Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

Büromarktstudie 2023

der Wirtschaftsförderung Münster

Büromarktstory: Büromarktszenarien Münster bis 2025

Zusammenfassung der Ergebnisse 2022

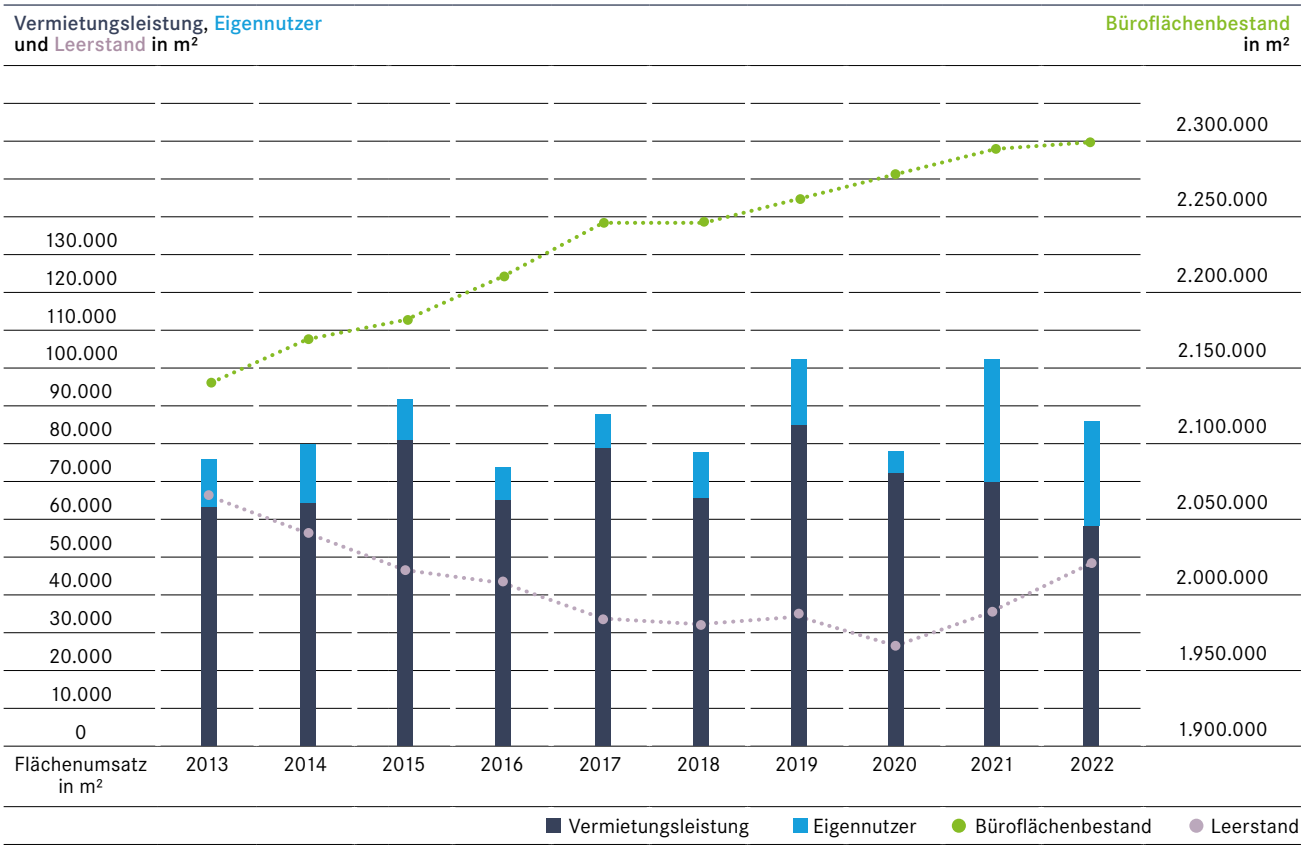
87.400

m² Büroflächenumsatz sind ein äußerst solides Ergebnis für ein Jahr, das zumindest in der zweiten Jahreshälfte konjunkturell schwächelte. Der erzielte Umsatz liegt mit knapp 2 % sehr geringfügig über dem zehnjährigen Durchschnittswert von 86.100 m². Gegenüber dem Allzeithoch im Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 15 %. Im Vergleich mit anderen B-Standorten wie Dortmund, Bonn oder Bremen liegt Münster damit im Trend der zurückgehenden Büroflächenumsätze. Bedeutende Treiber des Umsatzes sind erneut die Eigennutzer. Mit 28.300 m² oder einem Anteil von 32 % haben Sie die Nachfrage erneut stark geprägt.

16,00

€/m² monatlich nettokalt beträgt die stabil gebliebene Spitzenmiete in Münster. Eine Stabilität, die sich etabliert. So wird die Spitzenmiete in immer mehr Büromarktzonen erzielt: Hafen, City, Technologiebereich Nord und übriges Stadtgebiet. Münster kann mit diesem Mietpreisanstieg das Niveau zu den B-Standorten Essen und Dortmund weitgehend halten.
Der Abstand zu Hannover vergrößerte sich jedoch, da dieser Markt eine etwas größere Mietpreissteigerung zu verzeichnen hatte. Im Vergleich zu 2018 weist Münster die höchste Mietpreissteigerung der hier betrachteten B-Standorte auf.
Die Durchschnittsmiete erhöhte sich um 30 Cent auf 11,80 €/m² im letzten Jahr.

Büromarktentwicklung in Münster 2013 bis 2022



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

FIEGE
HIER ENTSTEHT
WAS NEUES
www.fiege.com

2,1

Prozent Leerstandsquote – der bereits im Vorjahr begonnene Anstieg des Leerstands setzt sich fort. Mit einem Zuwachs von 0,4 %-Punkten gegenüber dem Vorjahr bzw. 10.800 m² zusätzlich angebotener Flächen beläuft sich zum Jahreswechsel 2022/2023 der Leerstand auf insgesamt 48.600 m². Der Vergleich mit den B-Standorten zeigt, dass nach wie vor Münster die niedrigste Leerstandsquote aufweist. Damit verbleibt der Büromarkt immer noch auf einem Niveau, das deutlich unterhalb der gesunden Fluktuationsreserve von ca. 3,0 % liegt

2,30

Mio. m² umfasst der aktuelle Büroflächenbestand in Münster. Auf Basis der Daten zu den Baufertigstellungen, den Abgängen sowie den Umnutzungen wurde dieser fortgeschrieben und neu berechnet. Im Saldo ergab sich ein Zuwachs an Büroflächen von gut 11.000 m² im Jahr 2022.

84.000

m² Büroflächen befinden sich zum Jahreswechsel 2022/2023 im Bau. Damit ist das Bauvolumen bereits zum vierten Mal in Folge gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Steigerung um mehr als ein Drittel. Von diesem Bauvolumen entfallen 29.400 m² auf den Vermietungsmarkt, von denen nur noch ein gutes Drittel (37 % entsprechend 11.000 m²) zur Verfügung stehen. Vor dem Hintergrund der immer noch niedrigen Leerstandsquote wäre ein noch höheres Flächenpotential insbesondere zur Anmietung wünschenswert.

2023

könnten die wirtschaftlich eher verhaltenen Aussichten für Deutschland auch auf die Büroflächennachfrage bremsend wirken. Die ersten Daten zur Nachfrage, die im Frühjahr 2023 vorliegen, scheinen dies zu unterstreichen, denn der Vorlauf fällt geringer als gewöhnlich aus. Somit scheint ein Erreichen des zehnjährigen Durchschnittswertes schwierig zu werden. Die Leerstandsquote könnte trotz der nur noch wenigen frei verfügbaren Flächen im Bau weiter steigen, da auch die Möglichkeit besteht, dass sich Unternehmen im Falle eines Mietwechsels verkleinern. Es liegt durchaus im Bereich des Erwartbaren, dass die Spitzenmiete nach einem Jahr der Stabilität in 2023 erneut steigt. Gleiches gilt für die Durchschnittsmiete.
Die fortdauernde Flächenknappheit sowie die Inflation sollten preistreibend wirken.

Münster im Vergleich der B-Standorte

Höchstmieten der B-Standorte im Vergleich

Stadt						2018 – 2022	
Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	Veränderung in €/m²	Veränderung in %
Dortmund	15,00	15,60	16,00	17,00	17,00	2,00	13,3
Essen	15,00	16,00	16,40	16,40	17,00	2,00	13,3
Bremen	14,00	14,00	14,00	13,80	14,00	0,00	0,0
Hannover	17,00	18,00	17,00	18,00	18,80	1,80	10,6
Bonn	21,80	25,20	20,00	21,50	21,65	-0,15	-0,7
Münster	**14,00**	**14,50**	**15,50**	**16,00**	**16,00**	**2,00**	**14,3**

Quelle: BNPP REC GmbH, Wirtschaftsförderungen Hannover, Bonn und Bremen

Leerstandsquoten der B-Standorte im Vergleich

Stadt						2018—2022
Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	Veränderung Prozentpunkte
Dortmund	2,4	2,5	3,5	3,9	4,7	2,3
Essen	4,2	3,5	3,6	6,1	7,3	3,1
Bremen	3,0	3,1	3,0	3,3	3,5	0,5
Hannover	3,1	3,2	3,3	4,0	3,9	0,8
Bonn	1,5	2,5	2,1	2,1	2,7	1,2
Münster	**1,5**	**1,6**	**1,2**	**1,7**	**2,1**	**0,6**

Quelle: BNPP REC GmbH, Wirtschaftsförderungen Hannover, Bonn und Bremen

Büroflächennachfrage der B-Standorte im Vergleich

Stadt						2018–2022	2021/2022	
Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	Durchschnitt pro Jahr in m²	Veränderung in m²	Veränderung in %
Dortmund	78.000	93.000	71.000	159.000	128.000	105.800	-31.000	-19,5
Essen	152.000	165.000	85.000	93.000	133.000	125.600	40.000	43,0
Bremen	93.000	101.500	100.000	145.000	110.000	109.900	-35.000	-24,1
Hannover	173.000	158.000	139.000	124.000	155.000	149.800	31.000	25,0
Bonn	137.400	108.600	133.900	158.500	104.600	128.600	-53.900	-34,0
Münster	**77.600**	**102.000**	**78.000**	**102.700**	**87.400**	**89.500**	**-15.300**	**-14,9**

Quelle: BNPP REC GmbH, Wirtschaftsförderungen Hannover, Bonn und Bremen

GENOSSENSCHAFT

Marktanalyse – Angebot an Büroflächen
Leerstandsanalyse

Weiterer Anstieg des Leerstands im zweiten Jahr in Folge

Nach dem deutlichen Leerstandsanstieg im Vorjahr konnte dieses Jahr erneut ein Anstieg des Flächenangebotes am Münsteraner Büromarkt festgestellt werden. Der Leerstand erhöhte sich um 10.800 m² auf insgesamt 48.600 m². Ähnlich wie im Vorjahr lässt sich der Anstieg vor allem durch große freigezogene oder zur Erstvermietung anstehende Flächen ab 1.000 m² erklären. Hierzu zählen z. B. Objekte in der Weseler Straße, in der Friedrich-Ebert-Straße oder im Fridtjof-Nansen-Weg. Dies bedeutet einen Zuwachs der Leerstandsfläche insgesamt um ein knappes Drittel im Vergleich zum Vorjahreswert. Der Büroflächenbestand erhöhte sich nur leicht auf 2,30 Mio. m². Die Leerstandsquote setzt entsprechend ihren Anstieg das zweite Jahr in Folge von 1,7 % auf 2,1 % fort. Dennoch befindet sich der Münsteraner Leerstand weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Leerstandsquote klettert erstmals seit 2015 über die 2,0-%-Hürde (aktuell: 2,1 %)

Im vergangenen Jahr konnten relativ wenige Büroflächen fertiggestellt werden. Hierzu zählten die Projekte am Fridtjof-Nansen-Weg oder der Robert-Bosch-Straße und erhöhten daher den Büroflächenbestand nur geringfügig auf 2,30 Mio. m². In Verbindung mit dem Anstieg der Leerstandsflächen bedeutet dies ein Wachstum der Leerstandsquote um weitere 0,4 Prozentpunkte auf 2,1 %. Die Nettoabsorption war zwar noch positiv, allerdings äußerst niedrig.

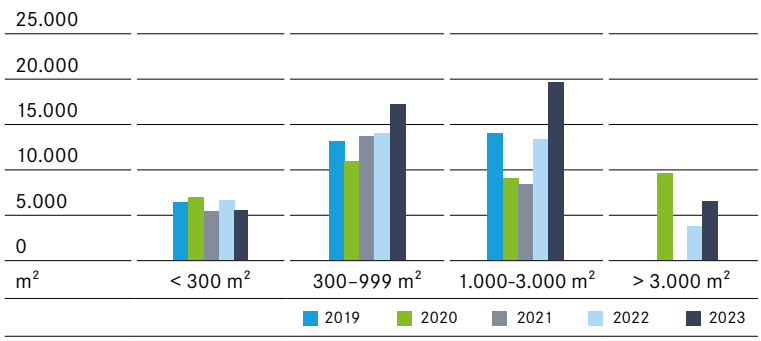
Anstiege im übrigen Stadtgebiet und Cityrand Süd

Die Leerstandszunahme konzentrierte sich auf die Teilmärkte übriges Stadtgebiet mit einem Zuwachs von 6.500 m² sowie Cityrand Süd mit einem Plus von 2.700 m². Im übrigen Stadtgebiet waren sowohl die bereits erwähnten Neubauflächen als auch Angebotserweiterungen im Bestand in der Siemensstraße oder in der Weseler Straße die Haupttreiber des Leerstandsanstiegs. Im Teilmarkt Cityrand Süd sind es primär Bestandsgebäude in der Friedrich-Ebert-Straße und der Weseler Straße, deren Leerstandsflächen sich teilweise deutlich erhöht haben. Beide Teilmärkte zusammen tragen mit rund 9.300 m² oder über 80 % zum Anstieg des Leerstands bei. Rückgänge des Leerstands gab es hingegen in nur drei Büromarktzonen. Am deutlichsten fiel dieser im Technologiebereich Nord u. a. durch den Leerstandsabbau im Germania Campus mit insgesamt -1.300 m² aus.

Deutlicher Leerstandsanstieg in der Kategorie über 1.000 m²

Während in allen Größenklassen ab 300 m² ein Anstieg des Leerstands zu verzeichnen war, wurde zum Jahreswechsel 2022/2023 einzig bei den kleineren Flächen unter 300 m² weniger als im Vorjahr angeboten. In der Größenklasse über 3.000 m² standen im Vorjahr 3.700 m² zur Verfügung. Zum Jahreswechsel 2022/2023 erhöhte sich dieser auf 6.800 m². Bei den Flächen zwischen 1.000 und 3.000 m² stiegen die Leerstände um 6.300 m² und liegen nun bei insgesamt 19.400 m².

Entwicklung des Büroflächenleerstands nach Flächengrößen 2019– 2023 in m²



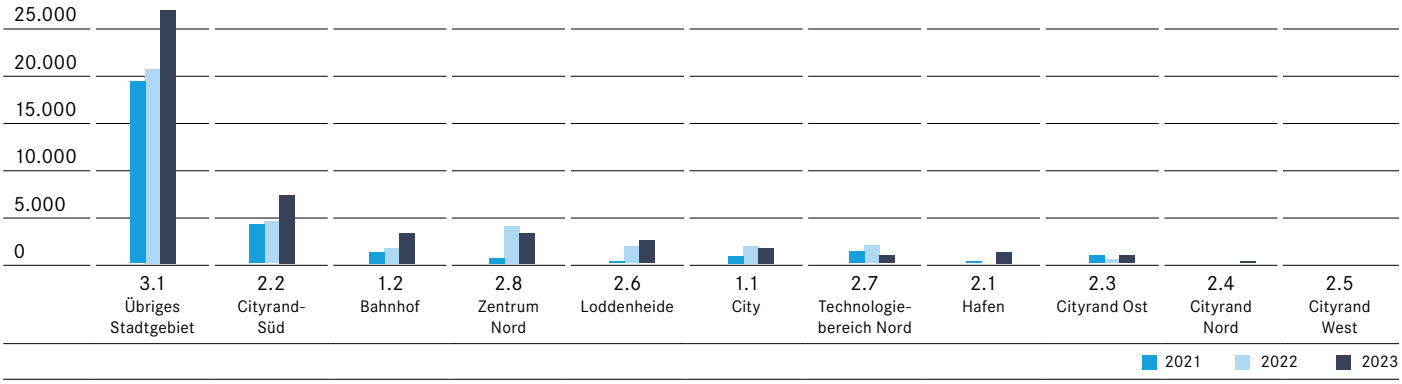
Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Büroflächenleerstand 2022/2023 nach Flächengrößen

Kategorien	Fläche in m² (ca.)	Anteil in %
< 300 m²	5.500	11,3
300 bis 999 m²	16.900	34,8
1.000 bis 3.000 m²	19.400	39,9
> 3.000 m²	6.800	14,0
Gesamt	**48.600**	**100,0**

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Entwicklung des Büroflächenleerstandes nach Büromarktzonen 2021–2023 in m²



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Marktanalyse – Angebot an Büroflächen
Flächen im Bau

Starker Anstieg der Bautätigkeiten auf insgesamt 84.000 m²

Zum Jahresanfang 2023 beträgt das gesamte Volumen der Büroflächen im Bau in Münster 84.000 m². Dies ergibt eine Steigerung der Bautätigkeiten von fast 40 % im Vergleich zum Vorjahr. Wesentliche Treiber dieses angestiegenen Bauvolumens sind der Hüffer-Campus, die UKM-Hauptverwaltung, das York-Quartier sowie der Neubau des LWL in der Fürstenbergstraße. Die hohe Bedeutung der Bautätigkeit der Eigennutzer ist mit einem Anteil von zwei Dritteln annähernd gleichgeblieben. Trotz des gestiegenen Bauvolumens ist die Vorvermietungsquote inklusive der Eigennutzer deutlich von 78 % auf 87 % gestiegen.

Große Bauvorhaben für den Eigenbedarf am Hafen und im übrigen Stadtgebiet

Im Fokus der Eigennutzer liegen immer noch der Hafen mit der FIEGE Logistik Stiftung sowie der Ärzteversorgung Westfalen-Lippe, aber auch im übrigen Stadtgebiet mit dem bereits erwähnten Bauvorhaben der UKM sowie der Zentralschule für Gesundheitsberufe der Alexianer. Auf Seiten des Vermietungsmarktes liegen der Cityrand aber auch das übrige Stadtgebiet im Schwerpunkt der Bautätigkeiten. Durch die Größe vieler Bauprojekte ist eine längere Bauzeit zu erwarten. Dies bedeutet, dass auch in den Jahren 2023 und 2024 der Hafen und das übrige Stadtgebiet für viele Bürobauflächen in Münster verantwortlich sein werden.

Im Bau befindliche sowie verfügbare Büroflächen in der Stadt Münster 2023

Stadtbezirk	Gesamtfläche	Davon			Leerstand	Verfügbare Flächen
		Eigennutzer	Vermietungsmarkt	Noch verfügbar		
Innenstadt/ Hafen	28.600	24.200	4.400	1.700	6.400	8.100
Cityrand	18.100	7.700	10.400	1.000	8.000	9.000
Bürozentren	4.100	700	3.400	1.200	6.700	7.900
Übriges Stadtgebiet	33.200	22.000	11.200	7.100	27.500	34.600
Gesamt	**84.000**	**54.600**	**29.400**	**11.000**	**48.600**	**59.600**

Alle Angaben in m² (ca.)

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Anstieg der Leerstände

Während einerseits die noch verfügbaren Flächen im Bau (11.000 m²) im Vergleich zum Vorjahr geringfügig gesunken sind, hat sich der Leerstand andererseits deutlich erhöht. Werden beide Bestandteile als verfügbare Flächen insgesamt addiert, haben sich diese im Saldo mit 59.600 m² um 16 % gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Schwerpunkt der noch verfügbaren Flächen liegt im übrigen Stadtgebiet.

Marktanalyse – Nachfragesituation

Münster hält den Schnitt dank Eigennutzern: 87.400 m² Umsatz insgesamt

Trotz einer in der zweiten Jahreshälfte 2022 nachlassenden Konjunktur in Deutschland konnte Münster den 10-Jahres-Durchnitt des Flächenumsatzes sogar noch leicht übertreffen. Insgesamt belief sich das letztjährige Ergebnis auf 87.400 m² im Vergleich zu 86.100 m² im langjährigen Schnitt. Federführend bei diesem Resultat waren vor allem die Eigennutzer. Diese sind für rund ein Drittel des Umsatzes verantwortlich und kommen auf 28.300 m². Gegenüber dem 10-Jahres-Durchschnitt der Eigennutzer entspricht dies fast einer Verdopplung. Bedingt durch den hohen Anteil der Eigennutzer verbleiben als reine Vermietungsleistung in Münster im Jahr 2022 rund 59.100 m². Damit liegt das Vermietungsvolumen mit -16 % deutlich unter dem Niveau des 10-Jahres-Durchschnitts. Werden zusätzlich die Flächen in Abzug gebracht, die zwar mietvertraglich unterlegt sind, die aber deutliche Charakteristika einer Eigennutzung aufweisen, verbleiben als quasi „Kernvermietungsumsatz“ geschätzt ca. 54.000 m² übrig.

Spürbarer Rückgang des Vermietungsumsatzes bei den großen Flächen

Der Rückgang des Vermietungsumsatzes von -14 % gegenüber dem Vorjahr zeigt sich primär bei den größeren Flächen. In der Größenklasse über 1.000 m² ging die Vermietungsleistung deutlich um -27 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Ursächlich hierfür könnte eine vorsichtigere Grundhaltung der Unternehmen im Hinblick auf die Anmietung größerer Mietflächen vor dem Hintergrund etwas unsicherer wirtschaftlicher Perspektiven sein.

Anteil der Vorvermietungen gesunken auf 21 %

Der Anteil der Vorvermietungen ist gegenüber dem Vorjahresergebnis deutlich von 30 % auf 21 % gesunken. Zum einen ist das verfügbare Angebot im Leerstand leicht gestiegen und die Nachfrage konnte dort gedeckt werden und zum anderen war die Bereitschaft zur Zahlung der höheren Neubaumieten bei den Nachfragern möglicherweise etwas gedämpft. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der Eigennutzer lag der Anteil der Vorvermietungen und Eigennutzer im Bau am Gesamtumsatz jedoch bei hohen 43 %, was gegenüber dem Vorjahr allerdings auch einem leichten Rückgang um sieben Prozentpunkte entspricht.

Büroflächennachfrage 2013 bis 2022 in der Stadt Münster

Jahr	Vermietungsumsatz	Davon bis 1.000 m²	Davon > 1.000 m²	Eigennutzerumsatz	Gesamtnachfrage
2013	63.200	42.000	21.200	14.300	77.500
2014	65.200	34.800	30.400	15.100	80.300
2015	81.800	43.900	37.900	11.700	93.500
2016	65.800	49.500	16.300	8.300	74.100
2017	79.400	50.900	28.500	8.400	87.800
2018	62.500	39.500	23.000	15.100	77.600
2019	85.600	46.700	38.900	16.400	102.000
2020	70.700	39.900	30.800	7.300	78.000
2021	68.700	35.300	33.400	34.000	102.700
2022	**59.100**	**34.800**	**24.300**	**28.300**	**87.400**
Ø gerundet 2012– 2022	70.200	41.700	28.500	15.900	86.100

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Größte Umsätze: UKM, LWL, P&M Cosmetics

Zu den größten Verträgen zählen die im Bau befindlichen Eigennutzer Universitätsklinikum Münster (UKM) mit der neuen Hauptverwaltung, die Erweiterung des Landschaftsverbands LWL in der Fürstenbergstraße sowie der Neubau von P&M Cosmetics (Dermasence) im Hafengrenzweg. Größere Vermietungen fanden im Flechtheimspeicher an den IT-Dienstleister Items, den Fachbereich Mathematik der WWU im Johann-Krane-Weg, einen weiteren IT-Dienstleister im Cube 1 im Sentmaringer Weg sowie an die IU Internationale Hochschule in der Weseler Straße statt. Damit streuen die großflächigen Umsätze relativ breit über das gesamte Stadtgebiet. Insgesamt konnten zwei Verträge über 3.000 m² sowie vier zwischen 2.000 und 3.000 m² registriert werden. Hinzu kommen 18 Abschlüsse zwischen 1.000 und 2.000 m².

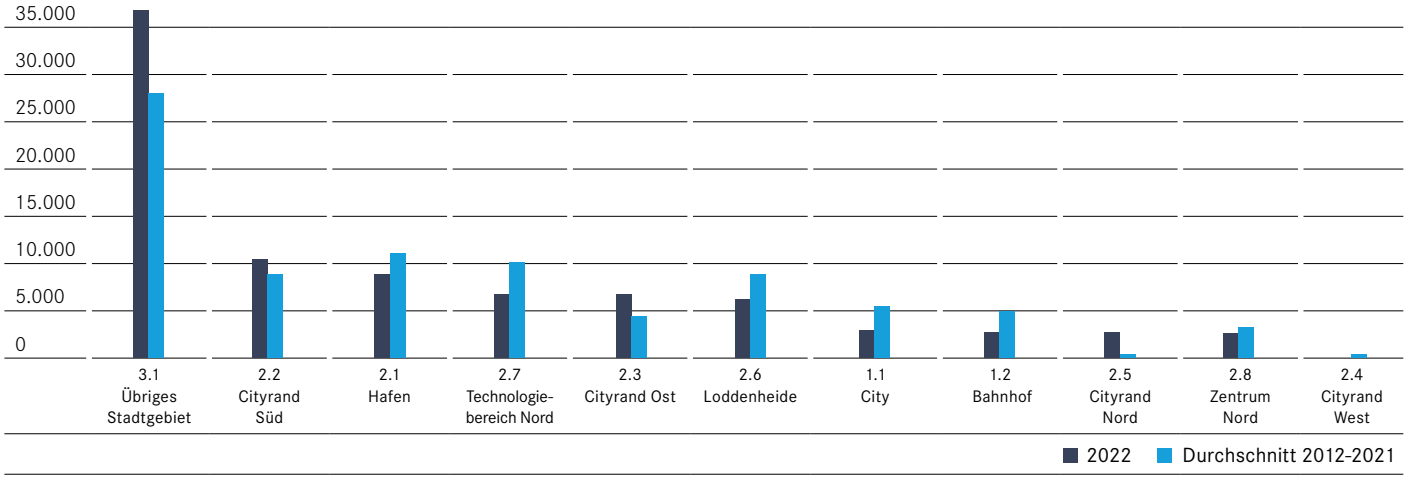
Nachfragefokus: übriges Stadtgebiet

Der räumliche Schwerpunkt der Büroflächennachfrage lag im vergangenen Jahr eindeutig in der Büromarktzone übriges Stadtgebiet. Fast die Hälfte des Umsatzes entfiel auf diese Büromarktzone. Auch im Vergleich mit dem langjährigen Durchschnitt von 32 % ist der Anteil von 42 % überproportional hoch. Diese Entwicklung war den bereits erwähnten großflächigen Eigennutzern zu verdanken aber auch einigen größeren Vermietungen in der Robert-Bosch-Straße sowie in der Münsterstraße. Der Anteil der Eigennutzer in dieser Büromarktzone fiel im vergangen Jahr mit 38 % recht hoch aus. Insbesondere im Durchschnitt der letzten zehn Jahre ist das übrige Stadtgebiet die am stärksten nachgefragte Büromarktzone. Ursächlich hierfür dürfte sein, dass auch das Angebot in der flächenmäßig größten Zone mit am höchsten ist. Die Büromarktzone Cityrand Süd ist mit einem Umsatzanteil von 12 %, entsprechend 10.500 m², die Zweitplatzierte und liegt damit im Schnitt der letzten zehn Jahre.

Größte Gewinner: übriges Stadtgebiet und Cityrand Ost

Im Vergleich der Umsätze des Jahres 2022 mit den jeweiligen Durchschnittswerten der letzten zehn Jahre sind die Büromarktzonen übriges Stadtgebiet und Cityrand Ost die Gewinner. Sowohl im übrigen Stadtgebiet als auch im Cityrand Ost sind hierfür vor allem die bereits erwähnten Eigennutzer wie z. B. der LWL in der Fürstenbergstraße, östlich der City, verantwortlich. Die übrigen Büromarktzonen lagen 2022 weitgehend im Bereich ihrer jeweiligen langjährigen Durchschnitte.

Entwicklung des Büroflächenumsatzes nach Büromarktzonen in m²



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

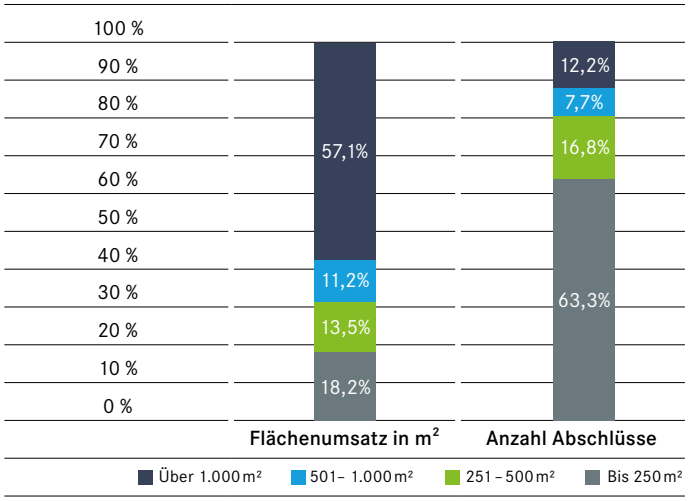
Eindeutiges Übergewicht der größten Flächenkategorie

Gegenüber dem Vorjahresergebnis ist die Dominanz der großflächigen Umsätze über 1.000 m² mit einem Anteil von rund 57 % zwar zurückgegangen, dennoch stellt diese Größenklasse nach wie vor den größten Anteil am Umsatz. Die zweitstärkste Gruppe stellen die kleinsten Flächen unter 250 m² mit einem Anteil von gut 18 %.

Durchschnittliche Umsatzgröße: 450 m²

Die Auswertung der Büroflächennachfrage, gemessen an der Zahl der Abschlüsse in der jeweiligen Größenkategorie, zeigt naturgemäß ein gegenläufiges Bild. Fast zwei Drittel aller Abschlüsse wurden in der Größenklasse bis 250 m² realisiert. In der Summe konnten im Jahr 2022 knapp 200 Einzelabschlüsse erfasst werden, die bei einem Gesamtumsatz von 87.400 m² einer Durchschnittsgröße von ca. 450 m² je Abschluss entsprechen. Die durchschnittliche Umsatzgröße ist gegenüber dem Vorjahr damit um 13 % gesunken.

Büroflächenumsatz nach Größenkategorien 2022



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

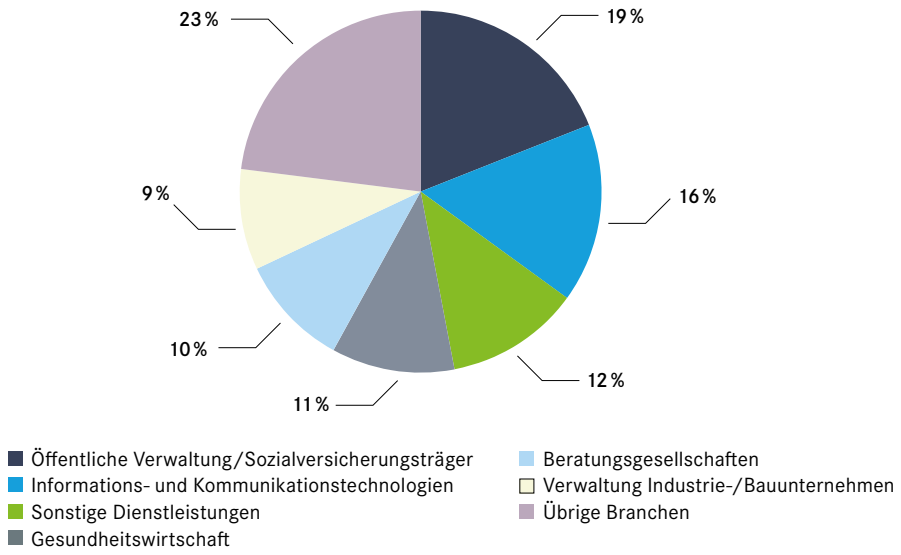
POTAIN
Leibe

Büroflächenumsatz nach Branchen in Münster

	2022		∑ 2013 bis 2022	
Branchen	**in m²**	**in %**	**in m²**	**in %**
Banken und Finanzdienstleistungen	1.300	1,5%	20.200	2,3%
Beratungsgesellschaften	9.300	10,6%	84.200	9,8%
Gesundheitswirtschaft	21.400	24,5%	94.300	11,0%
Handelsunternehmen	2.000	2,3%	49.600	5,8%
Informations- und Kommunikationstechnologien	13.300	15,2%	139.900	16,3%
Lobbyisten	3.800	4,3%	52.100	6,1%
Medien und Werbung	3.300	3,8%	29.200	3,4%
Öffentliche Verwaltung, Sozialversicherungstr.	18.800	21,5%	160.200	18,6%
Sonstige Dienstleistungen	8.900	10,2%	107.600	12,5%
Transport/Verkehr	1.500	1,7%	35.700	4,1%
Versicherungsbranche	1.100	1,3%	13.100	1,5%
Verwaltung Industrie-/Bauunternehmen	2.700	3,1%	74.800	8,7%

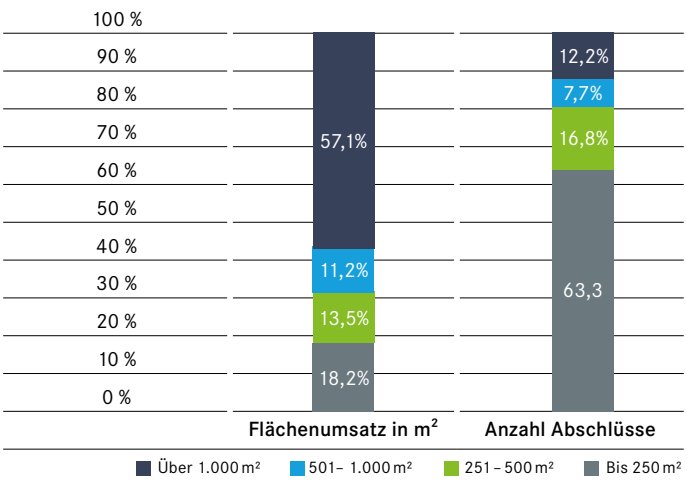
Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Büroflächenumsatz nach Branchen 2013—2022 (kumuliert)



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Büroflächenumsatz nach Größenkategorien 2022



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Gesundheitswirtschaft gefolgt von Öffentliche Verwaltung/Sozialversicherungsträger

Erst zum zweiten Mal seit Beginn der Büromarktberichterstattung in Münster landet das Gesundheitswirtschaft auf Platz Eins im Branchenranking des Umsatzes. Während die Spitzenposition 2013 bereits mit knapp 14 % gesichert war, lag der Anteil der Branche im Jahr 2022 bei immerhin fast einem Viertel des Gesamtumsatzes. Hauptverantwortlich hierfür ist der Neubau der UKM-Hauptverwaltung am Coesfelder Kreuz. Der Bereich öffentliche Verwaltung und Sozialversicherungsträger, zu dem auch LWL, WWU und FH zählen, bildet traditionell eine wichtige Branche in Münster. Mit knapp 19.000 m² lag der Anteil im Jahr 2022 bei gut einem Fünftel. Eine ebenfalls stets wichtige Nachfragergruppe stellen die Informations- und Kommunikationstechnologien dar. Ihr Anteil lag bei gut 15 %. Dahinter verbergen sich unter anderem die Umsätze von Items, Check24 und Finanzinformatik.

Langjähriger Branchenprimus: Öffentliche Verwaltung/Sozialversicherungsträger

Eine Auswertung der Umsätze der letzten zehn Jahre ermöglicht die Identifikation von Branchenschwerpunkten in Münster losgelöst von jährlichen Schwankungen. Erneut zeigt sich dabei, dass sich an der Reihenfolge der fünf für die Büroflächennachfrage in Münster wichtigsten Branchen wenig geändert hat. Ein knappes Fünftel des Flächenumsatzes entfällt auf den Branchenprimus Öffentliche Verwaltung/Sozialversicherungsträger. Ein ebenfalls bedeutender Nachfrager mit einem Anteil von 16 % sind und waren die Informations- und Kommunikationstechnologien. Die sonstigen Dienstleistungen tragen mit 12 % zur langjährigen Nachfrage bei. Die beiden Branchen Beratungsgesellschaften und Gesundheitswirtschaft haben die Plätze getauscht. Hier führte der hohe Umsatz in der Gesundheitsbranche im Jahr 2022 dazu, dass diese nun mit 11 % vor den Beratungsgesellschaften mit 10 % liegt. Die Branchenauswertung über zehn Jahre zeigt erneut eine recht breite Streuung auf und unterstreicht damit auch in der längeren Perspektive die gute Diversifikation der Münsteraner Wirtschaft.

Strukturvergleich – Umsatz und Leerstand

Im Folgenden werden die Strukturen des Leerstands zum Jahreswechsel 2022/2023 (Angebot) mit dem Büroflächenumsatz im Jahr 2022 (Nachfrage) verglichen, um sowohl Diskrepanzen als auch Übereinstimmungen aufzudecken.

Nachfrageüberhang in den Büromarktzonen

Umsatzrückgang und Leerstandsanstieg verkleinern Nachfrageüberhang

Trotz eines deutlichen Rückgangs des Umsatzes sowie eines Anstiegs des Leerstandes liegt in Münster immer noch ein zumindest rechnerischer Nachfrageüberhang vor. Auf der Ebene der Büromarktzonen weisen lediglich der Bahnhofsbereich, die City sowie das Zentrum Nord einen weitgehend ausgeglichenen Saldo auf. In den übrigen Büromarktzonen ist der Umsatz in der Regel deutlich höher als der Leerstand. Die flächenmäßig größten Überhänge ergeben sich im Hafen und im übrigen Stadtgebiet. Während der Hafen notorisch zu wenig freie Flächen anbieten kann, weist das übrige Stadtgebiet zwar erhebliche Leerstände auf, aber die Nachfrage ist dennoch größer. Für Büroflächensuchende heißt dies nach wie vor, dass in Münster nur schwierig Ausweichquartiere im Bestand oder im Neubau zu finden sind, da von den aktuell im Bau befindlichen Flächen bereits fast 90 % vorvermietet oder durch Eigennutzer belegt sind.

Flächenqualitäten

Höhere Qualität gesucht als im Angebot vorhanden

Zusammen mit dem Anstieg des Leerstands im vergangenen Jahr stieg auch der Sockelleerstand, der inzwischen fast ein Drittel des Gesamtleerstandes ausmacht. Auf der anderen Seite fokussiert die Nachfrage mit einem Umsatzanteil von 60 % auf hochwertige Flächen. Die grundlegende Diskrepanz in der nachgefragten und angebotenen Flächenqualität ist daher weiterhin gegeben.

Theoretischer Nachfrageüberhang in den Büromarktzonen

Büromarktzone	Umsatz 2022 in m²	Leerstand 2022/23 in m²	Theoretischer Nachfrageüberhang in m²
3.1 Übriges Stadtgebiet	36.900	27.500	9.400
2.2 Cityrand Süd	10.500	7.400	3.100
2.1 Hafen	9.000	1.100	7.900
2.7 Technologiebereich Nord	7.100	700	6.400
2.3 Cityrand Ost	7.000	500	6.500
2.6 Loddenheide	6.100	2.600	3.500
1.1 City	3.100	2.100	1.000
1.2 Bahnhof	2.700	3.200	-500
2.5 Cityrand Nord	2.600	100	2.500
2.8 Zentrum Nord	2.400	3.400	-1.000
2.4 Cityrand West	0	0	0
Münster gesamt	**87.400**	**48.600**	**38.800**

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

KÖSTER
ELEPHANT

Größenstrukturen

Übereinstimmung der Größenstrukturen teilweise gegeben

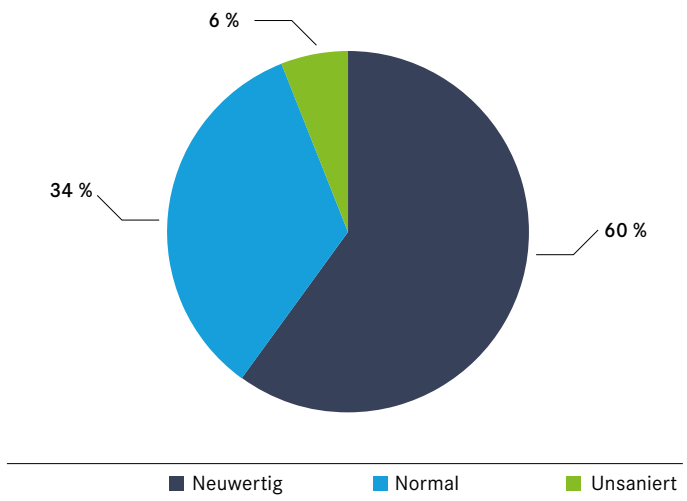
Der Rückgang der Großflächen beim Umsatz führte zu einem relativ ausgeglichenen Verhältnis zu den angebotenen Großflächen. Allerdings trifft ein relativ großes Angebot in der mittleren Größenklasse von 24 % auf eine nur 11-prozentige Nachfrage. Umgekehrt verhält es sich bei den kleinsten Flächen. Hier übersteigt die Nachfrage das Angebot. Bei dieser prozentualen Betrachtung bleibt allerdings außen vor, dass weder die absolute Menge des Angebots ausreichend ist, noch, dass die angebotene Flächenqualität mit den Erfordernissen der Nachfrage übereinstimmt.

Mietpreisstrukturen

Günstiges Flächenangebot trifft auf hohe Zahlungsbereitschaft

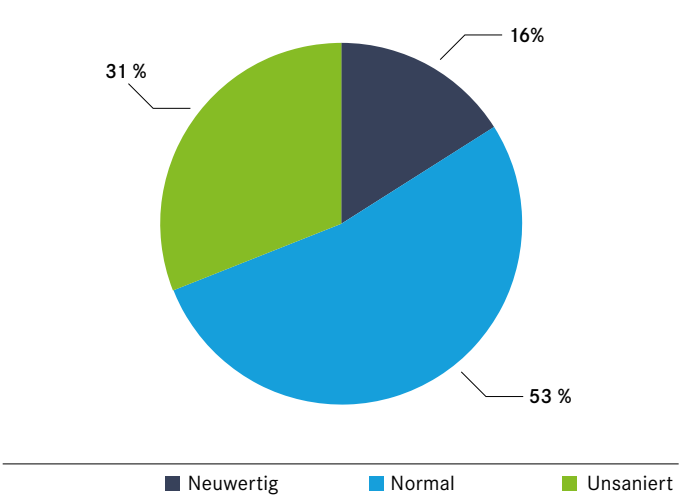
Während mehr als die Hälfte der Angebotsflächen unter 11,00 €/m² offeriert wird, wurden fast zwei Drittel der umgesetzten Flächen über 11,00 €/m² vermietet. Hier trifft also ein preisgünstiger Leerstand auf eine hochpreisige Nachfrage. Die größte Diskrepanz findet sich daher bei den hochpreisigen Mieten über 13,00 €/m². Der Nachfrageanteil von 35 % übersteigt deutlich das Angebot mit 15 %. Nach wie vor ist die Mietzahlungsbereitschaft der Nachfrage in Münster also höher als das Angebot, welches sich überwiegend auf günstige und mittlere Preise konzentriert.

Struktureller Vergleich der Flächenqualität – Umsatz



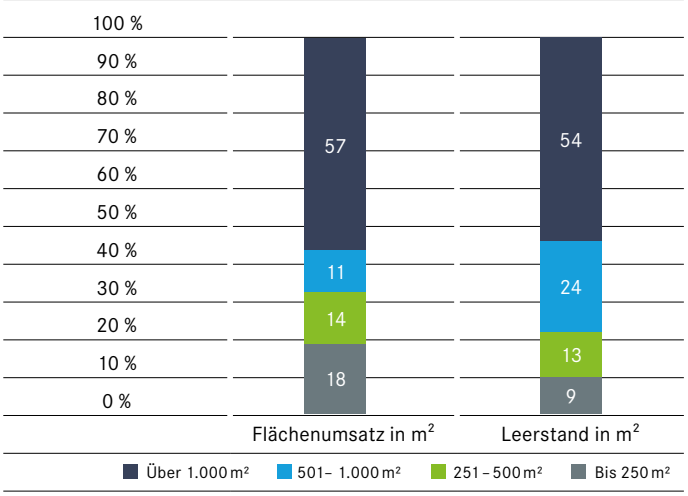
Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Struktureller Vergleich der Flächenqualität – Leerstand



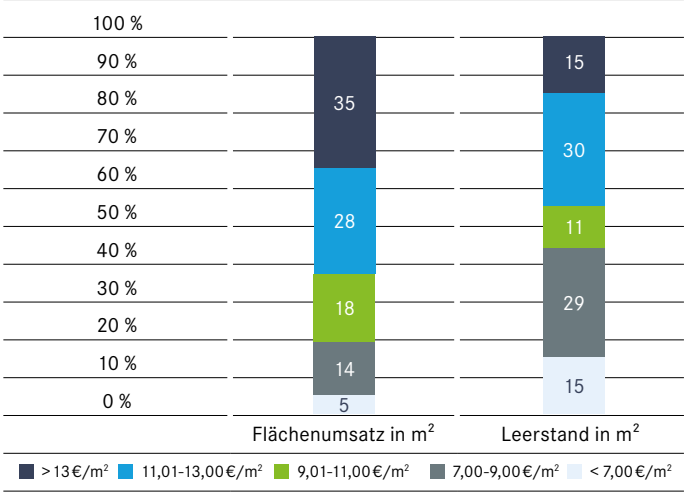
Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Struktureller Vergleich der Größenkategorien



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Vergleich der Mietpreisstrukturen



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Marktanalyse – Mietpreissituation

Höchstmiete: Konstant bei 16,00 €/m²

Nach drei Jahren des Anstiegs in der Spitzenmiete blieb diese im Jahr 2022 erstmals wieder stabil und liegt aktuell bei 16,00 €/m². Erzielt wird diese nun zudem auch in der City, wo sie somit um 0,50 €/m² gestiegen ist, sowie bereits seit 2021 im Cityrand, Stadtteilzentren und Büroparks. Zu dieser Lagekategorie zählen unter anderem der Hafen, aber auch der Technologiebereich Nord. Erzielt wird die neue Spitzenmiete aktuell jedoch nur in sehr gut ausgestatteten Neubauflächen. Dabei verstärkt sich der Trend, dass die (Neubau-) Flächenqualität für die Erzielung der Spitzenmiete wichtiger ist als die Lage in Münster.

Weitgehende Stabilität in der City: 14,00 €/m² durchschnittlich im Neubau

Der Durchschnittsmietpreis in der City stellt sich seit drei Jahren stabil dar. In Neubauflächen bzw. repräsentativen und modernisierten Altbauflächen lag die Durchschnittsmiete bei 14,00 €/m². In Gebäuden mit niedrigerem Ausstattungsstandard, d. h. gut ausgestattete und modernisierte Bestands- oder Altbauflächen, blieb die Spitzenmiete bei 14,50 €/m² und der Durchschnitt bei 11,50 €/m².

Cityrand, Stadtteilzentren, Büroparks: steigende Durchschnittsmieten

Während die Spitzenmiete sowohl bei Neubau- als auch bei Bestandsflächen stabil blieb, stiegen die Durchschnittsmieten um 0,50 €/m² in beiden Flächenqualitätskategorien an. Der Abstand zwischen Höchst- und Durchschnittsmiete schrumpft damit auf nur noch 1,50 bis 2,00 €/m².

Peripherie, sonstige Gewerbegebiete: deutlich steigende Spitzenmieten

Auch in den peripheren Bürolagen hat der insgesamt feststellbare Druck auf die Mieten Wirkung gezeigt. So stieg die Spitzenmiete in beiden Ausstattungskategorien um 1,00 €/m² an. Ein wichtger Treiber dürfte dabei die hohe Nachfrage nach besser ausgestatteten Büroflächen gewesen sein. Je nach Flächenausstattung liegt die Spitzenmiete in der Peripherie sowie in sonstigen Gewerbegebieten bei 8,50 bzw. 12,50 €/m². Die Durchschnittspreise blieben stabil. Die Untergrenze für einfache Büroflächen, häufig in Kombination mit Lager- oder Werkstattflächen, liegt in diesen peripheren Lagen bei ca. 4,50 €/m². Detailliertere Informationen hierzu enthält der Gewerbehallenmarktbericht 2022.

Übersicht der Mietpreisniveaus als Richtschnur

Ergänzend zur Übersicht der Mietpreisniveaus, differenziert nach Lage und Gebäudequalität (siehe unten), erfolgt eine Auswertung nach Büromarktzonen (nächste Seite). Der wesentliche Unterschied der beiden Darstellungen liegt in der Anwendung. Während das Mietpreisniveau die grundsätzlich zu erwartenden Büromietpreise in Münster in Abhängigkeit von Lage- und Objektqualität darstellt, weist die Mietpreisübersicht die statistischen Ergebnisse des abgeschlossenen Berichtsjahres aus. Je nach verfügbarem Angebot und nachgefragter Fläche können sich dadurch von Jahr zu Jahr unterschiedlich hohe oder niedrige gewichtete Durchschnittsmieten ergeben. Es ist daher davon auszugehen, dass sich diese durchschnittlichen mit der Mietfläche gewichteten Miethöhen nicht nur analog der Marktentwicklung verändern, sondern stets auch das Geschehen, z. B. den Einfluss großflächiger Vermietungen in der jeweiligen Büromarktzone des Berichtsjahres, widerspiegeln werden.

Mietpreisniveaus für Büroflächen in der Stadt Münster 2022

Lage	Objektqualität	Mietpreise (€/m² nettokalt)	
		Höchstmietpreis	Durchschnittsmietpreis
City	Neubauflächen/modernisierte und repräsentative Altbauflächen	16,00	14,00
	Modernisierte und gut ausgestattete Bestands- oder Altbauflächen	14,50	11,50
Cityrand, Stadtteilzentren, Büroparks	Neubauflächen/modernisierte und repräsentative Altbauflächen	16,00	14,50
	Modernisierte Bestandsflächen mit Standardausstattung	13,50	11,50
Peripherie, sonstige Gewerbegebiete	Bestandsflächen mit Standardausstattung	12,50	9,50
	Einfach ausgestattete, ältere Bestandsflächen	8,50	6,50

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Mietpreisanstieg in Münster insgesamt um 30 Cent/m²

Den größten Sprung nach vorne machte die Büromarktzone übriges Stadtgebiet. Hier stieg die gewichtete Durchschnittsmiete um 15 % auf 10,00 €/m². Zurückzuführen ist dieser deutliche Anstieg vorrangig auf einige größere und hochpreisige Vermietungen in der Robert-Bosch-Straße sowie in der Weseler Straße. Die im Jahr 2022 teuerste Büromarktzone in Münster war erneut der Hafen. Dies ergibt sich aus der höchsten gewichteten Durchschnittsmiete von 14,30 €/m². Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies allerdings einem Rückgang von -5 %. Die hohe Spitzen- und Durchschnittsmiete im Hafen ist sowohl auf größere als auch kleinere hochpreisige Vermietungen zurückzuführen. Die aktuelle Spitzenmiete von 16,00 €/m² wird immerhin in vier von elf Büromarktzonen erzielt. Dazu zählen: die City, der Hafen, Technologie Nord sowie das übrige Stadtgebiet. Der gesamtstädtische Durchschnittsmietpreis stieg von 11,50 €/m² auf 11,80 €/m² an. Im Durchschnitt bewegt sich das Büromietpreisniveau in Münster damit zwischen 11,00 und 13,00 €/m².

Rückgang der Durchschnittsmieten im Bahnhofsbereich

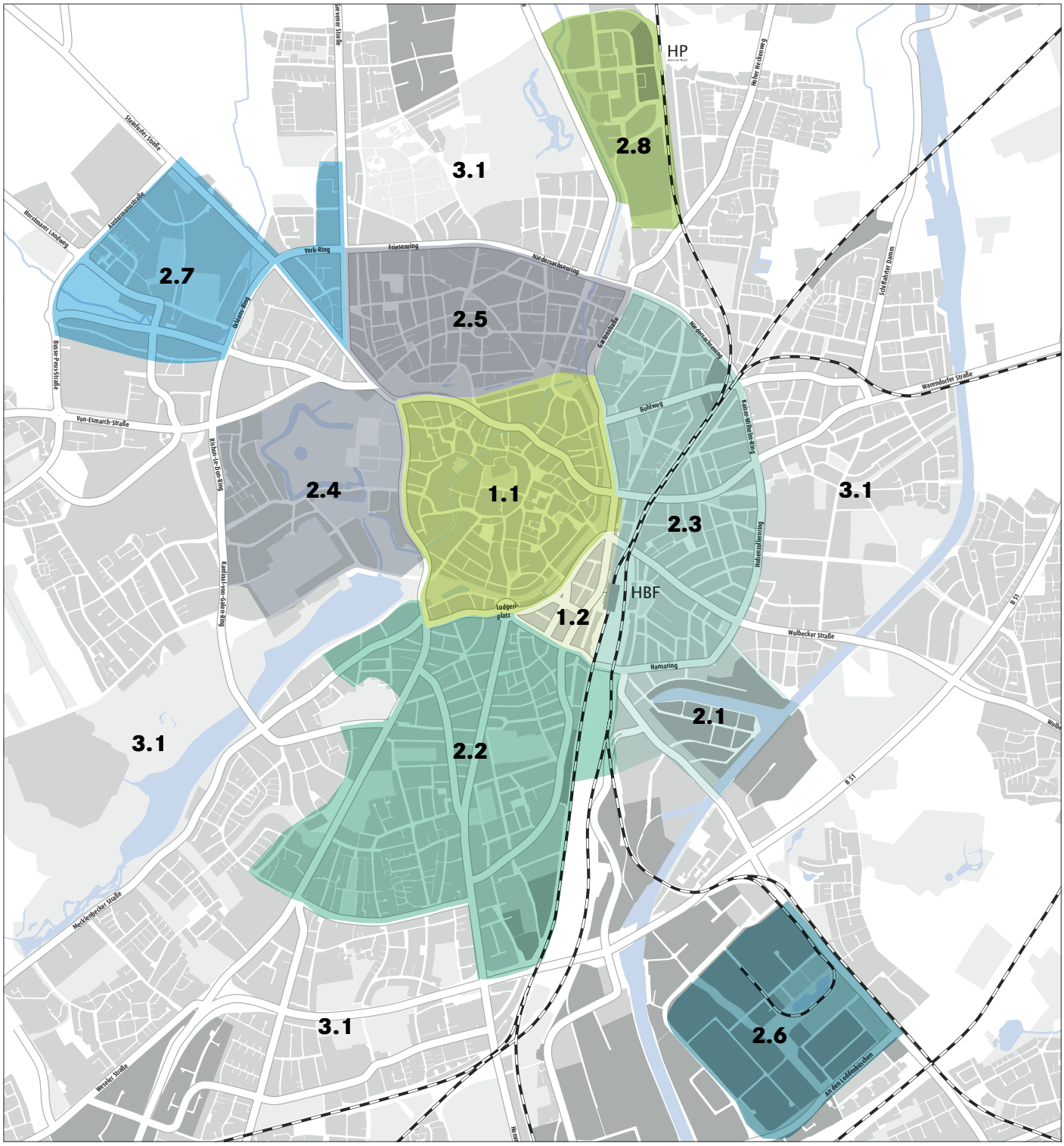
In sechs der neun ausgewerteten Büromarktzonen stieg das durchschnittliche Mietpreisniveau zwischen 1 und 15 % an. In drei Zonen war ein Rückgang zu verzeichnen. Am stärksten fiel dieser im Bahnhofsbereich mit -10 % aus. Im Wesentlichen ist dies auf das Fehlen größerer hochpreisiger Vermietungen in dieser Büromarktzone im Jahr 2022 zurückzuführen.

Mietpreisübersicht 2022 der Büromarktzonen

Büromarktzone	Mietflächengewichtete Durchschnittsmiete in €/m²	Mietpreisspanne in €/m²
1.1 City	12,60	8,50 -16,00
1.2 Bahnhof	10,50	7,50 -13,00
2.1 Hafen	14,30	12,00-16,00
2.2 Cityrand Süd	13,10	6,00-15,50
2.3 Cityrand Ost	10,20	9,00 -10,50
2.4 Cityrand West	keine Vermietungen	
2.5 Cityrand Nord	keine Vermietungen	
2.6 Loddenheide	13,90	11,00 -14,50
2.7 Technologiebereich Nord	12,20	10,00-16,00
2.8 Zentrum Nord	12,00	11,50-12,50
3.1 Übriges Stadtgebiet	10,00	5,00 - 16,00
Münster gesamt	**11,80**	**5,00 - 16,00**

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

condor gerüst
condor gerüst



Verteilung der Büromarktzonen in Münster

- **1.1 City** 8,50 -16,00 EUR
- **1.2 Bahnhof** 7,50 -13,00 EUR
- **2.1 Hafen** 12,00-16,00 EUR
- **2.2 Cityrand Süd** 6,00—15,50 EUR
- **2.3 Cityrand Ost** 9,00—10,50 EUR
- **2.4 Cityrand West** Keine Vermietungen
- **2.5 Cityrand Nord** keine Vermietungen
- **2.6 Loddenheide** 11,00 -14,50 EUR
- **2.7 Technologie Nord** 10,00-16,00 EUR
- **2.8 Zentrum Nord** 11,50-12,50 EUR
- **3.1 Übriges Stadtgebiet** 5,00—16,00 EUR

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

Marktperspektiven

Projektvolumen deutlich gesunken auf 92.000 m²

Zum Jahreswechsel 2022/2023 beläuft sich das Flächenvolumen der konkreten Projekte mit Mietflächen, deren Realisierungswahrscheinlichkeit als hoch eingestuft wird, auf etwa 92.000 m². Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem deutlichen Rückgang von 51.000 m² oder gut einem Drittel. Ursächlich hierfür sind gegenüber dem Vorjahr verringerte Realisierungswahrscheinlichkeiten wie z. B. beim Stadthaus 4 oder die Erweiterung der Speicherstadt, die zu einer Zurückstufung von konkreten Projekten zu Potenzialflächen führte. Aber auch aufgegebene Projekte wie das neue WDR Regionalstudio führten zu diesem Rückgang. Insgesamt befinden sich die konkreten Projekte allerdings nach wie vor auf einem hohen Niveau. Dieses Ausmaß an zukünftigen Bauvorhaben ist aufgrund der niedrigen Leerstandsquote von hoher Bedeutung für die potentielle Verfügbarkeit von Neubauflächen. Mit einem Flächenanteil von rund 40 % ist die Robert-Bosch-Straße einer der Schwerpunkte der geplanten Bauvorhaben. Auch das Stadtquartier Pluggendorf der LVM bietet erheblichen Entwicklungsspielraum für Büroflächen.

Projektplanungen in der Stadt Münster	
Konkrete Projekte mit Mietflächen:	u. a.
	- Kolde-Ring / Weseler Str. - Stadtquartier Pluggendorf
	- Einsteinstraße - CMM Forschungsbau
	- Lippstädter Straße - Dockgate
	- Hafengrenzweg - Heaven / Dockland Haus
	- Robert-Bosch-Straße - rob17 / Ideenwerft
	- Johann-Krane-Weg - Leos Gate
Büroflächen für den Vermietungsmarkt:	**ca. 92.000 m²**
Konkrete Projekte für Eigennutzer:	u.a.
	- Brüderstraße - Neubau LWL
	- Albersloher Weg - Polizeipräsidium
	- Friedrichstraße - Franziskus Ausbildungszentrum
	- Bröderichweg - Sparkassencampus
Büroflächen für Eigennutzer:	**ca. 64.000 m²**
Mögliche Projektentwicklungen mit Mietflächen:	Mehr als ein Dutzend Projekte, die in der Regel erst bei ausreichender Vorvermarktung oder Planungssicherheit realisiert werden sollen, u.a. an den Standorten
	- Albersloher Weg - Gasometer
	- Albersloher Weg - Stadthaus 4
	- Hafenweg - Stadthafen Nord / Hafentor
Potenzialflächen für den Vermietungsmarkt:	**ca. 139.000 m²**
Mögliche Projektentwicklungen für Eigennutzer:	u. a.
	- Aegidiistraße - Verfassungsgerichtshof
Eigennutzer:	**ca. 12.000 m²**

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Rückgang der Eigennutzer-Planungen auf ca. 64.000 m²

Wie im Vorjahr haben sich erneut die konkreten Planungen von eigengenutzten Flächen reduziert, da einige dieser Vorhaben im vergangen Jahr bereits in Bau gegangen sind. Im Vergleich zum Vorjahr beträgt der Rückgang knapp 15 %. Damit ergibt sich eine Eigennutzerfläche von rund 64.000 m². Der leichte Rückgang ist dennoch unkritisch angesichts der Tatsache, dass sich das Planungsvolumen im langjährigen Vergleich auf einem immer noch hohen Niveau befindet. Das mit Abstand größte Flächenvolumen steckt nach wie vor im Polizeipräsidium in der Loddenheide. Neu in der Planung der Eigennutzer ist u. a. das Ausbildungszentrum der Franziskaner.

Potentialflächen für den Vermietungsmarkt: Anstieg auf 139.000 m²

Über ein Dutzend Bauvorhaben mit Flächen zwischen einigen hundert und bis zu 30.000 m² zählen zu den Projekten, die eine eher niedrige Wahrscheinlichkeit der Realisierung haben; die sogenannten Potentialflächen. Der Anstieg ist vor allem einer Neubewertung einiger Projekte von hoher Realisierungswahrscheinlichkeit hin zu einer geringeren geschuldet.

Potentialflächen der Eigennutzer stabil bei 12.000 m²

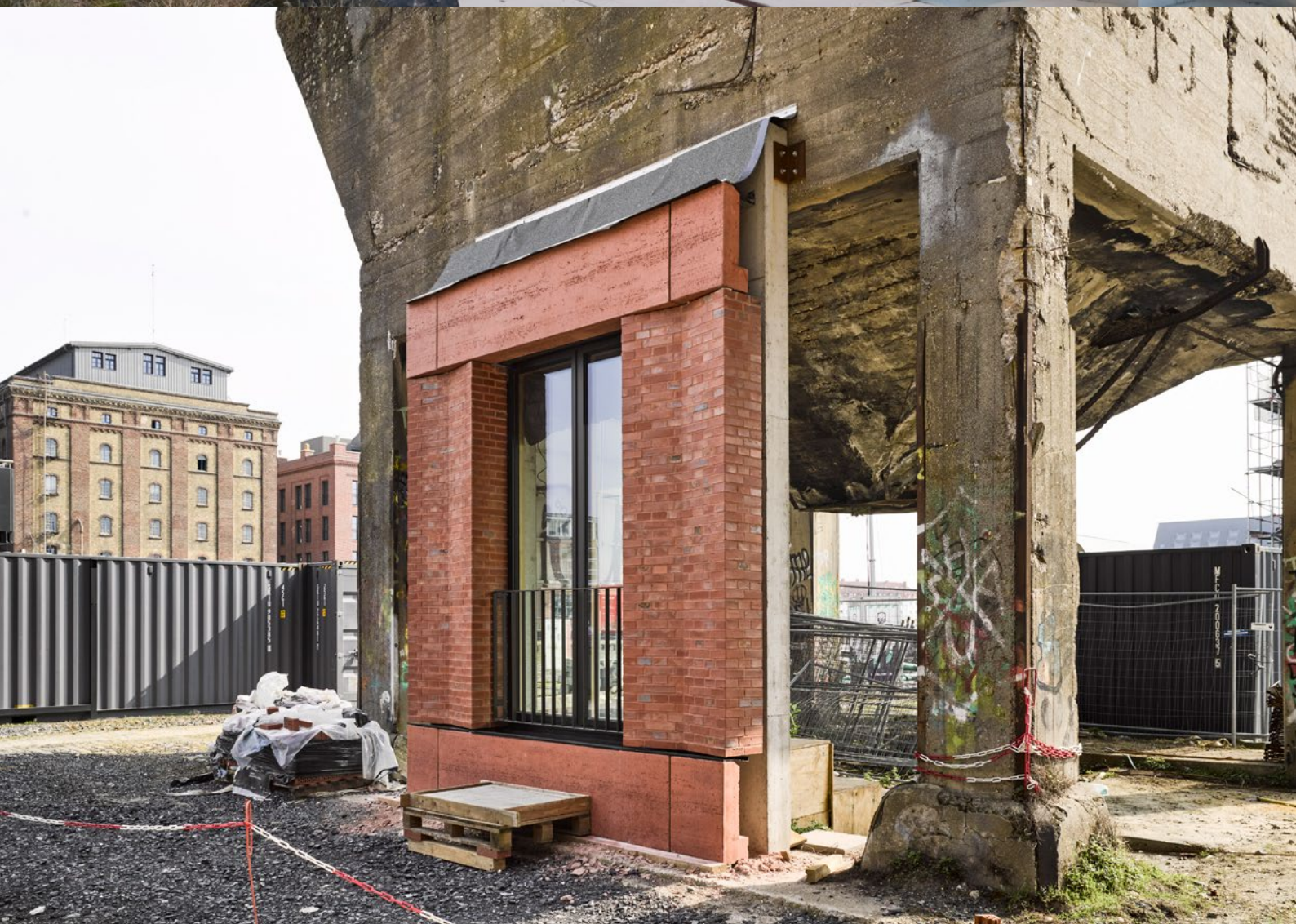
Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Summe der Potentialflächen im Bereich der Eigennutzer nicht verändert und liegt bei 12.000 m². Wenige neue Projektierungen haben sich ungeachtet dessen ergeben, wie z.B. der Neubau des Verfassungsgerichtshofs möglicherweise in der Aegidiistraße.

Büromarktstory:

Büromarktszenarien Münster bis 2025

Im April 2023 ist die deutsche Wirtschaft und Gesellschaft nicht nur von den Folgen der anhaltenden Inflation bei gleichzeitig wirtschaftlich schwacher Entwicklung betroffen, sondern ebenso immer noch von den Auswirkungen des Ukrainekrieges. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Ausblick auf den Münsteraner Büromarkt umso interessanter, wenn auch mit vielen Unwägbarkeiten verbunden.

Die folgenden Entwicklungsszenarien fußen sowohl auf quantitativen als auch qualitativen Methoden und Techniken. Auf der qualitativen Seite wurden im Zuge der Datenerhebung für die Büromarktstudie mit ausgewählten und am Münsteraner Büromarkt sehr erfahrenen Marktteilnehmern Fachgespräche zur zukünftigen Einschätzung des Marktes geführt. Auf der quantitativen Seite standen die historischen immobilienwirtschaftlichen Daten aber auch Daten zur zukünftigen Angebotsentwicklung abgeleitet aus den Flächen im Bau zur Verfügung.



Einordnung des Büromarktes in die Gesamtwirtschaft

Für eine Prognose des Büroimmobilienmarktes gibt es nicht einen einzelnen Indikator der wegweisend wäre. Dennoch gibt es eine eindeutige Kopplung zwischen Büromarkt und gesamtwirtschaftlicher Entwicklung. Ein wichtiger Indikator in diesem Zusammenhang wäre die Prognose der Bürobeschäftigten. Eine solche Prognose qualifiziert durchzuführen, sprengt allerdings den Rahmen einer Büromarktstory.
Ein guter Ersatz hierfür ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP). Für eine solche Prognose kann auf zahlreiche Quellen zurückgegriffen werden. Eine der besten Übersichten liefert der sogenannte Consensus Forecast. Hierbei wird auf fast alle wichtigen Quellen für eine BIP-Prognose zurückgegriffen und daraus der Mittelwert gebildet. Zur Auswertung kommen die einschlägigen Wirtschaftsforschungsinstitute wie das ifo Institut, Internationale Beratungsunternehmen wie Moody's Analytics, Banken und Versicherungen. Im Mittel der Prognosen ergibt sich für das laufende Jahr 2023 ein Nullwachstum des Bruttoinlandsproduktes in Deutschland.
Erst ab 2024 könnte sich die Wirtschaft erholen und ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 1,3 % resultieren. Bei wachsendem BIP kann grundsätzlich ebenso von einem Wachstum auf der Nachfrageseite in Form von steigenden Umsatzzahlen ausgegangen werden und umgekehrt. Für die Prognose käme allerdings ein möglicher zeitlicher Versatz zwischen gesamtwirtschaftlicher Entwicklung und Umsatzentwicklung hinzu.

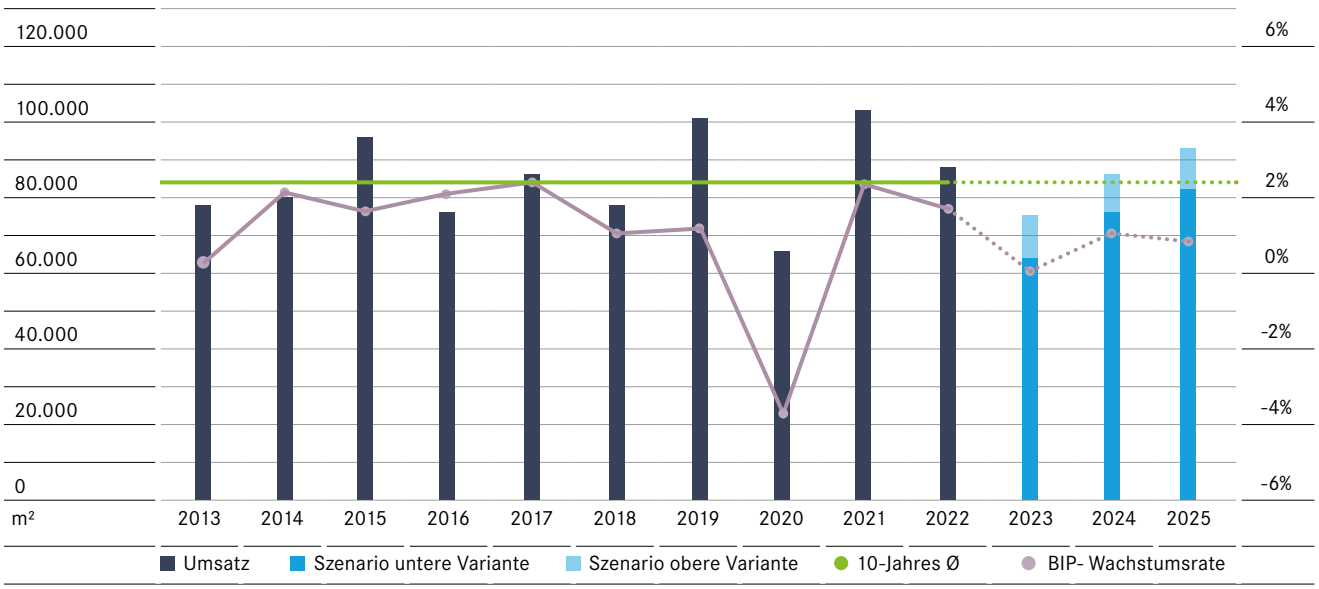
Büromarktentwicklung Münster bis 2025

Sämtliche Entwicklungsszenarien werden als Korridor mit einer oberen und unteren Variante dargestellt. Beiden Varianten liegen unterschiedlich positive oder eher vorsichtige Annahmen der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung zu Grunde.

Umsatzszenario

Im laufenden Jahr 2023 könnten die wirtschaftlich eher verhaltenen Aussichten für Deutschland auch auf die Büroflächennachfrage bremsend wirken. Die Prognosen für das Bruttoinlandsprodukt 2023 liegen im Mittel bei 0,0 %. Auch die ersten Daten zur Nachfrage, die im Frühjahr 2023 vorliegen, scheinen dies zu unterstreichen, denn der Vorlauf fällt geringer als gewöhnlich aus. Somit scheint ein Erreichen des zehnjährigen Durchschnittswertes schwierig zu werden und wir gehen von einem Ergebnis unter 80.000 m² aus. In der unteren Variante unseres Szenarios, also bei der Annahme schlechterer konjunktureller Rahmenbedingungen, könnte der Umsatz auch auf ca. 65.000 m² zurückgehen und damit einen neuen Tiefstand seit 2011 erreichen.
Ab 2024 sollte sich die Nachfrage am Münsteraner Büroflächenmarkt allerdings gemeinsam mit der deutlich besseren Prognose für das Bruttoinlandsprodukt annähernd auf dem Niveau des 10-Jahres-Durchschnitts bewegen. Im Jahr 2025 könnte dank Nachholeffekten sogar einen Umsatz knapp unter der 100.000-Qudratmeter-Marke möglich sein.

Umsatzentwicklung und Bruttoinlandsprodukt bis 2025

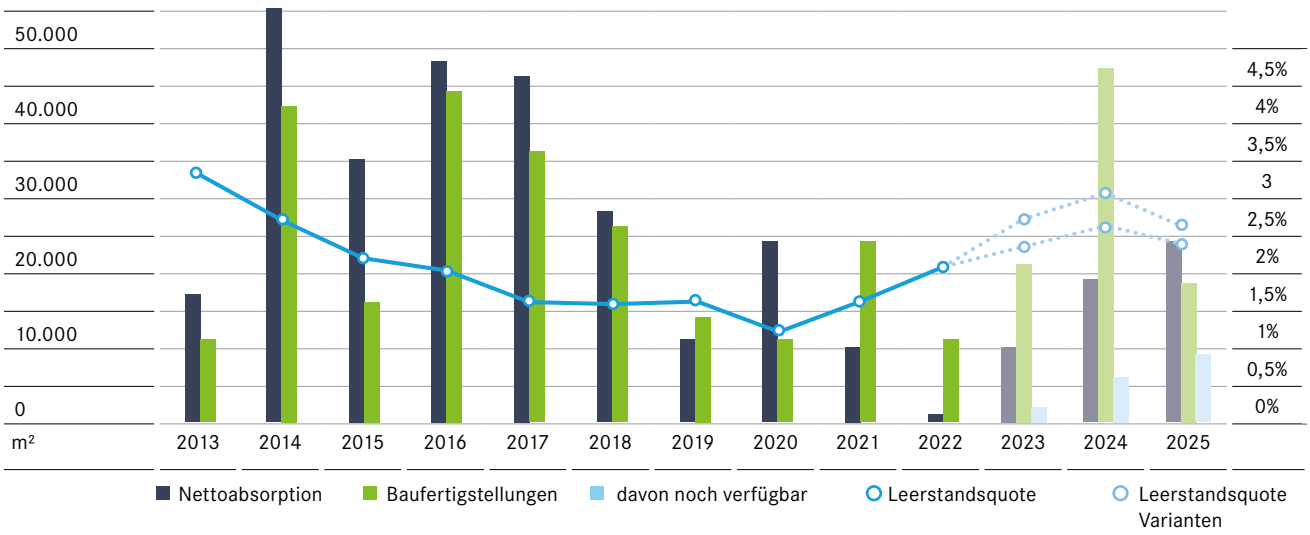


Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH, destatis; BIP Prognose: Consensus Forecast

Leerstandsszenario

Die zwei wichtigsten immobilienwirtschaftlichen Indikatoren zur Leerstandprognose sind die Nettoabsorption sowie die zukünftigen Flächen im Bau, die noch verfügbar sind. Eine positive Nettoabsorption bemisst das Maß an Flächen, welches in einem Jahr quasi tatsächlich vom Markt absorbiert werden konnte und daher zum Leerstandsabbau führte. Insofern ist die Nettoabsorption in der Regel stets geringer als der Umsatz. Beispielhaft bezogen auf ein einzelnes Unternehmen generiert dies bei einem Umzug von einer kleineren in eine größere Bürofläche eine positive Nettoabsorption (neue Minus alte Fläche) und reduziert den Leerstand im Saldo. In einer wirtschaftlich äußerst schwierigen Marktlage, in der in der Summe aller Unternehmen mehr Verkleinerungen als Vergrößerungen stattgefunden hätten, würde dies sogar eine negative Nettoabsorption bedeuten, obwohl ein positiver (allerdings vermutlich kleiner) Büroflächenumsatz zu verzeichnen war. Bei der Berechnung werden noch weitere Faktoren wie abgerissene oder umgewandelte Büroflächen berücksichtigt.

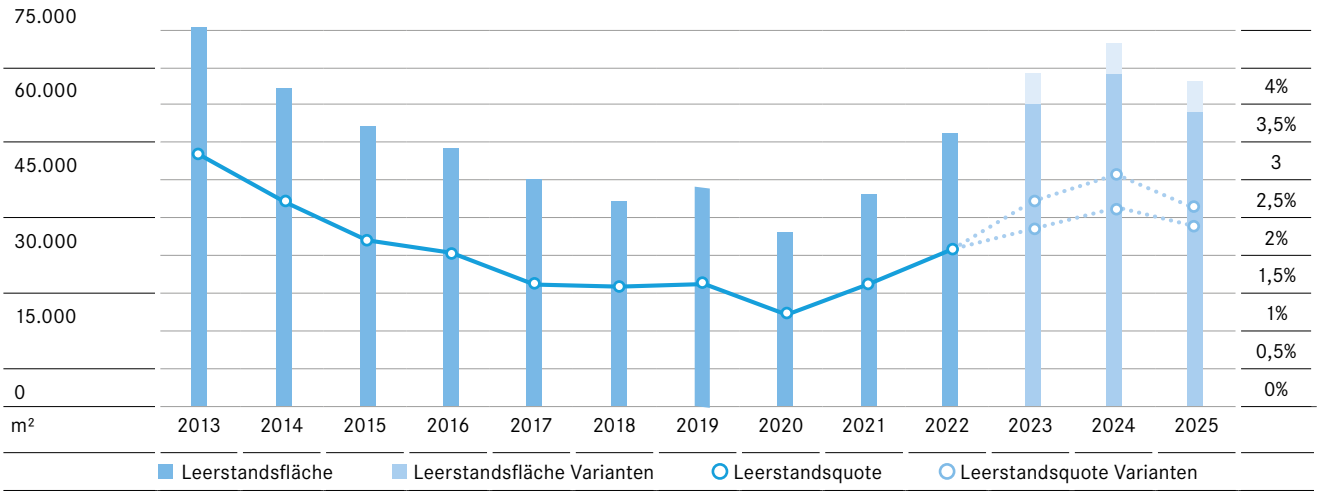
Nettoabsorption, Baufertigstellungen, Leerstandsquote bis 2025



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Ein Vergleich der historischen Daten für Münster zeigt recht anschaulich, wie die Leerstandsquote seit 2013 sinkt, da die Nettoabsorption die Baufertigstellungen fast durchgängig übersteigt. Erst seit 2021 steigt die Leerstandsquote, da die Baufertigstellungen deutlich höher als die Nettoabsorption ausfallen.
Bedingt durch die Besonderheit des Produktes Immobilie (lange Produktionszeit) kann auf Basis der heute bereits in Bau gegangenen Flächen für die kommenden Jahre relativ gut prognostiziert werden, welche zusätzlichen Büroflächen auf den Markt kommen und wie viele davon noch verfügbar sind. Wir erwarten eine Entwicklung der Nettoabsorption in Anlehnung an die Umsatzentwicklung. In den Jahren 2023 und 2024 übersteigen die Baufertigstellungen daher deutlich die Nettoabsorption. Folgerichtig gehen wir von einem weiteren Anstieg des Leerstandes in den kommenden zwei Jahren aus. Da die noch verfügbaren Flächen von diesen zukünftigen Baufertigstellungen allerdings recht begrenzt sind, sollte der Anstieg der Leerstandsquote recht moderat ausfallen. Den Höchstwert erwarten wir Ende 2024 mit ca. 2,6 % bzw. 3,0 % in der vorsichtigen Variante und gehen für 2025 von einem erneuten Rückgang aus.

Leerstandsentwicklung bis 2025

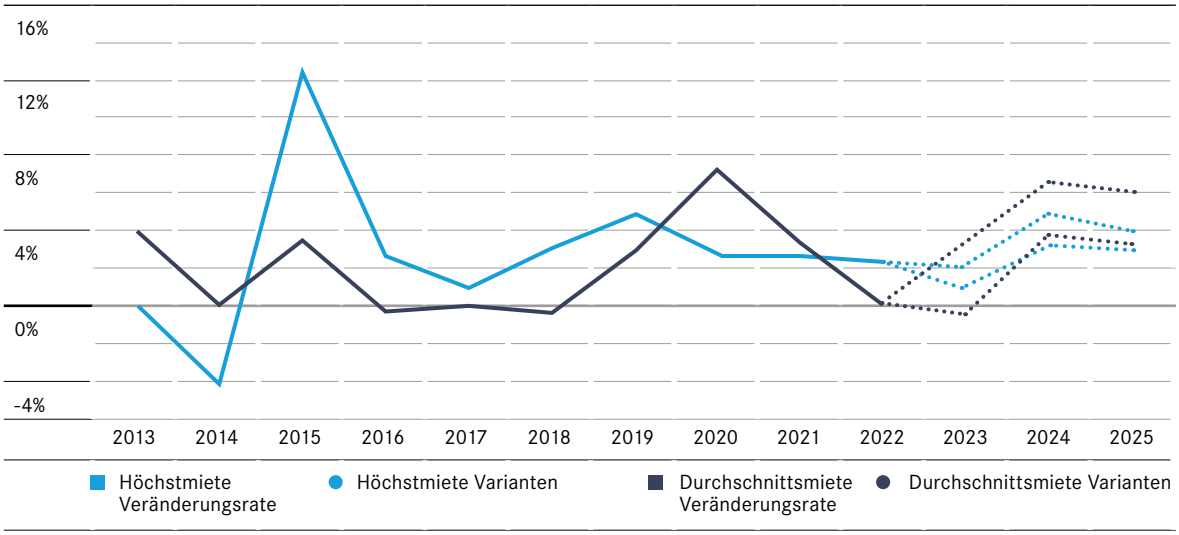


Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Mietpreisentwicklung

Wie dargestellt erwarten wir bis 2024 einen Leerstandsanstieg. Da dieser sich aber immer noch unterhalb der Fluktuationsreserve bewegen wird, bleibt der Druck auf die Mieten hoch. Münster ist dabei bundesweit nicht der einzige Markt, der trotz steigender Leerstände wachsende Mieten verzeichnet. Spitzenobjekte in besten Lagen sind und bleiben gesucht und halten den Druck auf die Höchstmiete aufrecht.
Die steigenden Zinsen haben auf den Mietmarkt zwar keinen so direkten Einfluss wie sie dies auf dem Investmentmarkt haben. Dennoch trägt die steigende Zinslast auch zu einem deutlichen Anstieg der Kosten im Neubau bei. Daraus resultiert fast zwangsläufig ein Druck auf die Spitzenmieten im Neubau und mittelbar ziehen steigende Neubaumieten auch Bestandsmieten mit, wie in den vergangenen Jahren in Münster gut beobachtet werden konnte. Auch wenn nicht mehr viele Zinsschritte nach oben anstehen, sind doch Hoffnungen auf rasche Zinssenkungen sehr gewagt. Ein zukünftig anhaltend hohes Zinsniveau, hohe und vermutlich weiter steigende Grundstücks- und Baukosten sowie der Angebotsengpass insbesondere im Segment neuwertiger Flächen oder guter Lagen werden den Druck auf die Mieten aufrechterhalten. Es liegt daher durchaus im Bereich des Wahrscheinlichen, dass die Spitzenmiete nach einem Jahr der Stabilität in 2023 erneut steigt. Gleiches gilt für die Durchschnittsmiete. Die fortdauernde Flächenknappheit sowie die Inflation sollten preistreibend wirken. Lediglich in der vorsichtigen Variante unseres Mietpreisszenarios gehen wir für 2023 von einem weiteren Jahr Preisstabilität aus.

Wachstumsrate von Spitzen- und Durchschnittsmiete bis 2025

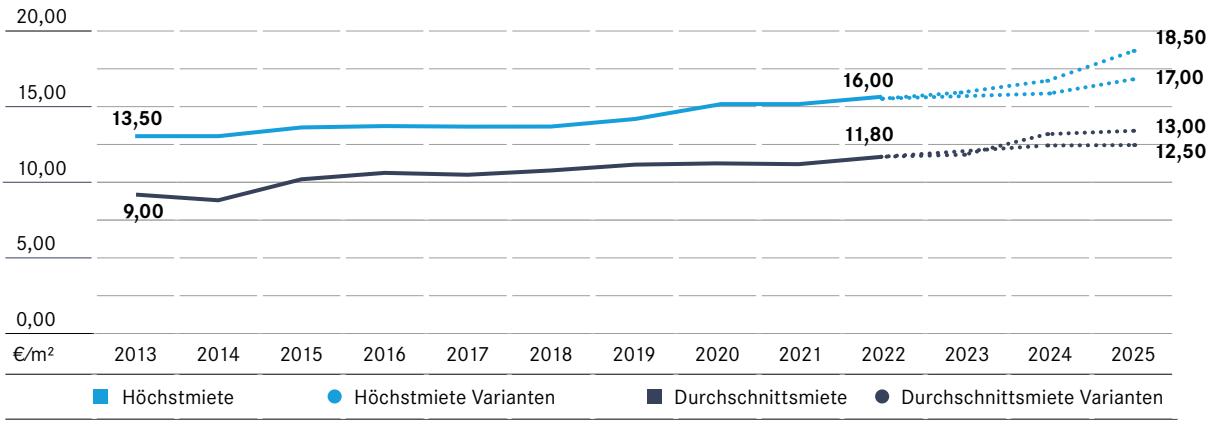


Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

In den letzten zehn Jahren stieg die Durchschnittsmiete jährlich um 2,8 % durchschnittlich an. Für die kommenden drei Jahre erwarten wir ein vergleichbares jährliches Wachstum von 1,9 % (untere Variante) bis 3,3 % (obere Variante). Die Spitzenmiete stieg mit 2,1 % in den letzten zehn Jahren etwas moderater an. Es stehen allerdings Projekte in den Startlöchern, die eine deutlich höhere Spitzenmiete erwarten lassen. Zusätzlich angetrieben von Aufholeffekten könnte die Spitzenmiete daher in den nächsten drei Jahren durchschnittlich um 2,1 % bis 5,0 % jährlich wachsen.

Beide Wachstumsraten für die Durchschnitts- und die Spitzenmiete lägen damit immer noch deutlich bis sehr deutlich unter der aktuellen Inflationsrate von 7,4 % (März 2023). Für die absolute Miethöhe bedeutet dies: nach einem eher moderaten Anstieg der Mieten im laufenden Jahr könnte das Wachstum in den Jahren 2024 und 2025 wieder zunehmen. Am Ende des Szenariozeitraums erscheint eine Spitzenmiete zwischen 17,00 €/m² und 18,50 €/m² sowie eine Durchschnittsmiete zwischen 12,50 €/m² und 13,00 €/m² durchaus wahrscheinlich.

Entwicklung von Spitzen- und Durchschnittsmiete bis 2025



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Glossar

Vermietungsergebnis
Zum Vermietungsergebnis zählen die Flächen, die bis zum 31.12.2022 neu vermietet wurden. Ausschlaggebend ist der Vertragsabschluss, unabhängig vom Zeitpunkt des Bezugs. Die Fortsetzung bestehender Mietverträge oder die Wahrnehmung von Optionen schlägt sich in dieser Summe nicht nieder.

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

Büroflächenumsatz
Der Büroflächenumsatz setzt sich aus dem Vermietungsergebnis plus Eigennutzer zusammen. Flächenumsatz und Nachfrage werden in der vorliegenden Studie synonym verwandt. Wobei unter Nachfrage nicht Flächenanfragen sondern realisierter Büroflächenverbrauch verstanden wird.

Mieten
Die Mieten beziehen sich auf Verträge, die im Jahr 2022 abgeschlossen wurden. Es handelt sich um nominale Nettokaltmieten je Quadratmeter vermietbarer Fläche pro Monat.

Leerstand
Zum Leerstand zählen kurzfristig vermietbare Büroflächen in bestehenden Gebäuden und in Büro- und Geschäftshäusern, die zum 31.12.2022 beziehbar waren. Dazu gehören außerdem bis zum 31.12.2022 registrierte Bestandsflächen ohne vertragliche Bindung sowie nicht vermietete Neubauflächen, die für den Mieter ausgebaut werden müssen.

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

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

Die vorliegende Büromarktstudie 2023 der Wirtschaftsförderung Münster GmbH analysiert die Büroflächenentwicklung innerhalb der Stadt hinsichtlich Leerstand bzw. Angebot, Vermietungsleistung, Nachfragestruktur, Mietpreise, Projekte und allgemeiner Marktperspektiven. Inzwischen blickt die Berichterstattung zum Münsteraner Büromarkt auf eine seit 1995 bestehende Untersuchungsreihe zurück, die seit 1999 jährlich veröffentlicht wird. In der Reihe „Münsteraner Büromarkt-Story“ werden die Büromarktszenarien bis 2025 in Münster näher betrachtet.

Gewährleistung
Die getroffenen Aussagen und Prognosen wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie unterstellen stabile wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen. Die Daten wurden soweit wie möglich durch die verwendeten Quellen und die selbst durchgeführten Erhebungen abgesichert.
BNPP REC kann keine Gewähr für die volle Gültigkeit, insbesondere der Prognosen, der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen, der Erlöseinschätzungen sowie der Vermarktungsmöglichkeiten übernehmen.

Impressum
Herausgeberin: Wirtschaftsförderung Münster GmbH
Steinfurter Str. 60a · D-48149 Münster
Tel.: +49 251 68642-0 · Fax: +49 251 68642-19
info@wfm-muenster.de · www.wfm-muenster.de

Verantwortlich: Enno Fuchs

Gestaltung: Robert Landa, landadesigner.de
Text: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH, Wirtschaftsförderung Münster GmbH
Abbildungen: Roman Mensing, Roland Borgmann

Die Wirtschaftsförderung Münster GmbH dankt an dieser Stelle dem internationalen Immobilien-Beratungsunternehmen BNP Paribas Real Estate Consult GmbH, Hamburg, für die Erarbeitung und Analyse der vorliegenden Ergebnisse. Diese Studie konnte durch die freundliche Mitwirkung zahlreicher Immobilienmarktteilnehmer in Münster erstellt werden. Stellvertretend für alle Beteiligten sei an dieser Stelle folgenden Unternehmen gedankt:

Amt für Immobilienmanagement, Stadt Münster
Areo Holding GmbH
BLB Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Bolles+Wilson GmbH
BUSCHE GEWERBEEXPERTEN GmbH
City Kontakt Immobilien
CM Immobilien-Entwicklung GmbH
Deilmann Planungsgesellschaft
Derwald Unternehmensgruppe
Dr. Schorn Immobilien
Engel & Völkers
Fachhochschule Münster
Grimm Holding
Hamborner REIT AG
Harling oHG - Immobilien und Treuhand
Homann Immobilien
Josef Kröger Immobilien OHG
Josef Kuhr
LVM (Landwirtschaftlicher Versicherungsverein Münster)
Markus Gerold Immobilien
NSH Immobilien GmbH & Co. KG
PSD Bank Westfalen-Lippe eG
Schocher Immobilien
Sparkasse Münsterland Ost
WLV Westfälisch-Lippische Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
Wohn+Stadtbau GmbH

www.wfm-muenster.de