



Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

Gewerbehallenbericht 2020

der Wirtschaftsförderung Münster



Stabile Nachfrage auf hohem Niveau

Vorwort

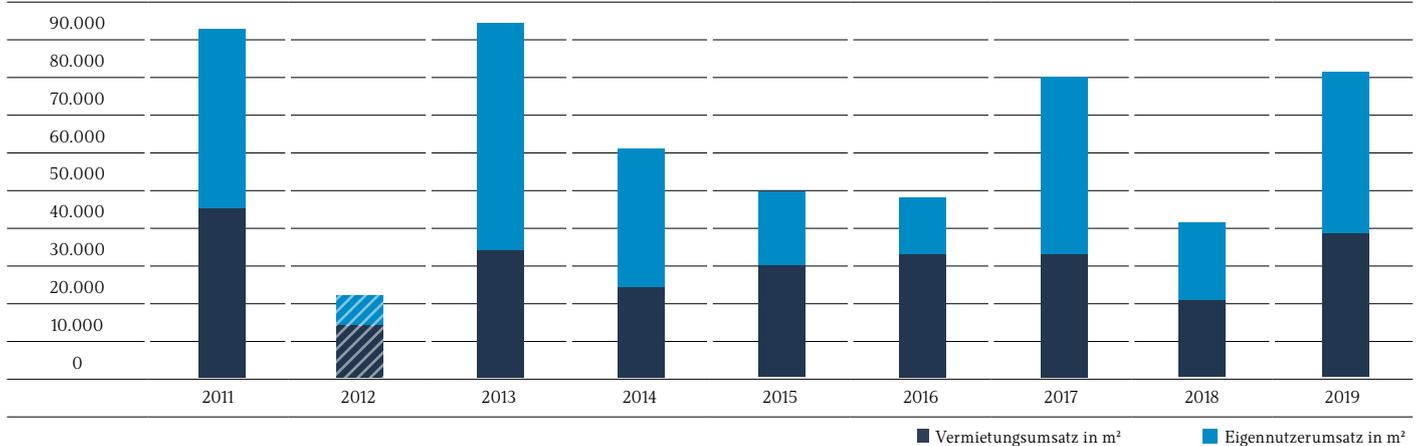


Wie hat sich der Markt für Gewerbehallen in den letzten zwei Jahren entwickelt? Was passiert in den 43 Münsteraner Gewerbegebieten? Diesen Fragen ist die Wirtschaftsförderung Münster GmbH nun zum fünften Mal nachgegangen. Der aktuelle Gewerbehallenbericht informiert über das Geschehen im Segment der Lager-, Produktions- und Werkstattflächen in den Jahren 2018 und 2019. Seine Aussagen zur Angebots- und Nachfragesituation richten sich insbesondere an Unternehmen und Entscheider, die Gewerbehallen mieten oder vermieten möchten. Darüber hinaus bildet er eine Grundlage für Immobilienexperten, die Markttransparenz und valides Research benötigen.

Erneut wurde das Immobilienconsulting Unternehmen BNP Paribas Real Estate Consult (BNPP REC) mit der Erhebung der Flächenumsätze sowie der zugehörigen Mietpreise beauftragt. BNPP REC hat von Januar bis März 2020 die empirische Datengrundlage in Form von persönlichen und telefonischen Fachgesprächen sowie schriftlichen Abfragen erstellt. Die gewonnenen Daten und teils qualitativen Einschätzungen wurden durch Informationen der WFM ergänzt und aufbereitet. Abgerundet wird der Bericht durch zusätzliche Informationen zu den insgesamt 43 Gewerbegebieten in Münster inklusive einer Übersichtskarte.

Marktanalyse

Entwicklung des Hallenflächenumsatzes 2011–2019



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Starke Nachfrage nach Gewerbehallen 2019

Zur Erfassung der Nachfragesituation wurden insgesamt 70 Vermietungen und Eigennutzertransaktionen für das Jahr 2019 auf dem Münsteraner Gewerbeflächenmarkt registriert. Das Gesamtvolumen der umgesetzten Nachfrage belief sich auf 82.200 m² und liegt damit ungefähr auf dem Niveau des Jahres 2017. Im langjährigen Schnitt ist dies allerdings ein deutlich überdurchschnittlicher Umsatzwert für Münster.

Die Gesamtfläche setzt sich aus knapp 39.000 m² Vermietungen und gut 43.000 m² Eigennutzerkäufen sowohl im Neubau als auch im Bestand zusammen. Die mit den Mietflächen gewichtete Durchschnittsmiete belief sich auf 4,60 €/m² monatlich nettokalt.

Für das Jahr 2018 ergibt sich ein deutlich schwächeres Umsatzergebnis mit weniger Transaktionen (39) und einem niedrigeren Flächenumsatz von 41.800 m². Diese Nachfrage verteilt sich auf 20.600 m² Vermietungen und 21.200 m² Eigennutzerabschlüsse.

