² nettokalt halten konnte, gaben die Durchschnittsmietpreise um etwa 50 Cent/m² nach. Gut ausgestattete Neubauflächen in der City und am Cityrand erzielen in der Regel zwischen 9,00 und 10,00 €/m², während für gut ausgestattete Bestandsflächen in diesen Lagen etwa 7,00 bis 8,50 €/m² gezahlt werden. Sonstige Bestandsflächen in Nebenlagen werden im Mittel um 5,00 bis 6,00 €/m² angeboten. Insgesamt zeigte sich der Büromarkt Münster in 2004 aber in einem stabilen Zustand und erreichte einen allgemein kaum erwarteten Mietflächenumsatz von rund 32.000 m². Vor allem

kleine und mittelgroße Flächenanmietungen trugen zum bisher drittbesten Ergebnis der letzten 10 Jahre in Münster bei. Besonders Beratungsgesellschaften waren stark aktiv und stellten mit einem Marktanteil von knapp 30 % die dominierende Nachfrageklientel. In einem breiten Mittelfeld folgten Versicherungen, Technologieorientierte Unternehmen, Sonstige Dienstleistungen sowie Öffentliche Verwaltungen und Unternehmen aus dem Gesundheitsbereich. Das aktuell in Bau befindliche Projektvolumen mit noch nicht vermieteten Flächen ist überschaubar. Gerade einmal rund 6.000 m² von rund 13.500 m² sind noch im Angebot. Mehrere Projekte könnten allerdings zügig in Bau gehen, sofern ein ausreichender Vorvermietungsstand erreicht ist. Erwähnenswert sind u.a. das in der diesjährigen Büromarkt-Story beschriebene Revitalisierungsprojekt an der Schorlemerstraße von der CM Immobilien-Entwicklung, der York-Tower an der Ecke Yorkring / Steinfurter Straße von der BWN, der 2. Bauabschnitt des Deilmann

Parks im Gewerbepark Loddenheide sowie ein weiteres Projekt der Wohn+Stadtbau an der Catharina-Müller-Straße. Insofern besteht in der Stadt kein Mangel an interessanten Vorhaben. Da aktuell über 30.000 m² Eigennutzerflächen ebenfalls im Bau sind und voraussichtlich noch in 2005 fertig werden, wird sich das Baufertigstellungsvolumen gegenüber dem Vorjahr sogar mehr als verdoppeln.



**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

Text: Atisreal Consult GmbH, Edith Hettwer

Abbildungen: MS-Projekt, GOP, Wohn- und Stadtbau, Engel-Hähnel

