

Büromarktstudie 2010

Münster – stabil im Krisenjahr



Zusammenfassung der Ergebnisse 2009

Büroflächennachfrage von 69.000 m² inklusive Eigennutzer

Der Büromarkt Münster verzeichnet in 2009 trotz schwieriger gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen mit einem Flächenumsatz von rund 68.800 m² das drittbeste jemals registrierte Ergebnis. Hierin enthalten sind insgesamt 12.400 m² Umsatz durch Eigennutzer und eine Vermietungsleistung von ca. 56.400 m². Im Vergleich mit anderen B-Standorten (Dortmund mit 72.000 m² und Bremen mit 82.000 m² Flächenumsatz) fällt die Nachfrage in Münster etwas niedriger aus.

Der recht hohe Umsatz z. B. in Hannover mit 150.000 m² ist auch der Tatsache geschuldet, dass hier nicht nur die Stadt, sondern der Großraum analysiert wird. Verglichen mit dem langjährigen Durchschnitt von 2000 bis 2008 in Münster (ca. 57.000 m²) liegt die Umsatzleistung 2009 immer noch knapp 12.000 m² über dem Schnitt. Insofern wurde zwar von manchem Marktteilnehmer ein Rückgang im Büromarkt konstatiert, doch fällt dieser nicht so deutlich aus, wie befürchtet.

Erneut lebhaftes Flächennachfrage in Münster 2009

Die Nachfrage ist wie im Vorjahr sehr lebhaft gewesen und hat neben der Mehrzahl kleinteiliger Vermietungen zahlreiche mittelgroße Mietabschlüsse wie auch drei Großvermietungen mit jeweils mehr als 2.000 m² hervorgebracht. Zwei weitere große Büroflächenumsätze mit deutlich mehr als 4.000 m² wurden durch die Eigennutzer Brillux und LVM realisiert.

Büroflächenbestand 2009: 2,07 Mio. m²

Der Büroflächenbestand 2009 wurde erstmals seit 1999 auf Basis der Daten zu den Baufertigstellungen sowie den Abrissen vollständig neu berechnet. Im Vergleich zu den Bestandsfortschreibungen der vergangenen Büromarktbereiche ergab sich für das letzte Fortschreibungsjahr 2008 eine positive Abweichung von lediglich 20.000 m² (2,06 Mio. m² statt ursprünglich 2,04 Mio. m²). Für 2009 ergibt sich ein aktueller Büroflächenbestand von 2,07 Mio. m² in Münster.

Leerstandsrate Ende 2009: 5,9 %

Nachdem im vergangenen Jahr erstmalig seit 1999 ein Abbau des Leerstandes zu verzeichnen war, erhöht sich dieser wieder deutlich von 112.000 m² in 2008 auf 122.000 m² in 2009 (+ 9 %). Damit wird auch ein neuer Höchststand bei den Leerstandsflächen in Münster erreicht. Aufgrund des gestiegenen Leerstands hat sich auch die Leerstandsrate von 5,5 auf 5,9 % erhöht. Im Vergleich zu anderen Städten, in denen ebenfalls ein Leerstandsanstieg zu verzeichnen war, liegt Münster damit im Trend der bundesweiten Büromarktentwicklung. Insgesamt liegen die Leerstandsraten in anderen B-Standorten jedoch teilweise deutlich niedriger, wie z. B. in Bremen bei 3,6 %, in Dortmund bei 3,8 %, in Essen bei 4,4 % sowie in Hannover bei 4,8 %. Andererseits weisen wichtige deutsche Bürozentren, wie z. B. Frankfurt am Main mit 13,8 %, Düsseldorf mit 11,3 % und Köln mit 8,9 % zum Teil noch deutlich höhere Leerstandsraten als Münster auf.

Büromarktentwicklung in Münster 2000 bis 2009

Nur noch 11.700 m² Flächen im Bau zur freien Vermietung

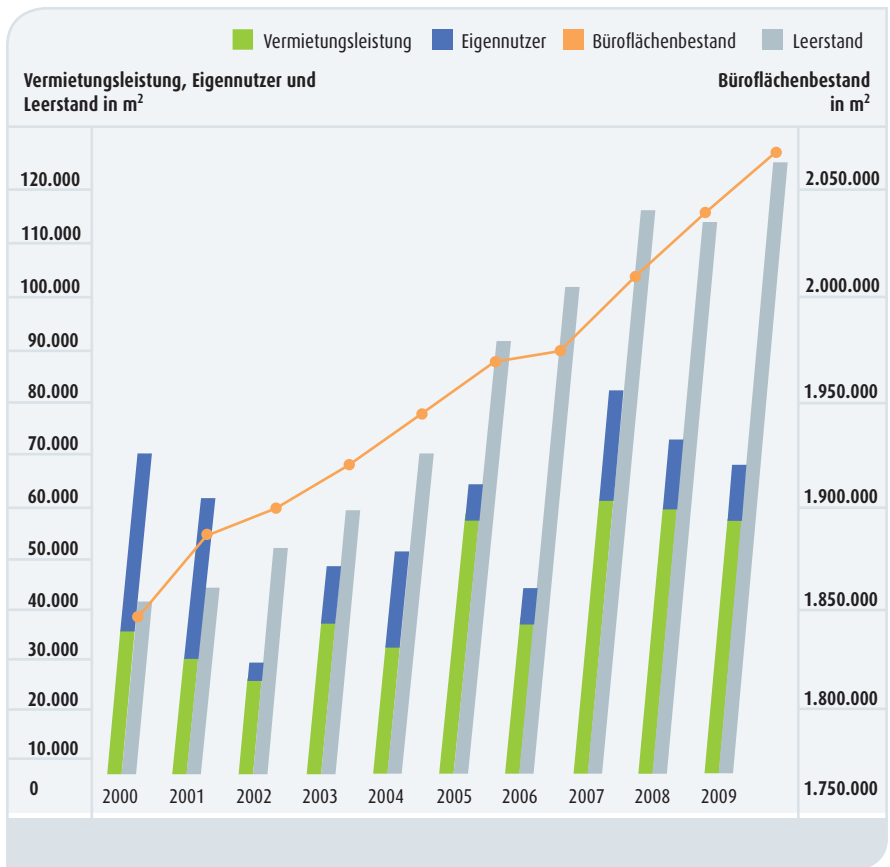
Trotz anhaltender Finanz- und Wirtschaftskrise in 2009 befinden sich in Münster weiterhin einige Projekte mit Büromietflächen im Bau. Insgesamt werden zurzeit rund 21.100 m² Mietfläche errichtet, von denen noch rund 11.700 m² verfügbar sind. Für die Eigennutzung sind zusätzlich 21.000 m² Bürofläche vorgesehen.

Vor dem Hintergrund der guten Nachfrage im vergangenen Jahr, insbesondere nach hochwertigen (Neubau-) Flächen, sollte eine Vermietung der noch freien Flächen bis Baufertigstellung für die meisten Projekte durchaus realistisch sein.

Spitzenmiete 2009: 12,50 €/m²

Der Höchstmietpreis hat sich auf dem Niveau von 12,50 €/m² monatlich nettokalt stabilisiert. Dieselbe Top-Miete verzeichnet aktuell auch Bremen. In Essen und Dortmund liegen die Spitzenmieten bei 13,00 €/m², sie sind jedoch leicht zurück gegangen. Seit 2005 sind in Münster, Hannover und Essen mit deutlich mehr als 10 % die höchsten Steigerungsraten bei den B-Standorten erzielt worden (Steigerung in Münster um 1,50 €/m² bzw. 13,6 %).

Im Durchschnitt erzielen Neubauflächen bzw. modernisierte und repräsentative Altbauflächen in der Münsteraner City rund 10,50 €/m². Modernisierte Bestandsflächen in guten Lagen haben im Preis etwas verloren, sodass die Durchschnittsmieten nunmehr zwischen 7,50 und 8,50 €/m² liegen. Die mit der Mietfläche gewichtete Durchschnittsmiete für Münster insgesamt beläuft sich in 2009 auf 8,30 €/m².



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Die vorliegende Büromarktstudie 2010 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. Erstmals für das Berichtsjahr 2010 wird neben dem reinen Vermietungsumsatz auch die Nachfrage durch die Eigennutzer ausgewiesen. Damit wird eine bessere Vergleichbarkeit der Umsatzleistung in Münster mit anderen Büromärkten in Deutschland erzielt, in denen ebenfalls die Eigennutzer mit berücksichtigt werden. In der Reihe „Münsteraner Büromarkt-Story“ wird das Thema „Büroflächenbestand – Entwicklung und räumliche Verteilung in Münster“ behandelt.

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 Ergebnisse konnten durch die freundliche Mitwirkung zahlreicher Immobilienmarktteilnehmer in Münster erzielt werden, denen an dieser Stelle besonders gedankt sei.

Marktanalyse – Angebot an Büroflächen

Leerstand

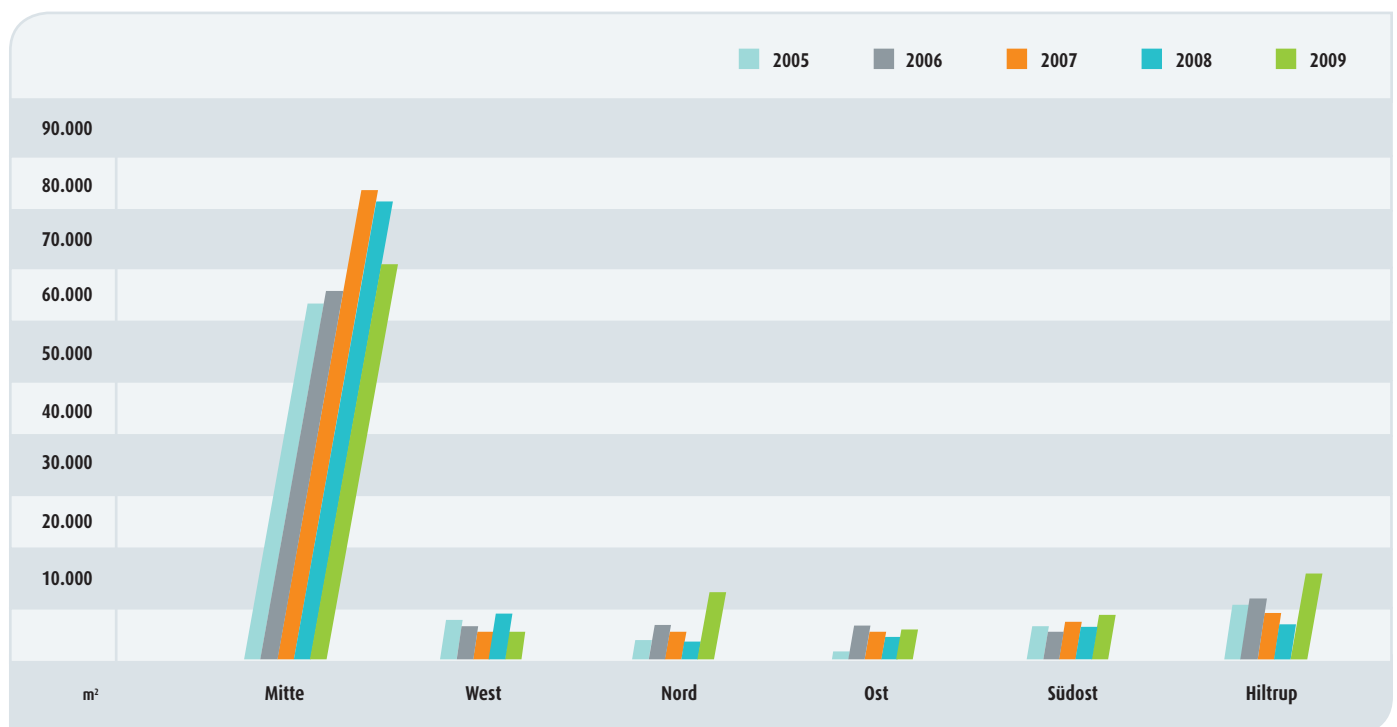
Leerstandsanstieg in 2009 auf 5,9 %

Bei einem aktuellen Büroflächenbestand von 2,07 Mio. m² und einem Leerstand von rund 122.000 m² ergibt sich zum Jahresende 2009 in Münster eine Leerstandsquote von 5,9 %. Damit ist gegenüber 2008 die Quote um 0,4 Prozentpunkte gestiegen; der Leerstand hat sich insgesamt um rund 10.000 m² erhöht. Nachdem in 2008 erstmals ein Leerstandsrückgang zu verzeichnen war, wurde in 2009 der kontinuierliche Leerstandsanstieg der Jahre 1999 bis 2007 fortgesetzt. Bei einer eher schwachen Bautätigkeit in 2009 (Zugänge minus Abgänge rund 7.500 m² BGF) bedeutet dies, dass der rege Flächenumsatz verstärkt von Flächentausch geprägt war und weniger von einer Absorption neuer Flächen. Dies bestätigen auch Aussagen der Marktteilnehmer, die häufig von Flächenverkleinerungen oder der Suche nach günstigeren Mietflächen berichteten.

Mitte und West mit Leerstandsabbau, übrige Bezirke mit Zuwächsen

Hinsichtlich der regionalen Verteilung der Leerstände mussten insbesondere die Stadtbezirke Nord und Hilstrup einen spürbaren Anstieg der freien Büroflächen hinnehmen. Während im Bezirk Nord vor allem der Leerstand im Nevinghoff sowie ein Leerstandsanstieg in der Speicherstadt die wesentlichen Ursachen darstellen, ist es im Stadtbezirk Hilstrup vor allem die Siemensstraße, die das Büroflächenangebot gegenüber 2008 erheblich erweitert hat. Im Stadtbezirk Mitte konnte der Leerstand erfreulicherweise um 10.500 m² reduziert werden. Zurückzuführen ist dies auf eine ganze Reihe von größeren und mittleren Vermietungen teilweise in großflächigen Objekten wie z. B. in der Roddestraße oder in der Geiststraße. Dies soll jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass im Stadtbezirk Mitte gleichzeitig auch einige neue Leerstände wie z. B. im Bahnhofsbereich entstanden sind oder vorhandene vergrößert wurden.

Entwicklung des Büroflächenleerstandes in den Münsteraner Stadtbezirken 2005 bis 2009



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Anstieg der Leerstände zwischen 1.000 und 3.000 m²

Die Leerstandsverteilung Ende 2009 innerhalb der einzelnen Größenklassen zeigt gegenüber 2008 vor allem für größere Flächen (1.000 bis 3.000 m²) einen signifikanten Zuwachs. Ursächlich sind hier unter anderem die Leerstände in Mauritz-Ost oder im Gewerbegebiet Höltenweg, um nur einige zu nennen. Die übrigen Größenkategorien verhielten sich gegenüber 2008 insgesamt relativ stabil. Der Anteil der Leerstände wird inzwischen recht deutlich von den Großflächen dominiert. Insgesamt befinden sich rund zwei Drittel der freien Büroflächen in den Größenkategorien mit 1.000 m² oder mehr. Wobei davon auszugehen ist, dass bei Bedarf viele dieser Flächen nach entsprechendem Umbau auch kleinteilig vermietet werden können.

Entwicklung des Büroflächenleerstandes nach Flächengrößen 2005 bis 2009



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Büroflächenleerstand in der Stadt Münster nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Fläche in m ² (ca.)	Anteil in %
Mitte	71.000	58,2
West	6.000	4,9
Nord	14.000	11,5
Ost	6.000	4,9
Südost	9.000	7,4
Hiltrup	16.000	13,1
Insgesamt	122.000	100,0

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Büroflächenleerstand in der Stadt Münster nach Flächengrößen

Kategorien	Fläche in m ² (ca.)	Anteil in %
< 300 m ²	15.000	12,3
300 - 999 m ²	27.000	22,1
1.000 - 3.000 m ²	51.000	41,8
> 3.000 m ²	29.000	23,8
Insgesamt	122.000	100,0

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Flächen im Bau

Zunahme der Flächen im Bau

In der Stadt Münster befinden sich zum Jahreswechsel 2009 / 2010 ca. 42.100 m² Bürofläche im Bau. Dies sind knapp 8.000 m² mehr als im Vorjahr (+ 23 %). Für den Vermietungsmarkt sind ca. 21.100 m² vorgesehen, wovon noch ca. 11.700 m² verfügbar sind.

Somit verteilen sich die Flächen im Bau nahezu gleich auf den Vermietungsmarkt sowie die Eigennutzerobjekte (ca. 21.000 m²). Das derzeit größte Bauprojekt errichtet die NRW.BANK mit ihrem zweiten Bauabschnitt und einer Nutzfläche von mehreren tausend Quadratmetern. Hierbei handelt es sich um eine Kernsanierung der Gebäude an der Warendorfer Straße.

Im Bau befindliche Büroflächen in der Stadt Münster

Stadtbezirk	Gesamtfläche	Davon für den Vermietungsmarkt			Davon für Eigennutzer
		Insgesamt	Bereits vermietet	Noch verfügbar	
Mitte	30.600	15.600	7.100	8.500	15.000
West	5.800	0	-	-	5.800
Nord	5.500	5.500	2.300	3.200	-
Ost	-	-	-	-	-
Südost	200	0	-	-	200
Hiltrup	-	-	-	-	-
Insgesamt	42.100	21.100	9.400	11.700	21.000

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Alle Angaben in m² (ca.)



Noch 11.700 m² Mietflächen in Neu- und Umbauprojekten verfügbar

Das gesamte zur Verfügung stehende Mietflächenangebot (Leerstand + verfügbare Mietflächen im Bau) beläuft sich Anfang dieses Jahres in Münster auf rund 134.000 m² und ist damit deutlich höher als im Vorjahr (ca. 119.000 m²). Zurückzuführen ist dies sowohl auf den gestiegenen Leerstand (+ 10.000 m²) als auch auf die gestiegenen noch verfügbaren Flächen im Bau (+ 4.700 m²). Insgesamt verschärft sich damit die Wettbewerbssituation zwischen leer stehenden Bestandsflächen sowie den zur Vermietung stehenden Flächen im Bau geringfügig.

Verfügbares Büroflächenangebot in der Stadt Münster

Stadtbezirk	In Bau befindliche Flächen		Leerstandsflächen	Verfügbare Flächen
	Insgesamt	Davon noch vermietbar		
Mitte	30.600	8.500	70.000	78.500
West	5.800	0	6.000	6.000
Nord	5.500	3.200	14.000	17.200
Ost	-	-	6.000	6.000
Südost	200	0	9.000	9.000
Hiltrup	-	-	17.000	17.000
Insgesamt	42.100	11.700	122.000	133.700

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Alle Angaben in m² (ca.)



Nachfrage nach Büroflächen

Mit 68.800 m² Büroflächenumsatz das drittbeste Ergebnis seit 1999 erzielt

Münster verzeichnet in 2009 mit einem Büroflächenumsatz von ca. 68.800 m² das drittbeste jemals in der Stadt erfasste Nachfrageergebnis. Hierin enthalten sind 12.400 m² Umsatz durch Eigennutzer, sodass als reine Vermietungsleistung in Münster 2009 ca. 56.400 m² festzustellen sind. Gleichzeitig sinkt damit jedoch die Umsatzleistung seit 2007 im zweiten Jahr in Folge. Gegenüber dem Rekordumsatz aus dem Jahr 2007 bedeutet dies einen Rückgang um gut 12.000 m² bzw. 15 %. Im Vergleich zu 2008 ist der Umsatz um 6 % gesunken. Dennoch liegt das aktuelle Ergebnis im zehnjährigen Vergleich (2000 bis 2009) um rund 10.500 m² deutlich über dem Durchschnittswert von 58.300 m². Damit verbucht Münster drei vergleichsweise hohe Jahresumsätze mit insgesamt rund 223.000 m² Bürofläche.

Größte Vermietungen in der Loddenheide, Hafennähe und Roddestraße

Zu den wichtigsten hier nur exemplarisch darzustellenden Vermietungen zählt das Hauptzollamt, für welches knapp 6.000 m² in der Loddenheide errichtet werden, sowie zwei Vermietungen zwischen 2.000 und 3.000 m² in der Gesundheitsbranche, zum einen in dem im Bau befindlichen Büroobjekt Portal 10 am Albersloher Weg und zum anderen in einem ehemaligen „Telekom-Gebäude“ in der Roddestraße. Weitere Mietvertragsabschlüsse in der Größe zwischen 1.000 und 2.000 m² wurden an verschiedenen Standorten wie z. B. in der Friedrich-Ebert-Straße, am Cityrand oder in der Loddenheide realisiert.

Büroflächennachfrage/Vermietungen 2000 bis 2009 in der Stadt Münster

Jahr	Vermietungs- umsatz in m²	bis 1.000 m²	> 1.000 m²	Eigennutzer- umsatz in m²	Gesamtnach- frage in m²
2000	33.000	11.000	22.000	32.000	65.000
2001	29.000	17.500	11.500	32.000	61.000
2002	25.000	15.000	10.000	3.000	28.000
2003	36.000	19.500	16.500	12.000	48.000
2004	32.000	22.000	10.000	19.000	51.000
2005	56.000	25.000	31.000	7.000	63.000
2006	37.000	32.000	5.000	7.000	44.000
2007	62.000	41.500	20.500	19.000	81.000
2008	58.000	40.500	17.500	15.000	73.000
2009	56.400	39.600	16.800	12.400	68.800
Ø gerundet 2000 bis 2009	42.400	26.400	16.100	15.800	58.300

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Nachfrage konzentriert sich auf die zentraleren Lagen

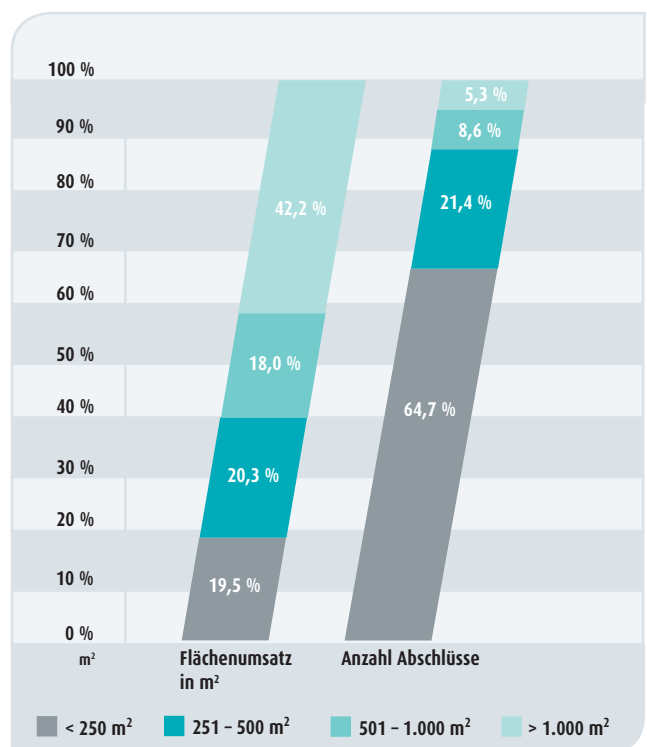
Auch im Jahr 2009 ging der Trend der Büroflächennachfrage verstärkt in Richtung Innenstadt und umliegende Bereiche. Deutlich mehr als die Hälfte der gesamten Nachfrage bzw. rund 39.000 m² sind im Stadtbezirk Mitte realisiert worden. Einen ebenfalls erheblichen Anteil mit jeweils knapp einem Fünftel der Nachfrage konnten die Bezirke West und Südost für sich verbuchen. Auf die anderen Bezirke entfallen dagegen nur noch Anteile von deutlich unter 5 % bzw. zwischen rund 1.500 und 1.700 m². Im Vergleich zu 2008 hat sich die Nachfrage damit ein wenig vom Bezirk Mitte auf die Bezirke West und Südost verschoben.



Übergewicht der kleinen sowie mittleren Flächen

Die Büroflächennachfrage in 2009 gemessen an der Summe der nachgefragten Quadratmeter zeigt eine leichte Dominanz der kleinen und mittleren Flächen bis 1.000 m² (57,8 %) gegenüber den großen Flächen über 1.000 m² (42,2 %). Auf insgesamt knapp 40.000 m² summieren sich die nachgefragten Büroeinheiten in Größen unter 1.000 m². Größere Abschlüsse inklusive Eigennutzer von 1.000 m² und mehr belaufen sich auf insgesamt 29.000 m². Die Analyse der Büroflächennachfrage gemessen an der Zahl der Abschlüsse in der jeweiligen Größenkategorie zeigt ein annähernd entgegengesetztes Bild. Gut zwei Drittel aller Abschlüsse werden in der Größenklasse bis 250 m² realisiert. In der Summe konnten, ähnlich wie in 2008, auch im Jahre 2009 fast 200 Einzelabschlüsse erfasst werden, die einem Gesamtumsatz von 68.800 m² bei einer Durchschnittsgröße von gut 360 m² je Abschluss entsprechen.

Büroflächenumsatz nach Größenkategorien 2009



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Differenziertere Brancheneinteilung erstmals für 2010

Erstmals für das Berichtsjahr 2010 wurde eine stärkere Differenzierung der Branchen von acht auf zwölf Kategorien eingeführt. Damit wird eine verbesserte Vergleichbarkeit der Ergebnisse in Münster mit denen in anderen Städten erzielt und gleichzeitig der Informationsgehalt erhöht. Im Vergleich zu den vorhergehenden Jahren bleibt die Einteilung der Branchen jedoch relativ gleich. Einzig die bisherige Branche „Sonstige Dienstleistungen“ wurde in die Sektoren „Verwaltung Industrie-/Bauunternehmen“, „Handelsunternehmen“, „Transport/Verkehr“ sowie „Lobbyisten“ ausdifferenziert und enthält selbst ab 2010 nur noch Wirtschaftsbereiche wie z. B. Immobiliendienstleistungen, Arbeitsvermittlungen und private Bildungseinrichtungen.

Top: Verwaltungen, sonstige Dienstleistungen, Gesundheitswirtschaft

Die drei im Jahre 2009 bei der Nachfrage dominierenden Branchen waren öffentliche Verwaltung und Institutionen, sonstige Dienstleistungen sowie die Gesundheitswirtschaft, auf die jeweils rund 17 % der gesamten Nachfrage entfielen. Alle drei Branchen zusammen verbuchten einen Büroflächenumsatz von knapp 35.000 m². Bei den öffentlichen Verwaltungen kommen insbesondere das Hauptzollamt sowie die Universität mit ihren Fachbereichen zum Tragen. Im Bereich der sonstigen Dienstleistungen sind es weniger spektakuläre Großvermietungen oder Eigennutzer als vielmehr eine Vielzahl an kleinen und mittleren Vermietungen.

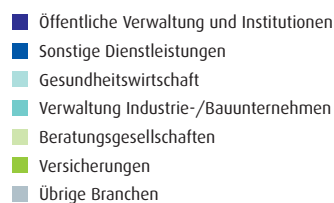
Büroflächenumsatz nach Branchen 2009

Branchen	Fläche in m² (ca.)	Anteile in %
Öffentliche Verwaltungen und Institutionen	12.000	17,4
Sonstige Dienstleistungen	11.500	16,7
Gesundheitswirtschaft	11.400	16,6
Verwaltung Industrie- und Bauunternehmen	7.600	11,0
Beratungsgesellschaften	6.000	8,7
Versicherungen	6.000	8,7
Medien und Werbung	5.300	7,7
Informations- und Kommunikationstechnologie	2.600	3,8
Handelsunternehmen	2.200	3,2
Banken und Finanzdienstleistungen	1.900	2,8
Transport/Verkehr	1.200	1,7
Lobbyisten	1.100	1,6
Summe	68.800	100,0

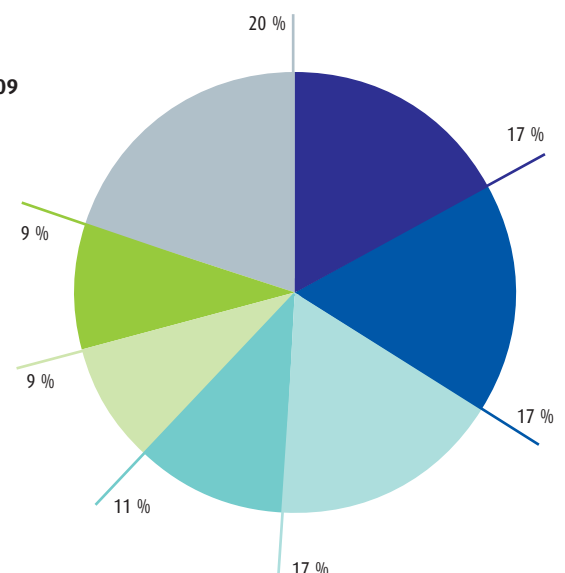
Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

In der Branche Gesundheitswirtschaft sind es vor allem die bereits erwähnten Vermietungen in der Roddestraße sowie im Albersloher Weg. Bezüglich des Flächenumsatzes sind nach diesen drei Branchen vor allem die Verwaltungen von Industrie- und Bauunternehmen (11 %) von Bedeutung, deren Flächenumsatz äußerst stark von Eigennutzern geprägt ist.

Büroflächenumsatz nach Branchen 2009



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



Büromarkt Münster – Streiflichter 2009 (Teil 1)

Januar

„Zeb/i-land“ zieht auf TÜV-Gelände:

Die neue Unternehmenszentrale des Managementberatungsunternehmens zeb/ wird auf dem Areal des ehemaligen TÜV-Geländes an der Steinfurter Straße entstehen. Das 1,1 ha große Grundstück soll mit einem 16-geschossigen ellipsenförmigen Glasturm bebaut werden, in dessen Erdgeschoss kleinteilige Flächen für Einzelhandel und Gastronomie zur Verfügung stehen.

Jentschura International bleibt Münster treu:

Nach nur sechsmonatiger Bauzeit präsentiert das Familienunternehmen seine fünf Millionen Euro-Investition der Öffentlichkeit. Auf 3.000 m² beherbergt der Neubau die von Münster-Albachten nach Münster-Roxel verlagerte Produktion des Herstellers basischer Körperpflegeprodukte und Lebensmittel.

Februar

Geldsegen für Münsters Hochschulen:

Mit 70 Millionen Euro aus dem Konjunkturpaket II sehen sich die Münsteraner Hochschulen nunmehr in der Lage, lange geplante Sanierungsmaßnahmen umzusetzen. Neben dem Universitätsklinikum, das mit 43,5 Mio. Euro den Löwenanteil der Summe bekommt, erhalten auch das Studentenwerk, die Universität und die Kunstakademie Gelder für Baumaßnahmen.

Institut für Geowissenschaften wird „Green Building“: 33 Millionen Euro soll der Neubau

des Instituts kosten, der modernen ökologischen, gebäudeklimatischen wie auch ökonomischen Anforderungen Rechnung trägt.

Besitzerwechsel im York-Center:

Das 16.000 m² umfassende Gebäude mit Mietern wie Saturn, Rewe und Deichmann wechselte für 27,75 Millionen Euro den Besitzer. Neuer Eigner ist ein von einer schweizerischen Bank verwalteter Immobilienfonds.

März

Gesundheitswesen nutzt Telekom-Gebäude:

Neues Leben hauchte die DAK auf 2.000 m² im Jahre 2008 dem früheren Gebäude von T-Mobile an der Roddestraße ein. Es folgt nun der Medizinische Dienst der Krankenversicherung auf weiteren 3.000 m². Das in der Innenstadt gelegene Quartier erfährt so nach dem Umzug der Telekom in Münsters Norden in 2007 einen wichtigen Impuls für die Zukunft.

April

Max-Planck-Institut startet Großprojekt:

Zusammen mit dem Universitätsklinikum Münster baut das Max-Planck-Institut für 8,5 Millionen Euro die Tätigkeiten im Bereich der Stammzellenforschung räumlich aus. Finanziert vom Bund und dem Land NRW finden nun im Ostflügel der heutigen Hautklinik des UKM auf 1.200 m² etwa 50 Forscher und Nachwuchswissenschaftler eine neue Wirkungsstätte.

Nanotechnologie erhält Finanzspritze:

Fünf Millionen Euro aus dem Konjunkturpaket stehen dem Centrum für Nanotechnologie (CeNTech) für den dringend benötigten Erweiterungsbau zur Verfügung.

Mai

Auf der Loddenheide wird gekocht:

Das Tochterunternehmen der Westfalenfleiß „MDS“ baut für fünf Millionen Euro am Gustav-Stresemann-Weg im Gewerbegebiet Loddenheide eine neue Großküche. Bis zu 140 Mitarbeiter stellen dort täglich rund 3.000 Essen fertig – für Kitas, Senioren, Schulen und Unternehmen. Vor Ort entsteht zudem ein Bistro mit 60 Sitzplätzen für Gäste aus den umliegenden Unternehmen.

Juni

PortAL 10 wächst in die Höhe:

Nachdem das Grundstück in der Nähe des Münsteraner Hafens bereits 1998 erworben wurde, geht das siebengeschossige Projekt „PortAL 10“ des Hochtief-Konzerns nun in die Bauphase. Auf dem 4.500 m² großen Grundstück entstehen bis zum Herbst 2010 rund 7.500 m² Bruttogrundfläche, inklusive einer Belvedere-Etage mit Dachterrasse. Bei Baustart sind 30% der Gesamtbürofläche vermietet – im Laufe des Jahres folgen weitere Abschlüsse.



Mietpreise



Höchstmierte stabil bei 12,50 €/m²

Nach den Mietpreissteigerungen seit 2006 um insgesamt 1,50 €/m² auf 12,50 €/m² monatlich nettokalt im Jahr 2007 und 2008 ist dieses Top-Niveau auch 2009 erzielt worden. Anzumerken bleibt, dass diese Spitzenmierte nur in sehr gut ausgestatteten und repräsentativen Flächen, d.h. in einem sehr kleinen Marktsegment von 3 bis 5 % des Flächenumsatzes erreicht wird. Außer in attraktiven Neubauprojekten sowie repräsentativen und modernisierten Bestandsgebäuden in der City werden diese Topmietpreise vereinzelt auch am Kreativkai bezahlt. In diesen Fällen muss jedoch sowohl die erste Reihe zum Wasser gegeben sein, als auch die Lage und Ausstattung im Gebäude stimmen.

Durchschnittliche Mieterträge in der City leicht gesunken

Im Durchschnitt erzielen Neubauflächen bzw. repräsentative Altbauflächen in der City rund 10,50 €/m². Für modernisierte und gut ausgestattete Bestands- oder Altbauflächen werden in der Innenstadt bis zu 10,00 €/m² in der Spitze und 8,50 €/m² im Durchschnitt gezahlt. Mit Ausnahme der Spitzenmierte sind damit die Mieterträge in der City 2009 gegenüber 2008 um rund 0,50 €/m² gesunken.

Spitzenmierte im Hafen € 12,50/m²; Loddenheide über 11,00 €/m²

Da der Kreativkai zur Lagekategorie „Cityrand, Stadtteilzentren, Büroparks“ gehört, erzielen Neubauflächen hier inzwischen ebenfalls Höchstmietpreise bis 12,50 €/m² und Durchschnittsmietpreise um 9,50 €/m². Für modernisierte Standardflächen werden hier noch bis zu 9,00 €/m² und durchschnittlich 7,50 €/m² gezahlt. Die ebenfalls zu dieser Lagekategorie zählende Loddenheide erzielt in der Spitze Mieten von deutlich über 11,00 €/m².

Übrige Lagen 3,00 bis 6,50 €/m²

An der Peripherie und in sonstigen Gewerbegebieten erreicht das Mietpreisniveau für Bestandsflächen maximal 6,50 €/m² und im Durchschnitt 5,50 €/m². Einfach ausgestattete und ältere Bestandsflächen sind in diesen Außenlagen bis maximal 5,00 €/m² und durchschnittlich für 4,50 €/m² vermietbar. Die Untergrenze für Büroflächen, häufig in Kombination mit Lager- oder Werkstattflächen, in diesen peripheren Lagen liegt bei ca. 3,00 €/m². Über den Gesamtmarkt gesehen und insbesondere bei modernisierten Standardflächen zogen die Preise durchschnittlich um etwa 0,50 €/m² an.

Mietpreisniveau für Büroflächen in der Stadt Münster 2009

Lage	Objektqualität	Mietpreise (EUR/m² nettokalt)	
		Höchstmietpreis*	Durchschnitt
City	Neubauflächen / modernisierte und repräsentative Altbauflächen	12,50	10,50
	modernisierte und gut ausgestattete Bestands- oder Altbauflächen	10,00	8,50
Cityrand, Stadtteilzentren, Büroparks	Neubauflächen / modernisierte und repräsentative Altbauflächen	12,50	9,50
	modernisierte Bestandsflächen mit Standardausstattung	9,00	7,50
Peripherie, sonstige Gewerbegebiete	Bestandsflächen mit Standardausstattung	6,50	5,50
	einfach ausgestattete, ältere Bestandsflächen	5,00	4,50

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

**Mietanstieg im Cityrand, Stadtteilzentren,
Büroparks sowie Mietsenkung in der City**

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass unmoderne Flächen trotz günstiger Mietpreisangebote auch weiterhin kaum vermarktbare sind. Die Citylagen haben zumindest bei den Durchschnittsmieten leicht nachgegeben, während die Mietpreise im Cityrand, in den Stadtteilzentren sowie in den Büroparks stabil waren bzw. eine leichte Tendenz zur Mietpreissteigerung zeigten. Die übrigen Gewerbegebiete sowie die peripheren Lagen konnten in 2009 erneut, wie in 2008, sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt um ca. 0,50 €/m² zulegen. Insgesamt nähern sich damit die Mietpreise in den

unterschiedlichen Lagen in Münster einander an. Dennoch ist der Standort und weniger die Ausstattungsqualität das differenzierende Mietpreiskriterium. In Ausnahmefällen zeigt sich jedoch auch, dass attraktive Flächen außerhalb der City oder des Hafens wie z. B. in der Loddenheide Mieten erzielen können, die sich der Spitzenmiete zumindest annähern.





Marktperspektiven

Begrenztes Projektvolumen von rund 55.000 m² in der Pipeline

Das gesamte Flächenvolumen in konkreten, d. h. mit einer hohen Realisierungswahrscheinlichkeit versehenen Projekten mit Büromietflächen liegt zur Jahreswende 2009/2010 konstant bei rund 55.000 m² und damit auf Vorjahresniveau. Die nach wie vor schwierigen Finanzierungsbedingungen für Projektentwicklungen vor dem Hintergrund der Finanz- und Wirtschaftskrise lassen auch in Münster nur relativ wenige aussichtsreiche Projekte zu. Im Bereich der Eigennutzerplanungen wurde das Bauvolumen zwischen 2008 und 2009 sogar nahezu halbiert.

Neue Projekte wie am „Alten Fischmarkt“

Im Vergleich zum Stand der Planungen aus dem Jahre 2008 mit dem aus 2009 fallen zunächst die neuen Projekte auf. Zu Ihnen gehören z. B. die Entwicklung am Alten Fischmarkt oder der zweite Bauabschnitt der PSD Bank am Hafenplatz. Am Alten Fischmarkt findet eine Neubebauung auf dem Areal des ehemaligen Deutsche Bank Gebäudes mit Fertigstellung voraussichtlich in 2012 statt. Eines der in 2009 neuen Revitalisierungsprojekte stellt das „N 20“ dar. Hierbei handelt es sich um die ehemals durch die Agentur für Arbeit genutzten Flächen im Zentrum Nord im Nevinghoff. In Vorbereitung zur Neupositionierung des Projektes erfolgt zunächst eine Fassadensanierung des rund 6.000 m² großen Objektes.

Baubeginn im letzten Teilabschnitt der Speicherstadt

Weitere Projekte wie das neue Bürohaus „PortAL 10“ mit mehr als 6.000 m² Mietfläche befinden sich mittlerweile im Bau. Nach wie vor steht im nördlichen Stadtteil Coerde noch ein letzter Silospeicher am Eingang der „Speicherstadt“ für den Umbau zum Bürohaus bereit. Anfang 2010 findet nun der Baubeginn statt und die Fertigstellung wird für Frühjahr 2011 erwartet. Ein ebenfalls sehr konkretes Bauprojekt stellt der Büroneubau mit knapp 6.000 m² Mietfläche für den Nutzer Hauptzollamt im Linus-Pauling-Weg in der Lodenheide dar. Hier steht der Baubeginn auch kurz bevor. Die Fertigstellung ist ebenfalls für das Frühjahr 2011 vorgesehen.

Projektplanungen im Bahnhofsumfeld konkretisieren sich

Während sich die Realisierung der einen oder anderen Planung im Zentrum Nord weiter hinzieht, konkretisieren sich die Planungen für das MEDIAN (ca. 3.000 m² Gesamtmietfläche) in der Von-Steuben-Straße 10-12 deutlicher.

Die aktuellen Überlegungen sehen einen Baubeginn für das zweite Quartal 2010 vor.

Die Revitalisierung der ehemaligen Bundesbahndirektion in der Bahnhofstraße rückt ebenfalls in greifbare Nähe. Derzeit stehen die Zeichen gut, dass bereits im Jahre 2010 mit einer umfassenden Sanierung eines Teils der Büro- und Einzelhandelsflächen begonnen werden kann.

Neubau OFD als angedachtes Projekt

Eine der in 2009 neuen, möglichen Projektentwicklungen stellt der Neubau für die Oberfinanzdirektion (OFD) dar. Sollte es nicht zur Sanierung des schadstoffbelasteten Gebäudes der OFD kommen, wäre auch ein Neubau in Münster denkbar. Der Ausgang der Planungen zum Rhenus- bzw. Flechtheim-Speicher im Mittelhafen ist ebenfalls noch offen.

Projektplanungen in der Stadt Münster

Konkrete Projekte mit Mietflächen:	u.a. - Von-Steuben-Str. - „MED/AN“ - Linus-Pauling-Weg - "Hauptzollamt" - Hafenplatz "PSD Bank 2. Bauabschnitt" - Yorkring/Steinfurter Str. - „zeb/i-land“ - Alter Fischmarkt "ehem. Deutsche Bank Areal" - Zentrum Nord - „Nevinghoff N20“
Büroflächen für den Vermietungsmarkt:	ca. 55.000 m²
Konkrete Projekte für Eigennutzer:	u.a. - Haus Sentmaring - „Arbeiten im Park“ - Sentmaringer Weg - "IHK Erweiterung" - Weseler Straße - "Polizeipräsidium"
Büroflächen für Eigennutzer:	ca. 12.000 m²
Mögliche Projektentwicklungen mit Mietflächen:	ca. 10 Projekte, die in der Regel erst bei ausreichender Vorvermarktung realisiert werden sollen, u.a. an den Standorten - Zentrum Nord "Butterfly" - Kreativkai - "Rhenus /Flechtheim Speicher" - Am Mittelhafen, Stadthafen II
Potenzialflächen für den Vermietungsmarkt:	ca. 90.000 - 100.000 m²
Mögliche Projektentwicklungen für Eigennutzer:	u.a. - Neubau Oberfinanzdirektion (OFD)
Büroflächen für Eigennutzer:	ca. 20.000 - 30.000 m²

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



Büromarkt Münster – Streiflichter 2008 (Teil 2)

Juli

Brillux baut gläserne Bürozentrale:

Das Münsteraner Familienunternehmen wächst und errichtet am Stammsitz an der Weseler Straße einen weiteren Büroturm. Neun Stockwerke umfasst das Gebäude, das mit dem vor fünf Jahren in Sichtweite errichteten Kunden-Center architektonisch korrespondieren soll. Durch den Neubau werden die mehreren tausend Gäste, die das Unternehmen jedes Jahr besuchen, adäquat begrüßt.

Münster vor den Metropolen:

Im Wirtschaftsranking des Magazins „Capital“ schneidet Münster als drittbeste Großstadt Deutschlands sehr gut ab. Überzeugt hat vor allem die Innovationskraft der Hochschulstadt, die eine hervorragende Wirtschaftsleistung bis 2015 erwarten lässt. So konnten Metropolen wie Düsseldorf oder Frankfurt auf die Plätze verwiesen werden.

August

Auch beim Einzelhandel top:

In Bezug auf die Ladenmieten in 1A-Lagen gehört Münster mit einem monatlichen Spitzenmietpreis von bis zu 160,00 €/m² zu den deutschen Top-Ten-Standorten. Das ergab der erste Münsteraner Handelsimmobilienreport, der auch mit anderen überraschenden Zahlen aufwartet. Die Passantenfrequenz in Spitzenlagen wie der Ludgeri- oder Salzstraße liegt hiernach deutlich über 7.300 Personen pro Stunde. Darüber hinaus besitzen Münsters Bürger eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von mehr als 1,6 Mrd. €. Auch die Preise für Immobilien stiegen in Münster zur Freude ihrer Besitzer im Vergleichszeitraum (3 Jahre) im Schnitt um 24 Prozent.

September

MEET arbeitet an der Zukunft der Mobilität:

Mit 5,5 Millionen € unterstützt das Land die 30 Millionen € teuren „MEET-Arkaden“ (MEET: Münster Electrochemical Energy Technology), die an der Kreuzung Apffelstaedtstraße und Ring entstehen sollen. In Münster entstehen so 70 neue hochqualifizierte Arbeitsplätze, die sich mit der Entwicklung neuer Batteriesysteme für die Automobilindustrie beschäftigen. In Rufweite verschiedener Hochschuleinrichtungen der Universität und der Fachhochschule wird ein Spitzenforschungsinstitut errichtet, das den Forschungsvorsprung im internationalen Wettbewerb um die Elektromobilität sichern soll.

Oktober

Münster auf Platz 2 im Städteranking:

„Wirtschaftswoche“ und die Initiative neue Marktwirtschaft sind sich einig: Nach München ist Münster die herausragende Großstadt in Deutschland. Mit einer vergleichsweise niedrigen Arbeitslosenquote von 7 Prozent und einer nachhaltigen Verbesserung der Arbeitsplatzversorgung konnte die Westfalenstadt punkten. Darüber hinaus stieg die Wirtschaftsleistung pro Einwohner überdurchschnittlich stark um 19,5 Prozent.

Stubengasse eröffnet:

Nach einer Bauzeit von rund zwei Jahren wird der imposante Neubau im Herzen der Stadt offiziell eingeweiht – und findet bereits wenige Monate später einen neuen Eigentümer. Für 68 Millionen € erwirbt die SEB Asset Management, Frankfurt den Komplex von der Harpen Immobilien GmbH, Dortmund.

November

Alter Fischmarkt – back to the Roots:

Eine Gruppe von fünf modernen Giebelhäusern und ein interessant gewölbtes Gebäude zum Abschluss sieht die Bebauung des Areals "Alter Fischmarkt 7 bis 13" (unter anderem ehemaliges Gebäude der Deutschen Bank) vor – und findet die Zustimmung der Ratsfraktionen und der Bevölkerung Münsters. Mit einer Bausumme von 40 Millionen € entsteht auf 3.500 m² an einer der ältesten Straßen der Stadt eine Gruppe von Gebäuden, die der ursprünglichen Bebauung mit alten Patrizierhäusern sehr nahe kommt.

NRW.Bank investiert 37 Millionen €:

Ende November eröffnet die NRW.Bank ihren Neubau an der Wareндorfer Straße. Sandstein, Glas und deutscher Jura dominieren das großzügige Gebäude, in dem 450 Mitarbeiter ihren Arbeitsplatz haben. Zudem beherbergt das Gebäude ein hochwertiges Bistro mit dem Namen „Tresor“.

Dezember

Oberfinanzdirektion bleibt:

Ob im Neubau oder in einem grundsanierten Bestandsgebäude ist noch nicht endgültig entschieden. 650 Mitarbeiter werden aus dem 1969 errichteten Gebäude an der Andreas-Hofer-Straße zumindest vorübergehend in ein anderes Gebäude übersiedeln, sobald die Standortfrage geklärt ist. Die Suche nach einem geeigneten Grundstück in Münsters Norden hat begonnen.

Bahnhof wird saniert:

Nach einer langwierigen Planungsphase beginnen die Sanierungsarbeiten am Münsteraner Hauptbahnhof im Nordtunnel des Gebäudes. Der Umbau der gesamten Verkehrsanlagen wie Rolltreppen, Aufzüge und Tunnel soll 2013 abgeschlossen sein.

Ausblick

Münster stabiler B-Standort in der Wirtschaftskrise

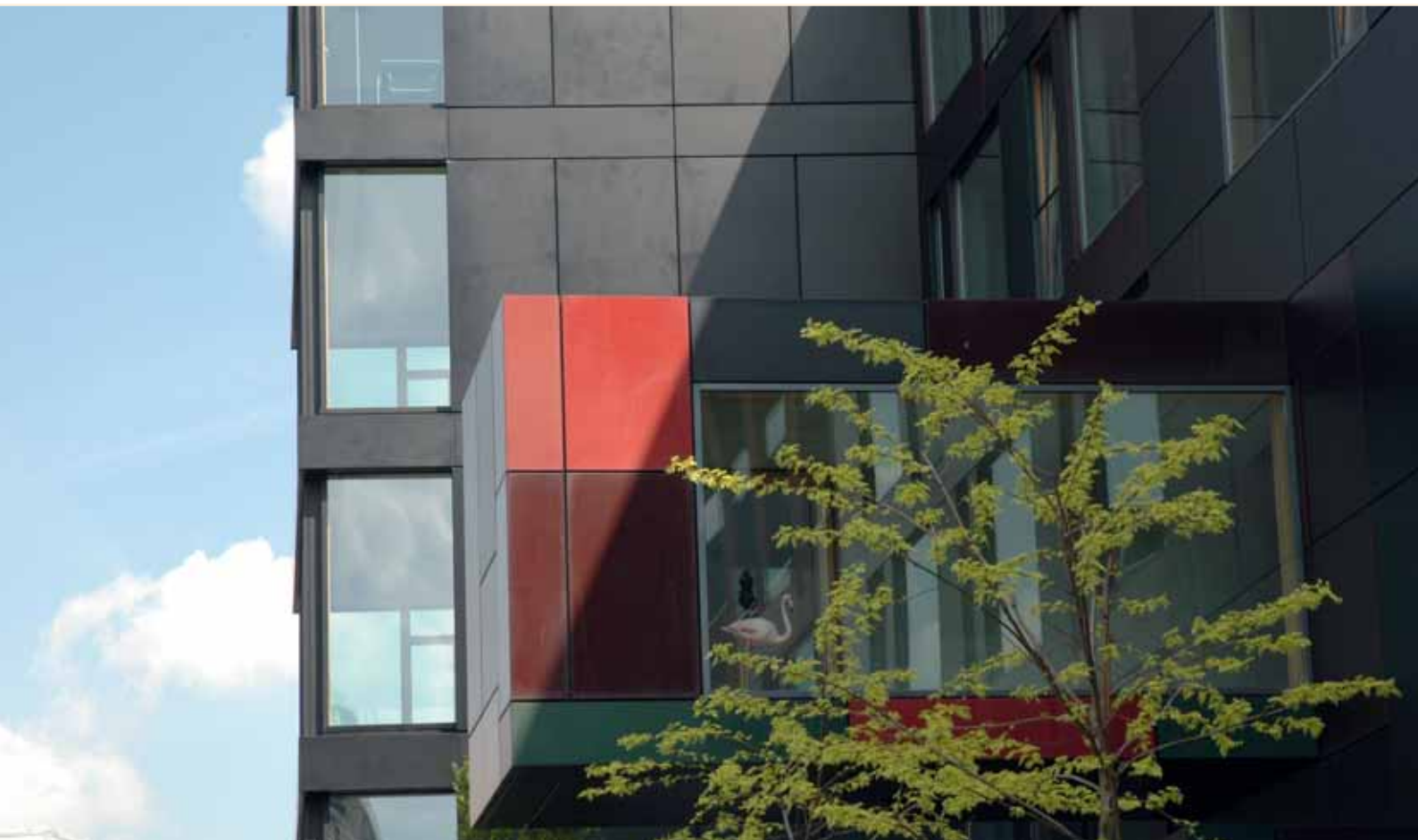
Die guten Vermietungsergebnisse für das Jahr 2009 in Münster haben eindrucksvoll belegt, dass die so genannten B-Standorte von größeren Ausschlägen am Büroimmobilienmarkt bedingt durch wirtschaftliche Krisen weniger stark betroffen sind als die Bürohochburgen wie z. B. Frankfurt am Main. Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat sich jedoch auch in Münster gezeigt. Die Anzahl der großflächigen Vermietungen aber auch der Umsatz durch Eigennutzer ist zurückgegangen. Der Leerstand ist signifikant angestiegen. Gleichzeitig hat sich aber das Volumen der Flächen im Bau noch nicht reduziert, im Gegenteil, es ist zwischen 2008 und 2009 auf mäßigem Niveau gestiegen.

Stabile bis leicht sinkende Mietpreise erwartet

Für die kommenden Quartale bedeutet dies einerseits einen wachsenden Wettbewerb zwischen Bestandsflächen und Projektplanungen, zum anderen aber auch möglicherweise leicht nachgebende Büromietpreise in Münster, auf deren Basis unter Umständen eine auch in 2010 relativ hohe Büroflächen-nachfrage erzeugt wird. Zu vermuten bleibt allerdings, dass diese erneut wie in 2009 von einem Flächentausch und der Suche nach günstigeren Mietflächen getragen wird.

Anziehen des Marktes erst ab 2011

Das Jahr 2010 wird voraussichtlich für den Münsteraner Büromarkt genauso wenig wie 2009 ein echtes Krisenjahr werden. Doch ein nachhaltiges Anziehen des Marktes wird auch von den meisten Marktteilnehmern erst für das Jahr 2011 erwartet.







Büromarktstory:

Entwicklung des Büroflächenbestands 1996 bis 2009

Büroflächenbestand 1996: 1,73 Mio. m²

Der Büroflächenbestand lag 1996 in Münster bei 1,73 Mio. m² Bruttogrundfläche (BGF), hauptsächlich verteilt auf die Münsteraner Innenstadt und das Zentrum Nord.

1997 - 2009: 427.000 m² BGF Bauzugänge

Zwischen den Jahren 1997 und 2009 wurden in der Stadt Münster rund 427.000 m² BGF für Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet. Gleichzeitig wurden in diesem Zeitraum aber auch 94.000 m² abgerissen. Der Flächenzuwachs ist primär auf das Wachstum im tertiären Sektor zurückzuführen, wie er nicht nur für Münster, sondern auch für die meisten Großstädte in Deutschland typisch ist. Der größte Flächenzuwachs schlägt sich in den Stadtbezirken Mitte mit 54,3 % und West mit 19,9 % nieder.

Bauschwerpunkte: Ende der 90er Jahre, 2001 und 2008

Während im Zeitraum 1987-1996 jährlich im Durchschnitt lediglich knapp 22.000 m² BGF für Bürobauten neu erstellt wurden, erhöhte sich das Neubauvolumen in 1997 auf rund 38.000 m². Im folgenden Jahr sind dann noch einmal rund 67.000 m² hinzugekommen, d. h., in 1998 wurde mehr als das Dreifache des jährlichen Bauvolumens des Zeitraums 1987-1996 errichtet. Im Jahr 1999 fielen die Baufertigstellungen auf ein immer noch hohes Niveau von knapp 58.000 m² BGF. Von 2000 bis 2007 pendelte sich das Neubauvolumen bei 25.000 m² im Durchschnitt ein, wobei das Jahr 2006 mit ca. 7.500 m² Bauzugang den tiefsten Wert aufweist. In den darauf folgenden Jahren 2007 und vor allem 2008 stiegen die Baufertigstellungen

erneut an. Im Jahr 2008 wurden knapp 48.000 m² BGF fertig gestellt und damit beinahe wieder das Niveau aus den späten 90er Jahren erreicht. Im Jahr der Finanz- und Wirtschaftskrise 2009 verzeichnete das Neubauvolumen in Münster einen rapiden Absturz um 66 % auf 16.500 m² gegenüber dem Vorjahr.

Büroflächenbestand 2009: 2,07 Mio. m²

Im Ergebnis ist in den letzten 13 Jahren der Büroflächenbestand der Stadt Münster von rund 1,73 Mio. auf rund 2,07 Mio. m² BGF gestiegen. Die wirtschaftsstrukturelle Bedeutung des Bürosektors in Münster, mit besonderem Augenmerk auf den Stadtbezirk Mitte, ist hiermit eindrucksvoll belegt worden.

[illegible]

über 7 %

20

Statistischer Bezirk in Münster		Gesamtbestand Büroflächen	Gesamtbestand Büroflächen	Gesamtbestand Büroflächen	Veränderung Gesamtbestand	Veränderung Gesamtbestand
		1996	2009	Anteil Gesamtstadt	1996–2009	1996–2009
Nr.	Name	BGF in m²	BGF in m²	2009	Absolut in m²	Prozentual
11	Aegidii	18.843	26.947	1,3%	8.104	43,0%
12	Überwasser	22.923	22.891	1,1%	-32	-0,1%
13	Dom	189.404	156.404	7,6%	-33.000	-17,4%
14	Buddenturm	13.569	16.837	0,8%	3.268	24,1%
15	Martini	14.674	14.674	0,7%	0	0,0%
21	Pluggendorf	19.138	21.087	1,0%	1.949	10,2%
22	Josef	46.251	49.016	2,4%	2.765	6,0%
23	Bahnhof	147.881	154.444	7,5%	6.563	4,4%
24	Hansaplatz	15.124	17.382	0,8%	2.257	14,9%
25	Mauritz-West	40.644	48.530	2,3%	7.886	19,4%
26	Schlachthof	67.989	70.750	3,4%	2.761	4,1%
27	Kreuz	17.762	17.649	0,9%	-113	-0,6%
28	Neutor	7.393	14.892	0,7%	7.499	101,4%
29	Schloß	139.004	141.985	6,9%	2.981	2,1%
31	Aaseestadt	68.766	78.621	3,8%	9.854	14,3%
32	Geist	33.283	32.395	1,6%	-888	-2,7%
33	Schützenhof	77.638	85.968	4,2%	8.330	10,7%
34	Düesberg	17.769	18.224	0,9%	455	2,6%
43	Hafen	52.600	127.885	6,2%	75.284	143,1%
44	Herz-Jesu	43.854	46.018	2,2%	2.165	4,9%
45	Mauritz-Mitte	35.816	31.494	1,5%	-4.322	-12,1%
46	Rumphorst	123.675	197.161	9,5%	73.486	59,4%
47	Uppenberg	28.470	32.040	1,5%	3.570	12,5%
Mitte		1.242.472	1.423.293	68,8%	180.821	14,6%
51	Gievenbeck	5.134	6.679	0,3%	1.544	30,1%
52	Sentrup	44.810	68.423	3,3%	23.614	52,7%
54	Mecklenbeck	85.271	122.528	5,9%	37.256	43,7%
56	Albachten	4.003	4.440	0,2%	437	10,9%
57	Roxel	19.382	22.022	1,1%	2.640	13,6%
58	Nienberge	12.138	12.904	0,6%	767	6,3%
West		170.738	236.996	11,5%	66.258	38,8%
61	Coerde	9.283	9.578	0,5%	295	3,2%
62	Kinderhaus-Ost	57.371	57.371	2,8%	0	0,0%
63	Kinderhaus-West	5.229	11.354	0,5%	6.125	117,1%
68	Sprakel	4.057	4.057	0,2%	0	0,0%
Nord		75.941	82.361	4,0%	6.420	8,5%
71	Mauritz-Ost	10.690	10.907	0,5%	217	2,0%
76	Gelmer-Dyckburg	22.260	25.988	1,3%	3.728	16,7%
77	Handorf	13.636	15.707	0,8%	2.071	15,2%
Ost		46.585	52.602	2,5%	6.017	12,9%
81	Gremmendorf-West	56.503	103.315	5,0%	46.812	82,8%
82	Gremmendorf-Ost	4.981	4.981	0,2%	0	0,0%
86	Angelmodde	4.903	4.903	0,2%	0	0,0%
87	Wolbeck	11.825	23.538	1,1%	11.713	99,1%
Südost		78.212	136.738	6,6%	58.525	74,8%
91	Berg Fidel	46.462	47.674	2,3%	1.212	2,6%
95	Hiltrup-Ost	3.020	3.020	0,1%	0	0,0%
96	Hiltrup-Mitte	57.140	62.596	3,0%	5.456	9,5%
97	Hiltrup-West	9.083	16.032	0,8%	6.949	76,5%
98	Amelsbüren	5.184	6.637	0,3%	1.453	28,0%
Hiltrup		120.889	135.959	6,6%	15.071	12,5%
	Gesamtstadt:	1.734.837	2.067.948	100,0%	333.112	19,2%

Quelle: Baufertigstellungsstatistik, BNP Paribas Real Estate Consult GmbH, eigene Berechnungen

Lokale Verteilung und Entwicklung des Büroflächenbestands

Büroflächenbestand 1996

Mitte dominierender Stadtbezirk

Im Jahr 1996 verteilte sich der Büroflächenbestand in Münster zu 71,6 % auf den Stadtbezirk Mitte, mit deutlichem Abstand vor den Bezirken West mit einem Anteil von 9,8 % sowie Hilstrup mit 7,0 %. Danach reihten sich die Bezirke Südost mit 4,5 %, Nord mit 4,4 % und zum Schluss der Bezirk Ost mit 2,7 % ein.

Baufertigstellungen und Abgänge

1997 bis 2009

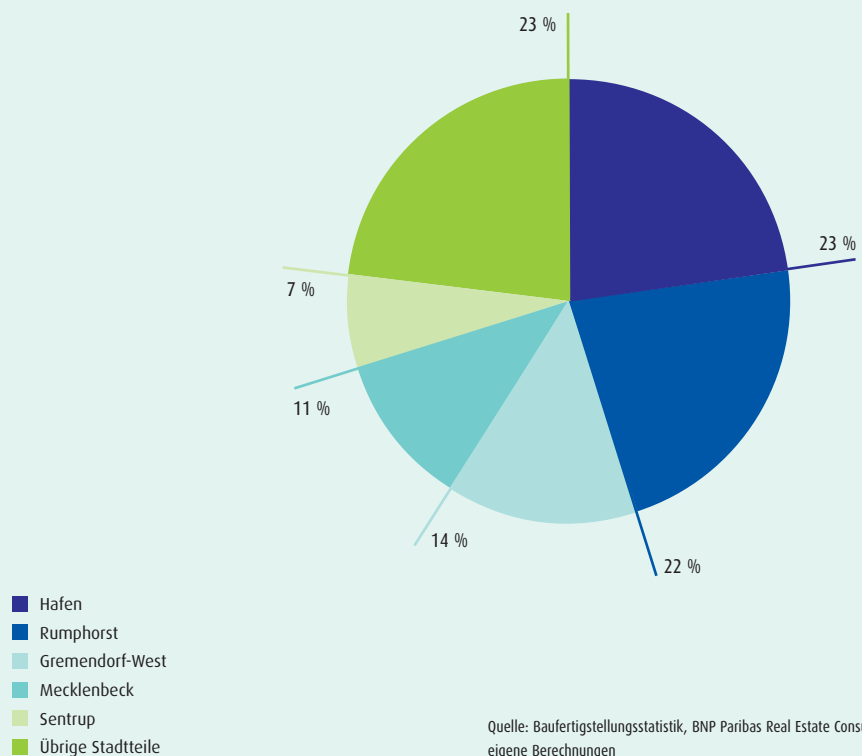
Bautätigkeitsschwerpunkte: Mitte, insbesondere Stadtteile Hafen, Rumphorst

Die Schwerpunkte der Neubautätigkeit in den Jahren 1997 bis 2009 lagen wie in 1996 im Bezirk Mitte mit einem Anteil von über 54 % am gesamten Neubauvolumen, im Bezirk West mit knapp 20 % sowie im Bezirk Südost mit fast 18 %. Die weitere deutlich geringfügigere Bautätigkeit verteilt sich auf die Stadtbezirke Hilstrup (4,5 %), Nord (1,9 %) und Ost (1,8 %). Ein Vergleich des Büroflächenbestandes und seine prozentuale Veränderung zwischen 1996 und 2009 zeigt für den Bezirk Südost den größten Zuwachs mit knapp 75 %.

Ausschlaggebend hierfür war hauptsächlich der Stadtteil Gremmendorf-West (u. a. Lodenheide), der rund 80 % des gesamten Flächenzuwachses im Stadtbezirk ausmacht. Der Stadtbezirk Mitte hat insbesondere in den Stadtteilen Hafen und Rumphorst die größten Flächenzuwächse zu verbuchen. Beide Stadtteile sind charakterisiert durch einen ähnlich hohen Zugang, welcher sich hauptsächlich in den Jahren 1997 bis 2000 konkretisierte, sich aber auch in 2004, 2005 und vor allem 2008 konstant positiv fortsetzte. Von 1997 bis 2009 verzeichneten beide Stadtteile einen Flächenzuwachs abzüglich des Flächenabgangs von insgesamt 149.000 m², was gut 82 % des gesamten Stadtbezirks Mitte und rund 45% der Bautätigkeit in Münster insgesamt ausmacht.

Räumliche Schwerpunkte

der Bauentwicklung 1997–2009



Dom mit insgesamt rückläufiger Bestandsentwicklung

In 34 von 45 Stadtteilen gab es während des untersuchten Zeitraumes von 1997 bis 2009 einen Zuwachs des Büroflächenbestandes. Sechs Stadtteile weisen zwischen 1997 und 2009 keine Veränderung auf. Bei lediglich fünf Stadtteilen waren die Bauabgänge höher als die Bauzugänge. Auffallend ist hierbei die Entwicklung des Stadtteiles Dom, der einen Flächenverlust durch Abriss im Saldo von rund -17 % vorweist, was einem Flächenrückgang von ca. 33.000 m² BGF entspricht. Verantwortlich hierfür sind unter anderem der Abriss zweier großer ehemaliger Verwaltungsgebäude (z. B. Hoch- und Tiefbauamt) im Bereich des heutigen Kettlerschen Hofes und der Neubau der Münsterarkaden auf dem ehemaligen Sparkassenareal.

Hafen mit höchstem Anteil am Bauvolumen von 23 %

Um Standortpräferenzen kleinteiliger identifizieren zu können, werden im Folgenden die Bauentwicklungen für die Stadtteile herangezogen. Der höchste Anteil an dem Neubauvolumen abzüglich des Bauabgangs der Gesamtstadt ist im Stadtteil Hafen mit 22,6 % zu verzeichnen dicht gefolgt von Rumphorst mit 22,1 %. Hiernach schließen sich die Stadtteile Gremmendorf-West (14,1 %), Mecklenbeck (11,2 %) und Sentrup (7,1 %) an. Insgesamt vereinigten diese fünf Entwicklungszentren in Münster mehr als drei Viertel des Neubauvolumens im Bürosektor der letzten 13 Jahre auf sich.



Flächenzuwächse in attraktiven Bürolagen Hafen, Zentrum Nord, Loddenheide

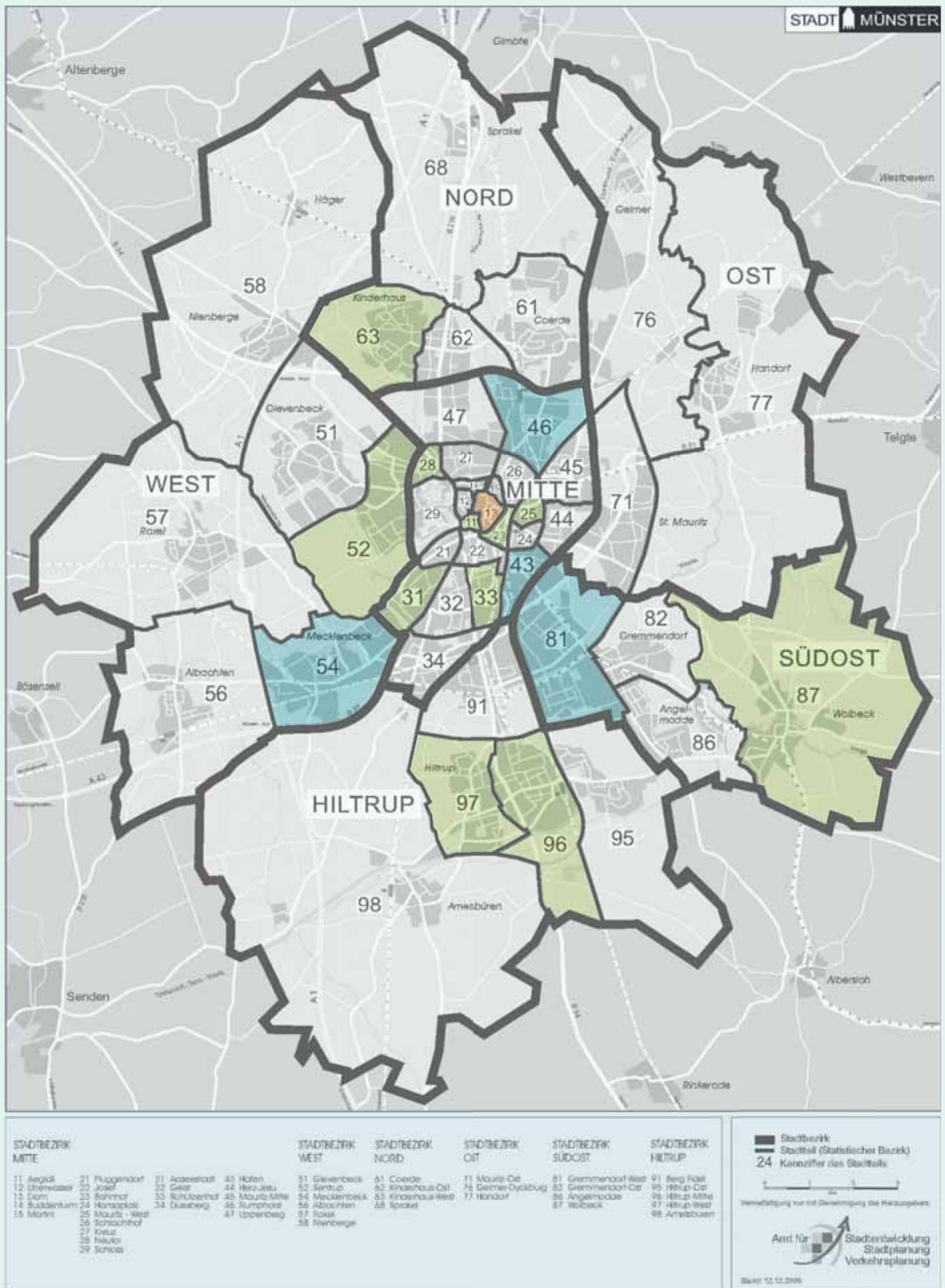
Innerhalb der oben genannten Stadtteile lassen sich leicht die für diese überproportionale Bauentwicklung verantwortlichen Büromarktlagen identifizieren. Der Hafen mit seinem Kreativkai punktet durch seine inzwischen gefragte und etablierte Lage, in der nicht umsonst auch die Spitzenmiete erzielt wird.

In Rumpthorst überzeugt das Zentrum Nord, als klassische Back-Office-Lage mit relativ günstigen Mieten, einer überschaubaren Distanz zur Innenstadt sowie einer Agglomeration von Großflächen und Eigennutzern.

Im Stadtteil Gremmendorf-West ist die rege Bautätigkeit vorrangig dem Gewerbegebiet Loddenheide geschuldet. In den letzten Jahren wurde hier eine Vielzahl attraktiver neuer Bürogebäude teilweise in Kombination mit Lager- oder Werkstattflächen errichtet. Die Lage lässt eine schnelle Anbindung über die Umgehungsstraße (B 51) zum Fernverkehr über die A1 und A43 zu.

Mecklenbeck hingegen orientiert sich in Richtung dezentrale Gewerbeflächenentwicklung. Der Stadtteil liegt abseits der Innenstadt an der Weseler Straße und bündelt dort zahlreiche Industrie- und Büroflächen. Es besteht ebenfalls eine gute Anbindung zur A1 und zur A43. Der Stadtteil Sentrup verdankt die rege Bautätigkeit in erster Linie den Entwicklungen im Technologiepark sowie im universitären Bereich und hier auch den Universitätskliniken Münster. Insbesondere auf Basis dieser Clusterbildung im wissenschaftlich-technologischen Bereich wird dieses Quartier auch als Innovationsviertel in Münster bezeichnet.

Veränderung des Büroflächenbestandes in Münster auf Stadtteilebene 1996–2009 in m²



Büroflächenbestand 2009

Bestand 2009: Bezirk Mitte mit 68 % Anteil

Die aktuelle Verteilung des Büroflächenbestandes in der Stadt Münster ergibt sich aus der Addition des Bestandes 1996 mit den Baufertigstellungen und Abgängen der Jahre 1997 bis 2009. Auf Bezirksebene dominiert nach wie vor Mitte als wichtigster Büroflächenstandort in Münster 2009, wenn auch der Anteil am Gesamtbestand von 71 % in 1996 auf 68 % in 2009 gesunken ist. Demgegenüber konnte der Bezirk Südost seinen Bestandsanteil von 5 % auf 7 % erhöhen.

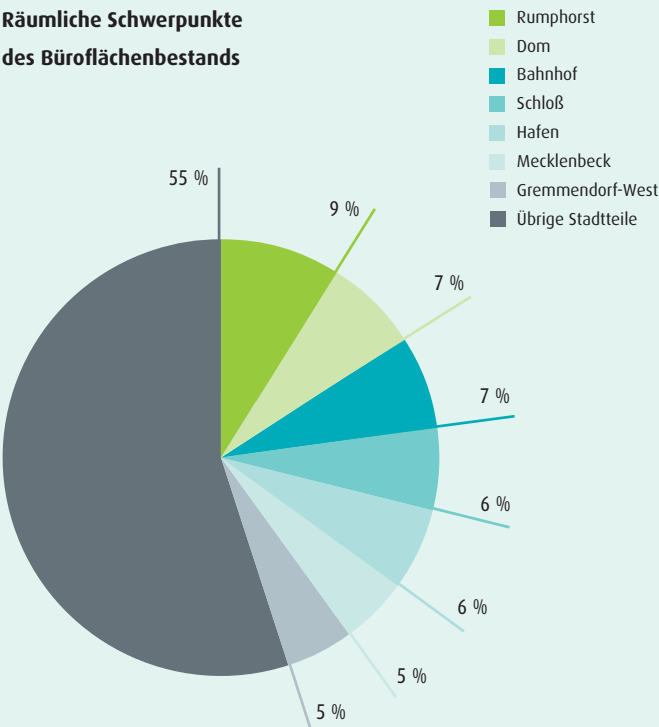
Größte Bestände in Stadtteilen Rumphorst, Dom, Bahnhof, Schloß, Hafen

Die im Jahr 2009 dominierenden Standortbereiche für Büro- und Verwaltungsgebäude stellen die vier Stadtteile Rumphorst, Dom, Bahnhof und Schloß dar. Darüber hinaus hat der Stadtteil Hafen, der mit dem größten Neubauanteil der letzten 13 Jahre auftrumpft, bereits die fünfte Stelle hinter den oben genannten Stadtteilen eingenommen.

1996 – 2009: Wachstum des Büroflächenbestandes um 333.000 m²

Relativ betrachtet hat sich der Büroflächenbestand neben dem bereits erwähnten Stadtteil Hafen (143 %) ebenfalls in Kinderhaus-West (117 %) sowie Neutor (101 %) verdoppelt. Zumindest in Kinderhaus-West sowie Neutor stehen hier jedoch nur geringe absolute Bauzüge dahinter. Insgesamt hat sich in Münster von 1996 bis 2009 der Büroflächenbestand um 19 % bzw. 333.000 m² erhöht.

Räumliche Schwerpunkte des Büroflächenbestands



Quelle: Baufertigstellungsstatistik, BNP Paribas Real Estate Consult GmbH
eigene Berechnungen





Büromarkt Münster in der Kurzübersicht

Marktanalyse 2009

Büroflächenbestand	2,07 Mio. m ²
Flächenumsatz gesamt	68.800 m ²
davon Vermietungsergebnis	56.400 m ²
davon Eigennutzeranteil	12.400 m ²
Leerstand	122.000 m ²
Leerstandsquote	5,9 %

Mietpreisniveau:

Neubauf Flächen nach Lage	9,50 - 12,50 €/m ²
Repräsentative City-Objekte	bis 12,50 €/m ²
Peripherie	4,50 - 6,50 €/m ²

Hauptnachfrage von:

- Öffentliche Verwaltung und Institutionen
- Sonstige Dienstleistungen
- Gesundheitswirtschaft
- Verwaltung Industrie-/ Bauunternehmen
- Beratungsgesellschaften

Projektplanungen:

Konkrete Projekte mit Mietflächen	ca. 55.000 m ²
Konkrete Projekte für Eigennutzer	ca. 12.000 m ²
Potenzialflächen	ca. 100.000 m ²

Glossar

Vermietungsergebnis

Zum **Vermietungsergebnis** zählen die Flächen, die bis zum 31.12.2009 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.

Mieten

Die **Mieten** beziehen sich auf Verträge, die im Jahr 2009 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 31.12.2009 beziehbar waren. Dazu gehören außerdem bis zum 31.12.2009 registrierte Bestandsflächen ohne vertragliche Bindung sowie nicht vermietete Neubauf Flächen, 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.

Impressum

Herausgeberin: Wirtschaftsförderung Münster GmbH

Verantwortlich: Dr. Thomas Robbers

Design: www.landadesigner.de

Text: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH, LANDA Designer

Abbildungen: LANDA Designer