Zu den bedeutendsten Flächenumsätzen in den Jahren 2018 und 2019 zählen folgende Transaktionen:

- Der Neubau des Anlagenbauers Schlatter für Schweiß- und Webanlagen mit mehr als 9.000 m² Hallen- und Bürofläche als Eigennutzer im Hessenbusch
- Auf dem Werksgelände der BASF Coatings wurde ein Produktionsgebäude mit mehr als 7.000 m² gewerblicher Nutzfläche in Hilstrup zum Eigennutz errichtet
- Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) hat für sein Archiv knapp 7.000 m² Nutzfläche in der Speicherstadt angemietet
- Das Agrarhandels- und Dienstleistungsunternehmen Agravis hat mehr als 5.000 m² Hallenfläche in der Harkortstraße angemietet
- Ebenfalls in der Harkortstraße, im ehemaligen Druckhaus der Münsterschen Zeitung, hat der Selfstorage-Anbieter MyBox gut 5.000 m² Hallen- und Bürofläche angemietet

Im Durchschnitt der letzten neun Jahre betrug der Vermietungsumsatz 30.400 m², während der Eigennutzerumsatz bei 33.400 m² lag. Wobei darauf hingewiesen werden muss, dass für das Jahr 2012 nur begrenzt verlässliche empirische Daten vorliegen.

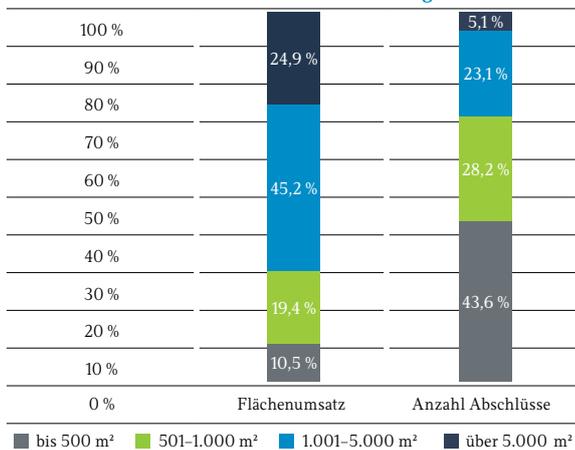
Da Münster aufgrund seiner geographischen Lage nicht zu den logistischen Drehkreuzen in Deutschland zählt, wird die Hallennachfrage stets etwas begrenzt sein. Aber die sich bereits seit Jahren positiv entwickelnden Wirtschaftsstrukturen in Münster begünstigen gleichzeitig eine stabile Gesamtnachfrage auch im Hallensegment. Unterstrichen wird dies durch die vorliegenden Vermietungszahlen. So blieb der reine Vermietungsumsatz seit 2011 mit Ausnahme von 2012 und 2018 relativ stabil, während die Eigennutzer eine recht hohe Schwankungsbreite aufweisen.

Der Münsteraner Vermietungsmarkt mit Gewerbehallen, so kann nach neun Jahren Marktbeobachtung festgehalten werden, bewegt sich auf einem zwar begrenzten, aber dafür stabilen Niveau von gut 30.000 m² jährlich.

Der Gesamtflächenumsatz von 82.200 m² im Jahr 2019 setzt sich aus 70.700 m² Hallenflächen- und 11.500 m² Büro-, Ausstellungs- und Serviceflächenumsatz zusammen. Für das Jahr 2018 ergibt sich ein Verhältnis von 36.700 m² Hallen- zu 5.100 m² Büro-, Ausstellungs- und Serviceflächen.

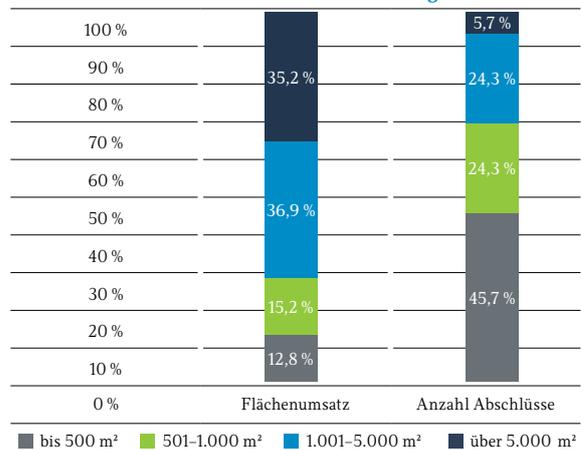


Hallenflächenumsatz 2018 nach Größenkategorien



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Hallenflächenumsatz 2019 nach Größenkategorien



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Klein bringt Verträge – Groß bringt Fläche

Bei der Nachfrageanalyse von Größenklassen dominieren erwartungsgemäß die größeren Flächen über 1.000 m² in den beiden letzten Jahren – wenn auch die mittlere Größenklasse von 500 bis 1.000 m² im Jahr 2018 immerhin fast ein Fünftel des Umsatzes auf sich verbuchen konnte. Hinsichtlich der Anzahl der Abschlüsse überwiegt in beiden Jahren die Größenkategorie bis 500 m² mit einem Anteil von jeweils knapp unter der Hälfte.

Großhandel – stetiger Flächennachfrager

Der umsatzstärkste Sektor in Münster im Jahr 2019 war der Handel mit einem Anteil von gut einem Drittel. Zurückzuführen ist dies vor allem auf den großflächigen Eigennutzer Gerding + Krabbe Holzhandlung, aber auch auf die Anmietung von Agravis. Im Jahr 2018 war dagegen die Branche Sonstige mit einem Anteil von knapp einem Viertel die dominierende. Verantwortlich hierfür waren u. a. der Selfstorage-Anbieter MyBox oder das LWL-Archiv.

Erfahrungsgemäß schwankt die Aufteilung der Nachfrage nach Branchen zwischen den Jahren durchaus im nennenswerten Umfang. Dies ist auch in Münster so. Um zu nachhaltigeren Ergebnissen zu kommen, wurde daher der bisher insgesamt erfasste Gewerbeflächenumsatz der Jahre 2011 bis 2019 nach Branchen differenziert ausgewertet. Dabei können sich die beiden Sektoren Handel sowie Produktion/Fertigung als die beiden Leitbranchen für Münster etablieren. Beide zusammen stehen für rund 54 % der Nachfrage. Auf dem dritten Platz folgt die Branche Sonstige.

