



Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

Büromarktstudie 2009

Münster wieder ganz oben





Büromarkt Münster in der Kurzübersicht

Marktanalyse 2008

Büroflächenbestand	2,04 Mio. m ²
Vermietungsergebnis	58.000 m ²
Leerstand	112.000 m ²
Leerstandsquote	5,5 %
Fertigstellung neuer Büroflächen	30.000 m ²

Mietpreisniveau:

Neubauf Flächen nach Lage	9,50 - 12,50 €/m ²
Repräsentative City-Objekte	bis 12,50 €/m ²
Peripherie	4,00 - 6,00 €/m ²

Hauptnachfrage von:

- Öffentlicher Sektor
- Beratungsgesellschaften
- Sonstige Dienstleistungen
- Gesundheitswirtschaft
- Medien und Werbung

Projektplanungen:

Konkrete Projekte mit Mietflächen	ca. 55.000 m ²
Konkrete Projekte für Eigennutzer	ca. 21.000 m ²
Potenzialflächen für den Vermietungsmarkt	ca. 110.000 m ²

Glossar

Vermietungsergebnis

Zum **Vermietungsergebnis** zählen die Flächen, die bis zum 31.12.2008 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 2008 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 31.12.2008 beziehbar waren. Dazu gehören außerdem bis zum 31.12.2008 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 zweitbestem Vermietungsergebnis

Der Büromarkt Münster verzeichnet in 2008 trotz schwieriger gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen mit einem Mietflächenumsatz von 58.000 m² das zweitbeste jemals registrierte Ergebnis. Gegenüber dem Rekordjahr 2007 entspricht dies einem Rückgang um lediglich 4.000 m² bzw. rund 6,5%. Die Nachfrage ist wie im Vorjahr sehr lebhaft gewesen und hat zahlreiche mittelgroße Mietabschlüsse wie auch einige Großvermietungen hervorgebracht. Ferner verteilen sich die Vermietungen sowohl auf attraktive Neubaugenossenschaften als auch erstmals im nennenswerten Umfang auf modernisierte oder umgebaute Flächen im Bestand. Nach Jahren des stetigen Leerstandsanstiegs scheint dieser Trend in Münster nunmehr gestoppt zu sein. So reduzierte sich der aktuelle Leerstand leicht um 2.000 m² auf insgesamt 112.000 m².

Der Büroflächenbestand erhöhte sich nochmals merklich um rund 30.000 m² auf ca. 2.040.000 m². Hierbei abgerechnet sind bereits Abriss- und Umwidmungsmaßnahmen von nicht mehr marktgängigen Bürogebäuden mit insgesamt rund 10.000 m² Bürofläche. Die hierfür entwickelten Neu- und Umbauprojekte sehen nunmehr vorzugsweise Wohn- und Einzelhandelsnutzungen vor. Infolgedessen ist nicht nur die Revitalisierung bzw. Modernisierung von kaum noch vermarkteten Büroflächen, sondern auch die Umwidmung dieser Bürogebäude zu beispielsweise attraktiveren Wohngebäuden ein mittlerweile stark beachtetes Thema der Stadtentwicklung in Münster geworden. Aufgrund des sehr guten Vermietungsergebnisses und des leichten Leerstandsrückgangs hat sich auch die Leerstandsrate von 5,7% auf 5,5% verringert. Im Vergleich zu anderen Städten, wo schon teilweise ein deutlicher Leerstandsabbau verzeichnet wird, befindet sich Münster aktuell am Beginn dieses Prozesses. So liegen die Leerstandsraten in anderen B-Standorten bereits deutlich niedriger, wie z.B. in Hannover bei 3,9%, in Essen bei 3,6%, in

Dortmund bei 3,5% und in Bremen bei 3,3%. Andererseits weisen wichtige deutsche Bürozentren, wie z.B. Hamburg mit 6,1%, Stuttgart mit 6,3%, Berlin mit 7,7%, Köln mit 8,3%, München mit 8,4% und Düsseldorf mit 10,0% zum Teil noch deutlich höhere Leerstandsraten als Münster auf.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise befinden sich auch in Münster nur noch wenige Projekte mit Büromietflächen im Bau. Insgesamt werden zurzeit rund 12.500 m² Mietfläche errichtet, von denen nur noch rund 7.000 m² verfügbar sind. Für die Eigennutzung sind zusätzlich knapp 22.000 m² Bürofläche vorgesehen. Auch wenn vermutlich die Mietflächen nachfrage infolge der Rezession spürbar nachlassen sollte, so dürften gerade modernisierte Bestandsflächen aufgrund relativ niedriger Mietpreise vermehrt nachgefragt werden und somit den Trend zum weiteren Leerstandsabbau in Münster fortsetzen. Bezüglich der Nachfragestruktur entfällt in 2008 knapp die Hälfte der angemieteten Büroflächen auf Öffentliche Verwaltungen und Institutionen sowie auf Beratungsgesellschaften. Weitere nennenswerte Mietflächenumsätze verzeichnen die Sonstigen Dienstleistungen und die Gesundheitswirtschaft.

Der Höchstmietpreis hat sich auf dem Niveau von 12,50 €/m² monatlich nettokalt stabilisiert. Dieselben Top-Mieten verzeichnen aktuell Bremen und Hannover, während in Essen und Dortmund jeweils leichte Anstiege auf 13,50 €/m² registriert worden sind. Im Durchschnitt erzielen Neubaugenossenschaften bzw. modernisierte und repräsentative Altbauflächen in der Münsteraner City rund 11,00 €/m². Modernisierte Standardflächen sind im Preis etwas angezogen, sodass die Durchschnittsmieten in guten Lagen nunmehr zwischen 7,00 und 9,00 €/m² betragen.

Die vorliegende Büromarktstudie 2009 der Wirtschaftsförderung Münster GmbH analysiert die Büroflächenentwicklung innerhalb der Stadt hinsichtlich Leerstand bzw. Angebot, Vermietungsleistung, Nachfragestruktur, Mietpreise, Projekte und allgemeiner Marktperspektiven. In der Reihe „Münsteraner Büromarkt-Story“ wird das aktuell viel diskutierte Thema „Revitalisierung und Umwidmung von Büroflächen“ behandelt. 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 wiederum merklich gewachsen

Die Stadt Münster verzeichnet wie im Vorjahr ein überdurchschnittlich hohes Baufertigstellungsvolumen bei Neu- und Umbauten von rund 40.000 m² Bürofläche. Da gleichzeitig rund 10.000 m² Bürofläche durch Abriss und Umwidmung von Bürogebäuden dem Markt entzogen wurden, erhöhte sich der Büroflächenbestand entsprechend auf rund 2.040.000 m².

Demgegenüber ist der Leerstand nicht weiter angestiegen, sondern verharrt bei nunmehr rund 112.000 m². Dies entspricht sogar erstmalig seit der Erfassung der Büromarktdaten in Münster einer Leerstandsreduzierung – wenn auch nur von rund 2.000 m². Aufgrund der abermals sehr guten Vermietungsleistung von rund 58.000 m² verringerte sich die Leerstandsrate leicht von 5,7 auf 5,5 %.

