



Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

Gewerbehallenbericht 2018

der Wirtschaftsförderung Münster

Starke Umsätze – starke Nachfrage – steigende Preise

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 zum vierten Mal nachgegangen. Der aktuelle Gewerbehallenbericht informiert über das Geschehen im Segment der Lager-, Produktions- und Werkstattflächen in den Jahren 2016 und 2017. Seine Aussagen zur Angebots- und Nachfragesituation richten sich insbesondere an Unternehmen und Entscheider, die Gewerbehallen mieten oder vermieten möchten. Darüber hinaus bildet die Publikation eine Grundlage für Immobilienexperten, die Markttransparenz und valides Research benötigen.

Erneut wurde das Immobilienconsulting-Unternehmen BNP Paribas Real Estate Consult (BNPP REC) mit der Erhebung der Flächenumsätze sowie der zugehörigen Mietpreise beauftragt. BNPP REC hat von Januar bis März 2018 die empirische Datengrundlage in Form von persönlichen und telefonischen Fachgesprächen sowie schriftlichen Abfragen erstellt. Die gewonnenen Daten und teils qualitativen Einschätzungen wurden durch Informationen der Wirtschaftsförderung Münster GmbH ergänzt und aufbereitet.

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



Marktanalyse



Umsatzstarkes Jahr 2017

Zur Erfassung der Nachfragesituation wurden insgesamt 54 Vermietungen und Eigennutzertransaktionen für das Jahr 2017 auf Münsters Gewerbeflächenmarkt registriert. Das Gesamtvolumen der umgesetzten Nachfrage belief sich auf gut 80.000 m². Im Anschluss an die drei davorliegenden relativ umsatzschwachen Jahre ist dies nun ein deutlich überdurchschnittlicher Umsatzwert für Münster.

Die Gesamtfläche setzt sich aus 33.000 m² Vermietungen und 47.500 m² Eigennutzerkäufen sowohl im Neubau als auch im Bestand zusammen. Die mit den Mietflächen gewichtete Durchschnittsmiete belief sich auf 4,90 €/m² monatlich.

Für das Jahr 2016 ergibt sich ein deutlich schwächeres Umsatzergebnis mit weniger Transaktionen (39) und einem niedrigeren Flächenergebnis von circa 48.000 m². Diese Nachfrage verteilt sich auf 33.300 m² Vermietungen und 15.100 m² Eigennutzerabschlüsse.

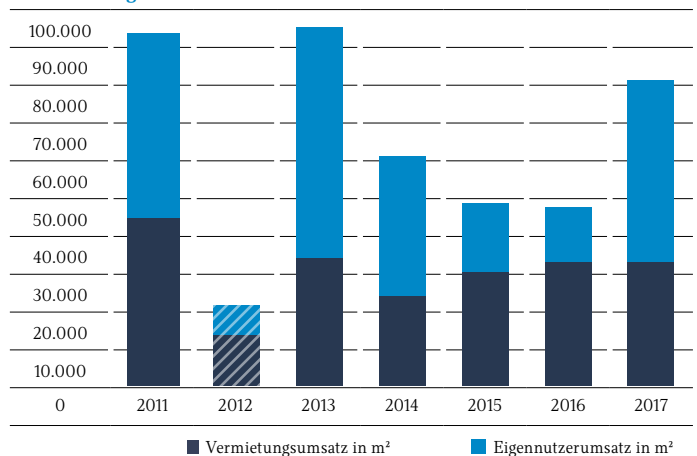
Zu den bedeutendsten Flächenumsätzen in den Jahren 2016 und 2017 zählen folgende Transaktionen:

- Der Logistikdienstleister im E-Commerce, Docdata, hat mehr als 10.000 m² Hallen- und Büroflächen in einem Neubau im Hansa-BusinessPark angemietet
- Ein Baustoffhändler hat einen Neubau mit ebenfalls etwas mehr als 10.000 m² Nutzfläche in der Harkortstraße zum Eigennutz errichten lassen
- Das Agrarhandels- und Dienstleistungsunternehmen Agravis hat ca. 5.000 m² Hallenfläche in der Fuggerstraße angemietet
- In der Loddenheide, im Dornierweg, befinden sich ebenfalls ca. 5.000 m² Hallen- und Bürofläche für den Fachgroßhändler H. Gautzsch zur Eigennutzung im Bau
- Der globale Anbieter von Gartenprodukten, Compo, hat rund 4.000 m² Hallen- und Bürofläche in direkter Nachbarschaft zum Stammsitz in der Gildenstraße zum Eigennutz erworben

Im Durchschnitt der vergangenen sieben Jahre lag der Vermietungsumsatz bei 30.600 m², während der Eigennutzerumsatz 33.700 m² betrug. Wobei darauf hingewiesen werden muss, dass für das Jahr 2012 nur begrenzt verlässliche empirische Daten vorliegen.

Da Münster aufgrund seiner geographischen Lage nicht zu den logistischen Drehkreuzen in Deutschland zählt, wird die Hallennachfrage stets etwas begrenzt sein. Aber die sich bereits seit Jahren positiv entwickelnden Wirtschaftsstrukturen in Münster begünstigen gleichzeitig eine stabile Gesamtnachfrage auch im Hallensegment. Unterstrichen wird dies durch die vorliegenden Vermietungszahlen. So blieb der reine Vermietungsumsatz seit 2011 mit Ausnahme von 2012 relativ stabil, während die Eigennutzer eine recht hohe Schwankungsbreite aufweisen. Münsters Vermietungsmarkt mit Gewerbehallen, so kann nach sieben Jahren Marktbeobachtung

Entwicklung des Hallenflächenumsatzes 2011-2017



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



festgehalten werden, bewegt sich auf einem zwar begrenzten, aber dafür stabilen Niveau von gut 30.000 m² jährlich.

Der Gesamtflächenumsatz von 80.500 m² im Jahr 2017 setzt sich aus 72.800 m² Hallenflächen- und 7.700 m² Büroflächenumsatz zusammen. Für das Jahr 2016 ergibt sich ein Verhältnis von 42.800 m² Hallen- zu 5.600 m² Büroflächen.

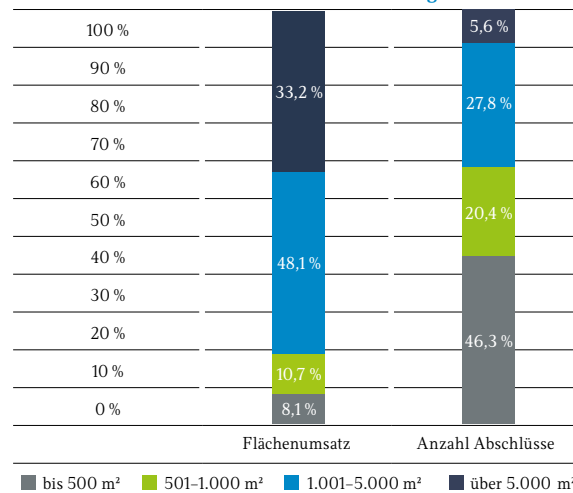
Kleine Flächen bringen Verträge

Bei der Nachfrageanalyse von Größenklassen dominieren erwartungsgemäß die größeren Flächen über 1.000 m² in den beiden vergangenen Jahren – wenn auch die mittlere Größenklasse von 500 bis 1.000 m² im Jahr 2016 immerhin fast ein Viertel des Umsatzes auf sich verbuchen konnte. Hinsichtlich der Anzahl der Abschlüsse überwiegt die Größenkategorie bis 500 m² mit einem Anteil von jeweils um 45 % in beiden Jahren. Wie in den vergangenen Berichtsjahren bereits beobachtet werden konnte, haben Vermieter von kleinen Flächen die besten Chancen auf eine schnelle Neuvermietung. 70 bis 80 % aller Verträge werden über Gewerbehallen mit einer maximalen Größe von 1.000 m² abgeschlossen.

Leitbranchen Industrie und Handel

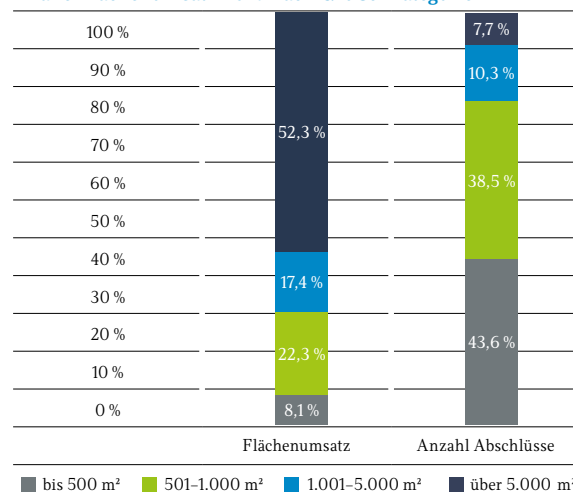
Der umsatzstärkste Sektor in Münster im Jahr 2017 war eindeutig der Handel mit einem Anteil von 56 %. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die großflächigen Eigennutzer Gautzsch, Compo und einen großen Baustoffhandel, aber auch

Hallenflächenumsatz 2017 nach Größenkategorien



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Hallenflächenumsatz 2016 nach Größenkategorien



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



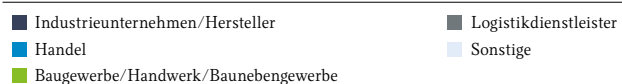
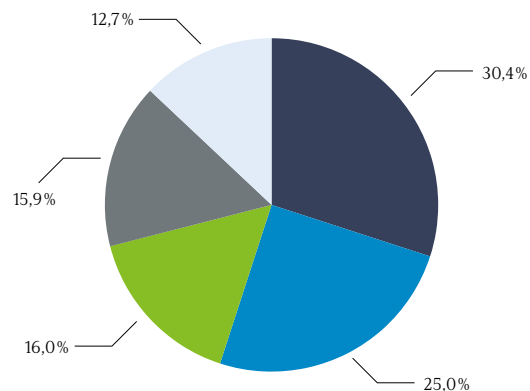
auf die Anmietung von Agravis. Im Jahr 2016 dominierten hingegen die Logistikdienstleister sowie die Branche Sonstige mit einem Anteil von jeweils fast einem Viertel. Verantwortlich hierfür waren u. a. Imperial Logistics oder das Ninfly, eine Kombination aus Trampolinpark, Indoor-spielplatz und Sportkonzept (Sonstige). Erfahrungsgemäß schwankt die Aufteilung der Nachfrage nach Branchen zwischen den Jahren durchaus in nennenswertem Umfang. Dies ist auch in Münster so. Um zu nachhaltigeren Ergebnissen zu kommen, wurde daher der bisher insgesamt erfasste Gewerbeflächenumsatz der Jahre 2011 bis 2017 nach Branchen differenziert ausgewertet. Dabei können sich die beiden Sektoren Handel sowie Industrieunternehmen und Hersteller als die beiden Leitbranchen für Münster etablieren. Beide zusammen stehen für rund 55 % der Nachfrage. Auf dem dritten Platz folgt die Branche Logistikdienstleister. Der Handel und hier vor allem der E-Commerce stellen einen wichtigen Treiber im Gewerbeflächenmarkt dar. Dabei steigt die Hallennachfrage nicht nur durch Händler, die vom wachsenden E-Commerce profitieren, sondern auch durch Logistiker, die den stetig steigenden Warenverkehr abwickeln. Beide Effekte sind ursächlich für die hohe Bedeutung des Handelssektors.

Hallenflächenumsatz nach Größenkategorien 2017/2016

Größenkategorien	Gesamtflächenumsatz in m ²		Anzahl der Abschlüsse	
	2017	2016	2017	2016
bis 500 m ²	6.500	3.900	25	17
501-1.000 m ²	8.600	10.800	11	15
1.001-5.000 m ²	38.700	8.400	15	4
über 5.000 m ²	26.700	25.300	3	3
Summe	80.500	48.400	54	39

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

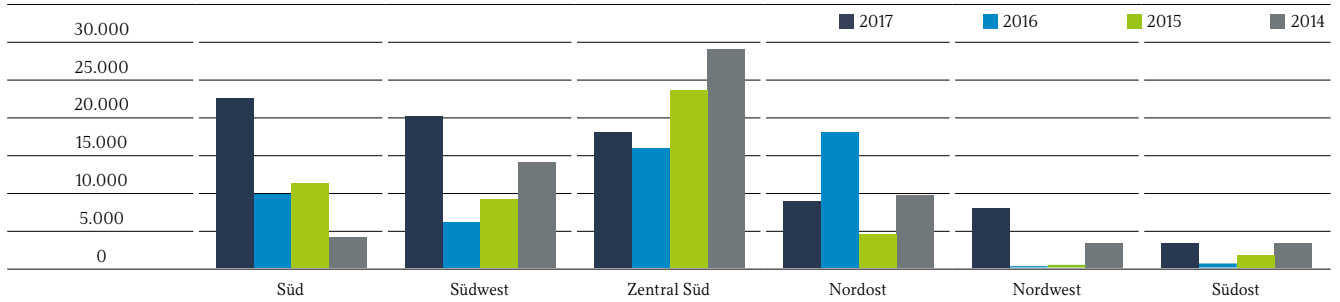
Hallenflächenumsatz nach Branchen 2011-2017



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



Hallenflächenumsatz nach Gewerbegebietslagen 2014-2017



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Hallenflächenumsatz nach Branchen 2017

Branchen	Gesamtflächenumsatz in m ²	Anteil in %	Anzahl der Abschlüsse
Industrieunternehmen/Hersteller	45.200	56,1	23
Handel	11.500	14,3	4
Logistikdienstleister	11.000	13,7	7
Baugewerbe/Handwerk/Baunebengewerbe	7.700	9,6	13
Sonstige	5.100	6,3	7
Summe	80.500	100	54

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Hallenflächenumsatz nach Branchen 2016

Branchen	Gesamtflächenumsatz in m ²	Anteil in %	Anzahl der Abschlüsse
Industrieunternehmen/Hersteller	11.800	24,4	7
Handel	10.900	22,5	11
Logistikdienstleister	10.500	21,7	2
Baugewerbe/Handwerk/Baunebengewerbe	7.600	15,7	11
Sonstige	7.600	15,7	8
Summe	48.400	100	39

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Hallenflächenumsatz nach Gewerbegebietslagen 2016 und 2017

Gewerbegebietslage	2017		2016	
	Gesamtflächenumsatz in m ²	Anteil in %	Gesamtflächenumsatz in m ²	Anteil in %
Nordost	9.000	11,2	17.500	36,2
Nordwest	8.100	10,1	100	0,2
Süd	22.700	28,2	9.600	19,8
Südost	3.100	3,9	500	1,0
Südwest	20.000	24,8	5.800	12,0
Zentral Süd	17.600	21,9	14.900	30,8
Summe	80.500	100	48.400	100

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Unternehmen zieht es nach Süden

Die Analyse des Hallenflächenumsatzes nach ihrer räumlichen Verteilung in Münster zeigt erneut einen deutlichen Schwerpunkt der Nachfrage in den Teilmärkten Zentral Süd sowie Süd mit einem Anteil von jeweils rund einem Viertel des Gesamtumsatzes in den beiden vergangenen Jahren. Damit konzentrieren sich auf die drei südwestlichen Teilmärkte Zentral Süd, Süd und Südwest mehr als zwei Drittel der umgesetzten Nachfrage. Geschuldet ist dies sicherlich der Standortgunst (zentrale oder autobahnahe Lage) sowie der Verfügbarkeit von Grundstücksflächen im Hansa-BusinessPark.

Für das Immobiliensegment der Gewerbehallen sollte bei einer räumlichen Analyse des Umsatzes in Münster jedoch nicht außer Betracht gelassen werden, dass das Angebot an verfügbaren Hallen sehr limitiert ist. Der seit Beginn der Berichtslegung vor sieben Jahren anhaltende Nachfragetrend Richtung Süden kann dennoch als nachhaltig eingestuft werden.

Beim Vergleich der Umsätze der vergangenen vier Jahre, differenziert nach Gewerbegebietslagen, konnte neben den drei bereits erwähnten südwestlichen Teilmärkten nur Nordost nennenswerte Umsätze verbuchen. Der Südosten verfügt über zu wenige Gewerbegebiete und ist zu autobahnfern, um höhere Ergebnisse zu erzielen. Insgesamt wären Vermietungen und Eigennutzertransaktionen im Norden aber vermutlich höher, wenn dort auch ein entsprechendes Angebot vorhanden wäre.



Mietpreissituation

Keine Schnäppchen mehr

Eine Mietpreisdifferenzierung zwischen Hallen- und Büroflächen in einem Objekt findet am münsterischen Markt nur in den seltensten Fällen statt. Von Seiten der Marktteilnehmer wurde weitgehend einheitlich geäußert, dass zwar bei einer internen Kalkulation der Mietpreise eine Differenzierung vorgenommen wird, aber im Fall der Mietvertragsgespräche lediglich noch über eine absolute Gesamtsumme verhandelt wird. 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 nur noch sehr wenige Vermietungen 2016 und 2017 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 etwas über 4,00 €/m² angegeben. Die Höchstmiete für Gewerbehallen, die in Verbindung mit Büroflächen angemietet werden, stieg im Jahr 2017 erstmals um 50 Cent auf 6,50 €/m² an.

In den Jahren 2016 und 2017 wurde der höchste Durchschnittsmietpreis in der Gewerbegebietslage Nordost erzielt. Dies lag

überwiegend an einer großflächigen und hochpreisigen Vermietung. Aber auch im mittleren Flächensegment wurden relativ hohe Mieten in Nordost erzielt. Wie auch in den vorangegangenen Jahren mag dies auf das begrenzte Flächenangebot in dieser Lage zurückzuführen sein.

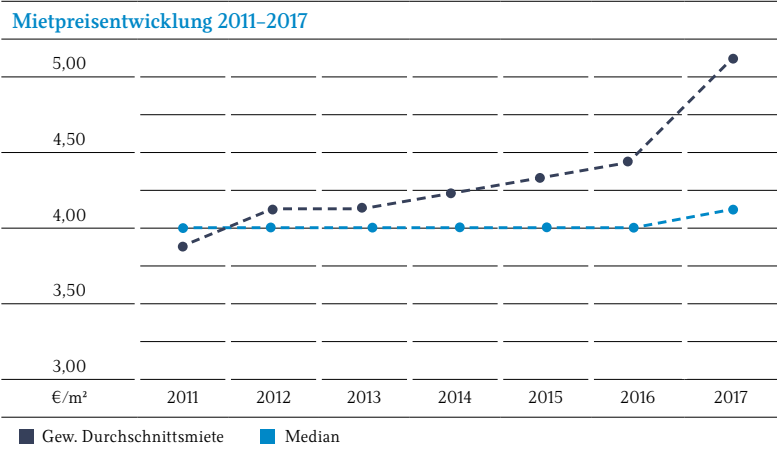
Zentral Süd weist zwar den zweitniedrigsten Durchschnittsmietpreis auf, zeigt damit aber eine erhebliche Mietpreisstabilität über die vergangenen sieben Jahre. Die übrigen Teilmärkte schwanken in ihrem Mietwert vor allem aufgrund ihrer begrenzten Vermietungsanzahl deutlich stärker. Die in den meisten

Teilmärkten recht breite Mietpreisspanne belegt die hohe Abhängigkeit der Gewerbehallen von der Objektqualität weniger von der Lagequalität.

Tendenz zu steigenden Mieten hält an

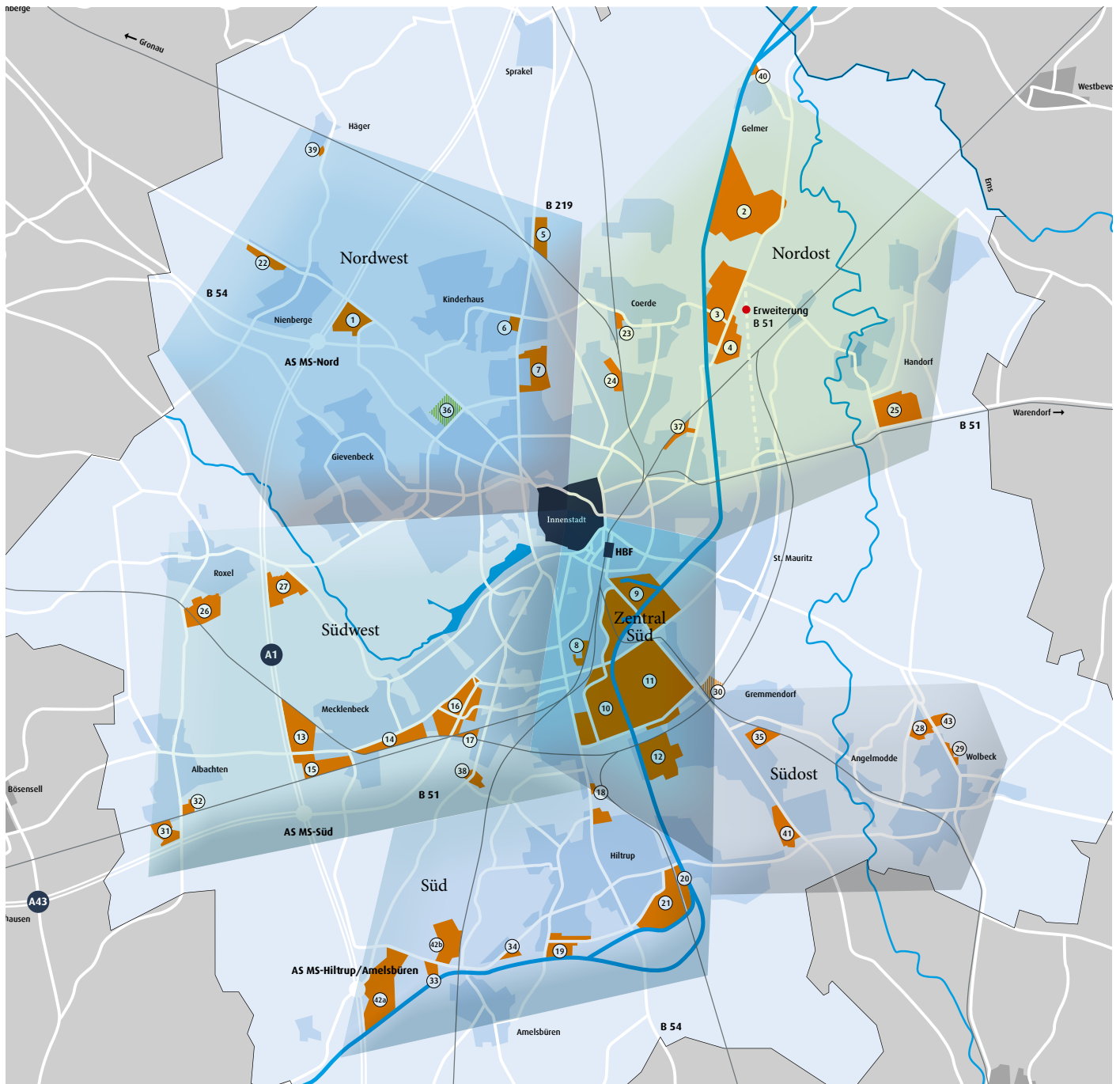
Von Seiten der Marktteilnehmer im Bereich Gewerbehallen wurde einheitlich geäußert, dass die Hallenmietpreise insgesamt in den Jahren 2016 und 2017 gestiegen seien. Dies spiegelt sich auch in der gewichteten Durchschnittsmiete wider, die um rund 10 Cent pro Quadratmeter im Jahr 2016 sowie weitere 50 Cent im Jahr 2017 gestiegen ist. Dieser Anstieg um mehr als 10 % im Jahr 2017 ist vor allem einigen wenigen hochpreisigen und großflächigen Vermietungen wie z. B. Docdata geschuldet, die die gewichtete Durchschnittsmiete entsprechend haben ansteigen lassen.

Der Median, der quasi als Zentralwert oder Schwerpunkt einer Datenreihe von Mietpreisen interpretiert werden kann, blieb demgegenüber im Jahr 2016 stabil und stieg um rund 10 Cent pro Quadratmeter im Jahr 2017 an. Beide Werte, Mittelwert und Median zeigen auf, dass zwar die hochpreisigen großflächigen Vermietungen zugenommen haben, aber gleichzeitig das Gros der Abschlüsse eher geringfügig im Mietpreis angezogen hat. Für die zukünftige Entwicklung wird von weiterhin leicht steigenden Mieten ausgegangen.



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH





Nordwest	
Nachfrage	8.200 m ²
Durchschnittsmiete	4,90 €/m ²
Median	4,00 €/m ²
Mietspanne	4,00–6,00 €/m ²

Südwest	
Nachfrage	25.800 m ²
Durchschnittsmiete	3,90 €/m ²
Median	4,10 €/m ²
Mietspanne	2,00–6,50 €/m ²

Süd	
Nachfrage	32.300 m ²
Durchschnittsmiete	4,90 €/m ²
Median	4,30 €/m ²
Mietspanne	2,00–6,50 €/m ²

Nordost	
Nachfrage	26.500 m ²
Durchschnittsmiete	5,60 €/m ²
Median	4,60 €/m ²
Mietspanne	3,50–6,50 €/m ²

Zentral Süd	
Nachfrage	32.500 m ²
Durchschnittsmiete	4,00 €/m ²
Median	3,70 €/m ²
Mietspanne	2,00–6,00 €/m ²

Südost	
Nachfrage	3.600 m ²
Durchschnittsmiete	4,90 €/m ²
Median	4,30 €/m ²
Mietspanne	2,00–6,50 €/m ²

Gewerbegebiete in Münster



Über Münsters Stadtgebiet verteilen sich insgesamt 43 Gewerbegebiete, die hinsichtlich Alter, Größe und Anzahl sowie Art der ansässigen Unternehmungen eine hohe Vielfalt aufweisen. Das Gewerbegebiet „Bohlweg“, langjähriger Sitz der Aug. Winkhaus GmbH & Co. KG, wurde zwischenzeitlich in ein Wohngebiet umgewandelt. Winkhaus war bereits Mitte 2015 in einen Neubau im Industriegebiet Hessenweg gezogen. Der Technologiepark (Nr. 36), ein Sonderstandort für technologieorientierte Unternehmen, wurde anstelle des Bohlwegs aufgenommen.

Der ehemalige Sitz der Firma Lancier in Wolbeck ist ebenfalls einer Wohnnutzung gewichen. Der in Entwicklung befindliche Gewerbebestandort am Heumannsweg (Nr. 30) wurde dafür dargestellt. Die Übersichtskarte gibt interessierten Unternehmen einen schnellen Überblick über die Lage der Gewerbegebiete innerhalb des münsterischen Stadtgebietes. Ergänzende Informationen zu Erreichbarkeiten 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). Beim Technologiepark handelt es sich um ein Sondergebiet (SO).

Vermietungsergebnis

Zum Vermietungsergebnis zählen die Flächen, die bis zum 31.12.2016 bzw. 31.12.2017 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

Gewerbehallenumsätze 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 2016 und 2017 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 m²), 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 € je m²) 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 auf der Rückseite der Gewerbegebietskarte sind aus Gründen der Übersichtlichkeit nur die Art der Nutzung sowie der Richtwert in Euro je Quadratmeter 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: Dr. Thomas Robbers

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

Visuelle Konzeption, Gestaltung:
LANDA Designer UG
www.landadesigner.de

Fotonachweise:
Alcaro Invest GmbH, ChriSes, photocase.de
(Titel), Imperial Logistics, Luftbild Fischer,
Nordson Corporation, WFM GmbH