Der Handel und hier vor allem der E-Commerce stellen einen wichtigen Treiber im Gewerbehallenmarkt dar. Dabei steigt die Hallennachfrage nicht nur durch Händler, die vom wachsenden E-Commerce profitieren, sondern auch durch Logistiker, die den stetig steigenden Warenverkehr abwickeln. Beide Effekte sind für die hohe Bedeutung des Handelssektors mitverantwortlich. Gleichzeitig profitieren aber auch die Logistiker mit einem Anteil von immerhin gut 14 % im langjährigen Schnitt, obwohl Münster kein etablierter Logistikstandort ist.

Hallenflächenumsatz nach Größenkategorien 2019/2018

Größenkategorien	Gesamtflächenumsatz in m ²		Anzahl der Abschlüsse	
	2019	2018	2019	2018
bis 500 m ²	10.500	4.400	32	17
501-1.000 m ²	12.500	8.100	17	11
1.001-5.000 m ²	30.300	18.900	17	9
über 5.000 m ²	28.900	10.400	4	2
Summe	82.200	41.800	70	39

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Hallenflächenumsatz nach Branchen 2019

Branchen	Gesamtflächenumsatz in m ²	Anteil in %	Anzahl der Abschlüsse
Handelsunternehmen	28.300	34,4	11
Baugewerbe/Handwerk/Baunebengewerbe	18.000	21,9	12
Produktion/Fertigung	17.800	21,7	18
Transport/Verkehr	16.000	19,5	23
Sonstige	2.100	2,6	6
Summe	82.200	100	70

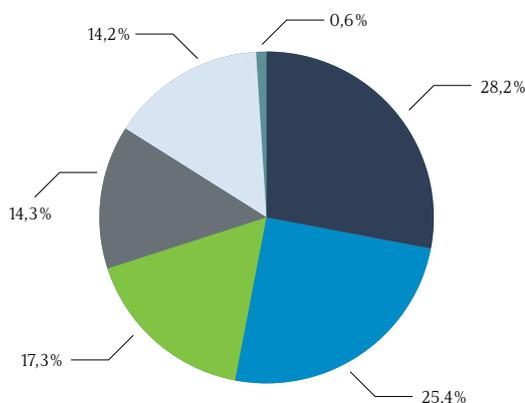
Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Hallenflächenumsatz nach Branchen 2018

Branchen	Gesamtflächenumsatz in m ²	Anteil in %	Anzahl der Abschlüsse
Handelsunternehmen	7.200	17,2	7
Baugewerbe/Handwerk/Baunebengewerbe	8.600	20,6	7
Produktion/Fertigung	5.100	12,2	5
Transport/Verkehr	7.600	18,2	9
Ver- und Entsorgung	3.200	7,7	1
Sonstige	10.100	24,2	10
Summe	41.800	100	39

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Hallenflächenumsatz nach Branchen 2011–2019



■ Handelsunternehmen	■ Baugewerbe/Handwerk/Baunebengewerbe
■ Produktion/Fertigung	■ Transport/Verkehr
■ Sonstige	■ Ver- und Entsorgung

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



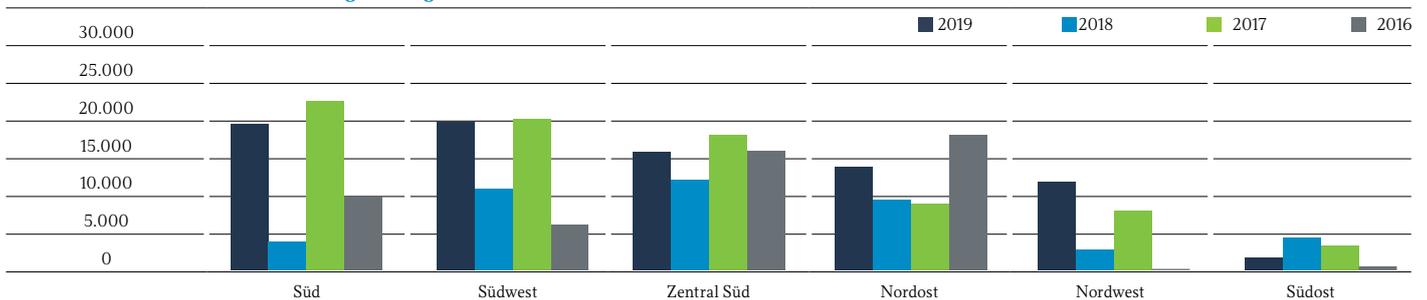
Industriegebiet Hessenweg – Attraktiv für großflächige Eigennutzer

Die Analyse des Hallenflächenumsatzes inklusive der zugehörigen Büro-, Ausstellungs- und Serviceflächen nach ihrer räumlichen Verteilung in Münster zeigt einen deutlichen Schwerpunkt der Nachfrage in Südwest sowie Zentral Süd mit einem Anteil von jeweils rund einem Viertel des

Gesamtumsatzes in den beiden letzten Jahren. Jeweils ein weiteres knappes Fünftel des Gesamtumsatzes konzentriert sich auf die Gewerbegebietslagen Nordost und Süd. Geschuldet ist dies sicherlich der Standortgunst (zentrale oder autobahnnaher Lage) sowie der Verfügbarkeit von Grundstücksflächen wie z. B. im Hansa-BusinessPark. Bei der räumlichen Analyse des Umsatzes

von Gewerbehallen in Münster sollte jedoch bedacht werden, dass das Angebot an verfügbaren Hallen sehr limitiert ist. Der seit Beginn der Berichtslegung vor neun Jahren anhaltende Nachfragetrend Richtung Süden kann dennoch als nachhaltig eingestuft werden. Seit ungefähr zwei Jahren wird dieser „Südtrend“ ergänzt durch den neuen Ansiedlungsschwerpunkt

Hallenflächenumsatz nach Gewerbegebietslagen 2016–2019



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



für Eigennutzer im Nordosten, im Hessebusch.

