



Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

Büromarktstudie 2008

Münster übertrifft sich selbst





Büromarkt Münster in der Kurzübersicht

Marktanalyse 2007

Büroflächenbestand	2,01 Mio. m ²
Vermietungsergebnis	62.000 m ²
Leerstand	114.000 m ²
Leerstandsquote	5,7 %
Fertigstellung neuer Büroflächen	40.000 m ²

Mietpreisniveau:

Neubauf Flächen nach Lage	9,00 - 11,00 €/m ²
Repräsentative City-Objekte	bis 12,50 €/m ²
Peripherie	3,00 - 5,50 €/m ²

Hauptnachfrage von:

- Öffentlicher Sektor
- Beratungsgesellschaften
- Technologieunternehmen
- Gesundheitswirtschaft
- Sonstige Dienstleistungen

Projektplanungen:

Konkrete Projekte mit Mietflächen	ca. 56.500 m ²
Konkrete Projekte für Eigennutzer	ca. 10.000 m ²
Potenzialflächen für den Vermietungsmarkt	ca. 95.000 m ²

Glossar

Vermietungsergebnis

Zum **Vermietungsergebnis** zählen die Flächen, die bis zum 31.12.2007 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.

Mieten

Die **Mieten** beziehen sich auf Verträge, die im Jahr 2007 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 31.12.2007 beziehbar waren. Dazu gehören außerdem bis zum 31.12.2007 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.

Büromarkt Münster mit Rekordergebnis beim Mietflächenumsatz

Der Büromarkt Münster verzeichnet in 2007 infolge einer regen Nachfrage über die gesamte Marktbreite hinweg ein neues Rekordergebnis mit einem Mietflächenumsatz von 62.000 m². Die lebhaftere Nachfrage geht einher mit zahlreichen im Bau bzw. Umbau befindlichen Projekten. Nur im Jahr 2005 war – bedingt durch die Großanmietung der Deutschen Telekom AG von ca. 24.000 m² im Zentrum Nord – das Ergebnis mit insgesamt 56.000 m² in einer ähnlichen Größenordnung angelangt. In 2007 haben jedoch sowohl zahlreiche Vermietungen in kleinen bis mittleren Flächeneinheiten als auch verschiedenste Großanmietungen zum Rekordergebnis beigetragen.

Der Büroflächenbestand erhöhte sich durch die rege Bautätigkeit um rund 40.000 m² auf nunmehr ca. 2.010.000 m². Aber auch der Leerstand ist vor allem durch die ehemaligen Telekom-Flächen auf ca. 114.000 m² weiter angewachsen. Mit rund 12.000 m² bzw. 11,8 % stieg er jedoch geringer an, als zu befürchten war. Dennoch ist das Thema „Revitalisierung von nicht mehr marktgängigen Büroflächen“ ebenfalls in der Stadt Münster in den Fokus gerückt. Im Vergleich zu anderen bundesdeutschen Bürozentren liegt die Leerstandsrate in Münster mit 5,7 % nunmehr über den Werten von z.B. Essen mit 4,8 %, Hannover mit 4,3 %, Dortmund mit 4,0 % und Bremen mit nur noch 3,1 %, aber unter den

Werten von beispielsweise Hamburg mit 6,3 %, Berlin mit 8,2 %, Köln mit 8,7 %, München mit 9,6 % und Düsseldorf mit 10,9 %.

Die nachhaltige Verbesserung der gesamtwirtschaftlichen Lage führte auch in Münster zu einer verstärkten Vermietungsleistung vor allem in erst kürzlich fertig gestellten attraktiven Neu- und Umbauprojekten. Darüber hinaus sind aktuell nur noch ca. 7.600 m² bei den in Bau befindlichen Projekten unvermietet bzw. ca. 11.350 m² bereits vor Fertigstellung vergeben. Ca. 33.750 m² werden derzeit von Eigennutzern errichtet. Die Nachfragestruktur ist in Münster wie in den Vorjahren wiederum breit aufgestellt. In 2007 sorgten vor allem der Öffentliche Sektor, die Beratungsgesellschaften und Technologieorientierten Firmen für hohe Mietflächenumsätze. Dazu waren noch Unternehmen aus der Gesundheitswirtschaft und Sonstige Dienstleistungen am Mietflächenmarkt stark vertreten.

Der Höchstmietpreis ist nochmals um 0,50 €/m² auf nunmehr 12,50 €/m² monatlich nettokalt gestiegen. Damit rangiert Münster auch in 2008 auf einer Stufe mit anderen ausgewählten B-Standorten in Deutschland. So erreichen Hannover und Bremen ebenfalls Top-Mieten von 12,50 €/m². Essen und Dortmund liegen mit 12,80 €/m² bzw. 13,00 €/m² leicht darüber. Im Durchschnitt erzielen Neubauf Flächen bzw. modernisierte und repräsentative Altbauflächen in der Münsteraner City rund 11,00 €/m². Für modernisierte Stan-

dardflächen werden in guten Lagen in der Spitze allerdings nur noch bis zu 8,00 €/m² und durchschnittlich 6,50 €/m² gezahlt.

Die Ausdifferenzierung unterschiedlicher Mietpreinsniveaus für attraktive Neu- und Umbauten einerseits und für Standardflächen im Bestand andererseits ist entsprechend fortgeschritten. Unmoderne Flächen sind trotz günstiger Mietpreisangebote kaum noch marktgängig.

Die vorliegende Büromarktstudie 2008 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. Entsprechend aufschlussreich können die neuen Daten aus dem Jahre 2007 im Zusammenhang der vergangenen Jahre bewertet werden. Die 2003 begonnene Reihe „Münsteraner Büromarkt-Story“ wird in diesem Jahr mit einem Rückblick auf „10 Jahre Berichterstattung Büromarkt Münster“ fortgesetzt.

Die Wirtschaftsförderung Münster GmbH dankt an dieser Stelle dem internationalen Immobilien-Beratungsunternehmen Atisreal Consult GmbH, Berlin, für die Erarbeitung und Analyse der vorliegenden Ergebnisse.



Marktanalyse – Angebot an Büroflächen

Büroflächenbestand erstmals über 2 Mio. m²
 Münster kann für das vergangene Jahr ein überdurchschnittlich hohes Baufertigstellungsvolumen vermelden. Inklusive der für Büroflächen durchgeführten Umbauten wurden rund 40.000 m² bezugsfertige Neubaufächen registriert. Der Büroflächenbestand wuchs damit auf rund 2.010.000 m². Aufgrund des überproportional gestiegenen Leerstands auf rund 114.000 m² erhöhte sich die Leerstandsrate in der Stadt dennoch von 5,2 auf 5,7 %. Damit nähert sich Münster weiter den großen deutschen Bürozentren an. So wurden an den wichtigsten neun Bürostandorten im Jahr 2007 etwa 14,5 % mehr Bürofläche umgesetzt als im Vorjahr. Das Leerstandsvolumen verringerte sich dadurch insgesamt um rund 3,5 %. Bis auf München, wo die Leerstandsrate von 8,8 auf 9,6 % stieg, konnten alle übrigen Städte ihre Leerstandsrate reduzieren, beispielsweise Stuttgart von 5,5 auf 5,0 %, Hamburg von 6,6 auf 6,3 %, Berlin von 8,3 auf 8,2 %, Köln von 10,0 auf 8,7 % und Düsseldorf

von 11,7 auf 10,9 %. Bei differenzierter Betrachtung verringerte sich allerdings nur der Leerstand mit moderner Ausstattung, und zwar um ca. 14 %, während die unsanierten Leerstandsflächen um 10 % zunahmen. Der weitere Anstieg der Leerstandsrate in Münster ist in erster Linie auf die hohen Zuwächse von kürzlich erst leer gezogenen und noch unsanierten ehemaligen Telekom-Flächen zurückzuführen. Im Verhältnis zu einigen ausgewählten B-Standorten liegt die Leerstandsrate in Münster nunmehr über den Werten von Essen mit 4,8 %, Hannover mit 4,3 %, Dortmund mit 4,0 % oder Bremen mit nur 3,1 %.

Leerstand steigt um ca. 12.000 m² auf rund 114.000 m²

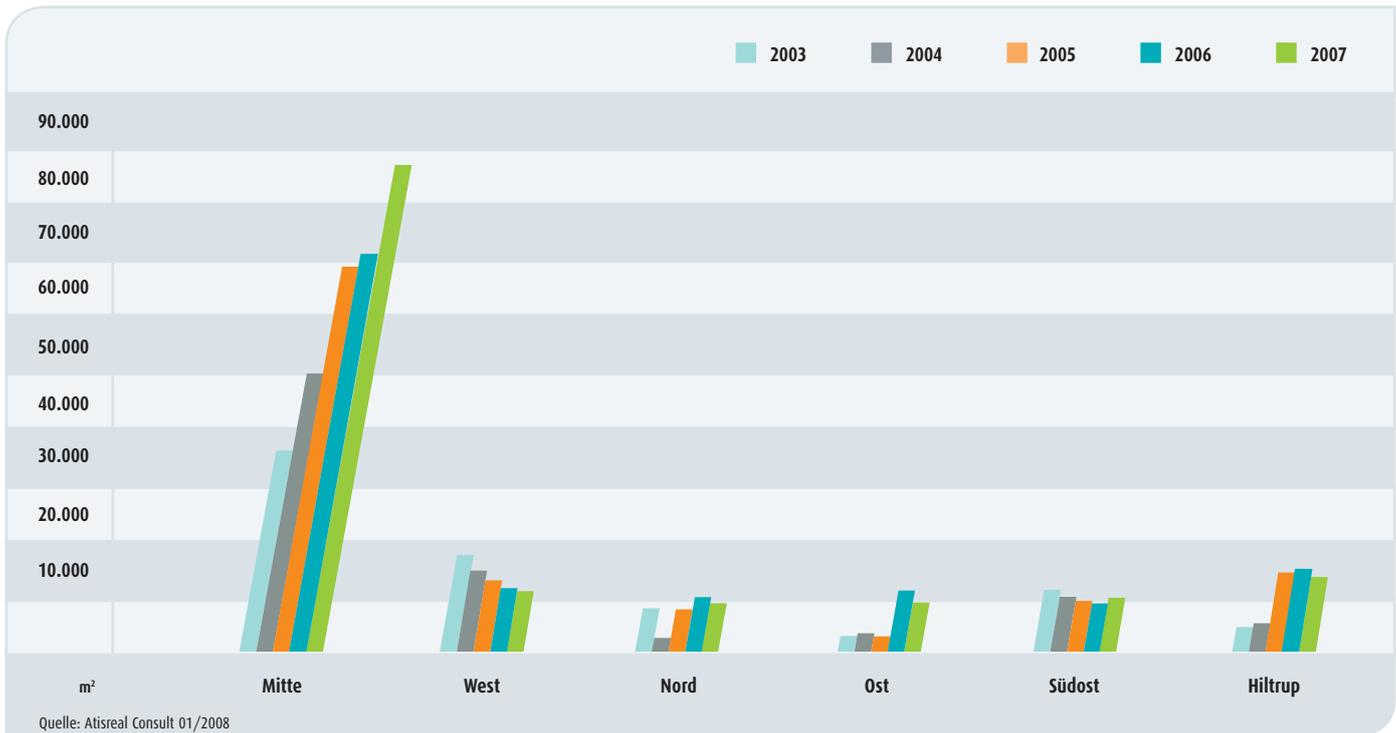
In der Stadt Münster ist der Büroleerstand im vergangenen Jahr um ca. 12.000 m² auf rund 114.000 m² gestiegen. Damit ist der Leerstandszuwachs jedoch niedriger ausgefallen als befürchtet. Immerhin sind allein durch den Umzug

verschiedener Telekom-Geschäftsbereiche in den Neubau im Zentrum Nord rund 30.000 m² ältere Mietflächen an anderen Standorten innerhalb der Stadt leer gezogen worden. Dies bedeutet, dass der rege Vermietungsumsatz nicht nur auf Neubauten, sondern auch verstärkt auf leere Bestandsflächen entfallen ist. So ist der spürbare Angebotsanstieg bei Großflächen von über 3.000 m² teilweise von nennenswerten Absorptionen in den Kategorien der unter 1.000 m² großen Flächeneinheiten kompensiert worden. Insgesamt nahm das Angebot von größeren gegenüber kleineren Flächen im Altbestand deutlich zu. Dieser Trend ist an vielen anderen deutschen Bürostandorten ebenfalls zu beobachten. Trotz steigender Vermietungszahlen können Leerstände mit weniger marktgängigen Standards kaum noch abgebaut werden. Vielmehr erhöhen sich diese Leerstände vor allem infolge größerer leer gezogener Altbestände kontinuierlich. Dieser so genannte „Sockelleerstand“ wird von potenziellen Mietinteressenten in der Regel nur nach einer grundlegenden Sanierung und mit neuer und moderner Ausstattung und Flexibilität akzeptiert. Münster hat diesbezüglich den Vorteil, dass sich solche größeren Leerstände zumeist im Bezirk Mitte in durchaus guten Bürolagen befinden. So beschränkt sich der Leerstandsanstieg nahezu ausnahmslos auf den Bezirk Mitte, d.h. auf zentrale bzw. zentrumsnahe Lagen. Lediglich im Bezirk Südost sind gegenüber dem Vorjahr ebenfalls noch leichte Zuwächse zu verzeichnen. Der Bezirk Mitte weist nunmehr mit rund 82.500 m² fast drei Viertel aller Leerstände im Stadtgebiet auf, wobei vor allem in und um den Bahnhofsbereich und neuerdings infolge der Telekom-Umzüge im Bereich " Friedrich-Ebert-Straße, Dahlweg, Scheibenstraße" größere Angebote auf den Büromarkt drücken. Die übrigen Bezirke konnten die Leerstände demgegenüber wieder etwas abbauen.

Büromarktentwicklung in Münster 1998-2007



Entwicklung des Büroflächenleerstandes in den Münsteraner Stadtbezirken 2003 bis 2007



Leerstandszunahme vornehmlich bei Großflächen

Die Leerstandszunahme gegenüber 2006 um ca. 12.000 m² von rund 102.000 m² auf rund 114.000 m² ist vornehmlich auf Zuwächse in der Flächenkategorie „> 3.000 m²“ zurückzuführen. Der Anteil dieser Kategorie am Gesamtleerstand stieg um ca. 16.500 m² von ca. 28.000 m² auf ca. 44.500 m² bzw. auf 39 %. Ferner erhöhte sich der Anteil mittelgroßer Flächen (Kategorie „1.000 bis 3.000 m²“) um ca. 4.500 m² auf ca. 26.000 m² bzw. 22,8 %. Leerstehende Großflächen haben in

Münster nunmehr einen Anteil am Gesamtleerstand von fast zwei Dritteln. Kleine und mittlere Flächen von unter 1.000 m² verringerten sich demgegenüber um rund 9.000 m². Rund 40 % bzw. etwa 44.000 m² des gesamten Leerstands befinden sich in sanierten Bestandsflächen, d.h. rund 70.000 m² betreffen zurzeit Flächen in unsaniertem bzw. weniger marktgängigem Zustand. Ohne grundlegende Sanierungen werden diese Flächen und Gebäude nur schwer vermarktbar sein.

Auch relativ günstige Mietpreisangebote führen kaum dazu, dass dieser Sockelleerstand spürbar abgebaut wird. Sollten diesbezüglich keine nennenswerten Sanierungsmaßnahmen eingeleitet werden, wird sich die an vielen deutschen Bürostandorten mittlerweile zu beobachtende Differenzierung zwischen sanierten und höherwertigen Angeboten auf der einen sowie kaum marktgängigen Flächen auf der anderen Seite auch in Münster verstetigen.

Büroflächenleerstand in der Stadt Münster nach Flächengrößen

Kategorien	Fläche in m ² (ca.)	Anteil in %
< 300 m ²	15.500	13,6
300 - 999 m ²	28.000	24,6
1.000 - 3.000 m ²	26.000	22,8
> 3.000 m ²	44.500	39,0
Insgesamt	114.000	100,0

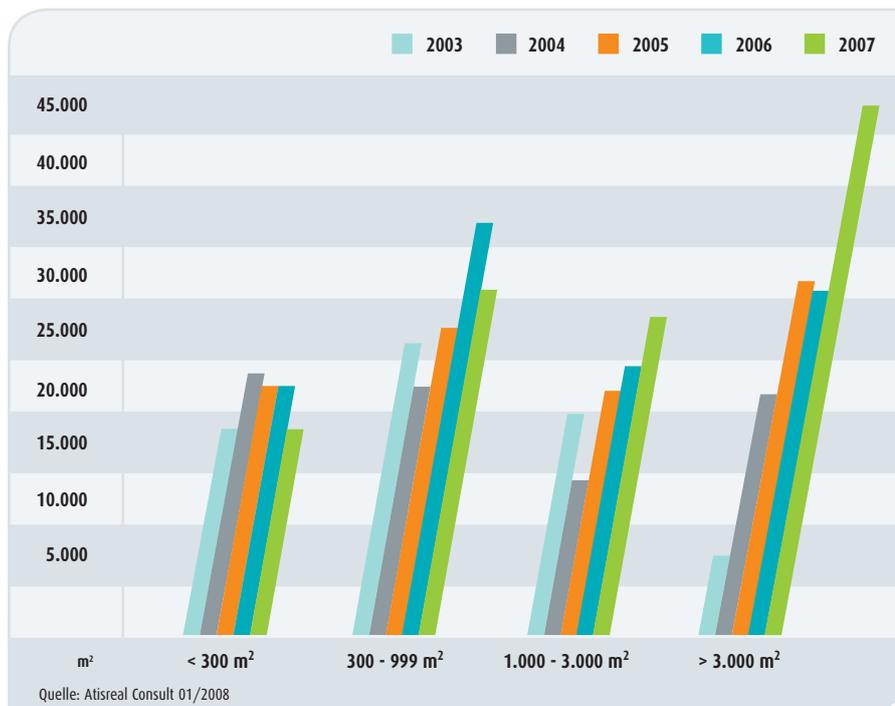
Quelle: Atisreal Consult 01/2008

Büroflächenleerstand in der Stadt Münster nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Fläche in m ² (ca.)	Anteil in %
Mitte	82.500	72,4
West	5.500	4,8
Nord	4.500	3,9
Ost	5.500	4,8
Südost	7.000	6,1
Hilstrup	9.000	7,9
Insgesamt	114.000	100,0

Quelle: Atisreal Consult 01/2008

Entwicklung des Büroflächenleerstandes nach Flächengrößen 2003 bis 2007



Hoher Anteil von Eigennutzermaßnahmen und Vorvermietungen bei aktuellen Bauprojekten

In der Stadt Münster befinden sich Anfang 2008 ca. 52.700 m² Bürofläche im Bau. Für den Vermietungsmarkt sind hiervon ca. 18.950 m² vorgesehen, wobei nur noch ein geringer Anteil von ca. 7.600 m² verfügbar ist, da ca. 11.350 m² bereits vor Fertigstellung der Gebäude vermietet werden konnten. Der restliche und überwiegende

Anteil von ca. 33.750 m² Bürofläche entfällt auf Baumaßnahmen für Eigennutzer. Das derzeit größte Eigennutzerprojekt in der Stadt Münster errichtet die NRW-Bank mit rund 13.000 m² Nutzfläche an der Warendorfer Straße. Bis Herbst 2009 soll der siebengeschossige Neubau hinter dem denkmalgeschützten Altbau an der Friedrichstraße bezugsfertig sein. Ferner wird Mitte diesen Jahres die PSD-Bank ihr neues Domizil am Hafensplatz bzw. am Eingang zum Kreativkai beziehen.

Von den gut 4.000 m² Büroflächen wird die PSD-Bank rund 2.800 m² selbst nutzen. Die übrigen, zur Vermietung anstehenden Flächen waren zum Jahreswechsel bereits zu ca. 80 % vergeben. Auch die LVM Versicherungen sehen in ihrem Ergänzungsbau an der Sperlichstraße, der ab Spätsommer 2008 bezugsfertig sein soll, eine geteilte Flächennutzung mit rund 6.500 m² für sich selber und etwa 1.500 m² zur Fremdanmietung vor.



Im Bau befindliche Büroflächen in der Stadt Münster

Stadtbezirk	Gesamtfläche	Davon für den Vermietungsmarkt			Davon für Eigennutzer
		Insgesamt	Bereits vermietet	Noch verfügbar	
Mitte	46.000	13.000	6.500	6.500	33.000
West	750	0	0	0	750
Nord	2.450	2.450	2.450	0	0
Ost	-	-	-	-	-
Südost	3.500	3.500	2.400	1.100	0
Hiltrup	-	-	-	-	-
Insgesamt	52.700	18.950	11.350	7.600	33.750

Quelle: Atisreal Consult 01/2008 Alle Angaben in ca. m²

Kaum noch Mietflächen in Neu- und Umbau- projekten verfügbar

Das gesamte zur Verfügung stehende Mietflächenangebot (Leerstand + Verfügbare Mietflächen im Bau) summiert sich Anfang diesen Jahres in Münster auf rund 121.600 m². Gegenüber dem vergangenen Jahr ist das Gesamtangebot damit in etwa gleich groß geblieben. Während in 2007 noch zahlreiche Neu- und Umbauprojekte größere Mietflächenkontingente anboten, ist dieser Anteil in-

zwischen stark zurückgegangen. Lediglich ca. 7.600 m² Mietfläche sind noch in den im Bau befindlichen Projekten erhältlich, d.h. ca. 11.350 m² konnten bereits vor Fertigstellung der Gebäude vermietet werden. In 2007 waren zum gleichen Zeitpunkt noch rund 22.000 m² in Bauprojekten unvermietet. Damit ist in Münster das Angebot an kurzfristig beziehbaren Neubaufächen spürbar geringer geworden. Auf der anderen Seite führt dies aktuell zu guten Vermarktungschancen für

leer stehende sanierte bzw. modernisierte und marktgängige Bestandsflächen. Diese Situation könnte also erstmals seit Jahren in Münster dazu führen, dass der Leerstand spürbar reduziert werden kann. Darüber hinaus dürften konkrete Neubauprojekte weiterhin gute Vorvermietungsbedingungen vorfinden.

Verfügbares Büroflächenangebot in der Stadt Münster

Stadtbezirk	In Bau befindliche Flächen		Leerstandsflächen	Verfügbare Flächen
	Insgesamt	davon noch vermietbar		
Mitte	46.000	6.500	82.500	89.000
West	750	0	5.500	5.500
Nord	2.450	0	4.500	4.500
Ost	0	0	5.500	5.500
Südost	3.500	1.100	7.000	8.100
Hiltrup	0	0	9.000	9.000
Insgesamt	52.700	7.600	114.000	121.600

Quelle: Atisreal Consult 01/2008 Alle Angaben in ca. m²



Büromarkt-Story 2008: 10 Jahre Berichterstattung Büromarkt Münster



Der Büromarkt Münster hat in den vergangenen zehn Jahren eine außerordentlich dynamische Entwicklung genommen. So stiegen der Mietflächenumsatz von ca. 16.000 m² auf ca. 62.000 m² (nahezu + 300 %) und der Büroflächenbestand um ca. 238.000 m² von rund 1,77 auf rund 2,01 Mio. m² (+ 13,4 %). Allerdings wuchs auch der Leerstand auf das heutige Niveau von ca. 114.000 m², sodass die Leerstandsrate mittlerweile bei 5,7 % liegt. Die Top-Miete beträgt aktuell 12,50 €/m² monatlich nettokalt, während in 1998 nur maximal 10,25 €/m² erzielbar waren. Damit steht Münster mittlerweile auf einer Stufe mit anderen B-Standorten, wie z.B. Dortmund, Essen, Bremen und Hannover.

Atisreal Consult analysiert den Büromarkt Münster bereits seit 1995. Seit dem Jahreswechsel 1998/1999 werden die Zahlen jährlich erhoben und als „Büromarktstudie Münster“ von der Wirtschaftsförderung Münster veröffentlicht. Vor zehn Jahren stellte sich der Büromarkt innerhalb der Stadt noch sehr überschaubar mit einem relativ geringen Mietflächenumsatz und eher von Eigennutzern geprägt dar. Vorhaben für den Mietflächenmarkt waren nur mit beträchtlichen Vorvermietungen zu realisieren. Ende der 1990er Jahre sind dann zunehmend sehr attraktive Büroprojekte auf den

Markt gekommen. Ein erstes Ausrufezeichen setzte 2001 der spektakuläre 12geschossige „Büro-Tower“ an der Hammer-/Ecke Friedrich-Ebert-Straße. Schon vorher nutzte das neue „Classical Service Center“ in Wolbeck den damaligen „Internet-Boom“ und vermietete hauptsächlich an Technologieorientierte Unternehmen. Die Folge war, dass Münster im Jahre 2000 zum ersten Mal mit rund 33.000 m² einen neuen Vermietungsrekord von über 30.000 m² aufstellte, der erst drei Jahre später mit einem Umsatz von ca. 36.000 m² übertroffen werden

konnte. Die Spitzenmieten stabilisierten sich in diesem Zeitraum zwischen 10 und 11 €/m². Um die Jahrtausendwende sind dann neue Bürostandorte mit dem Gewerbepark „GML Gewerbepark Münster Loddenheide“ und dem Projekt „Deilmann Park“ südlich der Innenstadt sowie dem Technologiepark im Norden hinzugekommen. Die gesamtwirtschaftlichen Abschwungtendenzen ließen zu diesem Zeitpunkt jedoch kaum größere Steigerungsraten bei Mietpreisen und Bauprojekten zu. Als in 2002/03 der deutsche Büromarkt ziemlich am Boden lag und niedrige Vermietungszahlen sowie hohe Steigerungsraten bei den Leerständen aufzeigte, wurden in der Stadt Münster die angegangenen Projekte unbeeindruckt fortgesetzt und neue Projekte angeschoben. So schritten die attraktive „Kreativkai-Bebauung“ im Stadthafen sowie die „Speicherstadt“ weiter voran. Beflügelt vom Erfolg im GML Gewerbepark Münster Loddenheide baute der Investor und Architekt Deilmann ferner das Bürogebäude „Deilmann Haus“ im Technologiepark, damit auch hier Mietinteressenten zum Zuge kommen konnten. Die Spitzenmieten fielen nicht mehr unter 11 €/m² und die Vermietungszahlen stiegen wieder über 30.000 m². Aber auch der Leerstand bei Altflächen erhöhte sich merklich. Abgesehen von der WLV GmbH mit ihrer „Speicherstadt“ trauten sich

5- und 10-Jahresvergleich 1998 - 2007

Kriterium	Jahr			Veränderung					
	1998	2003	2007	2003 - 2007			1998 - 2007		
				absolut	in %	Zuwachs p.a. im Ø	absolut	in %	Zuwachs p.a. im Ø
Flächenbestand in m ²	1.772.000	1.920.000	2.010.000	90.000	4,7	18.000	238.000	13,4	23.800
Mietflächenumsatz in m ² p.a.*	16.000	36.000	62.000	26.000	72,2	5.200	46.000	287,5	4.600
Leerstand in m ² *	46.000	59.000	114.000	55.000	93,2	11.000	68.000	147,8	6.800
Leerstandsrate in % *	2,6	3,1	5,7	2,6	-	0,5	3,1	-	0,3
Höchstmietpreis in €/m ² *	10,25	11,00	12,50	1,50	13,6	0,30	2,25	22,0	0,23

* Ca.-Werte

Atisreal Consult GmbH, 01/2008

jedoch nur wenige Projektentwickler und Investoren schwierige Revitalisierungsprojekte zu, bis schließlich die CM Immobilien-Entwicklung GmbH aus Münster ihre bereits andernorts gesammelten Erfahrungen in das markante Projekt „denk!mal – Das Bürohaus“ an der Schorlemerstraße einbrachte. Das Jahr 2005 lieferte dann einen weiteren Meilenstein für den Büromarkt Münster. Die Telekom mietete ein Projekt mit rund 24.000 m² für ihre Münsteraner Geschäftsbereiche im Büropark „Zentrum Nord“, in dem bisher überwiegend Eigennutzer gebaut hatten. Hierdurch sprang das Vermietungsergebnis auf den neuen Rekordwert von rund 56.000 m² Mietflächenumsatz. Gleichzeitig schrieb der „Kreativkai“ mit teilweise spekulativ errichteten Bürogebäuden seine Erfolgsgeschichte fort. Parallel wuchs aber auch der Leerstand bei Altgebäuden weiter an. Die Ausdifferenzierung von nicht mehr marktgängigen Flächen

auf der einen Seite sowie gut nachgefragten modernen Bürogebäuden auf der anderen Seite setzte sich fort, denn trotz der weiteren Leerstandszunahme auf eine Rate von 5,2 % in 2006 erhöhte sich die Top-Miete auf 12 €/m². So ist der „Kreativkai“ heute fast vollständig bebaut, die Revitalisierung der „Speicherstadt“ nahezu abgeschlossen und der „Deilmann Park“ in der weiteren Entwicklung. Die Höchstmiete ist in 2007 auf nunmehr 12,50 €/m² gestiegen und die Nachfrage für die zahlreichen neuen Projekte war zuletzt nicht nur außerordentlich hoch, sondern basierte wie in den Vorjahren auf einem breiten Branchenspektrum aus Beratungsgesellschaften, Technologiefirmen, Unternehmen aus der Gesundheitswirtschaft, sonstigen Dienstleistungen oder wie zuletzt dem Öffentlichen Sektor. Allerdings sind aktuell nur relativ wenig neue Projekte mit noch freien Mietflächen im Bau. Insofern besteht in

Münster erstmals seit einigen Jahren wieder eine gute Chance für die nennenswerte Vermietung von Altbeständen, wenn diese Gebäude den heutigen Mietanforderungen entsprechend modernisiert und attraktiv ausgestattet werden. Gleichzeitig werden größere Vorvermietungen für Neu- und Umbauprojekte aufgrund des kaum vorhandenen bezugsfertigen Angebots realistischer, sodass z.B. die ambitionierten Hochhausplanungen im Zentrum Nord mit dem Projekt „Butterfly“ sowie auf dem ehemaligen TÜV-Gelände mit dem „York-Tower“ umgesetzt werden könnten. Dass solche Projekte durchaus realitätsnah für den Büromarkt Münster sind, beweist der erste spektakuläre Hochhausbau an der Hammer-/Ecke Friedrich-Ebert-Straße. Der auch heute noch zeitlose und attraktive Bürotower wurde immerhin schon 1998/99 geplant und 2001 fertig gestellt!

Büromarkt Münster – Streiflichter 2007 (Teil 1)

Januar

Grundstein für Aasee-Terrassen: Münsters Aasee wird um einen Anziehungspunkt reicher. In Fußweite zur Innenstadt entsteht mit den Aasee-Terrassen ein attraktiver Mix aus Gastronomie, Segelclub und Open-Air-Veranstaltungsfläche direkt am Wasser. Gleich nebenan baut der private Investor Dr. Ludger Hellenthal aus Münster auch noch exklusive Wohnungen und Büros.

Mehdorn kündigt Bahnhofsumbau an: Kein geringerer als Hartmut Mehdorn selbst hat den Umbau des Hauptbahnhofs in Münster angekündigt. In seiner Festrede beim traditionsreichen Kramerahl versichert der Bahnchef in Münster vor der versammelten Kaufmannschaft: der Bahnhofsumbau kommt 2008.

Februar

Ehemalige Feuerwache wird Verlagshaus: Der Coppenrath-Verlag hat damit begonnen, die denkmalgeschützte Feuerwache 2 zu sanieren. Rund ein Jahr lang wird es dauern, bis die Verlage Coppenrath und Spiegelburg einziehen können. Im Erdgeschoss gibt es dann eine Ausstellungsfläche für die Verlagsrenner Hase Felix, Prinzessin Lillifee & Co.

März

Umbau des Uniklinikums beschlossen: Das Universitätsklinikum Münster soll nach Beschluss des Landes NRW für rund 370 Millionen Euro saniert und durch einen Er-

weiterungsbau ergänzt werden. Um die Spitzenstellung der Medizinischen Fakultät weiter auszubauen, entstehen im geplanten Neubau an der Albert-Schweizer-Straße auch 10000 Quadratmeter neue Forschungsfläche.

Brillux baut Unternehmenszentrale aus: Der Farben- und Lackspezialist Brillux expandiert und baut seinen Hauptsitz in Münster weiter aus. Um die Labor- und Logistikflächen erheblich erweitern zu können, hat das in vierter Generation erfolgreiche Familienunternehmen ein 8000 Quadratmeter großes Nachbargrundstück hinzugekauft.

April

Klimaschutz im LVM-Erweiterungsbau: Die LVM-Versicherungen setzen bei ihrem Neubau an der Sperlichstraße neue Maßstäbe beim Klimaschutz. Als bundesweit eines der größten Projekte wird das Gebäude mit rund 8000 Quadratmetern Bürofläche nach seiner Fertigstellung im Herbst 2008 komplett mit Erdwärme beheizt bzw. klimatisiert.

Grundsteinlegung für PSD-Bank: Rund 20 Millionen Euro investiert die regionale Direktbank PSD-Bank Westfalen-Lippe in ihren repräsentativen Neubau am Stadthafen gegenüber dem Hafentplatz. Der Grundstein ist bereits gelegt – und zwar im Fußboden des künftigen Bankfoyers im Erdgeschoss über der bereits fertiggestellten Tiefgarage.

Mai

Startschuss für Neubau der NRW.Bank: Mit dem Abriss des ehemaligen WestLB-Gebäudes aus den 1950er Jahren fällt der Startschuss für den repräsentativen Neubau der NRW.Bank an der Warendorfer Straße. Rund 35 Millionen Euro investiert die Bank in das siebengeschossige Gebäude und macht damit deutlich: Münster gehört zum Finanzplatz NRW.

Juni

Kettelerscher Hof eröffnet: Einen neuen Glanzpunkt in der Straße der früheren Adelshöfe setzt der Kettelersche Hof. Das moderne Büro- und Geschäftshaus in der Königsstraße besteht aus vier Geschossen plus Penthouse-Etage. Bauherr Friedrich-Carl Freiherr von Ketteler-Harkotten hat 18 Millionen Euro in den Neubau investiert und das Gebäude feierlich eröffnet.

Neue Großbaustelle Stubengasse: Mitten in der historischen Altstadt starten am ehemaligen Parkplatz Stubengasse gleich zwei ehrgeizige Bauprojekte. Das Hanse-Carré der Architekten Deilmann/Kresing ist ein anspruchsvoller Mix aus Einzelhandel und Wohnen mit insgesamt 10 Stadthäusern. Auf der Stubengasse investiert die Dortmunder Firma Harpen 70 Millionen Euro in ein modernes Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum. Ankermieter sind unter anderem die Deutsche Bank, Karstadt Sport und die Hotelkette Ramada.

Nachfrage nach Büroflächen

Rund 62.000 m² Mietflächenumsatz bedeuten Münsters Spitzenwert

In 2007 verzeichnet Münster mit einem Mietflächenumsatz von ca. 62.000 m² das bislang höchste jemals in der Stadt erfasste Vermietungsergebnis. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung um ca. 25.000 m² bzw. 67,5 %! Nur in 2005 ist mit 56.000 m² aufgrund der Großanmietung der Telekom im Zentrum Nord (ca. 24.000 m²) eine vergleichbare Vermietungsleistung erreicht worden. Münster befindet sich damit im Einklang mit weiteren bundesdeutschen Erfolgsmeldungen bezüglich der vorjährigen Büro-marktentwicklung. So vermelden auch andere B-Standorte teilweise hohe Vermietungszahlen und beträchtliche Steigerungsraten. Letztlich liegt Münster zwar wieder vor Dortmund (ca. 58.000 m², + 11,5 % gegenüber 2006) aber klar hinter Essen (ca. 156.000 m², + 105,3 %). Hannover (ca. 120.000 m², + 50,0 %) und Bremen (ca. 125.000 m², + 6,8 %) weisen ebenfalls deutlich höhere Flächenumsätze aus.

Rekordergebnis infolge attraktiver Angebote sowie Vorvermietungen in Neuprojekten

Sowohl zahlreiche Baufertigstellungen mit attraktiven Flächen als auch modernisierte Leerstandsflächen sowie zusätzliche, durch Vorvermietungen angeschobene Neuprojekte sorgten für eine starke Mietnachfrage innerhalb der Stadt. Auf reges Interesse stoßen z.B. das markante Revitalisierungsprojekt „denk!mal – Das Bürohaus“ an der Schorlemerstraße, das von der CM Immobilien-Entwicklung GmbH umgebaut wurde. In der Nachbarschaft hat zudem die WL-Bank ihre ehemals selbst genutzte Liegenschaft zum „Business Zentrum Schorlemer“ entwickelt und modernisiert sowie inzwischen komplett vermietet. Ferner sind das Projekt „CUBE“ der Gesellschaft GOP Architekten & Kaufleute, das Nachbargebäude „H24“ der MS-Projekt GmbH und der Neubau der Verwaltungsgemeinschaft Schorn-Rohling am Hafenweg 18-20 auf den letzten freien Grundstücken am Kreativkai nunmehr fertig gestellt. Des Weiteren hat die Wohn+Stadtbau ihr Projekt „Vital-Center“ an der Catharina-Müller-Straße vornehmlich an Unter-

nehmen aus der Gesundheitswirtschaft fast vollständig vermietet. Schließlich konnten in größerem Umfang Vorvermietungen für Neuprojekte abgeschlossen werden, so u. a. von der WLVB GmbH in der „Speicherstadt“ mit dem Westfälischen Museum für Archäologie für den vorletzten, mittlerweile im Umbau befindlichen Speicher, des Weiteren von der Wohn+Stadtbau mit dem Sozialamt für ein Umbauprojekt an der Hafenstraße sowie vom Architekten und Investor Deilmann mit der Bundesagentur für Arbeit für den „Deilmann Park“ im GML Gewerbepark Münster Loddenheide. Wie in den Vorjahren entfallen zwei Drittel des Mietflächenumsatzes auf den Stadtbezirk Mitte. Allein hier sind in 2007 mit rund 40.000 m² ca. 15.500 m² Bürofläche mehr vermietet worden als in 2006. Der Stadtbezirk Südost folgt mit rund 7.500 m² (12,1 %) bereits deutlich dahinter. Der Rest des Mietflächenumsatzes verteilt sich zu Anteilen von jeweils etwa 5 bis 6 % auf die übrigen Stadtbezirke.

Starker Anstieg der Vermietungen in ganzer Marktbreite

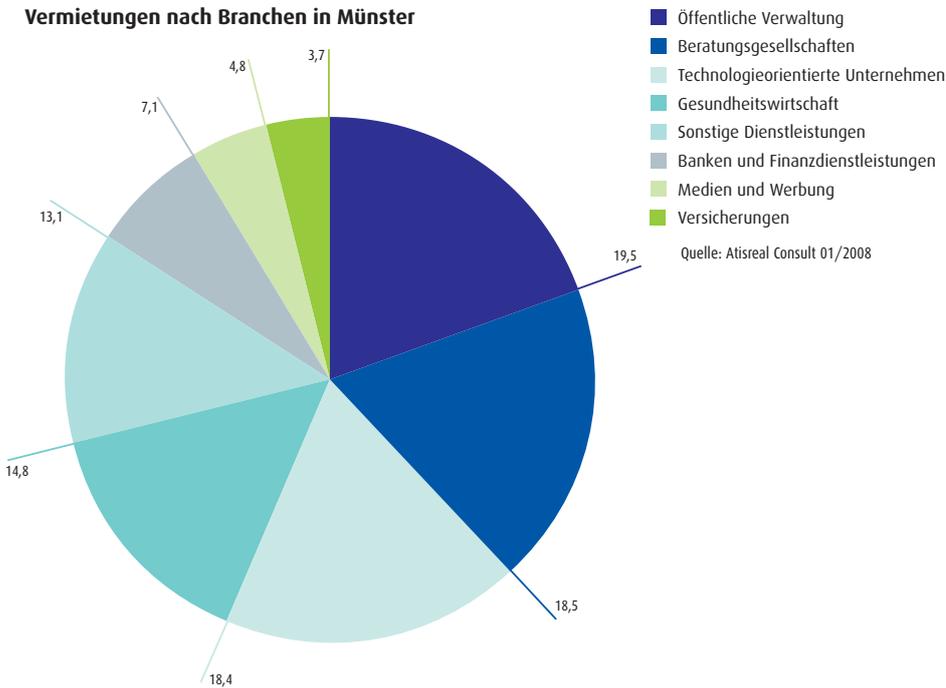
In Münster sind in den vergangenen Jahren immer dann gute bis sehr gute Vermietungszahlen registriert worden, wenn ein höherer Anteil an Großvermietungen verzeichnet werden konnte. Zum diesjährigen Münsteraner Spitzenwert haben jedoch sowohl zahlreiche Vermietungen in kleinen bis mittleren Flächeneinheiten als auch verschiedenste Großanmietungen über 1.000 m² beigetragen. Der Anteil an kleinen und mittleren Vermietungen ist zudem weiter deutlich gestiegen und mittlerweile auf rund 41.500 m² angewachsen. Großvermietungen in Höhe von insgesamt ca. 20.500 m² stocken das Ergebnis auf den neuen Rekordwert auf. Insgesamt sind rund 200 Einzelvermietungen registriert worden – rund zwei Drittel mehr als im Vorjahr! Neun Einzelvermietungen betreffen hiervon größere Flächeneinheiten über 1.000 m², wofür dieses Mal vor allem der Öffentliche Sektor verantwortlich zeichnet. So bezieht im GML Gewerbepark Münster Loddenheide die Bundesagentur für Arbeit mit drei Teil-

Büroflächennachfrage/Vermietungen 1998 bis 2007 in der Stadt Münster

Jahr	bis 1.000 m ²	> 1.000 m ²	Gesamtfläche
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
2006	32.000	5.000	37.000
2007	41.500	20.500	62.000
Durchschnitt (ca.) 1998 bis 2007	20.800	13.800	34.600

Quelle: Atisreal Consult 01/2008 Alle Angaben in m²

Vermietungen nach Branchen in Münster



anmietungen im „Deilmann Park“ insgesamt rund 4.900 m². Eine erste Teilfläche von rund 1.100 m² hat die Arbeitsagentur im bestehenden Haus 2 bereits Ende 2007 bezogen. Bis Mitte dieses Jahres wird nunmehr der Neubau des Hauses 3 fertig gestellt. Es ist geplant, dass die übrigen Mieter des Hauses 2 in den Neubau umziehen, sodass die Arbeitsagentur dann das gesamte Haus 2 nutzen kann. Eine weitere Großvermietung mit dem Öffentlichen Sektor hat die Münsteraner

Wohn+Stadtbau realisieren können. Bis zu diesem Frühjahr saniert sie ein Gebäude an der Hafensstraße, damit dort das Sozialamt mit der Arbeitsgemeinschaft Münster auf rund 2.800 m² einziehen kann. Darüber hinaus baut derzeit die Westfälisch-Lippische Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (WLV) in der „Speicherstadt“ das vorletzte, noch nicht sanierte Speichergebäude „An den Speichern 7“ für das Westfälische Museum für Archäologie des Landschaftsverbandes

Westfalen-Lippe um. Der Büroflächenanteil für das Museum beträgt rund 2.400 m². Zudem profitiert Münster im Technologieorientierten Bereich von der Standortbündelung der Sparkassen-Informatik, die zurzeit im Zentrum Nord ihren bestehenden Standort am Nevinghoff mit einem Anbau (ca. 8.000 m²) und einer zusätzlichen Anmietung von ca. 4.000 m² Bürofläche im benachbarten Gebäude erheblich erweitert. Der für rund 300 Sparkassen arbeitende IT-Dienstleister konzentriert seine bisherigen neun Standorte nunmehr auf die Städte Münster, Fellbach, München und Frankfurt/Main (Hauptsitz). In Münster verdoppelt die Sparkassen-Informatik ihre Beschäftigtenzahl auf rund 1.200 und sorgt damit neben der nennenswerten Eigennutzerbaumaßnahme für die zweitgrößte Einzelvermietung auf dem Büromarkt in 2007.

Hoher Vermietungsumsatz verteilt sich wieder auf ein breites Branchenspektrum

Der bisher höchste Vermietungsumsatz von 62.000 m² in Münster verteilt sich auf ein vielfältiges Branchenspektrum. Die Dominanz einer einzelnen Branche ist auch über die letzten Jahre gesehen nicht festzustellen. In der Regel dominieren Beratungsgesellschaften, Technologieorientierte Unternehmen, Firmen aus der Gesundheitswirtschaft und Sonstige Dienstleistungen den Münsteraner Büromietermarkt. Im vergangenen Jahr hat sich ausnahmsweise der Öffentliche Sektor mit einem Anteil von 19,5 % vor allem aufgrund der Großanmietungen der Arbeitsagentur im „Deilmann Park“ sowie des Sozialamts an der Hafensstraße an die Spitze beim Mietflächenumsatz gesetzt. Knapp dahinter folgen nahezu gleichauf die Beratungsgesellschaften und Technologieorientierten Unternehmen mit Anteilen von 18,5 bzw. 18,4 % am Gesamtmietflächenumsatz. Weitere nennenswerte Anteile verbuchen noch die Gesundheitswirtschaft mit 14,8 % und die Sonstigen Dienstleistungen mit 13,1 %. Banken und Finanzdienstleistungen (7,1 %), Medien und Werbung (4,8 %) sowie Versicherungen (3,7 %) runden das Branchenspektrum ab.

Mietpreisniveau für Büroflächen in der Stadt Münster

Lage	Objektqualität	Mietpreise (EUR/m ² nettokalt)	
		Höchstmietpreis*	Durchschnitt
City	Neubauf Flächen / modernisierte und repräsentative Altbauflächen	12,50	11,00
	modernisierte und gut ausgestattete Bestands- oder Altbauflächen	10,00	8,50
Cityrand, Stadtteilzentren, Büro Parks	Neubauf Flächen / modernisierte und repräsentative Altbauflächen	11,00	9,00
	modernisierte Bestandsflächen mit Standardausstattung	8,00	6,50
Peripherie, sonstige Gewerbegebiete	Bestandsflächen mit Standardausstattung	5,50	4,50
	einfach ausgestattete, ältere Bestandsflächen	4,00	3,00

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

Quelle: Atisreal Consult 01/2008



Büromarkt Münster – Streiflichter 2007 (Teil 2)

Juli

Erfolgreicher Deal im Technologiepark: Um Raum für innovative Unternehmen zu schaffen, hat Architekt Andreas Deilmann 2003 im Technologiepark gebaut. Jetzt hat er das Gebäude für 14 Millionen Euro an das Duisburger Immobilienunternehmen Hamborner AG verkauft, die damit ihre wachstumsorientierte Strategie fortsetzen will.

Neue Räume für Sozialamt: In ein Bürogebäude an der Hafestraße – direkt neben dem Stadthaus 2 – wird in naher Zukunft das Sozialamt ziehen. Bis zum geplanten Umzug im Frühjahr 2008 investiert die Wohn- und Stadtbau GmbH rund 3 Millionen Euro in die Modernisierung.

August

Germania Campus Münster wächst: Noch bestimmen Baukräne das Bild, doch die ersten Eigentumswohnungen und Ladenlokale sind bereits verkauft oder vermietet. Rund um einen künstlich angelegten See baut Architekt Andreas Deilmann auf dem Gelände der ehemaligen Germania-Brauerei ein Lifestyle-Viertel für 50 Millionen Euro. Ende 2008 wird hier auch ein spektakuläres Design-Hotel seine Pforten öffnen.

GAD-Erweiterung abgeschlossen: Mit der Fertigstellung von 5000 Quadratmetern Bürofläche und der Aufstockung des Parkhauses um 340 Einstellplätze ist die Erweiterung des GAD-Gebäudes abgeschlossen. Der IT-Dienstleister für rund 550 Volks- und Raiffeisenbanken hat seine IT-Kräfte

bundesweit gebündelt und dafür rund 15 Millionen Euro in den Ausbau des Standortes Münster investiert.

September

Nutzungskonzept für Hafen-Immobilie: Große Pläne hat die Stadtwerke GmbH für ihre Speicher in Münsters Stadthafen. Nach einem Ideenwettbewerb für die Nutzung der hafentypischen Gebäude sind zwei Entwürfe in der engen Wahl: Ein Design-Hotel mit Wellness-Oase unter dem Dach oder ein Archiv wie in der Speicherstadt in Münster-Coerde.

Oktober

Neubau des Landwirtschaftsverlages eingeweiht: Seit 1948 schreibt der Landwirtschaftsverlag in Münster-Hiltrup Erfolgsgeschichte. Er gilt als führender deutscher Agrarverlag und ist mittlerweile weltweit aktiv. Um diesem Wachstum Rechnung zu tragen, hat der Verlag sein Medienhaus erweitert und dafür rund 11 Millionen Euro in den Standort Münster investiert.

Lückenschluss am Kreativkai: Am Hafengeweg 18-20, 24 und 24a liefern sich derzeit drei Bürogebäude ein Rennen, um die letzten Baulücken am Kreativkai zu schließen. Alle drei Investoren melden ein großes Interesse an ihren Büroflächen mit Vorvermietungsquoten von 60 bis 85 Prozent. Ergo: Bauen auf Vorrat zahlt sich in Münster aus.

November

Arbeitsagentur zieht auf die Loddenheide: Als neuer Großmieter zieht die Agentur für Arbeit in den Deilmann-Park auf der Loddenheide. Die Arbeitsagentur führt damit die beiden früheren Standorte unter einem Dach zusammen. Bis der Standort Nevinghoff Mitte 2008 geschlossen wird, lässt Architekt Andreas Deilmann weitere 4000 Quadratmeter herrichten. Damit sind rund 50 Prozent der Flächen im Gewerbepark Münster-Loddenheide vermarktet.

Dezember

Fachbereich Design bekommt Neubau: Ein Campus für Kunst und Kultur entsteht im Norden Münsters. Denn neben der Kunstakademie ziehen bald der Fachbereich Design und später auch die Musikhochschule auf den Leonardo-Campus. Die 13 Millionen Euro Baukosten für den Neubau des Fachbereichs Design sind jetzt bewilligt.

Erweiterungsbau für Sparkassen-Informatik: Weil sich durch einen Konzentrationsprozess die Zahl der Mitarbeiter am IT-Standort Münster verdoppelt, investiert die Sparkassen-Informatik rund 23,3 Millionen Euro in einen Erweiterungsbau im Zentrum-Nord. Der Anbau mit 8000 Quadratmetern schafft Platz für die rund 400 zusätzlichen Arbeitsplätze.

Höchstmiete auf 12,50 €/m² gestiegen

Nachdem die Höchstmieten in 2006 bereits um 1,00 €/m² gestiegen sind, haben sie im vergangenen Jahr nochmals um 0,50 €/m² auf nunmehr 12,50 €/m² monatlich nettokalt zugelegt. Anzumerken ist jedoch, dass diese Spitzenmieten nur in sehr gut ausgestatteten und repräsentativen Flächen, d.h. in einem sehr kleinen Marktsegment erzielt werden. Vor allem die attraktiven und bezugsfertigen Projekte in der City haben den weiteren Mietpreisanstieg bewirkt. Im Durchschnitt erzielen Neubauflächen bzw. modernisierte und repräsentative Altbauflächen in der City rund 11,00 €/m². Für modernisierte und gut ausgestattete Bestands- oder Altbauflächen werden in der Innenstadt noch bis zu 10,00 €/m² und im Durchschnitt 8,50 €/m² gezahlt. Am Cityrand, in Stadtteilzentren und Büroparks erzielen Neubauflächen bzw. modernisierte und repräsentative Altbauflächen Höchstmietpreise bis 11,00 €/m² und Durchschnittspreise um 9,00 €/m². Für modernisierte Standardflächen werden hier noch bis zu 8,00 €/m² und durchschnittlich 6,50 €/m² gezahlt. An der Peripherie und in sonstigen Gewerbegebieten erreicht das Mietpreisniveau für Standardflächen maximal noch 5,50 €/m² und

im Durchschnitt 4,50 €/m². Einfach ausgestattete und ältere Bestandsflächen sind hier bis 4,00 €/m² und durchschnittlich für 3,00 €/m² vermietbar. Die unterschiedlichen Mietpreisniveaus für attraktive Neu- und Umbauten auf der einen und für Standardflächen im Bestand an weniger akzeptierten Standorten auf der anderen Seite dokumentieren den sich zunehmend ausdifferenzierenden Münsteraner Büromarkt. Demnach sind Mietinteressenten, die für ihr Unternehmen attraktive Büroflächen suchen, durchaus bereit, auch höhere Mietpreise zu akzeptieren, wenn Standort, Attraktivität des Gebäudes, Flächeneffizienz und Ausstattung dies rechtfertigen. Zunehmend schwieriger lassen sich jedoch einfach ausgestattete und wenig attraktive Bestandsflächen vermarkten, sodass auch in guten Lagen und zu niedrigen Preisen Mietvertragsabschlüsse für derartige Flächen eher die Ausnahme sind.

Höchstmietpreis in Münster vergleichbar mit anderen B-Standorten

Der Spitzenpreis für Büromieten von 12,50 €/m² monatlich nettokalt in Münster steht auf einer Stufe mit anderen ausgewählten B-Standorten in Deutschland. Hannover und Bremen erreichen

ebenfalls Top-Mieten von 12,50 €/m² bei jeweils gleichen Anstiegen wie in Münster von 0,50 €/m² (+ 4,2 %). Essen legt leicht um 0,30 €/m² auf 12,80 €/m² zu (+ 2,4 %) und Dortmund kann das Höchstmietpreisniveau auf nunmehr 13,00 €/m² wie im Vorjahr um 0,50 €/m² anheben (+ 4,0 %). Seit 2003 konnten Münster und Bremen die höchsten Steigerungsraten bei den B-Standorten erzielen. Münsters Spitzenmiete stieg in diesem Zeitraum von 11,00 auf 12,50 €/m² (+ 13,6 %) und Bremens Höchstmietpreis von 11,25 auf ebenfalls 12,50 €/m² (+ 11,1 %). Dortmund (+ 4,0 % - von 12,50 auf 13,00 €/m²) und Essen (+ 2,4 % - von 12,50 auf 12,80 €/m²) vermelden demgegenüber moderate Mietpreissteigerungen. Hannovers Spitzenwert stand in 2003 mit 13,50 €/m² gegenüber 12,50 €/m² in 2007 (- 7,4 %) sogar um 1,00 €/m² höher.

Marktperspektiven

Nur noch ca. 56.500 m² Büromietfläche konkret in Planung

In den letzten beiden Jahren sind in Münster überdurchschnittlich viele Projekte in Bau gegangen. Rund 40.000 m² fertig gestellte Büroflächen in 2007 bestätigen diese Situation. Andererseits rücken nur relativ wenig neue Projekte nach. Das gesamte Flächenvolumen von konkreten Projekten mit Büromietflächen liegt Ende 2007 bei lediglich ca. 56.500 m² bzw. um rund 1.500 m² niedriger als im Vorjahr. Hierbei handelt es sich z.B. um das ambitionierte Projekt „Butterfly“ der Sparda-Bank bzw. deren Tochtergesellschaft SMS Projekt-Consult GmbH für einen spektakulären Doppelturm mit 18 bis 20 Geschossen und rund 17.000 m² Bürofläche im Zentrum Nord. Der im Juni 2007 für das Projekt geänderte Bebauungsplan ermöglicht nunmehr eine Bebauungshöhe bis zu 60 m. Der

Büropark am nördlichen Cityrand von Münster soll hierdurch nicht nur ein markantes Gebäude, sondern auch ein eigenes Zentrum mit einem zentralen Platz zwischen Sparda-Bank, KOM-Center und dem neuen Regierungspräsidium erhalten.

Etwa 3.000 m² Nutzfläche für Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie sind hierfür am Sockel des Büroturmes zusätzlich vorgesehen. Ferner ist das Hochhausprojekt auf dem ehemaligen TÜV-Areal an der Ecke York-Ring/





Steinfurter Straße durch ein konkretes Mietinteresse einer größeren Münsteraner Beratungsgesellschaft wieder in den Blickpunkt gerückt. In dem bisher als „York-Tower“ bezeichneten Projekt sollen bis zu 14 Geschosse und voraussichtlich rund 10.000 m² Bürofläche realisiert werden können. Interessierte Investoren bewerben sich aktuell über eine europaweite Ausschreibung für den Ankauf des städtischen Projektgrundstücks. Darüber hinaus könnte der bereits mit dem Haus 3 begonnene 2. Bauabschnitt des „Deilmann Parks“ im GML Gewerbepark Münster Loddenheide bei weiterer Vorvermietung vollendet werden. Zudem steht noch ein letztes Speichergebäude am Eingang der „Speicherstadt“ für neue Büromieter zur Verfügung. Da auch für diesen Silospeicher bereits konkretes Mietinteresse vorliegt, könnte die WLV GmbH damit eines der größten Revitalisierungsprojekte innerhalb Nordrhein-Westfalens schon bald komplett fertig stellen. Schließlich sind die Planungen für das neue Bürohaus „PortAL 10“ am Albersloher Weg durch Hochtief HTP Projekt Entwicklung weiter vorangetrieben worden. Konkrete Eigennutzerprojekte stehen dagegen aktuell kaum an. Mehr oder weniger konkrete Pläne hat aktuell u. a. die IHK für eine Erweiterung am Sentmaringer Weg. Insgesamt könnten rund 10.000 m² neue Eigennutzerflächen in naher Zukunft errichtet werden.

Projektplanungen für Büromietflächen vor allem außerhalb der City

Planungen für neue Projekte mit Büromietflächen in Münster bestehen vor allem an den mittlerweile etablierten Bürostandorten außerhalb der City. Das Spektrum der Standorte reicht vom Büro-park „Zentrum Nord“ über den seit rund zehn Jahren in der Entwicklung befindlichen GML Gewerbepark Münster Loddenheide, den attraktiven Kreativkai mit dem zu revitalisierenden „Osmo-Areal“ sowie den weiter wachsenden Technologiepark und das künftig gegenüber dem Kreativkai

in den Blickpunkt rückende Stadthafen I-Gelände. Die einzelnen Planungen sind zwar noch recht unpräzise, doch könnten mittel- bis langfristig in rund zehn Projekten zwischen 100.000 und 120.000 m² Bürofläche in diesen Lagen auf den Markt kommen. Dazu sollten künftig vermehrt Revitalisierungsmaßnahmen in Citylagen moderne Büroflächen offerieren. Spätestens mit dem anstehenden Umbau und der Modernisierung des Hauptbahnhofs Münster sollte das Investoreninteresse auch wieder mit attraktiven Bürokonzepten in diese Lagen verstärkt gelenkt werden.

Projektplanungen in der Stadt Münster

Konkrete Projekte mit Mietflächen:	u.a. - Zentrum Nord - „Butterfly“ - Yorkring - „York-Tower“ - Albersloher Weg - „PortalAL 10“ - GML Loddenheide - „Deilmann Park“ (2. BA/Haus 4) - Coerde - „Die Speicherstadt“ (An den Speichern 5)
Büroflächen für den Vermietungsmarkt:	ca. 56.500 m²
Konkrete Projekte für Eigennutzer:	u.a. - Haus Sentmaring - „Arbeiten im Park“ - Sentmaringer Weg - IHK Erweiterung - GML Loddenheide - „Arbeiten im Park“
Büroflächen für Eigennutzer:	ca. 10.000 m²
Mögliche Projektentwicklungen mit Mietflächen:	ca. 10 Projekte, die in der Regel erst bei ausreichender Vorvermarktung realisiert werden sollen, u.a. an den Standorten - GML Gewerbepark Münster Loddenheide - Zentrum Nord - Technologiepark - Kreativkai - Stadthafen I
Potenzialflächen für den Vermietungsmarkt:	ca. 100.000 - 120.000 m²
Quelle: Atisreal Consult 01/2008	



Ausblick

Das für Münster Anfang vergangenen Jahres prognostizierte hohe Vermietungsvolumen aufgrund attraktiver Angebote in Neubau- und Umbauprojekten ist in einem noch wesentlich höheren Umfang als erwartet eingetroffen. Andererseits sind auch die Leerstände weiter gestiegen, jedoch in einem deutlich geringeren Umfang als aufgrund der leer gezogenen Großflächen durch die Telekom-Umzüge zu befürchten war. Da zurzeit nur noch relativ wenige Mietflächen in aktuellen Bauprojekten erhältlich sind, besteht zumindest kurz- bis mittelfristig die Möglichkeit, den Leerstand durch marktgängige Umbaukonzepte und Modernisierungen nennenswert abzubauen. Diesbezüglich ist anzumerken, dass ein Großteil der Leerstandsflächen innerhalb der Innenstadt veraltet und nicht marktgängig sowie auch für Mietpreise deutlich unter 6,00 €/m² kaum vermarktbar

ist. Andererseits dürften die wenigen verbliebenen Neu- und Umbauflächen mit Erstbezugsmöglichkeit weiterhin relativ hohe Mieten erzielen. Zudem sind größere Flächenanmietungen von beispielsweise über 3.000 m² in der Regel nur noch in zu modernisierenden Altbeständen bzw. in Neu- und Umbauprojekten mittels Vorvermietung zu realisieren. Insofern wird es eher schwierig sein, das diesjährige Rekordergebnis beim Mietflächenumsatz erneut zu erreichen. Das Augenmerk für den Büromarkt 2008 dürfte insofern mehr auf den qualitativen als auf den quantitativen Flächenumsatz liegen. Darüber hinaus stehen weiterhin die attraktiven Hochhausprojekte an, sodass auch von dieser Seite größere Marktimpulse bis hin zu weiteren moderaten Mietpreissteigerungen für die Stadt Münster zu erwarten sind.



**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: LANDA Designer

