



Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

Büromarktstudie 2004

Münster schlägt die Metropolen



Büromarkt Münster überrascht mit deutlich gesteigener Vermietungsleistung

Die Erwartungen sämtlicher Marktteilnehmer hat der Büromarkt Münster im Jahr 2003 übertroffen und ein unerwartet starkes Vermietungsergebnis erzielt. Nach den recht guten Flächenumsätzen in Höhe von 25.000 m² in 2002 steigerte sich die Vermietungsleistung in 2003 auf einen bis dahin in der Stadt Münster noch nicht erreichten Spitzenwert von rund 36.000 m² Mietfläche.

Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr einen imposanten Anstieg von 44 %! Das Ergebnis ist umso erfreulicher, wenn man berücksichtigt, dass an den neun wichtigsten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart ein Rückgang der Vermietungsleistung gegenüber 2002 um durchschnittlich gut 4 % zu verzeichnen ist.

Die Gründe für diese positive Büromarktentwicklung in Münster sind vielschichtig. Zunächst resultierte wie in den meisten Büromärkten Deutschlands ein Großteil des Flächenumsatzes aus Konsolidierungsprozessen von Unternehmen, die sich verkleinerten und neue Flächen bezogen. Darüber hinaus nahmen viele Firmen die Chance wahr, bei auslaufenden Mietverträgen neue bzw. modernisierte Flächen zu günstigen Konditionen anzumieten – es fand also zum Teil ein Flächentausch statt. In Münster ist dieser Prozess auch durch einige spekulativ an den Markt gekommene Neubauten verstärkt worden. In Münster entfielen insgesamt rund 8.500 m² des Mietflächenumsatzes auf ältere Bestands-

flächen, während Neubauten und noch im Bau befindliche Projekte mehr als Dreiviertel des Gesamtumsatzes bzw. rund 27.500 m² vermietete Fläche verbuchen konnten. Größere Anmietungen über 1.000 m² sind sogar ausnahmslos mit Anbietern von Neu- und Umbauflächen abgeschlossen worden. Damit spiegelt sich auch in Münster der bundesweit erkennbare Trend wider, dass die Nutzer moderne, flächeneffiziente Gebäude in einem für die Mitarbeiter attraktiven Umfeld mit guter Verkehrsanbindung eindeutig bevorzugen.

Insgesamt verstärkt sich damit auch in Münster der Modernisierungsdruck auf die zunehmend weniger akzeptierten älteren Bestandsflächen und auf Mietangebote in schlechteren Lagen merklich. So ist der Leerstand in der Stadt spürbar um 15,7 % bzw. rund 8.000 m² auf rund 59.000 m² angestiegen. Insbesondere vor dem Hintergrund der im vergangenen Jahr unverändert schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und im Vergleich zu den neun deutschen Büromarktzentren ist dieser Zuwachs jedoch als moderat zu bewerten. So betrug über alle neun deutschen Wirtschaftszentren betrachtet der Leerstandsanstieg durchschnittlich sogar 36 %. Während dort entsprechend hohe Leerstandsraten von beispielsweise 10,7 % in Düsseldorf, 13,9 % in Frankfurt/Main und 21,3 % in Leipzig zu verzeichnen sind, erhöhte sich die Leerstandsrate in Münster lediglich von 2,7 % auf 3 %.



Die vorliegende Büromarktstudie 2004 der Wirtschaftsförderung Münster GmbH analysiert die Entwicklungen hinsichtlich Leerstand bzw. Angebot von Büroflächen, Vermietungsleistung und Nachfragestruktur, Mietpreisen, Projekten und allgemeinen Tendenzen im Büromarkt der Stadt. Inzwischen blickt die Berichterstattung zum Münsteraner Büromarkt auf eine neunjährige Untersuchungsreihe zurück. Entsprechend aufschlussreich können auch die neuen Daten aus dem Jahre 2003 im Zusammenhang der vergangenen Jahre bewertet werden. Ferner wird die im letzten Jahr begonnene „Münsteraner Büromarkt-Story“ mit dem innerhalb der Stadt viel diskutierten Hochhausprojekt „York-Tower“ der Münsteraner Projektentwicklungsfirma BWN fortgesetzt.

Die Wirtschaftsförderung Münster GmbH dankt an dieser Stelle dem Immobilien-Beratungsunternehmen ATIS REAL Müller Consult für die Erarbeitung der vorliegenden Ergebnisse.

Büromarkt Münster in der Kurzübersicht

Marktanalyse 2003

Büroflächenbestand	1,92 Mio. m ²
Vermietungsergebnis	36.000 m ²
Leerstand	59.000 m ²
Leerstandsquote	3%
Fertigstellung neuer Büroflächen	20.000 m ²

Mietpreisniveau:

Neubauf Flächen nach Lage	9.00 - 11.00 €/m ²
Repräsentative City-Objekte	bis 11.50 €/m ²
Nebenlagen / Peripherie	5.00 - 7.00 €/m ²

Hauptnachfrage von:

- Öffentliche Verwaltung
- Sonstige Dienstleistungen (z.B. Personalservice, Eventagenturen)
- Gesundheitswesen
- Beratungsgesellschaften
- Technologieorientierte Unternehmen

Projektplanungen:

Konkrete Projekte für Mietflächen	ca. 65.000 m ²
Konkrete Projekte für Eigennutzer	ca. 50.000 m ²
Potenzialflächen für den Vermietungsmarkt	ca. 135.000 m ²

Chancen:

- Flexible Neubauf Flächen in attraktiven und verkehrsgünstigen Lagen
- Stabile Spitzenmietpreise
- Niedrige Leerstandsquote im Bundesvergleich

Herausforderungen:

- Konjunkturverlauf in Deutschland
- Vermietung von Bestandsflächen in Nebenlagen und/oder mit einfacher Ausstattung

Marktanalyse-Angebot an Büroflächen



Deutlich erhöhtes Flächenangebot vor allem im Alt-Bestand

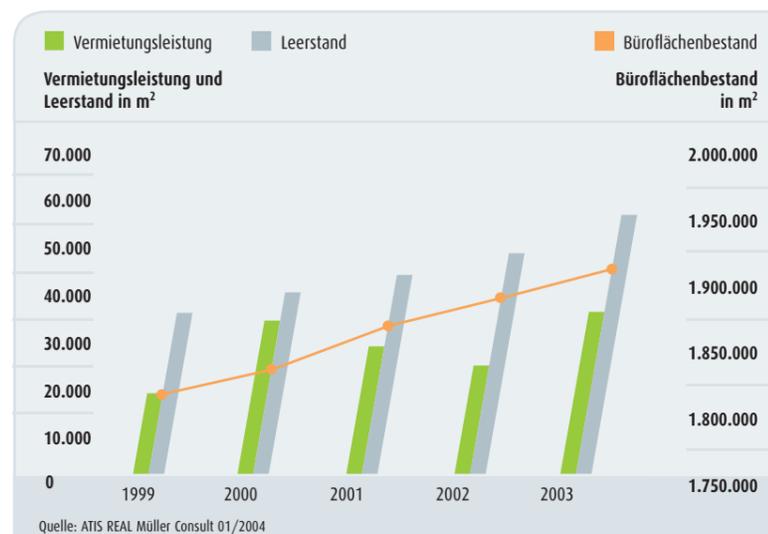
Nennenswerte Leerstände in fertiggestellten Neubauten sind in der Stadt Münster lediglich noch im „Deilmann Haus“ im Technologiepark zu finden. Von insgesamt 9.500 m² Mietfläche ist hier noch rund die Hälfte verfügbar. Ansonsten entfällt der Leerstand von insgesamt rund 59.000 m² vornehmlich auf ältere Bestandsflächen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um ca. 8.000 m² bzw. 15,7 %. Gut 50 % der bezugsfertigen Büroflächenangebote liegen in zentralen Lagen im Bezirk Mitte, knapp 20 % befinden sich im Bezirk West, wozu auch der Technologiepark gehört, und knapp 15 % im Bezirk Südost.

Niedrige Leerstandsrate von 3 %

Das Neubauvolumen inklusive der für Büroflächen durchgeführten Umbauten beläuft sich wie im Vorjahr auf rund 20.000 m², da die bereits genannten Projekte es trotz der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation geschafft haben, ausreichend Vorvermietungen darzustellen. Ferner befinden sich Projekte für den Eigenbedarf noch in der Bauphase bzw. werden aktuell erst begonnen. Insgesamt wuchs der Büroflächenbestand in der Stadt auf rund 1,92 Mio. m².

Die Leerstandsrate stieg von ca. 2,7 % auf rund 3 %, was im bundesweiten Vergleich immer noch als sehr niedrig anzusehen ist. Von den neun deutschen Büromarktzentren kommen lediglich Stuttgart mit Leerstandsrate von 3,7 % und Essen von 5,4 % dem Münsteraner Wert noch am nächsten.

Büromarktentwicklung in Münster seit 1999

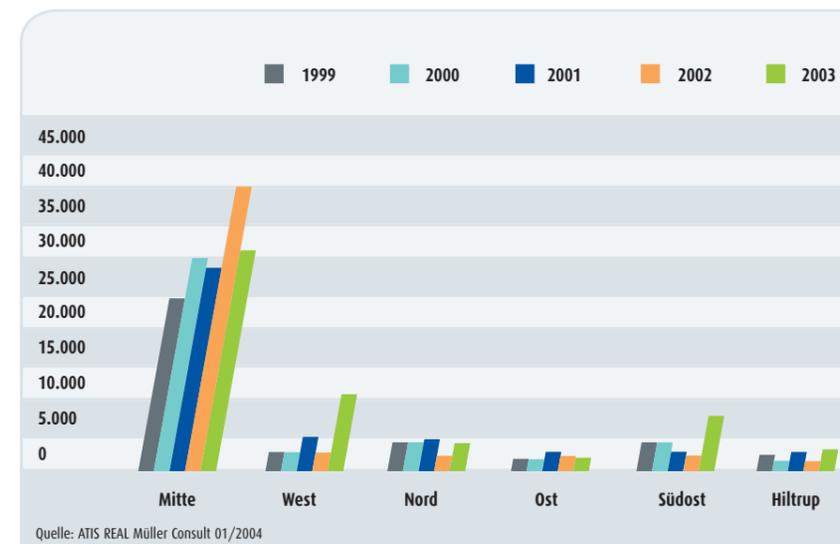


Büroflächenleerstand in der Stadt Münster nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	im m ² (ca.)	Anteil in %
Mitte	30.500	51,7
West	11.000	19,5
Nord	4.000	6,8
Ost	1.500	2,5
Südost	8.500	14,4
Hiltrup	3.000	5,1
Insgesamt	59.000	100,0

Quelle: ATIS REAL Müller Consult 01/2004

Entwicklung des Büroflächenleerstandes in den Stadtbezirken 1999 bis 2003



Büroflächenleerstand in der Stadt Münster nach Flächengrößen

Kategorien	im m ² (ca.)	Anteil in %
< 300 m ²	15.500	26,3
300 - 999 m ²	22.000	37,3
1.000 - 3.000 m ²	16.500	28,0
> 3.000 m ²	5.000	8,5
Insgesamt	59.000	100,0

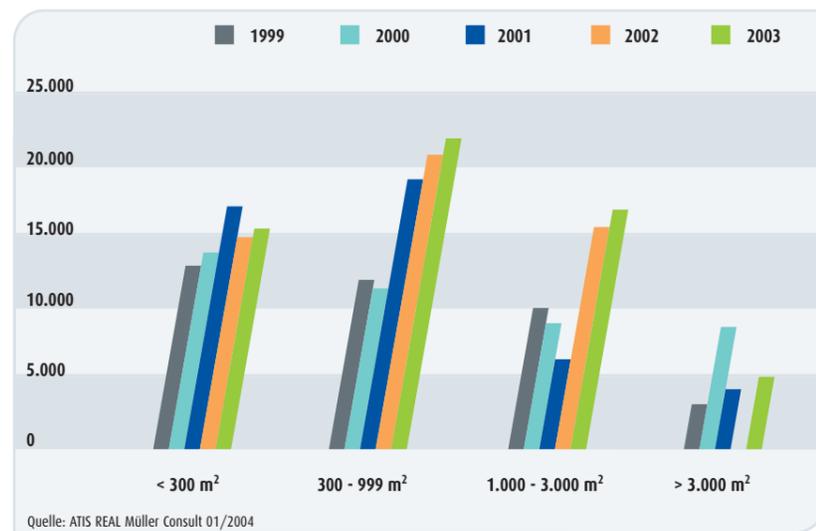
Quelle: ATIS REAL Müller Consult 01/2004

Flächenangebot in vielfältigen Größenordnungen vorhanden

Die Leerstandszunahme bzw. das Flächenangebot im Bestand erstreckt sich über sämtliche Größenklassen. Allerdings stehen die noch vermietbaren Flächen von knapp 5.000 m² im „Deilmann Haus“ lediglich technologieorientierten Firmen offen, sodass eine Großflächennachfrage, die nicht dem Technologiesektor zuzuordnen ist, wie im Vorjahr auf konkrete Projektplanungen in der Stadt zurückgreifen muss. Der höchste Leerstandsanteil entfällt mit 37,3 % bzw. 22.000 m² auf Flächeneinheiten in einer Größenordnung von 300 bis 999 m². Kleinstflächen von weniger als 300 m² sowie größere Angebote von bis zu 3.000 m² folgen etwa gleichauf mit Anteilen von rund 26 % bzw. 28 %. Während die kleineren Flächen vornehmlich im Innenstadtbereich angeboten werden, können größere Einheiten hauptsächlich in den übrigen Stadtgebieten, wie z.B. in Münster-Süd an der Weseler Straße oder im Südosten auf der Loddenheide, angemietet werden.



Entwicklung des Büroflächenleerstandes nach Flächengrößen 1999 bis 2003



Im Bau befindliche Büroflächen fast alle schon vermietet

Die zu Anfang 2004 noch im Bau befindlichen Mietflächen sind bereits zu über 80 % vergeben. Der Hauptteil der ca. 22.700 m² umfassenden Gesamtneubauffläche wird allerdings für den Eigenbedarf erstellt, lediglich ca. 8.200 m² kommen hiervon neu auf den Mietflächenmarkt. Davon sind nur noch ca. 1.550 m² verfügbar. So bezieht die Wohn+Stadtbau voraussichtlich im Mai diesen Jahres rund 2.500 m² in ihrem Neubau an der Steinfurter Straße selbst, während von den übrigen 3.300 m² Mietfläche nur noch ca. 700 m² frei sind. Ferner sind im voraussichtlich zum August fertig werdenden Büro-, Wohn- und Geschäftskomplex an der Weseler Straße von der KS Massivhaus von insgesamt rund 4.000 m² Büromietfläche lediglich noch ca. 400 m² verfügbar. Schließlich können im gemeinsamen Bauprojekt der Rechtsanwalts- und Wirtschaftsprüfungskanzleien Heinrichs & Rose /Dr. Strunk & Smania am Technologiepark noch rund 450 m² angemietet werden. Knapp

Im Bau befindliche Büroflächen in der Stadt Münster

Stadtbezirk	Gesamtfläche	Davon für den Vermietungsmarkt			Davon für Eigennutzer
		Insgesamt	Bereits vermietet	Noch verfügbar	
Mitte	17.800	7.300	6.200	1.100	10.500
West	4.900	900	450	450	4.000
Nord	-	-	-	-	-
Ost	-	-	-	-	-
Südost	-	-	-	-	-
Hiltrup	-	-	-	-	-
Insgesamt	22.700	8.200	6.650	1.550	14.500

Quelle: ATIS REAL Müller Consult 01/2004 Alle Angaben in m²

1.000 m² werden die Kanzleien gegen Ende Mai selbst beziehen, rund 450 m² sind bereits vermietet. Weitere für den Eigenbedarf im Bau befindliche Projekte sind der Erweiterungsbau der Landwirtschaftskammer im Zentrum Nord,

das neue achtgeschossige Kundenzentrum der Firma Brillux an der Weseler Straße sowie die Büroflächenanteile für die Sparkasse Münsterland Ost im neuen Einkaufszentrum „MÜNSTER ARKADEN“ in der City.

Verfügbares Büroflächenangebot in der Stadt Münster

Stadtbezirk	In Bau befindliche Flächen in m² (ca.)		Leerstandsflächen in m² (ca.)	Verfügbare Flächen in m² (ca.)
	Insgesamt	davon noch vermietbar		
Mitte	17.800	1.100	30.500	31.600
West	4.900	450	11.500	11.950
Nord	-	-	4.000	4.000
Ost	-	-	1.500	1.500
Südost	-	-	8.500	8.500
Hiltrup	-	-	3.000	3.000
Insgesamt	22.700	1.550	59.000	60.550

Quelle: ATIS REAL Müller Consult 01/2004

Gesamtes Mietflächenangebot um gut 10 % gesunken

Da in Münster kaum noch unvermietete Flächen in den Bauprojekten vorhanden sind, beschränkt sich das insgesamt verfügbare Mietflächenangebot (Leerstand + unvermietete Flächen im Bau) fast gänzlich auf den Leerstand im Alt-Bestand. Mit rund 60.500 m² Gesamtfläche ist das verfügbare Angebot gegenüber dem Vorjahr damit sogar um gut 10 % bzw. ca. 6.300 m² zurückgegangen. Da ein Großteil der Bestandsflächen den heutigen Nutzeranforderungen immer weniger entsprechen, dürften letztlich umso mehr die bereits konkreteren Projektplanungen gute Chancen haben, notwendige Vorvermietungen erfolgreich abzuschließen.

Büromarkt Münster – Streiflichter 2003 (Teil 1)

Januar

Markanter Büroturm an der A43. Der Farben- und Lackhersteller Brillux aus Münster, führender Direktanbieter auf dem deutschen Markt, baut an seinem Stammsitz einen sechsgeschossigen Büroturm mit angeschlossenem Kundenzentrum für die Maler-Profis.
Raum für Wachstum eingeplant. Die Unternehmensberatung viadee, spezialisiert auf die bundesweite Planung, Umsetzung und Betreuung von IT-Projekten, bezieht ihr neues Büro mit 1600 m² Fläche im Zentrum Nord. Weitere 600 m² sind untervermietet und stehen als Expansionsfläche zur Verfügung.

Februar

Deilmann-Haus schafft Raum für innovative Unternehmen. Rund 9000 m² vermietbare Büro- und Laborfläche für Unternehmen aus der IT-Branche und den Life Sciences wird das Deilmann-Haus im Technologiepark bieten. Nach dem ersten Spatenstich sollen bereits im Herbst die ersten Mieter einziehen.
BabyOne-Zentrale mit „Reichtumsecke“. Der erste Spatenstich für den Neubau der BabyOne Franchise- und Systemzentrale markiert den Start des Unternehmens an seinem neuen Stammsitz. Der 1300 m² große

Neubau im Gewerbepark Loddenheide wird nach Feng-Shui-Richtlinien gestaltet.

März

LVM-Versicherung baut am Kreativkai. Eines der letzten Grundstücke am Kreativkai vergibt die Wettbewerbs-Jury an den in Münster ansässigen Versicherungskonzern. Dieser plant hier den Bau eines Büro- und Atelierhauses nach den Entwürfen des Architekturbüros Bolles + Wilson. Auf dem Nachbargrundstück will das international renommierte Architektenpaar selbst seinen neuen Firmensitz errichten.

April

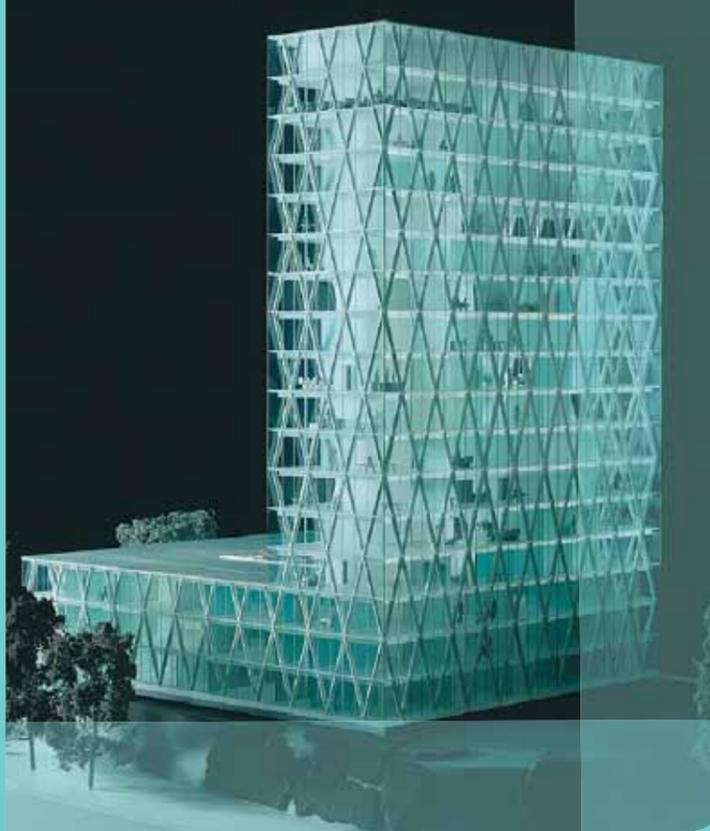
Transparentes Max-Planck-Institut. Nach dem Entwurf des Architekturbüros Kresing, Münster, macht eine gläserne Fassade die Forschung des neuen Max-Planck-Instituts für vaskuläre Biologie transparent. 80 Millionen Euro und eine Bauzeit von zwei Jahren sind für das Gebäude in der Nähe des Technologiehofs angesetzt. Das Institut selbst hat seine Arbeit in Münster längst aufgenommen.

Mai

Moderne Architektur in der zweiten Reihe am Kreativkai. Die Zugkraft der Hafen-Adresse sorgt dafür, dass jetzt auch in der zweiten Reihe gebaut wird. Die Bagger stehen schon bereit für einen Neubau, bei dem am Hafenweg/Ecke Dortmunder Straße 4000 m² Bürofläche und – das ist neu für den Hafen – 300 m² Wohnfläche entstehen.

Juni

Vom Technologiehof ins eigene Haus. Mit einem Richtfest feiert das Unternehmen Ion-Tof eine wichtige Etappe auf dem Weg zur eigenen Adresse mit 2300 m² Nutzfläche. Das Unternehmen hat mit seinen Massenspektrometern vom Technologiehof Münster aus den Weltmarkt erobert. Ion-Tof baut gegenüber des Zentrums für Nanotechnologie (CeNTech), mit dem es eng kooperiert.
Ein Meilenstein für Deutschlands Zukunft. – So bezeichnet NRW-Forschungsministerin Hannelore Kraft das Zentrum für Nanotechnologie (CeNTech) bei der Schlüsselübergabe für den Neubau, in dem künftig Wissenschaft und Wirtschaft unter einem Dach an der Schlüsseltechnologie arbeiten.



Büromarkt-Story 2004: Der „York-Tower“

In Münster stehen zurzeit einige sehr interessante Projektentwicklungen vor der Realisierung, doch eine sticht besonders hervor: der „York-Tower“ – eine Hochhausplanung der BWN mit 18 Geschossen.

Die BWN, im Jahre 1972 in Münster gegründet und seitdem anerkannter Projektentwickler für Wohn- und Geschäftsbauten in der Stadt, projektiert dieses markante Gebäude für die York-Tower Management GmbH & Co. KG. Signifikant, unverwechselbar und städtebaulich wie architektonisch anspruchsvoll soll der vom Architekten Rainer M. Kresing geplante Turm auf dem ehemaligen TÜV-Gelände an der Ecke Steinfurter Straße / York-Ring werden und künftig das Stadtbild am nördlichen Eingang nach Münster prägen. Der Standort ist für ein solch repräsentatives Projekt nach Meinung des BWN-Projektleiters Markus Kumbink ideal: „Verkehrsgünstig wie zentral gelegen, in der Nähe der Autobahn mit schneller Anbindung zum Flughafen wie auch zum Stadtzentrum und zudem im Spannungsfeld von Hochschule und Max-Planck-Institut, wird dieses

Projekt einen dynamischen und innovativen Charakter entfalten. Insbesondere Beratungsgesellschaften, aber auch Banken und Versicherungen schätzen ein solch modernes Haus mit dieser Adresse ebenso wie die in Münster reichhaltig vorhandenen Jugendstilgebäude.“ Rund 12.000 m² Büromietfläche, effizient als klassischer Zweispänner gestaltet, stehen auf den 18 Geschossen mit modernster Technik und Ausstattung zur Verfügung. Hierzu gehören u.a. eine bodentiefe Verglasung, Doppelböden und die Bauteiltemperierung. Neben 50 Außenstellplätzen sind zusätzlich 250 Tiefgaragenplätze vorgesehen. Die Mietpreisvorstellungen liegen durchaus auf marktüblichem Niveau, je nach Geschosshöhe beginnend bei 9,75 EUR/m² bis etwa 12,50 EUR/m² nettokalt mit Panoramablick über die Stadt. Die Nebenkosten werden mit vergleichsweise moderaten 1,50 EUR/m² angegeben. Insbesondere vom großen Erfolg der im Jahr 2001 fertig gestellten 12-geschossigen „Ellipse“ an der Hammer Straße / Ecke Friedrich-Ebert-Straße ist die BWN zu diesem weiteren Hochhausprojekt beflügelt worden. Hier ist es dem

Unternehmen bereits gelungen, eine exklusive Büroadresse im Bewusstsein der Geschäftswelt und der Bevölkerung zu verankern. Zudem setzt der Projektentwickler auf den weiter anziehenden Büromarkt in der Stadt. Markus Kumbink: „Wir haben das Projekt in der „Gelb-Rot-Phase“ des Büromarkt-Zyklus gestartet, sind also mit Mut antizyklisch vorgegangen und nunmehr sicher, dass wir heute genau richtig – in der „Gelb-Grün-Phase“ – mit diesem Projekt am Markt platziert sind. Münster ist nach wie vor ein guter Investitionsstandort. Stabile Mieten, gute Kaufkraft und viel Zukunftspotenzial sichern der Stadt in aktuellen Analysen und Rankings immer wieder vorderste Plätze. Diese guten Basisdaten für Investitionen in Münster gilt es zu verteidigen bzw. auszubauen.“ Der „York-Tower“ – als Namensgeber dient nicht nur die Adresse York-Ring sondern auch Münsters Partnerstadt York – wird nach erfolgreichem Abschluss der Vorvermietungsgespräche voraussichtlich noch in diesem Jahr in Bau gehen und dann 2006 bezugsfertig sein.

Nachfrage nach Büroflächen

36.000 m² Flächenumsatz – erstaunlich, überraschend und zuvor in Münster noch nicht erreicht!

Mit rund 36.000 m² vermieteter Bürofläche legt der Büromarkt Münster ein erstaunliches Ergebnis für das Jahr 2003 vor und übertrifft die Erwartungen sämtlicher Marktteilnehmer. Nur im Jahr 2000 ist mit rund 33.000 m² ein ähnlich hoher Flächenumsatz in der Stadt Münster erzielt worden. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 11.000 m² bzw. 44 %! Nahezu gleichermaßen haben Umsätze in kleineren und mittelgroßen Flächenkategorien wie auch großflächige Anmietungen über 1.000 m² zu diesem sehr guten Resultat beigetragen. Flächenzusammenlegungen und Standortverlagerungen innerhalb Münsters, einhergehend mit relativ günstigen Mietkonditionen, sind hierfür die Hauptgründe. Ferner spielt der Wunsch der Münsteraner Unternehmen nach modernen und effizienten Räumlichkeiten eine entscheidende Rolle für den deutlich angestiegenen Mietflächenumsatz in der Stadt.

Büroflächennachfrage/Vermietungen 1995 bis 2003 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
Durchschnitt (ca.) 1995 bis 2003	12.600	11.300	23.900

Quelle: ATIS REAL Müller Consult 01/2004 Alle Angaben in m²

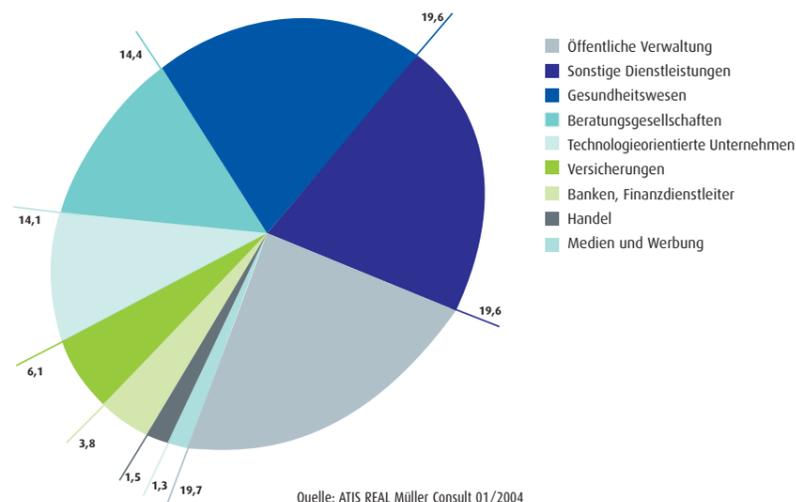


Breites Branchenspektrum am Vermietungs- markt aktiv

Das außerordentlich gute Vermietungsergebnis stützt sich in Münster auf ein breites Branchenspektrum. Mit jeweils rund 7.000 m² Flächenumsatz bzw. einem Anteil von jeweils knapp 20 % führen die Öffentliche Verwaltung, die Sonstigen Dienstleistungen (z.B. Personalservice, Eventagenturen) und das Gesundheitswesen die Branchenliste an. Gut 5.000 m² tragen jeweils die Beratungsgesellschaften und technologieorientierten Unternehmen bei. Ihr Anteil liegt immerhin noch bei 14,4 bzw. 14,1 %. Die restlichen rund 5.000 m² verteilen sich auf Versicherungen, Banken und Finanzdienstleister, Handelsunternehmen sowie Medien- und Werbeagenturen. Bedeutende Einzelvermietungen entfallen auf das Amt für Bodendenkmalpflege des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (ca. 4.700 m²), auf ein Studieninstitut (ca. 1.800 m²) und auf Büroanteile des Stadtarchivs Münster (ca. 1.450 m²), die jeweils von der WLW GmbH umgebaute Bodenspeicher in der Speicherstadt Nord bezogen haben, ferner auf die Sparkassen Informatik im „Deilmann Haus“ des Technologieparks (ca. 2.600 m²), auf Schulungseinrichtungen der Fachhochschule im Gebäude der Provinzial Versicherung im Zentrum Nord (ca. 2.000 m²),

auf ein Fitness-Center (ca. 2.000 m²) und die DAK (ca. 1.000 m²) im Projekt der KS Massivhaus an der Weseler Straße sowie auf ein Gesundheitszentrum (ca. 1.000 m²) im neuen Gebäude der Wohn+Stadtbau an der Steinfurter Straße.

Vermietungen nach Branchen in Münster



Neubauten erzielen Höchstmieten, Durchschnittsmieten gesunken

Neubauten mit sehr guter Ausstattung in City- oder Cityrandlagen konnten im Büromarkt Münster trotz gestiegener Leerstandzahlen das Höchstmietpreisniveau von 10,00-11,00 EUR/m² (nettokalt) halten. Im Einzelfall ist sogar ein Mietpreis von 11,50 EUR/m² erzielt worden. Bestandsflächen können in der Regel dagegen

nur über Mietpreinsnachlässe am Markt platziert werden, sodass das Durchschnittsmietpreisniveau etwa um 50 Cent gesunken ist. So bekommt man nunmehr bereits ab 7,50 EUR/m² gut ausgestattete Flächen in älteren Gebäuden. In Nebenlagen sind für einfache Bestandsflächen kaum mehr als 5,00 bis 6,00 EUR/m² durchsetzbar.

Mietpreisniveau für Büroflächen in der Stadt Münster

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

Quelle: ATIS REAL Müller Consult 01/2004

Büromarkt Münster – Streiflichter 2003 (Teil 2)

Juli

Neues Wohn- und Geschäftshaus an der Weseler Straße. Gut 10000 m² Fläche, davon 6500 m² für die gewerbliche Nutzung, entstehen auf dem ehemaligen Autohaus-Gelände. Die Bagger sind kaum angerückt, doch der größte Teil der Gewerbeflächen ist schon vermarktet: u.a. an eine Krankenkasse, ein Fitness-Studio und ein Betten-Fachgeschäft.

Grünes Licht für weitere Planungen des interkommunalen Gewerbegebietes am Flughafen. Viel Platz für Unternehmen, die den Münster Osnabrück International Airport für ihre internationalen Aktivitäten brauchen, bietet in Zukunft der Airport-Park. Kernstück sind 42 Hektar zwischen Dortmund-Ems-Kanal und Autobahn A1. Auch an Erweiterungsmöglichkeiten haben die Städte Münster und Greven sowie der Kreis Steinfurt schon gedacht.

Verwaltungsstandort gestärkt. Die Einigung von Rentenversicherungsträgern, Bund und Ländern auf ein neues Konzept für die Rentenversicherung stärkt die Landesversicherungsanstalt LVA und sichert langfristig 3000 Arbeitsplätze in Münster.

August

Vertrauensbeweis für den Technologiepark. Eine Bauherrengemeinschaft errichtet in unmittelbarer Nähe zum Technologiepark ein vierstöckiges Büro- und Geschäftshaus. Die Hälfte der rund 1800 m² Fläche nutzen die Bauherren, zwei Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzleien, selbst.

Rohbauarbeiten bei den Münster-Arkaden beginnen. Ein Kran der Größe XXL, früher am Potsdamer Platz in Berlin im Einsatz, sorgt dafür, dass der Rohbau für das 31000 m² große Einkaufszentrum in bester City-Lage

zügig fertig wird. Die Eröffnungen der ersten Geschäfte sind für Anfang 2005 geplant.

September

GAD-Neubau am Stammsitz. Der Bankdienstleister GAD investiert ca. 14 Millionen Euro in einen Neubau am Stammsitz in Münster. Nach der Schließung von vier Standorten sollen dann hier die 320 Mitarbeiter einen Arbeitsplatz finden, die aus den wegfallenden Standorten nach Münster wechseln.

Hörgeräte-Branche setzt auf Münster. Die GN ReSound-Gruppe, einer der weltweit größten Hörgeräte-Spezialisten, eröffnet im Gewerbegebiet An der Kleimannbrücke ein Kompetenzzentrum. Fünf Millionen Euro hat das Unternehmen dafür investiert. Neben der GN ReSound-Gruppe haben drei weitere Hörgeräte-Spezialisten ihren Firmensitz nach Münster verlegt.

Oktober

Dynamik der Region gezeigt. Zum zweiten Mal präsentiert sich Münster auf der EXPO REAL in München als erstklassiger Wirtschafts- und Immobilienstandort. Selbstbewusst zeigt sich Münster als Stadt der Wissenschaft und Lebensart sowie als potenzielle Kulturhauptstadt Europas 2010.

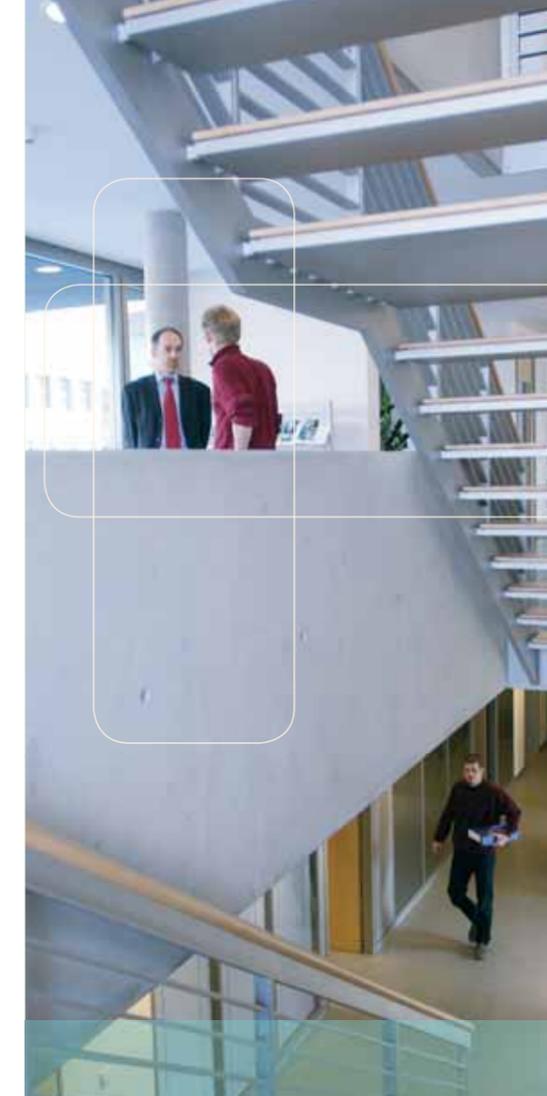
Einzug im Deilmann-Haus. Bereits acht Monate nach dem ersten Spatenstich ziehen die ersten Mieter ins Deilmann-Haus in Münsters Technologiepark ein.

November

Erster grenzüberschreitender Internet-Knotenpunkt. Der niederländisch-deutsche Internet Exchange, kurz NDIX, bietet IT-Dienstleistern und anderen großen Internet-Nutzern in Münster und Enschede (NL) massive Standortvorteile. Beim Datenaustausch entfällt in Zukunft der „Umweg“ über den Knoten in Frankfurt a.M. **Maßgeschneidertes Baukonzept für Freiberufler.** Im Gewerbepark Loddenheide kommen jetzt auch Unternehmen mit einem Flächenbedarf ab 300 m² zur eigenen Immobilie. Direkt am Friedenspark entstehen die Gebäude nach einem neuen Baukonzept. Die einzelnen Gebäude entstehen nach Modulbauweise und sind Teil eines Ensembles, das ein Grundstück optimal ausnutzt.

Dezember

Attraktive Citylage. Drei Investoren können mit ihren jeweiligen Architekten daran gehen, ihre Nutzungskonzepte für den mitten in der City gelegenen Parkplatz Stubengasse in umsetzungsfähige Pläne zu verwandeln. Bis zum Sommer 2004 soll entschieden werden, wie die Bebauung des Parkplatzes Stubengasse aussehen soll. **Gute Perspektiven für den Flughafen.** Ein wichtiger Standortfaktor für die gesamte Region ist der Flughafen Münster/Osnabrück. Die beteiligten Kommunen investieren daher in den Ausbau der Verkehrsverbindungen. In drei Jahren soll es einen direkten Autobahnanschluss geben, auch ein Bahnhaltelpunkt mit ICE-Anbindung ist geplant.



Marktperspektiven

Ein vielfältiges Projektangebot steht kurz vor Baubeginn

Mehrere, bereits in den Jahren 2002/03 begonnene Projektplanungen befinden sich unmittelbar vor der Realisierung. Da im letzten Jahr nochmals rund 17.000 m² bei den konkreten Mietprojekten hinzugekommen sind, summiert sich das gesamte Mietflächenpotenzial mittlerweile auf rund 65.000 m² Bürofläche. So sollen aufgrund weit gediehener Vorvermietungsgespräche u.a. der 2. Bauabschnitt des „Deilmann Parks“ (ca. 10.200 m²) im GML Gewerbepark Loddenheide sowie der „York-Tower“ (ca. 12.000 m²) des Projektentwicklers BWN an der Ecke York-Ring / Steinfurter Straße (siehe hierzu auch die „Büromarkt-Story 2004“) in diesem Jahr in Bau gehen. Ferner sollen am Kreativkai drei Vorhaben in Kürze starten und zwei weitere noch folgen. Hierzu zählen die Bauvorhaben der LVM Versicherung (ca. 3.800 m²) und der Architekten Bolles & Wilson (ca. 2.500 m²) sowie das Projekt des Münsteraner Immobilieninvestors Dr. Schorn (ca. 3.200 m²). Darüber hinaus wird es in der Speicherstadt Nord weitergehen, wo die WLV GmbH für zwei weitere Landeseinrichtungen – das Technische Zentrum des Landesarchivs und die Gemeinsame Gebietsrechenzentrale Münster – zusätzliche ehemalige Bodenspeicher nutzergerecht umbauen wird. Zudem soll im Zentrum Nord der Office-Tower der Sparda Bank entstehen.

Auch die Wohn+Stadtbau denkt konkret über ein zusätzliches Projekt in der Nähe ihres neuen Firmensitzes an der Catherina-Müller-Straße, aufgrund der an diesem Standort gemachten positiven Vermietungsergebnisse nach.

Spektakuläre Vorhaben von Eigennutzern stärken den Standort Münster

Vorhaben für Eigennutzer sind in einem Umfang von rund 50.000 m² Bürofläche konkret in Planung. So steht der spektakuläre Neubau für das neue Regierungspräsidium im Zentrum Nord mit rund 17.000 m² Bürofläche nunmehr kurz vor Baubeginn.

Ausgangspunkt dieses Vorhabens ist die Sanierungsbedürftigkeit des alten Regierungspräsidiums am Domplatz sowie der Zusammenschluss von 10 Außenstellen auf zwei Standorte in Münster. Nach Fertigstellung des neuen Gebäudes etwa Mitte 2005 soll zunächst die Beleg-

schaft vom Domplatz ins Zentrum Nord umziehen. Bis Anfang 2007 soll dann die Sanierung am Domplatz abgeschlossen sein.

Eine gewichtige Stärkung des Standortes Münster bedeutet ferner die Entscheidung der GAD, in Mecklenbeck zwischen den beiden bisherigen Gebäuden einen Verbindungsbau mit rund 8.000 m² Bürofläche zu errichten. Die GAD, der IT-Dienstleister für die rund 540 Volks- und Raiffeisenbanken in NRW, wird rund 14 Mio. EUR investieren. Ab April 2005 sollen dann etwa 320 Mitarbeiter aus vier wegfallenden, außerhalb von Münster gelegenen Standorten nach Mecklenbeck umziehen.



Neue Projekte am Sentmaringer Weg

Die IHK Münster plant an Ihrem Standort am Sentmaringer Weg einen Erweiterungsbau mit rund 3.500 m² Bürofläche u.a. für neue Schulungskapazitäten. Ferner entsteht am Haus Sentmaring ein neues Projekt mit dem Titel „Arbeiten im Park“. Insgesamt können in sieben Neubauten rund 5.000 m² Bürofläche errichtet werden. Das Grundstücksangebot der Stadt Münster richtet sich sowohl an Eigennutzer als auch an Projektentwickler und Investoren. Zwei Grundstücke sind bereits verkauft und sollen in diesem Jahr bebaut werden. Ca. 4.000 m² Grundstücksfläche stehen noch zur Verfügung.

GML Gewerbepark Loddenheide bietet neues Baukonzept für Freiberufler

Im GML Gewerbepark Loddenheide können direkt am Friedenspark maßgeschneiderte Gebäude von Unternehmen mit relativ geringem Flächenbedarf ab ca. 300 m² erworben werden. Damit richtet sich das Angebot der Entwicklungsgesellschaft vorzugsweise an Freiberufler, die für ihre Unternehmungen einer eigenen Immobilie gegenüber der Anmietung von Büroraum den Vorrang geben möchten. Insgesamt ist ein Ensemble mit vier Bauabschnitten geplant, das infolge der Blockstruktur nur relativ geringe Grundstückskosten hervorruft und insgesamt günstige Investitionsvoraussetzungen bietet.



Neue Entwicklungspotenziale erweitern das Münsteraner Standortangebot

Neben weiteren Ansiedlungsmöglichkeiten an den bereits etablierten Angeboten, wie beispielsweise im Zentrum Nord, im GML Gewerbepark Loddenheide und im Technologiepark, rücken mittel- bis langfristig eine Vielzahl von neuen Potenzialen in den Fokus der Münsteraner Standortentwicklung.

So soll der Kreativkai seine Erfolgsstory fort-schreiben, indem Brachflächen am Kreativkai Ost nunmehr planerisch vorbereitet werden. Hieran südlich schließen sich links und rechts des Albersloher Weges größere Entwicklungsareale von rund 20 ha innerhalb der Stadthäfen I und II an, wo das Element Wasser seine Anziehungskraft u.a. auch auf Dienstleistungsunternehmen ausüben soll. Die Flächen sind Teilbestand eines Masterplanes der Stadt Münster für den „Erneuerungsschwerpunkt Stadthäfen Münster“, der die Richtung für dieses Cityergänzungsgebiet in den nächsten Jahren skizziert. Darüber hinaus sind in der Innenstadt weitere Standorte für Kerngebietsnutzungen in Vorbereitung. Letztlich werden aber auch diese Projekte in der Regel nur dann realisiert, wenn Vorvermietungsabschlüsse eine

erfolgreiche wirtschaftliche Basis versprechen. Insgesamt befinden sich ca. 12 Projekte mit so genannten „Potenzialflächen“ von rund 130.000 bis 140.000 m² für den Vermietungsmarkt in der Stadt Münster im Planungsstadium.

Projektplanungen in der Stadt Münster

Konkrete Projekte mit Mietflächen:	u.a. - York-Tower (BWN) - Kreativkai (5 Projekte) - Deilmann Park (2. BA) - Speicherstadt Nord (WLV GmbH) - Zentrum Nord (Sparda Bank) - Catherina-Müller-Str. (Wohn+Stadtbau)
Büroflächen für den Vermietungsmarkt:	ca. 65.000 m²
Konkrete Projekte für den Eigennutzer:	u.a. - Zentrum Nord - Regierungspräsidium - Mecklenbeck - GAD-Erweiterungsbau - Sentmaringer Weg - IHK Erweiterung - Haus Sentmaring - „Arbeiten im Park“ - GML - Baukonzept für Freiberufler - Dahlweg - Arbeitsamt
Büroflächen für Eigennutzer:	ca. 50.000 m²
Mögliche Projektentwicklungen mit Mietflächen:	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 Ost - Stadthafen I und II
Potenzialflächen für den Vermietungsmarkt:	ca. 130.000 - 140.000 m²

Quelle: ATIS REAL Müller Consult 01/2004

Fazit / Ausblick

Standortverlagerungen einhergehend mit Flächenkonzentrationen und dem Wunsch nach modernen und effizienten Büroflächen kennzeichneten einen überraschend lebhaften Münsteraner Büromarkt im Jahr 2003.

Insgesamt ist eine zuvor noch nicht erreichte Vermietungsleistung von rund 36.000 m² Bürofläche Ergebnis dieses Prozesses. Rund Dreiviertel der Mietverträge sind mit Anbietern von Neubaufflächen und noch in Bau befindlichen Projekten abgeschlossen worden, sodass aktuell neue und moderne Mietflächen kaum verfügbar sind.

Demgegenüber erhöht sich der Leerstandsdruck auf ältere Bestandsflächen innerhalb der Stadt erheblich. So stehen rund 59.000 m² Bürofläche zumeist in nicht mehr zeitgemäßen Bürogebäuden leer, wobei die Leerstandsrate einen im bundesweiten Vergleich noch moderaten Wert von rund 3 % aufzeigt. Das mittlerweile stark differenzierte Angebot zwischen neuen, modernen und effizienten auf der einen sowie älteren, zumeist einfachen und ineffizienten Büroflächen auf der anderen Seite spiegelt sich

vor allem im Mietpreinsniveau wider. Während ältere Bestandsflächen in guten Lagen bereits ab 7,50 EUR/m² bis 9,00 EUR/m² anzumieten sind, erzielen Neubaufächen mit guter bis sehr guter Ausstattung Nettokaltmieten in der Regel von 9,00 EUR/m² bis 11,50 EUR/m².

In Münster ist ein vielschichtiges Branchenspektrum am Büromarkt aktiv. Hauptakteure bei Anmietungen waren im vergangenen Jahr die Öffentliche Verwaltung, die Sonstigen Dienstleistungen (vor allem Serviceunternehmen, wie z.B. Personalservice/Jobvermittlung, Schulungsservice, Unternehmen der Freizeitbranche mit Fitness/Wellness-Angeboten, Eventagenturen, Sicherheitsservice), das Gesundheitswesen, die Beratungsgesellschaften und die technologieorientierten Unternehmen. Zudem wird der Standort Münster dieses Jahr wiederum durch in Bau gehende Großprojekte für den Eigenbedarf gestärkt. Zu nennen sind vor allem das neue Regierungspräsidium und der Erweiterungsbau der Landwirtschaftskammer im Zentrum Nord sowie der zusätzliche Bau der GAD in Mecklenbeck. Ferner stehen mehrere Projekte für den Mietflächenmarkt kurz vor Baubeginn, u.a. der



„York-Tower“, der 2. Bauabschnitt im „Deilmann Park“, drei Vorhaben am Kreativkai und weitere Umbaumaßnahmen in der Speicherstadt Nord. Hierbei dürfte es sich wiederum um attraktive Angebote für die Münsteraner Unternehmen handeln, sodass auch für dieses Jahr von ähnlich guten Vermietungsergebnissen bei einem kaum veränderten Mietpreinsniveau auszugehen ist.



**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: ATIS Real Müller Consult, Edith Hettwer

Fotografie: Christian Richters, www.frank-springer.de