Leerstandsanstieg gestoppt

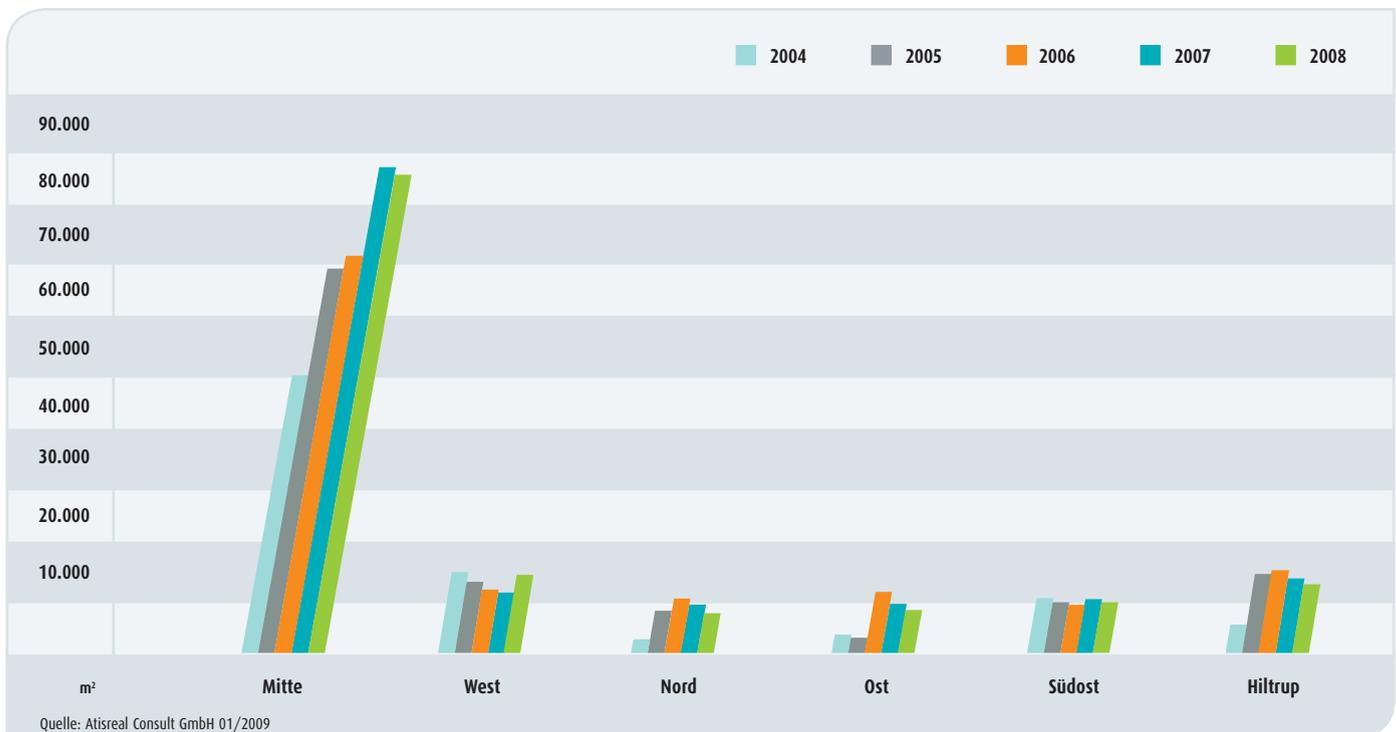
In der Stadt Münster hat sich der Büroleerstand im vergangenen Jahr um ca. 2.000 m² auf rund 112.000 m² reduziert. Damit ist der stetige Leerstandszuwachs der vergangenen Jahre, der zuletzt insbesondere durch den Umzug verschiedener Telekom-Geschäftsbereiche in den Neubau im Zentrum Nord hervorgerufen wurde, gestoppt. Dies bedeutet, dass der rege Vermietungsumsatz – wie bereits im vergangenen Jahr – nicht nur auf Neubauten im Erstbezug, sondern auch verstärkt auf leere Bestandsflächen entfallen ist. Vor allem Großflächen von über 3.000 m² konnten um einen Anteil von rund 10.000 m² spürbar abgebaut werden. Insofern befindet sich das Angebot von größeren gegenüber kleineren Flächen im Altbestand wieder in einem ausgewogenen Verhältnis. Unterstützt wird der Leerstandsabbau nunmehr auch von erhöhten Sanierungsauf-

wendungen seitens der Eigentümer. So weisen von den rund 81.500 m² leerstehenden Büroflächen im Stadtbezirk Mitte nur noch etwa die Hälfte einen unrenovierten bzw. nicht modernisierten Zustand auf. Da sich diese Leerstände zumeist in durchaus guten Bürolagen befinden, besteht nunmehr die Aussicht auf eine weitere Leerstandsreduzierung. Einzig der Stadtbezirk West verzeichnet erhöhte Leerstände gegenüber dem Vorjahr. Hier schlägt insbesondere der Auszug der Firma „Finanz Informatik“ aus dem Technologiepark in den eigenen Neubau am Nevinghoff im Zentrum Nord zu Buche. Die übrigen Bezirke konnten die Leerstände demgegenüber ebenfalls etwas abbauen.

Büromarktentwicklung in Münster 1999 bis 2008



Entwicklung des Büroflächenleerstandes in den Münsteraner Stadtbezirken 2004 bis 2008



Leerstandsverteilung über Größenklassen ausgewogener

Die Leerstandsverteilung innerhalb der einzelnen Größenklassen stellt sich gegenüber 2007 wieder ausgewogener dar. So nahmen Großflächen in der Flächenkategorie „> 3.000 m²“ um ca. 10.000 m² auf rund 34.500 m² ab. Der Anteil reduzierte sich auf knapp 31 %. In den mittelgroßen Kategorien „300 bis 999 m²“ und „1.000

bis 3.000 m²“ sind jeweils leichte Zuwächse zu verzeichnen, während die Kleinflächen recht deutlich um rund 4.000 m² auf rund 19.000 m² zulegen. Damit stellt sich das Verhältnis von leerstehenden kleineren Flächen unter 1.000 m² zu größeren Flächen nahezu wieder gleich dar. Während sich aber in 2007 rund 70.000 m² bzw. 60 % des Leerstandes in unsaniertem bzw. nicht modernisiertem Zustand befanden, reduzierte

sich dieser Anteil inzwischen auf rund 60.000 m² bzw. 54 %. Insofern sind nunmehr erste Anzeichen für einen spürbaren Abbau des so genannten „Sockelleerstandes“ von kaum markt-gängigen Büroflächen infolge von grundlegenden Sanierungen und Modernisierungen in der Stadt Münster erkennbar.

Büroflächenleerstand in der Stadt Münster nach Flächengrößen

Kategorien	Fläche in m ² (ca.)	Anteil in %
< 300 m ²	19.000	17,0
300 - 999 m ²	31.000	27,7
1.000 - 3.000 m ²	27.500	24,6
> 3.000 m ²	34.500	30,8
Insgesamt	112.000	100,0

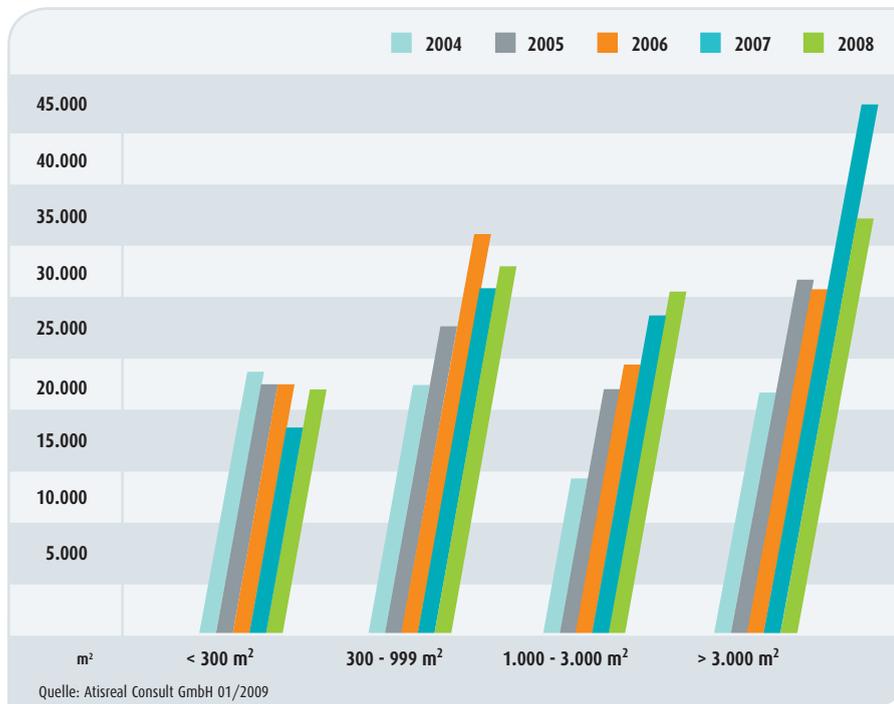
Quelle: Atisreal Consult GmbH 01/2009

Büroflächenleerstand in der Stadt Münster nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Fläche in m ² (ca.)	Anteil in %
Mitte	81.500	72,8
West	9.500	8,5
Nord	3.000	2,7
Ost	4.500	4,0
Südost	6.000	5,4
Hilstrup	7.500	6,7
Insgesamt	112.000	100,0

Quelle: Atisreal Consult GmbH 01/2009

Entwicklung des Büroflächenleerstandes nach Flächengrößen 2004 bis 2008



Eigennutzermaßnahmen dominieren das aktuelle Baugeschehen

In der Stadt Münster befinden sich Anfang 2009 lediglich noch ca. 34.300 m² Bürofläche im Bau. Dies sind ca. 18.400 m² weniger als im Vorjahr. Für den Vermietungsmarkt sind ca. 12.500 m² vorgesehen, wovon nur noch ca. 7.000 m² ver-

fügar sind. Somit entfällt der überwiegende Anteil von ca. 21.800 m² Bürofläche auf Eigennutzermaßnahmen. Das derzeit größte Eigennutzerprojekt errichtet die NRW.BANK mit rund 13.000 m² Nutzfläche an der Warendorfer Straße. Bis zum Herbst dieses Jahres soll der sieben-geschossige Neubau hinter dem denkmalge-

schützten Altbau an der Friedrichstraße bezugsfertig sein. Im Anschluss ist bereits ein 2. Bauabschnitt mit einem Erweiterungsgebäude und einem Parkhaus geplant.



Im Bau befindliche Büroflächen in der Stadt Münster

Stadtbezirk	Gesamtfläche	Davon für den Vermietungsmarkt			Davon für Eigennutzer
		Insgesamt	Bereits vermietet	Noch verfügbar	
Mitte	31.300	12.500	5.500	7.000	18.800
West	-	-	-	-	-
Nord	-	-	-	-	-
Ost	-	-	-	-	-
Südost	3.000	0	-	-	3.000
Hiltrup	-	-	-	-	-
Insgesamt	34.300	12.500	5.500	7.000	21.800

Quelle: Atisreal Consult GmbH 01/2009 Alle Angaben in ca. m²

Lediglich 7.000 m² Mietflächen in Neu- und Umbauprojekten noch verfügbar

Das gesamte zur Verfügung stehende Mietflächenangebot (Leerstand + Verfügbare Mietflächen im Bau) beläuft sich Anfang dieses Jahres in Münster auf rund 119.000 m² und ist damit nur unwesentlich geringer als im Vorjahr. Dabei ist das noch

verfügbare Flächenkontingent bei Neu- und Umbauprojekten weiterhin sehr klein. Während Anfang 2008 mit ca. 7.600 m² Mietfläche ein schon niedriger Anteil an Mietflächen in den im Bau befindlichen Projekten erhältlich war, reduzierte sich dieser Wert nochmals etwas auf lediglich rund 7.000 m². Damit bleibt in Münster das

Angebot an kurzfristig beziehbaren Neu- und Umbauflächen auf einem sehr geringen Niveau. Dies dürfte weiterhin zu guten Vermarktungschancen für leerstehende sanierte bzw. modernisierte Bestandsflächen führen und den Trend des weiteren Leerstandsabbaus unterstützen.

Verfügbares Büroflächenangebot in der Stadt Münster

Stadtbezirk	In Bau befindliche Flächen		Leerstandsflächen	Verfügbare Flächen
	Insgesamt	davon noch vermietbar		
Mitte	31.300	7.000	81.500	88.500
West	-	-	9.500	9.500
Nord	-	-	3.000	3.000
Ost	-	-	4.500	4.500
Südost	3.000	0	6.000	6.000
Hiltrup	-	-	7.500	7.500
Insgesamt	34.300	7.000	112.000	119.000

Quelle: Atisreal Consult GmbH 01/2009 Alle Angaben in ca. m²



Büromarkt-Story 2009: Leerstandsabbau durch Revitalisierung und Umwidmung von älteren Bürogebäuden

Der Leerstand im Büromarkt Münster hat sich in den vergangenen fünf Jahren um rund 42.000 m² auf aktuell ca. 112.000 m² und damit um rund 60 % erhöht. Ursächlich hierfür ist vor allem der stark zunehmende Neubaubestand mit modernen Flächen in zumeist attraktiven Lagen, wie z.B. am Kreativkai, die von den Münsteraner Unternehmen verstärkt angenommen wurden. Zudem sind durch Standortkonzentrationen in Münster ältere Bestandsflächen frei gezogen worden. Erst seit dem vergangenen Jahr scheint der Leerstandszuwachs in Münster gestoppt worden zu sein. Zum Einen haben eine wiederum sehr hohe Vermietungsleistung und zum Anderen vermehrte Modernisierungsanstrengungen der Eigentümer diese Trendwende beeinflusst. Auch sinkende Neubauaktivitäten vor dem Hintergrund schwieriger Finanzierungsvoraussetzungen für Projektentwickler rücken die Leerstandsangebote wieder in den Fokus des Mietinteresses. Trotzdem befinden sich innerhalb der Stadt immer noch rund 60.000 m² bzw. 54 % des Leerstandes in einem unmodernen, unrenovierten und entsprechend oftmals nicht mehr marktgängigen Zustand. Da das in den letzten Jahren starke Konkurrenzangebot von attraktiven Neubauf Flächen zurzeit weniger vorhanden ist, bestehen nunmehr für Bestandsflächen größere Vermietungschancen, sofern die Eigentümer ihre Anstrengungen hinsichtlich Instandsetzungen und Modernisierungen intensivieren.

Bei der Revitalisierung von Büroflächen handelt es sich grundsätzlich um die Anpassung der Qualität der Immobilie an die geänderten Marktverhältnisse unter Beibehaltung der bestehenden Nutzungsart. In der Regel weisen Büroflächen spätestens nach 20 bis 25 Jahren Mängel beispielsweise in der Objektkonzeption, Funktionalität und Flexibilität sowie beim Image auf. Diese Defizite kommen umso schneller zum Tragen, wenn neue und attraktive Konkurrenzobjekte die veränderten Mieteranforderungen besser bedienen. Um mit diesen Neubauangeboten konkurrieren zu können, ist für ältere Bestandsflächen allein die Strategie des günstigeren Angebots zumeist nicht ausreichend. Auch die Beschränkung auf lediglich kostengünstige Objektkosmetik verbessert die Vermarktungschancen kaum. Vielmehr ist eine Übertragung und Anpassung der Immobilie an die geänderten Marktverhältnisse zielführend, indem z.B. Kabelschächte oder sogar Doppelböden nachgerüstet, der Baukörper für eine bessere Funktionalität, Flexibilität oder Flächeneffizienz um- oder neugestaltet und insgesamt das äußere und innere Erscheinungsbild verbessert werden. Zudem sind ökologische Kriterien („green building“) verstärkt zu berücksichtigen. Kommt man allerdings zu der Überzeugung, dass solche gestalterischen Eingriffe keine signifikant besseren Vermarktungschancen bewirken werden, so bleibt zumeist nur noch die Möglichkeit der Umnutzung bzw. Umwidmung der Büroimmobilie, beispielsweise für

Wohnzwecke, oder sogar der Abriss zugunsten eines Neubauprojekts.

Als eines der ersten größeren Revitalisierungsprojekte in Münsters Innenstadt baute die CM Immobilien-Entwicklung GmbH das ehemalige Haus der Landwirtschaftskammer an der Schorlemerstraße zum Projekt „denk!mal – Das Bürohaus“ um. Die tiefgreifende Kernsanierung und Umgestaltung sorgte für eine moderne Funktionalität und Flexibilität der Nutzflächen sowie auch für ein attraktives äußerliches Erscheinungsbild in markanter Ecklage zwischen Bahnhof und Promenade – sowie letztlich für nahezu Vollvermietung. Von diesem Erfolg geleitet, erwarb die CM zwei weitere leer gezogene Verwaltungsbauten in der Umgebung vom Hauptbahnhof, zum Einen das bisherige Gebäude des Versorgungsamts an der Von-Steuben-Straße und zum Anderen das ehemalige Arbeitsamtgebäude an der Wolbecker/Ecke Sternstraße. Das rund 40 Jahre alte und über ca. 2.900 m² verfügende Versorgungsamtgebäude wird zurzeit zu einem Ärztehaus umgebaut. Unter dem Projektnamen „MEDIAN - Gesundheit im Zentrum“ spricht das Konzept klar Ärzte und Unternehmen aus der Gesundheitswirtschaft an. Dagegen liegt das ehemalige Arbeitsamtgebäude aus dem Jahre 1953 als Gewerbeimmobilie solitär südöstlich des Hauptbahnhofs im attraktiven Innenstadtwohnbezirk St. Mauritiz. Insofern entschloss sich die CM zur Umwidmung des rund 3.000 m² großen Eckgebäudes zu einer Wohnanlage mit 46 Wohneinheiten, was relativ schwierig ist. So müssen aufgrund der Gebäudetiefe von 13 m zusätzliche Erschließungskerne eingebaut und das Haus energetisch komplett neu ausgestattet werden, um zumindest den KfW-60-Standard zu erreichen. Hierzu sind u. a. der Austausch sämtlicher Fenster und eine neue Außendämmung notwendig. Die Wohnungen werden barrierefrei und in kleineren Größen zwischen 40 und 80 m² zur Wolbecker Straße hin sowie mit Größen von 80 bis 120 m² zur ruhigeren Sternstraße hin konzipiert.





Ein anderes, bereits realisiertes Beispiel für eine erfolgreiche Umwidmung stellt die Sanierung und der Umbau eines denkmalgeschützten Bürogebäudes aus dem Jahre 1953 zu einem Wohn-

haus dar, das von dem Architekten Christoph Wiesmann in 2006 fertig gestellt worden ist. Das Objekt verfügt heute über acht Eigentumswohnungen mit 66 bis 125 m² Wohnfläche und

liegt an der Rudolfstraße in unmittelbarer Citynähe. Der Architekt ist für die Umgestaltung mit einem Architekturpreis des Landes NRW ausgezeichnet worden. Er erhielt die Auszeichnung insbesondere für den Beitrag zu „zukunftssträchtigen Gestaltungsaufgaben“, für die „Aufwertung von Stadtquartieren“ bzw. „die Bewahrung der Identität von Nachkriegsquartieren“ und insgesamt für die „Rettung eines herausragenden Gebäudes der 50er Jahre“. Derartige Gebäude befinden sich noch viele in der Stadt Münster. Künftige Leerstände müssen – wie die genannten Beispiele aufzeigen – daraus nicht resultieren.

Büromarkt Münster – Streiflichter 2008 (Teil 1)

Januar

Stubengasse komplett vermietet: Nun beginnt die Zeit der guten Nachrichten. Für September 2009 ist die Fertigstellung des Gebäudekomplexes geplant. Die Ankermieter Ramada-Treff-Hotel, Karstadt-Sport, Esprit, Deutsche Bank, Cafe & Bar Celona, Tom Tailor, Telekom- und E-Plus-Shops sowie der Parkhausbetreiber WBI stehen bereits in den Startlöchern.

Februar

Bundeswehr investiert 17 Millionen Euro in Münster: Die auf fünf Jahre angelegten Investitionen stammen vom Verteidigungsministerium und werden vorrangig zur Sanierung bestehender Gebäude genutzt. Minister Jung ließ es sich nicht nehmen, diese Botschaft persönlich auf dem politischen Aschermittwoch der CDU Münster zu verkünden.

Neusiedlung am Germania Campus geht voran: Auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei entsteht auf rund 40.000 Quadratmetern ein neues Wohn-, Geschäfts- und Freizeitquartier. Die ersten Mieter wie die Fitness Company mit Dachschwimmbad, der Friseursalon „Junge Köpfe“ oder Rebellanz haben bereits geöffnet. Mieter des Ärztehauses und ein Supermarkt sowie weit über 150 Studentenappartements und Eigentumswohnungen ziehen fortlaufend nach.

März

Hansecarré ausgebucht: Als letzter Mieter im neuen Einkaufsviertel steht seit März S.Oliver fest. Gemeinsam mit Görtz, New Yorker, Kult und Starbucks folgt die Eröffnung am 9. Oktober. Die Tapas-Bar zieht einen Monat

später nach. Das Hansecarré an der Ecke Windhorststraße/Stubengasse lenkt neue Käuferströme in die Innenstadt, definiert sich als 1a-Adresse und fungiert als neues Stadtquartier.

April

30 Millionen Euro für Neubau der Uniklinik: In dem repräsentativen Gebäude an der Ecke Rishon-le-Zion-Ring/Hüfferstraße werden die bisher an vier Standorten verteilten Räumlichkeiten der Medizinischen Mikrobiologie, der Virologie und der Hygiene unter einem Dach vereint. Baubeginn ist Anfang 2009, geplantes Ende Frühjahr 2011. Münster erwartet unter anderem einen Quantensprung in der Qualität der Studenten- ausbildung.

Mai

Am FMO-AirportPark tut sich was: Das „D/Vision-Center“, ein Bürogebäude mit 7.000 Quadratmetern Mietfläche, kann ab 2009 in die konkrete Planung gehen. Als erster Mieter will die Jansen Systemberatung aus Emsdetten dort ein Dienstleistungs-Rechenzentrum einrichten, welches auch von ansässigen Firmen genutzt werden kann. Weitere geplante Großprojekte sind das Kompetenzzentrum mit 7.350 Quadratmeter Mietfläche sowie der Airport-Park Campus mit 1.500 Quadratmeter Nutzfläche für mittelständische Unternehmen.

zeb/i-land kommt: Das expandierende Beratungsunternehmen zeb will mittelfristig am York-Ring auf dem ehemaligen TÜV-Gelände seine Europazentrale errichten. Nach einer Neukonzeption wird sich aus einer organisch

geformten zweigeschossigen Basis ein 56 Meter hoher gläserner elliptischer Büroturm mit dem Namen zeb/i-land erheben.

Juni

2.000 Quadratmeter für Krankenkasse im ehemaligen Telekom-Quartier: Lange war es still um das seit Februar 2007 leerstehende Bürogebäude an der Roddestraße. Nun ist ein Teil der 11.000 Quadratmeter Bürofläche angemietet und weckt Hoffnung auf weitere Interessenten. Für die nicht leicht zu vermittelnde Immobilie sprechen die günstige Grundmiete und zahlreiche Parkplätze.

10 Jahre Loddeneide und Ansiedlung Oerlikon: Anlässlich des Jubiläums zogen die Vermarkter des Gewerbegebietes, Wirtschaftsförderung Münster, Sparkasse Münsterland Ost und Westdeutsche Immobilienbank Bilanz. Vor allem die heimische Industrie nutzt die Flächen: Neuester Zugang ist der Textilizulieferer Oerlikon, der in 2009 von der Robert-Bosch-Straße zur Loddeneide umziehen wird.

PSD-Bank eröffnet Neubau: Die genossenschaftliche Direktbank hat sich für 20,5 Millionen Euro ein neues Domizil am Hafenplatz 2 (Kreativkai) geschaffen. Ein Höhepunkt der Einweihungsfeierlichkeiten ist dabei die rund 200 Quadratmeter große Medienfassadenkonstruktion des Gebäudes aus 225.000 LED's mit 45.000 Bildpunkten. Sie zeigt nach dem Zufallsprinzip Münsteraner Panoramaaufnahmen. Die Bildgeschwindigkeit hängt von der Vehemenz der DAX-Entwicklung ab.

Nachfrage nach Büroflächen

Büroflächennachfrage/Vermietungen 1999 bis 2008 in der Stadt Münster

Jahr	bis 1.000 m ²	> 1.000 m ²	Gesamtfläche
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
2008	40.500	17.500	58.000
Durchschnitt (ca.) 1999 bis 2008	23.900	14.900	38.800

Quelle: Atisreal Consult GmbH 01/2009 Alle Angaben in ca. m²

Mit 58.000 m² Mietflächenumsatz das zweitbeste Ergebnis erzielt

Münster verzeichnet in 2008 mit einem Mietflächenumsatz von ca. 58.000 m² das zweitbeste jemals in der Stadt erfasste Vermietungsergebnis. Gegenüber dem Rekordumsatz im Vorjahr bedeutet dies eine Reduzierung um lediglich ca. 4.000 m² bzw. 6,5%. Außerdem liegt das aktuelle Ergebnis im zehnjährigen Vergleich um knapp 20.000 m² deutlich über dem Durchschnittswert. Damit verbucht Münster in Folge zwei außerordentlich hohe Jahresumsätze mit insgesamt rund 120.000 m² Büromietfläche. Der Vergleich zu anderen B-Standorten fällt dieses Mal differenziert aus. So meldet Essen bei einem ebenfalls wiederholt sehr hohen Flächenumsatz von ca. 147.000 m² wie Münster nur leichte Verluste von ca. 9.000 m² gegenüber 2007 (- 5,8%). Andererseits konnte Hannover sein vorjähriges Rekordergebnis nochmals deutlich um ca. 22.000 m² auf ca. 142.000 m² steigern (+ 18,3%), während der Umsatz in Bremen um ca. 44.000 m² auf ca. 81.000 m² regelrecht einbrach (- 35,2%). Dortmund wiederum hat mit ca. 68.000 m² rund 10.000 m² mehr Bürofläche als im Vorjahr umgesetzt (+ 17,2 %) und damit ebenso wie Münster das zweitbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre erreicht.

Mietnachfrage konzentriert sich zunehmend auf die Innenstadt

Die wenigen im Bau befindlichen Projekte mit insgesamt rund 12.500 m² Mietflächen sind bereits vor Fertigstellung zu 44 % vermietet. Noch keine Mietabschlüsse, jedoch nachhaltiges Mietinteresse, können u. a. die am Jahresanfang noch in Planung bzw. kurz vor Baubeginn befindlichen Projekte der Wohn- und Stadtbau an der Catharina-Müller-Straße und der CM Immobilien Entwicklung an der Von-Steuben-Straße aufweisen. Beide Konzepte sehen hauptsächlich Vermietungen an Ärzte und sonstige Unternehmen aus der Gesundheitswirtschaft vor. Voll vermietet ist dagegen das Umbauprojekt des ehemaligen

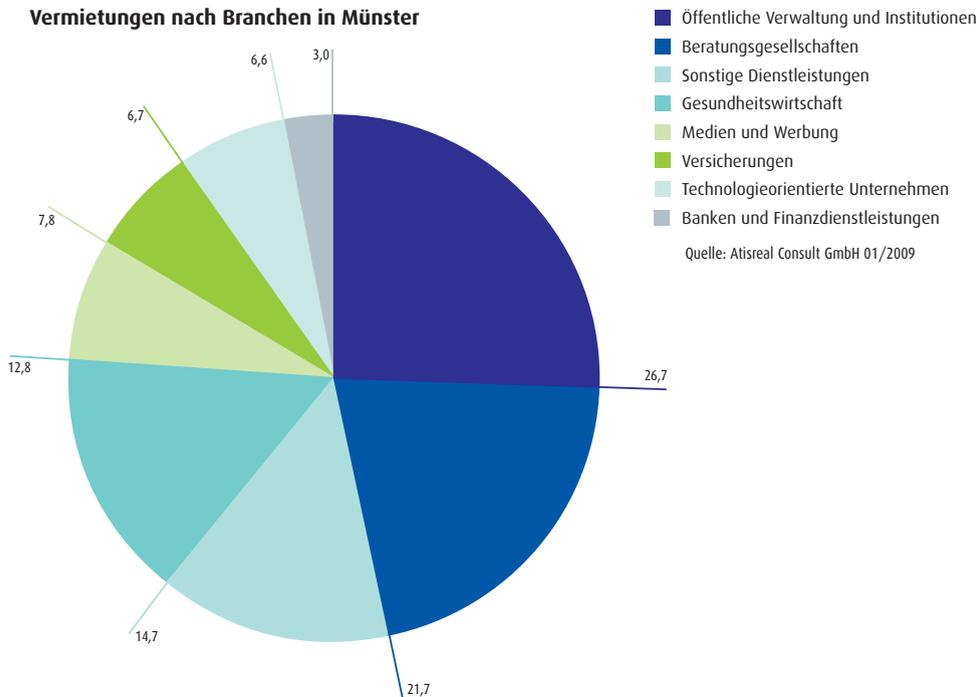
Landesversorgungsamts der WLW an der Von-Vincke-Straße. Nach Fertigstellung der Bauteile A und B geht nunmehr auch der Bauteil C komplett an die neue LWL-Versorgungsverwaltung, die damit in diesem Objekt insgesamt rund 7.350 m² Bürofläche angemietet hat. Ferner hat die Westfälische Vereinsdruckerei in ihrem City-Bauprojekt am Picasso-Platz bereits etwa die Hälfte des rund 1.600 m² großen Büroanteils vorab vermieten können. Für das Stubengassen-Projekt der Harpen AG ist schließlich die Deutsche Bank gewonnen worden, die hier ihre neue Hauptfiliale in Münster mit einem rund 1.400 m² großen Büroflächenanteil beziehen wird. Mittlerweile geht der Trend der Mietnachfrage wieder verstärkt in Richtung Innenstadt. Rund drei Viertel der gesamten Flächennachfrage bzw. rund 44.000 m² sind im Stadtbezirk Mitte angemietet worden. Auf die anderen Bezirke entfallen dagegen nur noch Anteile von etwa 2,5 bis knapp 7% bzw. zwischen rund 1.500 und 4.000 m².

Erneut hoher Anteil von kleinen bis mittelgroßen Vermietungen

Wie beim Rekordergebnis in 2007 ist auch in 2008 der Anteil an kleinen und mittleren Vermietungen sehr hoch ausgefallen. Auf insgesamt rund 40.500 m² summieren sich die Mieteinheiten in Größen unter 1.000 m². Großvermietungen von 1.000 m² und mehr belaufen sich auf insgesamt rund 17.500 m². Letztlich haben wiederum rund 200 Einzelvermietungen und hiervon fünf Großvermietungen zu dem erneuten Spitzenergebnis beigetragen.



Vermietungen nach Branchen in Münster



Öffentliche Verwaltungen und Beratungsgesellschaften dominierend

Knapp die Hälfte des Vermietungsumsatzes von 58.000 m² entfällt auf Öffentliche Verwaltungen und Institutionen (26,7%) sowie auf Beratungsgesellschaften (21,7%). Bei den Öffentlichen Verwaltungen kommen insbesondere die Anmietungen der LWL-Versorgungsverwaltung (ca. 7.350 m²) an der Von-Vincke-Straße und der

Arge Arbeitsgemeinschaft des Arbeitsamts im Stadthaus 2 (ca. 4.600 m²) am Ludgeriplatz zum Tragen. Die größte Einzelvermietung von Beratungsunternehmen betrifft die Anmietung der ASI Wirtschaftsberatung (ca. 1.500 m²) an der Von-Steuben-Straße. So weist denn auch die Branche der Beratungsgesellschaften mit rund 50 Vermietungen bzw. 25% den höchsten Anteil am Marktgeschehen in Münster auf. Bezüglich

des Flächenumsatzes folgen nach den Beratungsgesellschaften die Sonstigen Dienstleistungen (14,7%) und die Gesundheitswirtschaft (12,8 %). Die übrigen Branchen weisen lediglich Umsatzanteile von unter 10% auf. Hierunter fallen auch die ansonsten recht stark vertretenen Technologieorientierten Unternehmen, die dieses Mal erst auf dem vorletzten Platz mit einem Flächenanteil von 6,6 % anzutreffen sind.

Mietpreisniveau für Büroflächen in der Stadt Münster

Lage	Objektqualität	Mietpreise (EUR/m ² nettokalt)	
		Höchstmietpreis*	Durchschnitt
City	Neubaufflächen / modernisierte und repräsentative Altbauflächen	12,50	11,00
	modernisierte und gut ausgestattete Bestands- oder Altbauflächen	10,50	9,00
Cityrand, Stadtteilzentren, Büroparks	Neubaufflächen / modernisierte und repräsentative Altbauflächen	12,50	9,50
	modernisierte Bestandsflächen mit Standardausstattung	8,50	7,00
Peripherie, sonstige Gewerbegebiete	Bestandsflächen mit Standardausstattung	6,00	5,00
	einfach ausgestattete, ältere Bestandsflächen	4,50	4,00

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

Quelle: Atisreal Consult GmbH 01/2009



Büromarkt Münster – Streiflichter 2008 (Teil 2)

Juli

Agravis Hauptsitzerweiterung um 2.000 Quadratmeter:

Das münstersche Agrarhandels- und Dienstleistungsunternehmen investiert drei Millionen Euro für einen neuen Anbau und löst seine seit 1991 bestehende Containerkultur am Industrieweg auf. Der Umzug erfolgt 2009. 135 Personen der Energie und Raiffeisen-Märkte sowie der Derby Spezialfuttermittel GmbH werden dort zusammengeführt. Bleibt eine Reserve für 15 bis 20 neue Mitarbeiter.

August

Richtfest NRW Bank: Bei aller Freude über das 37-Millionen-Euro-Bekenntnis der Bank zum Standort Münster war doch jedem am 18. August klar, dass es noch einiges zu tun gibt. Insgesamt entstehen zwei Neubauten Ecke Friedrichstraße/Warendorfer Straße. Erhalten bleibt die denkmalgeschützte Landesbank-Fassade. Dahinter kommt ein Ausstellungsraum für Kunstexponate mit Café. Ein Parkhaus an der Elisabethstraße gehört zur Planung ebenso dazu wie ein Park mit Wasserspielen am Freiherr-vom-Stein-Platz.

Neues Parkhaus am Alten Steinweg: Auf einer Grundfläche von 80 mal 47 Metern wird ein neues innerstädtisches Parkhaus mit 390 Plätzen und Einzelhandelsflächen im Erdgeschoß errichtet. Mieter ist der Parkhausbetreiber WBI. Fertigstellung ist gemäß Planung Mitte 2009. Der Neubau bietet Komfortmerkmale aus anderen bewährten Parkhäusern wie Stützfreiheit, transparente Fassaden, Innenhof mit Lichteinfall sowie eine Spindel zum zügigen Verlassen.

September

Versorgungsamt wird Gesundheitszentrum MEDIAN: Das ehemalige Behördengebäude an der Von-Steuben-Straße

10 wird für rund 10 Millionen Euro zu einem Ärztehaus umgebaut. Auf den 3.000 Quadratmetern könnten schon ab September 2009 pro Etage bis zu drei Arztpraxen Platz finden. Die Nähe zum Bahnhof, die verkürzten Wege zwischen den Praxen und die radiologische Großpraxis im Hinterhof sprechen für diesen Standort. Der Investor CM hat ein ähnliches Projekt bereits an der Windhorststraße nahe Raphaelsklinik erfolgreich realisiert.

Oktober

Portal 10 entsteht ab 2009 am Albersloher Weg: Dies wurde auf der Immobilienmesse Expo Real im Oktober bekannt gegeben. Der 15 Millionen Euro teure Bürokomplex für Dienstleister mit sechs Geschossen und einem Staffelgeschoss stellt ein Kuriosum dar. Der Inhaber der Gaststätte „Zum Landsmann“ hatte seine Lokalität nicht verkaufen wollen. Daher wird jetzt im Zick-Zack-Kurs um den Nachbarn des Großkinos „Cineplex“ herumgebaut.

Finanz Informatik eröffnet Erweiterungsbau: Die aus der Fusion der Sparkassen Informatik und FinanzIT entstandene Firma erledigt für 188 Sparkassen im engeren und 450 im weiteren Sinn die IT-Dienstleistungen. Bei solchen Kontodatenaufkommen werden leicht Standorte geschlossen und zusammengefasst. Zum Glück für die Domstadt sind die neuen Büros für 23 Millionen Euro und 400 Mitarbeiter in Münster am Nevinghoff geschaffen worden.

GAD baut zweites Rechenzentrum im Gewerbegebiet

Feldstiege: Warum der Banken-IT-Dienstleister sein 50 Millionen Euro Objekt nicht am Münsteraner Stammsitz, sondern an der Altenberger Straße in Nienberge platziert, hat mit einem aus Datensicherheitsgründen einzuhaltenden Mindestabstand von 10 Kilometer zu tun. Das neue Rechenzentrum soll die Rechenkapazitäten

verdoppeln. Baubeginn ist 2009. Inbetriebnahme im Idealfall 2010.

November

Ratiodata investiert 8,5 Millionen Euro für Neubau auf Loddenheide: Ende 2009 wird die IT-Lösungen & Service GmbH das neue Domizil am Gustav-Stresemann-Weg zwischen Gautzsch und Mosecker beziehen. Expansionsaussichten bestehen vor allem im Bereich Dokumentenmanagement. Eine Option auf ein 10.000 Quadratmeter-Nachbargrundstück ist gesichert. Die alten Räumlichkeiten an der Weseler Straße werden wohl vom Mutterkonzern GAD genutzt, für die am Sentmaringer Weg wäre die WL-Bank als Interessent denkbar.

IHK plant Haus der regionalen Wirtschaft: Die Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen will ihre bisher auf fünf Standorte verteilten Weiterbildungsaktivitäten bündeln. Hierzu soll das voraussichtlich im Herbst 2009 frei werdende, benachbarte Grundstück der Fachhochschule Design auf dem Sentmaringer Weg erworben werden. Das geschätzte Gesamtinvestitionsvolumen beträgt bei 3.000 Quadratmetern Raumbedarf neun Millionen Euro.

Dezember

Büro aus Ibbenbüren hat Nase vorn: Wegen zu hoher PCB-Belastung der alten Gebäude an der Robert-Koch-Straße 26/28 bekommt das Institut für Geowissenschaften ein Neues an der Ecke Heisenberg-, Corrensstraße. Den zur Erfüllung höchster ökologischer Anforderungen (Green Building) ausgelobten Wettbewerb von insgesamt 16 Architekturbüros gewinnt AGN Niederberghaus & Partner.

Höchstmiete stabil bei 12,50 €/m²

Nach den Mietpreissteigerungen seit 2006 um insgesamt 1,50 €/m² auf 12,50 €/m² monatlich nettokalt in 2007 ist dieses Top-Niveau auch in 2008 nachhaltig erzielt worden. Anzumerken bleibt, dass diese Spitzenmieten nur in sehr gut ausgestatteten und repräsentativen Flächen, d.h. in einem sehr kleinen Marktsegment von 3-5% des Flächenumsatzes erreicht werden. Außer in attraktiven Neubauprojekten und repräsentativen Bestandsgebäuden in der City werden diese Topmietpreise mittlerweile auch am Kreativkai bezahlt, da hier kaum noch Angebote zu finden sind und die Lage weiterhin eine hohe Anziehungskraft ausübt. Im Durchschnitt erzielen Neubauf Flächen bzw. repräsentative Altbauf lächen in der City rund 11,00 €/m². Für modernisierte und gut ausgestattete Bestands- oder Altbauf lächen werden in der Innenstadt bis zu 10,50 €/m² und im Durchschnitt 9,00 €/m² gezahlt. Da der Kreativkai zur Lagekategorie „Cityrand, Stadtteilzentren, Büro Parks“ gehört, erzielen Neubauf lächen hier inzwischen ebenfalls Höchstmietpreise bis 12,50 €/m² und Durchschnittsmietpreise um 9,50 €/m². Für modernisierte Standardflächen werden hier noch bis zu 8,50 €/m² und durchschnittlich 7,00 €/m² gezahlt. An der Peripherie und in sonstigen Gewerbegebieten erreicht das Mietpreisniveau für Standardflächen maximal 6,00 €/m² und im Durchschnitt 5,00 €/m². Einfach ausgestattete und ältere Bestandsflächen sind in diesen Außenlagen bis 4,50 €/m² und durchschnittlich für 4,00 €/m² vermietbar. Über den Gesamtmarkt gesehen und insbesondere bei modernisierten Standardflächen sind die Preise durchschnittlich um etwa 0,50 €/m² angezogen. Demgegenüber sind unmoderne Flächen trotz günstiger Mietpreisangebote auch weiterhin kaum vermarktbar.

Spitzenmieten auch in anderen B-Standorten kaum höher

Der nachhaltig stabile Spitzenpreis von 12,50 €/m² monatlich nettokalt in Münster spiegelt auch das Top-Niveau anderer ausgewählter B-Standorte in Deutschland wider. In Dortmund und Essen sind die Höchstmietpreise um 50 bzw. 70 Cent auf jeweils 13,50 €/m² leicht angezogen. Demgegenüber weisen Hannover und Bremen wie Münster ebenfalls Spitzenmieten von 12,50 €/m² aus. Seit 2004 sind in Münster und Essen die vergleichsweise höchsten Steigerungsraten bei den B-Standorten erzielt worden. Münsters Spitzenmiete stieg in den letzten fünf Jahren von 11,00

auf 12,50 €/m² (+ 13,6%) und Essens Höchstmietpreis von 11,00 auf 13,50 €/m² (+ 22,7%). Dortmund (+ 8,0%; von 12,50 auf 13,50 €/m²) und Bremen (+ 5,9%; von 11,80 auf 12,50 €/m²) vermelden demgegenüber moderate Mietpreissteigerungen. Hannovers Spitzenwertentwicklung verharrt mit 12,50 €/m² gegenüber 13,50 €/m² in 2004 (- 7,4 %) dagegen weiterhin im negativen Bereich.





15-geschossige, ellipsenförmige und 56 m hohe Projekt mit Namen „zeb/i-land“ läuft noch bis 2014. Bei konkreten Eigennutzerprojekten sind u. a. die IHK-Erweiterung am Sentmaringer Weg, der 2. Bauabschnitt für die NRW.BANK an der Warendorfer Straße und das neue Polizeipräsidium an der Ecke Weseler/Bonhoefferstraße zu nennen. Insgesamt könnten rund 21.000 m² neue Eigennutzerflächen in naher Zukunft errichtet werden. Darüber hinaus stehen in den Gewerbe- und Büroparks sowie Entwicklungsgebieten außerhalb der Innenstadt noch vielfältige Potenzialflächen für den Büroflächenmarkt zur Verfügung. Außer in den bereits gut angenommenen bzw. etablierten Gebieten „Zentrum Nord“, „Technologiepark“, „Kreativkai“ und „Gewerbepark Münster Loddenheide“ dürfte künftig auch das Entwicklungsgebiet „Am Mittelhafen“ gegenüber dem Kreativkai in den Blickpunkt für eine multifunktionale Quartiersentwicklung rücken. Schließlich dürfte noch im Bahnhofsbereich ein verstärktes Investoreninteresse für neue Büroflächen und Revitalisierungsmaßnahmen in dieser zentralen Lage in Münster sorgen.

Marktperspektiven

Geringes Projektvolumen von rund 55.000 m² in der Pipeline

Das gesamte Flächenvolumen in konkreten Projekten mit Büromietflächen liegt Ende 2008 nur noch bei rund 55.000 m² und damit etwa auf Vorjahresniveau. Die schwierigen Finanzierungsbedingungen für Projektentwicklungen vor dem Hintergrund der Finanz- und Wirtschaftskrise sowie der mittlerweile stark einbrechenden Konjunktur lassen auch in Münster nur wenige aussichtsreiche Projekte zu. Kurz vor Baubeginn befindet sich dennoch das neue Bürohaus „PortAL 10“ mit rund 6.000 m² Bürofläche am Albersloher Weg, das durch Hochtief HTP Projekt Entwicklung realisiert wird. Zudem steht im nördlichen Stadtteil Coerde noch ein letzter Silospeicher am Eingang der „Speicherstadt“ für den Umbau zum Bürohaus bereit. Die WLV GmbH wird damit eines der größten Revitalisierungsprojekte innerhalb Nordrhein-Westfalens schon bald abschließen. Ferner ist die SMS Projekt-Consult für ihr spektakuläres Projekt „Butterfly“ im Zentrum Nord weiterhin auf Mietersuche. Der Doppelturm mit 18 bis 20 Geschossen und rund 17.000 m² Bürofläche soll eine Bebauungshöhe von bis zu 60 m erlauben. Hierdurch soll der Büro-park am nördlichen Cityrand von Münster nicht nur ein markantes Gebäude, sondern auch ein eigenes Zentrum mit etwa 3.000 m² Nutzfläche für Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie erhalten. Des Weiteren schreitet jetzt auch die Entwicklung für das vormals als „York-Tower“ bekannte Hochhausprojekt auf dem ehemaligen

TÜV-Areal an der Ecke York-Ring/ Steinfurter Straße voran, das nach einer europaweiten Ausschreibung an die Managementberatung zeb aus Münster gegangen ist, die hier ihre Europa-zentrale für bis zu 600 Mitarbeiter einrichten möchte. Zurzeit sitzt die Beratungsgesellschaft aus dem Finanzdienstleistungssektor noch in einem Hochhaus an der Ecke Hammer/Friedrich-Ebert-Straße. Die Realisierungsfrist für das

Projektplanungen in der Stadt Münster

Konkrete Projekte mit Mietflächen:	u.a. - Von-Steuben-Str. - „MEDiAN“ - Albersloher Weg - „PortAL 10“ - Coerde - „Die Speicherstadt“ (An den Speichern 5) - Zentrum Nord - „Butterfly“ - Yorkring/Steinfurter Str. - „zeb/i-land“
Büroflächen für den Vermietungsmarkt:	ca. 55.000 m²
Konkrete Projekte für Eigennutzer:	u.a. - Haus Sentmaring - „Arbeiten im Park“ - Sentmaringer Weg - IHK Erweiterung - Warendorfer/Elisabethstr. - NRW-Bank (2. BA) - GML Loddenheide - „Business-Park“
Büroflächen für Eigennutzer:	ca. 21.000 m²
Mögliche Projektentwicklungen mit Mietflächen:	ca. 10 Projekte, die in der Regel erst bei ausreichender Vorvermarktung realisiert werden sollen, u.a. an den Standorten - Technologiepark - Zentrum Nord - Kreativkai - GML Gewerbepark Münster Loddenheide - Am Mittelhafen, Stadthafen II
Potenzialflächen für den Vermietungsmarkt:	ca. 100.000 - 120.000 m²

Quelle: Atisreal Consult GmbH 01/2009



Ausblick

Die Akteure in der Immobilienwirtschaft sind sich inzwischen weitestgehend einig, dass die sich zurzeit sogar noch verschärfende globale Wirtschaftskrise auch die deutschen Büromärkte treffen und zu sinkenden Flächenumsätzen führen wird. Zudem wird die Stärke des Rückgangs unmittelbar von der Dauer und Tiefe der Rezession abhängen. B-Standorte wie Münster sind allerdings in der Regel von größeren Schwankungen weniger betroffen als die deutschen Bürozentren, wie z.B. Frankfurt/Main. Dennoch dürfte auch hier der Flächenumsatz signifikant sinken. Größere zusätzliche Leerstände sind in Münster

jedoch nicht zu erwarten, da einerseits weniger spekulativ gebaut wird und andererseits die neuen und kürzlich fertig gestellten Projekte bereits weitestgehend vermarktet sind. Vielleicht gelingt es aufgrund des relativ niedrigen neuen Projektvolumens sogar, den Leerstandsabbau im Bestand fortzusetzen. Das relativ moderate Mietpreisniveau für modernisierte Bestandsflächen auch in zentralen Lagen in Münster könnte diesen Trend zusätzlich unterstützen. Demgegenüber sind Mietpreissteigerungen zumindest für die nächsten Monate nahezu auszuschließen.



**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, LANDA Designer

Abbildungen: LANDA Designer

