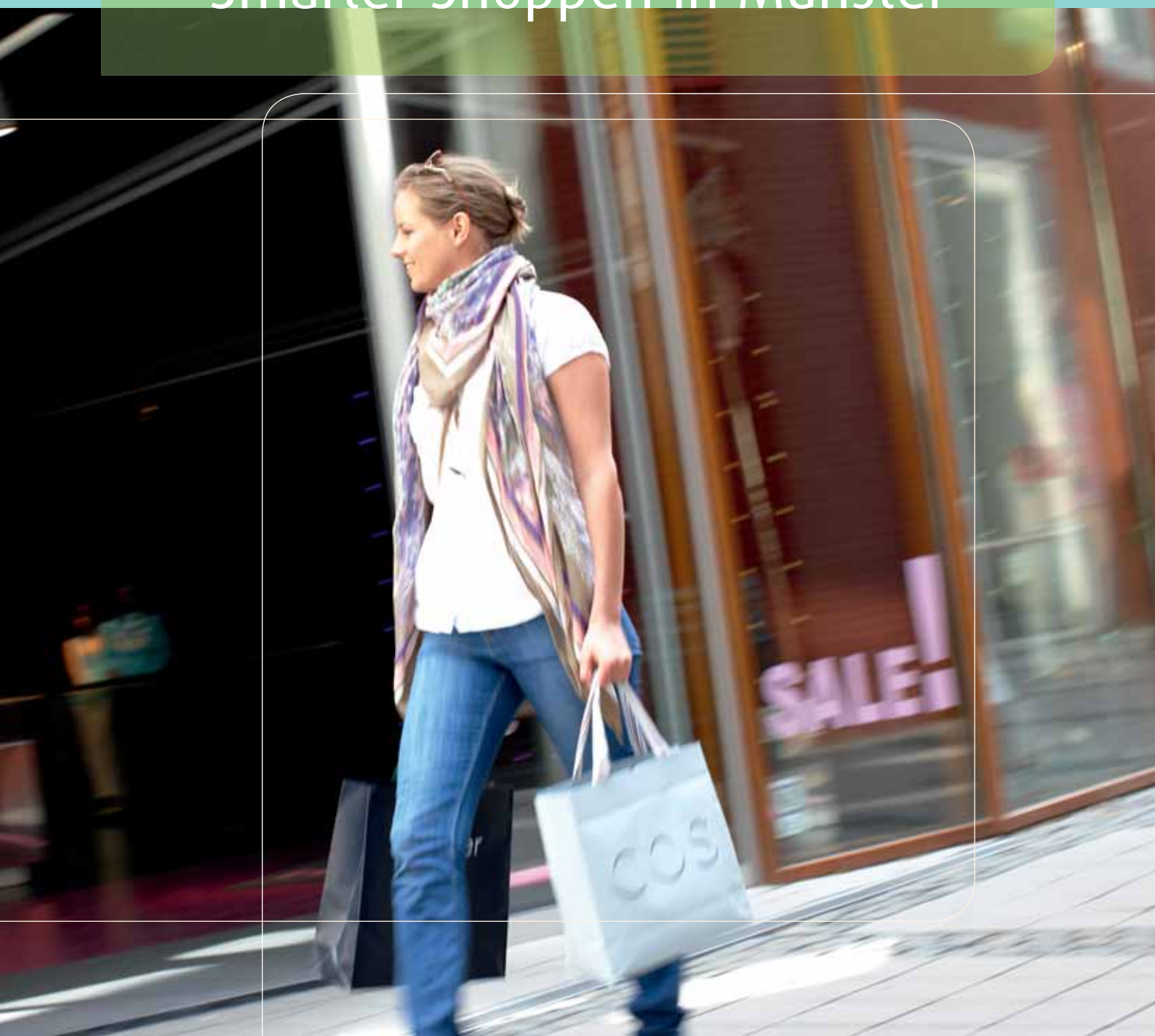




Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

Handelsimmobilienreport 2009

Smarter Shoppen in Münster





Einzelhandelsstandort Münster in der Kurzübersicht

Einwohner und Touristen

Einwohner	ca. 280.000
Prognostizierte Bevölkerungs- entwicklung bis 2030	+5,5 %*
Studenten	ca. 49.000
Tagestouristen	ca. 19 Mio.
Übernachtungsgäste	ca. 500.000
Verweildauer in Tagen	2,2

Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

*Quelle: Landesbetrieb Information und Technik NRW

Beschäftigung

Arbeitslosenquote 2008	6,3%
Beschäftigte (30.06.2008) (sozialversicherungspfl.)	136.092

Quelle: Agentur für Arbeit

Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen

Handel und Instandsetzung	13,6%
Gastgewerbe	2,8%
Sonstige Dienstleistungen	55,2%
Verarbeitendes Gewerbe	11,6%
Sonstige	16,8%

Quelle: Agentur für Arbeit

Mietpreisniveau*

Innenstadt	
1a-Lage	80-160 €/m²
1b-Lage	30-70 €/m²
Ausfallstraßen**	9-15 €/m²
Stadtteile	
1a-Lage	9-18 €/m²
1b-Lage	7-9 €/m²
Fachmarktlagen	7-12 €/m²

* außer für Fachmarktlagen Mietpreis bezogen auf kleine Einheiten (50 -150 m²)

**Hammer Straße, Warendorfer Straße, Wolbecker Straße

Kennziffern

Jahr	Kaufkraft- kennziffer	Einzelhandelsrel. KKZ	Umsatz- kennziffer	Zentralitäts- kennziffer
2005	111,5	106,2	144,5	136,1
2006	110,0	106,8	140,4	131,5
2007	108,8	107,1	147,0	137,0
2008	109,1	106,7	146,1	137,0

Quelle: IHK Nord Westfalen

Kennziffern 2008

	Osnabrück*	Dortmund*	Münster
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	97,1	97,0	106,7
Umsatzkennziffer	141,8	108,0	146,1
Zentralitätskennziffer	146,1	111,4	137,0

*Quelle: Kemper's City Profile

Einzelhandelsstandort Münster

Wissenschaft und Lebensart sind die beiden Begriffe, die das moderne Münster wohl am besten charakterisieren. Die Stadt und ihre Bewohner haben den ehrgeizigen Anspruch, dass ökonomische, ökologische, soziale und kulturelle Aspekte gleichzeitig und gleichgewichtig beachtet werden. Die Auszeichnung zur „lebenswertesten Stadt der Welt“ durch die Umweltorganisation der Vereinten Nationen unterstreicht Münsters Ambitionen zu einer nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung. Die Kompetenz Münsters als oberzentrale Einkaufsstadt ist in erster Linie auf den Erlebniswert und das herausragende Einzelhandelsangebot der Innenstadt zurückzuführen. Hinsichtlich der Branchenvielfalt und des Angebotsniveaus in Kombination mit den herausragenden Gestaltungsqualitäten der Altstadt ist die Innenstadt von Münster als beispielhaft zu bewerten. Hier wird neben der wirtschaftlichen Bedeutung die stadtbildprägende Funktion des Einzelhandels deutlich. Die Einkaufsatmosphäre in einem unverwechselbaren Stadtbild mit seinen Giebelhäusern und dem einzigartigen Prinzipalmarkt leistet einen erheblichen Beitrag zum Innen- und Außenimage der Stadt Münster. Für Einzelhandelsunternehmen stellt Münster einen attraktiven Standort dar. In der Stadt Münster sind ca. 280.000 Einwohner ansässig mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von ca. 1,63 Mrd. €. Im gesamten münsterschen Marktgebiet befinden sich insgesamt ca. 1,5 Millionen Menschen. Auch eine dynamische Betrachtung macht deutlich, dass der Standort für die Zukunft gut aufgestellt ist. Münster ist eine der wenigen Städte in Deutschland, die in den nächsten Jahrzehnten noch ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen haben wird. Zudem nimmt auch die Frequenz der Touristen seit Jahren zu. Münster ist sowohl bei Shoppingtouristen als auch bei Kurzurlaubern beliebt. Einen wichtigen Wirtschaftsfaktor in Münster bilden zudem die ca. 49.000 Studenten der

sieben Hochschulen. Im Rahmen einer Studie des Lehrstuhls von Prof. van Suntum der Universität Münster aus dem Jahr 2006 wurde ermittelt, dass durch direkte und auch indirekte Einflüsse der Studierenden mehr als eine halbe Milliarde Euro an zusätzlicher Kaufkraft der Stadt zufließt.

Die wirtschaftliche Stabilität Münsters basiert nicht nur auf dem gesunden Einzelhandelssektor, sondern auch auf den Bereichen Dienstleistung und Industrie. Die Stadt ist modernes Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum mit wichtigen Banken, Versicherungsunternehmen und Verwaltungen. Zudem haben bedeutende Industrieunternehmen in Münster ihren Sitz. Das im September 2008 veröffentlichte Großstadt-Ranking der „Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (INSM)“ und des Magazins „Wirtschaftswoche“ zählt Münster zu Deutschlands Top-Ten-Standorten. Die Westfalen-Metropole steht hinter München in dieser Studie der 50 größten Städte auf Platz 2.

Die Untersuchung berücksichtigt zahlreiche ökonomische und strukturelle Indikatoren, wie das Arbeitseinkommen, das Bruttoinlandsprodukt und die Investitionsquote.

Die Einzelhandelsdaten belegen neben den allgemeinen Wirtschaftsdaten in besonderer

Weise, dass Münster seiner Funktion als Oberzentrum gerecht wird. Die überdurchschnittliche Kaufkraft- (109,1), Zentralitäts- (137) und Umsatzkennziffer (146,1) weist die Stadt als Top-Einzelhandelsstandort in Deutschland aus. Ein Blick auf die Kennziffern der letzten Jahre zeigt, dass die Westfalen-Metropole hier zudem Stabilität beweist. Im Jahr 2007 wurde ein Einzelhandelsumsatz von 2.048,8 Mio. € realisiert. Über Jahre zählt Münster auch in Bezug auf die Ladenmieten zu den Top Ten in Deutschland. In den Top-1a-Lagen der Innenstadt werden für kleine Einheiten bis zu 160 €/m² gezahlt. In den B-Lagen immerhin noch bis zu 70 €/m². Im Gegensatz zu den A-Lagen, die ein kontinuierlich steigendes Mietpreinsniveau in den letzten Jahren zu verzeichnen haben, sind die Mieten jenseits dieser Top-Lagen eher konstant geblieben. Ein Zuwachs an Verkaufsfläche konnte in der Vergangenheit ebenfalls realisiert werden. Hier spiegelt sich der allgemeine Trend zu größeren Ladeneinheiten wider, denn dem Flächenwachstum steht eine Reduzierung der Anzahl der Handelsbetriebe gegenüber. Verteilte sich im Jahr 1993 die Verkaufsfläche von 478.074 m² auf 2.325 Betriebe, so waren es im Jahr 2006 nur noch 2.059 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 617.234 m². Seit dieser Zeit ist die Fläche





sowohl durch Neubauten in der Innenstadt als auch in Stadtteil- und Fachmarktlagen weiter angestiegen.

Die dynamische Entwicklung des Standortes Münster zeigt sich weiterhin im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels. Die Stadt verfügt über eine polyzentrische Versorgungsstruktur, die im Hinblick auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs eine besondere Lebensqualität darstellt. In den gewachsenen Stadtteilzentren besteht ein attraktiver Geschäftsbesatz, welcher sich durch einen vielfältigen Nutzungsmix auszeichnet. Großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe fungieren hier als Magnete und Frequenzbringer für die Vielzahl der kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Aktuell befinden sich

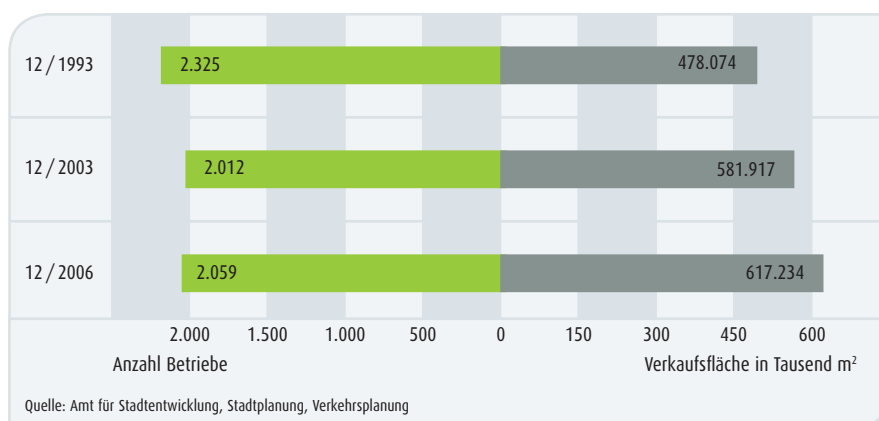
Projekte zur Neuansiedlung in den Stadtteilen Amelsbüren, Mecklenbeck, Nienberge, Kinderhaus und Wolbeck in der Umsetzung. Zeitgemäße Lebensmitteldiscounter bzw. Vollsortimenter werden sich hier etablieren. In den eher ländlich geprägten Außenstadtteilen Münsters gibt es jedoch noch immer unterversorgte Gebiete.

Damit sich auch in Zukunft der Einzelhandel positiv weiter entwickeln kann, hat die Stadt Münster zusammen mit der Wirtschaftsförderung Münster GmbH ein Einzelhandelskonzept erarbeitet. Das Konzept steckt den Rahmen für das städtische Handeln im Hinblick auf eine aktive Standortentwicklung und die Beurteilung von Vorhaben ab. Standortbereiche und Flächenpotenziale für den Einzelhandel werden aufgezeigt, um eine stadtverträgliche Steuerung des

Handels zu gewährleisten. Das Konzept schafft somit Planungs- und Investitionssicherheit für Investoren, Einzelhändler sowie Grundstücks- bzw. Immobilieneigentümer. Engagement und Investitionen in den ausgewiesenen Standortbereichen werden erleichtert und das Risiko eingegrenzt.

Im Wettbewerb der Oberzentren wird sich Münster auch in Zukunft behaupten können. Nicht zuletzt durch das attraktive Stadtbild und das hochwertige Einzelhandelsangebot in der Münsteraner Innenstadt besitzt die Stadt Alleinstellungsmerkmale, die auch langfristig Bestand haben werden.

Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächen



Branchenentwicklung

Branchenklassen	Betriebe			Verkaufsfläche		
		Diff.: 12 / 03 - 12 / 06		m²	Diff.: 12 / 03 - 12 / 06	
		(abs.)	(%)		(abs.)	(%)
Nahrungs- und Genussmittel	518	-2	-0,4	121.488	4.620	4,0
Bekleidung	299	6	2,0	92.375	11.962	14,9
Hausrat, Einrichtung, Möbel	253	21	9,1	116.865	10.200	9,6
Bau- und Gartenartikel	93	-3	-3,1	108.231	-2.927	-2,6
Elektrowaren	111	-3	-2,6	21.792	-234	-1,1
Druckerzeugnisse / Bürobedarf	157	8	5,4	19.882	-6	0,0
Zweiräder und Zubehör, Kfz-teile / Zubehör	68	1	1,5	16.957	13	0,1
Foto, Optik, Schmuck	114	-1	-0,9	6.9889	-305	-4,2
Versch. Waren (Waren-, Kaufhäuser)	35	-11	-23,9	47.515	-1.919	-3,9
Apotheke, Körperpflege	197	13	7,1	21.939	3.404	18,4
Tankstellen (Shop)	46	0	0,0	2.997	194	6,9
Spiel, Hobby, Sport	63	-2	-3,1	20.416	1.866	10,1
Sonst. EH-Einrichtungen	105	20	23,5	19.788	8.449	74,5
Summe	2.059	47	2,3	617.234	35.317	6,1

Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung



Innenstadt

Das in Münster ansässige Immobilienberatungsunternehmen **SQM Property Consulting GmbH & Co. KG** hat für die Wirtschaftsförderung die Bewertung der innerstädtischen Handelslagen vorgenommen. Die Handelslagen in der Innenstadt von Münster sind nachhaltig gesund und klar definiert. So gibt es Bereiche in denen vornehmlich die konsumig geprägten Filialunternehmen untergebracht sind sowie hochwertige und eher lokal geprägte Straßenzüge. Durch den verhältnismäßig hohen Textilanteil verfügt die Stadt über eine hohe Anziehungskraft und Attraktivität. Im Gegensatz zu vielen anderen Städten der gleichen Größenordnung verfügt Münster noch über einen verhältnismäßig geringen Filialisierungsgrad in den Toplagen der Innenstadt. Unterstützt wird dies durch regionalgeprägte Gastronomie aber auch durch attraktive Systemgastronomie an verschiedenen Plätzen im Innenstadtbereich.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Münster hat sich bewährt. So wurde die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Lagen erschwert, was zur Folge hat, dass sich innerstädtisch attraktive Handelsimmobilien entwickeln konnten. Zu diesen gehören die 2006 eröffneten Münster Arkaden, welche für eine



Neuansiedlung attraktiver Handelsunternehmen in der Innenstadt gesorgt haben. Weiterhin hat das Hanse Carré in Verbindung mit der Neuentwicklung Stubengasse dafür gesorgt, dass sich neue Handelslagen auf ehemaligen innerstädtischen Potentialflächen für den Einzelhandel entwickeln konnten. Auch hier wurde auf eine Ausgewogenheit der Handels- und Gastronomieflächen zur Innenstadt geachtet. Allerdings gibt es andere Standorte in der Innenstadt, die noch Entwicklungspotenzial beherbergen und somit für eine weitere Stärkung und Attraktivierung des Handels in der Innenstadt sorgen werden (z.B. Alter Fischmarkt). Kaum eine andere Stadt der gleichen Größenordnung vermag es wie Münster das wertige Stadtbild mit attraktivem Einzelhandel zu verbinden. Es gibt zudem nur wenige andere Städte, in denen so gut wie kein Leerstand in der Innenstadt selbst in den B- und C-Lagen vorhanden ist und Nebenlagen so attraktiv mit Gastronomie besetzt wurden wie in Münster. In den A-Lagen ist es sogar möglich, dass sich Handelsunternehmen

kleine Antritte im Erdgeschoss leisten können, um die Verkaufsfläche im Obergeschoss oder größere Verkaufsflächen im rückwärtigen Bereich des Ladenlokals zu nutzen.

Die hohe Qualität des Handelsstandortes Münster wird durch das gemeinsame Engagement der Kaufleute und Immobilieneigentümer der Stadt gestärkt. Zum einen sind zahlreiche Akteure in der ISI (Initiative starke Innenstadt) aktiv. Zum anderen wurde vor Jahren im Bereich des Bahnhofs eine Immobilien- und Standortgemeinschaft gegründet, die sich erfolgreich für die Aufwertung des Viertels rund um den Bahnhof einsetzt. Die Parkplatzsituation in der Münsteraner Innenstadt wurde bis vor kurzem kritisch beurteilt. Mit dem Parkhaus Engelenschanze und dem Parkhaus am Alten Steinweg, welches sich im Bau befindet, wird sich die angespannte Situation auch für die Shoppinggäste am Wochenende zukünftig spürbar entspannen. Beide Parkhäuser garantieren zudem kurze Wege in die Einkaufstraßen Münsters.

Filialisierungsgrade

Ludgeristraße inkl. Münster Arkaden vorderer Bereich, Hötteweg und Klemensstraße	66 %
Ludgeristraße ohne Nebenlagen (Hötteweg und Klemensstraße):	76 %
Rothenburg inkl. hinterer Teil Münster Arkaden	43 %
Prinzipalmarkt	37 %
Kiepenkerl-Viertel	18 %
Salzstraße	56 %
Hanse Carré, Stubengasse, Heinrich-Brüning-Straße	68 %

Quelle: SQM Property Consulting

Frequenzen

Erhebungspunkte: siehe Kartenausschnitte	
Ludgeristraße	7.632
Prinzipalmarkt	7.350
Salzstraße	4.338
Rothenburg	3.837
Heinrich-Brüning-Straße	2.019
Königsstraße	1.980
Windhorststraße/Harsewinkelplatz	1.944
Aegidiistraße	1.632
Beginengasse (Hanse Carré)	957

Quelle: Wirtschaftsförderung Münster GmbH

Ludgeristraße und Rothenburg



Ludgeristraße

Die Ludgeristraße ist die Top 1a-Lage in der Innenstadt von Münster. Dies wird bestätigt durch die Höchstfrequenzzahl mit 7.632 Passanten pro Stunde. Die Ludgeristraße ist zusammen mit der Salzstraße derzeit als einzige Handelslage in der Innenstadt als richtige Fußgängerzone ausgebildet. Der Mieterbesatz ist eher konsumig und von großflächigen Filialisten wie z.B. Galeria Kaufhof oder C&A dominiert. Attraktive Aufenthaltsgastronomie befindet sich hier kaum.

Der in Richtung Prinzipalmarkt gerichtete Bereich der Ludgeristraße hat sehr stark an Attraktivität durch die Ansiedlung der Münster Arkaden gewonnen. Zara, Peek & Cloppenburg, Thalia Buchhandlung und Esprit verfügen über großflächige Fassaden zur Ludgeristraße, was den gegenüberliegenden Einzelhandel ebenfalls unterstützt. So konnte z.B. das ehemalige Böhmer Schuhhaus mit dem dänischen Filialisten Vero Moda/Jack & Jones besetzt werden. Ähnlich wie die Handelsunternehmen ist die Gastronomie mit z.B. McDonald's und Nordsee

von Filialisten geprägt. Die Aufenthaltsqualität wird durch die Gastronomie in den Münster Arkaden verbessert, wo sich zwei Betriebe als besondere Aufenthaltsgastronomien in der Innenstadt Münsters etabliert haben. Nach Eröffnung des Hanse Carrés hat auch die Handelslage auf der Ludgeristraße im Bereich Windthorststraße/Hötteweg weiter gewonnen. Im Verlauf des Hötteweges wurde die Königspassage aufgewertet und mit neuen regionalen Mietern besetzt. Obwohl das Haus Ludgeristraße 34 neu entwickelt und mit Deichmann besetzt wurde (vormals Eddie Bauer), fällt hier die Frequenz der Handelslage Ludgeristraße leicht ab. Das bisher von Wehmeyer genutzte Haus Ludgeristraße 75-78 wurde zwischenzeitlich als Interimslösung an Depot vermietet. Der endgültige Mieter für diese große Handelseinheit steht noch nicht fest. Es ist von einer Teilung in mehrere Handelseinheiten auszugehen. Die ehemalige Tally Weijl-Fläche, Ludgeristraße 51/52, wurde als Erweiterung des McDonald's Restaurants genutzt. Daran anschließend befinden sich Unternehmen wie z.B. Strauss

Innovation, welche diesen Bereich der Ludgeristraße als Handelslage verbessert haben. Direkt angebunden befindet sich der Verspoel. Nach anfänglichen Schwierigkeiten hat sich diese Straße mittlerweile als kleine Szenelage in der Innenstadt etabliert. So haben sich hier regionale und „kultige“ Unternehmen wie z.B. Goldfischglas, Andrä der CD-Markt sowie der Apple-Händler Gravis angesiedelt. Die Ludgeristraße generiert mit ca. € 150,00/m² für Kleinflächen neben dem Prinzipalmarkt die höchsten Mieten in Münster. Leerstände auf der Ludgeristraße sind äußerst selten und werden umgehend nachvermietet. Eine der bestgelegenen Immobilien in der Innenstadt, das Haus Hochherz, befindet sich im Kreuzungsbereich Rothenburg, Prinzipalmarkt, Ludgeristraße. Das ehemalige Modehaus Tepe wurde durch den hochwertigen Herrenmodeanbieter Eckerle ersetzt und wird kurzfristig eröffnet. Die ehemalige, vom Textilhaus Bergmann genutzte Fläche wird in Zukunft von der H+M Tochter COS modernisiert und bezogen.

EH-Mieten Ludgeristraße in €/m²/Monat

m² / Lagequalität	Top 1a-Lage	gute 1a-Lage	abgeschwächte 1a-Lage	B-Lage	Nebenlage
50 - 150	120 - 150	80 - 100	60 - 80	40 - 60	30 - 50
150 - 300	100 - 125	70 - 100	40 - 60	30 - 50	20 - 40
300 - 500	75 - 100	50 - 80	30 - 50	20 - 30	15 - 25
500 - 1.000	50 - 80	40 - 60	25 - 40	15 - 25	12 - 20
1.000 - 2.500	30 - 50	25 - 40	20 - 35	12 - 20	10 - 15

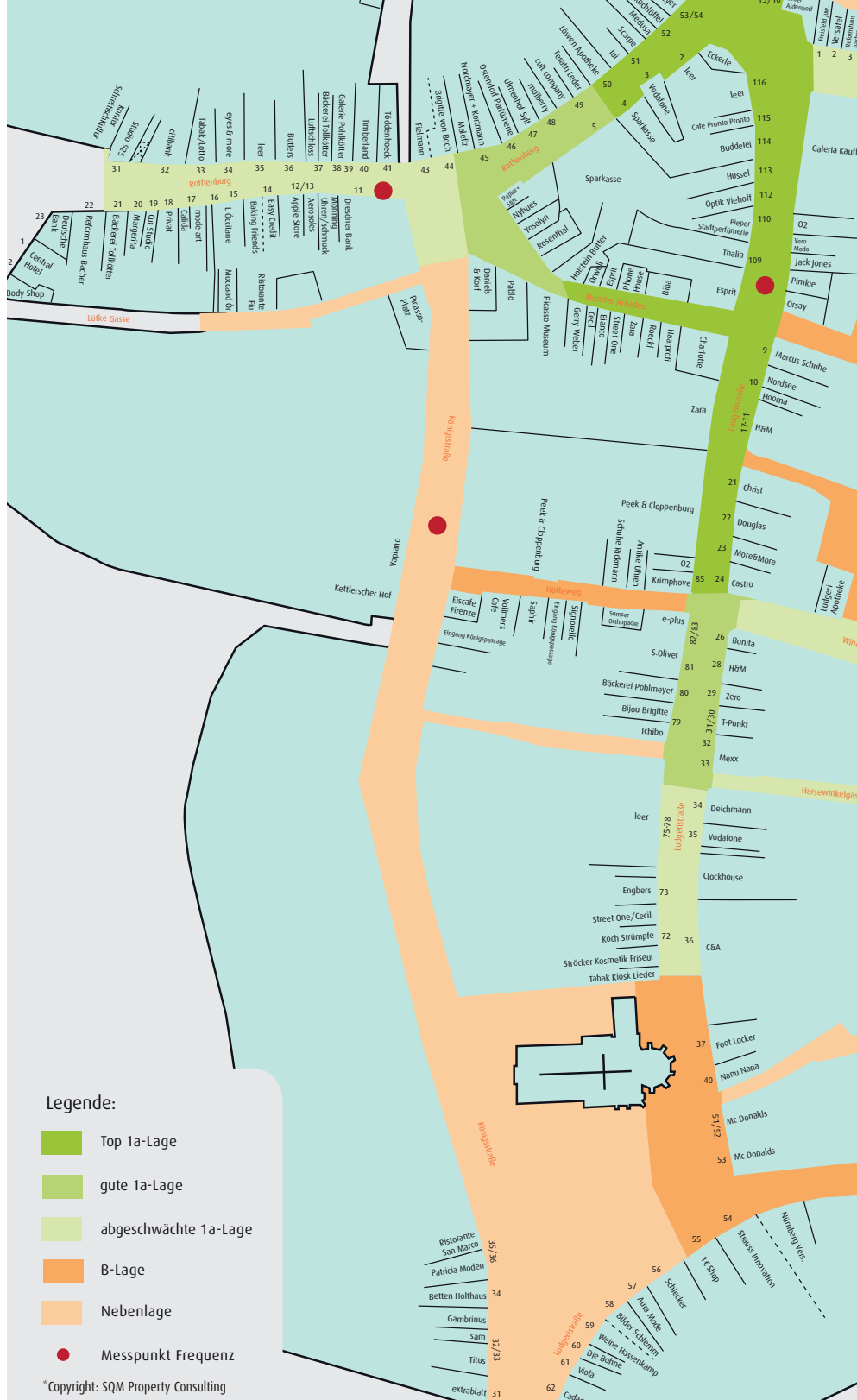
Quelle: SQM Property Consulting

Rothenburg

Die Rothenburg als Verlängerung des Prinzipalmarktes in Richtung Aegidiemarkt hat sich positiv entwickelt und als gute Handelslage etabliert. Unterstützt wurde diese Entwicklung insbesondere durch die Erstellung der Münster Arkaden, die diese Handelslage unmittelbar an die Ludgerstraße angebunden hat. Besonders der vordere Bereich der Rothenburg, in welchem kein motorisierter Individualverkehr möglich ist, hat hiervon stark profitiert.

Die Mietpreise sowie die Frequenzen auf der Rothenburg haben sich deutlich nach oben korrigiert. So wird für eine ca. 100 m² große Einheit an der Rothenburg ein Mietpreis um ca. 80,00 €/m² aufgerufen.

Die Rothenburg ist geprägt durch lokale Individualisten und hochwertige Filialisten. Lokale starke Händler wie z.B. Ulmenhof Sylt, Luftschloss und Malefiz befinden sich hier in eher kleinflächigen Ladenlokalen, so dass ein größerer Ankermieter für diesen Bereich fehlt. Entwicklungspotenzial für eine solche größere Handelseinheit bietet die jetzige Dresdner Bank in Nachbarschaft zum neu geschaffenen Picasso-Platz und dem Kettlerschen Hof auf der Königsstraße. Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Rothenburg eine abgeschwächte A-Lage mit deutlich positiver Tendenz ist. Dies wird durch Neuanmietungen von Unternehmen wie z.B. L'Occitane, eyes + more, Brigitte von Boch, Thomas Sabo oder Apple unterstrichen. Ersichtlich wird dies auch daraus, dass die Rothenburg in der Woche über eine höhere Passantenfrequenz als die Salzstraße verfügt.



EH-Mieten Rothenburg in €/m²/Monat

m ² / Lagequalität	Top 1a-Lage	gute 1a-Lage	abgeschwächte 1a-Lage	B-Lage	Nebenlage
50 - 150	75 - 90	60 - 80	55 - 75	30 - 45	15 - 30
150 - 300	55 - 75	45 - 60	40 - 55	20 - 30	15 - 20
300 - 500	35 - 55	35 - 45	30 - 40	15 - 20	10 - 20
500 - 1.000	30 - 40	25 - 35	n.v.	12 - 17	n.v.
1.000 - 2.500	20 - 30	17 - 25	n.v.	10 - 15	n.v.

Quelle: SQM Property Consulting
n.v.: nicht vorhanden

Prinzipalmarkt und Kiepenkerl-Viertel

Der Prinzipalmarkt, die gute Stube Münsters, vereint hochwertigen Einzelhandel, der stark lokal geprägt ist, sowie attraktive Architektur miteinander.

Das Kiepenkerl-Viertel ist insbesondere bekannt für seine Ausrichtung auf Haushaltswaren/Möbel, hochwertige Kleidung und Gastronomie. Beide Lagen ergeben eine ansprechende Symbiose und stellen die Attraktivität Münsters als Handelsstandort in den Vordergrund.

Prinzipalmarkt

Der Prinzipalmarkt ist zusammen mit der Ludgeri- straße die Top 1a-Lage in der Innenstadt von Münster. Hier werden neben der Ludgeristraße die höchsten Mietpreise pro m² erzielt. Dabei handelt es sich nicht um eine typische Fußgängerzone, sondern mehr um eine Marktstraße mit attraktiven angrenzenden Immobilien. Beide Seiten des Prinzi- palmarktes verfügen über die typischen Arkaden- gänge. Dadurch ist zwar eine schlechtere Sicht- barkeit der einzelnen Ladenlokale vorhanden, sie ermöglichen aber wetterunabhängiges Shoppen und prägen den Charakter dieser Straße. Die Frequenz am Prinzipalmarkt ist mit ca. 7.350 Personen/Stunde mit der auf der Ludgeristraße vergleichbar. Positiv ist zudem, dass erfolgreiche lokale Händler in dieser Top 1a-Lage aktiv sind. Zu nennen sind z.B. die Unternehmen Zumnorde, Harenberg, Kösters, Petzold oder Schnitzler und als gastronomische Institution das Stuhlmacher. Die westliche Seite des Prinzipalmarktes ist durch die größere Vielfaltigkeit an Angeboten als stärker zu bezeichnen. Aufgrund der Übernahme des ehe- maligen Boecker-Hauses durch Appelrath & Cüpper hat jedoch auch die Ostseite des Prinzipalmarktes vor einiger Zeit einen weiteren guten Mieter gewonnen.

Wie auch in anderen Großstädten Deutschlands, drängen die Filialisten immer mehr in die hoch- wertigen Lagen. Beispielhaft seien hier die Ver- mietungen an Douglas, Vodafone oder Tommy Hilfiger am Prinzipalmarkt zu nennen.

Auch der Roggenmarkt hat eine positive Entwick- lung genommen. So haben sich bekannte

Handelsunternehmen wie Hirmer und Stefanel angesiedelt. Ebenfalls befinden sich hier lang- jährig lokale Unternehmen wie z.B. Mersmann und Mannefeld, die durch attraktive Gastro- nomie wie Liebigs Café oder Café Kleimann am Prinzipalmarkt ergänzt werden.

EH-Mieten Prinzipalmarkt in €/m²/Monat

m ² / Lagequalität	Top 1a-Lage	gute 1a-Lage	abgeschwächte 1a-Lage	B-Lage	Nebenlage
50 - 150	130 - 160	90 - 120	70 - 90	50 - 70	30 - 50
150 - 300	100 - 130	80 - 90	50 - 70	40 - 60	25 - 40
300 - 500	80 - 100	60 - 80	35 - 50	30 - 50	15 - 30
500 - 1.000	55 - 80	40 - 60	30 - 40	20 - 30	12 - 25
1.000 - 2.500	35 - 55	30 - 45	25 - 35	15 - 20	12 - 15

Quelle: SQM Property Consulting



EH-Mieten Kiepenkerl-Viertel in €/m²/Monat

m ² / Lagequalität	Top 1a-Lage	gute 1a-Lage	abgeschwächte 1a-Lage	B-Lage	Nebenlage
50 - 150	55 - 70	45 - 60	40 - 50	25 - 35	15 - 25
150 - 300	35 - 55	25 - 45	20 - 40	18 - 25	12 - 18
300 - 500	20 - 35	18 - 25	15 - 22	12 - 18	10 - 15
500 - 1.000	15 - 20	12 - 18	10 - 15	9 - 12	n.v.
1.000 - 2.500	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.

Quelle: SQM Property Consulting
n.v. = nicht vorhanden

Kiepenkerl-Viertel

Die Bogenstraße, der Spiekerhof und die Bergstraße bilden das Kiepenkerl-Viertel. Auch hier haben sich in den letzten Jahren einige Veränderungen ergeben. Leerstände sind nicht mehr vorhanden. Stattdessen wurden Wohnaccessoiresanbieter und hochwertige Textilanbieter wieder auf diese Lage aufmerksam und haben verschiedene Flächen angemietet. Der wertige Charakter des Viertels wird durch die Anmietung von Bad & Mehr in der Bergstraße, Sør sowie Marc Cain oder Lacoste unterstrichen. Auch hier hat sich eine attraktive Gastronomie etabliert.

Insbesondere das Stammhaus der Butterhandlung Holstein sowie das Eiscafé Lazzaretti am unteren Bereich des Spiekerhofs sind Anziehungspunkte für diese Lage. Der große und der kleine Kiepenkerl sind etablierte gastronomischen Betriebe im Viertel.

Alter Fischmarkt

Für den Alten Fischmarkt, der in unmittelbarer Nähe zum Prinzipalmarkt liegt, zeichnet sich ab, dass sich hier eine neue Handelslage in der Innenstadt von Münster bilden könnte. Geprägt ist der Alte Fischmarkt derzeit durch die Gastronomie des Schwarzen Schafs/Prinzipsaal oder den Bullenkopp. Es ist abzusehen, dass durch die Nähe zur Top-Lage eine höherwertige Klientel zukünftig angesprochen werden kann. Erste Hinweise hierfür gibt es durch die Neuansmietung von Peak Performance und G-Star sowie die Erweiterung eines der hochwertigsten Anbieter Münsters Hasardeur in die ehemalige Miners Coffee-Fläche.

Durch die Verlagerung der Hauptniederlassung der Deutschen Bank in Münster in die Stubengasse, ergeben sich hier zusätzlich neue Entwicklungspotenziale für eine attraktive Handelsansiedlung als hochwertige Szenelage mit individuellen Handelskonzepten. Das Interesse entsprechender Unternehmen am Standort Münster ist in jedem Fall gegeben.





Salzstraße, Hanse Carré und Stubengasse

Salzstraße

Die Salzstraße ist die zweite 1a-Lage in der Innenstadt von Münster. Sie wird dominiert durch die großflächigen Mieter Sinn Leffers sowie der kürzlich erweiterten Buchhandlung Poertgen Herder im vorderen Bereich und Karstadt im hinteren Bereich der Straße. Ansonsten ist die Salzstraße eher kleinteilig strukturiert. Sie ist die Lage für junge Mode in der Innenstadt und profitiert stark von der Anbindung an den Prinzipalmarkt und zukünftig durch die Anbindung an das neu geschaffene Handelszentrum Hanse Carré/Stubengasse. Der in Richtung Prinzipalmarkt gerichtete Bereich der Salzstraße ist vornehmlich durch Filialisten geprägt.

Ähnlich wie in der Ludgeristraße sind hier die Ladeneinheiten kurzfristig nachvermietet. Mit der ehemaligen Deichmannfläche Salzstr. 54 befindet sich hier nur ein längerfristiger Leerstand. Abzuwarten bleibt die Entwicklung des Woolworth-Hauses in diesem Bereich.

Durch die Anbindung über die Heinrich-Brüning-Straße an das Hanse Carré/Stubengasse, könnte

sich der erste Rundlauf in der Innenstadt entwickeln. Dieser würde sich über den Prinzipalmarkt, den vorderen Bereich der Salzstraße, der Heinrich-Brüning-Straße, der Stubengasse, der Windthorststraße und der Ludgeristraße erstrecken.

Der hintere Teil der Salzstraße wird durch diese Situation möglicherweise an Frequenz verlieren. Entwicklungsmöglichkeiten zur Stärkung dieses Bereiches sind durch den Salzhof gegeben.

Attraktive Nachvermietungen wurden im ehe-

maligen Kino Stadt New York mit dem Camel Active-Store durchgeführt. Ebenfalls haben Levis, Ulla Popken, Only und Sidestep neue Flächen in der Salzstraße angemietet.

Entlang des Alten Steinwegs entstehen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadtbibliothek weitere ca. 1.500 m² Handelsfläche. Dieser Standort wird sicherlich von der Neubesetzung des "Kiffe-Pavillons" sowie dem geplanten Parkhaus profitieren.

EH-Mieten Salzstraße in €/m² / Monat

m ² / Lagequalität	Top 1a-Lage	gute 1a-Lage	abgeschwächte 1a-Lage	B-Lage	Nebenlage
50 - 150	100 - 125	80 - 100	60 - 75	40 - 60	25 - 40
150 - 300	80 - 100	70 - 90	50 - 60	30 - 50	20 - 30
300 - 500	60 - 80	40 - 70	35 - 50	18 - 30	15 - 20
500 - 1.000	30 - 60	30 - 60	25 - 40	15 - 20	12 - 15
1.000 - 2.500	20 - 30	20 - 25	17 - 25	12 - 15	10 - 12

Quelle: SQM Property Consulting
n.v. = nicht vorhanden



Hanse Carré und Stubengasse

Das aktuell errichtete Handelszentrum Hanse Carré/Stubengasse bietet eine neue Handelslage in der Innenstadt von Münster. Beide profitieren von der Anbindung an die Ludgeristraße sowie dem unmittelbaren Zugang zur Salzstraße. Gespeist wird die Frequenz in dem zukünftigen Areal durch die Frequenz vom Bahnhof über die Windthorststraße.

Durch den Mieterbesatz wird sich hier zukünftig eine weitere A-Lage im Fußgängerzonenbereich entwickeln. So hat Esprit einen Flagship-Store mit über 2.000 m² angemietet und das Schwesterkonzept edc wurde ebenfalls mit über 1.000 m² untergebracht. Karstadt Sport wird voraussichtlich von dem ehemaligen Kiffe-Pavillon mit über 3.000 m² Verkaufsfläche hierher verlagern. Ergänzende Sortimente wie Telekommunikation, Gastronomie (Cafe & Bar Celona) sowie die neue

Hauptniederlassung der Deutschen Bank in Münster und ein Hotel werden diesen Bereich der Innenstadt weiter attraktivieren.

Das Hanse Carré hat bereits geöffnet und schon durch seine freundliche Architektur sowie für den an einem jungen Publikum orientierten Mieterbesatz für Furore gesorgt. So hat Görtz hier ein Metropolhaus mit über 2.000 m² angemietet.

Weitere Mieter sind s.Oliver mit einem Flagship-Store, New Yorker mit der einzigen Filiale in der Innenstadt sowie der junge Mode Filialist Kult. Eine Tapas-Bar sowie Starbucks ergänzen das Angebot gastronomisch. Die Entwicklung dieser Projekte zeigt, dass auch in bisherigen Nebelagen die Ansiedlung von hochwertigem und filialisierbarem Einzelhandel in der Innenstadt möglich ist. Dies sorgt für die Durchflutung bisher ungenutzter Lauflagen und unterstützt die

Entwicklung von bisher ungenutzten Plätzen für Gastronomie. Die Wichtigkeit dieses Standortes wird auch durch die erstmalige Erwähnung der Beginengasse in der Passantenfrequenzzählung der Wirtschaftsförderung Münster unterstrichen. Die Frequenzen werden sich noch deutlich nach Fertigstellung der Stubengasse verbessern. Um den Abschluss für dieses Areal zu schaffen, ist das ehemalige Parkhaus derzeit im Abriss begriffen. Hier werden ein hochwertiger Möbelanbieter sowie das notwendige Fahrrad-Parkhaus untergebracht. Nicht zu unterschätzen sind die Eingänge zum Kaufhof und Karstadt gegenüber der Stubengasse als Frequenzbringer.



Ausfallstraßen

Warendorfer Straße

Die Ausfallstraßen Münsters zeichnen sich durch ein vielseitiges Einzelhandelsangebot aus. Sie sind einerseits die Nahversorgungszentren der umliegenden Bevölkerung und stellen andererseits eine Ergänzung zum Angebot der Innenstadt dar. Die Geschäfte an diesen Verkehrsadern sind überwiegend inhabergeführt.



Die Warendorfer Straße verläuft vom Mauritztor ausgehend Richtung Osten. Der gewachsene Einzelhandelsstandort erstreckt sich bis zum Schifffahrter Damm. Neben den Supermärkten Rewe, Kaiser's und Extra befinden sich an der Ausfallstraße ein Discounter (Plus) und ein kleinerer Biomarkt (Slickertann).

Im Nonfood-Bereich liegt der Schwerpunkt im Bereich Drogerie/Körperpflege sowie Hausrat/Einrichtung/Möbel. Eine weitere Ergänzung des Einzelhandelsangebotes ist durch die Umnutzung an dem Standort des ehemaligen Bürofachmarktes Guttermann geplant.

Im Bereich der Dienstleistungen ist die Friseur-/Beautybranche hervorzuheben. Die Gastronomie spielt auf der Warendorfer Straße eine bedeutende Rolle. Schnellrestaurants sind hier ebenso etabliert wie hochwertige Angebote (Il Cucchiaio d'Argento). Insgesamt ist die Angebotsstruktur auf der Warendorfer Straße sehr abwechslungsreich. Auch finden sich hier innovative Konzepte wie die Kochschule Siedepunkt, die neben Kochkursen einen kleinen Gastronomiebereich bietet.

Die geschlossene Lauflage der Ausfallstraße wird durch Behördenstandorte wie der des Landschaftsverbandes und des Finanzgerichtes unterbrochen.

Der Leerstand ist auf der Warendorfer Straße gering. Die Ladenlokale sind überwiegend kleinflächig. Die Mieten liegen zwischen 9 €/m² und 13 €/m².

Die Warendorfer Straße ist beidseitig auf Fahrradwegen befahrbar. Zudem befinden sich entlang der Ausfallstraße Parkstreifen. Mit einer Fahrzeugfrequenz innerhalb des Hohenzollernrings von 10.200 Kfz pro Tag wird ein mittlerer Wert innerhalb der Stadt erreicht. Außerhalb des Hohenzollernrings bis zu Danziger Freiheit steigt der Wert auf 17.900 Fahrzeuge an.

Wolbecker Straße



Die Wolbecker Straße verläuft in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes von der Innenstadt aus in Richtung Osten. Der Haupteinkaufsbereich erstreckt sich bis zum Hohenzollernring. Das Einzelhandelsangebot ist im Bereich Lebensmittelversorgung mit einem Supermarkt (Rewe) sowie einem Discounter (Plus) und mehreren Bäckereien bzw. Spezialitätengeschäften breit gefächert. Im Nonfood-Segment liegt der Schwerpunkt auf Apotheken/Drogeriewaren sowie Elektrowaren. Das gastronomische Angebot ist auf der Wolbecker Straße vielfältig. Bistros und Imbissstuben mit ethnischen Produkten prägen das Bild.

Das Publikum ist eher jung und genießt die urbane Atmosphäre mit dem multikulturellen Angebot. Insgesamt ist die Angebotsstruktur auf der Wolbecker Straße sehr abwechslungsreich. Hier befindet sich das über die Stadtgrenzen von Münster hinaus bekannte Pianohaus Micke ebenso wie der individuelle Gemüseladen Peperoni, der Einzelhandel mit Gastronomie, Kleinkunst und Kultur verbindet. Der Leerstand ist auf der Wolbecker Straße sehr gering. Die Ladenlokale sind überwiegend kleinflächig. Die Mieten liegen hier zwischen 9 €/m² und 12 €/m².

Ebenso wie die Warendorfer Straße ist auch die Wolbecker Straße fahrradfreundlich auf beiden Seiten mit Radwegen versehen worden. Parkstreifen sorgen für ein recht gutes Parkplatzangebot. Mit einer Fahrzeugfrequenz von 9.400 Kfz pro Tag wird auch hier ein mittlerer Wert erreicht.

Hammer Straße

Die vom Ludgeriplatz in Richtung Süden verlaufende Hammer Straße stellt bis zur Einmündung Geiststraße eine gewachsene Einzelhandelslage dar.

Auf dieser Ausfallstraße befinden sich drei Supermärkte bzw. SB-Märkte (Rewe, Kaiser's, SuperBioMarkt), jeweils mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m². Dieses Angebot wird ergänzt durch kleinere Lebensmittelgeschäfte, wie Bäckereien, Spezialitätengeschäfte und Weinhandlungen. Ein Discounter hat sich an diesem stark frequentierten Straßenabschnitt bisher nicht angesiedelt.

Im Nonfood-Bereich liegt der Angebotsschwerpunkt zum einen auf Oberbekleidung. Inhabergeführte Geschäfte prägen das Bild. Zudem haben aber auch Filialisten wie Buddelei und Deerberg einen Standort auf der Hammer Straße gewählt. Zum anderen besteht ein Angebotsschwerpunkt beim Sortiment Inneneinrichtung.

Hervorzuheben ist weiterhin die Ansiedlung von Musikalienhändlern sowie Anbietern von Stoffen und Garnen. Eine weitere Aufwertung

der Versorgungssituation ist durch die geplante Neuansiedlung eines modernen DM-Drogeriemarktes zu erwarten.

Im Bereich der Dienstleistungen ist die starke Präsenz der Banken und Versicherungen hervorzuheben. Zudem sind Serviceanbieter wie Reinigungen, Schlüsseldienste sowie Friseure und Kosmetikstudios mehrfach vertreten.

Die Gastronomie spielt auf der Hammer Straße eine wichtige Rolle. Attraktive Restaurants und Cafés, wie das Wolters, das portugiesische Restaurant Alem Mar oder das Café Issel sind hier genauso zu finden, wie Bistros und Szene-Kneipen. Schnellrestaurants, wie Joey's Pizza, ergänzen das gastronomische Angebot. Insgesamt ist das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sehr abwechslungsreich. Die Kaufmannschaft ist zudem engagiert und arbeitet permanent an der Stärkung des Einzelhandelsstandortes Hammer Straße. Einmal jährlich wird das Hammer-Straßen-Fest organisiert, welches im August durchschnittlich fast 200.000 Menschen anzieht.

Ein Leerstand ist auf der Hammer Straße kaum wahrnehmbar. Die Ladenlokale sind überwiegend kleinflächig. Die Mieten liegen zwischen 10 €/m² und 15 €/m².

Gut ausgebaute Fahrradwege und ein regelmäßiger Baumbestand prägen die Hammer Straße zusätzlich. Durchgehende Parkstreifen bis zur Autobahnzufahrt (Umgehungsstraße) bieten ein zufriedenstellendes Angebot an Parkplätzen. Die Fahrzeugfrequenz liegt mit 12.100 Kfz pro Tag noch im mittleren Bereich.

Der Einzelhandel an den Ausfallstraßen wird auch zukünftig eine wichtige Rolle in der Handelslandschaft Münsters spielen. Die moderaten Mieten und die hohe Frequenz an diesen Straßen bieten bei Verfügbarkeit von Flächen insbesondere Gründern eine solide Basis für den Start ihrer neuen Existenz. Anzumerken ist jedoch auch, dass sich die gewachsenen Handelslagen an den Ausfallstraßen durch ihre Kleinteiligkeit auszeichnen. Die Konzepte, insbesondere der Filialisten, fordern zunehmend größere Flächen.



Yorkcenter und Stadtbereichszentrum Mecklenbeck

Neben den gewachsenen Einzelhandelslagen an den drei genannten Straßen befindet sich im Norden der Stadt, an der stark frequentierten Ausfallstraße Grevener Straße, das Yorkcenter. Der Lebensmitteleinzelhandel deckt an diesem Standort eine große Angebotspalette ab. Es befindet sich hier ein Rewe- und ein Kaiser's-Markt sowie der Discounter Aldi. Ein Super-Bio-Markt liegt in unmittelbarer Nähe zum Yorkcenter. Weiterhin existieren hier neben dem kleinteiligen Angebot ein Takko-Modemarkt, Saturn, Deichmann und der Drogeriemarkt dm.

Im Süd-Westen der Stadt liegt an der stark frequentierten Weseler Straße das Areal des zu entwickelnden Stadtbereichszentrums Mecklenbeck. Hier befinden sich heute bereits Fachmärkte, wie Takko, Schuhpark oder Das Futterhaus. Dieser Standort soll zukünftig an Attraktivität gewinnen. Neue Gebäudekomplexe entstehen, um damit nicht nur den bestehenden Anbietern einen zeitgemäßen Auftritt zu ermöglichen, sondern auch neuen Anbietern Raum zu schaffen (siehe Ansicht).

In dem Stadtbereichszentrum ist eine Verkaufsfläche von bis zu 7.250 m² möglich. Nach Abschluß der Planung können sich dort Handelsunternehmen mit den Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Computer, Büroartikel, Möbel, Heimtextilien, Bodenbeläge sowie Spielwaren ansiedeln. Darüber hinaus werden dann Fitnessseinrichtungen, Gastronomiebetriebe und sonstige Dienstleister hier einen Standort finden können.



Quelle: Maas & Partner



Stadtteil Hilstrup

Hilstrup ist der größte und zugleich vielseitigste Stadtteil in Münster. Den ca. 25.000 Einwohnern stehen ein umfangreiches Erholungs- und Freizeitangebot sowie ein breites Einzelhandelsangebot zur Verfügung. Als Event- und Tagungs-ort hat die Hilstruper Stadthalle überregionale Bedeutung. Die jährliche Besucherzahl beläuft sich auf über 75.000.

Der Haupteinkaufsbereich in Hilstrup befindet sich auf der Marktallee sowie einem Teil der Westfalenstraße und der Hohen Geest. In diesem Versorgungsbereich befinden sich drei Supermärkte sowie drei Lebensmitteldiscounter. Neben diesen Anbietern fungiert auch das mittelständische

Warenhaus Burgholz als Magnetbetrieb in Hilstrup. Abgerundet wird das Food-Angebot durch den SuperBioMarkt, der in Hilstrup auch seine Firmenzentrale hat. Das Einzelhandelsangebot wird zudem durch den Versorgungsbereich an der Meesenstiege ergänzt. Neben dem E-Center befinden sich hier u.a. der Discounter Plus, ein Kik Modemarkt sowie der Drogeriemarkt Rossmann. Neben den zahlreichen inhabergeführten Geschäften wie dem Sport- und Modegeschäft Hüttmann oder dem Elektrogeschäft Weischer befinden sich auch einige Filialisten auf der Marktallee, zum Beispiel die Stadtparfumerie Pieper und der Schuhpark Fascies.

Im Dienstleistungsbereich ist die starke Präsenz von Anbietern aus dem Gesundheitswesen hervorzuheben. Zahlreiche Versicherungen und Banken sind zudem mit einer Filiale in Hilstrup vertreten.

Die Gastronomie ist vielfältig. Restaurants, Bistros und auch drei Eisdielen gehören zu dem Angebot. Durch die Außengastronomie erhält die Markt-

allee ein Flair, welches durch den Wochenmarkt ergänzt wird.

Die Passantenfrequenz auf der Marktallee ist mit 804 ähnlich hoch wie am Rande der B-Lagen der Innenstadt. Der Leerstand ist gering. Die Mieten liegen zwischen 8 €/m² und 18 €/m².

Die aktive Kaufmannschaft in Hilstrup ist stets bemüht, mit neuen Ideen und Konzepten den Stadtteil weiter zu stärken. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang auch das Hilstruper Frühlingsfest, das die Interessengemeinschaft jährlich veranstaltet. Mit ca. 70.000 Besuchern hat es eine Ausstrahlungskraft weit über den Stadtteil hinaus.

Die Zukunft des Einzelhandelsstandortes Hilstrup wird maßgeblich dadurch beeinflusst, inwieweit es gelingt, dauerhaft ein attraktives Angebot u. a. auch im Wettbewerb mit der Münsteraner Innenstadt zu schaffen. Die aktive Kaufmannschaft zeigt, dass sich die Handelsakteure dieser Aufgabe bewusst sind und die Einkaufsmeile Marktallee für die Zukunft rüsten.



Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels

Der großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandel konzentriert sich an verschiedenen Standorten in Münster. Im Norden befindet sich im Gewerbegebiet Steinfurter Straße/BAB 1 mit dem Einrichtungshaus Finke ein Magnetanbieter. 2008 eröffnete das Unternehmen hier zudem sein neues Logistikzentrum und erweiterte das Möbelhaus auf 44.000 m². Weiterhin befinden sich in dem Gewerbegebiet u. a. ein Anbieter für Kamine sowie ein Baustoffhandel. Geplant ist zudem die Ansiedlung eines Gartencenters. Ca. 14.300 Kraftfahrzeuge passieren in Höhe des Gewerbegebietes die Steinfurter Straße pro Tag. Im Nord-Osten der Stadt befindet sich am Schiffahrter Damm/An der Kleimannbrücke eine umfangreiche Einzelhandelsagglomeration. Das Angebot umfasst breit gefächert den Bereich

Bauen und Wohnen. Ein zeitgemäßer Hornbach Bau- und Gartenmarkt stellt ein Magnet innerhalb der Agglomeration dar. An der Ecke Schiffahrter Damm/Königsberger Straße haben sich 2008 Tedox und das Dänische Bettenlager angesiedelt. An der Kleimannbrücke befinden sich ein Hammer-Heimtex-Markt sowie eine Filiale des Küchenanbieters Reddy. Weitere mittelständische Anbieter runden den Standort ab. Ein weiterer Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich Kraftfahrzeuge. Autohäuser und Kfz-Ausrüster sind in unmittelbarer Nähe zum Schiffahrter Damm zu finden. Die Kfz-Frequenz beträgt ca. 15.000 Fahrzeuge pro Tag. Das Gewerbegebiet Loddenheide liegt im Süden der Stadt am Albersloher Weg. Dieser Sonderstandort wird zum einen geprägt durch das

Gartencenter Blumen Risse und einen Praktiker-Baumarkt. Dieser Baumarkt wurde jedoch Anfang 2009 geschlossen. In unmittelbarer Nähe zum dem Standort eröffnete das Unternehmen zu diesem Zeitpunkt einen neuen Bau- und Gartenmarkt. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 10.300 m² ist dieser einer der größten und modernsten Märkte des Unternehmens. Zum anderen wird das Gewerbegebiet Loddenheide durch das Unternehmen Ratio geprägt. 2009 ordnet das Handelsunternehmen den Standort neu. Das SB-Warenhaus und der Baumarkt werden mit einer Fläche von ca. 18.000 m² zeitgemäß aufgestellt. Ein neuer Cash & Carry-Markt befindet sich in Bau. Die Kfz-Frequenz beträgt ca. 20.500 Fahrzeuge pro Tag.



Zwischen dem Gewerbegebiet Loddenheide und der Hammer Straße liegt das Fachmarktzentrum Robert-Bosch-Straße. An diesem Standort befinden sich neben den Anbietern Seats and Sofas und Betten Jeggel auch Einzelhandelsunternehmen mit zentrenrelevantem Angebot. Kölle Zoo und B.O.C. konnten hier einen Standort in Münster finden. Media Markt und Lidl sind bereits seit Jahren an der Robert-Bosch-Straße vertreten. Die Kfz-Frequenz beträgt ca. 20.700 Fahrzeuge pro Tag.

Die Hammer Straße südlich der Bundesstraße 51 stellt zusammen mit einem kurzen Stück der Trauttmansdorffstraße ebenfalls einen Sonderstandort für den großflächigen Einzelhandel dar. Hier liegt beispielsweise ein toom Baumarkt und das Gartencenter Newels, das inhabergeführt ist und auf eine längere Tradition zurück blickt. Zudem befinden sich an dem Sonderstandort mehrere Fachmärkte mit zentrenrelevantem Sortiment, wie der Baby-Fachmarkt BabyOne, der Fahrradanbieter Hürter oder der Outdoor-Spezialist Rucksackoase.

Die Kfz-Frequenz beträgt auf der Hammer Straße in Höhe der Trauttmansdorffstraße ca. 30.500 Fahrzeuge pro Tag.

Die Weseler Straße liegt im Süden der Stadt. Diese Ausfallstraße ist auch über die Grenzen Münsters als Möbel- und Automeile bekannt. Hier befindet sich beispielsweise in Höhe des Dingbänger Weges seit 2006 ein Poco-Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.500 m². Die Kfz-Frequenz pro Tag beträgt in diesem Bereich der Ausfallstraße ca. 18.700 Fahrzeuge in Richtung Westen und 23.900 Fahrzeuge in Richtung Osten.

Im Bereich Weseler Straße/Meersmannstiege liegt ein Max Bahr Baumarkt. Weiterhin befinden sich zahlreiche Autohäuser an der Ausfallstraße. Marken wie Porsche, VW, Audi oder Mercedes sind hier vertreten. Die Ansiedlung neuer Möbelhäuser sowie Baumärkte ging teilweise einher mit der Schließung kleinerer nicht mehr zeitgemäßer Märkte. So wurden beispielsweise der Standort im Stadtteil Handorf von Max Bahr und der Standort an der Weseler Straße von

Hellweg-Baumarkt aufgegeben. Diese Flächen bilden keinen Leerstand, sondern wurden bereits umgenutzt (Indoor-Spielplatz) bzw. stehen im Kontext von konkret geplanten Neuentwicklungen (neues Stadtbereichszentrum Mecklenbeck). Das derzeit zur Verfügung stehende Flächenpotenzial für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel in Münster ist begrenzt. Entwicklungsmöglichkeiten bieten sich an der Hammer Straße und am Schiffahrter Damm. Insgesamt ist festzuhalten, dass trotz der Flächenerweiterung im Bereich des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels eine Unterversorgung mit Baumarktartikeln existiert.





Ausblick

Münster ist eine der attraktivsten Einzelhandelsstädte Deutschlands. Dies wird nicht nur durch die hohen Frequenzen in den Top 1a-Lagen Ludgeristraße und Prinzipalmarkt bestätigt, sondern auch durch die geringe Leerstandsquote in der Innenstadt. Die Westfalenmetropole erfreut sich einer abwechslungsreichen Architektur, auch die neuen Objekte des Einzelhandels stechen hier hervor. Zudem ist der Einzelhandelsbesatz ausgesprochen individuell und hebt sich wohltuend von den Mitbewerbern ab. Durch den hohen Anteil an Textileinzelhandel hat die Stadt zudem eine überdurchschnittlich hohe Anziehungskraft. Im Vergleich zu anderen Top-Handelsstandorten unterscheidet sich Münster allerdings durch den vergleichsweise hohen Anteil lokaler Einzelhandelsunternehmen und der Durchmischung mit attraktiver Aufenthalts-gastronomie in den einzelnen Handelsquartieren. Mit der Entwicklung der Münster Arkaden entlang der Ludgeristraße und der Rothenburg hat

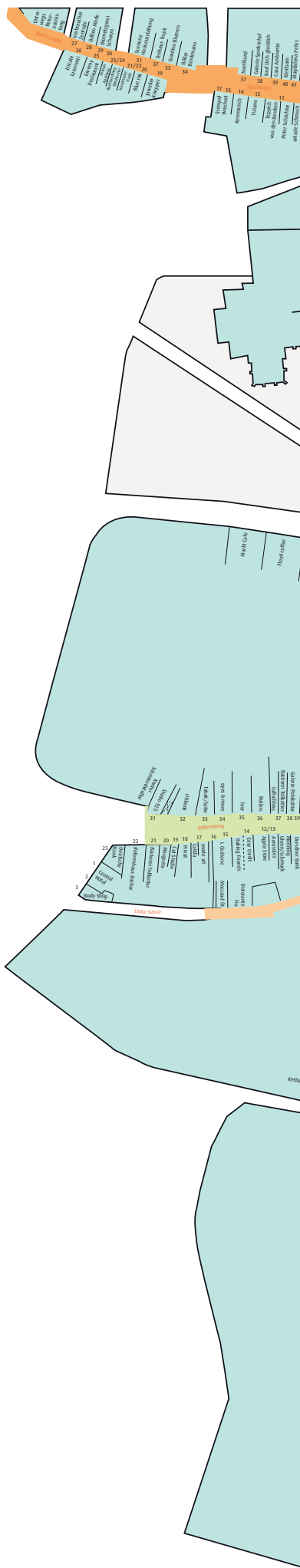
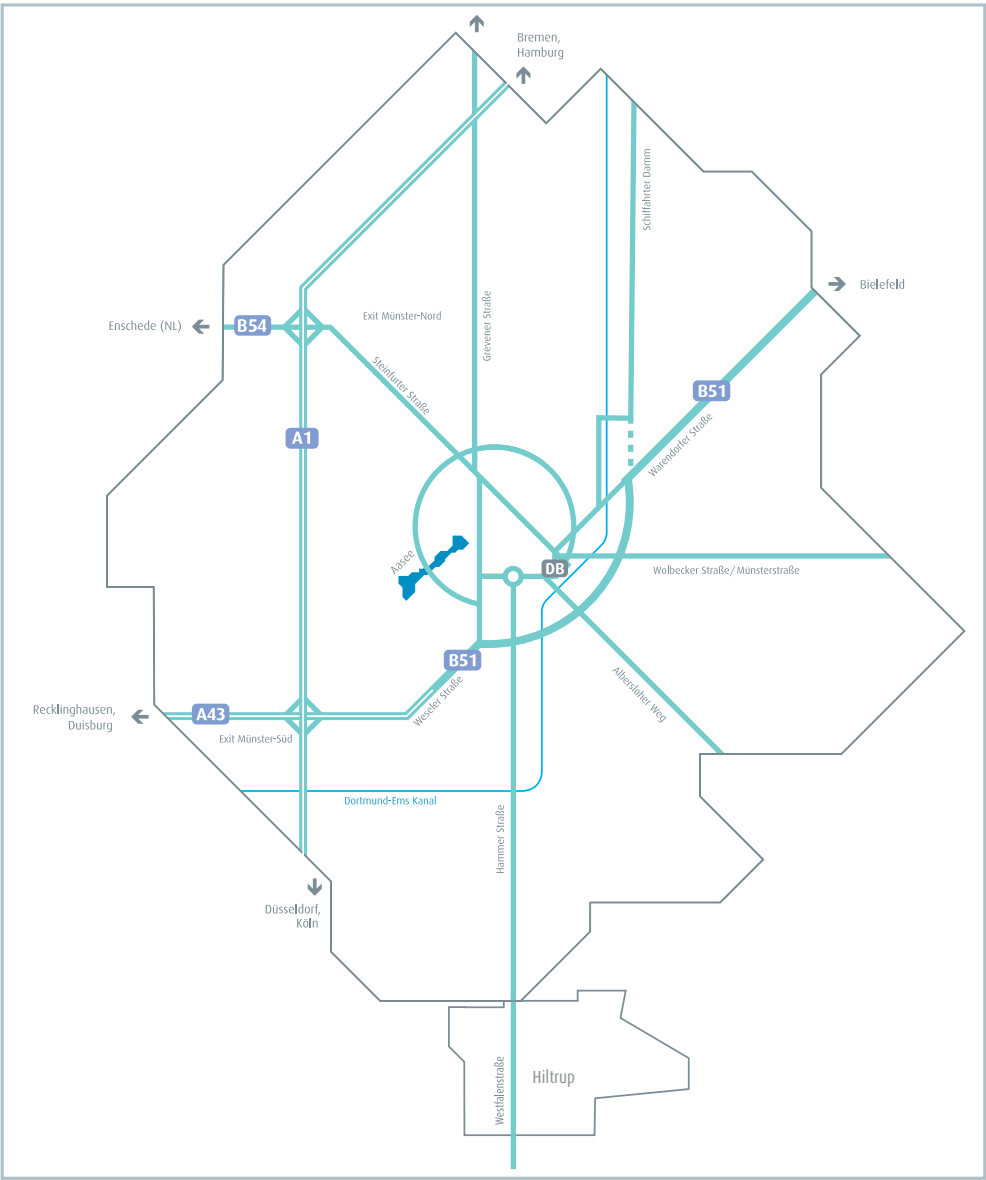
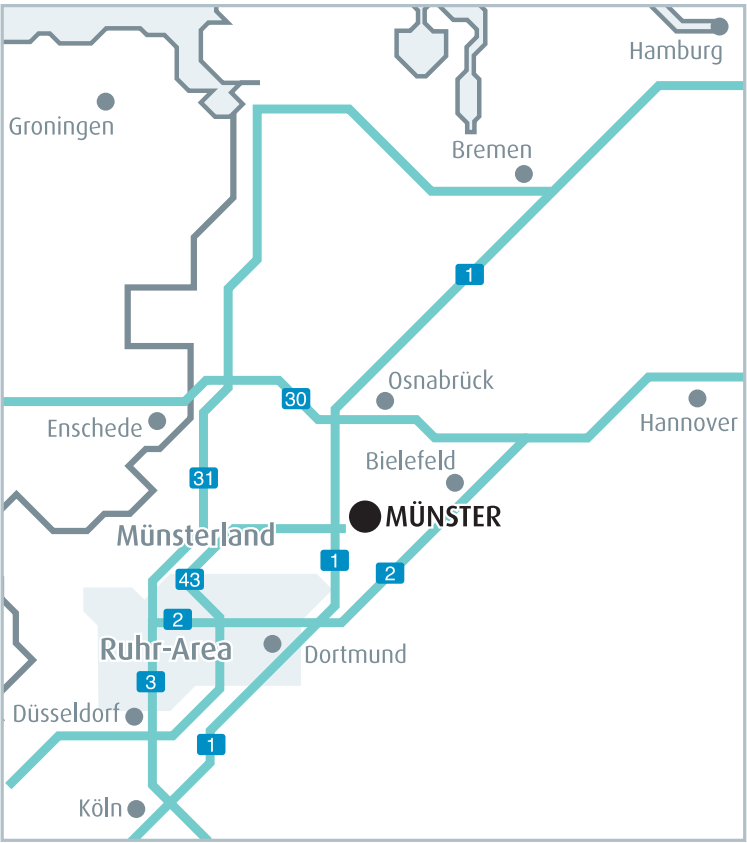
die Stadt einen ersten Schritt zur Fortführung der Entwicklung innerstädtischer Einzelhandels-immobilien getan. Die Münster Arkaden haben für eine Belebung der Rothenburg gesorgt sowie zu einer Attraktivierung der Ludgeristraße geführt. Weiter fortgeführt wird diese Entwicklung durch die Entstehung des Hanse Carrés und der Stubengasse, welche zukünftig zu einem möglichen Rundlauf in der Innenstadt führen werden. Dieser Bereich wird sich als neue Handelslage in der Innenstadt etablieren. Münster bietet weitere Entwicklungspotenziale für Handelskonzepte, die in der Stadt noch nicht vertreten sind. Insbesondere ist hier die mögliche Entwicklung eines Handelsquartiers entlang des Alten Fischmarktes zu erwähnen. Selbst abgeschwächte A-Lagen, B-Lagen und C-Lagen sind in der Innenstadt von Münster mit attraktiven Einzelhandels- und Gastronomie-konzepten besetzt. Diese Nebenlagen sorgen für ein Alleinstellungsmerkmal der Stadt Münster

aufgrund ihrer Qualität und des entsprechenden Lokalkolorits. Münster entwickelt sich weiter und wird auch zukünftig den Ansprüchen der umliegenden Bevölkerung und Kunden gerecht werden und sich als die Einzelhandelsstadt in der Region behaupten.



Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

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





©Copyright: SQM Property Consulting

In Kooperation mit:



Tel: +49 251 62082-0
info@sqm.de
www.sqm.de

Impressum

Herausgeberin: Wirtschaftsförderung Münster GmbH
Verantwortlich: Dr. Thomas Robbers
Text: Dr. Christina Willerding, Guido Müller
Design: www.landadesigner.de
Abbildungen: Frank Springer, LANDA Designer, Maas & Partner

