



Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

Gewerbehallenbericht 2014

DER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG MÜNSTER



Münster –
große Flächen
liegen im Trend



Vorwort

Mit der Neuauflage des Gewerbealtenberichts informiert die Wirtschaftsförderung Münster GmbH (WFM) zum zweiten Mal über das lokale Geschehen im Gewerbeimmobilienmarkt. Der aktuelle Bericht, der sich insbesondere an Eigentümer, Vermieter und Mieter richtet, gibt schwerpunktmäßig Auskunft über die Nachfragesituation im Jahr 2013. Der Umsatz von Logistik- und Lagerhallen sowie Werkstatt- und Großhandelsflächen war in diesem Jahr auf Augenhöhe mit dem des ersten Berichtsjahres 2011.

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 Februar 2014 die empirische Datengrundlage in Form von persönlichen und telefonischen Fachgesprächen sowie schriftlichen Abfragen erstellt. Die gewonnenen Daten und qualitativen Einschätzungen wurden durch Informationen der WFM ergänzt und aufbereitet.

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

Marktanalyse

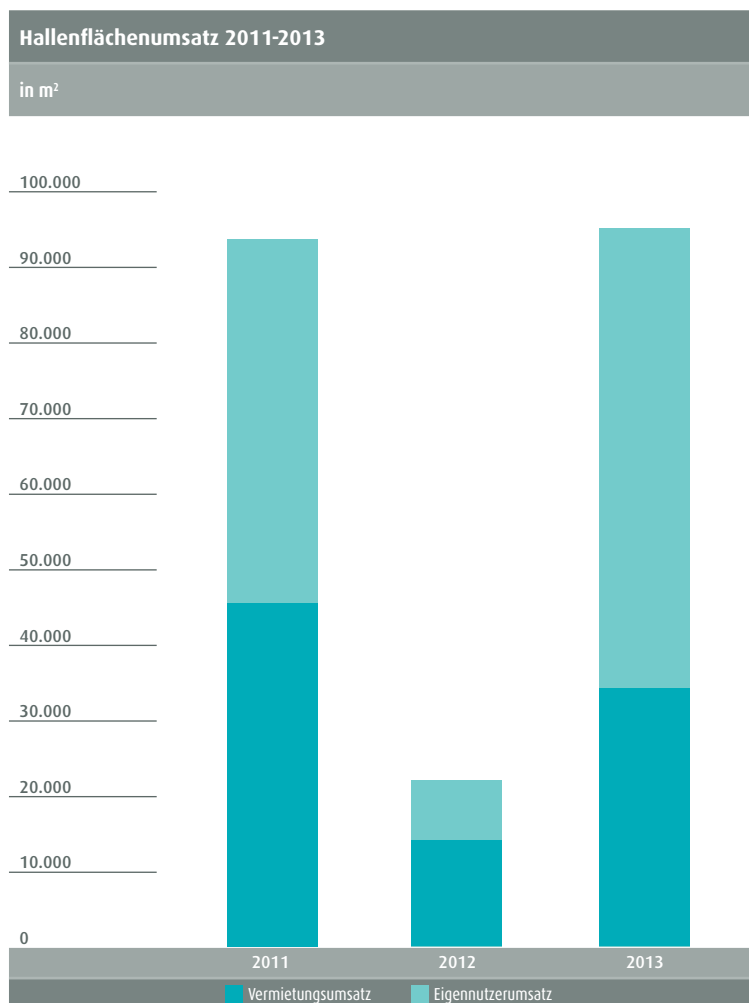
Rund 60 Abschlüsse 2013 summieren sich auf 95.000 m²

Zur Erfassung der Nachfragesituation wurden insgesamt mehr als 60 Vermietungen und Eigennutzertransaktionen für das Jahr 2013 auf dem Münsteraner Gewerbeflächenmarkt registriert, rund 20 weniger als im Vergleichsjahr 2011. Das Gesamtvolumen der Nachfrage belief sich auf rund 95.000 m² und liegt damit leicht über dem im Jahr 2011 registrierten Umsatz von 93.500 m². Der Gesamtumsatz von 95.000 m² setzt sich aus 81.000 m² Hallenflächenumsatz und 14.000 m² Büroflächenumsatz zusammen. 34.100 m² hiervon sind durch Vermietungen realisiert, 60.900 m² entfallen auf Eigennutzerkäufe sowohl im Neubau als auch im Bestand. Als Gesamtgröße wurde auch der Flächenumsatz für das Jahr 2012 bestimmt. Da das Umsatzvolumen allerdings deutlich geringer als in den Jahren 2011 und 2013 ist, erfolgt keine weitergehende differenzierte Analyse für das Berichtsjahr 2012. Insgesamt lag das Umsatzvolumen im Jahr 2012 bei rund 22.000 m². Dieser deutliche Abfall gegenüber 2011 und 2013 ist in erster Linie auf das Fehlen großflächiger

Umsätze jenseits der 3.000-m²-Grenze zurückzuführen. Die wesentlichen großflächigen Abschlüsse sowohl der Eigennutzer als auch der Vermietungen bahnten sich zwar bereits im Jahr 2012 an, kamen jedoch erst im Jahr 2013 zum Tragen.

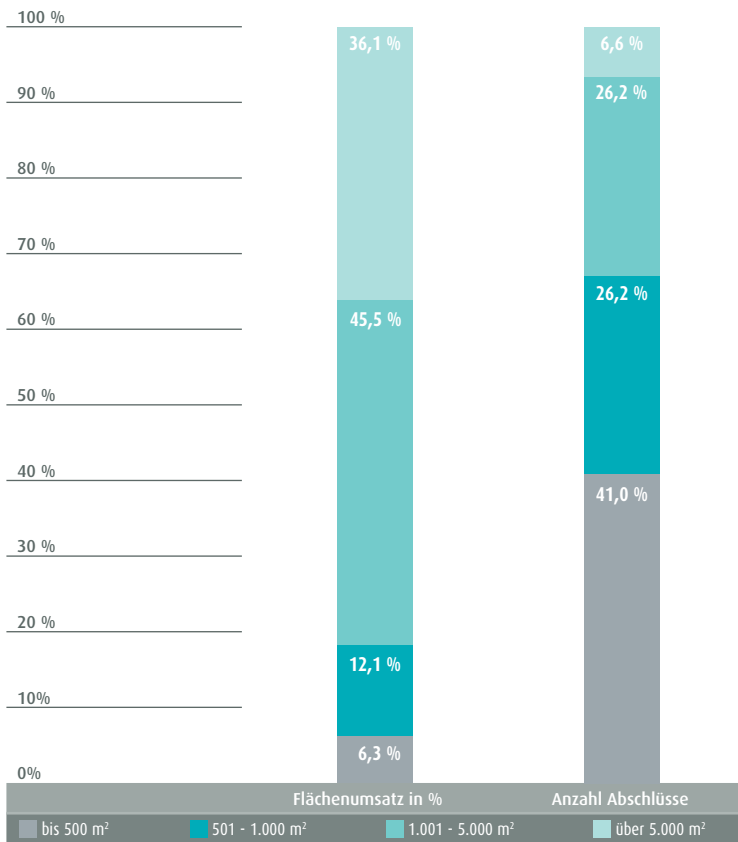
Zu den größten Flächenumsätzen im Jahr 2013 zählen folgende Transaktionen:

- Der Neubau für die Winkhaus GmbH mit 10.000 m² Hallenfläche und 3.800 m² Bürofläche im Hessenbusch als Eigennutzer
- Der Neubau des zweiten Distributionszentrums für den Mieter Agravis mit 7.500 m² Hallenfläche in der Loddenheide
- Der Eigennutzer Autohaus Bleker lässt einen Neubau mit rund 7.000 m² Hallen- und Bürofläche im Hansa-BusinessPark errichten
- Die P&M Cosmetics GmbH, besser bekannt als Dermasense, hat rund 6.000 m² Hallen- und Bürofläche im Hafengrenzweg übernommen und saniert



Hallenflächenumsatz 2013

nach Größenkategorien



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Löwenanteil des Umsatzes durch große Abschlüsse

Im Bereich der Nachfrageanalyse von Größenklassen dominieren erwartungsgemäß die größeren Flächen zwischen 1.000 und 5.000 m² mit einem Umsatz von absolut 43.200 m² (45,5 %). Hinsichtlich der Anzahl der Abschlüsse überwiegt jedoch die Größenkategorie bis 500 m² mit einem Anteil von gut 41 %, wobei diese nur 6.000 m² zum Flächenumsatz beitrugen. Im Vergleich mit den Ergebnissen des Jahres 2011 bleibt ausschließlich die Kategorie mit mehr als 5.000 m² in der Nachfrage stabil. Die kleineren Großflächen zwischen 1.000 und 5.000 m² können um fast 20 % zulegen, während die kleineren Flächen in der Nachfrage zurückgehen.

Umsatz von Freiflächen

Der Umsatz mit außenliegenden Freiflächen hat sich auch im Jahr 2013 nicht als nennenswerter Teilflächenmarkt herausgestellt. Hinsichtlich des Münsteraner Gewerbeflächenmarktes ist davon auszugehen, dass außenliegende Freiflächen nur in sehr wenigen Ausnahmefällen, wie z. B. einem ungewöhnlich hohen Bedarf an nicht überbauten Grundstücksflächen, als eigenständige Flächenkategorie vermietet werden können.

Industrieunternehmen führen die Nachfrage an

Die nachfragestärkste Branche in Münster im Jahr 2013 waren eindeutig Industrieunternehmen und Hersteller mit einem Anteil von knapp 44 %. Der Handel belegt mit mehr als einem Viertel einen guten zweiten Platz.

Erfahrungsgemäß schwankt die Aufteilung der Nachfrage nach Branchen zwischen den Jahren durchaus in nennenswertem Umfang. Dies ist auch in Münster so. Um zu belastbaren Ergebnissen zu kommen, wurde die bisher insgesamt erfasste Gewerbehallenachfrage der Jahre 2011 bis 2013 nach Branchen differenziert ausgewertet. Dabei können sich die beiden Sektoren Industrieunternehmen und

Hersteller sowie der Handel als die beiden Leitbranchen für Münster etablieren. Beide zusammen stehen bereits für 60 % der Nachfrage. Auf dem dritten Platz folgen die Logistikdienstleister, die unter anderem durch den boomenden E-Commerce bundesweit in den vergangenen Jahren die Nachfrage stark geprägt haben. Auf Grund der Lage und Verkehrseinbindung Münsters innerhalb Deutschlands, spielt der Logistiksektor hier jedoch lediglich eine untergeordnete Rolle.

Hallenflächenumsatz 2013 nach Branchen

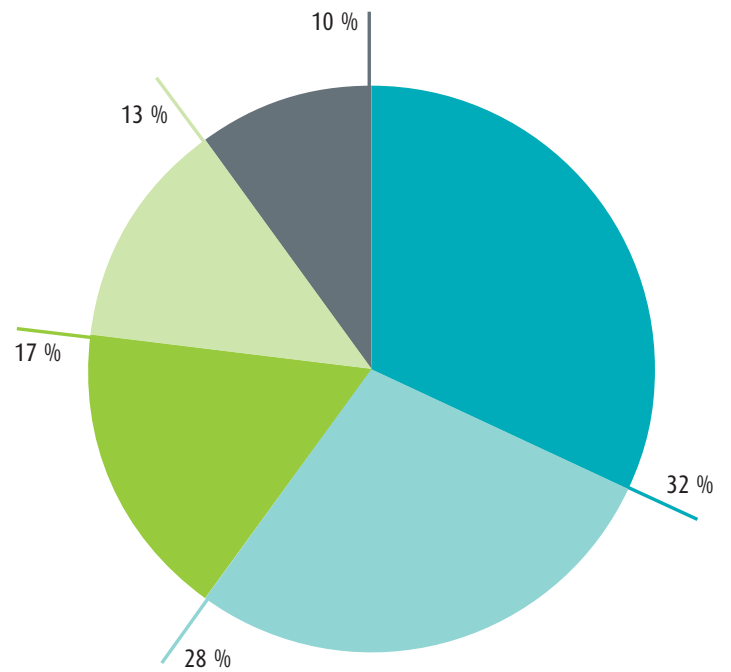
Branchen	Gesamtflächenumsatz in m²	Anteil in %	Anzahl der Abschlüsse
Industrieunternehmen/Hersteller	41.600	43,8	9
Handel	27.200	28,6	20
Baugewerbe/Handwerk/Baunebengewerbe	14.500	15,3	17
Logistikdienstleister	9.200	9,7	6
Sonstige	2.500	2,6	9
Summe	95.000	100	61

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Hallenflächenumsatz nach Branchen 2011 - 2013

- Industrieunternehmen/Hersteller
- Handel
- Logistikdienstleister
- Baugewerbe/Handwerk/Baunebengewerbe
- Sonstige

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



Hallenflächenumsatz nach Branchen 2011-2013

Branchen	Gesamtflächenumsatz in m²	Anteil in %
Industrieunternehmen/Hersteller	65.000	31,9
Handel	57.900	28,5
Logistikdienstleister	34.900	17,1
Baugewerbe/Handwerk/Baunebengewerbe	26.200	12,9
Sonstige	19.500	9,6
Summe	203.500	100

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH





Münsters Süden bleibt stark im Trend

Zur räumlichen Analyse der Flächenumsätze und der Mietpreise wurden die 43 Münsteraner Gewerbegebiete in sechs räumlich zusammenhängende Gebietslagen bzw. Teilmärkte zusammengefasst (siehe hierzu auch Gewerbegebietskarte und zugehörige Tabelle).

Die Analyse des Hallenflächenumsatzes im Jahr 2013 inklusive Büro-, Ausstellungs- und Serviceflächen nach ihrer räumlichen Verteilung in Münster, zeigt einen deutlichen Schwerpunkt der Nachfrage in Zentral Süd mit einem Anteil von fast der Hälfte des Gesamtumsatzes. Zusammen mit dem Teilmarkt Süd ergibt sich sogar ein Anteil an der Nachfrage von über zwei Dritteln.

Im Vergleich der Nachfrage in den Jahren 2011 und 2013, differenziert nach Gewerbegebietsclustern, zeigen sich keine außergewöhnlichen Unterschiede. Bei ver-

gleichbarem Umsatzvolumen der beiden Jahre konnte lediglich in der beliebtesten Lage, Zentral Süd, im letzten Jahr noch mehr Umsatz gebunden werden als im Jahr 2011. Elf der insgesamt zwanzig Abschlüsse mit mehr als 1.000 m² Flächenumfang wurden in Zentral Süd realisiert.

Auch im Rahmen der Fachgespräche wurden die südlich der Innenstadt gelegenen Gewerbegebiete zu den am stärksten nachgefragten Lagen gezählt. Ergänzend wurde jedoch darauf hingewiesen, dass der Nordwesten von Münster ebenfalls verstärkt nachgefragt wird, aber kaum Flächen anzubieten hat. Diese Aussage wird durch die geringe Umsatzleistung bei gleichzeitig hohen Mietpreisen unterstrichen.

Hallenflächenumsatz 2013 nach Gewerbegebietslage		
Gewerbegebietslage	Gesamtflächenumsatz in m ²	Anteil in %
Nordost	17.300	18,2
Nordwest	3.900	4,1
Süd	18.600	19,6
Südost	800	0,8
Südwest	8.300	8,7
Zentral Süd	46.100	48,5
Summe	95.000	100

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Mieten

Mischkalkulation üblich

Eine Mietpreisdifferenzierung zwischen Hallen- und Büroflächen in einem Objekt findet am Münsteraner Markt nur in seltenen Fällen statt. Sowohl von Seiten der Eigentümer als auch von Seiten der Makler wurde 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 mehr als 1,50 €/m² über dem Hallenpreis. Die Untergrenze für sehr einfache Kaltlager liegt 2013 bei ca. 2,00 €/m², die mittlere Mietpreiserwartung für eine Standardfläche wird mit ca. 4,00 €/m² angegeben. Die Spitzenmiete für Hallenflächen liegt bei ca. 5,50 €/m². Die Höchstmiete für Gewerbehallen, die in Verbindung mit Büroflächen angemietet werden, liegt bei ca. 6,00 €/m².

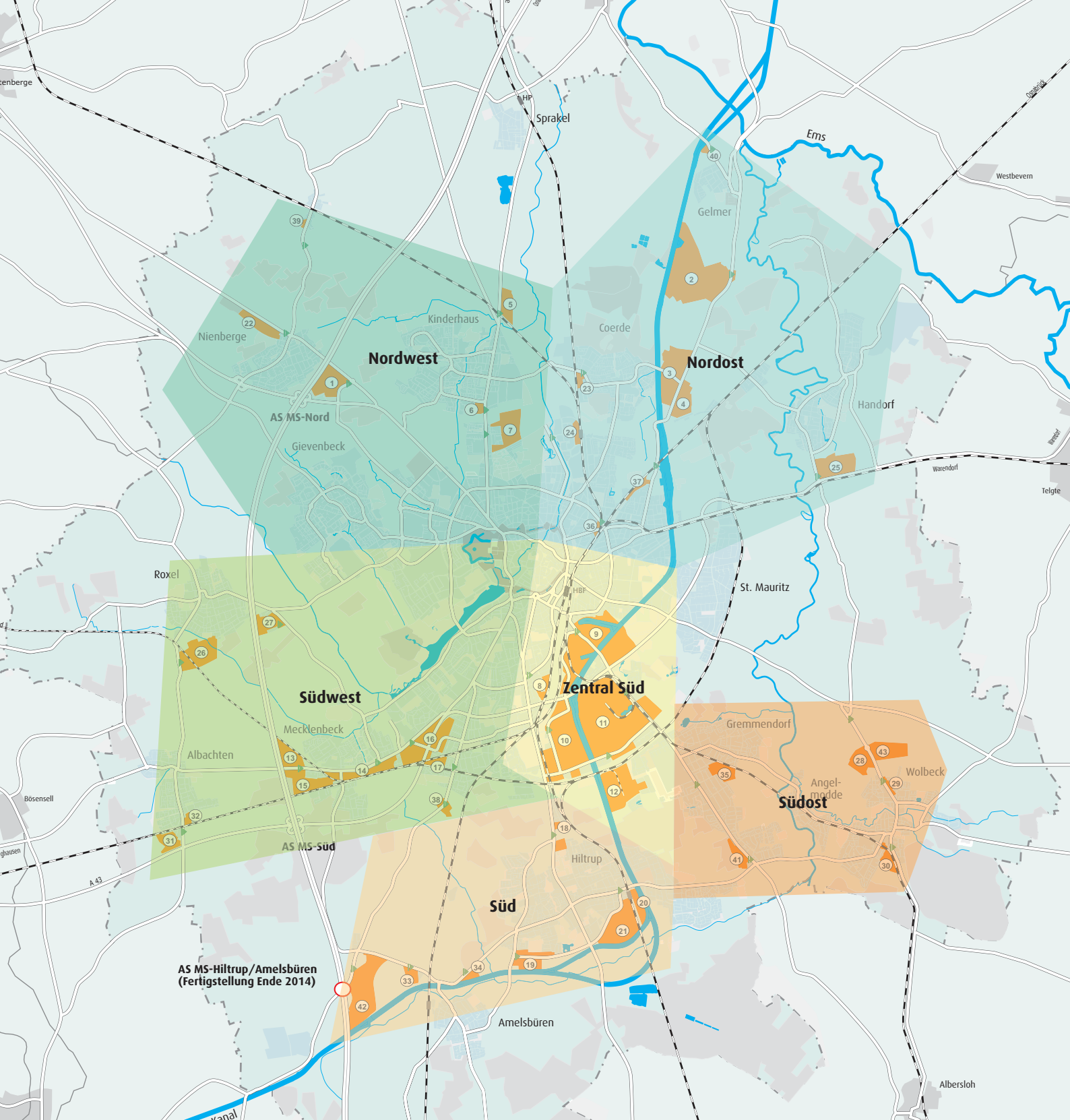
Im regionalen Vergleich liegt nicht nur der Schwerpunkt der Nachfrage im Bereich Zentral Süd, sondern hier werden gemeinsam mit den nordwestlichen und nordöstlichen Lagen

auch die durchschnittlich höheren Mietpreise erzielt. Demgegenüber fallen die peripheren südlichen Lagen ab. Die höchste mietflächengewichtete Durchschnittsmiete ergibt sich im Teilmarkt Nordwest, bedingt durch zahlreiche kleinteilige Vermietungen. Die in fast allen Teilmärkten sehr breite Mietpreisspanne belegt die hohe Abhängigkeit der Gewerbemieten von der Objektqualität und den demgegenüber geringeren Einfluss der Lagequalität. D. h., weniger die Lage, sondern vielmehr die Gebäudequalität wirkt mietpreisdifferenzierend. Insbesondere treten immer weiter energetische Aspekte in den Vordergrund, die für die Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung sichtbar werden. Ältere Gewerbehallen mit einem geringen Umfang und einer eher schlechten Dämmung verlieren hier an Boden.

Gewichtete Durchschnittsmiete leicht gestiegen

Im Rahmen der persönlichen und telefonischen Fachgespräche bestand eine gewisse Einigkeit darin, dass die Hallenmietpreise insgesamt in den letzten zwei Jahren moderat gestiegen sind. Dies spiegelt sich auch in der gewichteten Durchschnittsmiete wider, die um rund 20 Cent pro Quadratmeter von 3,90 € auf 4,10 € gestiegen ist. Für die zukünftige Entwicklung wird von stabilen Mieten ausgegangen.





Nordwest	
Nachfrage	3.900 m ²
Durchschnittsmiete	4,40 €/m ²
Mietspanne	3,50-5,50 €/m ²

Südwest	
Nachfrage	8.300 m ²
Durchschnittsmiete	3,80 €/m ²
Mietspanne	3,00-4,50 €/m ²

Süd	
Nachfrage	18.600 m ²
Durchschnittsmiete	4,00 €/m ²
Mietspanne	3,50-6,00 €/m ²

Nordost	
Nachfrage	17.300 m ²
Durchschnittsmiete	4,30 €/m ²
Mietspanne	2,50-6,00 €/m ²

Zentral Süd	
Nachfrage	46.100 m ²
Durchschnittsmiete	4,10 €/m ²
Mietspanne	3,00-5,50 €/m ²

Südost	
Nachfrage	800 m ²
Durchschnittsmiete	3,40 €/m ²
Mietspanne	2,00-4,00 €/m ²

Gewerbegebiete

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 hervor.

Gewerbegebiet - Nr.	Gewerbegebiet - Bezeichnung	Gewerbegebietslage	Fahrzeit BAB-Anschluss/Hbf MS in min. (ca.)	Bebauungsplan Nr.	Bodenrichtwert* in EUR/m² (2013)	Verkehrsstärke* in Kfz/24h (Stand März 2013)
1	Nienberge - Steinfurter Straße	NW	5/15	388	GE 80	7.000
2	Nord - Hessenweg	NE	10/20	287	GI 50	13.900
3	Nord - Kleimannbrücke	NE	15/5	289/380	GE 65/75	16.100
4	Nord - Schifffahrter Damm	NE	15/5	377	GE 75	16.100
5	Greverer Straße - Coermühle	NW	10/15	210	GE 50	13.600
6	Greverer Straße - Westhoffstraße	NW	10/10	106XI	GE 60	20.900
7	Greverer Straße - Nienkamp	NW	10/10	203/322	GE 60/75	23.600
8	Mitte - Dahlweg	ZS	5/5	391	GE 65	18.400
9	Mitte - Hafen	ZS	5/5	401/348/139	GE 55/60/320	19.500
10	Süd - Siemensstraße	ZS	5/10	434/137I/137II/137IV	GE 65	13.600
11	Süd - Loddenheide	ZS	5/5	404/130/182/370/517	GE 60/80 MK 150	23.900
12	Süd-Höltenweg	ZS	10/10	155	GE 50 MI 100	14.100
13	Weseler Straße - An der Hansalinie	SW	10/15	268	GE 50	17.700
14	Weseler Straße - Mitte	SW	5/15	136/342	GE 60/75/100	17.700
15	Weseler Straße - Harkortstraße	SW	10/15	312	GE 50	17.700
16	Weseler Straße - Mersmannstiege	SW	5/15	241/240/342/468	GE 65	21.100
17	Buldernweg	SW	5/15	7	GE 50	15.100
18	Hiltrup - Merkureck	S	10/10	HI9	GE 50 MI 150	24.600
19	Hiltrup - Hansestraße	S	15/20	212	GE 70	7.600
20	Hiltrup - Nobelstraße	S	15/20	256III	-	16.100
21	Hiltrup - Bahnhof	S	15/20	256II	-	16.100
22	Nienberge - Feldstiege	NW	5/15	306	GE 60	8.100
23	Kiesekampweg	NE	15/10	134II	GE 60	9.300
24	Zentrum Nord	NE	15/10	114III	GE 70	12.900
25	Handorf - Gildenstraße	NE	15/20	373	GE 75	11.800
26	Roxel - Nottulner Landweg	SW	15/20	273I/273II/498	GE 50/100	7.400
27	Roxel - Im Derdel	SW	15/20	301	GE 50	5.300
28	Wolbeck - An der Windmühle	SE	20/20	494/307/365	GE 70	10.100
29	Wolbeck - Münsterstraße	SE	20/20	280	MI 150	10.100
30	Wolbeck - Bahnhof	SE	20/20	344/WOL6	-	6.400
31	Albachten - Steinbrede	SW	15/20	383	GE 50	5.000
32	Albachten - Sendener Stiege	SW	15/20	508	-	5.000
33	Amelsbüren - Gropiusstraße	S	15/20	AM8	GE 50	9.200
34	Amelsbüren - Amelsbürener Straße	S	15/20	417	GE 50	8.000
35	Gremmendorf - Paul-Engelhard-Weg	SE	10/10	405/ größtenteils kein B-Plan	-	22.400
36	Bohlweg	NE	15/5	127	-	19.300
37	Dieckstraße	NE	15/10	456	GE 55	12.000
38	Grafschaft	SW	10/15	S34-4	GE 50	7.200
39	Nienberge - Häger	NW	5/20	-	-	4.700
40	Gelmer	NE	10/20	-	-	3.900
41	Angelmodde - Osttor	S	10/15	331	GE 50	13.800
42	Hansa-BusinessPark	S	15/20	438	GI 50 GE 60	9.200
43	Wolbeck - östlich Münsterstraße	SE	20/20	463	GE 65	10.100

*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 (gemäß BauNVO); das Maß der baulichen Nutzung und die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen

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



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 31.12.2013 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 2013 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 S. 9 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.



**Wirtschaftsförderung
Münster GmbH**

D-48149 Münster
Tel.: +49 251 68642-0
Fax: +49 251 68642-19
info@wfm-muenster.de
www.wfm-muenster.de

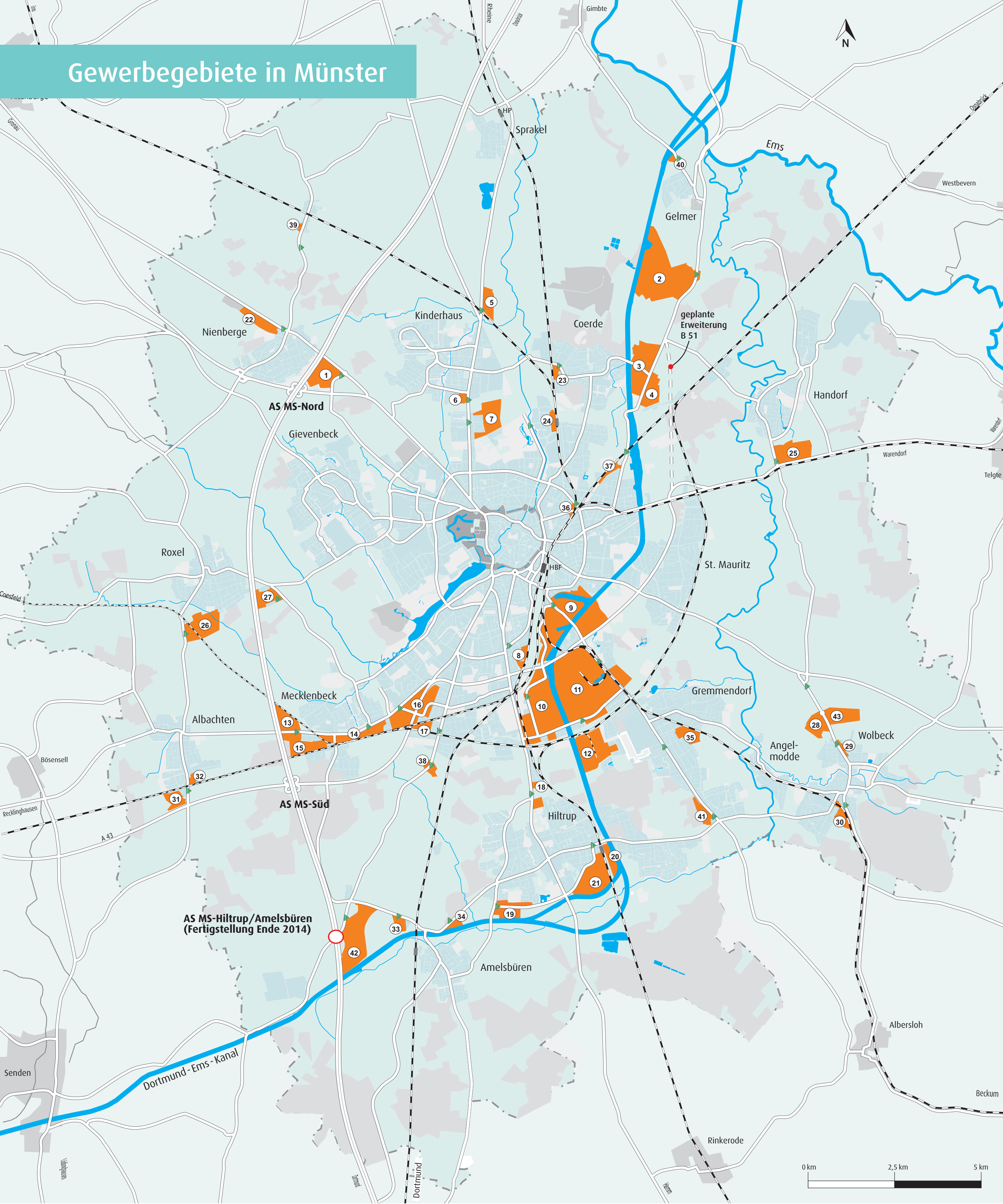
Impressum:

Wirtschaftsförderung Münster GmbH

Gründungs-, Entwicklungs- und Standortberatung, Betreuung von Investitionsprojekten, Förderprogramme, Immobilienservice, Kooperationsanbahnung.

Herausgeber: Wirtschaftsförderung Münster GmbH
Verantwortlich: Dr. Thomas Robbers
Design: LANDA Designer, www.landadesigner.de
Fotos/Abbildungen: Schendel & Pawlaczyk Messebau GmbH, Hengst SE & Co. KG, Noweda eG Apotheker-
genossenschaft, Wirtschaftsförderung
Münster GmbH
Text: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH
Wirtschaftsförderung Münster GmbH

Gewerbegebiete in Münster



- | | | | | | |
|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| ① Nienberge - Steinfurter Straße | ⑨ Mitte - Hafen | ⑰ Buldernweg | ②⑤ Handorf - Gildenstraße | ③③ Amelsbüren - Gropiusstraße | ④① Angelmodde - Osttor |
| ② Nord - Hessenweg | ⑩ Süd - Siemensstraße | ⑱ Hilstrup - Merkureck | ②⑥ Roxel - Nottulner Landweg | ③④ Amelsbüren - Amelsbürener Straße | ④② Hansa-BusinessPark |
| ③ Nord - Kleimannbrücke | ⑪ Süd - Loddenheide | ⑲ Hilstrup - Hansestraße | ②⑦ Roxel - Im Derdel | ③⑤ Gremmendorf - Paul-Engelhard-Weg | ④③ Wolbeck - östlich Münsterstraße |
| ④ Nord - Schiffahrter Damm | ⑫ Süd - Höltenweg | ⑳ Hilstrup - Nobelstraße | ②⑧ Wolbeck - An der Windmühle | ③⑥ Bohlweg | |
| ⑤ Grevener Straße - Coermühle | ⑬ Weseler Straße - An der Hansalinie | ㉑ Hilstrup - Bahnhof | ②⑨ Wolbeck - Münsterstraße | ③⑦ Dieckstraße | |
| ⑥ Grevener Straße - Westhoffstraße | ⑭ Weseler Straße - Mitte | ㉒ Nienberge - Feldstiege | ③⑩ Wolbeck - Bahnhof | ③⑧ Grafschaft | |
| ⑦ Grevener Straße - Nienkamp | ⑮ Weseler Straße - Harkortstraße | ②③ Kiesekampweg | ③① Albachten - Steinbreite | ③⑨ Nienberge - Häger | |
| ⑧ Mitte - Dahlweg | ⑯ Weseler Straße - Mersmannstiege | ②④ Zentrum Nord | ③② Albachten - Sendener Stiege | ④④ Gelmer | |
- Legende**

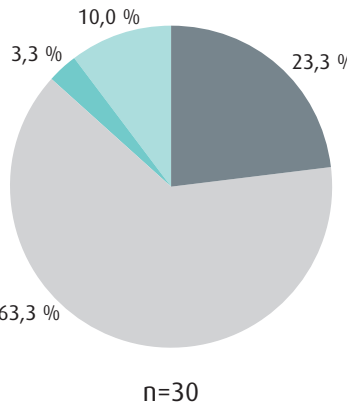
Gewerbegebiet

Verkehrsfrequenzmesspunkt

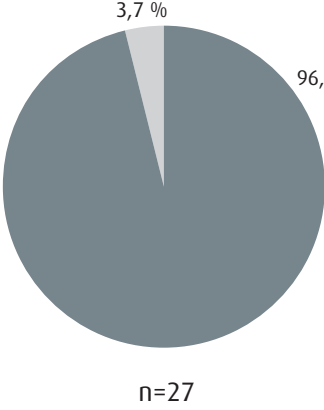
Branchenaufteilung in den Gewerbegebieten

Berücksichtigt sind alle Gewerbegebiete mit mindestens 5 ansässigen Unternehmen.

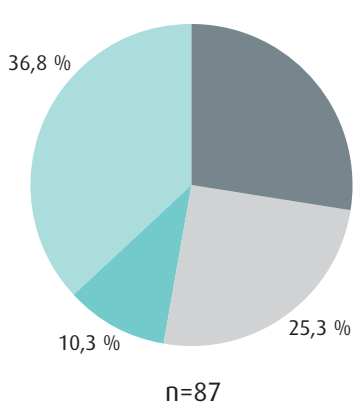
Nienberge - Steinfurter Straße



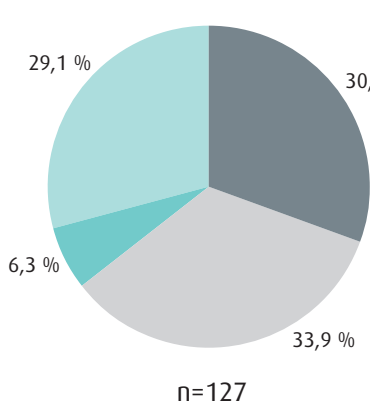
Nord - Hessenweg



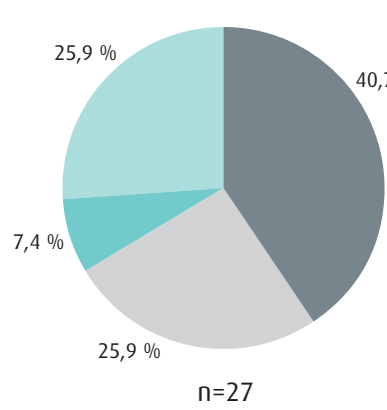
Nord - Kleimannbrücke



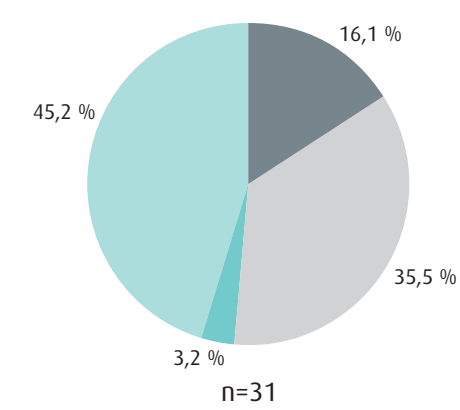
Nord - Schiffahrter Damm



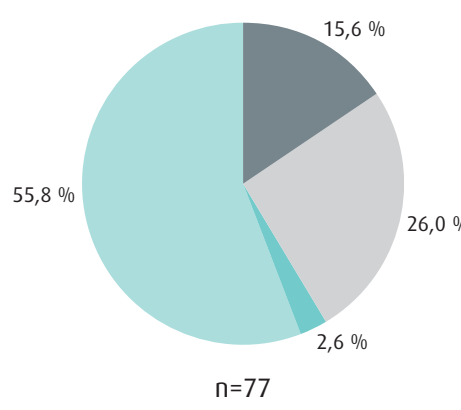
Grevenener Straße - Coermühle



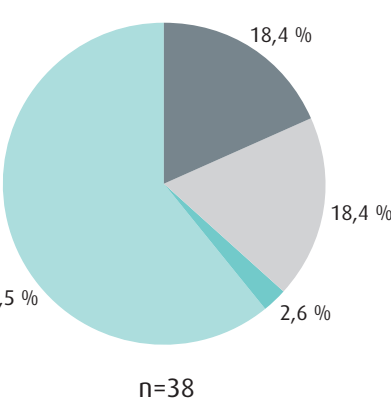
Grevenener Straße - Westhoffstraße



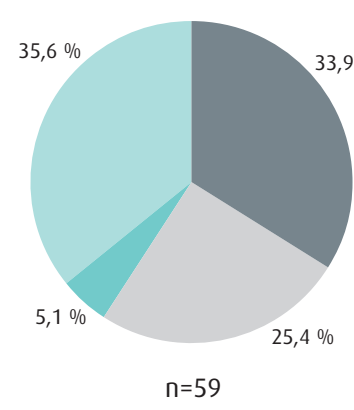
Grevenener Straße - Nienkamp



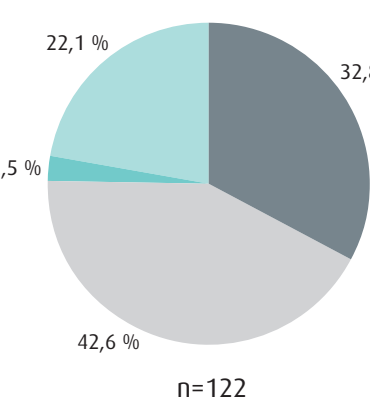
Mitte - Dahlweg



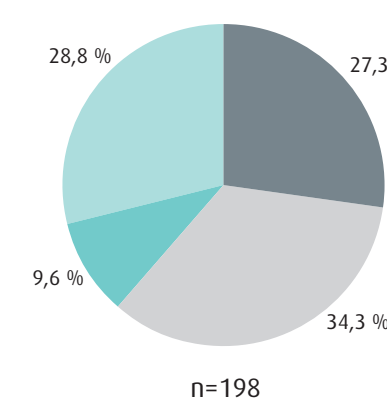
Mitte - Hafen



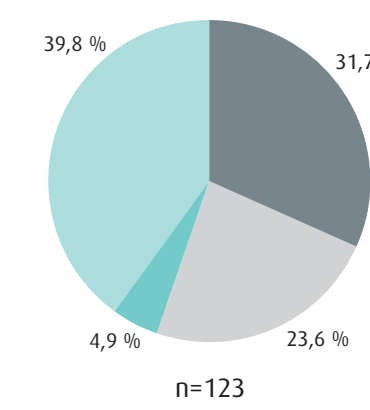
Süd - Siemensstraße



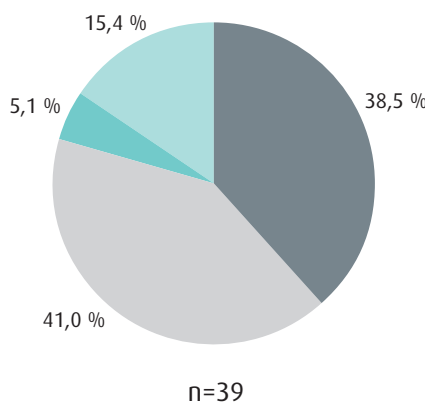
Süd - Loddenheide



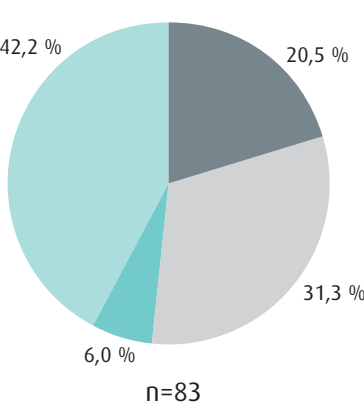
Süd - Höltenweg



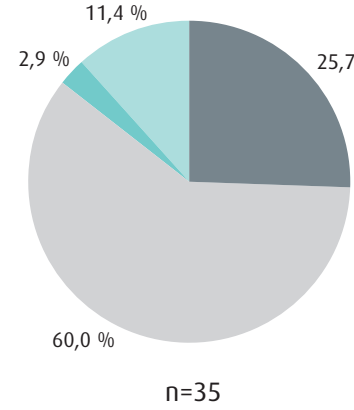
Weseler Straße - An der Hansalinie



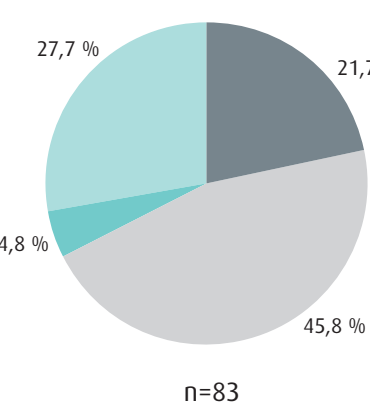
Weseler Straße - Mitte



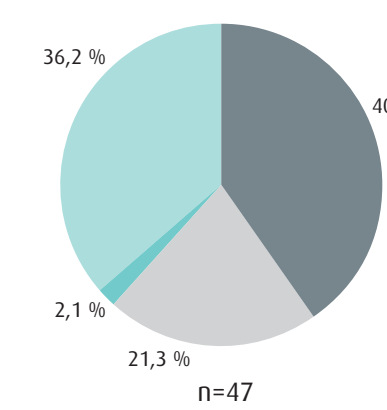
Weseler Straße - Harkortstraße



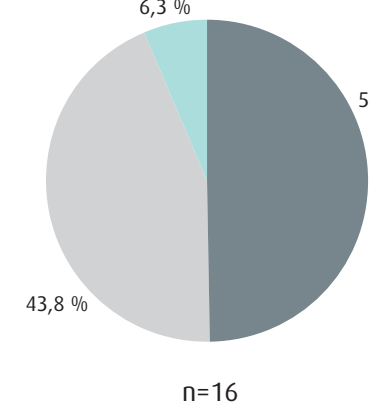
Weseler Straße - Mersmannstiege



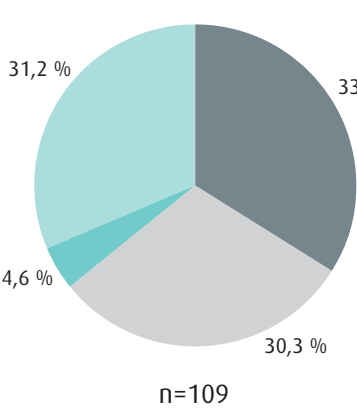
Buldernweg



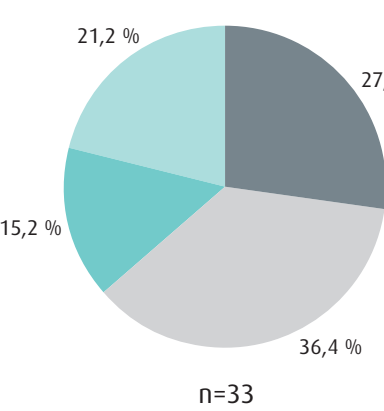
Hiltrup - Merkureck



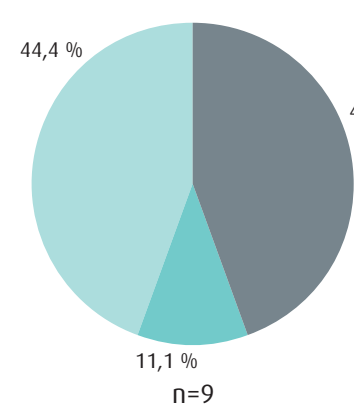
Hiltrup - Hansestraße



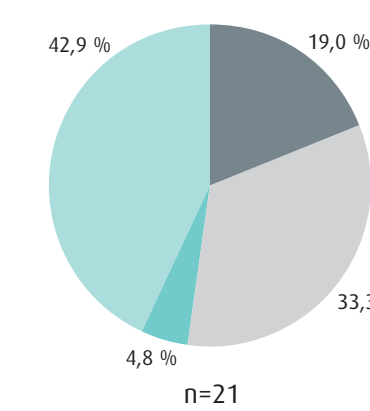
Nienberge - Feldstiege



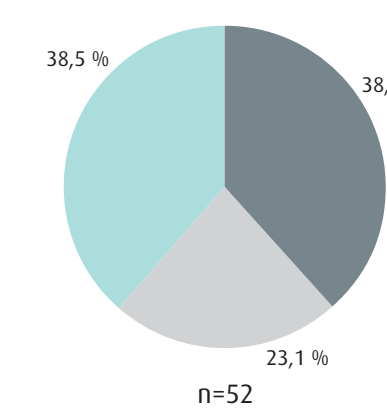
Kiesekampweg



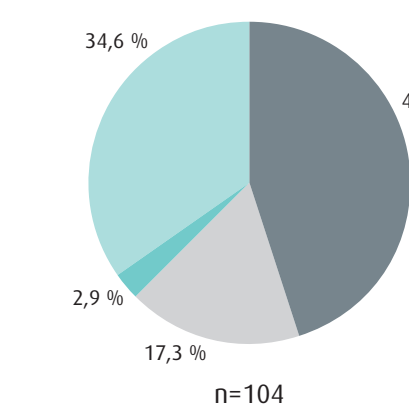
Zentrum Nord



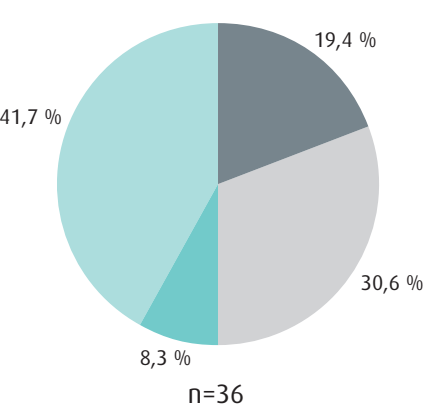
Handorf - Gildenstraße



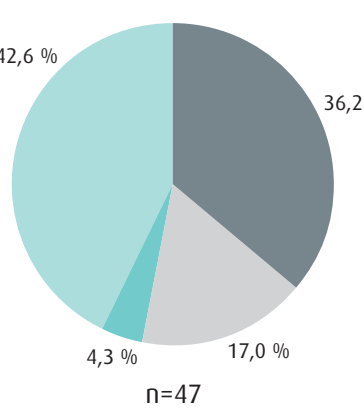
Roxel - Nottulner Landweg



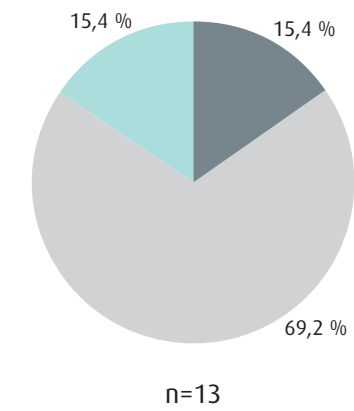
Roxel - Im Derdel



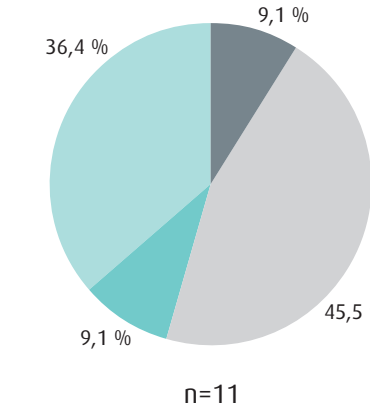
Wolbeck - An der Windmühle



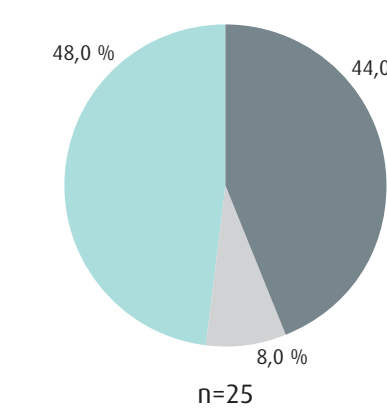
Wolbeck - Münsterstraße



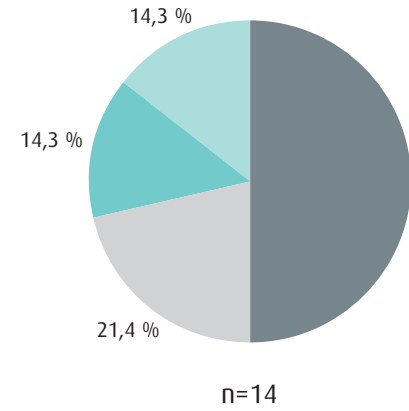
Albachten - Steinbreite



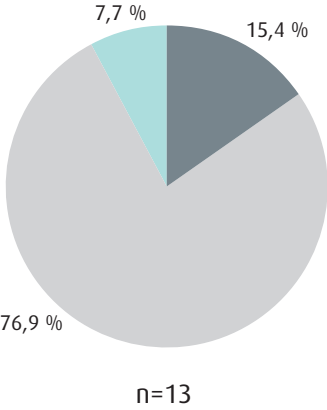
Amelsbüren - Gropiusstraße



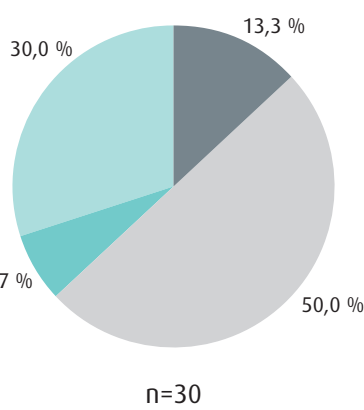
Gremmendorf - Paul-Engelhard-Weg



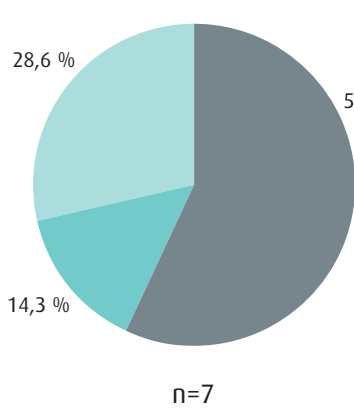
Bohlweg



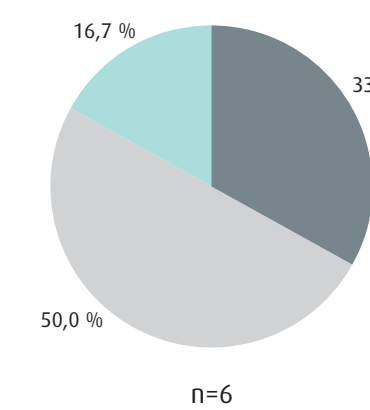
Dieckstraße



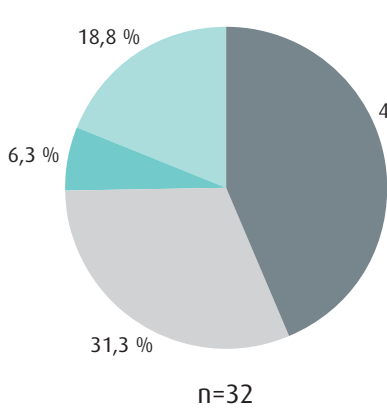
Grafschaft



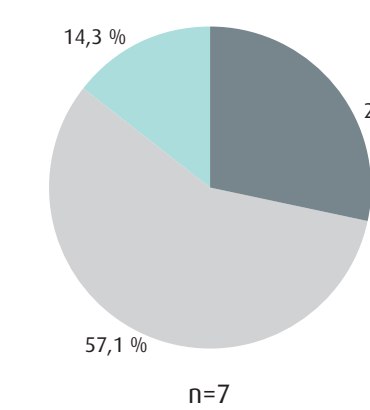
Gelmer



Angelmodde - Osttor



Hansa-BusinessPark



Branchen

- Produktion/Logistik
- Handel/Gastronomie

- Information/Kommunikation
- Dienstleistungen

n= absolute Anzahl der Unternehmen

