Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

Handelsimmobilienreport 2017/2018

Der Wirtschaftsförderung Münster in Kooperation mit SQM Property Consulting

MÜNSTER — B-Lagen profitieren

Der Einzelhandelsstandort Münster — attraktiv, abwechslungsreich, anders

Vielfalt und Qualität schaffen in Münster ein einzigartiges Shoppingumfeld. Jung und Alt schätzen das mannigfaltige Einzelhandelsangebot, die einladende Gastronomieszene und die erstklassigen Kultureinrichtungen. Für Handel und Investoren bleibt Münster weiterhin ein gefragter Standort.

Wachstum und Wandel

Münster ist eine wachsende, facettenreiche Stadt. Mit rund 308.000 Einwohnern und einem prognostizierten Wachstum auf 330.000 Einwohner bis zum Jahr 2030 ist die Westfalenmetropole eine lebendige Großstadt. Die rund 59.000 Studenten prägen das Stadtbild, das Urbanität und Tradition vereint. Die hohe Kaufkraft von 7,46 Mrd. € und die überdurchschnittlich hohe Einzelhandelskaufkraftkennziffer von 105,7 spiegeln die wirtschaftliche Stärke des Handelsstandortes wider. Die Zentralitätskennziffer von 133,5 demonstriert zudem die hohe Anziehungskraft der Einkaufsstadt.
Der durch den Bedeutungszuwachs des Onlinehandels bedingte Wandel im Einzelhandel schreitet auch in Münster voran. Erstmalig ist die Gesamtverkaufsfläche mit 644.606 m² im Stadtgebiet leicht rückläufig (1.946 Einzelhandelseinrichtungen) und auch in der Innenstadt liegt ein Rückgang auf 170.640 m² (612 Einzelhandelseinrichtungen) vor. Die Stadt Münster reagiert mit ihrer Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auf die nachhaltigen Veränderungen im Handel sowie die neuen rechtlichen Rahmenbedingungen durch Anpassung der Zentrenstruktur. Das aktualisierte Konzept wird somit weiterhin verlässlicher Rahmen für die Stabilisierung bzw. Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sein.

Ausweitung der Laufwege

Neben den Haupteinkaufsstraßen in Münsters Innenstadt, wie dem Prinzipalmarkt, der Salzstraße und der Ludgeristraße haben sich weitere Shoppinglagen etabliert. Durch die Fertigstellung der Bebauung des Stubengassen-Areals im Jahr 2009 sind nicht nur attraktive Handelsflächen entstanden, sondern auch ein Rundlauf, der die Top-Lagen verbindet. Durch eine strategische Quartiersentwicklung können weitere Laufwege erschlossen werden. B- und C-Lagen rücken somit in den Fokus und schaffen zusätzliche Räume für Individualität, wie an der Königsstraße oder dem Verspoel – ein Qualitätsmerkmal, das Münster schon immer ausgezeichnet hat. Auch das bedeutende kulturelle Angebot, wie an der Kulturachse rund um das LWL-Museum für Kunst und Kultur und das Kunstmuseum Pablo Picasso, lässt neue Entdeckungsräume entstehen.

Veränderungen außerhalb der City

Im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden statt acht nun sechs Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels ausgewiesen (siehe beiliegenden Plan). Die bisherigen Sonderstandorte Mersmannstiege und Robert-Bosch-Straße/DEK sind mittlerweile durch andere Nutzungen belegt. Es bleibt eine Fokussierung auf die sechs bereits ausgebildeten und leistungsfähigen Bereiche mit begrenztem Entwicklungspotential.
Die Entwicklung in Münsters Stadtteilen wurde in der Vergangenheit geprägt durch die Ansiedlung moderner Lebensmittelmärkte, einhergehend mit der Schließung kleinerer Märkte. Aktuell stellen sich die Lebensmittel-Discounter durch die Vergrößerung ihrer bestehenden Märkte – häufig mit Integration eines Backshops – neu auf. Größeres Entwicklungspotential weist der Stadtteil Gremmendorf auf. Die dortige Konversionsfläche bietet die Möglichkeit, ein Stadtteilzentrum mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter, einem Discounter und einem modernen Drogeriemarkt zu entwickeln.

Alter Steinweg
Alter Hechmarkt

Die Innenstadt

Münster ist einer der attraktivsten Handelsstandorte in Deutschland. Ambiente, Vielfalt und Erlebnischarakter sind die Stärken der Westfalenmetropole. Entwicklungspotentiale werden nicht nur in Top-Lagen genutzt, sondern immer mehr auch in den B-Lagen. Die Innenstadt entwickelt sich weiter.

Stark gefragt bei Handel und Investoren

Nationale und internationale Handelsunternehmen sorgen in den 1a-Lagen für eine hohe Flächennachfrage. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit in diesen Einkaufsstraßen rücken nun die 1b-Lagen auf der Nachfrageseite in den Fokus. Zahlreiche Flächen wurden in den zurückliegenden 24 Monaten neu vermietet. Die Entwicklung in der Innenstadt bleibt dynamisch. Der Filialisierungsgrad steigt und erreicht im Bereich der Fußgängerzone der Ludgeristraße knapp 90 %. Der Prinzipalmarkt – ebenfalls im Fokus expandierender Filialisten – bewahrt jedoch mit einem Filialsierungsgrad von 51,4 % sein individuelles Ambiente. Das Mietpreisniveau, das in den meisten deutschen Einkaufsstädten teilweise eingebrochen ist, bleibt aufgrund der Nachfragesituation in Münster überwiegend stabil (siehe Retailerplan). Für Investoren ist Münster aufgrund der guten Rahmenbedingungen ebenfalls ein gefragter Standort. Institutionelle Anleger wie auch Privatinvestoren suchen Objekte, doch die Nachfrage übersteigt weitaus das Angebot.

Mit gemeinschaftlichem Engagement in die Zukunft

Damit die Innenstadt weiterhin ein gefragter Standort bleibt, der attraktiv für seine Besucher ist, ziehen in Münster viele Akteure an einem Strang. Ein starkes Bündnis aus Händlern, Dienstleistern, Gastronomiebetreibern und Immobilieneigentümern ist die Initiative starke Innenstadt (ISI). Die Initiative wurde im Jahre 2006 gegründet und hat bisher über 200 Unterstützer, die es sich zur Aufgabe gemacht haben, innerstädtische Projekte zur Werterhaltung der Immobilien und zur Förderung des Handels umzusetzen. Zu diesem Zweck unterstützt die ISI auch die Entwicklung von Potentialräumen jenseits der Top-Lagen, um in bezahlbaren B-Lagen Raum für individuelle Handels- und Gastronomiekonzepte zu schaffen.

Profilierung durch attraktive B-Lagen

In einigen Einkaufsstraßen sind diese Veränderungen bereits sichtbar und sorgen für Individualität und Vielfalt. Im Zeitalter des Onlinehandels und der sich immer stärker ähnelnden 1a-Lagen deutscher Oberzentren kann sich Münster so auch jenseits der Hochfrequenzlagen profilieren. Durch Straßen wie die Königsstraße, der Verspoel, die Aegidiistraße oder die Hörsterstraße bleibt der Standort spannend, denn es gibt immer wieder etwas zu entdecken. Einzigartige Läden, lauschige Plätze und neue Wegebeziehungen sorgen für Flair und bereichern zunehmend die Innenstadt.
Das in Münster ansässige Immobilienberatungsunternehmen SQM Property Consulting GmbH & Co. KG hat für die Wirtschaftsförderung Münster GmbH die Bewertung der im Folgenden aufgeführten innerstädtischen Handelslagen vorgenommen.

Prinzipalmarkt

Der Prinzipalmarkt gehört zu Münsters Top 1a-Lagen. Mit seinen Giebelhäusern und den alteingesessenen exklusiven Geschäften ist er eine der beliebtesten Flaniermeilen Deutschlands. Auch neue individuelle Konzepte bereichern das Angebot und die dortige Atmosphäre.

Einzigartige Shoppingatmosphäre

Ein besonderes Flair umgibt den historischen Prinzipalmarkt, die „Gute Stube Münsters". Die Giebelhäuser mit ihren Arkadengängen, die das Einkaufen auch bei schlechtem Wetter erleichtern, erzeugen eine Shoppingatmosphäre, die die Gäste aus dem In- und Ausland begeistert. Einige gastronomische Angebote mit größerem Außenbereich und schönem Blick auf die Arkadengänge erhöhen ebenfalls die Verweilqualität. Die westliche Straßenseite ist von kleinteiligen Strukturen und größtenteils inhabergeführten und hochwertigen Geschäften, wie Zumnorde, Schnitzler und Kösters, geprägt. Dies unterstreicht auch der für eine Top 1a-Lage eher geringe Filialisierungsgrad von nur 51,4 %. Die östliche Seite zeichnet sich durch die großflächigen Handelsimmobilien mit den Mietern Appelrath & Cüpper und Modehaus Petzhold aus. Die beiden Lagen sind durch die Kopfsteinpflasterstraße, die von Bussen und vor allem Radfahrern frequentiert wird, getrennt. Obwohl der Prinzipalmarkt im innerstädtischen Ranking bezüglich der Passantenfrequenz hinter der Ludgeristraße auf Platz zwei (5.538 Personen pro Stunde) liegt, werden hier die höchsten Mieten gezahlt, denn der Prinzipalmarkt ist mit seiner Strahlkraft die exklusivste Lage Münsters und wird besonders stark nachgefragt.

Neuvermietungen

Mieterwechsel finden am Prinzipalmarkt eher selten statt. Dennoch hat mit der Schließung des traditionsreichen Café Kleimanns eine Institution Münsters den Prinzipalmarkt verlassen. Nach umfangreichem Umbau wurde die Flächen an den schwedischen Filialisten Gudrun Sjödén übergeben. Der Konzeptstore ergänzt das individuelle Angebot am Prinzipalmarkt. Ein weiterer Wechsel vollzog sich durch die Übernahme der Flächen von René Lezard durch White Stuff. Am Drubbel, der nördlichen Verlängerung des Prinzipalmarktes, hat das Eiscafé Schneeflocke die Flächen von MOX Trauringlounge übernommen. Auch hier zeigt sich, dass die individuelle Prägung der Lage durch Mieterwechsel erhalten bleibt.

Prinzipalmarkt

	Prinzipalmarkt
Lagequalität	Top 1a
Passantenfrequenz	5.538
Filialisierungsgrad	51,4

Mietpreise siehe Übersicht Retailerplan

Ludgeristraße

Die Ludgeristraße ist die Top 1a-Lage in Münsters Innenstadt. Auf der konsumigen Einkaufsstraße mit der höchsten Passantenfrequenz befinden sich zahlreiche namhafte Filialisten. Neue Mieter und die Modernisierung einiger Flächen haben auch den südlichen Teil der Straße noch einmal belebt.

Top 1a-Lage weiterhin gefragt

Die Ludgeristraße erreicht als große Fußgängerzone im Ranking der Passantenfrequenzzählung in Münster Platz 1. Im nördlichen Teil der Straße liegt die Frequenz bei 6.069 Personen pro Stunde und im südlichen Teil bei 3.561. Der Filialisierungsgrad von durchschnittlich 77,8 % macht deutlich, dass die Shoppingmeile ein gefragter Standort bei nationalen und internationalen Filialisten ist. Dies resultiert aus der Beschaffenheit der einzelnen Immobilien, die sich durch gut sichtbare Schaufenster und zeitgemäße Flächenzuschnitte auszeichnen. Die Mieten befinden sich hier auf einem stabilen Niveau (siehe Retailerplan).

Die Mieterwechsel der letzten zwei Jahre unterstreichen die Dynamik und Attraktivität der Ludgeristraße. Durch den Einzug von Hallhuber als Ersatz für Promod ist ein weiterer namhafter Filialist hinzugekommen. Zudem hat 2016 Superdry die Flächen von Esprit in den Münster Arkaden übernommen und nutzt die Möglichkeit, sich nach längerer Suche in Münster zu etablieren. In den Münster Arkaden hat ein brancheninterner Wechsel zum Designer-Schmuckgeschäft Swarovski stattgefunden. Calvin Klein Jeans hat die Flächen von Gina Laura übernommen. Gina Laura ist nun weiter südlich zu finden. Es wird deutlich, dass exklusive Geschäfte weiterhin bereit sind, die hohen Mieten in der nördlichen Lage der Ludgeristraße zu zahlen. Gegenüber den Münster Arkaden hat Rewe mit einem ToGo-Shop die Fläche von Pimkie übernommen. Hier zeigt sich eine allgemeine Veränderung in der Handelslandschaft. Der in der Vergangenheit stetig wachsende Textilanteil im Mieterbesatz ist in den A-Lagen konstant oder teilweise sogar rückläufig. Durch den neuen Mieter ONYGO, einen Damen-Sneaker-Anbieter, wird eine weitere Entwicklung am Einzelhandelsstandort Münster deutlich. Der Anbieter Snipes, der bereits an der Ludgeristraße außerhalb der Fußgängerzone liegt, setzt mit seinem Label ONYGO auf Spezialisierung, um durch ein individuelles Shoppingerlebnis der Konkurrenz aus dem Onlinehandel entgegenzuwirken. Mit dem Rückzug des Münsteraner Cafés Krimphove und der Neuvermietung an Mobilcom debitel zeigt sich zudem der anhaltende, wenn auch in Münster schwächer als an den meisten Top-Einzelhandelsstandorten, ausgeprägte Rückzug der inhabergeführten Läden.

Stärkung der benachbarten B-Lagen

Mit ihrer starken Anziehungskraft strahlt die Ludgeristraße auch auf die umliegenden kleineren Straßen aus. So konnten im Hötteweg/Königspassage Gastonomen wie Dean & David und Münsters Kaffeebar hinzugewonnen werden. Darüber hinaus setzt sich die positive Entwicklung Richtung Verspoel fort. So ist die Fläche von Strauss Innovation bereits an Rossmann weitervermietet, wodurch eine Frequenzsteigerung erwartet werden kann. Das vielfältige Angebot, wie Whiskey Dungeon, Little Buddha, Tuchhandel Christian Kemper oder Mamacocon macht den Verspoel bunt und individuell. Auch die Königsstraße hat weiter an Profil gewonnen. Im südlichen Teil hat sich mit blue tomato direkt neben dem Streetwear- und Skatergeschäft Titus ein neuer Händler aus dem Bereich „urban fashion“ angesiedelt. Weiter in Richtung Rothenburg sind die Gastronomen wie What’s Beef oder Herr Sonnenschein hinzugekommen und machen die Königsstraße neben anderen Anbietern, wie Vapiano oder Firenze, auch zu einer Gastromeile.

Ludgeristraße

	Ludgeristraße (Prinzipalmarkt bis Windthorststraße)	Ludgeristraße (Windthorststraße bis Verspoel)	Ludgeristraße (Verspoel bis Königsstraße)	Hötteweg	Klemensstraße	Windthorststraße (Ecke Ludgeristraße bis Stubengasse)	Verspoel
Lagequalität	Top 1a	1a	1b	1b	1a	B	B
Passantenfrequenz	6.069	3.561	–	1.113	2.553	1.173	684
Filialisierungsgrad	89,3	90,0	28,6	33,3	50,0	50,0	35,7

Mietpreise siehe Übersicht Retailerplan

Salzstraße

Die Salzstraße gehört zu den Top 1a-Lagen in Münster. Die Straße hat in den letzten Jahren einen Wandel durch neue Mieter vollzogen. Primark eröffnet nach Abriss und Neubau am ehemaligen Standort des Modehauses SinnLeffers seine neue Filiale und wird Einfluss auf die Passantenfrequenzen in der Innenstadt nehmen. Die Salzstraße und die angeschlossenen B-Lagen bleiben lebendig.

Magnetanbieter und individuelle Vielfalt

Die Salzstraße wird seit Jahrzehnten durch Karstadt geprägt. Das Warenhaus ist auch in Münster im Wandel – so sind neue Untermieter, wie der dm-Drogeriemarkt, in die Immobilie eingezogen. Der Wandel im Bekleidungseinzelhandel zeigt sich auch am Altstandort des Modehauses SinnLeffers. Der neue Mieter, der Fast-Fashion-Retailer Primark, wird ein überwiegend junges Publikum in die Salzstraße ziehen. Die Straße stellt zudem eine breit diversifizierte Handelslage dar; Eigentümer investieren in ihre Objekte und schaffen attraktive Fassaden und moderne Handelsflächen, wie im Objekt Salzstraße 40. Die dortigen neuen Mieter Le Creuset und My Muesli tragen zu dem modernen Image der Salzstraße bei. Bereichert wird die Shoppingmeile zudem durch Kulturbauten, wie das Stadtmuseum und den Erbdrostenhof, sowie die vielfältige Außengastronomie. Damit weckt die Salzstraße nicht nur den Entdeckergeist der Konsumenten, sondern bietet auch architektonisch gelungene Kontraste. Die Passantenfrequenz von 3.090 Personen pro Stunde im nördlichen Teil der Straße (Platz 4 im innerstädtischen Ranking) belegt, dass es sich hier um eine Top 1a-Lage handelt. Die Frequenz schwächt sich zur Promenade hin ab und liegt mit 2.307 Personen pro Stunde aber 11,2 % über dem Vorjahreswert.

Die Salzstraße bleibt somit für Einzelhändler, die sich in Münster etablieren wollen, interessant, so dass Nachvermietungen zügig realisiert werden.
Die Mietpreise haben sich nach leichten Rückgängen in der Vergangenheit auf einem konstanten Niveau etabliert.

Veränderungen in direkter Nachbarschaft

Die sich anschließenden B-Lagen entwickeln sich positiv weiter. Die Julius-Voos-Gasse wurde neu gestaltet und lädt durch Bepflanzung und Bänke zum Verweilen ein. Durch die neuen Mieter Cleo Accessoires und die Bonbonmanufaktur Bömskes befinden sich hier zwei individuelle Konzepte, sodass auch die Verbindung zum Alten Steinweg mit Filialisten wie TK MAXX oder der Supermarktkette Rewe aufgewertet wurde. Die Ansiedlung von Gastronomen im Süden des Alten Steinwegs konnte durch das Schwesterkonzept von Hans im Glück, Sausalitos, erweitert werden. Der Systemgastronom kann die Frequenz auf der Straße erhöhen, wovon die Gastromeile bis hin zum Alten Gasthaus Leve, der Pension Schmidt und der Suppenfabrik profitieren kann. Die Flächennachfrage ist am Alten Steinweg entsprechend gestiegen.

Salzstraße

	Salzstraße (Prinzipalmarkt bis Julius-Voos-Gasse)	Salzstraße (Julius-Voos-Gasse bis Erbdrostenhof)	Salzstraße (Erbdrostenhof bis Promenade)	Julius-Voos-Gasse	Alter Steinweg
Lagequalität	Top 1a	1a	1b	B	B
Passantenfrequenz	3.090	–	2.307	–	–
Filialisierungsgrad	77,3	77,3	52,0	0,0	81,8

Mietpreise siehe Übersicht Retailerplan

Rothenburg

Die Rothenburg hat sich als gefragte Shoppingmeile etabliert. Durch die Anbindung an die Top 1a-Lagen Ludgeristraße und Prinzipalmarkt ist die Straße für nationale und zunehmend auch internationale Filialisten ein gefragter Standort. Insbesondere im westlichen Teil belegt eine gestiegene Passantenfrequenz die positive Entwicklung.

Gefragte 1a-Lage

Die Rothenburg profitiert von ihrer ausgezeichneten Lage in der Innenstadt: Top 1a-Lagen einerseits und kulturelle Hotspots andererseits. Die nahegelegenen Museen, LWL-Museum für Kunst und Kultur und das Kunstmuseum Pablo Picasso, ziehen tausende Kunstliebhaber an – besonders 2017 dem Jahr der Skulptur Projekte Münster, einer weltweit beachteten Ausstellung im öffentlichen Raum. Kultur- und Shoppingtouristen sind an der Rothenburg unterwegs. Das Angebot ist vielfältig; es reicht von exklusiver Herrenmode bis hin zu trendigen Lederwaren. Im westlichen Teil der Straße liegt die Passantenfrequenz bei 3.048 Passanten pro Stunde und belegt als stabile 1a-Lage Platz 5 im innerstädtischen Ranking. Gegenüber den Vorjahren liegt zudem eine deutliche Frequenzsteigerung von 12,7 % vor. Im östlichen Teil der Rothenburg schwächt sich die Frequenz mit 2.835 Personen pro Stunde etwas ab; sie ist aber mit Rang 6 noch auf einem guten Niveau. Die Rothenburg bleibt damit auch weiterhin gefragt bei nationalen und internationalen Filialisten. Mit nun 65,2 % ist der Filialisierungsgrad entsprechend deutlich gestiegen und das Angebot ist im Wandel. Fielmann hat sich vergrößert und die Flächen des Einrichtungshauses Brigitte von Boch aufgefüllt. Mountain Warehouse hat die Flächen von Bench übernommen, und Adenauer & Co ist anstelle von easy credit vorzufinden. Das Lederwaren-Label BREE und auch One Day in Copenhagen sind nun ebenfalls hier vertreten und bereichern das Angebot in der Straße. Insgesamt ermöglichen die Individual- als auch die Filialkonzepte, die teilweise nur in wenigen deutschen Großstädten zu finden sind, ein abwechslungsreiches Einkaufserlebnis.

Angebundene Einkaufsstraßen profitieren

Von der Attraktivität der Rothenburg profitiert zunehmend auch die sich anschließende Aegidiistraße. Die Passantenfrequenz liegt hier bei 1.464 Personen pro Stunde. Es handelt sich um ein überwiegend junges Publikum, das das individuelle Angebot wie auch die Nähe zum Aasee und der Universität schätzt. Der Filialisierungsgrad beträgt entsprechend nur 11 %. Die überwiegend kleinen Ladenlokale an der Aegidiistraße werden von Filialisten nicht nachgefragt (eine Ausnahme bildet die Anmietung der ehemaligen Rossmann-Fläche durch KODi), sondern bieten besonders für Gründer mit einem ausgefallenen Konzept eine Grundlage in Münsters Innenstadt zu starten. Neben den alteingesessenen Händlern bieten sie ein kreatives Flair. Das gastronomische Angebot, wie Rick´s Café oder das Café Gasoline, bereichert weiterhin die Straße, sodass eine Entwicklung zu einem szenischen Viertel mit Kiezcharakter stattfindet.

Die an die Rothenburg angebundene Königsstraße hat sich in den letzten Jahren ebenfalls positiv entwickelt. Die Passantenfrequenz hat sich gegenüber dem Vorjahr auf 1.665 Personen pro Stunde gesteigert. Neue Gastro- und auch Handelsflächen sind in den letzten Jahren entstanden, sodass die Straße nicht mehr nur Durchfahrtsstraße ist, sondern zu Münsters Flaniermeilen gehört.

Rothenburg

	Rothenburg	Königsstraße	Aegidiistraße
Lagequalität	1a	B	B
Passantenfrequenz	3.048	1.665	1.464
Filialisierungsgrad	65,2	40,0	11,0

Mietpreise siehe Übersicht Retailerplan

Hanse Carré und Stubengasse

Das Areal Hanse Carré/Stubengasse gehört mit seinem großzügigen Platz zu den 1a-Lagen der Münsteraner Innenstadt. Es gewährleistet eine optimale Anbindung an die wichtigen Handelslagen und stärkt den Rundlauf durch die Stadt nachhaltig. Die Verleihung des Deutschen Städtebaupreises belegt zudem die architektonische Qualität des Ensembles.

Großzügiger Platz und etablierte Mieter

Das Areal Stubengasse/Hanse Carré ist durch den einladenden und weitläufigen Platz vor Karstadt Sports bis Esprit geprägt und verbindet die Ludgeri- und die Salzstraße durch eine weitere Fußgängerzone. Die Fläche hat sich zudem neben dem Domplatz aufgrund seiner Lage und guten Beschaffenheit als Veranstaltungsort z. B. für Münsters großes Stadtfest „Münster mittendrin“ etabliert. Gastronomen wie Starbucks oder Café & Bar Celona runden das Bild vom urbanen Platz ab und laden zum Verweilen ein. Die hier ansässigen großen Marken wie Esprit – das Modegeschäft hat sich gegen die Ludgeristraße und für die Stubengasse entschieden – , New Yorker oder Karstadt Sports erzielen eine hohe Anziehungskraft für die Besucher. Dies wird durch die Anbindung von Karstadt und Galeria Kaufhof mit zentralen Eingängen zur Stubengasse noch verstärkt. Die Passantenfrequenz liegt bei 2.778 Personen pro Stunde; das bedeutet Rang 8 im innerstädtischen Ranking. Entsprechend gehören Stubengasse und Hanse Carré zu Münsters 1a-Lage. Die Mieten haben leicht nachgegeben. Der Filialisierungsgrad erreicht mit 83,3 % stadtweit einen Höchstwert. Mieterwechsel sind seit der Fertigstellung des Areals kaum zu verzeichnen. Die aktuell getroffenen Entscheidungen zur langfristigen Sicherung des Standortes, wie sie Esprit und auch Görtz getroffen haben, sorgen für eine stabile Entwicklung.

Knotenpunkt für weitere Entwicklungen

Die kleineren Gassen zwischen Stubengasse und Ludgeristraße wie auch die benachbarte Windthorststraße und der Harsewinkelplatz profitieren als Verbindungswege und benachbarte Lagen von den Passantenströmen der 1b-Lagen. Hier kann der Besucher flanieren und Neues entdecken. So lädt das gastronomische Angebot in der Beginengasse zum Verweilen ein. Der Harsewinkelplatz findet zunehmend Beachtung und ebenfalls die Windthorststraße als 1b- bzw. B-Lage entwickelt ihr Potential mit teilweise neuen Mietern, wie 24Colours. Auch eine Verbindung zwischen Harsewinkelplatz, Verspoel und Beelertstiege könnte die Entwicklung zu einem Quartier mit individuellen Konzepten unterstützen.

Hanse Carré/Stubengasse

	Stubengasse	Klarissengasse	Beginengasse	Windthorststraße (Stubengasse bis Klosterstraße)
Lagequalität	Top 1a	B	1b	1b – B
Passantenfrequenz	2.778	1.443	858	2.163
Filialisierungsgrad	83,3	0,0	k. A.	30,0

Mietpreise siehe Übersicht Retailerplan

Kiepenkerl-Viertel

Im Kiepenkerl-Viertel kann der Besucher ruhig flanieren. Das Einkaufsviertel ist geprägt durch die inhabergeführten Geschäfte und durch die lauschigen, grünen Ecken an der Aa. Das abwechslungsreiche gastronomische Angebot lädt zum Verweilen und die individuellen Läden zum Stöbern ein.

Adresse für Individualität

Das Kiepenkerl–Viertel um Roggenmarkt, Bogenstraße, Bergstraße, Spiekerhof und Rosenstraße zeichnet sich durch seine lauschigen Plätze und individuellen Konzepte aus. Im Anschluss an die unruhigeren und hochfrequentierten Lagen lädt das Viertel zu einem gemütlichen Einkaufspaziergang ein, der durch Pausen in den Cafés und Restaurants abgerundet werden kann. Außergewöhnliche Läden sind hier zu finden: ein Fachgeschäft für luxuriöse Naturkosmetik, ein Kunst– und Architektur–Buchladen, Messerschmiedemeister oder ein Laden für japanisches Geschirr. Der Filialisierungsgrad ist somit sehr niedrig. Er liegt am Spiekerhof bei 21,2 % und steigt zum Roggenmarkt auf 53,3 % an. Entsprechend sind auch die Lagen zu beurteilen. Am Spiekerhof beginnt die B–Lage und wird in Richtung des Roggenmarktes zu einer 1a–Lage. Die Passantenfrequenz ist hier nicht mehr so hoch wie in den absoluten Top–Lagen. Sie liegt bei 2.793 Personen pro Stunde am Roggenmarkt und bei 1.410 am Spiekerhof.

Neue Mieter

In direkter Nachbarschaft zum alteingesessenen Restaurant Kleiner Kiepenkerl wird passend zum Umfeld der exklusive Chocolatier Lindt & Sprüngli nach Kernsanierung und Erweiterung der Immobilie Bergstraße 75 einen Store eröffnen. Im südlichen Verlauf der Bergstraße gab es zudem einen Konzeptwechsel: das Scoozi wird nun unter dem bekannten Konzept Extrablatt betrieben. In dortiger Nachbarschaft ist nach Umbaumaßnahmen Golfino eingezogen, womit ein weiteres exklusives Geschäft im Kiepenkerl–Viertel ansässig ist. Neue Mieter, die das Viertel bereichern, sind zudem Scarpe Schuhe und Juwelier Lehmkühler. Für Aufsehen hat auch der Wechsel in den ehemaligen Flächen des Dessous–Geschäfts Doris Falk gesorgt. Hier hat sich das individuelle Schuhkonzept Pomp aus Norderney nach langer Suche in Münster niedergelassen.

Kiepenkerl–Viertel

	Roggenmarkt	Spiekerhof
Lagequalität	1a	B
Passantenfrequenz	2.793	1.410
Filialisierungsgrad	53,3	21,2

Mietpreise siehe Übersicht Retailerplan

Alter Fischmarkt & Martiniviertel

Der Alte Fischmarkt als Tor zur Altstadt hat sich als Einkaufsstraße etabliert. Bekannte Fashion-Labels prägen die Straße, aber auch individuelle Konzepte, wie Münsters kleinster Souvenirshop, sind hier zu finden. In Richtung Hörsterstraße hat sich ein Standort für Familie und Kinder herausgebildet. Unweit des Kinderkaufhauses MuKK befindet sich im benachbarten Martiniviertel nun das aus dem E-Commerce kommende Unternehmen babymarkt.de.

Filialisten prägen die Lage

Durch das im Jahr 2013 eröffnete Gebäudeensemble „Alter Fischmarkt“ mit Gastronomieeinheiten im Innenhof und modernen Ladenlokalen hat sich dieser Bereich der Innenstadt zu einer gut besuchten Einkaufsstraße entwickelt. 2017 gehörte der Alte Fischmarkt mit einer Passantenfrequenz von 1.737 Personen pro Stunde jedoch nicht mehr zu den Top Ten–Lagen der Innenstadt. Insgesamt bleibt ein kleiner Teil des Alten Fischmarktes, der in direkter Nachbarschaft zum Prinzipalmarkt liegt, noch 1a–Lage. Dies schwächt sich aber ab, so dass der größere Teil der Straße die Qualität einer 1b–Lage besitzt. Im Vergleich zu anderen 1b–Lagen in Münster erreicht der Filialisierungsgrad mit 75 % den dritthöchsten Wert in der Innenstadt. Unter anderem befinden sich hier G–Star Raw, Gant, Camp David oder Peak Performance, die gegenseitig durch die Bildung einer Adresse für hochwertige Street – und Sportswear voneinander profitieren. Am Alten Fischmarkt sind nur wenige Mieterwechsel aufgetreten. Einer dieser Wechsel ist die Übernahme der Flächen des DER Reisbüros durch das Bekleidungsgeschäft Blutsgeschwister. Mieterwechsel gab es zudem im gastronomischen Bereich: das Restaurant Lilies und Sylt am Bült sind neue Mieter in Innenhoflage am Alten Fischmarkt.

Martiniviertel rückt in den Fokus

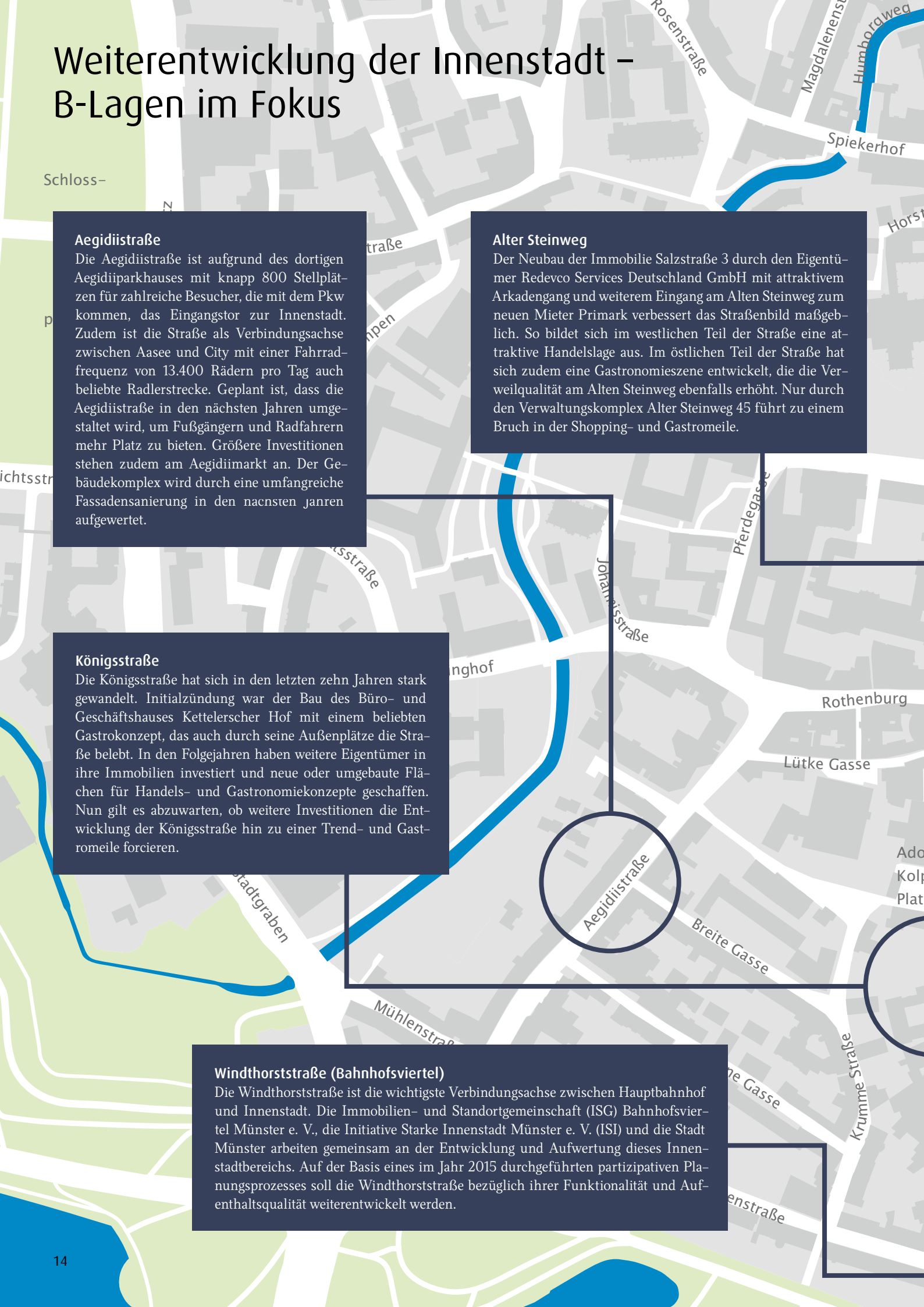
Das angrenzende Martiniviertel profitiert vom Alten Fischmarkt als etablierte Einkaufsstraße. In der Voßgasse hat sich neben der Volksbank, in der ehemaligen Fläche des Kinderkaufhauses MuKK, das Modehaus SinnLeffers niedergelassen. SinnLeffers musste aus der Salzstraße weichen, wollte jedoch in der Stadt bleiben und konnte so den Standort Münster sichern. Ein weiterer Mieterwechsel hat in der Hörsterstraße stattgefunden. Hier ist nun babymarkt.de im Sinne von „Bricks statt Klicks“ anstelle des Möbelhauses Domicil vertreten. Das Filialunternehmen mit Vertriebsschwerpunkt im E–Commerce erhöht die Frequenz im Martiniviertel und trägt zur Aufwertung der Lage bei. Die Hörsterstraße und der nördliche Teil des Alten Fischmarktes haben sich so mit MuKK und auch dem belgischen Kindermodengeschäft JBC Kids zu einem Standort für Familien– und Kinderwaren entwickelt.

Alter Fischmarkt

	Alter Fischmarkt	Hörsterstraße
Lagequalität	1b	B
Passantenfrequenz	1.737	498
Filialisierungsgrad	75,0	30,0

Mietpreise siehe Übersicht Retailerplan

Weiterentwicklung der Innenstadt – B-Lagen im Fokus



Aegidiistraße
Die Aegidiistraße ist aufgrund des dortigen Aegidiiparkhauses mit knapp 800 Stellplätzen für zahlreiche Besucher, die mit dem Pkw kommen, das Eingangstor zur Innenstadt. Zudem ist die Straße als Verbindungsachse zwischen Aasee und City mit einer Fahrradfrequenz von 13.400 Rädern pro Tag auch beliebte Radlerstrecke. Geplant ist, dass die Aegidiistraße in den nächsten Jahren umgestaltet wird, um Fußgängern und Radfahrern mehr Platz zu bieten. Größere Investitionen stehen zudem am Aegidiimarkt an. Der Gebäudekomplex wird durch eine umfangreiche Fassadensanierung in den nächsten Jahren aufgewertet.

Alter Steinweg
Der Neubau der Immobilie Salzstraße 3 durch den Eigentümer Redevco Services Deutschland GmbH mit attraktivem Arkadengang und weiterem Eingang am Alten Steinweg zum neuen Mieter Primark verbessert das Straßenbild maßgeblich. So bildet sich im westlichen Teil der Straße eine attraktive Handelslage aus. Im östlichen Teil der Straße hat sich zudem eine Gastronomieszene entwickelt, die die Verweilqualität am Alten Steinweg ebenfalls erhöht. Nur durch den Verwaltungskomplex Alter Steinweg 45 führt zu einem Bruch in der Shopping- und Gastromeile.

Königsstraße
Die Königsstraße hat sich in den letzten zehn Jahren stark gewandelt. Initialzündung war der Bau des Büro- und Geschäftshauses Kettelerscher Hof mit einem beliebten Gastrokonzept, das auch durch seine Außenplätze die Straße belebt. In den Folgejahren haben weitere Eigentümer in ihre Immobilien investiert und neue oder umgebaute Flächen für Handels- und Gastronomiekonzepte geschaffen. Nun gilt es abzuwarten, ob weitere Investitionen die Entwicklung der Königsstraße hin zu einer Trend- und Gastromeile forcieren.

Windthorststraße (Bahnhofsviertel)
Die Windthorststraße ist die wichtigste Verbindungsachse zwischen Hauptbahnhof und Innenstadt. Die Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Bahnhofsviertel Münster e. V., die Initiative Starke Innenstadt Münster e. V. (ISI) und die Stadt Münster arbeiten gemeinsam an der Entwicklung und Aufwertung dieses Innenstadtbereichs. Auf der Basis eines im Jahr 2015 durchgeführten partizipativen Planungsprozesses soll die Windthorststraße bezüglich ihrer Funktionalität und Aufenthaltsqualität weiterentwickelt werden.

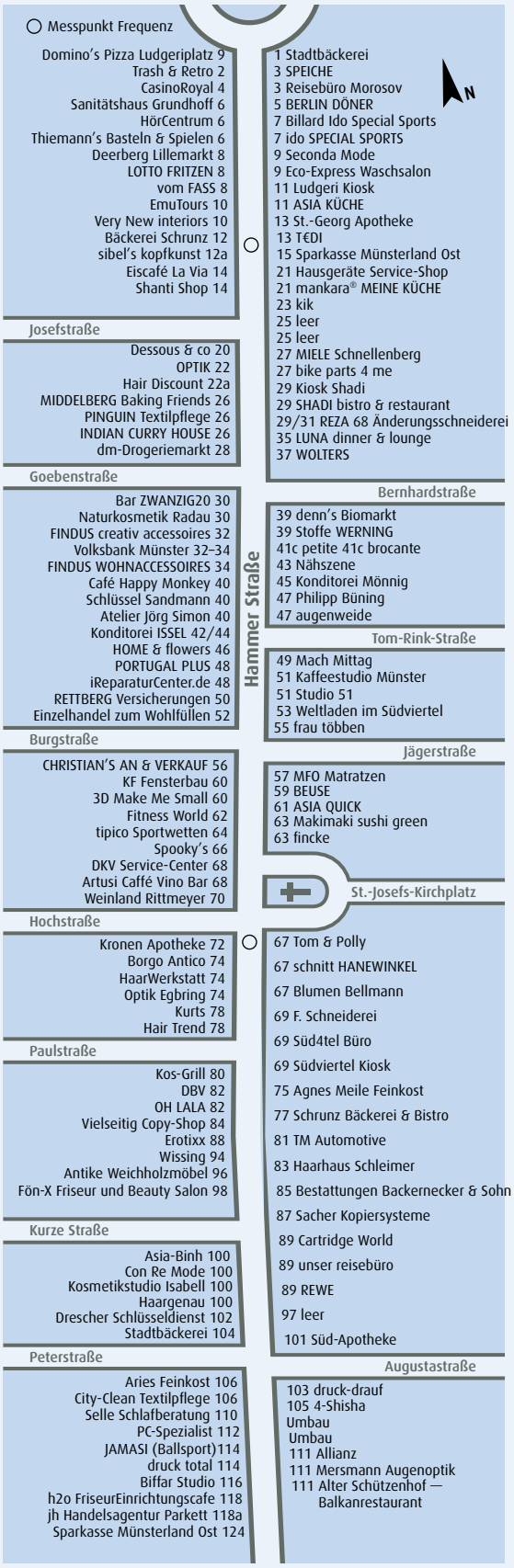
Hörsterstraße (Martiniviertel)
Eine Mischung aus Idylle und Urbanität charakterisiert die Hörsterstraße als zentrale Einkaufsstraße des Martiniviertels. Dies resultiert sowohl aus der eher kleinteiligen Struktur der Handelsflächen als auch aus den historischen Gebäuden mit reizvollen Vorplätzen. Durch ein neues Nutzungskonzept für die nördlich der Hörsterstraße liegende Parkplatzfläche besteht die Möglichkeit, das Martiniviertel weiterzuentwickeln. Ein neues Quartier hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität könnte das gesamte Viertel beleben.

Verspoel
Im Eckbereich Verspoel/Ludgeristraße baut der Privateigentümer seine Immobilie mit McDonald´s im Erdgeschoss zu einem Hostel mit 150 Betten, welches im Frühjahr 2018 eröffnet wird, um. Die Straße kann dadurch an Frequenz gewinnen und wird noch einmal bunter und individueller. Diese Entwicklung möchte auch die 2016 gegründete Interessengemeinschaft Verspoel e.V. vorantreiben. Weiterhin soll die Straße im Rahmen einer Quartierentwicklung im Zusammenspiel mit der Windthorststraße an Attraktivität gewinnen. Dies wird sowohl von privater als auch städtischer Seite unterstützt.

Bahnhofstraße (Bahnhofsviertel)
Die Bahnhofstraße steht durch zahlreiche Projekte im Bahnhofsviertel vor einem Veränderungsprozess. Wichtiger Meilenstein ist die Eröffnung des repräsentativen Empfangsgebäudes des Hauptbahnhofs mit bahnhofsaffinen Anbietern wie auch die Fertigstellung des benachbarten Hochhauses. Weitere Entwicklungen stehen im Umfeld der Bahnhofstraße an: Hotelneubauten, Umbau des ehemaligen Postgebäudes, Bebauung des Areals der ehemaligen Westfalentankstelle wie auch die Neugestaltung der Bahnhofostseite ab 2018 mit 28.000 m² Geschossfläche für Hotel, Wohnraum und Handelsflächen durch den Investor Landmarken AG.

Münsters lebhafte Straßen

Die Hammer Straße



Die Ausfallstraßen Münsters zeichnen sich durch ein vielseitiges Einzelhandels- und Gastronomieangebot aus. Zum einen sind diese Straßen Nahversorgungszentren für die angrenzenden Wohnquartiere und zum anderen eine Ergänzung zum Angebot der Innenstadt. Moderate Mieten erleichtern auch Gründern den Einstieg in den Münsteraner Markt, der dadurch an Vielfalt gewinnt.

Wolbecker Straße — multikulturelles Angebot

Jenseits des Hauptbahnhofs liegt die Wolbecker Straße, die von der Innenstadt weiter Richtung Osten durch das Hansaviertel verläuft. Das Publikum ist eher jung und genießt die urbane Atmosphäre mit dem multikulturellen Angebot. Die Passantenfrequenz liegt bei 591 Personen pro Stunde und verzeichnet seit Jahren einen positiven Trend. Die Mieten sind an der gewachsenen Handelslage relativ konstant. Diese liegen zwischen 9 €/m² und 12.50 €/m². Der vordere Teil der Wolbecker Straße, in Bahnhofsnähe, hat sich in der jüngsten Vergangenheit gewandelt. Das Geschäftshaus Wolbecker Straße 16a wurde 2016 von der Andreas-Deilmann-Familienstiftung erworben und als „Wolbecker Hof" durch neue Nutzungen aufgewertet. Zwei Gastronomiebetriebe – italienische und mexikanische Küche – sorgen für ein lebendiges Umfeld. Im Frühsommer 2017 eröffnete in den Obergeschossen zudem das Flowers Hotel mit 100 Betten und einer Rooftop-Bar, die zum Verweilen einlädt.

Warendorfer Straße — Einkaufen mit Flair

Die Warendorfer Straße verläuft vom Mauritztor ausgehend Richtung Osten. Der gewachsene Einzelhandelsstandort erstreckt sich bis zum Schifffahrter Damm. Die angrenzenden Wohnquartiere, Erpho- und Mauritzviertel, sind gefragte Wohnlagen, die sich durch eine besonders hohe Kaufkraft auszeichnen. Das Bild der Straße prägen alteingesessene Unternehmen genauso wie Jungunternehmer mit originellen und individuellen Geschäftsideen. Die Passantenfrequenz liegt bei 300 Personen pro Stunde und ist gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Die Miete liegt zwischen 9 €/m² und 13,50 €/m². Angrenzend an die Warendorfer Straße, noch innerhalb des Rings, entsteht mit dem Rudolf Carree ein neues Wohnquartier im Innenhof des ehemaligen Postgeländes. Der Gesamtkomplex wird aufgewertet, was zu einer Belebung der Warendorfer Straße führen kann. Im Frühjahr 2017 eröffnete hier bereits das Café Classique und erfreut sich mit großzügiger Außenfläche großer Beliebtheit.

Hammer Straße — Einzelhandels- und Gastronomievielfalt

Die vom Ludgeriplatz in Richtung Süden verlaufende Hammer Straße stellt bis zur Einmündung Geiststraße eine gewachsene Einzelhandelslage dar. Die Straße zeichnet sich durch eine hohe bauliche und funktionale Dichte aus und entsprechend findet sich hier eine große Einzelhandels- und Gastronomievielfalt. Der Filialisierungsgrad von knapp 30 % zeigt, dass die Straße einerseits geprägt ist durch inhabergeführte Geschäfte und andererseits auch für Filialisten ein interessanter Standort ist. In den letzten zwei Jahren hat es zahlreiche Mieterwechsel gegeben. So wurden auch die Flächen der alteingesessenen Kneipe mit Hotelbetrieb Krone neu vermietet. Mit Tom & Polly Hostel und Bar befindet sich hier nun ein junges Konzept in urbanem Umfeld. Die Hammer Straße bleibt dynamisch und auch die Passantenfrequenz entwickelt sich weiterhin positiv und beträgt nun 852 Personen pro Stunde. Die Miete liegt zwischen 10 €/m² und 16 €/m².

Entwicklung in den Stadtteilen

Die Versorgungssituation in Münsters Stadtteilen ist gut und entwickelt sich in der wachsenden Stadt kontinuierlich weiter. Im Zuge der Schaffung neuen Wohnraums entstehen auch weitere Handelsflächen in den Bezirken. Moderne Lebensmittelmärkte sowie ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen bilden attraktive Anziehungspunkte neben den traditionellen Einkaufslagen.

Hiltrup — neue Handelsflächen an Bahnhof und Marktallee

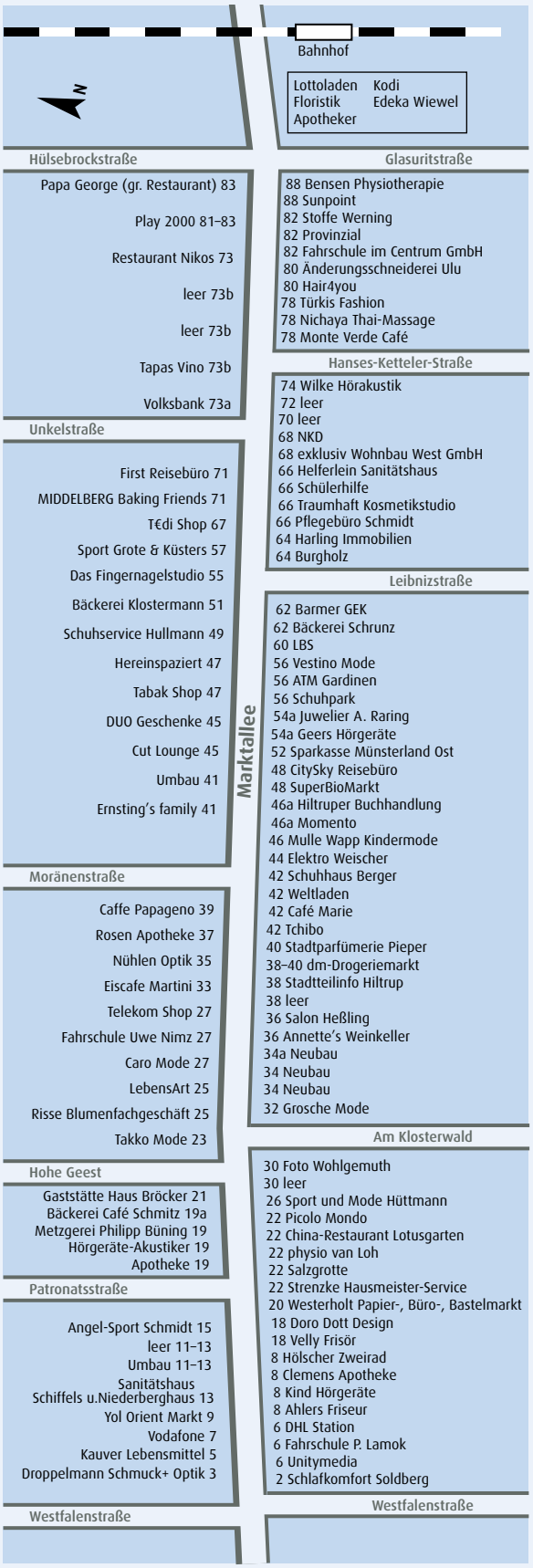
Hiltrup ist mit 37.825 Einwohnern und einer weiter wachsenden Bevölkerung bis 2025 auf 38.570 Einwohner ein dynamischer Stadtbezirk. Er stellt ein wichtiges Versorgungszentrum der Stadt Münster dar und weist mit der Eröffnung des neuen Bahnhofsareals eine zukunftsorientierte Entwicklung auf. Die Neugestaltung schafft einen attraktiven Endpunkt der Marktallee als Haupteinkaufsstraße mit Bedeutungsgewinn des östlichen Teilbereichs. Edeka Wiewel ist nach der Verlagerung von der Marktallee mit dem ca. 1.900 m² großen Markt Magnetanbieter am Bahnhof. 2017 eröffneten zudem der Discounter Kodi, eine Apotheke und ein Lotto-Laden. Lidl wird seinen Markt um ca. 500 m² erweitern. Neben Büroflächen in den Obergeschossen entsteht auf dem Areal neuer Wohnraum, über 100 Außenparkplätze, eine Stellfläche für ca. 100 Fahrräder und eine Tiefgarage mit 40 Stellplätzen.

Das gewachsene Zentrum entlang der Marktallee mit hoher städtebaulicher Dichte ist Hauptgeschäftsbereich mit insgesamt 84 Einzelhandelsbetrieben und einer Verkaufsfläche von ca. 14.600 m². Inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe, wie das Sport- und Modegeschäft Hüttmann und das Elektrofachgeschäft Weischer, prägen die Einkaufsstraße, die aber auch für Filialisten sehr interessant ist. Nach der Fertigstellung des neuen markanten Wohn- und Geschäftshauses „Clemenscarré“ an der Ecke Marktallee/Patronatsstraße sind 2017 neue Handelsflächen entstanden, die durch eine Metzgerei, eine Bäckerei, einen Hörgerätе-Akustiker und eine Apotheke belegt werden. Insgesamt wurden auf der Marktallee zahlreiche Flächen neu vermietet. Die aktuelle Passantenfrequenz der Einkaufsstraße liegt bei 612 Personen pro Stunde und ist im Vergleich zu den Vorjahren etwas rückläufig. Das Mietpreisniveau liegt auf der Marktallee bei 10 – 16 €/m².

Hafencenter — modernes Versorgungszentrum in urbaner Lage

Zwischen Hansaring und Hafenweg entsteht mit dem geplanten Hafencenter ein neues Versorgungszentrum. Die Firma Stroetmann, die die ca. 22.000 m² große Fläche erworben hat, plant die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel in der Größenordnung von 4.900 m² Verkaufsfläche. Neben einem E-Center mit ca. 3.000 m² und einem Getränkemarkt mit ca. 400 m² sollen ein Lebensmittel-Discounter mit ca. 900 m², ein Drogeriemarkt mit ca. 550 m² und eine Apotheke mit ca. 50 m² entstehen. Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie werden das Handelsangebot er-

Die Marktallee



gänzen. In den Obergeschossen sind moderne Büroflächen und 40 Wohnungen vorgesehen. Das Hafencenter wird ein breites Angebot an Waren für den täglichen Bedarf bereitstellen, und kann durch die Nutzungsvielfalt ein Begegnungspunkt für Anwohner und Angestellte aus dem Hansaviertel werden.

Gremmendorf — Weiterentwicklung durch neues York-Quartier

Am Albersloher Weg erstreckt sich das bandartige Zentrum des Stadtteils Gremmendorf (11.860 Einwohner) mit 13 Einzelhandelsbetrieben, die insgesamt eine Verkaufsfläche von ca. 1.150 m² umfassen. Auf der gegenüberliegenden Seite der stark frequentierten Straße befindet sich die ehemalige York-Kaserne, die nach Abzug der britischen Streitkräfte Ende 2012 eine Zentrumserweiterung ermöglicht. Auf dem ca. 50 ha großen Areal soll ein urbanes, vielfältig durchmischtes Stadtquartier entstehen. Ein Architektenteam um das renommierte Büro Lorenzen konnte 2014 den städtebaulichen Wettbewerb gewinnen. Es sollen ca. 1.800 neue Wohneinheiten entstehen und ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.000 m² am neuen York-Platz. Ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Lebensmitteldiscounter, ein Drogeriemarkt und weitere kleinere Läden können ein modernes, umfangreiches Handelsangebot schaffen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Quartiersentwicklung sind geschaffen. Der Erwerb des Areals vom Bund durch die städtische Gesellschaft Konvoy wird angestrebt; die entsprechenden Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind weit fortgeschritten. Das Gelände soll im weiteren Verlauf des Prozesses von dem neuen Eigentümer und privaten Investoren entwickelt werden.

Lagequalitäten

Im Handelsimmobilienreport werden Lageklassifikationen verwendet. Sie werden in Abhängigkeit von den Parametern der Passantenfrequenz, dem Mieterbesatz, dem Vorhandensein von Magnetmietern sowie der Qualität der Straßenfronten und Gebäudesubstanzen gebildet:

Top 1a-Lage: Standort mit höchster Lagequalität und höchsten Passantenfrequenzen. Der Standort verfügt über hochwertige Gebäudesubstanzen und Straßenfronten. Der Mieterbesatz ist sehr gefragt und ansprechend. Magnetmieter sorgen für ein besonders hohes Kundenaufkommen.
1a-Lage: Standort mit höherer Lagequalität und hohen Passantenfrequenzen. Gebäudesubstanzen und Straßenfronten sind hochwertig. Der Mieterbesatz ist gefragt und ansprechend. Magnetmieter sorgen für ein hohes Kundenaufkommen.
1b-Lage: Standort mit mittlerer Lagequalität und Passantenfrequenzen. Der Standort ist an eine ranghöhere Lage angeschlossen. Gebäudesubstanzen und Straßenfronten sind mit vereinzelten Abzügen relativ hochwertig. Der Mieterbesatz ist ansprechend. Gegebenenfalls sorgt ein Magnetmieter für ein erhöhtes Kundenaufkommen.
B-Lage: Standort mit geringerer Lagequalität und Passantenfrequenzen. Die Straßenfront kann Lücken aufweisen. Der Mieterbesatz übt eine eingeschränkte Anziehungskraft auf Kunden aus.
C-Lage: Nebenlagen, die sich abseits der ranghöheren Lagen befinden. Lagequalität und Passantenfrequenzen sind niedrig. Die Straßenfront ist nicht geschlossen und kann qualitative Mängel aufweisen. Der Mieterbesatz sorgt lediglich für ein lokalbegrenztes und niedriges Kundenaufkommen.

Mieten

Die aufgeführten Mietpreise (Nettokaltmieten je Quadratmeter pro Monat) dienen als Orientierungshilfe. In Abhängigkeit der individuellen Gegebenheiten des Ladenlokals wie Zuschnitt, Geschossigkeit, Schaufensterfront, Stufen, Säulen etc. sowie der kleinräumigen Lage können die Mieten höher oder niedriger ausfallen.

Passantenfrequenz

Im Auftrag der Wirtschaftsförderung Münster GmbH führt das Institut für Geographie der Universität Münster seit dem Jahr 2008 Passantenfrequenzzählungen durch. Die Ergebnisse der aktuellen Erhebung 2017 sowie die Vergleichszahlen der zurückliegenden Jahre finden Sie unter **www.wfm-muenster.de/wp-content/uploads/Passantenfrequenzen-Münster-2017.pdf**

Impressum
Herausgeberin: Wirtschaftsförderung Münster GmbH
Verantwortlich: Dr. Thomas Robbers
Text: Dr. Christina Willerding, Guido Müller, Gregor Rüther
Design/Umsetzung: www.landadesigner.de
Abbildungen: Fotografie Wattendorff, LANDA Designer, Wirtschaftsförderung Münster GmbH

Wirtschaftsförderung Münster GmbH

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

In Kooperation mit:

SQM Property Consulting

Tel: +49 251 62082-0
info@sqm.de
www.sqm.de

Filialisierungsgrad

Der Filialisierungsgrad beschreibt den prozentualen Anteil der Filialisten im Verhältnis zur Gesamtheit aller Einzelhändler vor Ort. Als Filialist gilt dabei jedes Unternehmen mit mehr als zwei Niederlassungen. Demnach zeigt der Filialisierungsgrad den Fortschritt der Verdrängung von inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften durch Filialisten an.

Einzelhandelsinformationssystem

Das Infosystem beinhaltet aktuelle Informationen über die flächendeckende Bestands- und Nutzungsstruktur des Einzelhandels sowie die Zentrenstruktur in Münster. Der Nutzer hat die Möglichkeit, sich die Standort- und Branchenstruktur des Einzelhandels auf der Basis unterschiedlicher Kartengrundlagen und -maßstäbe für die Gesamtstadt und individuell wählbare Teilräume anzeigen zu lassen. Ebenso sind für jede der über 2.000 Einzelhandelseinrichtungen konkrete Detailinformationen mit Angabe der Adresse, Branche, Hauptwarengruppe und Größenklasse der Verkaufsfläche abrufbar.
Das Einzelhandelsinformationssystem befindet sich unter **www.stadt-muenster.de/stadtplanung/einzelhandelsinformationssystem.html**

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster

Am 12.07.2017 hat der Rat der Stadt den Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts beschlossen und für die weitere Offenlegung freigegeben.
Das Konzept baut auf den Zielorientierungen und Regelungen der ersten Fortschreibung aus dem Jahr 2009 und auf dem Einzelhandelskonzept 2004 auf und entwickelt diese weiter. Es steckt den Rahmen für das städtische Handeln im Hinblick auf eine aktive Standortentwicklung und die Beurteilung von Vorhaben ab. Standortbereiche und Flächenpotentiale für den Einzelhandel werden aufgezeigt, um eine stadtverträgliche Steuerung des Handels zu gewährleisten. Das Konzept schafft somit Planungs- und Investitionssicherheit für Investoren, Einzelhändler sowie Grundstücks- bzw. Immobilieneigentümer.
Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept finden Sie unter **www.stadt-muenster.de/stadtplanung/fortschreibung-des-einzelhandels-und-zentrenkonzepts.html**

Wirtschaftsförderung Münster GmbH

Der Handelsstandort Münster 2017

Auf einen Blick

Demographische und sozioökonomische Eckdaten

Einwohner	307.842
Bevölkerungsentwicklung bis 2030	330.000
Haushalte	167.767
Anzahl Studenten	59.414
SVP Beschäftigte	160.280
SVP Beschäftigte im Handel und Gastgewerbe	25.721
Pendlersaldo	+ 47.844
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt)	5,7 %
Tagestouristen (inkl. Geschäftsreisende p. a.)	19.500.000
Übernachtungsgäste	1.323.282

Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung und Agentur für Arbeit

Kaufkraft-Kennzahlen

Kaufkraft (gesamt)	7,46 Mrd. €
Kaufkraft (gesamt) pro Einwohner	24.054 €
Kaufkraft (gesamt) pro Einwohner Index	108,2
Einzelhandelskaufkraft	1,88 Mrd. €
Einzelhandelskaufkraft pro Einwohner	6.068 €
Einzelhandelskaufkraft pro Einwohner Index	105,7
Einzelhandelsumsatz	2,21 Mrd. €
Einzelhandelsumsatz Index	141,1
Einzelhandelszentralität	133,5

Quelle: GfK GeoMarketing GmbH

Lageklassifizierung in der Innenstadt

Lage	Lagequalität	Verkaufsfläche gesamt *textil*	Anzahl Geschäfte gesamt *textil*	Magnetbetrieb	Filialisierungs-grad[1]	Mietpreis-niveau in EUR[2]
Ludgeristraße, inkl. Münster Arkaden	1a (Konsum)	59.150 *37.878*	89 *44*	Galeria Kaufhof, C & A, Peek & Cloppenburg	77,8 %	90,00 – 160,00
Prinzipalmarkt	1a (Luxus, Niveau)	19.000 *17.700*	31 *23*	AppelrathCüpper, Petzhold, Modehaus Schnitzler	51,4 %	100,00 – 180,00
Salzstraße	1a – 1b (Konsum)	24.074 *10.224*	48 *15*	Karstadt, Poertgen-Herder	67,6 %	60,00 – 130,00
Rothenburg	1a – 1b (Niveau, Konsum)	7.050 *4.100*	40 *18*	Pohland, Butlers	65,2 %	50,00 – 120,00
Alter Fischmarkt	1b (Niveau, Konsum)	6.750 *5.650*	19 *12*	MuKK, Hasardeur	75,0 %	40,00 – 65,00
Stubengasse	1a – 1b (Niveau, Konsum)	13.800 *12.350*	14 *12*	Karstadt Sport, Ventana	83,3 %	30,00 – 70,00
Roggenmarkt, Bogenstraße	1a – 1b (Niveau)	5.850 *3.250*	34 *17*	BoConcept, Glashaus	50,0 %	40,00 – 70,00
Spiekerhof	B-Lage (Niveau)	4.150 *2.500*	33 *14*	Unterwegs, Teppich von den Benken	21,2 %	25,00 – 40,00

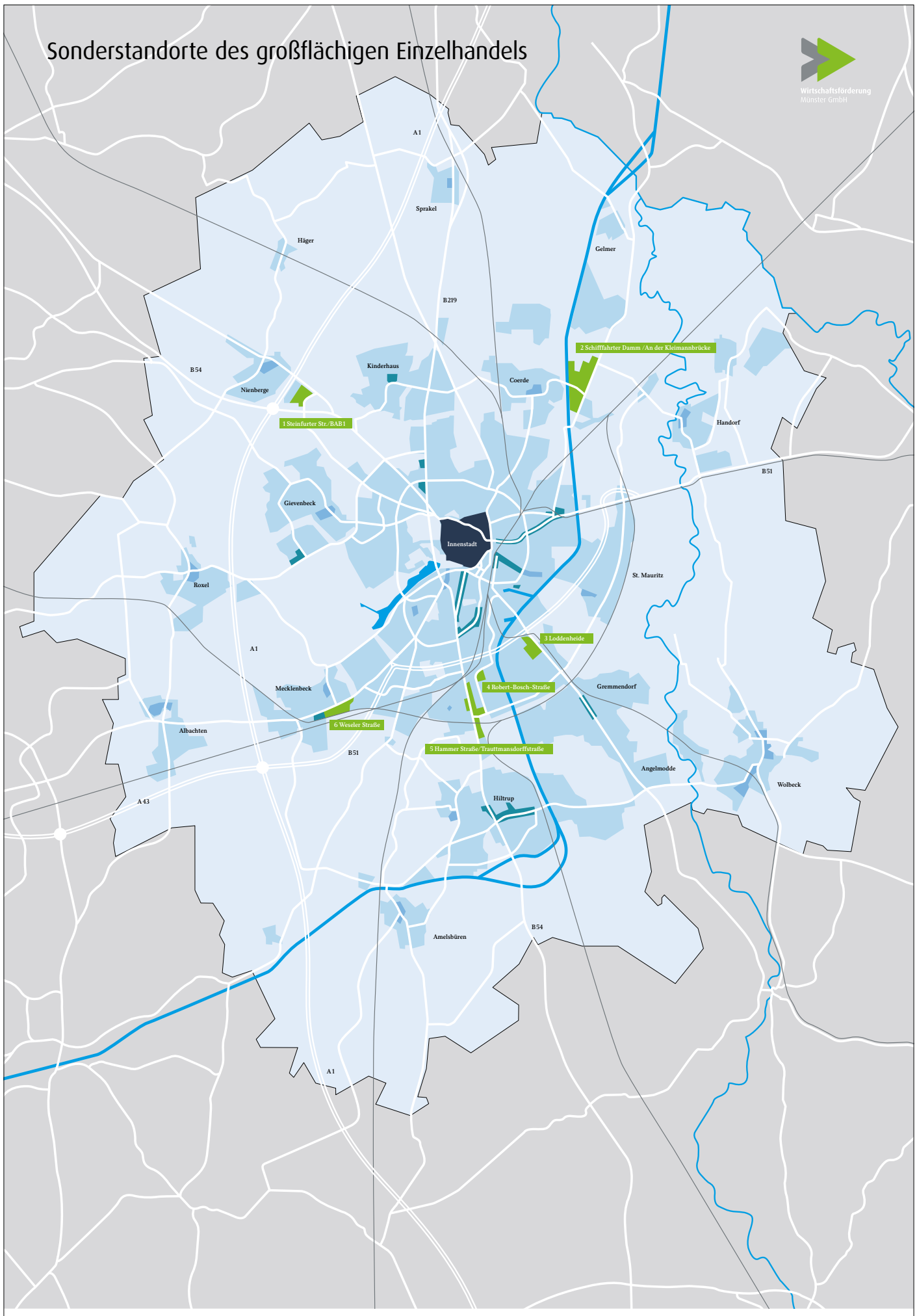
[1] Als filialisiert gelten Einzelhandelsunternehmen, die zwei oder mehr Geschäftslokale betreiben.
[2] Die Mietpreise (Nettokaltmiete pro Monat) beziehen sich auf kleine Einheiten (50 – 150m²).
In Abhängigkeit der individuellen Gegebenheiten des Ladenlokals wie Geschossigkeit, Schaufensterfront, Stufen, Säulen etc. sowie der kleinräumigen Lage können die Mieten höher oder niedriger ausfallen.

differenzierte Mietpreisübersicht siehe Retailerplan; Mietpreisniveau: SQM Property Consulting GmbH & Co. KG

Ausgewählte Neuvermietungen

Lage	Unternehmen	Branche	Vormieter	Flächengröße
Ludgeristraße, Münster Arkaden	Superdry	Textil	Esprit	ca. 1.000 m²
Prinzipalmarkt	White Stuff	Textil	René Lezard	ca. 200 m²
Prinzipalmarkt	Gudrun Sjödén	Textil	Café Kleimann	ca. 300 m²
Salzstraße	Le Creuset	Haushaltswaren	Cleo Accessoires	ca. 100 m²
Salzstraße	dm	Drogerie	Karstadt (Teilfläche)	ca. 500 m²
Rothenburg	Mountain Warehouse	Textil	Bench	ca. 450 m²

Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels



- Bebaute Fläche
- City/Innenstadt
- Stadtbereichszentrum
- Grundversorgungszentrum
- Sonderstandort/Fachmarktzentrum

0 1 2 3 km

Sonderstandorte		Kfz-Frequenz*	Gesamtverkaufsfläche	Magnet-Anbieter
		Kfz/24h	in m² (ca.)	(Verkaufsfläche in m², ca.)
1.	Steinfurter Straße/BAB 1	10.000	52.900	Einrichtungshaus Pinke (44.000)
2.	Schifffahrter Damm/ An der Kleimannbrücke	13.200	30.100	Hornbach Bau- und Gartenmarkt (10.000)
3.	Loddenheide	26.500	27.500	Blumen Risse (7.000) Marktkauf (11.960) Hellweg-Baumarkt (7.500)
4.	Robert-Bosch-Straße	12.200	10.400	Kölle Zoo (2.600) Media Markt (3.400)
5.	Hammer Straße/ Trauttmansdorffstraße	28.100	15.500	toom Baumarkt (6.500)
6.	Weseler Straße	15.100	8.400	Poco Einrichtungsmarkt (5.500)

* Verkehrszählungen 01/2017, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Kartengrundlage: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Retailerplan Innenstadt Münster

Wirtschaftsförderung Münster GmbH

SQM Property Consulting

© M. Geuß/Mahler, Köln

Stand: September 2017
Copyright: SQM Property Consulting

Mietpreisübersicht

EH-Mieten Ludgeristraße, Münster in € / m² / Monat

m² / Lagequalität	Top 1a-Lage	1a-Lage	1b-Lage	B-Lage	C-Lage
50 - 150	120 – 160	90 – 120	60 – 90	35 – 60	25 - 50
150 - 300	90 – 120	70 – 90	30 – 60	25 – 40	20 - 25
300 - 500	60 – 90	50 – 70	40 – 50	20 – 30	18 - 20
500 - 1.000	40 - 60	40 - 55	30 – 40	12 – 20	12 - 18
1.000 - 2.500	25 - 40	20 - 40	20 - 30	10 - 15	8 - 12

erstellt durch SQM Property Consulting, 31.08.2017
* Übersicht bezieht sich auf: Ludgeristraße, Hötteweg, Marienengasse, Klemenstraße, Windthorststraße (bis zur Stubengasse), Verspoel

EH-Mieten Salzstraße, Münster in € / m² / Monat

m² / Lagequalität	Top 1a-Lage	1a-Lage	1b-Lage	B-Lage	C-Lage
50 - 150	100 – 130	80 - 100	60 – 80	45 - 55	20 - 35
150 - 300	80 - 100	60 - 80	50 - 60	25 - 30	20 - 30
300 - 500	50 - 80	40 - 60	35 - 50	20 - 25	18 - 20
500 - 1.000	30 - 50	30 - 40	25 - 35	15 – 20	15 - 18
1.000 - 2.500	20 – 30	20 – 30	15 - 25	12 - 15	10 - 15

erstellt durch SQM Property Consulting, 31.08.2017
* Übersicht bezieht sich auf: Salzstraße, Bolandsgasse, Julius-Voos-Gasse, Loergasse, Ringoldsgasse, Alter Fischmarkt

EH-Mieten Hanse Carré / Stubengasse, Münster in € / m² / Monat

m² / Lagequalität	1a-Lage	1b-Lage	B-Lage	C-Lage
50 - 150	40 - 70	30 – 45	20 – 30	15 – 20
150 – 300	30 - 50	20 – 35	15 - 25	10 - 15
300 - 500	25 - 40	15 - 25	10 - 20	8 - 12
500 - 1.000	20 – 35	12 - 20	8 - 15	5 - 10
1.000 - 2.500	15 - 25	n.v.	n.v.	n.v.

erstellt durch SQM Property Consulting, 31.08.2017 - n.v. = nicht vorhanden
* Übersicht bezieht sich auf: Stubengasse, Klarissengasse, Begïnegasse, Windthorststraße (Stubengasse bis Klosterstraße), Loerstraße

EH-Mieten Prinzipalmarkt, Münster in € / m² / Monat

m² / Lagequalität	Top 1a-Lage	1a-Lage	1b-Lage	B-Lage	C-Lage
50 - 150	160 – 180	100 – 130	70 – 100	45 - 55	35 - 45
150 - 300	120 - 160	80 - 100	50 - 70	35 - 45	30 – 35
300 - 500	80 - 120	60 - 80	40 - 50	30 - 35	20 – 30
500 - 1.000	60 - 80	40 - 60	30 - 40	20 – 30	15 - 20
1.000 - 2.500	30 - 60	30 - 40	25 - 35	15 – 20	12 - 15

erstellt durch SQM Property Consulting, 31.08.2017
* Übersicht bezieht sich auf: Prinzipalmarkt, Syndikatgasse, Drubbel, Michaelisplatz

EH-Mieten Kiepenkerl-Viertel, Münster in € / m² / Monat

m² / Lagequalität	1a-Lage	1b-Lage	B-Lage	C-Lage
50 - 150	40 - 65	35 - 50	25 - 40	18 - 25
150 – 300	25 - 50	20 - 35	20 – 30	15 – 20
300 - 500	18 - 30	15 – 20	15 – 20	12 - 18
500 - 1.000	12 - 20	10 - 15	10 - 15	n.v.
1.000 - 2.500	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.

erstellt durch SQM Property Consulting, 31.08.2017 - n.v. = nicht vorhanden
* Übersicht bezieht sich auf: Roggenmarkt, Bogenstraße, Bergstraße, Spiekerhof

EH-Mieten Alter Fischmarkt/Martiniviertel Münster in € / m² / Monat

m² / Lagequalität	1b-Lage	B-Lage
50 - 150	40 - 65	20 - 35
150 - 300	25 - 40	15 - 25
300 - 500	20 - 35	10 - 20
500 - 1.000	15 - 25	8 - 12
1.000 - 2.500	10 - 18	n.v.

erstellt durch SQM Property Consulting, 31.08.2017
* Übersicht bezieht sich auf: Alter Fischmarkt, Hörsterstraße

EH-Mieten Rothenburg, Münster in € / m² / Monat

m² / Lagequalität	Top 1a-Lage	1a-Lage	1b-Lage	B-Lage	C-Lage
50 - 150	80 - 120	70 - 90	50 - 70	30 - 50	20 – 30
150 - 300	60 - 80	45 - 70	40 - 50	20 – 30	15 - 20
300 - 500	50 - 60	30 - 45	30 - 40	15 - 25	10 - 20
500 - 1.000	30 - 50	20 - 30	n.v.	n.v.	n.v.
1.000 - 2.500	20 - 30	15 - 20	n.v.	n.v.	n.v.

erstellt durch SQM Property Consulting, 31.08.2017 - n.v. = nicht vorhanden
* Übersicht bezieht sich auf: Rothenburg, Lütke Gasse, Aegidiistraße, Königstraße

www.wfm-muenster.de
www.sqm.de

www.landadesigner.de