Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

Gewerbehallenbericht 2022

der Wirtschaftsförderung Münster

Überdurchschnittliche Nachfrage – Münsters Süden im Fokus

Vorwort

Wie hat sich der Markt für Gewerbehallen in den vergangenen zwei Jahren entwickelt? Was passiert in Münsters 43 Gewerbegebieten? Diesen Fragen ist die Wirtschaftsförderung Münster GmbH (WFM) zum sechsten Mal nachgegangen.

Der aktuelle Gewerbehallenbericht informiert über das Geschehen im Segment der Lager-, Produktions- und Werkstattflächen in den Jahren 2020 und 2021. Die Aussagen zur Angebots- und Nachfragesituation richten sich insbesondere an Unternehmen und Entscheider auf Mieter- und Vermieterseite. Darüber hinaus bildet die Publikation eine Grundlage für Immobilienexperten, die Markttransparenz und valides Research benötigen.

Erneut beauftragte die WFM das Immobilienconsulting-Unternehmen BNP Paribas Real Estate Consult (BNPP REC) mit der Erhebung der Flächenumsätze sowie der zugehörigen Mietpreise. BNPP REC hat von Januar bis März 2022 die empirische Datengrundlage in Form von persönlichen und telefonischen Fachgesprächen sowie schriftlichen Abfragen erstellt. Die gewonnenen Daten und teils qualitativen Einschätzungen wurden durch WFM-Informationen ergänzt und aufbereitet.

Abgerundet wird der Bericht durch zusätzliche Kennzahlen zu den insgesamt 43 Gewerbegebieten in Münster inklusive einer Übersichtskarte.

Marktanalyse

Nachfrage unter dem Niveau von 2019

Zur Erfassung der Nachfragesituation wurden insgesamt 78 Vermietungen und Eigennutzertransaktionen für das Jahr 2021 auf Münsters Gewerbeflächenmarkt registriert. Das Gesamtvolumen der umgesetzten Nachfrage belief sich auf 69.600 m². Es liegt damit ungefähr 15 % unter dem Niveau des letzten Erhebungsjahres 2019. Im langjährigen Schnitt ist das allerdings ein leicht überdurchschnittlicher Umsatzwert für Münster.
Die Gesamtfläche setzt sich aus 53.500 m² Vermietungen und 16.100 m² Eigennutzerkäufe sowohl im Neubau als auch im Bestand zusammen. Die mit den Mietflächen gewichtete Durchschnittsmiete ist deutlich auf 5,00 €/m² monatlich gestiegen.
Für das Jahr 2020 ergibt sich ein merklich schwächeres Umsatzergebnis mit weniger Transaktionen (56) und einem niedrigeren Flächenumsatz von 43.000 m². Diese Nachfrage verteilt sich auf 25.000 m² Vermietungen und 18.000 m² Eigennutzerabschlüsse. Zu den bedeutendsten Flächenumsätzen in den Jahren 2020 und 2021 zählen folgende Transaktionen:

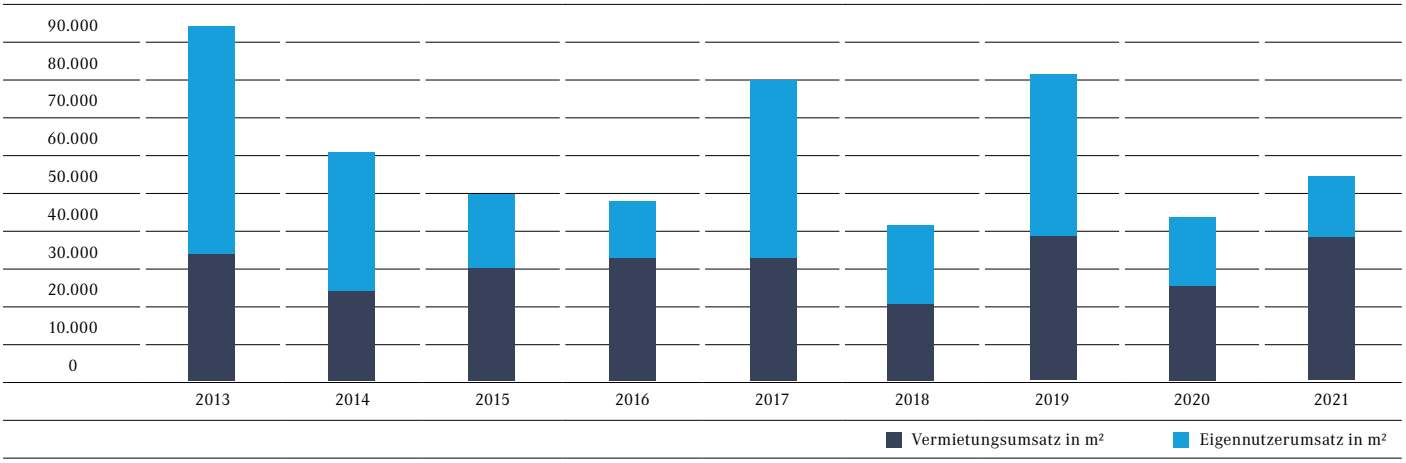
- Die Vorvermietung eines geplanten Neubaus im Industriegebiet Kesslerweg mit zirka 9.000 m² Hallen- und Bürofläche sowie die dazugehörige Vermietung im Bestand in Höhe von zirka 13.000 m².
- Die Errichtung und Vermietung eines Neubaus im Gewerbepark Loddenheide (Gustav-Stresemann-Weg) für einen Logistiker mit fast 5.000 m² Gesamtfläche.
- Das im Bau befindliche Projekt Hill-Speicher für den Kulturverein B-Side sowie den Ruderverein Münster von 1882 e.V.. Realisiert werden insgesamt rund 4.600 m² gemischt genutzte Flächen für Bootslager, Veranstaltungsräume, Werkstätten, Büros etc.. Gesteuert und realisiert wird das Projekt durch die Wirtschaftsförderung Münster GmbH und den Ruderverein.
- Ein für den Eigennutz im Hansa BusinessPark errichtetes Autohaus mit mehr als 3.000 m².
- Der Eigennutzer LapStore mit ebenfalls mehr als 3.000 m² Lager-, Werkstatt- und Büroflächen in Münster-Wolbeck im Gewerbegebiet Östliche Münsterstraße (Amelunxenstraße).
- Eine Anmietung im Dahlweg mit knapp 3.000 m² aus dem Automotive-Sektor.
- Der Umzug und die Anmietung eines Fitnessstudios in der Hammer Straße mit über 2.000 m².

Im Durchschnitt der vergangenen neun Jahre lag der Vermietungsumsatz bei 32.500 m², annähernd auf Augenhöhe mit dem Eigennutzerumsatz von 31.000 m². Der Gesamtflächenumsatz scheint sich langfristig für Münster bei über 60.000 m² einzupendeln.

Da Münster aufgrund seiner geographischen Lage nicht zu den logistischen Drehkreuzen in Deutschland zählt, wird die Hallennachfrage stets begrenzt sein. Auch der Boom der Logistikbranche, ausgelöst durch den Boom im E-Commerce als Folge der Corona-Pandemie, ging an Münster tendenziell eher vorbei. Aber die bereits seit Jahren positive Wirtschaftsentwicklung in Münster begünstigt eine stabile Gesamtnachfrage im Hallensegment. Belegt wird dieser Kurs durch die vorliegenden Umsatzzahlen.

So blieb der reine Vermietungsumsatz seit 2013 mit Ausnahme von 2018 relativ stabil, während die Eigennutzer eine hohe Schwankungsbreite aufweisen. Der münsterische Vermietungsmarkt mit Gewerbehallen, so lässt sich nach elf Jahren Marktbeobachtung festhalten, bewegt sich auf einem zwar begrenzten, aber dafür stabilen Niveau von über 30.000 m² jährlich.
Der Gesamtflächenumsatz von 69.600 m² im Jahr 2021 setzt sich aus 60.600 m² Hallenflächen- und 9.000 m² Büro-, Ausstellungs- und Serviceflächenumsatz zusammen. Für das Jahr 2020 ergibt sich ein Umsatzverhältnis von 36.400 m² Hallen- zu 6.600 m² Büro-, Ausstellungs- und Serviceflächen.

Entwicklung des Hallenflächenumsatzes 2013–2021



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

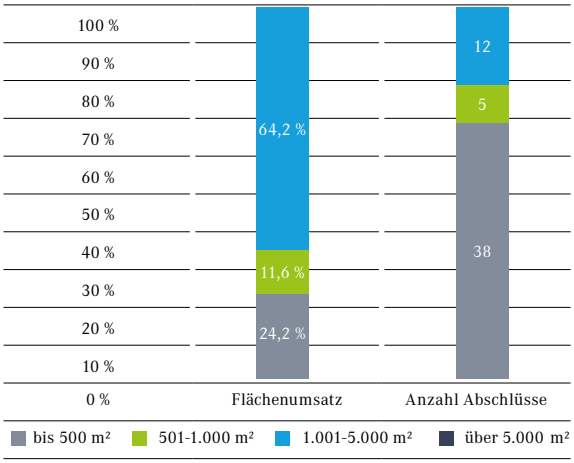
Klein bringt Verträge – Groß bringt Fläche

Wie auch in den vorhergehenden Jahren dominieren bei der nach Größenklassen differenzierten Nachfrageanalyse erwartungsgemäß die größeren Flächen über 1.000 m² in den Jahren 2020 und 2021. Hinsichtlich der Anzahl der Abschlüsse überwiegt die Größenkategorie bis 500 m².

Auffällig im Vergleich der vergangenen beiden Jahre mit den vorhergehenden Jahren ist der Anstieg der Abschlüsse bei einem gleichzeitig leichten Rückgang der Umsätze. Dies resultiert deutlich in einem Rückgang der durchschnittlichen Flächengröße je Abschluss. So lag dieser im Jahr 2020 und 2021 bei jeweils zirka 800 m², während er in den vorhergehenden Jahren in der Regel bei 1.200 bis 1.600 m² lag.

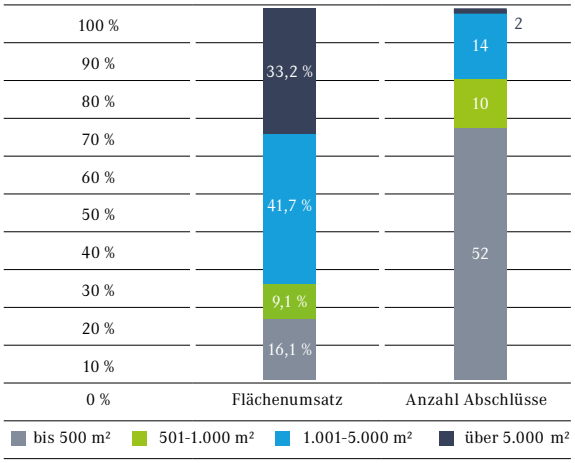
Es waren also vor allem die Bewegungen in den kleineren und mittleren Flächenklassen, die zum Umsatz beigetragen haben. So wurde 2020 erstmals seit 2013 keinerlei Umsatz in der Größenklasse über 5.000 m² registriert. Diese „Ruhe“ im Markt bei gleichzeitig sehr vielen Anfragen für kleinteilige Vermietungen bestätigten auch diverse Marktteilnehmer in Münster.

Hallenflächenumsatz 2020 nach Größenkategorien



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Hallenflächenumsatz 2021 nach Größenkategorien



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Handel und Produktion sind Flächennachfrager

Der umsatzstärkste Sektor in Münster im Jahr 2021 war mit großem Abstand der Handel. Zurückzuführen ist das vor allem auf die großflächigen Vorvermietungen im Kesslerweg. Im Jahr 2020 war dagegen die Branche Transport und Verkehr mit einem Anteil von knapp einem Drittel der dominierende Sektor. Verantwortlich hierfür waren unter anderem die Logistiker auf der Loddenheide, in der Fuggerstraße sowie in der Harkortstraße. Erfahrungsgemäß schwankt die Aufteilung der Nachfrage nach Branchen zwischen den Jahren deutlich – wie auch in Münster. Zur Abbildung des langfristigen Trends wurde daher der bisher insgesamt erfasste Gewerbeflächenumsatz der Jahre 2011 bis 2021 nach Branchen differenziert ausgewertet. Im Ergebnis haben sich die beiden Sektoren Handel sowie Produktion/Fertigung als die beiden Leitbranchen für Münster etabliert. Der Handel und hier vor allem der E-Commerce stellen einen wichtigen Treiber im Gewerbehallenmarkt dar. Beide Sektoren zusammen stehen für rund 53 % der Nachfrage. Auf dem dritten Platz folgt die Branche Sonstige. Im Segment Transport und Verkehr (Logistikdienstleister) fällt der langfristige Anteil mit rund 15 % im bundesweiten Vergleich unterdurchschnittlich aus.

Hallenflächenumsatz nach Größenkategorien 2021/2020

Größenkategorien	Gesamtflächenumsatz in m²		Anzahl der Abschlüsse	
	2021	2020	2021	2020
bis 500 m²	11.200	10.400	52	38
501-1.000 m²	6.300	5.000	10	6
1.001-5.000 m²	29.000	27.600	14	12
über 5.000 m²	23.100	0	2	0
Summe	**69.600**	**43.000**	**78**	**56**

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Hallenflächenumsatz nach Branchen 2021

Branchen	Gesamtflächen-umsatz in m²	Anteil in %	Anzahl der Abschlüsse
Baugewerbe/Handwerk/Baunebengewerbe	4.500	6,5 %	15
Handelsunternehmen	34.800	50,0 %	23
Produktion/Fertigung	8.000	11,5 %	9
Sonstige	17.300	24,9 %	20
Transport/Verkehr	4.800	6,9 %	10
Ver- und Entsorgung	3.200	7,7	1
Summe	**69.600**	**100**	**78**

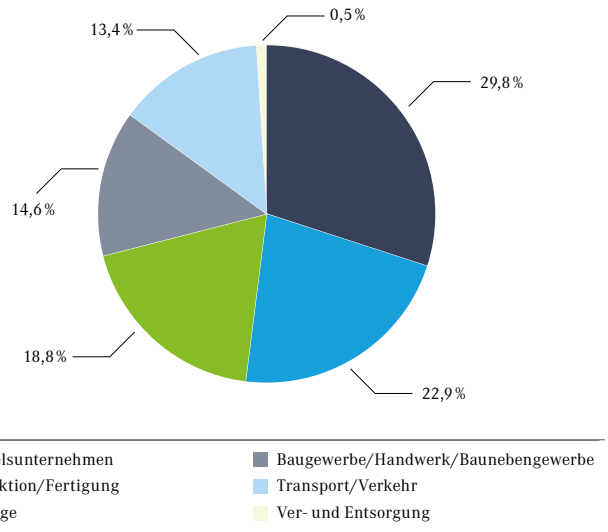
Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Hallenflächenumsatz nach Branchen 2020

Branchen	Gesamtflächen-umsatz in m²	Anteil in %	Anzahl der Abschlüsse
Baugewerbe/Handwerk/Baunebengewerbe	5.500	12,8 %	11
Handelsunternehmen	7.900	18,4 %	11
Produktion/Fertigung	3.600	8,4 %	6
Sonstige	12.300	28,6 %	16
Transport/Verkehr	13.700	31,9 %	12
Summe	**43.000**	**100**	**56**

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Hallenflächenumsatz nach Branchen 2013–2021



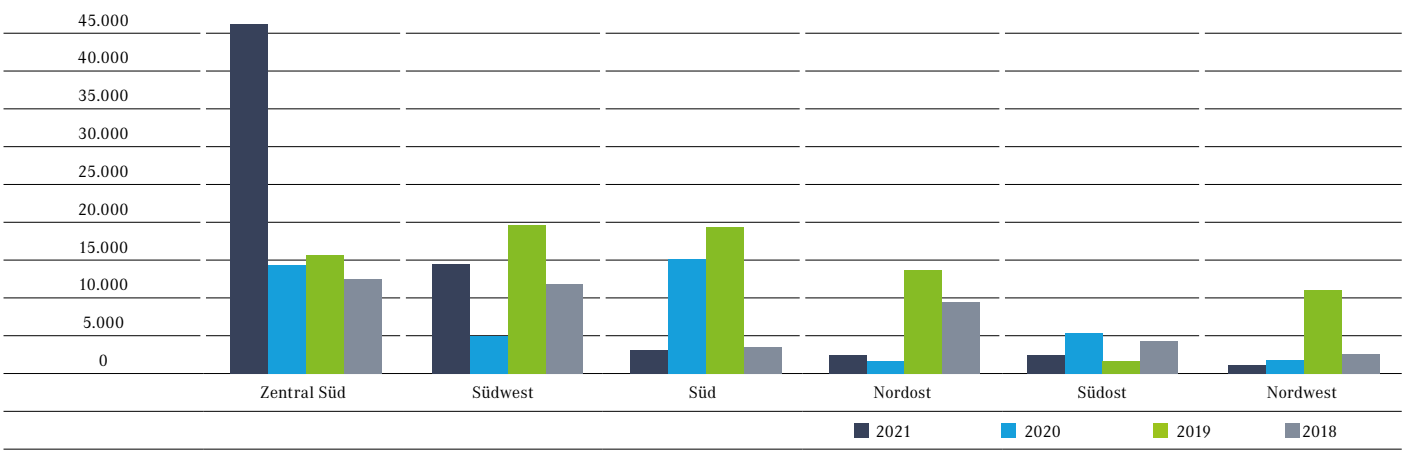
Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Der Hallenflächenmarkt zieht Richtung Süden

Die Analyse des Hallenflächenumsatzes inklusive der zugehörigen Büro-, Ausstellungs- und Serviceflächen für die vergangenen zwei Jahre nach ihrer räumlichen Verteilung in Münster zeigt einen deutlichen Schwerpunkt der Nachfrage in der Gebietslage Zentral Süd mit einem Anteil von mehr als der Hälfte des Gesamtumsatzes. Ebenfalls von Bedeutung waren die zwei Gewerbegebietslagen Südwest und Süd mit einem Anteil von 17 bzw. 16 %. Zurückzuführen ist das primär auf die zentrale oder Autobahn nahe Lage sowie auf die Verfügbarkeit von Grundstücksflächen wie im Hansa-BusinessPark bei Münster-Amelsbüren.

Nach wie vor ist der Hallenflächenmarkt in Münster durch ein limitiertes Angebot beschränkt. Die räumliche Verteilung spiegelt

Hallenflächenumsatz nach Gewerbegebietslagen 2018-2021



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Hallenflächenumsatz nach Gewerbegebietslagen 2020 und 2021				
Gewerbegebietslage	**Gesamtflächen-umsatz in m²**	**Anteil in %**	**Gesamtflächen-umsatz in m²**	**Anteil in %**
	2020		**2021**	
Nordost	1.600	3,7	2.500	3,6
Nordwest	1.800	4,2	800	1,1
Süd	15.100	35,1	3.100	4,5
Südost	5.300	12,3	2.500	3,6
Südwest	4.900	11,4	14.500	20,8
Zentral Süd	14.300	33,3	46.200	66,4
Summe	**43.000**	**100**	**69.600**	**100**

Hallenflächenumsatz nach Gewerbegebietslagen 2018–2021				
Gewerbegebietslage	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Zentral Süd	12.500	15.500	14.300	46.200
Südwest	11.800	19.800	4.900	14.500
Süd	3.500	19.700	15.100	3.100
Nordost	9.400	14.600	1.600	2.500
Südost	2.000	1.500	5.300	2.500
Nordwest	2.600	11.100	1.800	800
Summe	**41.800**	**82.200**	**43.000**	**69.600**

Quellen: jeweils BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

insofern auch die Verfügbarkeit wider. Verfestigt hat sich allerdings eindeutig der Trend in Richtung Süden. Der vor zwei Jahren zu beobachtende neue Trend eines Ansiedlungsschwerpunkts für Eigennutzer im Nordosten, im Hessenbusch, hat sich in den vergangenen zwei Jahren nicht fortgesetzt.

Im Vergleich der nach Gewerbegebietslagen differenzierten Umsätze der vergangenen vier Jahre konnte neben den drei bereits erwähnten zentralen bzw. südwestlichen Teilmärkten nur Nordost nennenswerte Umsätze verbuchen. Der Südosten verfügt über zu wenige Gewerbegebiete und ist von der Autobahn zu weit entfernt, um höhere Ergebnisse zu erzielen. Insgesamt kann aber nach wie vor angenommen werden, dass höhere Umsätze im Norden bei entsprechend höherem Angebot möglich gewesen wären.

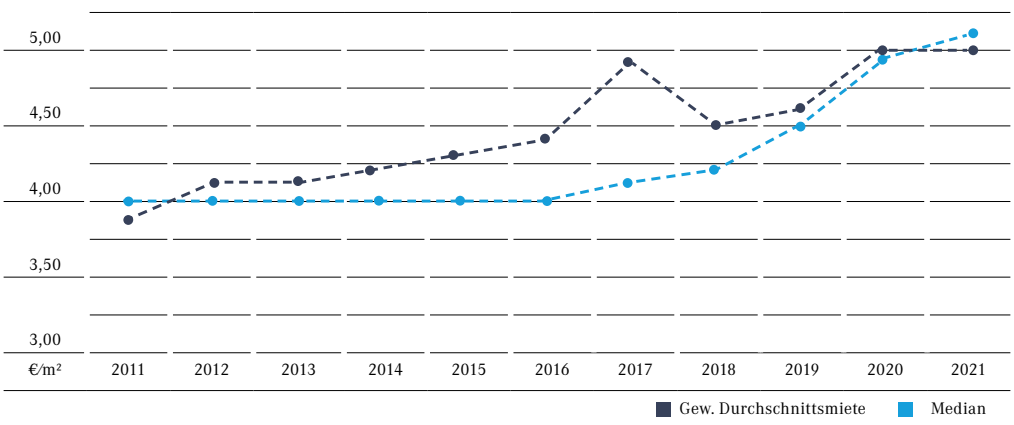
Mietpreissituation

Eine Mietpreisdifferenzierung zwischen Hallen- und Büroflächen in einem Objekt findet auf Münsters Markt nur in den seltensten Fällen statt. In der Tendenz liegt der Büroflächenpreis jedoch zumeist um 1,00 bis 2,00 €/m² über dem Hallenpreis.
Die Untergrenze für sehr einfache Kaltlager liegt seit Beginn der Marktbeobachtung im Jahr 2011 kontinuierlich bei ca. 2,00 €/m². Allerdings wurden zu diesem äußerst niedrigen Einstiegspreis kaum noch Vermietungen registriert. Für diese einfache Lagerkategorie kann der Mietwert jedoch bei entsprechender Lagequalität auf bis zu 3,50 €/m² ansteigen. Die mittlere Mietpreiserwartung für eine Standardfläche wird mit zirka 4,50 €/m² angegeben. Die Höchstmiete für Gewerbehallen, die in Verbindung mit Büroflächen angemietet werden, stieg im Jahr 2020 um 0,50 €/m² auf aktuell 7,00 €/m².
In den Jahren 2020 und 2021 wurde der höchste Durchschnittsmietpreis in der Gewerbegebietslage Südost erzielt. Das lag an einer Vielzahl kleinteiliger Vermietungen im Neubausegment mit entsprechend hohen Mietpreisen.
Zentral Süd weist die größte Mietpreisspanne auf. Diese sehr beliebte Gewerbegebietslage bietet alles – vom einfachen Kaltlager bis hin zur Neubauplanung. Die in den meisten Teilmärkten recht breite Mietpreisspanne belegt die hohe Abhängigkeit der Gewerbemieten von der Objektqualität und den demgegenüber geringeren Einfluss der Lagequalität.

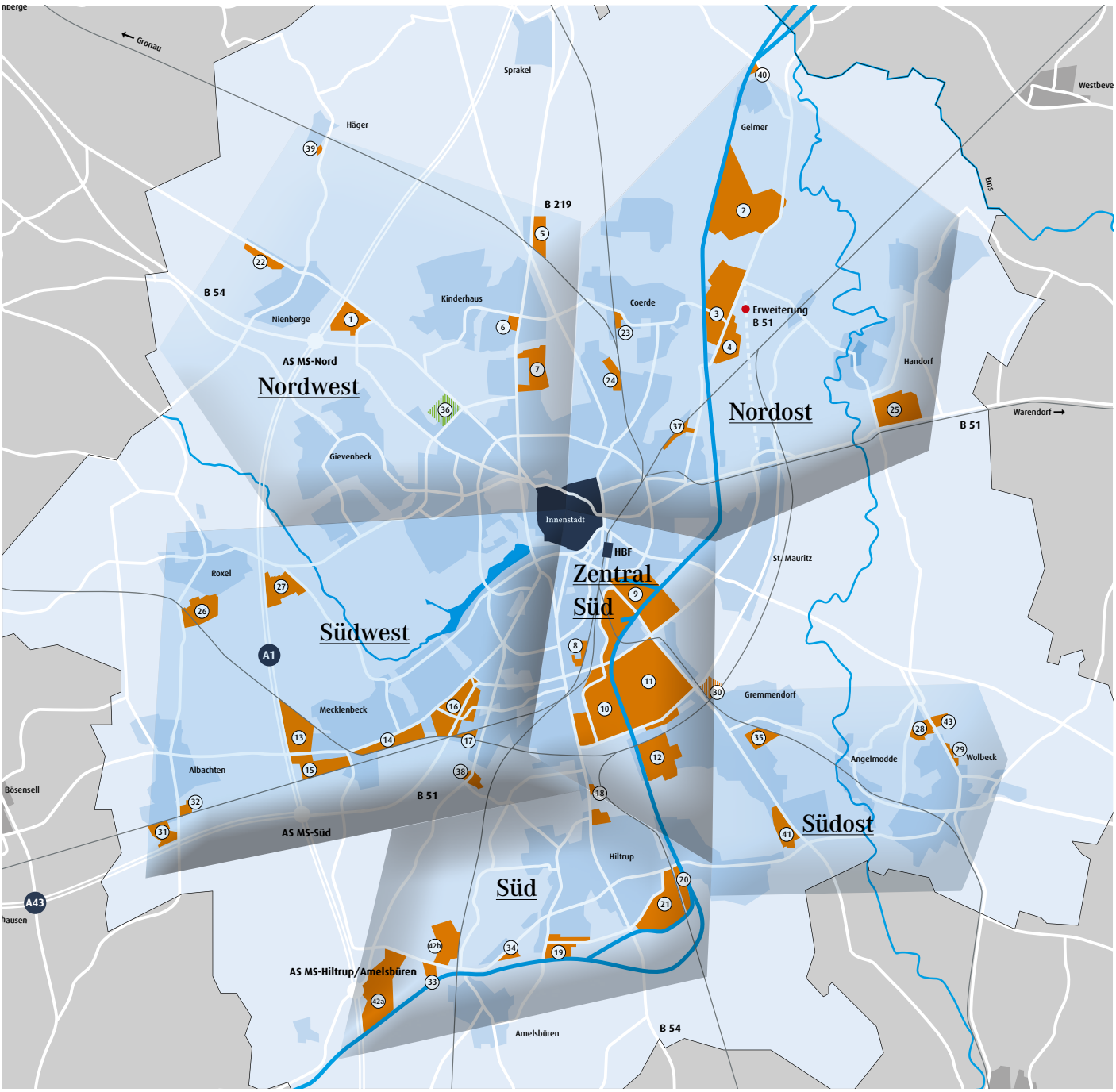
Neubauten heben die Durchschnittspreise an

Auch wenn der Logistikboom in Münster wenig Spuren im Nachfragevolumen hinterlassen hat, so sind die Mieten dennoch signifikant gestiegen. Insbesondere im Fall von Neubauten wurden fast durchgängig Mieten über 6,00 €/m² erzielt. Von Seiten der münsterischen Marktteilnehmer wurde jedoch eher auf moderate Mietpreissteigerungen hingewiesen. Dies mag vorrangig für den Bestand auch gelten. Doch die Neubauten konnten den Durchschnittspreis deutlich anheben. Dies spiegelt sich auch in der gewichteten Durchschnittsmiete wider, die um rund 0,40 €/m² im Jahr 2020 gestiegen ist und im Jahr 2021 stabil blieb.
Der Median, der quasi als Zentralwert oder Schwerpunkt einer Datenreihe von Mietpreisen interpretiert werden kann, stieg im Jahr 2020 um 0,40 €/m² sowie im Jahr 2021 um weitere 0,30 €/m² an. Beide Werte, Mittelwert und Median, zeigen auf, dass steigende Baukosten und Grundstückspreise auch in Münster die Mietpreise antreiben. Für die zukünftige Entwicklung wird von weiterhin leicht steigenden Mieten ausgegangen.

Mietpreisentwicklung 2011–2021



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



Nordwest	
Nachfrage	2.600 m²
Durchschnittsmiete	4,70 €/m²
Median	4,20 €/m²
Mietspanne	3,50–6,75 €/m²

Südwest	
Nachfrage	19.400 m²
Durchschnittsmiete	4,90 €/m²
Median	5,50 €/m²
Mietspanne	4,00–7,00 €/m²

Süd	
Nachfrage	18.200 m²
Durchschnittsmiete	5,00 €/m²
Median	5,50 €/m²
Mietspanne	3,50-7,00 €/m²

Nordost	
Nachfrage	4.100 m²
Durchschnittsmiete	4,70 €/m²
Median	4,20 €/m²
Mietspanne	3,50–6,75 €/m²

Zentral Süd	
Nachfrage	60.500 m²
Durchschnittsmiete	4,90 €/m²
Median	4,30 €/m²
Mietspanne	2,00–7,00 €/m²

Südost	
Nachfrage	7.800 m²
Durchschnittsmiete	6,20 €/m²
Median	5,90 €/m²
Mietspanne	5,00–7,00 €/m²

Die Werte gelten für die Jahre 2020 und 2021 – Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Gewerbegebiete in Münster

Über das Münsteraner Stadtgebiet verteilen sich insgesamt 43 Gewerbegebiete, die hinsichtlich Alter, Größe und Anzahl sowie Art der ansässigen Unternehmungen eine hohe Vielfalt ausweisen. Die Übersichtskarte gibt interessierten Unternehmen einen schnellen Überblick über die Lage der Gewerbegebiete innerhalb des Münsteraner Stadtgebietes. Ergänzende Informationen zu Erreichbarkeiten, den einschlägigen Bebauungsplänen und Bodenrichtwerten sowie zu Verkehrsfrequenzen gehen aus der zugehörigen Datentabelle auf der Rückseite hervor.

Glossar

Gewerbegebiet
Der Begriff Gewerbegebiet wird in dem vorliegenden Bericht in einem übergeordneten Sinn verwandt. Er umfasst Teile des Münsteraner Stadtgebietes, die primär durch Gewerbebetriebe gekennzeichnet sind bzw. primär zur Ansiedlung dieser zur Verfügung stehen. Die erfassten Gebiete umfassen Baugebiete mit Industriegebiets- und Gewerbegebietsausweisung (GI und GE) im bauordnungsrechtlichen Sinn, zum Teil aber auch Misch- und Kerngebietsflächen (MI und MK).

Vermietungsergebnis
Zum Vermietungsergebnis zählen die Flächen, die bis zum 31.12.2020 bzw. 31.12.2021 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
Gewerbehallenflächenumsätze in Form von Kauf einer Liegenschaft oder Neubau eines Produktions-, Lager oder Werkstattgebäudes 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.

Gewerbehallenumsatz
Der Gewerbehallenumsatz setzt sich aus dem Vermietungsergebnis plus Eigennutzer zusammen. Flächenumsatz und Nachfrage werden in dem vorliegenden Marktbericht synonym verwandt. Wobei unter Nachfrage nicht Flächenanfragen sondern realisierter Gewerbehallenverbrauch verstanden wird.

Mieten
Die Mieten beziehen sich auf Verträge, die im Jahr 2018 und 2019 abgeschlossen wurden. Es handelt sich um nominale Nettokaltmieten je Quadratmeter vermietbarer Fläche pro Monat.

Spitzenmiete
Die Spitzenmiete bezieht sich auf das oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3-5 % des Vermietungsumsatzes (in m^2), aus dem ein Mittelwert gebildet wird.

Durchschnittsmiete
Zur Berechnung der Durchschnittsmiete werden die einzelnen Mietpreise aller im Berichtszeitraum abgeschlossenen Mietverträge mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und ein Mittelwert errechnet.

Median
Derjenige Wert, der das Zentrum einer Verteilung misst. In einer geordneten Liste (in diesem Fall einer Mietpreisliste in €/m^2) teilt der Median die Liste in zwei gleich große Hälften. 50 % der Werte liegen jeweils oberhalb und unterhalb des Medians. Der Median wird weniger von statistischen Ausreißern beeinflusst als z.B. das arithmetische Mittel.

Bodenrichtwert
Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). In der Tabelle der Rückseite der Gewerbegebietskarte sind aus Gründen der Übersichtlichkeit nur die Art der Nutzung sowie der Richtwert in €/m^2 angegeben. Weitere Differenzierungsmerkmale, wie z. B. das Maß der baulichen Nutzung oder die Abgrenzung von verschiedenen Bodenrichtwertzonen innerhalb eines Gewerbegebietes, müssen separat in der Bodenrichtwertkarte nachgeschaut werden.

Impressum

Herausgeberin:
Wirtschaftsförderung Münster GmbH,
Steinfurter Straße 60a • D-48149 Münster
Telefon +49 251 68642-0
Telefax +49 251 68642-19
info@wfm-muenster.de
www.wfm-muenster.de
Verantwortlich: Enno Fuchs

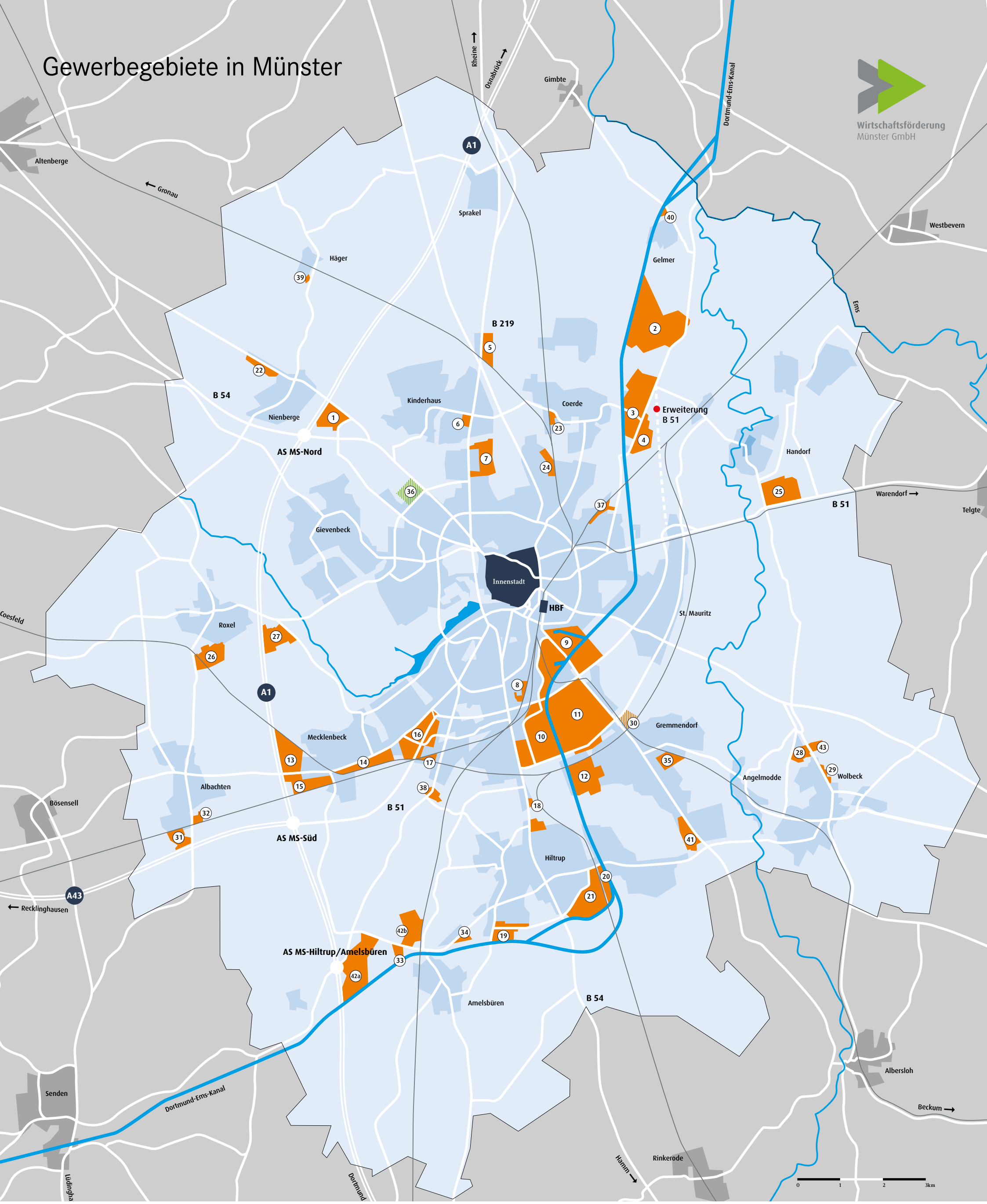
Text:
BNP Paribas Real Estate Consult GmbH, Wirtschaftsförderung Münster GmbH

Gestaltung:
www.landadesigner.de

Fotonachweise:
Wirtschaftsförderung Münster GmbH, ARTVISU Artur Krause

www.wfm-muenster.de

Gewerbegebiete in Münster



1. Nienberge - Steinfurter Straße
2. Nord - Hessenweg
3. Nord - Kleimannbrücke
4. Nord - Schiffahrter Damm
5. Grevener Straße - Coermühle
6. Grevener Straße - Westhoffstraße
7. Grevener Straße - Nienkamp
8. Mitte - Dahlweg
9. Mitte - Hafen
10. Süd - Siemensstraße
11. Süd - Loddenheide
12. Süd - Höltenweg
13. Weseler Straße - An der Hansalinie
14. Weseler Straße - Mitte
15. Weseler Straße - Harkortstraße
16. Weseler Straße - Mersmannstiege
17. Buldernweg
18. Hiltrup - Merkureck
19. Hiltrup - Hansestraße
20. Hiltrup - Nobelstraße
21. Hiltrup - Bahnhof
22. Nienberge - Feldstiege
23. Kiesekampweg
24. Zentrum Nord
25. Handorf - Gildenstraße
26. Roxel - Nottulner Landweg
27. Roxel - Im Derdel
28. Wolbeck - An der Windmühle
29. Wolbeck - Münsterstraße
30. Süd - Heumannsweg (in Entw.)
31. Albachten - Steinbrede
32. Albachten - Sendener Stiege
33. Amelsbüren - Gropiusstraße
34. Amelsbüren - Amelsbürener Straße
35. Gremmendorf - Paul-Engelhard-Weg
36. Technologiepark
37. Dieckstraße
38. Grafschaft
39. Nienberge - Häger
40. Gelmer
41. Angelmodde - Osttor
42. Hansa-BusinessPark
43. Wolbeck - östlich Münsterstraße

Legende

- Gewerbegebiet
- SO-Gebiet Technologie
- in Entwicklung

Gewerbe-gebiet – Nr.	Gewerbegebiet - Bezeichnung	Gewerbe-gebietslage	Fahrzeit BAB-Anschluss/Hbf MS in min. (ca.)	Bodenrichtwert** in €/m² (2020)	Bodenrichtwert** in €/m² (2022)	Entwicklung	Verkehrsstärke* in Kfz/24h (Stand Feb 2020)
1	Nienberge - Steinfurter Straße	NW	5/15	GE 95	GE 95	→	7.200
2	Nord - Hessenweg	NE	10/20	GI 60	GI 60	→	16.600
3	Nord - Kleimannbrücke	NE	15/15	GE 75/85	GE 75/85	→	15.000
4	Nord - Schiffahrter Damm	NE	15/15	GE 85	GE 85	→	15.000
5	Grevener Straße - Coermühle	NW	10/15	GE 60	GE 60	→	13.800
6	Grevener Straße - Westhoffstraße	NW	10/10	GE 70	GE 70	→	19.500
7	Grevener Straße - Nienkamp	NW	10/10	GE 70/85	GE 70/85	→	20.700
8	Mitte - Dahlweg	ZS	5/5	GE 75	GE 75	→	14.000
9	Mitte - Hafen	ZS	5/5	GE 65/70/580	GE 65/70/580	→	19.500
10	Süd - Siemensstraße	ZS	5/10	GE 75	GE 75	→	11.200
11	Süd - Loddenheide	ZS	5/5	GE 70/95 MK 220/280	GE 70/95 MK 240/310	↗	23.900
12	Süd-Höltenweg	ZS	10/10	GE 70 / MI 220	GE 70 / MI 310	↗	17.500
13	Weseler Straße - An der Hansalinie	SW	10/15	GE 60	GE 60	→	14.500
14	Weseler Straße - Mitte	SW	5/15	GE 120	GE 120	→	15.700
15	Weseler Straße - Harkortstraße	SW	10/15	GE 60	GE 60	→	14.500
16	Weseler Straße - Mersmannstiege	SW	5/15	GE 75	GE 75	→	17.200
17	Buldernweg	SW	5/15	GE 60	GE 60	→	14.200
18	Hiltrup - Merkureck	S	10/10	MI 310	MI 400	↗	21.300
19	Hiltrup - Hansestraße	S	15/20	GE 85	GE 85	→	10.500
20	Hiltrup - Nobelstraße	S	15/20	-	GI 90	–	16.700
21	Hiltrup - Bahnhof	S	15/20	MI 440	MI 470	↗	16.700
22	Nienberge - Feldstiege	NW	5/15	GE 70	GE 70	→	10.000
23	Kiesekampweg	NE	15/10	GE 70	GE 70	→	10.200
24	Zentrum Nord	NE	15/10	GE 80	GE 80	→	10.300
25	Handorf - Gildenstraße	NE	15/20	GE 95	GE 95	→	10.300
26	Roxel - Nottulner Landweg	SW	15/20	GE 60/ 120	GE 60/ 120	→	8.000
27	Roxel - Im Derdel	SW	15/20	GE 60	GE 60	→	5.300
28	Wolbeck - An der Windmühle	SE	20/20	GE 80/170	GE 80/170	→	7.800
29	Wolbeck - Münsterstraße	SE	20/20	MI 310	MI 310	→	7.800
30	Süd - Heumannsweg (in Entw.)	ZS	5/5	-	-	–	23.600
31	Albachten - Steinbrede	SW	15/20	GE 60	GE 60	→	4.100
32	Albachten - Sendener Stiege	SW	15/20	-	-	–	4.100
33	Amelsbüren - Gropiusstraße	S	15/20	GE 60	GE 60	→	16.000
34	Amelsbüren - Amelsbürener Straße	S	15/20	GI 65	GI 65	→	12.300
35	Gremmendorf - Paul-Engelhard-Weg	SE	10/10	-	-	–	23.900
36	Technologiepark	NW	5/15	SO 115 MK 480	SO 170 MK 520	↗	36.200
37	Dieckstraße	NE	15/10	GE 65	GE 65	→	12.300
38	Grafschaft	SW	10/15	GE 60	GE 60	→	7.500
39	Nienberge - Häger	NW	5/20	-	-	–	2.500
40	Gelmer	NE	10/20	-	-	–	2.200
41	Angelmodde - Osttor	S	10/15	GE 65	GE 65	→	13.300
42a	Hansa-BusinessPark I BA	S	5/15	GE 75 GI 65	GE 75 GI 65	→	17.700
42b	Hansa-BusinessPark II BA	S	5/15	GE 70	GE 70	→	16.000
43	Wolbeck – östlich Münsterstraße	SE	20/20	GE 70	GE 70	→	7.800

Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung; Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Münster

* DTVw - durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an Werktagen (Mo.-Fr.) als Durchschnittswert bezogen auf ein Jahr, hochgerechnet gemäß HBS 2001/2005

** GI = Industriegebiet, GE = Gewerbegebiet, MI = Mischgebiet, MK = Kerngebiet, SO = Sondergebiet (gemäß BauNVO); das Maß der baulichen Nutzung und die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen