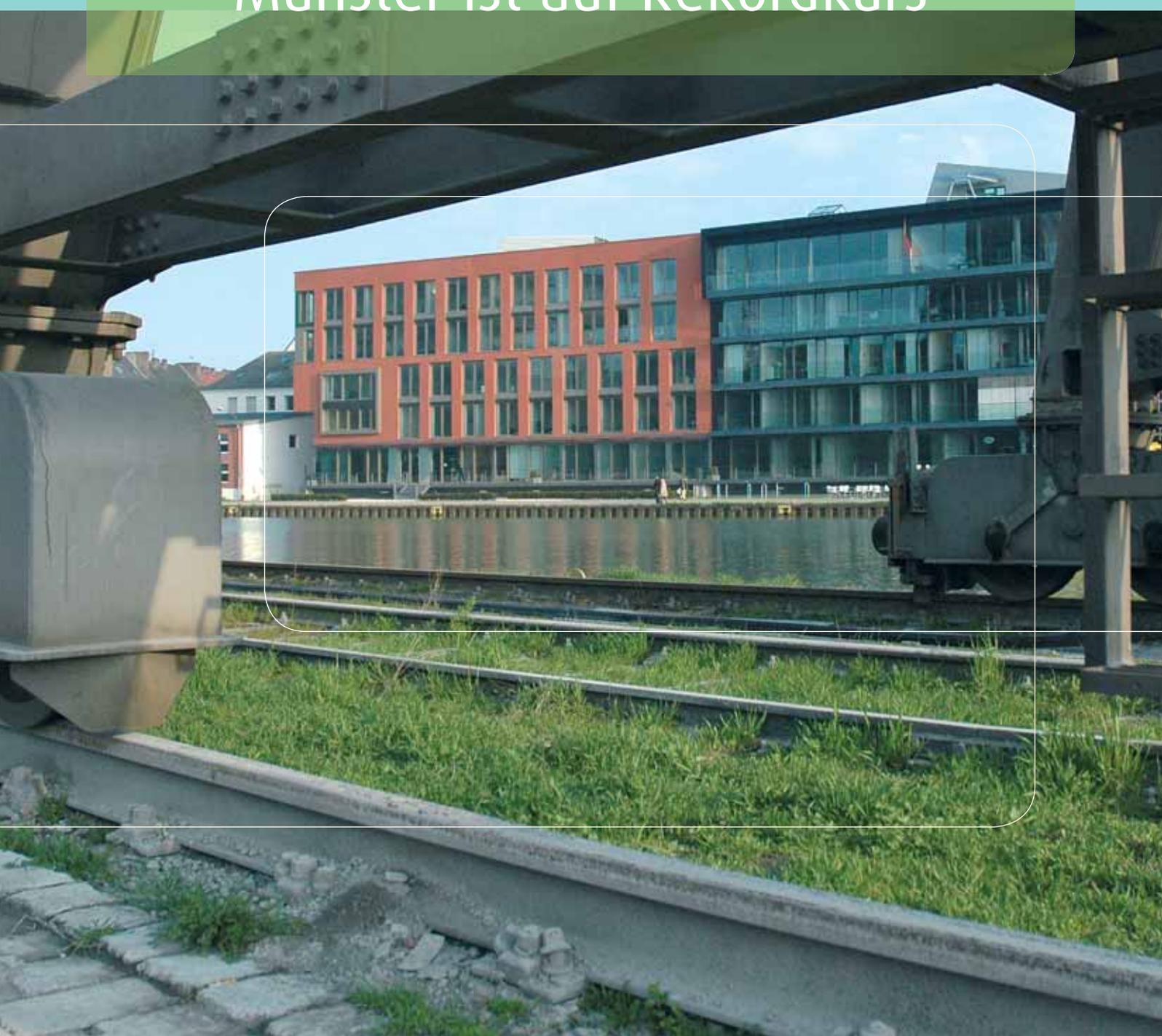




Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

Büromarktstudie 2006

Münster ist auf Rekordkurs





Büromarkt Münster in der Kurzübersicht

Marktanalyse 2005

Büroflächenbestand	1,97 Mio. m ²
Vermietungsergebnis	56.000 m ²
Leerstand	92.000 m ²
Leerstandsquote	4,7 %
Fertigstellung neuer Büroflächen	25.000 m ²

Mietpreisniveau:

Neubauf Flächen nach Lage	8,50 - 10,50 €/m ²
Repräsentative City-Objekte	bis 11,00 €/m ²
Nebenlagen/Peripherie	3,50 - 7,00 €/m ²

Hauptnachfrage von:

- Technologieunternehmen
- Sonstige Dienstleistungen
- Beratungsgesellschaften
- Gesundheitswesen
- Banken/Finanzdienstleister
- Medien/Werbung

Projektplanungen:

Konkrete Projekte mit Mietflächen	ca. 75.000 m ²
Konkrete Projekte für Eigennutzer	ca. 10.000 m ²
Potenzialflächen für den Vermietungsmarkt	ca. 140.000 m ²

Chancen:

- Stabile Spitzenmietpreise seit dem Jahr 2002
- Moderate Leerstandsquote im Bundesvergleich
- Stabile lokale Nachfrage im Segment bis 1.000 m²

Perspektiven:

- Revitalisierungs-/Umnutzungsmaßnahmen für Bestandsimmobilien
- Umstrukturierung Stadthäfen I und II als Zukunftsaufgabe

Münster erzielt das mit Abstand beste Ergebnis aller Vorjahre

Der Büromarkt Münster blickt auf ein außergewöhnlich erfolgreiches Vermietungsergebnis von rund 56.000 m² Flächenumsatz im Jahr 2005 zurück. Maßgeblichen Anteil hat hieran die Großanmietung der Deutschen Telekom AG in Höhe von ca. 24.000 m² im Zentrum Nord.

Ein Investorenkonsortium errichtet zurzeit für die Telekom und deren Tochtergesellschaften den neuen Bürokomplex mit zwei Bürogebäuden und einem Parkhaus. Die Fertigstellung und damit der sukzessive Umzug von rund 1.000 Mitarbeitern aus verschiedenen angemieteten Objekten innerhalb Münsters ist ab April 2007 geplant. Der Generalmietvertrag läuft über 10 bzw. 15 Jahre. Damit bindet sich das Unternehmen weiter langfristig an den Standort Münster und sichert hier moderne und qualifizierte Arbeitsplätze. Ohne diese Großanmietung hätte Münster mit 32.000 m² immer noch das Vorjahresergebnis und somit wiederum das drittbeste Resultat der vergangenen Jahre erreicht. Zurückzuführen ist dies vor allem auf Vermietungen von kleinen bis mittelgroßen Einheiten bis 1.000 m² Größe. Rund 25.000 m² Flächenumsatz bedeuten das bisher beste Ergebnis in dieser Kategorie. Der Trend eines stetig wachsenden Umsatzsockels setzt sich damit in der Stadt fort.

Neben der Telekom haben in Münster weitere Technologieorientierte Unternehmen, wie z.B. IT-Unternehmen, Softwarehersteller und Internetfirmen, verstärkt Büroflächen nachgefragt und damit den Marktanteil dieser Nachfragegruppe auf ca. 61,5 % ausgebaut. An zweiter Stelle folgen die Sonstigen Dienstleistungen mit 14,1 % und an dritter Position die im Vorjahr noch dominanten Beratungsgesellschaften mit

9,8 %. In der Gruppe der Sonstigen Dienstleistungen sind insbesondere Call Center aktiv am Markt vertreten gewesen.

Innerhalb des letzten Jahres erhöhte sich der Leerstand nochmals beachtlich um ca. 31,4 % auf rund 92.000 m². Vor allem große Flächeneinheiten in Altbeständen in der Innenstadt und im Bahnhofsbereich haben hierzu beigetragen. Nahezu ein Drittel des Leerstandes entfällt mittlerweile auf Altflächen in der Kategorie über 3.000 m². Münster holt damit eine am deutschen Büromarkt schon länger zu beobachtende Entwicklung nach, die mit dem Begriff „Sockel-Leerstand“ verbunden ist. Demnach existiert mittlerweile ein erheblicher Bestand an alten Büroflächen, der mit modernen Objekten nur noch bedingt konkurrieren kann. Durch Um- und Neubauten sind in Münster darüber hinaus rund 25.000 m² Bürofläche hinzugekommen. Der Büroflächenbestand beläuft sich nunmehr auf rund 1.965.000 m². Die Leerstandsrate stieg von ca. 3,6 % auf 4,7 % an. Im bundesweiten Vergleich mit den deutschen Büromarktzentren ist dieser Wert äußerst moderat, während andere B-Standorte wie Dortmund (5,5 %) und Bremen (3,8 %) ähnliche Leerstandsdaten aufweisen. Aufgrund des erhöhten Leerstands ist auch das gesamte verfügbare Flächenangebot innerhalb der Stadt stark angestiegen und beträgt etwa 101.000 m². Von ca. 43.400 m² im Bau befindlichen Mietflächen können noch ca. 9.300 m² angemietet werden. Der hohe Vorvermietungsanteil ist vor allem auf den Generalmietvertrag der Telekom zurückzuführen. Hinzu kommen noch rund 8.000 m² von im Bau befindlichen Eigennutzerflächen. Bedingt durch die erhöhten

Leerstände sind die Mieten im Durchschnitt leicht gesunken. Auf der anderen Seite werden in der City qualitativ höherwertige Neubauten und repräsentative Altbauf Flächen mit sehr guter Ausstattung weiterhin zu Höchstmieten zwischen 9,00 und 11,00 €/m² nettokalt vermietet.

Damit hält Münster konstant das Preisniveau auch anderer B-Standorte. So liegt der Höchstmietpreis in Essen mit 11,20 €/m² nur marginal über dem Münsteraner Top-Niveau. Gut bis sehr gut ausgestattete Neubauf Flächen am Cityrand, wie z.B. im Zentrum Nord oder am Kreativkai, erzielten Nettomietpreise zwischen 8,50 und 10,50 €/m². Ein Großteil der Altbestände ist jedoch nur für 5,00 bis 8,50 €/m² vermarktbar. Recht einfach ausgestattete Altbestände in Nebelagen oder Gewerbegebieten werden bereits ab 3,50 €/m² gehandelt.

Die vorliegende Büromarktstudie 2006 der Wirtschaftsförderung Münster GmbH analysiert die Büroflächenentwicklung innerhalb der Stadt hinsichtlich Leerstand bzw. Angebot, Vermietungsleistung, Nachfragestruktur, Mietpreise, Projekte und allgemeiner Marktperspektiven. Inzwischen blickt diese Berichterstattung auf eine seit 1995 bestehende Untersuchungsreihe zurück, deren neue Daten aus dem Jahre 2005 entsprechend aufschlussreich bewertet werden können.

Die 2003 begonnene Reihe „Münsteraner Büromarkt-Story“ wird mit der Entstehung des neuen Büroprojekts der Deutschen Telekom AG im Zentrum Nord fortgesetzt.

Die Wirtschaftsförderung Münster GmbH dankt an dieser Stelle der Atisreal Consult GmbH für die Erarbeitung der vorliegenden Ergebnisse.

Marktanalyse – Angebot an Büroflächen

Nicht mehr marktgängige Altbestände erhöhen den Leerstand

Die Leerstände sind in der Stadt Münster von rund 70.000 m² (2004) auf rund 92.000 m² (2005) angestiegen. Sie erhöhen sich damit um beachtliche 31,4 %. Damit hat sich der Büroflächen-leerstand seit 1999 mehr als verdoppelt. Dies ist vor allem auf leer gezogene innerstädtische Großflächenangebote im Altbestand zurückzuführen. Nahezu ein Drittel des gesamten Leerstandes entfällt mittlerweile auf größere zusammenhängende Altflächen in der Kategorie über 3.000 m². So vollzieht Münster eine am deutschen Büromarkt schon länger zu beobachtende Entwicklung nach, dass es an vielen Standorten einen erheblichen Sockel-Leerstand an alten Büroflächen gibt, der mit modernen Objekten nur noch bedingt konkurrieren kann. In Münster drücken vor allem Altflächen um den Bahnhofsbereich erheblich auf den Vermietungs-

markt. Banken, öffentliche Verwaltungseinheiten und die Deutsche Bahn haben hier vermehrt Flächen aufgegeben. Folglich trägt der Bezirk Mitte die Last des erhöhten Flächenleerstands von mittlerweile rund 63.500 m² bzw. ca. 69 % des Gesamtleerstands innerhalb der Stadt. Ferner sind im Bezirk Hiltrup größere Leerstände in den Gewerbegebieten Siemens- und Hansestraße hinzugekommen, sodass sich hier das Angebot auf rund 10.500 m² bzw. auf einen Anteil von ca. 11,4 % addiert. Demgegenüber stehen in Neubauten größere Flächenkontingente von über 1.000 m² kaum noch zur Verfügung. Einerseits werden Neubauten ohne eine mindestens fünfzigprozentige Vorvermietung aufgrund der allgemein restriktiven Finanzierungsbeschränkungen selten in Angriff genommen, andererseits stehen diese modernen Flächen bei den Mietinteressenten so hoch im Kurs, dass sie relativ gut am Markt plaziert werden können.

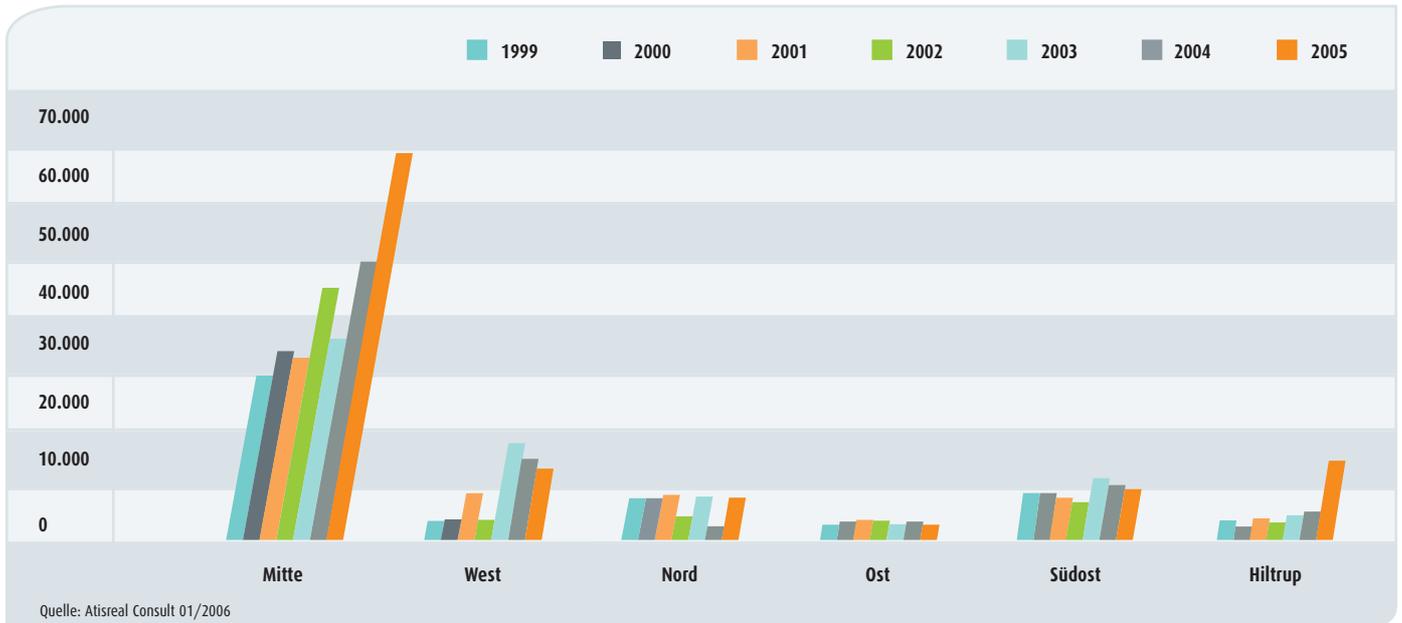
Nach wie vor niedrige Leerstandsrate erhöht sich auf 4,7%

Im vergangenen Jahr wurden in Münster inklusive der für Büroflächen durchgeführten Umbauten rund 25.000 m² Neubaufächen fertig gestellt. Insgesamt wuchs der Büroflächenbestand damit auf rund 1.965.000 m². Aufgrund des überproportional stark angestiegenen Leerstands auf rund 92.000 m² erhöhte sich die Leerstandsrate von 3,6 auf 4,7 %. Im Vergleich zu den großen deutschen Bürozentren zieht Münster diesbezüglich moderat nach. Da in Deutschlands A-Bürostandorten die Leerstände im Altbestand bereits in den Vorjahren verstärkt aufgetreten und im vergangenen Jahr nicht mehr übermäßig angewachsen sind, haben sie sich hier nur noch insgesamt um durchschnittlich etwa 1 % erhöht. Andererseits verharrt der Leerstand in den A-Standorten damit aber auch auf einem unverändert hohen Niveau. Während beispielsweise Stuttgart mit 5,2 %, Hamburg mit 7,0 % und auch Berlin mit 8,3 % relativ erträgliche Leerstandsdaten aufweisen, beklagen Köln mit 9,3 %, München mit 10,3 %, Düsseldorf mit immerhin 12,0 % und Frankfurt sogar mit 15,2 % weiterhin noch deutlich höhere Leerstandsdaten. Im Verhältnis zu einigen ausgewählten B-Standorten liegt Münster in etwa auf einem mittleren Niveau. So verzeichnen Bremen mit 3,8 % und Hannover mit 4,5 % etwas niedrigere sowie Dortmund mit 5,5 % und Essen mit 5,9 % etwas höhere Leerstandsdaten in 2005. Nur Leipzig hat aufgrund des Baubooms in den 1990er Jahren aktuell immer noch mit einer weit überdurchschnittlichen Leerstandsrate von 19,6 % zu kämpfen, wobei die nahezu gänzlich zum Erliegen gekommene Bautätigkeit seit 1999 immerhin schon zu einem Leerstandsrückgang um 7,5 Prozentpunkte geführt hat.

Büromarktentwicklung in Münster 1999-2005



Entwicklung des Büroflächenleerstandes in den Münsteraner Stadtbezirken 1999 bis 2005



Erhöhter Leerstand vornehmlich bei

Großflächen im Altbau

Die Leerstandszunahme gegenüber 2004 in Höhe von rund 22.000 m² ist vornehmlich auf starke Zuwächse bei den Flächenkategorien „1.000 bis 3.000 m²“ (ca. + 8.000 m²) und „> 3.000 m²“ (ca. + 9.500 m²) zurückzuführen. Die Leerstände in diesen Flächenkategorien summieren sich auf insgesamt rund 48.000 m² und damit auf einen Anteil von über 52 % am Gesamt leerstand. Lediglich rund 10.000 m² befinden sich hiervon in modernen bzw. in fertig

gestellten Neubauten, d.h. rund 38.000 m² Großflächen werden zurzeit in eher schwierig zu vermarktenden Altbauten angeboten. Auch in der Kategorie der mittelgroßen Flächenangebote („300 bis 999 m²“) sind erhebliche Zuwächse von rund 5.500 m² gegenüber 2004 zu verzeichnen. Jedoch konnte der vorjährige Anstieg bei den Kleinstflächen („< 300 m²“) gestoppt werden. Mit ca. 19.500 m² werden in dieser Kategorie nunmehr etwa 1.000 m² weniger als in 2004 angeboten. Da in den letzten Jahren der Umsatz

bei Großflächenanmietungen in Münster in der Regel zwischen 10.000 und 15.000 m² lag und diese Anmietungen zudem größtenteils in Gebäuden mit modernem Neubaustandard realisiert wurden, dürfte in Münster zumindest mittelfristig ein struktureller Leerstandssockel im Altbausegment entstehen. Damit dürfte der hiermit einhergehende Mietpreisdruk für den Großteil der Mietangebote in der Stadt einsteilen bestehen bleiben.

Büroflächenleerstand in der Stadt Münster nach Flächengrößen

Kategorien	im m ² (ca.)	Anteil in %
< 300 m ²	19.500	21,2
300 - 999 m ²	24.500	26,6
1.000 - 3.000 m ²	19.000	20,7
> 3.000 m ²	29.000	31,5
Insgesamt	92.000	100,0

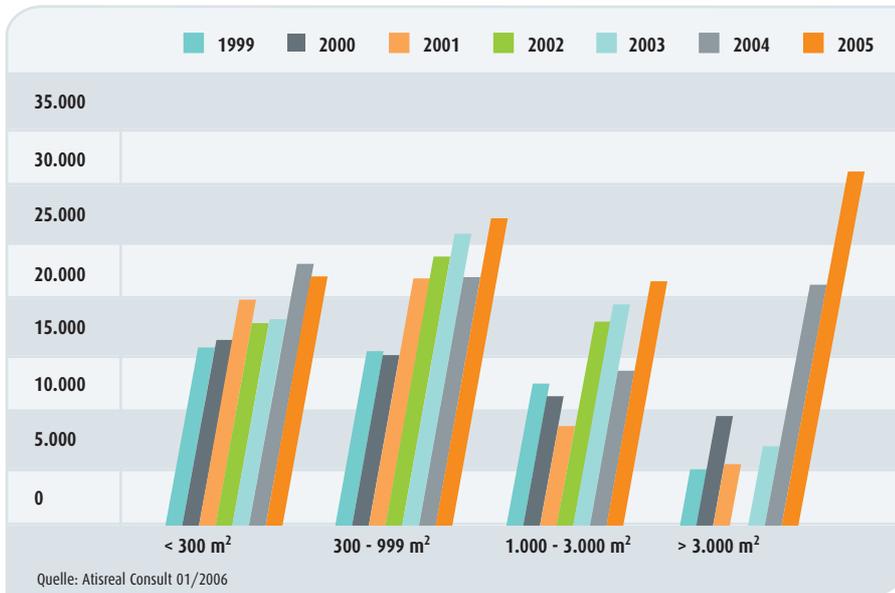
Quelle: Atisreal Consult 01/2006

Büroflächenleerstand in der Stadt Münster nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Fläche im m ² (ca.)	Anteil in %
Mitte	63.500	69,0
West	7.000	7,6
Nord	3.500	3,8
Ost	1.500	1,6
Südost	6.000	6,5
Hiltrup	10.500	11,4
Insgesamt	92.000	100,0

Quelle: Atisreal Consult 01/2006

Entwicklung des Büroflächenleerstandes nach Flächengrößen 1999 bis 2005



Telekom-Projekt aktuell mit Abstand größtes Bauvorhaben

In der Stadt Münster werden aktuell ca. 43.400 m² Bürofläche errichtet. Für den Vermietungsmarkt ist hiervon der weitaus größere Anteil in Höhe von ca. 35.400 m² vorgesehen. Nachdem im letzten Jahr mit dem neuen Regierungspräsidium im Zentrum Nord und dem Erweiterungsbau der GAD in Mecklenbeck größere Eigennutzermaßnahmen abgeschlossen wurden, befinden sich nunmehr etwas kleinere Büroflächen zur Eigennutzung mit dem Erwei-

terungsgebäude der LVM Versicherung an der Sperlichstraße und der Umstrukturierung des alten Regierungspräsidiums am Domplatz im Bau. Der LVM-Neubau wird zudem Mietflächen offerieren. Den mit Abstand größten Bürokomplex lässt zurzeit die Deutsche Telekom AG von den Investoren FOM Future Office Management GmbH und LEG Baden-Württemberg GmbH für sich als Mieter im Zentrum Nord errichten (siehe auch „Büromarkt-Story 2006: Neuer Telekom-Standort im Zentrum Nord“). Die Investoren haben sich in einem viermonatigen

Bieterverfahren durchgesetzt und erstellen für die Deutsche Telekom AG und deren Tochtergesellschaften in Münster seit Anfang diesen Jahres zwei Bürogebäude mit insgesamt ca. 24.000 m² Mietfläche sowie ein Parkhaus. Ab dem 01.04.2007 können die Telekom-Mitarbeiter aus den verschiedenen angemieteten Flächen ins Zentrum Nord umziehen. Einerseits erhält Münster hiermit einen weiteren attraktiven Büroneubau und zudem die langfristige Standortsicherung eines bedeutenden Arbeitgebers in der Stadt. Andererseits wird die



Im Bau befindliche Büroflächen in der Stadt Münster

Stadtbezirk	Gesamtfläche	Davon für den Vermietungsmarkt			Davon für Eigennutzer
		Insgesamt	Bereits vermietet	Noch verfügbar	
Mitte	40.000	32.000	24.000	8.000	8.000
West	3.400	3.400	2.100	1.300	0
Nord	-	-	-	-	-
Ost	-	-	-	-	-
Südost	-	-	-	-	-
Hiltrup	-	-	-	-	-
Insgesamt	43.400	35.400	26.100	9.300	8.000

Quelle: Atisreal Consult 01/2006 Alle Angaben in ca. m² (ca.)

Situation der erhöhten Mietflächenleerstände im Altbausegment von Münster durch die Konzentration der Telekomunternehmen auf einen zentralen Neubaukomplex weiter verschärft. Da die betreffenden Altbauten durchschnittlich weniger flächeneffektiv sind wie das im Bau befindliche Neuprojekt, dürften insgesamt zwischen 25.000 und 30.000 m² Mietflächen zusätzlich sukzessive auf den Münsteraner Vermietungsmarkt kommen.

Insgesamt über 100.000 m² Mietflächen verfügbar – davon etwa 80 % im Altbestand

Das gesamte zur Verfügung stehende Mietflächenangebot (Leerstand + verfügbare Mietflächen im Bau) summiert sich Anfang dieses Jahres in Münster auf ca. 101.300 m². Dies bedeutet einen

Anstieg gegenüber dem Vorjahr um rund 33 % bzw. rund 25.000 m². Der Anteil noch vermietbarer Flächen in aktuell im Bau befindlichen Projekten beträgt allerdings nur ca. 9.300 m².

Da von den ca. 92.000 m² leer stehenden Mietflächen im Bestand auch nur gut 10.000 m² mit den heute üblichen Standards ausgestattet sowie flexibel nutzbar sind, bietet der weitaus größere Anteil der verfügbaren Mietflächen von rund 80 % bzw. rund 80.000 m² in der Regel kaum noch zeitgemäße Zuschnitte und Aufteilungsmöglichkeiten sowie moderne Ausstattungsstandards. Damit wächst in Münster der bereits in den Vorjahren festgestellte Handlungsbedarf hinsichtlich der Revitalisierung von Altbauten weiter an. Ein Beispiel für Revita-

lisierungsprojekte in Münster ist „denk!mal - Das Bürohaus“ an der Schorlemerstraße der CM Immobilien-Entwicklung GmbH. Hier ist der Baubeginn auf den Juni 2006 fixiert, sodass die zukünftigen Mieter die ca. 6.070 m² Büroflächen im Frühjahr 2007 beziehen können.

Aber selbst attraktive und sehr gut gelegene Altbauprojekte haben Probleme, anspruchsvolle Mieter zu finden, die bereit sind, die oftmals hohen Umbaukosten mit entsprechend hohen Mieten zu refinanzieren. Unternehmen mit einem größeren Flächenbedarf entscheiden sich häufiger für neue und moderne Gebäude, sodass mittlerweile auch in Münster bei dem einen oder anderen leer stehenden Altbau über alternative Nutzungsmöglichkeiten nachgedacht wird. So wird beispielsweise bei geeigneten Standortvoraussetzungen und baurechtlicher Genehmigungsfähigkeit ein potentieller Umbau kaum mehr marktfähiger Verwaltungsgebäude zu Wohnkomplexen aufgrund des attraktiven Münsteraner Wohnungsmarktes des Öfteren in Erwägung gezogen.

Verfügbares Büroflächenangebot in der Stadt Münster

Stadtbezirk	In Bau befindliche Flächen in m ² (ca.)		Leerstandsflächen in m ² (ca.)	Verfügbare Flächen in m ² (ca.)
	Insgesamt	davon noch vermietbar		
Mitte	40.000	8.000	63.500	71.500
West	3.400	1.300	7.000	8.300
Nord	-	-	3.500	3.500
Ost	-	-	1.500	1.500
Südost	-	-	6.000	6.000
Hiltrup	-	-	10.500	10.500
Insgesamt	43.400	9.300	92.000	101.300

Quelle: Atisreal Consult 01/2006





Büromarkt-Story 2006: „Neuer Telekom-Standort im Zentrum Nord“

Im Oktober 2005 wurde der mit Abstand größte Mietvertrag des vergangenen Jahres in Münster unterzeichnet. Die Deutsche Telekom AG wird einen Großteil ihrer Münsteraner Aktivitäten in das Zentrum Nord, dem etablierten Entlastungsstandort für großflächige Büroansiedlungen in Münster, verlagern. Auf einem der letzten größeren, noch bebaubaren Grundstücke in diesem Gebiet errichtet eine Investorengemeinschaft, bestehend aus der Heidelberger FOM Future Office Management GmbH und der LEG Baden-Württemberg GmbH, die neue Münsteraner Telekom-Zentrale mit rund 24.000 m² Mietfläche in zwei Bürogebäuden. Ein weiteres Gebäude wird als Parkhaus ca. 422 Stellplätze beinhalten. Zusätzlich werden ca. 100 Stellplätze in der Tiefgarage in einem der beiden Bürogebäude angeboten. Von dem rund 31.000 m² großen Grundstück zwischen Gartenstraße und Anton-Bruchhausen-Straße werden nunmehr rund 18.000 m² auf dem rückwärtigen Teil bebaut, sodass zusätzlich noch rund 13.000 m² in attraktiver Frontlage zur Verfügung stehen – entweder als Erweiterungsfläche für die Telekom oder auch als interessante Ansiedlungsfläche für Drittinvestoren, je nachdem wie sich der künftige Flächen-

bedarf der Telekom entwickelt oder ob sich potentielle Interessenten für eine Nachbarschaft anbieten. Baubeginn für das Großprojekt war bereits Anfang 2006. Der früheste mögliche Umzugstermin für die ersten der rund 1.000 Mitarbeiter aus den verschiedenen angemieteten Flächen in Münster wird ab dem 01.04.2007 sein. Höchstinteressant für diese Projektentwicklung ist das von dem Telekom-Tochterunternehmen Sireo Real Estate Asset Management GmbH, Frankfurt, ausgewählte Bieterverfahren. In diesem Verfahren wurde Sireo von der Frankfurter Niederlassung der Atisreal GmbH erfolgreich unterstützt. Als Aufgabenstellung war einerseits der vorhandene Grundbesitz der Telekom in Münster, Bonn und Darmstadt und andererseits der Wunsch des Unternehmens zu berücksichtigen, die Konzernaktivitäten in diesen Städten künftig vorzugsweise durch Großanmietungen sinnvoll zu bündeln. Hierdurch wurde der Standort Münster Bestandteil eines Gesamtpaketes für ein Investoren-Bieterverfahren, das im Juli 2005 gestartet wurde. Konkret wurden im Fall von Münster das bebaubare Teilgrundstück von rund 18.000 m² in Verbindung mit einer Baugenehmigung und einem Generalmietvertrag

über rund 24.000 m² Büromietfläche angeboten. Der Mietpreis liegt in einer für Neubauten dieser Qualität üblichen Größenordnung. Ferner sollte der benötigte Parkraum geschaffen werden. Die Mietvertragslaufzeit richtet sich nach den Ausbaustandards der Mietflächen für die einzelnen Tochterunternehmen und beträgt auf die Gesamtfläche bezogen etwa hälftig 10 und 15 Jahre. Bezüglich der Flächenkonfiguration wurde flexible Drittverwendungsfähigkeit unterstellt. Das Bieterverfahren endete vier Monate später mit der Beurkundung des Gesamtpaketes und damit auch des Münsteraner Generalmietvertrages im Oktober 2005. Erfolgreich durchgesetzt gegen mehr als dreißig konkrete Bewerbungen haben sich als Konsortium die renommierten Immobilienentwickler FOM und LEG Baden-Württemberg. Die rund 1.000 innerhalb Münsters umziehenden Telekom-Mitarbeiter dürfen sich über einen verkehrstechnisch sehr gut angebundenen Bürostandort u. a. mit Bahnanschluss direkt vor der Tür und moderne Büroräumlichkeiten freuen. Die beiden Bürogebäude werden siebengeschossig mit einer Putzfassade und das Parkhaus fünfgeschossig errichtet. Mit Teppich belegter



Doppel- oder Hohlraumboden, moderne und bedarfsgerechte Beleuchtungskonzepte und Decken, die über integrierte Kühlschlangen angenehme Raumtemperaturen schaffen, gehören zur Standardausstattung. So genannte „offene Bürowelten“ mit flexiblen und teilweise transparenten Wandsystemen sollen die Kommunikation fördern und die gewünschten Synergien der Flächenkonzentration verstärken. Viele, heute noch notwendige Wegstrecken zwischen den Münsteraner Standorten werden hierdurch entfallen. Der Flächenverbrauch pro

Mitarbeiter wird aufgrund der modernen Büroraumkonzeption ohne Einschränkungen für die einzelnen Mitarbeiter wesentlich effizienter. Ab dem Frühjahr 2007 wird sich zwar der bereits heute in der Stadt Münster spürbar angestiegene Leerstand weiter erhöhen, doch dürften die betreffenden Bestandsflächen in der Innenstadt in der Regel durchaus gute Nachvermietungs-chancen haben. Wesentlich wichtiger ist jedoch, dass Münster langfristig als Telekom-Standort mit einer bedeutenden Anzahl an modernen und qualifizierten Arbeitsplätzen gesichert ist.

Büromarkt Münster – Streiflichter 2005 (Teil 1)

Januar

Neues Wahrzeichen für Gievenbeck: Der siebengeschossige Turm des geplanten „Forum Gievenbeck“ soll neues Wahrzeichen des boomenden Stadtteils werden. Das Forum bietet auf 10.000 Quadratmetern Platz für ein Pflegeheim, altengerechte Wohnungen, Arztpraxen, Büros und Geschäfte. Baubeginn ist Herbst 2005.

Februar

LWL baut Medienzentrums: Um seine Kulturpflegeabteilungen an der Fürstenbergstraße zu konzentrieren, baut der Landschaftsverband Westfalen-Lippe für 3,6 Millionen Euro ein „Haus der Technik und Medien“. Geplante Bauzeit für das fünfgeschossige Gebäude: 16 Monate.

Regionalzentrum zieht nach Münster: Nach fünf Jahren in Emsdetten hat das „Regionalzentrum der Westfälischen Provinzialversicherung“ jetzt einen repräsentativen Standort in Münster bezogen. Die Bezirksdirektionen Münster und Rheine genießen den Panoramablick über Münster am Lublinring auf dem ehemaligen Schlachthofgelände.

März

Neubau der GAD fertiggestellt: Rund 15 Millionen Euro hat die Gesellschaft für automatische Datenverarbeitung (GAD) in den Erweiterungsbau an der Weseler Straße investiert. Der IT-Dienstleister für rund 550 Volks- und

Raiffeisenbanken schließt bundesweit vier Firmensitze und bündelt seine Kräfte jetzt ausschließlich am Standort Münster.

April

Neubau der Bezirksregierung übergeben: Mit einem Festakt weiht der NRW Innenminister Fritz Behrens den Neubau der Bezirksregierung ein. Das dreiflügelige Gebäude im Zentrum Nord hat 20 Millionen Euro gekostet und bietet Arbeitsplätze für 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Auswärtige Investoren entdecken Technologiepark:

Die Dortmunder Unternehmensgruppe Derwald investiert in den Standort Münster und plant ein dreigeschossiges Bürohaus im Technologiepark. Künftiger Mieter ist die Tectura AG. Das Software-Unternehmen baut – zwischen Universität und Flughafen – seinen Hauptsitz für Zentral- und Osteuropa aus.

Mai

Shopping-Mall in der City eröffnet: Am ersten Tag strömten rund 50.000 Besucher in die Münster-Arkaden. Das neue Einkaufsparadies in der historischen Altstadt bietet Konsum, Kunst und Kulinarisches auf 14.000 Quadratmetern. Der zweite Bauabschnitt mit weiteren 18.000 Quadratmetern wird im Herbst 2006 eröffnet.

Münsters Vorzüge auf n-tv: Mit einem Fernseh-Werbespot, geschaltet beim Nachrichtensender n-tv, macht Münster als attraktiver Zukunfts-Standort von sich reden. Der Slogan des 30-Sekunden-Spots lautet: Münster – zu gut, um es geheim zu halten.

Neues Lehr- und Seminargebäude: Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW investiert rund 28 Millionen Euro in einen Neubau an der Corrensstraße. Das Lehr- und Seminargebäude wird an die Westfälische Wilhelms-Universität vermietet, die dort die Anorganische und Physikalische Chemie unterbringt.

Juni

Grünes Licht für LVM-Erweiterung: Politik und Verwaltung geben grünes Licht für den Erweiterungsbau der LVM-Versicherung in der Aaseestadt. Die Versicherung will ab Frühjahr 2006 neben ihrem Hauptsitz einen Erweiterungsbau mit 8.800 Quadratmetern Bürofläche errichten.

Mehr Bürofläche für Call-Center: Der Dienstleistungsspezialist buw ist in Münster weiterhin auf Expansionskurs. Für 150 zusätzliche Arbeitsplätze wurde eine Büroetage in der Nähe des Gewerbeparks Loddenheide umgestaltet. Auf 1.260 Quadratmetern Fläche finden drei Großraumbüros Platz.

Nachfrage nach Büroflächen

Telekom-Anmietung sorgt für den höchsten, jemals in Münster erfassten Mietflächenumsatz von 56.000 m²

Münster verzeichnet mit einem Flächenumsatz von rund 56.000 m² in 2005 die höchste in der Stadt jemals erfasste Vermietungsleistung. Im Vergleich zu weiteren ausgewählten B-Standorten liegt Münster damit zum ersten Mal vor Dortmund (ca. 43.000 m²) und gleichauf mit Essen. Mehr vermietet als Münster wurde demgegenüber in Hannover (ca. 70.000 m²), Leipzig

(ca. 84.000 m²) und vor allem in Bremen (ca. 103.000 m²). Das in Münster bisher beste Vermietungsergebnis aus dem Jahre 2003 in Höhe von 36.000 m² ist nunmehr deutlich um 20.000 m² übertroffen worden. Gegenüber dem Vorjahr mit einem Flächenumsatz von rund 32.000 m² ist dies sogar ein Anstieg um 75 %. Entscheidenden Anteil an diesem außerordentlich positiven Gesamtergebnis hat vor allem die Anmietung der Deutschen Telekom AG in Höhe von ca. 24.000 m² im Zentrum Nord. Aber auch

ohne diese Großanmietung hätte Münster mit 32.000 m² Flächenumsatz exakt das Vorjahresergebnis und damit immerhin noch das drittbeste Ergebnis seit 1995 erreicht. Hierfür ist wiederum das bisher beste Ergebnis bei den Vermietungen von Einheiten bis 1.000 m² verantwortlich. Insgesamt rund 25.000 m² – soviel wie noch nie zuvor in dieser Kategorie – sind in kleinen und mittelgroßen Flächen vermietet worden. Damit hat sich der Trend eines stetig anwachsenden Umsatzsockels in Münster weiter verstärkt. Da die meisten Umsätze auf Verlagerungen innerhalb der Stadt zurückzuführen sind, zeugt dies von einer mittlerweile hohen Mobilität der Münsteraner Unternehmen verbunden mit dem Wunsch nach moderneren und kostengünstigeren Mietflächen sowie optimalen Standortbedingungen. Dagegen tragen abgesehen von der Telekom-Anmietung nur wenige weitere Vermietungen von Einheiten über 1.000 m² zum Flächenumsatz bei. Dieser Umstand hat wohl auch verhindert, dass attraktive Projektentwicklungen, wie z.B. das Hochhaus-Projekt "T 14" oder das Projekt „denk!mal – Das Bürohaus“, bisher noch nicht in Bau gegangen sind. Schließlich sind die Realisierungen derartiger Projekte in der Regel von größeren Vorvermietungen abhängig.

Büroflächennachfrage/Vermietungen 1995 bis 2005 in der Stadt Münster

Jahr	bis 1.000 m ²	> 1.000 m ²	Gesamtfläche
1995	9.000	12.000	21.000
1996	9.000	11.000	20.000
1997	8.000	7.000	15.000
1998	9.500	6.500	16.000
1999	15.000	5.000	20.000
2000	11.000	22.000	33.000
2001	17.500	11.500	29.000
2002	15.000	10.000	25.000
2003	19.500	16.500	36.000
2004	22.000	10.000	32.000
2005	25.000	31.000	56.000
Durchschnitt (ca.) 1995 bis 2005	14.500	13.000	27.500

Quelle: Atisreal Consult 01/2006 Alle Angaben in m²

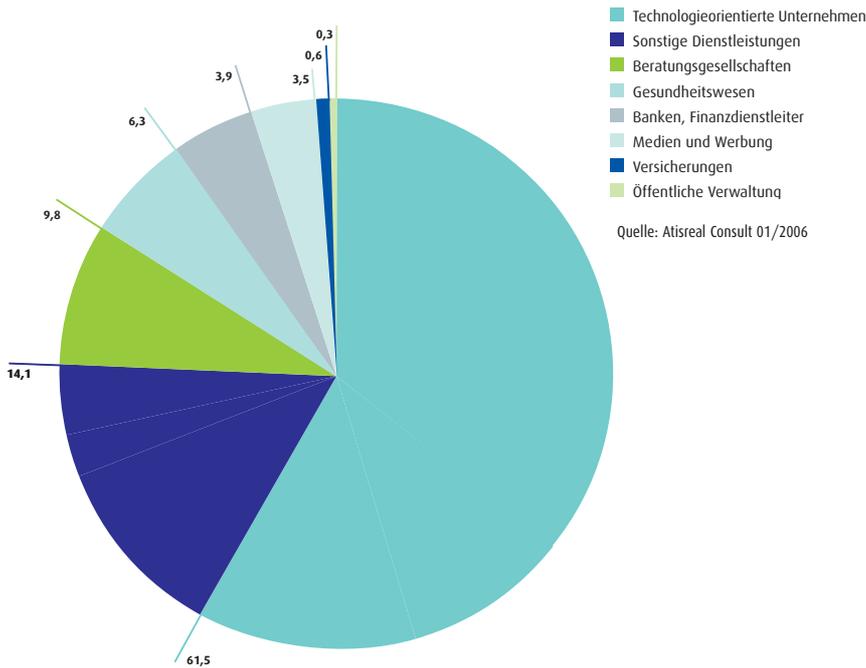
Technologieunternehmen nicht nur wegen der Telekom-Anmietung stärkste Nachfragegruppe in 2005

Infolge der Großflächenanmietung durch die Deutsche Telekom AG beträgt der Anteil der Technologieorientierten Unternehmen am Gesamtvermietungsumsatz 2005 in Münster über 60 % bzw. rund 34.500 m².

Aber auch ohne diese Großvermietung stellen Informations- und Telekommunikationsunternehmen, Softwarehersteller und Internetfirmen die stärkste Nachfragegruppe in der Stadt. An zweiter Position folgen mit einem Anteil von gut 14 % bzw. knapp 8.000 m² Flächenumsatz die



Vermietungen nach Branchen in Münster



Sonstigen Dienstleistungen. In dieser Nachfragegruppe haben vor allem Call Center größere Anmietungen realisiert. Die im vergangenen Jahr am Vermietungsmarkt dominanten Beratungsgesellschaften nehmen nunmehr den dritten Platz mit einem Anteil von knapp 10 % bzw. rund 5.500 m² Flächenumsatz ein. Ferner kann das Gesundheitswesen rund 3.500 m² an Vermietungen bzw. einen nennenswerten Anteil

von gut 6 % verbuchen. Dagegen spielen Banken, Versicherungen, Medien- und Werbefirmen sowie die Öffentliche Verwaltung dieses Mal nur eine untergeordnete Rolle. Bevorzugte Standorte neben dem Zentrum Nord sind bei den Mietern der Technologiepark an der Steinfurter Straße, der Kreativkai im Hafen und das CSC Classical Service Center in Wolbeck gewesen. Der Kreativkai sorgt aufgrund der attraktiven Neubauten

und reizvollen Hafen- bzw. Wasserumgebung weiter für größeres Mieterinteresse. Rund 3.500 m² sind hier in verschiedenen Gebäuden an sieben neue Mieter vermarktet worden. Im Technologiepark sind immerhin etwa 3.000 m² vermietet worden, wovon ca. 2.060 m² auf das im Bau befindliche Projekt der Dortmunder Unternehmensgruppe Derwald entfallen, die hier den Münsteraner Standort für das IT- und Beratungsunternehmen Tectura errichtet. Weitere rund 800 m² sind an drei Mieter im Deilmann-Haus gegangen. Ferner kann der Bürokomplex CSC Classical Service Center in Wolbeck sieben neue Mietverträge mit einem Vermietungsvolumen von insgesamt rund 1.750 m² verbuchen. Letztlich konzentriert sich das Mieterinteresse mit einem Anteil von 75 % bzw. rund 42.000 m² Flächenumsatz vor allem auf den Stadtbezirk Mitte. Dezentrale Standorte sind für Büromieter mit größeren Flächenansprüchen traditionell nur im Falle der schon eingeführten aber wenigen attraktiven Büroobjekten gefragt, wie z.B. das bereits erwähnte Wolbecker CSC Bürocenter, die Speicherstadt in Coerde oder der Deilmann-Park im GML Gewerbepark Loddenheide.

Mietpreisniveau für Büroflächen in der Stadt Münster

Lage	Objektqualität	Mietpreisniveau (EUR/m ² nettokalt)
City	Neubaufflächen / repräsentative Bestandsflächen	9,00 - 11,00
	gut ausgestattete Bestandsflächen	7,00 - 9,00
Cityrand (z.B. Zentrum Nord, Stadtring, Kreativkai, Loddenheide)	gut bis sehr gut ausgestattete Neubaufflächen	8,50 - 10,50
	gut ausgestattete bzw. modernisierte Bestandsflächen	6,50 - 8,50
Nebenlagen/Peripherie	gut ausgestattete bzw. modernisierte Bestandsflächen	5,00 - 7,00
	einfach ausgestattete ältere Bestandsflächen	3,50 - 4,50

Quelle: Atisreal Consult 01/2006

Leerstand drückt Mietniveau, aber Höchstmiets weiter konstant

Das Höchstmietpreisniveau in der Stadt Münster liegt wie im Vorjahr bei rund 11,00 €/m² monatlich nettokalt. Diese Höchstpreise werden jedoch nur in Neubaufflächen mit sehr guter Ausstattung bzw. in sehr repräsentativen Bestandsflächen in der City erzielt. Gut ausgestattete Bestandsflächen sind in der City für moderate Mieten ab 7,00 bis 9,00 €/m² erhältlich. Sonstige Neubaufflächen mit guter Ausstattung werden in der City und am Cityrand zwischen 8,50 und 10,50 €/m² vermietet. Gut ausgestattete oder modernisierte Bestandsflächen lassen sich hier noch zwischen 6,50 und 8,50 €/m² vermarkten.



Büromarkt Münster – Streiflichter 2005 (Teil 2)

Juli

Hotelmarktstudie lotet Chancen aus: Münster ist ein beliebtes Ziel für Städtetouristen und ein aufstrebender Tagungs- und Kongress-Standort. Wegen dieser Zukunftsperspektiven sieht die Münchner PKF hotelexperts GmbH gute Chancen für neue Budget-Hotels und langfristig auch für Drei- oder Vier-Sterne-Hotels.

August

Adelshof wird neu erschaffen: Vis-a-vis des Picasso-Museums, dort wo bis 1943 das Stadtpalais der Familie stand, plant die Familie von Ketteler ein Büro- und Geschäftshaus in bester Citylage – und investiert rund 18 Millionen Euro in den neuen Kettelerschen Hof.

Münster setzt bei PPP neue Maßstäbe: Drei neue Dreifachsporthallen öffnen pünktlich zum Schulstart ihre Türen. Das Besondere daran: Sie gehören einem privaten Investor, der die Hallen in Public Private Partnership (PPP) mit der Stadt Münster gebaut hat und unterhält. Mit dieser neuen Form der Partnerschaft beim Bau öffentlicher Gebäude beweist Münster einmal mehr Innovationsgeist.

September

AGRAVIS investiert in Distributionszentrum: Mit dem Kauf eines 25.000 Quadratmeter großen Grundstücks im verkehrsgünstig gelegenen Gewerbepark Loddenheide

gibt die AGRAVIS Raiffeisen AG den Startschuss für ihr neues Distributionszentrum. Das Unternehmen investiert rund 14 Millionen Euro.

IT-Unternehmen zieht es nach Münster: Weil das IT-Service-Unternehmen acoreus in Neuss nicht ausreichend qualifizierte Fachkräfte finden konnte, siedelt es das Tochterunternehmen TeleFactory in Münster an.

Oktober

Deutsche Telekom investiert in Münster: Zwei private Investoren bauen für die Deutsche Telekom zwei Bürogebäude und ein Parkhaus im Zentrum Nord. Die Baugenehmigung ist bereits erteilt und die Arbeiten sollen noch in diesem Jahr starten.

Hafenviertel weiter auf Wachstumskurs: Zwischen Kreativkai und Albersloher Weg stehen bald wieder Baukräne. Der Verlag Hölker-Coppenrath baut die denkmalgeschützte ehemalige Feuerwache als Verlagshaus aus. Daneben errichtet die PSD-Bank einen Neubau am Albersloher Weg.

November

Brauerei wird Lifestyle-Viertel: Auf dem Gelände der ehemaligen Germania-Brauerei und -Therme plant Architekt Andreas Deilmann den „Germania Campus Münster“. Auf dem Areal des denkmalgeschützten Brauereige-

bäudes entstehen für rund 60 Millionen Euro Wohnungen, Büros, Gastronomie, Freizeit- und Bildungseinrichtungen.

„Cube“ wächst am Kreativkai: Der Abriss eines maroden Lagerhauses am Hafenweg 24 a schafft Platz für „Cube“, das fünfgeschossige Bürohaus der Unternehmensgruppe GOP Architekten und Kaufleute.

NRW.Bank investiert in Münster: Die NRW.Bank bekennt sich zum Finanzplatz Münster und investiert 25 Millionen Euro in die Umgestaltung des Firmensitzes an der Warendorfer Straße. Nach dem Abriss des ehemaligen WestLB-Gebäudes aus den 1950er Jahren entsteht hier ein repräsentativer Neubau.

Dezember

Land gibt 11 Millionen für Startbahn: Das Land NRW beteiligt sich mit 11 Millionen Euro an den Kosten für die Startbahnverlängerung am Flughafen Münster-Osnabrück, der damit zum Interkontinentalflughafen ausgebaut wird. Geplanter Baubeginn: Anfang 2007.

Richtfest bei der Bezirksregierung: Beim Richtfest des zukünftigen „Glaspalastes“ am Domplatz lobte NRW Innenminister Dr. Ingo Wolf die moderne Architektur. Die gründliche Sanierung des Altbaus und die neue Bürgerhalle kosten 18 Millionen Euro.

Somit sind die Durchschnittsmieten wegen des weiter erhöhten Leerstandssockels gegenüber dem Vorjahr um etwa 0,50 €/m² gesunken. Vor allem ältere Objekte in Nebenlagen und an der Peripherie können sich diesem Mietpreisdruck kaum entziehen. Nur noch gut ausgestattete bzw. modernisierte Flächen erzielen in diesen Lagen etwa 5,00 bis maximal 7,00 €/m². Für einfach ausgestattete Bestandsflächen beispielsweise in Gewerbegebieten sind lediglich noch zwischen 3,50 und 4,50 €/m² durchsetzbar.

Münster hält mit einem Höchstmietpreis von 11 €/m² das Niveau anderer B-Standorte

Der in Münster seit 2002 konstant erzielbare Höchstmietpreis von 11,00 €/m² monatlich nettokalt befindet sich in etwa auf dem Niveau anderer ausgewählter B-Standorte in Deutschland. Leipzig liegt in den letzten Jahren stets etwas darunter bei 10,70 €/m², während in Essen der Höchstmietpreis von 13,60 €/m² in 2002 auf nur noch 11,20 €/m² in 2005 gefallen ist. Dortmund und Bremen verzeichnen aktuell gleichauf mit 12,00 €/m² ein etwas höheres Niveau als in Münster, während Hannover mit

12,50 €/m² den vergleichsweise höchsten Mietpreis aufzeigen kann. Betrachtet man die Entwicklung bei den B-Standorten seit 1999, so kann Münster mit einem Anstieg von 10,25 €/m² auf 11,00 €/m² bzw. von 7,3 % auf die vergleichsweise höchste relative Zunahme bis 2005 verweisen, gefolgt von Bremen mit einem Anstieg von 6,7 % (11,25/12,00 €/m²). Die diesbezüglich schlechteste Bilanz in diesem Zeitraum weist Essen mit einem Rückgang von 12,5 % (12,80/11,20 €/m²) auf. Moderate Steigerungen verzeichnen Leipzig mit 4,9 % (10,20/10,70 €/m²) und Dortmund mit 4,3 % (11,50/12,00 €/m²).

Marktperspektiven

Konkretes Projektvolumen unverändert bei rund 75.000 m² Mietfläche

Projektentwicklungen mit dem Schwerpunkt Büromietflächen sind in Deutschland schon seit einigen Jahren nur schwer auf den Markt zu bringen. Da normalerweise der Fremdfinanzierungsanteil wesentlich höher ist als der Eigenkapitaleinsatz, benötigen die Projekte aufgrund der mittlerweile restriktiveren Finanzierungsvoraussetzungen in der Regel nennenswerte Vorvermietungen von mindestens 50 % der Gesamtmietfläche bzw. des Ertragspotenzials. Auch in Münster fehlen einigen attraktiven Projekten bisher die notwendigen Mietvertragsabschlüsse, sodass es zu Verschiebungen bzw. darüber hinaus zu keinen weiteren konkreten Bürovorhaben kommt. Das gesamte Flächenvolumen bezüglich konkreter Projekte liegt damit unverändert bei rund 75.000 m².

Hierbei handelt es sich u. a. um das Projekt „denk!mal – Das Bürohaus“ (ca. 6.070 m²) der CM Immobilien-Entwicklung GmbH, den 2. Bauabschnitt des „Deilmann Parks“ (ca. 10.200 m²) im GML Gewerbepark Loddenheide sowie das 14geschossige Hochhausprojekt „T 14“ der BWN auf dem ehemaligen TÜV-Areal an der Ecke York-Ring / Steinfurter

Straße (ca. 7.000 m²). Ferner befinden sich am Kreativkai drei weitere Vorhaben mit insgesamt rund 5.000 m² Büromietfläche in der konkreten Planung. Ein in der Stadt viel beachtetes Projekt stellt außerdem das multifunktionale Vorhaben der Harpen AG auf dem Parkplatz Stubengasse dar, worin ebenfalls rund 5.000 m² Büromietfläche angeboten werden sollen. Ferner stehen noch zwei weitere alte Speicher mit jeweils rund 4.000 m² Nutzfläche für neue Büromieter in der Speicherstadt im Stadtteil Coerde zur Verfügung. Die WLV GmbH könnte bei entsprechender Nachfrage damit eines der zuletzt größten Revitalisie-

rungsprojekte innerhalb Nordrhein-Westfalens zur Vollendung bringen. Schließlich gehen die Planungen der Sparda-Bank bzw. deren Tochtergesellschaft SMS Projekt-Consult GmbH für den spektakulären Doppelturm mit 18 bis 20 Geschossen im Zentrum Nord voran. Zurzeit läuft noch das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan. Vermutlich wird das Gesamtprojekt eine Größe von 18.000-20.000 m² haben. Das Zentrum Nord soll hierdurch künftig ein eigenes Zentrum mit einem zentralen Platz zwischen Sparda-Bank, KOM-Center und dem neuen Regierungspräsidium erhalten.





Leerstand wird die Mietpreise weiterhin auf moderatem Niveau halten

Mit dem erhöhten Leerstand von 92.000 m² dürfte ein Großteil der vakanten Altbauflächen mittlerweile auf dem Markt sein. Für 2006 sind zusätzliche größere Flächenleerstände in Münster nicht zu erwarten. Ab dem Frühjahr 2007 werden dann die sukzessive von der Telekom leer gezogenen Mietflächen in einem Umfang zwischen 25.000 und 30.000 m² hinzukommen und den bereits vorhandenen Druck auf die Mietpreise sicherlich aufrechterhalten. Da nicht davon auszugehen ist, dass nunmehr in Münster in jedem Jahr ähnlich große Einzelanmietungen wie im Falle der Telekom realisiert werden können, dürfte das Vermietungsvolumen wieder unter 40.000 m² fallen, zumal tendenziell die Großflächennachfrage insgesamt weiter verhalten ist. Aufgrund des nennenswerten Sockelleerstands dürfte ferner das heutige moderate Mietpreisniveau wohl noch etwas länger Bestand haben. Attraktive Neubauprojekte werden demgegenüber auch künftig gute Vermarktungschancen besitzen, da solche Flächen für die in Münster stark vertretenen IT- und Beratungsunternehmen besonders attraktiv sind. Signifikant höhere Top-Mietpreise über 11 €/m² dürften dennoch kaum erzielbar sein.

Weitere Neuprojekte vor allem an etablierten Standorten außerhalb der City möglich

In Münster besteht vor allem an den bereits etablierten Bürostandorten außerhalb der City, wie beispielsweise im Zentrum Nord, im GML Gewerbepark Loddenheide, im Technologiepark sowie im Hafengebiet, ein großes Angebot an Projektideen und an den hierfür notwendigen Grundstücken. Bis zu 150.000 m² Bürofläche

könnten zusätzlich auf den Markt kommen, wenn hierfür eine konkrete Nachfrage bestünde. Insgesamt befinden sich ca. 12 Projekte mit so genannten „Potenzialflächen“ für den Büromietungsmarkt Münster in den ersten Planungsphasen. Zudem werden derzeit weitere Baugrundstücke an neuen Standorten vorbereitet, so z.B. am Kreativkai Ost im Hafengebiet und hiervon weiter südlich größere Entwicklungsareale am Albersloher Weg. Die Flächen sind Teilbestand eines Masterplanes

der Stadt Münster für die „Stadthäfen Münster“. Letztlich werden aber auch intelligente Konzepte für zahlreiche, nur schwierig vermarktete Altbaubestände, insbesondere im Bahnhofsbereich, benötigt, um die City auch künftig nicht nur als attraktiven Einzelhandels- sondern auch als interessanten Bürostandort weiterzuentwickeln.

Projektplanungen in der Stadt Münster

Konkrete Projekte mit Mietflächen:	u.a. - „denk!mal - Das Bürohaus“ (CM) - „T-14“ - Yorkring (BWN) - Kreativkai (3 Projekte) - Loddenheide - Deilmann Park (2. BA) - Speicherstadt Nord (WLV GmbH) - Stubbengasse (Harpen AG)
Büroflächen für den Vermietungsmarkt:	ca. 75.000 m²
Konkrete Projekte für den Eigennutzer:	u.a. - Kreativkai - Cube / MS-Projekt - Sentmaringer Weg - IHK Erweiterung - Haus Sentmaring - „Arbeiten im Park“ - Loddenheide - „Arbeiten im Park“
Büroflächen für Eigennutzer:	ca. 10.000 m²
Mögliche Projektentwicklungen	ca. 12 Projekte, die in der Regel erst bei ausreichender Vorvermarktung realisiert werden sollen, u.a. an den Standorten - GML Gewerbepark Loddenheide - Zentrum Nord - Technologiepark - Kreativkai - Innenstadt
Potenzialflächen für den Vermietungsmarkt:	ca. 140.000 - 150.000 m²

Quelle: Atisreal Consult 01/2006



Fazit / Ausblick

Der Büromarkt Münster hat in 2005 das mit Abstand höchste jemals erfasste Vermietungsergebnis von 56.000 m² erzielt. Damit liegt Münster zum ersten Mal vor Dortmund (rund 43.000 m²) und gleichauf mit Essen. Aber auch ohne die Großanmietung der Telekom (24.000 m²) hätte Münster das Vorjahresergebnis von 32.000 m² Flächenumsatz exakt erreicht. Nicht nur aufgrund der Telekom-Anmietung stellen die Technologieorientierten Unternehmen, wie z.B. Informations- und Telekommunikationsunternehmen, Softwarehersteller und Internetfirmen, dieses Mal in Münster die stärkste Nachfragegruppe. An zweiter Stelle folgen die Sonstigen Dienstleistungen, die vor allem von einer größeren Flächenachfrage durch Call Center profitieren. Die im vergangenen Jahr noch dominanten Beratungsgesellschaften nehmen an dritter Stelle liegend wieder eine bedeutende Marktposition ein. Bevorzugte Standorte sind in Münster neben dem Zentrum Nord insbesondere der Technologiepark und der Kreativkai im Hafen, wo – verbunden mit attraktiven Lagevoraussetzungen – Neubauten und neue Projekte die heutigen Flächenansprüche der Unternehmen erfüllen. Demgegenüber ist der Leerstand auf rund 92.000 m² angewachsen. Die Leerstandsrate

stieg von 3,6 auf 4,7 %. Sie liegt damit wesentlich niedriger als in den meisten bedeutenden Büro- und Verwaltungszentren Deutschlands und etwa auf dem Niveau anderer B-Standorte. In Münster verzeichnen vor allem größere Altbaukomplexe im Bahnhofsbereich erhebliche Leerstände, sodass die Großflächenangebote über 1.000 m² und über 3.000 m² überproportional zugenommen haben. Bei den im Bau befindlichen Büroobjekten stehen zudem noch ca. 9.300 m² an vermietbaren Flächen zur Verfügung. Das höhere Angebotsvolumen wirkt sich naturgemäß auch auf das Mietpreisniveau aus. Zwar erzielen moderne und flächeneffiziente Neubauten sowie repräsentative Altgebäude mit sehr guter Ausstattung weiterhin Höchstmieten bis zu 11,00 €/m² nettokalt, doch geraten Bestandsflächen mit Basisausstattung weiter unter Druck. Mietpreise zwischen 5,00 und 8,50 €/m² nettokalt je nach Lage und Ausstattung sind hierfür üblich. Auch diesbezüglich reiht sich Münster in die Kategorie der B-Standorte nahtlos ein. So liegen die aktuellen Höchstmieten beispielsweise in Dortmund (ca. 12,00 €/m²) und Essen (ca. 11,20 €/m²) nur unwesentlich höher. Da kurzfristig nur noch ein überschaubares Mietflächenkontingent bei den Neubauten zur Ver-

fügung steht, sollte es in 2006 gelingen, wieder vermehrt Altbauflächen mit marktgängiger Ausstattung zu vermieten, sodass der Leerstand in Münster eher stabil bleiben oder sogar etwas abgebaut werden dürfte. Demgegenüber wird – wie in anderen deutschen A- und B-Bürostandorten – auch in Münster ein beachtlicher Sockelleerstand an kaum mehr marktgängigen Altbüroflächen entstehen. Doch wird dieser „strukturelle Leerstand“ kaum noch marktrelevant werden, sodass attraktive und flächeneffiziente Alt- wie Neubauten bei dem mittlerweile stetig über 30.000 m² liegenden Vermietungsvolumen weiterhin einen überdurchschnittlichen Mietpreis in Münster erzielen dürften.



**Wirtschaftsförderung
Münster GmbH**

D-48127 Münster
Tel.: +49 251 68642-0
Fax: +49 251 68642-19
info@wfm-muenster.de
www.wfm-muenster.de

Impressum

Herausgeberin: Wirtschaftsförderung Münster GmbH

Verantwortlich: Dr. Thomas Robbers

Design: www.landadesigner.de

Text: Atisreal Consult GmbH, Edith Hettwer

Abbildungen: heyen+lipross, SIREO, LANDA Designer