Im Vergleich der Umsätze der letzten vier Jahre differenziert nach Gewerbegebietslagen konnte neben den drei bereits erwähnten südwestlichen Teilmärkten nur Nordost nennenswerte Umsätze verbuchen. Der Südosten verfügt über zu wenige Gewerbegebiete und ist zu autobahnfern, um höhere Ergebnisse zu erzielen. Insgesamt wären Vermietungen und Eigennutzertransaktionen im Norden aber vermutlich höher, wenn dort auch ein entsprechendes Angebot vorhanden wäre.

Hallenflächenumsatz nach Gewerbegebietslagen 2018 und 2019

Gewerbegebietslage	Gesamtflächenumsatz in m ²	Anteil in %	2019		2018	
			Gesamtflächenumsatz in m ²	Anteil in %	Gesamtflächenumsatz in m ²	Anteil in %
Nordost	14.600	17,8	9.400	22,5		
Nordwest	11.100	13,5	2.600	6,2		
Süd	19.700	24,0	3.500	8,4		
Südost	1.500	1,8	2.000	4,8		
Südwest	19.800	24,1	11.800	28,2		
Zentral Süd	15.500	18,9	12.500	29,9		
Summe	82.200	100	41.800	100		

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Mietpreissituation

Eine Mietpreisdifferenzierung zwischen Hallen- und Büroflächen in einem Objekt findet am Münsteraner Markt nur in den seltensten Fällen statt. In der Tendenz liegt der Büroflächenpreis jedoch zumeist um 1,00 bis 2,00 €/m² über dem Hallenpreis. Die Untergrenze für sehr einfache Kaltlager liegt seit Beginn der Marktbeobachtung im Jahr 2011 kontinuierlich bei ca. 2,00 €/m². Allerdings wurden zu diesem äußerst niedrigen Einstiegspreis nur noch sehr wenige Vermietungen in den letzten zwei Jahren registriert. Ihr Anteil am Gesamtum-

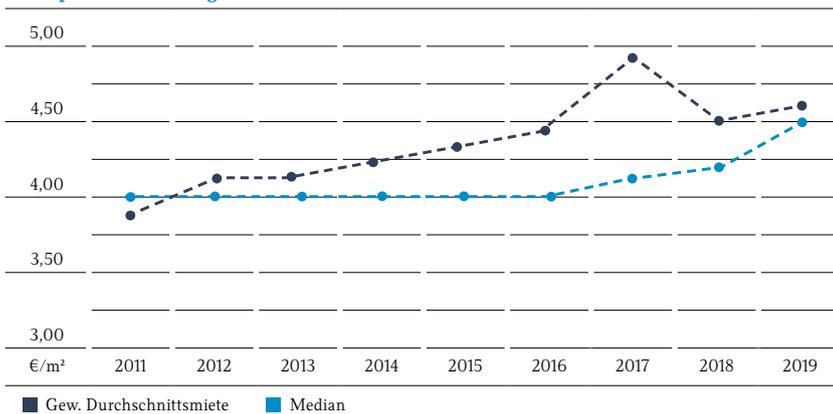
satz lag bei rund 5 %. Für diese einfache Lagerkategorie kann der Mietwert jedoch bei entsprechender Lagequalität auf bis zu 3,50 €/m² ansteigen. Die mittlere Mietpreiserwartung für eine Standardfläche wird mit etwas über 4,00 €/m² angegeben. Die Höchstmiete für Gewerbehallen, die in Verbindung mit Büroflächen angemietet werden, lag im Jahr 2019 in der Regel bei 6,50 €/m².

In den Jahren 2018 und 2019 wurde der höchste Durchschnittsmietpreis in der Gewerbegebietslage Nordwest erzielt. Dies

lag überwiegend an einer großflächigen und relativ hochpreisigen Vermietung. Aber auch im mittleren Flächensegment lag der Mietpreis selten unter 4,50 €/m². Wie auch in den vorangegangenen Jahren mag dies auf das begrenzte Flächenangebot in dieser Lage zurückzuführen sein.

Zentral Süd konnte seit 2011 erstmals etwas anziehen und bewegt sich nun in einem eher mittleren Mietpreissegment. Die in den meisten Teilmärkten recht breite Mietpreisspanne belegt die hohe Abhängigkeit der Gewerbemieten von der Objektqualität und dem andererseits geringeren Einfluss der Lagequalität.

Mietpreisentwicklung 2011-2019



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

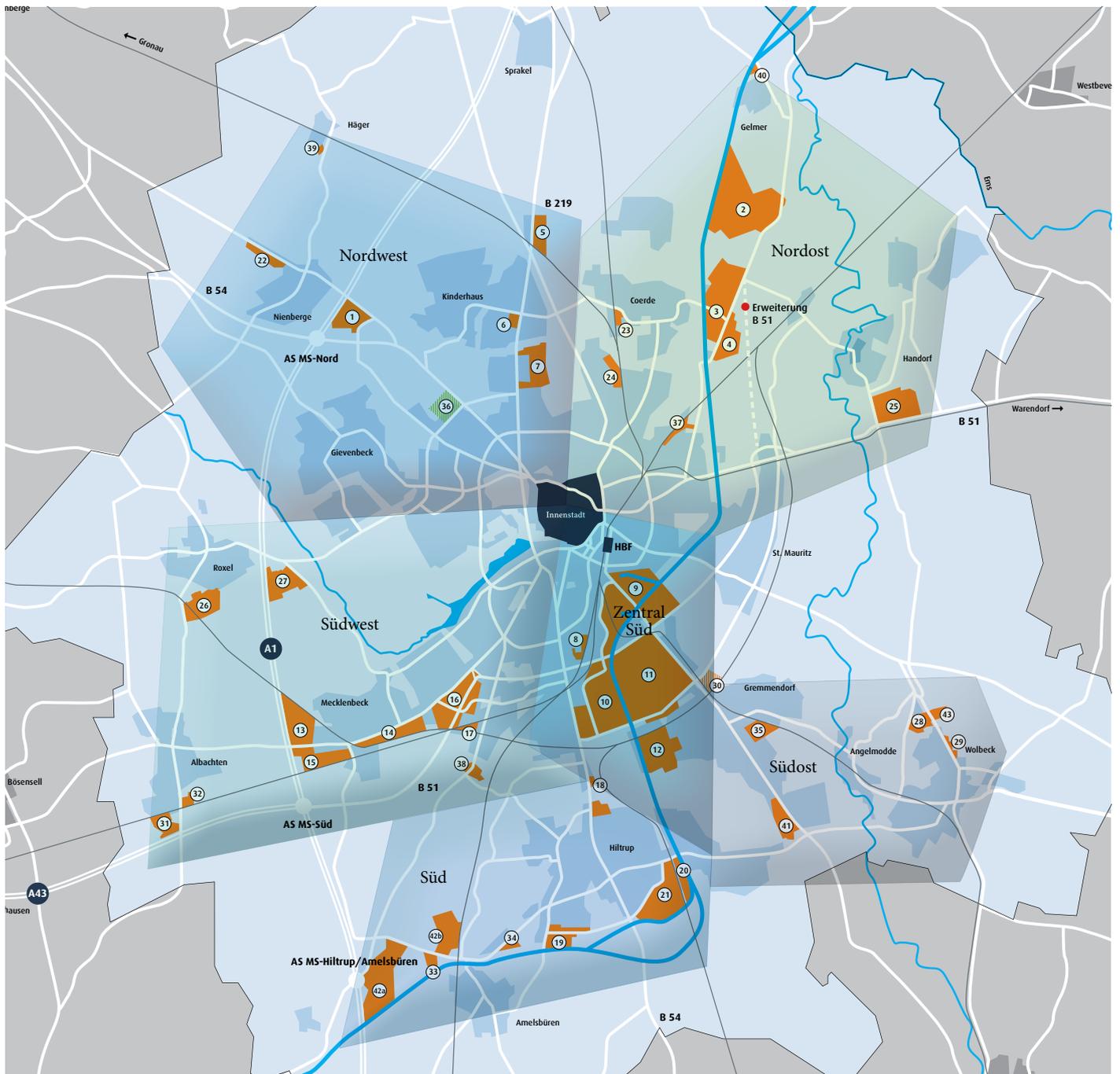
Stetig moderat steigende Mieten

Von Seiten der Münsteraner Marktteilnehmer im Bereich Gewerbehallen wurde recht einheitlich geäußert, dass die Hallenmietpreise insgesamt in den letzten zwei Jahren nur geringfügig gestiegen seien. Dies spiegelt sich auch in der gewichteten Durchschnittsmiete wider, die um rund 10 Cent pro Quadratmeter im Jahr 2018 sowie weitere 10 Cent im Jahr 2019 gegenüber dem Durchschnittsmietpreis von 2016 gestiegen ist.

Eine Ausnahme in dieser Zeitreihe bildet die Durchschnittsmiete für das Jahr 2017. Der Wert von 4,90 €/m² ist vor allem einigen wenigen hochpreisigen und großflächigen Ausnahmevermietungen wie z. B. Docdata geschuldet, die die gewichtete Durchschnittsmiete in diesem Jahr haben überproportional ansteigen lassen.

Der Median, der quasi als Zentralwert oder Schwerpunkt einer Datenreihe von Mietpreisen interpretiert werden kann, stieg seit dem Jahr 2017 um rund 10 Cent pro Quadratmeter an und machte im Jahr 2019 einen etwas größeren Sprung in Höhe von 30 Cent pro Quadratmeter. Beide Werte, Mittelwert und Median, zeigen auf, dass zwar die hochpreisigen großflächigen Vermietungen erneut etwas zugenommen haben, aber gleichzeitig das Gros der Abschlüsse eher sehr geringfügig im Mietpreis angezogen hat. Für die zukünftige Entwicklung wird von weiterhin leicht steigenden Mieten ausgegangen.





Nordwest

Nachfrage	13.700 m ²
Durchschnittsmiete	5,20 €/m ²
Median	5,00 €/m ²
Mietspanne	4,00–6,00 €/m ²

Südwest

Nachfrage	31.600 m ²
Durchschnittsmiete	4,00 €/m ²
Median	4,50 €/m ²
Mietspanne	2,00–6,50 €/m ²

Süd

Nachfrage	23.200 m ²
Durchschnittsmiete	4,90 €/m ²
Median	5,50 €/m ²
Mietspanne	3,00–6,00 €/m ²

Nordost

Nachfrage	24.000 m ²
Durchschnittsmiete	3,50 €/m ²
Median	3,20 €/m ²
Mietspanne	2,00–6,50 €/m ²

Zentral Süd

Nachfrage	28.000 m ²
Durchschnittsmiete	4,30 €/m ²
Median	3,80 €/m ²
Mietspanne	2,00–6,00 €/m ²

Südost

Nachfrage	3.500 m ²
Durchschnittsmiete	3,50 €/m ²
Median	3,20 €/m ²
Mietspanne	2,00–6,50 €/m ²

Die Werte gelten für die Jahre 2018 und 2019 – Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Gewerbegebiete in Münster

Über das Münsteraner Stadtgebiet verteilen sich insgesamt 43 Gewerbegebiete, die hinsichtlich Alter, Größe und Anzahl sowie Art der ansässigen Unternehmungen eine hohe Vielfalt ausweisen. Die Übersichtskarte gibt interessierten Unternehmen einen schnellen Überblick über die Lage der Gewerbegebiete innerhalb des

Münsteraner Stadtgebietes. Ergänzende Informationen zu Erreichbarkeiten, den einschlägigen Bebauungsplänen und Bodenrichtwerten sowie zu Verkehrsfrequenzen gehen aus der zugehörigen Datentabelle auf der Rückseite hervor.



Glossar

Gewerbegebiet

Der Begriff Gewerbegebiet wird in dem vorliegenden Bericht in einem übergeordneten Sinn verwandt. Er umfasst Teile des Münsteraner Stadtgebietes, die primär durch Gewerbebetriebe gekennzeichnet sind bzw. primär zur Ansiedlung dieser zur Verfügung stehen. Die erfassten Gebiete umfassen Baugebiete mit Industriegebiets- und Gewerbegebietsausweisung (GI und GE) im bauordnungsrechtlichen Sinn, zum Teil aber auch Misch- und Kerngebietsflächen (MI und MK).

Vermietungsergebnis

Zum Vermietungsergebnis zählen die Flächen, die bis zum 31.12.2018 bzw. 31.12.2019 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.

Eigennutzer

Gewerbehallenflächenumsätze in Form von Kauf einer Liegenschaft oder Neubau eines Produktions-, Lager oder Werkstattgebäudes auf dem eigenen Grundstück, das zur Eigennutzung vorgesehen ist. Hierzu zählen auch langfristig wirksame Finanzierungs- oder Vertragsinstrumente wie z.B. Leasing. Der Umsatz wird nach Möglichkeit zum Zeitpunkt des Bekanntwerdens eines Bauvertrages oder der Bautätigkeiten erfasst.

Gewerbehallenumsatz

Der Gewerbehallenumsatz setzt sich aus dem Vermietungsergebnis plus Eigennutzer zusammen. Flächenumsatz und Nachfrage werden in dem vorliegenden Marktbericht synonym verwandt. Wobei unter Nachfrage nicht Flächenanfragen sondern realisierter Gewerbehallenverbrauch verstanden wird.

Mieten

Die Mieten beziehen sich auf Verträge, die im Jahr 2018 und 2019 abgeschlossen wurden. Es handelt sich um nominale Nettokaltmieten je Quadratmeter vermietbarer Fläche pro Monat.

Spitzenmiete

Die Spitzenmiete bezieht sich auf das oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3–5 % des Vermietungsumsatzes (in m²), aus dem ein Mittelwert gebildet wird.

Durchschnittsmiete

Zur Berechnung der Durchschnittsmiete werden die einzelnen Mietpreise aller im Berichtszeitraum abgeschlossenen Mietverträge mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und ein Mittelwert errechnet.

Median

Derjenige Wert, der das Zentrum einer Verteilung misst. In einer geordneten Liste (in diesem Fall einer Mietpreisliste in € je m²) teilt der Median die Liste in zwei gleich große Hälften. 50 % der Werte liegen jeweils oberhalb und unterhalb des Medians. Der Median wird weniger von statistischen Ausreißern beeinflusst als z.B. das arithmetische Mittel.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). In der Tabelle der Rückseite der Gewerbegebietskarte sind aus Gründen der Übersichtlichkeit nur die Art der Nutzung sowie der Richtwert in Euro je Quadratmeter angegeben. Weitere Differenzierungsmerkmale wie z. B. das Maß der baulichen Nutzung oder die Abgrenzung von verschiedenen Bodenrichtwertzonen innerhalb eines Gewerbegebietes müssen separat in der Bodenrichtwertkarte nachgeschaut werden.

Impressum

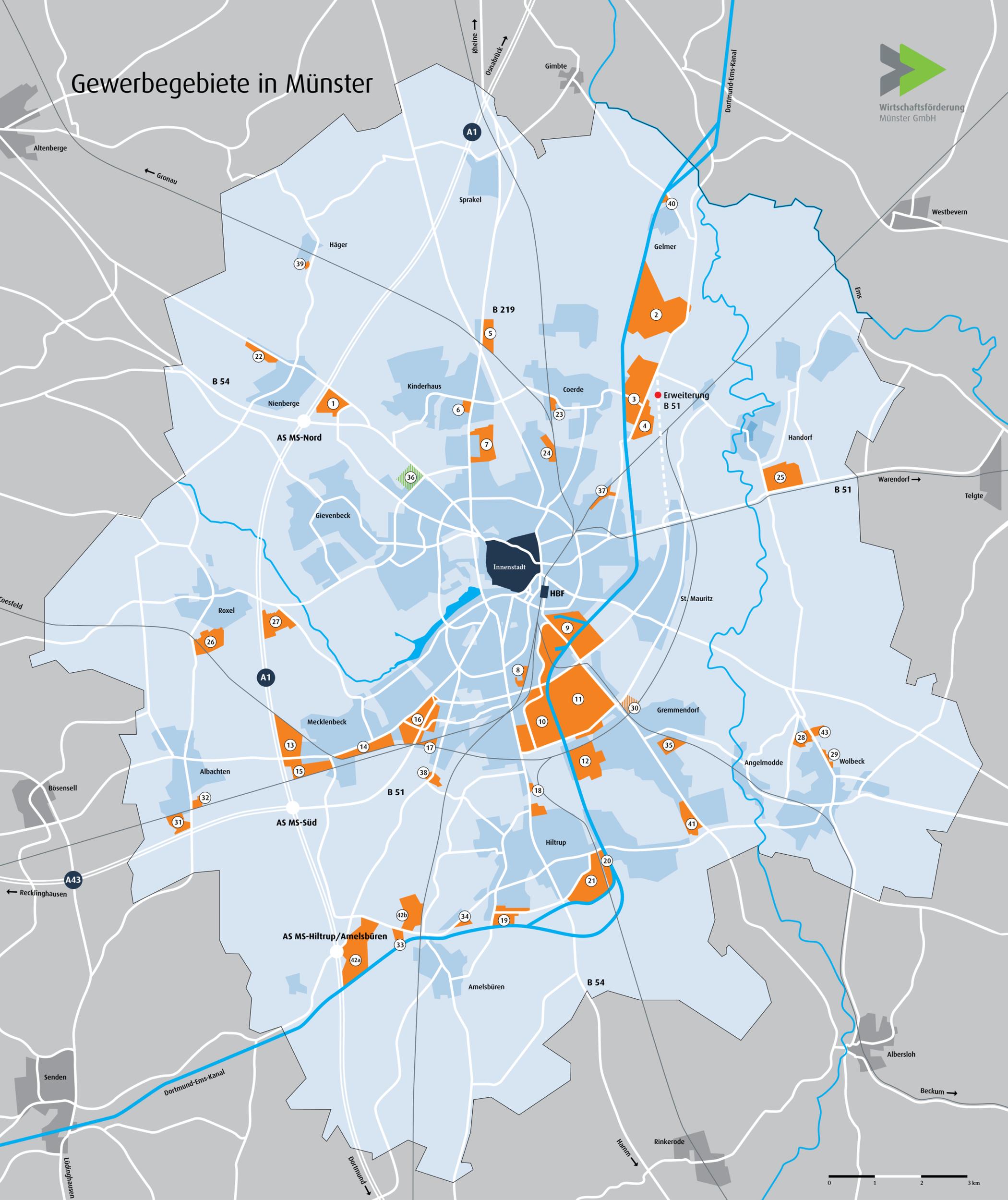
Herausgeberin:
Wirtschaftsförderung Münster GmbH,
Steinfurter Straße 60a • D-48149 Münster
Telefon +49 251 68642-0
Telefax +49 251 68642-19
info@wfm-muenster.de
www.wfm-muenster.de
Verantwortlich: Dr. Thomas Robbers

Text:
BNP Paribas Real Estate Consult GmbH, Wirtschaftsförderung Münster GmbH

Gestaltung:
LANDA Designer, www.landadesigner.de

Fotonachweise:
Agravis, Armacell, Luftbild Fischer, Schendel & Pawlaczky, Westfalen AG

Gewerbegebiete in Münster



- | | | | | | |
|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| ① Nienberge - Steinfurter Straße | ⑨ Mitte - Hafen | ⑰ Buldernweg | ⑳ Handorf - Gildenstraße | ㉓ Amelsbüren - Gropiusstraße | ㉖ Angelmodde - Osttor |
| ② Nord - Hessenweg | ⑩ Süd - Siemensstraße | ⑱ Hilstrup - Merkureck | ㉔ Roxel - Nottulner Landweg | ㉔ Amelsbüren - Amelsbürener Straße | ㉗ Hansa-BusinessPark |
| ③ Nord - Kleimannbrücke | ⑪ Süd - Loddenheide | ㉑ Hilstrup - Hansestraße | ㉕ Roxel - Im Derdel | ㉕ Gremmendorf - Paul-Engelhard-Weg | ㉘ Wolbeck - östlich Münsterstraße |
| ④ Nord - Schiffahrter Damm | ⑫ Süd - Höltenweg | ㉒ Hilstrup - Nobelstraße | ㉖ Wolbeck - An der Windmühle | ㉖ Technologiepark | |
| ⑤ Grevener Straße - Coermühle | ⑬ Weseler Straße - An der Hansalinie | ㉓ Hilstrup - Bahnhof | ㉗ Wolbeck - Münsterstraße | ㉗ Dieckstraße | |
| ⑥ Grevener Straße - Westhoffstraße | ⑭ Weseler Straße - Mitte | ㉔ Nienberge - Feldstiege | ㉘ Süd - Heumannsweg (in Entw.) | ㉘ Grafschaft | |
| ⑦ Grevener Straße - Nienkamp | ⑮ Weseler Straße - Harkortstraße | ㉕ Kiesekampweg | ㉙ Albachten - Steinbreite | ㉙ Nienberge - Häger | |
| ⑧ Mitte - Dahlweg | ⑯ Weseler Straße - Mersmannstiege | ㉖ Zentrum Nord | ㉚ Albachten - Sendener Stiege | ㉚ Gelmer | |

Legende

- Gewerbegebiet
- SO-Gebiet Technologie
- in Entwicklung

Gewerbegebiet - Nr.	Gewerbegebiet - Bezeichnung	Gewerbegebietslage	Fahrzeit BAB-Anschluss/Hbf MS in min. (ca.)	Bodenrichtwert** in €/m ² (2018)	Bodenrichtwert** in €/m ² (2020)	Entwicklung	Verkehrsstärke* in Kfz/24h (Stand Feb 2020)
1	Nienberge - Steinfurter Straße	NW	5/15	GE 90	GE95	↗	7.200
2	Nord - Hessenweg	NE	10/20	GI 60	GI 60	→	16.600
3	Nord - Kleimannbrücke	NE	15/15	GE 70/80	GE 75/85	↗	15.000
4	Nord - Schiffahrter Damm	NE	15/15	GE 80	GE 85	↗	15.000
5	Grevener Straße - Coermühle	NW	10/15	GE 55	GE 60	↗	13.800
6	Grevener Straße - Westhoffstraße	NW	10/10	GE 65	GE 70	↗	19.500
7	Grevener Straße - Nienkamp	NW	10/10	GE 65/80	GE 70/85	↗	20.700
8	Mitte - Dahlweg	ZS	5/5	GE 70	GE 75	↗	14.000
9	Mitte - Hafen	ZS	5/5	GE 60/65/550	GE 65/70/580	↗	19.500
10	Süd - Siemensstraße	ZS	5/10	GE 70	GE 75	↗	11.200
11	Süd - Loddenheide	ZS	5/5	GE 65/90 MK 190/240	GE 70/95 MK 220/280	↗	23.900
12	Süd-Höltenweg	ZS	10/10	GE 65 MI 175	GE 70 MI 220	↗	17.500
13	Weseler Straße - An der Hansalinie	SW	10/15	GE 55	GE 60	↗	14.500
14	Weseler Straße - Mitte	SW	5/15	GE 110	GE 120	↗	15.700
15	Weseler Straße - Harkortstraße	SW	10/15	GE 55	GE 60	↗	14.500
16	Weseler Straße - Mersmannstiege	SW	5/15	GE 70	GE 75	↗	17.200
17	Buldernweg	SW	5/15	GE 55	GE 60	↗	14.200
18	Hiltrup - Merkureck	S	10/10	MI 240	MI 310	↗	21.300
19	Hiltrup - Hansestraße	S	15/20	GE 80	GE 85	↗	10.500
20	Hiltrup - Nobelstraße	S	15/20	-	-	-	16.700
21	Hiltrup - Bahnhof	S	15/20	-	-	-	16.700
22	Nienberge - Feldstiege	NW	5/15	GE 65	GE 70	↗	10.000
23	Kiesekampweg	NE	15/10	GE 65	GE 70	↗	10.200
24	Zentrum Nord	NE	15/10	GE 75	GE 80	↗	10.300
25	Handorf - Gildenstraße	NE	15/20	GE 90	GE 95	↗	10.300
26	Roxel - Nottulner Landweg	SW	15/20	GE 55/110	GE 60/120	↗	8.000
27	Roxel - Im Derdel	SW	15/20	GE 55	GE 60	↗	5.300
28	Wolbeck - An der Windmühle	SE	20/20	GE 75/160	GE 80/170	↗	7.800
29	Wolbeck - Münsterstraße	SE	20/20	MI 230	MI 310	↗	7.800
30	Süd - Heumannsweg (in Entw.)	ZS	5/5	-	-	-	23.600
31	Albachten - Steinbrede	SW	15/20	GE 55	GE 60	↗	4.100
32	Albachten - Sendener Stiege	SW	15/20	-	-	-	4.100
33	Amelsbüren - Gropiusstraße	S	15/20	GE 55	GE 60	↗	16.000
34	Amelsbüren - Amelsbürener Straße	S	15/20	GI 55	GI 65	↗	12.300
35	Gremmendorf - Paul-Engelhard-Weg	SE	10/10	-	-	-	23.900
36	Technologiepark	NW	5/15	SO 110 MK 450	SO 115 MK 480	↗	36.200
37	Dieckstraße	NE	15/10	GE 60	GE 65	↗	12.300
38	Grafschaft	SW	10/15	GE 55	GE 60	↗	7.500
39	Nienberge - Häger	NW	5/20	-	-	-	2.500
40	Gelmer	NE	10/20	-	-	-	2.200
41	Angelmodde - Osttor	S	10/15	GE 60	GE 65	↗	13.300
42a	Hansa-BusinessPark I BA	S	5/15	GE 65 GI 60	GE 75 GI 65	↗	17.700
42b	Hansa-BusinessPark II BA	S	5/15	GE 55	GE 70	↗	16.000
43	Wolbeck - östlich Münsterstraße	SE	20/20	GE 65	GE 70	↗	7.800

Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung; Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Münster

* DTVw - durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an Werktagen (Mo.-Fr.) als Durchschnittswert bezogen auf ein Jahr, hochgerechnet gemäß HBS 2001/2005

** GI = Industriegebiet, GE = Gewerbegebiet, MI = Mischgebiet, MK = Kerngebiet, SO = Sondergebiet (gemäß BauNVO); das Maß der baulichen Nutzung und die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen