



Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

Büromarktstudie 2020

der Wirtschaftsförderung Münster

Büromarktstory: Stadtentwicklungsquartier Dreieckshafen

Zusammenfassung der Ergebnisse 2019

1,6

Prozent Leerstandsquote – damit wurde das niedrige Niveau vom letzten Jahr geringfügig um 0,1 %-Punkte überschritten und der seit neun Jahren andauernde Trend vom sinkenden Leerstand beendet. Dennoch unterstreicht diese niedrige Zahl den Angebotsengpass am Münsteraner Büromarkt. Im Jahr 2019 hat sich der Leerstand um knapp 3.000 m² erhöht und liegt zum

Jahreswechsel 2019/2020 bei 36.200 m². Der Vergleich der ausgewählten B-Standorte zeigt, dass im Jahr 2019 die Leerstandsquoten in allen Märkten zurückgingen oder weitgehend stabil blieben. In Münster liegt diese aktuell aber am niedrigsten. Damit verbleibt der Büromarkt auf einem Niveau, das deutlich unterhalb der gesunden Fluktuationsreserve von ca. 3,0 % liegt.



39.500

m² Büroflächen befinden sich zum Jahreswechsel 2019/2020 im Bau. Dies entspricht einem deutlichen Anstieg von 51 % gegenüber dem Vorjahr. Von diesem Bauvolumen entfallen 28.000 m² auf den Vermietungsmarkt, von denen immerhin noch 56 % (15.700 m²) zur Verfügung stehen. Vor dem Hintergrund der niedrigen Leerstandsquote ist das entstehende Flächenpotenzial zur Anmietung immer noch äußerst knapp bemessen.

Büromarktentwicklung in Münster 2010 bis 2019

Vermietungsleistung, Eigennutzer
und Leerstand in m²

Büroflächenbestand
in m²



2,26

Mio. m² umfasst der aktuelle Büroflächenbestand in Münster. Auf Basis der Daten zu den Baufertigstellungen, den Abgängen sowie den Umnutzungen wurde dieser fortgeschrieben und neu berechnet. Im Saldo ergab sich ein Zuwachs an Büroflächen von rund 12.000 m² im Jahr 2019.



14,50

€/m² monatlich nettokalt wird als neue Spitzenmiete in Münster registriert. Dies entspricht einem Anstieg um 50 Cent gegenüber dem Vorjahr. Erzielt wird diese neue Höchstmiete in den Büromarktzonen City, Hafen, Bahnhof und Technologiebereich Nord. In wenigen Ausnahmefällen wurde diese auch im Cityrand erreicht. Der B-Standort Bremen liegt nur geringfügig unterhalb dieses Mietpreisniveaus, während die anderen Städte darüber liegen. Damit stieg die Spitzenmiete in Münster in den vergangenen fünf Jahren um knapp 4 % an. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich ebenfalls um 50 Cent auf 10,90 €/m².

102.000

m² Büroflächenumsatz stellen ein neues Allzeithoch in Münster dar. Damit wurde auch erstmals ein sechsstelliges Nachfrageergebnis registriert. Der erzielte Umsatz liegt 20 % über dem zehnjährigen Durchschnittswert von 85.100 m². Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies sogar einem Anstieg von 31 %. In der gesamten Nachfrage sind 16.400 m² Umsatz durch Eigennutzer sowie 85.600 m² durch Vermietungen enthalten. Treiber dieser Entwicklung war der deutliche Anstieg der großflächigen Umsätze zwischen 1.000 und 2.000 m² sowie die hohe Nachfrage aus öffentlicher Verwaltung und Wissenschaft. Im Vergleich mit anderen B-Standorten, wie z. B. Leipzig, Hannover oder Essen, weist Münster allerdings immer noch ein relativ niedriges Umsatzniveau auf und kann lediglich Dortmund und Bremen übertreffen. Im Fünf-Jahres-Durchschnitt liegt Münster unterhalb des Niveaus der anderen B-Standorte.

2020

wird auch auf dem Münsteraner Büromarkt die Corona-Krise ihre Spuren hinterlassen. So könnte die Nachfrage bedingt durch die konjunkturelle Entwicklung deutlich sinken und möglicherweise den zehnjährigen Durchschnittswert unterschreiten. Auch die fehlenden Fluktuationsreserven sowie die immer noch zu geringen freien Flächen im Bau werden das Umsatzergebnis drücken. Die Leerstandsquote könnte aufgrund der sinkenden Nachfrage anwachsen. Die Mieten werden in der Spitze das neu erreichte Niveau aufgrund der wenigen in den Bürozentren gebauten Neubauf Flächen aus heutiger Sicht halten. Das durchschnittliche Mietpreisniveau könnte jedoch unter der konjunkturellen Entwicklung leiden und nachgeben.





Münster im Vergleich der B-Standorte

Höchstmieten der B-Standorte im Vergleich

Stadt	2015–2019						
	2015	2016	2017	2018	2019	Veränderung in €/m ²	Veränderung in %
Dortmund	13,50	13,50	14,00	15,00	15,60	2,10	15,6
Essen	14,00	14,00	15,00	15,00	16,00	2,00	14,3
Bremen	13,00	12,80	13,30	14,00	14,00	1,00	7,7
Hannover/Region	14,80	15,00	15,30	17,00	18,00	3,20	21,6
Leipzig	13,00	13,00	13,00	14,00	15,50	2,50	19,2
Münster	14,00	14,00	14,00	14,00	14,50	0,50	3,6

Quelle: BNPP REC GmbH, Wirtschaftsförderungen Hannover und Bremen

Leerstandsquoten der B-Standorte im Vergleich

Stadt	2015–2019						Veränderung Prozentpunkte
	2015	2016	2017	2018	2019		
Dortmund	4,5	3,7	3,3	2,4	2,5	-2,0	
Essen	4,6	5,4	6,8	4,2	3,5	-1,1	
Bremen	3,2	3,3	3,0	3,0	3,1	-0,1	
Hannover	5,4	4,8	3,5	3,1	2,8	-2,6	
Leipzig	9,0	8,8	7,8	6,2	4,9	-4,1	
Münster	2,2	2,0	1,6	1,5	1,6	-0,6	

Quelle: BNPP REC GmbH, Wirtschaftsförderungen Hannover und Bremen

Büroflächennachfrage der B-Standorte im Vergleich

Stadt	2015–2019					2018/2019		
	2015	2016	2017	2018	2019	Durchschnitt pro Jahr in m ²	Veränderung in m ²	Veränderung in %
Dortmund	97.000	115.000	88.000	78.000	93.000	94.200	15.000	19,2
Essen	130.000	95.000	124.000	152.000	165.000	133.200	13.000	8,6
Bremen	83.200	101.800	99.500	87.500	101.500	94.700	14.000	16,0
Hannover/Region	120.000	115.000	133.000	173.000	158.000	139.800	-15.000	-8,7
Leipzig	103.000	98.000	166.000	135.000	147.000	129.800	12.000	-8,9
Münster	93.500	74.100	87.800	77.600	102.000	87.000	24.400	31,4

Quelle: BNPP REC GmbH, Wirtschaftsförderungen Hannover und Bremen

Marktanalyse – Angebot an Büroflächen

Leerstandsanalyse

Erstmals seit neun Jahren leichter Anstieg im Leerstand: 36.200 m²

Im Gegensatz zu den vorherigen neun Jahren konnte der Büroflächenleerstand in Münster zum Jahreswechsel 2019/2020 nicht weiter reduziert werden. Ein größeres Leerstandsobjekt im Dahlweg führte zu der Beendigung einer langen Periode sinkender Leerstandszahlen. Der Leerstand stieg, verglichen mit dem Jahr zuvor, um ca. 9 % auf 36.200 m² an. Bedingt hierdurch wuchs bei einem Büroflächenbestand von 2,26 Mio. m² die Leerstandsquote von 1,5 % auf 1,6 % an. Der absolute Leerstand hat sich damit zwar um 2.900 m² erhöht, befindet sich aber immer noch auf einem äußerst niedrigen Niveau.

Steigende Leerstandsquote bei immer noch niedrigen 1,6 %

Im vergangenen Jahr konnten einige Bürobauprojekte abgeschlossen werden und gleichzeitig gab es nur wenige Umnutzun-

gen und Abgänge zu verbuchen. Im Saldo stieg der Büroflächenbestand daher auf 2,26 Mio. m² an. Dies führte bei einem gleichzeitig gestiegenen Leerstand zu einem geringfügigen Anstieg der Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 %-Punkte. Verbunden war dies mit einer zwar positiven, aber geringen Nettoabsorption.

Großes Leerstandsobjekt bricht den Trend der letzten Jahre

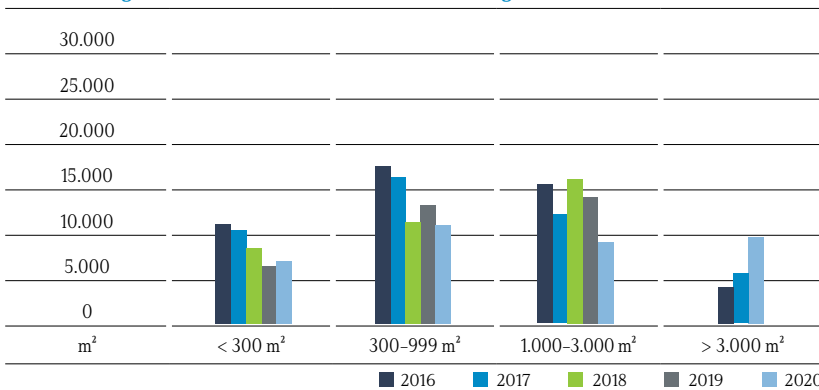
Der Leerstandszuwachs zum Jahreswechsel 2019/2020 ist auf ein Objekt im Dahlweg, in der Büromarktzone Cityrand Süd zurückzuführen. Ursächlich hierfür war der Auszug des vorherigen alleinigen Nutzers Telekom. Infolgedessen standen knapp 9.500 m² Bürofläche zum Jahreswechsel leer. Diese Entwicklung sorgte dafür, dass der Leerstand verglichen zum Vorjahr mit 33.300 m² auf 36.200 m² anstieg. Ohne das großflächige Leerstandsobjekt im Dahlweg hätte sich der Leerstand wie seit 2010

durchgehend weiter verringert und wäre erstmals unter die 30.000 m² Marke gesunken.

Zuwächse im Cityrand Süd sowie im übrigen Stadtgebiet

Der Leerstandszuwachs konzentriert sich vor allem auf den Büromarkt Cityrand Süd, bedingt durch das Objekt im Dahlweg. Allerdings verzeichnen das übrige Stadtgebiet sowie der Cityrand Ost ebenfalls leichte Zuwächse. In beiden Büromarktzonen zusammengenommen steigerte sich der Leerstand um 1.600 m² zum Vorjahr. Verantwortlich hierfür sind unter anderem die gestiegenen bzw. neuen Leerstände in der Geringhoffstraße und in der Hansestraße. In den Büromarktzonen Cityrand Nord und West sowie im Hafen konnte kein Leerstand, außer zur Untervermietung, zum Jahreswechsel festgestellt werden. Im Teilmarktbereich Loddenheide sank der Leerstand um 2.600 m² auf 500 m². Ursächlich hierfür waren die erfolgreichen Vermietungen im Martin-Luther-King-Weg im letzten Jahr.

Entwicklung des Büroflächenleerstands nach Flächengrößen 2016 bis 2020 in m²



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

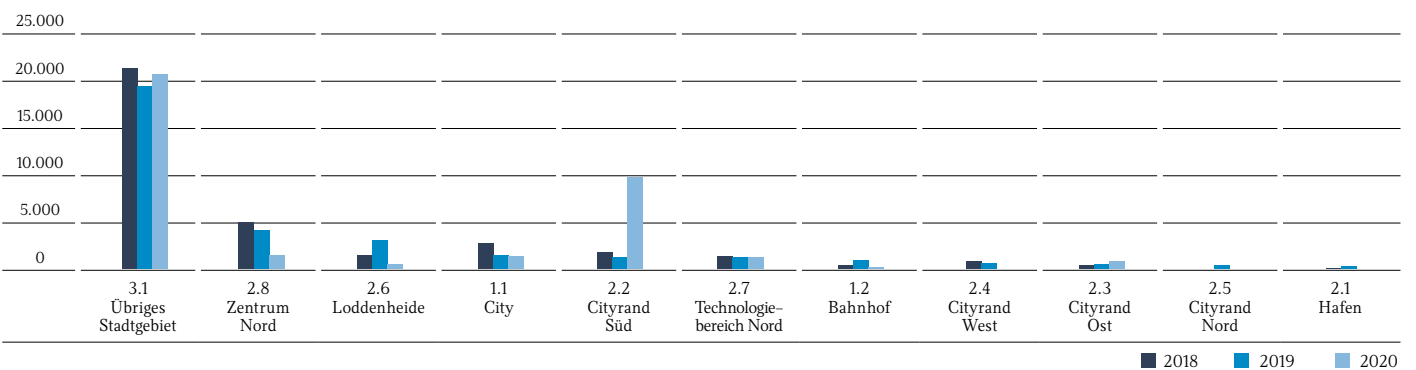
Büroflächenleerstand 2020 nach Flächengrößen

Kategorien	Fläche in m ² (ca.)	Anteil in %
< 300 m ²	6.900	19,1
300 bis 999 m ²	10.800	29,8
1.000 bis 3.000 m ²	9.000	24,9
> 3.000 m ²	9.500	26,2
Gesamt	36.200	100,0

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



Entwicklung des Büroflächenleerstandes nach Büromarktzonen 2018–2020 in m²



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Marktanalyse – Angebot an Büroflächen Flächen im Bau





Deutlicher Anstieg der Bautätigkeit auf 39.500 m²

Zum Jahreswechsel 2019/2020 kann ein deutlicher Anstieg der Bautätigkeit von Büroflächen gegenüber dem Vorjahr festgestellt werden. Während in den davorliegenden drei Jahren ein stetiger Rückgang der Bautätigkeit zu konstatieren war, stieg die Bauaktivität im Jahr 2019 um rund die Hälfte auf 39.500 m² an. Das damit erreichte Niveau liegt allerdings immer noch sehr deutlich unter dem langjährigen Schnitt der Bürobautätigkeit. Die Flächenverfügbarkeit hiervon hat sich mit 15.700 m² parallel dazu mehr als verfünffacht, womit immerhin rund 40 % der gesamten Flächen im Bau für Vermietungen zur Verfügung stehen. Vor dem Hintergrund der äußerst niedrigen Leerstandsquote von 1,6 % ist dies eine zu begrüßende Entwicklung. Der Großteil dieser verfügbaren Flächen befindet sich in den Bürozentren. Demgegenüber ist die Bautätigkeit von Eigennutzern annähernd konstant geblieben. Diese beläuft sich nun auf knapp ein Drittel der gesamten im Bau befindlichen Flächen.

Neue Bauvorhaben in der Loddenheide und im Technologiepark

Zu den neuen Bauvorhaben für den Vermietungsmarkt zählt z. B. der R&D Campus im Technologiepark oder der Campus Loddenheide sowie die Erweiterung des Hauptzollamtes in der Loddenheide. Ebenfalls neu auf Seiten der Eigennutzer sind das Bauvorhaben der Evangelischen Kirchenkreise Münster, Steinfurt/Coesfeld/Borken, Tecklenburg sowie der Anlagenbauer Schlatter im Hessenbusch.

Anstieg der verfügbaren Flächen

Mit knapp 52.000 m² insgesamt verfügbarer Flächen, bestehend aus dem Leerstand sowie den noch verfügbaren Flächen im Bau, steigt das Büroflächenangebot gegenüber dem Vorjahr deutlich um 45 % an. Ursächlich hierfür ist vor allem der Anstieg spekulativ errichteter Büroflächen sowie das leichte Wachstum des Leerstandes. Der Schwerpunkt der Flächen verteilt sich auf das übrige Stadtgebiet sowie die Bürozentren.

Im Bau befindliche sowie verfügbare Büroflächen in der Stadt Münster 2020

Stadtbezirk	Gesamtfläche	Davon für den Vermietungsmarkt			Leerstand	Verfügbare Flächen
		Eigennutzer	Vermietungsmarkt	Noch verfügbar		
Innenstadt/Hafen	6.700	2.700	4.000	800	1.500	2.300
Cityrand	500	500	0	0	10.600	10.600
Bürozentren	20.400	300	20.100	14.900	3.200	18.100
Übriges Stadtgebiet	11.900	8.000	3.900	0	20.900	20.900
Gesamt	39.500	11.500	28.000	15.700	36.200	51.900

Alle Angaben in m² (ca.)

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



Marktanalyse – Nachfragesituation

Neues Allzeithoch des Flächenumsatzes: 102.000 m²

Der Münsteraner Büromarkt konnte im Jahr 2019 ein neues Allzeithoch des Büroflächenumsatzes verzeichnen. Mit insgesamt 102.000 m² wurde das bisher größte Flächenvolumen seit Beginn der Büromarktberichterstattung registriert. Dies entspricht einem Anstieg von 31 % gegenüber dem Vorjahreswert und einem 20-prozentigen Überschreiten des 10-Jahres-Durchschnitts von 85.200 m². Im Gesamtumsatz enthalten sind 16.400 m² Nachfrage durch Eigennutzer, so dass als reine Vermietungsleistung in Münster im Jahr 2019 rund 85.600 m² festzustellen sind. Bezogen auf die ausschließliche Vermietungsleistung entspricht dies einem Anstieg von 37 %, während der Eigennutzeranteil einen Zuwachs von immerhin 9 % verbuchen konnte.

Erheblicher Zuwachs der großflächigen Vermietungen über 1.000 m²

Dieser erhebliche Anstieg des Vermietungsumsatzes ist vor allem den größeren Flächen mit über 1.000 m² zu verdanken. Im Jahr 2019 stieg der Umsatz in dieser Größenklasse um mehr als zwei Drittel an. Aber auch die kleineren und mittleren Flächen bis 1.000 m² sind um 18 % gestiegen.

Anteil der Vorvermietungen bei 28 %

Der deutliche Anstieg der Vermietungsleistung erscheint vor dem Hintergrund des geringen Leerstandes zunächst jedoch etwas erstaunlich. So ist das Allzeithoch nicht nur einem reinen Flä-

chentausch zu verdanken, sondern auch einem hohen Anteil an Vorvermietungen. Bezogen auf die reine Vermietungsleistung lag der Anteil dieser Vermietungen in noch nicht bezugsfertigen Büroflächen bei 28 %. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der Eigennutzer lag der Anteil der Vorvermietungen und Eigennutzer im Bau am Gesamtumsatz sogar bei 38 %.

Größte Umsätze: LWL, Stadt Münster, Universität

Zu den größten Verträgen zählen die Vermietungen an den Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), die Stadt Münster im Gebiet der ehemaligen York-Kaserne, das Akademische Prüfungsamt der Westfälischen Wilhelms-Universität sowie das Hauptzollamt in der Loddenheide. Zu den größeren Eigennutzern zählen das neue Laborgebäude der BASF Coatings in Hilstrup, die Bauvorhaben des Anlagenbauers Schlatter und der drei Evangelischen Kirchenkreise Münster, Steinfurt/Coesfeld/Borken, Tecklenburg. Damit verteilen sich die großflächigen Umsätze erneut recht weiträumig über das Stadtgebiet. Insgesamt konnten zwei Verträge über 3.000 m², fünf über 2.000 m² sowie weitere 19 Abschlüsse zwischen 1.000 und 2.000 m² erfasst werden.

Nachfragefokus: übriges Stadtgebiet und Technologiebereich Nord

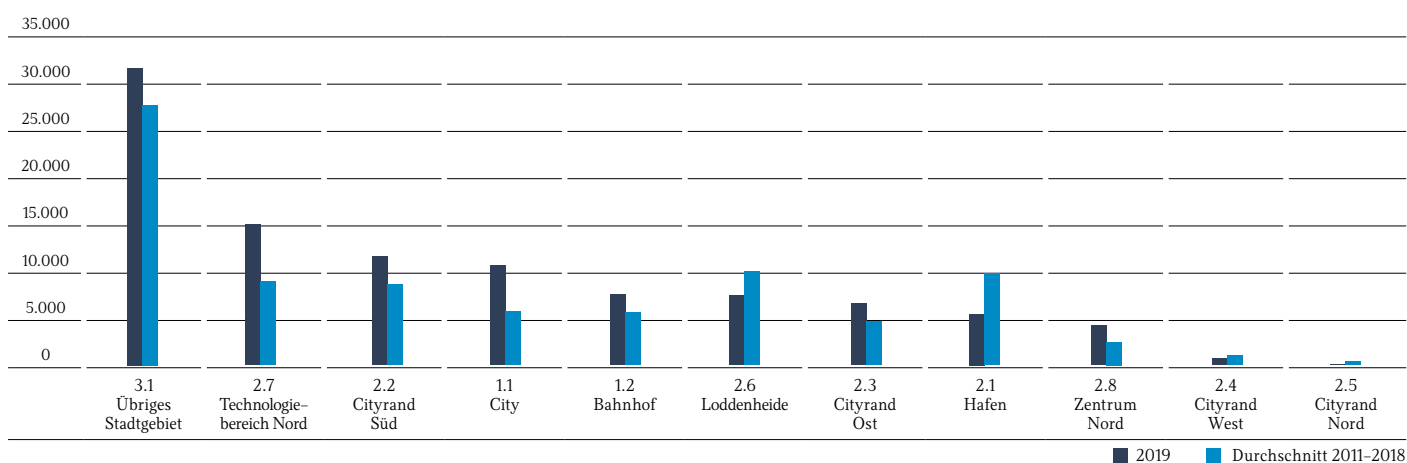
Das übrige Stadtgebiet, flächenmäßig die mit weitem Abstand größte Büromarktzone, konnte im Jahr 2019 mit 32.000 m² mehr als ein Drittel der Nachfrage auf sich verbuchen. Diese Entwicklung

Büroflächennachfrage 2010 bis 2019 in der Stadt Münster

Jahr	Vermietungsumsatz in m ²	Davon bis 1.000 m ²	Davon > 1.000 m ²	Eigennutzerumsatz in m ²	Gesamtnachfrage in m ²
2010	45.600	29.500	16.100	19.300	64.900
2011	76.200	39.800	36.400	20.900	97.100
2012	86.700	35.700	51.000	9.700	96.400
2013	63.200	42.000	21.200	14.300	77.500
2014	65.200	34.800	30.400	15.100	80.300
2015	81.800	43.900	37.900	11.700	93.500
2016	65.800	49.500	16.300	8.300	74.100
2017	79.400	50.900	28.500	8.400	87.800
2018	62.500	39.500	23.000	15.100	77.600
2019	85.600	46.700	38.900	16.400	102.000
Ø gerundet 2010 bis 2019	71.200	41.200	30.000	13.900	85.100

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Entwicklung des Büroflächenumsatzes nach Büromarktzonen in m²



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

war nicht nur den großflächigen Umsätzen wie denen der bereits erwähnten Stadtverwaltung Münster sowie der Eigennutzer BASF Coatings, Schlatter und Evangelische Kirchenkreise geschuldet, sondern in erheblichem Maße auch den zahlreichen mittleren und kleineren Abschlüssen. Auch im Durchschnitt der letzten acht Jahre ist diese Büromarktzone die dominierende. Der Technologiebereich Nord mit dem räumlichen Schwerpunkt Technologiepark ist mit einem Umsatzanteil von 15 %, entsprechend 15.000 m², der zweitplatzierte und liegt damit sehr deutlich über dem Schnitt der letzten acht Jahre. Dritter und Vierter Büroteilmarkt im zweistelligen Anteilsbereich sind der Cityrand Süd sowie die City. Beide Teilmärkte verbuchten einen Umsatz von 11.700 bzw. 10.700 m², was einem Anteil von 11 bzw. 10 % entspricht.

Umsatzgewinner: Technologiebereich Nord und City

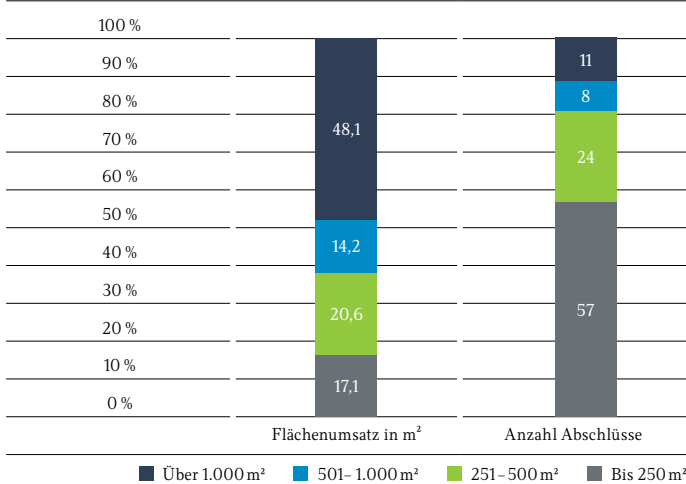
Die größten Gewinner, bei einem Vergleich der Umsätze des Jahres 2019 mit den jeweiligen Durchschnittswerten der letzten acht Jahre,

sind die Büromarktzonen Technologiebereich Nord sowie die City. Während der Technologiebereich Nord vor allem von der Entwicklung zweier neuer Campusareale profitieren konnte, war es in der City vor allem die Entwicklung in der Münzstraße, die zu diesem Umsatzschub führte. Letztplatzierte in diesem Vergleich ist der Hafen. Nicht vorhandener Leerstand und der Mangel an Neubauprojekten begrenzen den Umsatz.

Dominanz der größten Flächenkategorie

Die Analyse der Büroflächennachfrage anhand der Größenklassen zeigt einen Fokus auf die großflächigen Umsätze über 1.000 m² mit einem Anteil von rund 48 %. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die hohe Zahl an Umsätzen zwischen 1.000 und 2.000 m². Die kleineren Flächen zwischen 250 und 500 m² kommen immerhin noch auf einen Anteil von fast 21 %. Im Vorjahresvergleich ging insbesondere der Anteil der mittleren Flächengrößen mit 500 bis 1.000 m² von 18 % auf rund 14 % zurück.

Büroflächenumsatz nach Größenkategorien 2019



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Anzahl der Abschlüsse: Kleinflächen dominieren

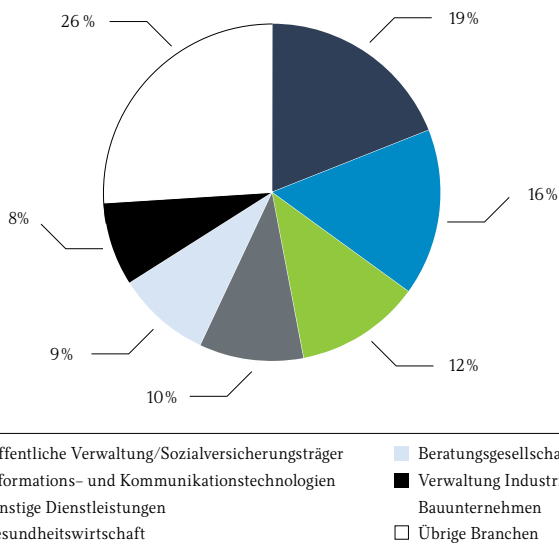
Die Auswertung der Büroflächennachfrage, gemessen an der Zahl der Abschlüsse in der jeweiligen Größenkategorie, zeigt naturgemäß ein gegenläufiges Bild. Mehr als die Hälfte aller Abschlüsse wurden in der Größenklasse bis 250 m² realisiert. In der Summe konnten im Jahr 2019 rund 240 Einzelabschlüsse erfasst werden, die bei einem Gesamtumsatz von 102.000 m² einer Durchschnittsgröße von ca. 430 m² je Abschluss entsprechen. Die durchschnittliche Umsatzgröße ist gegenüber dem Vorjahr damit um 13 % gestiegen.

Öffentliche Verwaltung/Sozialversicherungsträger ist Branchenprimus

Die Umsatzverteilung in Münster nach Branchen im Jahr 2019 zeigt einen sehr deutlichen Schwerpunkt. Der Bereich Öffentliche Verwaltung/Sozialversicherungsträger nimmt mit einem Drittel des Umsatzes den Platz Eins ein. Dies entspricht einer Flächenleistung von 33.700 m². Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet es eine Verdreifachung. Zurückzuführen ist dies nicht nur auf die größeren Vermietungen an die Stadt Münster, den LWL und die Uni-



Büroflächenumsatz nach Branchen 2010–2019 (kumuliert)



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

versität, sondern auch auf mehrere mittelgroße Umsätze an dieselben Nutzergruppen. Die sonstigen Dienstleistungen verbuchen als zweite Branche mit gut 16 % ebenfalls einen nennenswerten Anteil. Gegenüber dem Vorjahr hat diese Branche, zu der unter anderem Immobilien- und Personaldienstleister gezählt werden, zugelegt. Dahinter verbergen sich unter anderem die Umsätze des Co-Workinganbieters Harbourside und ISS Communication Services. Ebenfalls gerade noch zweistellig fällt der Umsatzanteil der Branche Gesundheitswesen aus. Ihr Anteil liegt bei gut 10 % oder 10.400 m² und hat sich gegenüber dem Vorjahr ebenfalls erhöht.

Langjähriger Branchenprimus: Öffentliche Verwaltung/Sozialversicherungsträger

Eine Auswertung der Umsätze der letzten zehn Jahre ermöglicht die Identifikation von Branchenschwerpunkten in Münster losgelöst von den normalen jährlichen Schwankungen. Hierbei wird deutlich, dass der Flächenumsatz der vergangenen Jahre zu einem knappen Fünftel der Branche Öffentliche Verwaltung/Sozialversicherungsträger geschuldet ist. Ein ebenfalls bedeutender Nachfrager mit einem Anteil von 16 % waren die Informations- und Kommunikationstechnologien. Die sonstigen Dienstleistungen tragen mit 12 % zur langjährigen Nachfrage bei. Das Gesundheitswesen mit 10 % stellt die letzte Branche im zweistelligen Bereich dar. Für eine Branchenauswertung über zehn Jahre zeigt das Ergebnis wie auch in den Vorjahren eine recht breite Streuung und unterstreicht damit auch in der längeren Perspektive die gute Diversifikation der Münsteraner Wirtschaft.



Büroflächenumsatz nach Branchen in Münster

Branchen	2019		Σ 2010 bis 2019	
	in m ²	in %	in m ²	in %
Banken und Finanzdienstleistungen	1.100	1,1	29.500	3,5
Beratungsgesellschaften	6.100	6,0	79.200	9,3
Gesundheitswirtschaft	10.400	10,2	83.500	9,8
Handelsunternehmen	5.500	5,4	57.800	6,8
Informations- und Kommunikationstechnologien	8.700	8,5	138.500	16,2
Lobbyisten	7.200	7,1	44.000	5,2
Medien und Werbung	1.900	1,9	31.300	3,7
Öffentliche Verwaltung/Sozialversicherungsträger	33.700	33,0	160.700	18,8
Sonstige Dienstleistungen	16.400	16,1	105.500	12,4
Transport/Verkehr	2.800	2,7	22.100	2,6
Versicherungen	400	0,4	34.500	4,1
Verwaltung Industrie-/Bauunternehmen	7.800	7,6	64.600	7,6
Summe	102.000	100,0 %	851.200	100,0 %

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Strukturvergleich – Umsatz und Leerstand

Im Folgenden werden die Strukturen des Leerstandes zum Jahreswechsel 2019/2020 (Angebot) mit dem Büroflächenumsatz im Jahr 2019 (Nachfrage) verglichen, um sowohl Diskrepanzen als auch Übereinstimmungen aufzudecken.



Nachfrageüberhang in den Büromarktzone

Umsatz fast dreimal so hoch wie der Leerstand

Bereits auf gesamtstädtischer Ebene zeigt sich, dass der Umsatz fast dreimal so hoch war wie der Leerstand. Auf der Ebene der Büromarktzone sind es vor allem der Technologiebereich Nord aber auch das übrige Stadtgebiet, die durch einen hohen Nachfrageüberhang charakterisiert werden. Während im Technologiebereich

Nord eine hohe Nachfrage auf einen geringen Leerstand trifft, ist es im übrigen Stadtgebiet eine ebenfalls hohe Nachfrage, die allerdings auch auf den höchsten Leerstandsanteil trifft. In beiden Büromarktzone ist im Ergebnis absolut betrachtet die größte Lücke zwischen Angebot und Nachfrage festzustellen. Diese Diskrepanz zwischen Umsatz und Leerstand gilt im Prinzip in allen Büromarktzone. Für Büroflächensuchende heißt dies, dass in Münster nur schwierig Ausweichquartiere zu identifizieren sind.

Theoretischer Nachfrageüberhang in den Büromarktzone

Büromarktzone	Umsatz 2019 in m ²	Leerstand 2019/2020 in m ²	Theoretischer Nachfrageüberhang in m ²
3.1 Übriges Stadtgebiet	32.000	20.900	11.100
2.7 Technologiebereich Nord	15.000	1.200	13.800
2.2 Cityrand Süd	11.700	9.800	1.900
1.1 City	10.700	1.300	9.400
1.2 Bahnhof	7.600	200	7.400
2.6 Loddenheide	7.500	500	7.000
2.3 Cityrand Ost	6.600	800	5.800
2.1 Hafen	5.500	0	5.500
2.8 Zentrum Nord	4.300	1.500	2.800
2.4 Cityrand West	1.000	0	1.000
2.5 Cityrand Nord	100	0	100
Münster gesamt	102.000	36.200	65.800

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

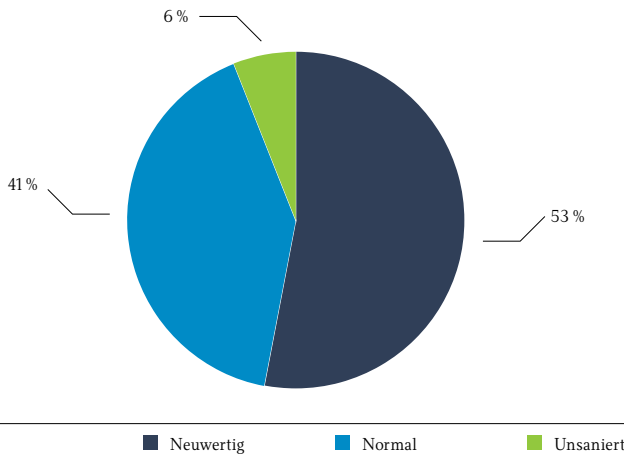
Flächenqualitäten

Höhere Qualität gesucht als im Angebot vorhanden

Ein Vergleich der umgesetzten und angebotenen Flächenqualitäten zeigt eine deutliche Diskrepanz. Während einfache Flächen kaum nachgefragt wurden, weist ein gutes Viertel des noch vorhandenen Leerstandes eben diese begrenzte Qualität auf. Große Teile dieser Flächen können sicherlich als sogenannter Sockelleerstand eingeordnet werden. Der hohe Anteil der neuwertigen Flächen im

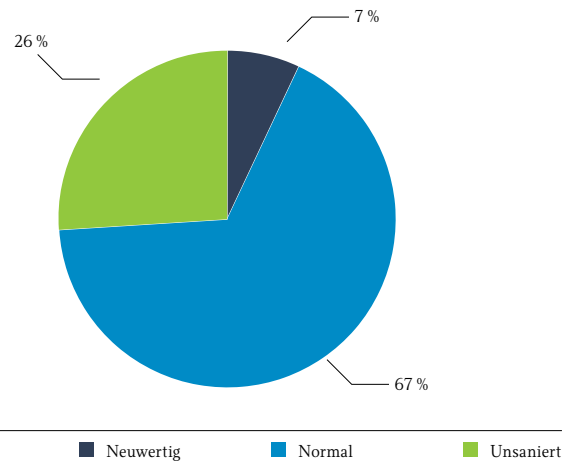
Umsatz ist zu einem erheblichen Teil auch den Vorvermietungen sowie den Eigennutzern im Bau geschuldet. Das Angebot an eben solchen Flächen ist jedoch deutlich begrenzter. Im Vergleich zum Vorjahr ist insbesondere dieser Anteil der angebotenen neuwertigen Flächen deutlich gesunken. Zurückzuführen ist dies vor allem auf den Abbau von Leerständen im Martin-Luther-King-Weg, in der Steinfurter Straße und in der Gartenstraße. Die grundlegende Diskrepanz ist damit eher gewachsen.

Struktureller Vergleich der Flächenqualität – Umsatz



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Struktureller Vergleich der Flächenqualität – Leerstand



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Größenstrukturen

Übereinstimmung der Größenstrukturen

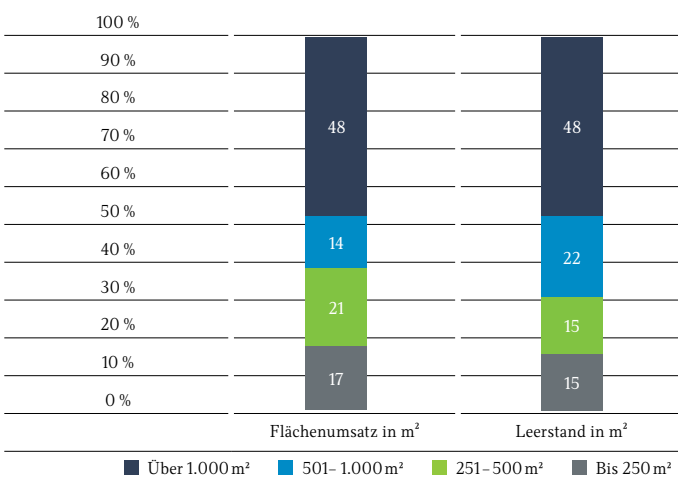
Ein Vergleich der Größenstrukturen zeigt, dass die Verteilung von Umsatz und Leerstand auf die Größenklassen relativ gut miteinander übereinstimmt. Dieser prozentuale Strukturvergleich trifft aber keine Aussage darüber, ob die absolut vorhandene Nachfrage auf ein ausreichendes Angebot trifft. Derzeit ist dieses aufgrund der vorliegenden Zahlen in Münster jedenfalls nicht der Fall. Insofern stimmt zwar die Struktur des Leerstandes hinsichtlich Größenklassen mit dem Umsatz überein, aber weder ist die absolute Menge ausreichend, noch stimmt die angebotene Flächenqualität mit den Qualitätsanforderungen der Nachfrage ausreichend überein.

Mietpreisstrukturen

Hohe Zahlungsbereitschaft trifft auf günstige Flächen

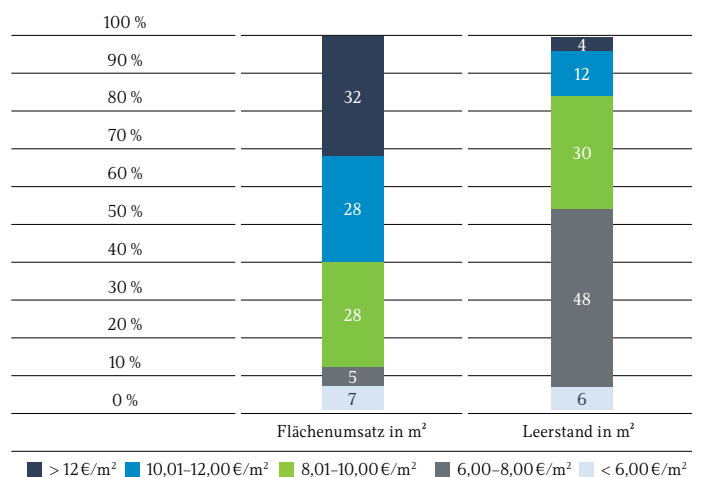
Ein Abgleich der Mietpreisstrukturen zeigt auf, dass die im Leerstand günstig angebotenen Flächen unter 8,00 €/m² einen deutlich höheren Anteil ausmachen als beim Umsatz. Umgekehrt verhält es sich mit den höherpreisigen Mieten über 10,00 €/m². Rund 60 % des Umsatzes fallen in diese Preiskategorie, während nur 16 % des Leerstandes hier angeboten wird. Im Vorjahresvergleich ist dieses Missverhältnis sogar noch weitergewachsen, da der Anteil der höherpreisigen Leerstandsflächen von 31 % auf 16 % gesunken ist.

Struktureller Vergleich der Größenkategorien



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Vergleich der Mietpreisstrukturen



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Marktanalyse – Mietpreissituation

Höchstmiete: Anstieg auf 14,50 €/m²

Erstmals nach vier Jahren Stabilität steigt die Spitzenmiete um 50 Cent auf 14,50 €/m² monatlich nettokalt. Der Umsatzanteil der Vermietungen mit rund 14,50 €/m² lag im Jahr 2019 bei knapp 10 % und bestätigt damit die neue Höchstmiete für Münster. Dieser Wert wird aktuell jedoch nur in sehr gut ausgestatteten Neubauflächen im Hafen, in der City, im Cityrand sowie erstmals auch im Technologiebereich Nord und Bahnhofsbereich erzielt. Damit kann die Spitzenmiete in zunehmend mehr Büromarktlagen realisiert werden.

Anstieg der Durchschnittsmiete in der City für neuwertige Flächen: 12,50 €/m²

Die Durchschnittsmiete in der City in Neubauflächen bzw. repräsentativen und modernisierten Altbauflächen stieg ebenfalls um 50 Cent auf 12,50 €/m² an. In Gebäuden mit niedrigerem Ausstattungsstandard, d. h. gut ausgestattete Bestands- oder Altbauflächen, erfolgte in der Innenstadt sogar ein Anstieg um einen Euro pro Quadratmeter. In der Spitze liegt die Miete nun bei 13,00 €/m² und im Durchschnitt bei 11,50 €/m². Damit erfolgte in der City über alle Flächenkategorien sowohl in der Spitzenmiete als auch im Durchschnitt ein Anstieg der Mietpreise um 0,50 bis 1,00 €/m².

Cityrand, Stadtteilzentren, Büroparks: stabil; nur Anstieg in der Spitze

Lediglich die Spitzenmiete für Neubauflächen oder repräsentative Altbauflächen in der Lagekategorie Cityrand, Stadtteilzentren, Büroparks, zu der auch der Hafen gehört, konnte einen Anstieg um 0,50 €/m² auf 14,50 €/m² verbuchen. Damit ziehen die Neubauflächen oder gleichwertige repräsentative Altbauflächen mit der City gleich. Die übrigen Mietpreise in der Lagekategorie Cityrand, Stadtteilzentren, Büroparks blieben stabil.

Mietpreise in der Peripherie, sonstige Gewerbegebiete ziehen auch an

An der Peripherie und in sonstigen Gewerbegebieten erreicht das Mietpreinsniveau für Bestandsflächen mit Standardausstattung maximal 10,50 €/m² und im Durchschnitt 9,00 €/m² und ist damit in der Spitze um 0,50 €/m² gestiegen. Einfach ausgestattete und ältere Bestandsflächen sind in diesen Außenlagen bis maximal 7,00 €/m² und durchschnittlich für 5,50 €/m² vermietbar und stiegen damit sowohl in der Spitze als auch im Schnitt an. Die Unter-

Übersicht der Mietpreinsniveaus als Richtschnur

Ergänzend zur Übersicht der Mietpreinsniveaus differenziert nach Lage und Gebäudequalität (siehe unten) erfolgt eine Auswertung nach Büromarktzonen (S. 17). Der wesentliche Unterschied der beiden Darstellungen liegt in der Anwendung. Während das Mietpreinsniveau die grundsätzlich zu erwartenden Büromietpreise in Münster in Abhängigkeit von Lage- und Objektqualität darstellt, weist die Mietpreisübersicht die statistischen Ergebnisse des abgeschlossenen Berichtsjahres aus. Je nach verfügbarem Angebot und nachgefragter Fläche können sich dadurch von Jahr zu Jahr unterschiedlich hohe oder niedrige gewichtete Durchschnittsmieten ergeben. Es ist daher davon auszugehen, dass sich diese durchschnittlichen mit der Mietfläche gewichteten Miethöhen nicht nur analog der Marktentwicklung verändern werden, sondern stets auch das Geschehen, z. B. den Einfluss großflächiger Vermietungen in der jeweiligen Büromarktzone des Berichtsjahres, widerspiegeln werden.

Mietpreinsniveaus für Büroflächen in der Stadt Münster 2019

Lage	Objektqualität	Mietpreise (€/m ² nettokalt)	
		Höchstmietpreis	Durchschnittsmietpreis
City	Neubauflächen/modernisierte und repräsentative Altbauflächen	14,50	12,50
	Modernisierte und gut ausgestattete Bestands- oder Altbauflächen	13,00	11,50
Cityrand, Stadtteilzentren, Büroparks	Neubauflächen/modernisierte und repräsentative Altbauflächen	14,50	12,50
	Modernisierte Bestandsflächen mit Standardausstattung	12,50	10,00
Peripherie, sonstige Gewerbegebiete	Bestandsflächen mit Standardausstattung	10,50	9,00
	Einfach ausgestattete, ältere Bestandsflächen	7,00	5,50

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



grenze für einfache Büroflächen, häufig in Kombination mit Lager- oder Werkstattflächen, liegt in diesen peripheren Lagen bei ca. 4,00 €/m². Detailliertere Informationen hierzu enthält der Gewerbehallenmarktbericht 2020.

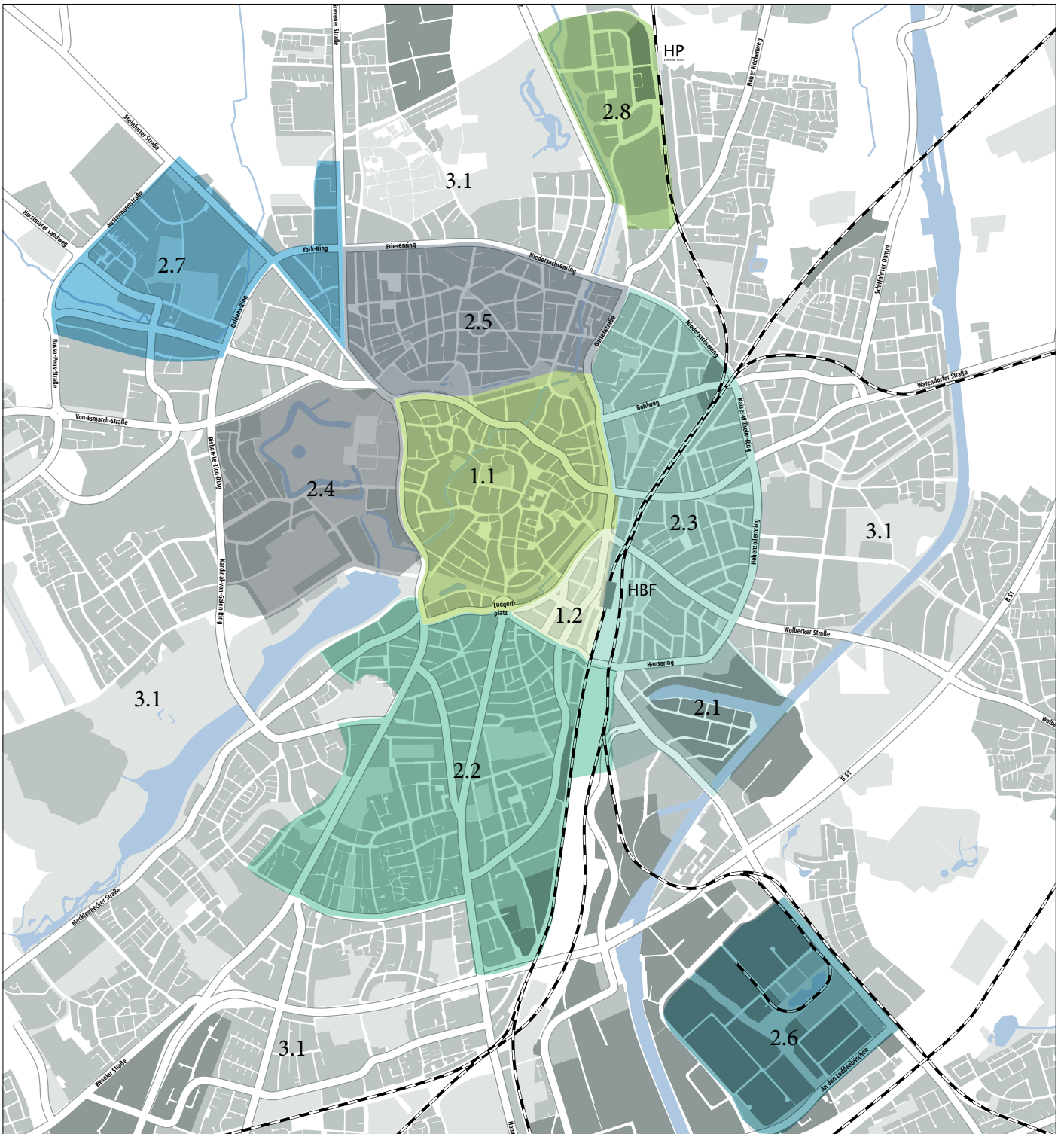
Primär Mietpreisanstiege in der Spitze

Auch im Jahr 2019 ist die Miete in Münster erneut angestiegen. Primär in den Spitzenmietpreisen über fast alle Lagekategorien und Flächenqualitäten hinweg. Lediglich Bestandsflächen mit Standardausstattung im Cityrand, Stadtteilzentren und Büro-parks blieben stabil. Damit ist die bisherige Barriere von 14,00 €/m² in der Spitze geknackt. In Ausnahmefällen wurden sogar Vermietungen oberhalb von 14,50 €/m² realisiert.

Mietpreisübersicht 2019 der Büromarktzone

Büromarktzone	Mietflächengewichtete Durchschnittsmiete in €/m ²	Mietpreisspanne in €/m ²
1.1 City	11,80	9,00–14,50
1.2 Bahnhof	13,40	7,00–14,50
2.1 Hafen	12,60	11,00–14,50
2.2 Cityrand Süd	9,00	8,00–13,00
2.3 Cityrand Ost	9,70	6,00–12,50
2.4 Cityrand West	Keine Vermietungen	Keine Vermietungen
2.5 Cityrand Nord	Keine Vermietungen	Keine Vermietungen
2.6 Loddenheide	12,40	10,50–14,00
2.7 Technologiebereich Nord	12,40	9,00–14,50
2.8 Zentrum Nord	11,60	8,00–12,50
3.1 Übriges Stadtgebiet	8,20	4,00–14,00
Münster gesamt	10,90	4,00–14,50

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



Verteilung der Büromarktzonen in Münster

■ 1.1 City 9,00–14,50 EUR	■ 1.2 Bahnhof 7,00–14,50 EUR	■ 2.1 Hafen 11,00–14,50 EUR	■ 2.2 Cityrand Süd 8,00–13,00 EUR	■ 2.3 Cityrand Ost 6,00–12,50 EUR	■ 2.4 Cityrand West Keine Vermietungen
■ 2.5 Cityrand Nord Keine Vermietungen	■ 2.6 Loddenheide 10,50–14,00 EUR	■ 2.7 Technologie Nord 9,00–14,50 EUR	■ 2.8 Zentrum Nord 8,00–12,50 EUR	 3.1 Übriges Stadtgebiet 4,00–14,00 EUR	

Kartengrundlage: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung Münster; Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Marktperspektiven

Projektvolumen steigt deutlich auf rund 114.000 m²

Zum Jahreswechsel 2019/2020 beläuft sich das Flächenvolumen der konkreten Projekte mit Mietflächen, deren Realisierungswahrscheinlichkeit als hoch eingestuft wird, auf etwa 114.000 m². Dies entspricht einem deutlichen Anstieg um 39.000 m² oder 52 % gegenüber dem Vorjahr. Vor dem Hintergrund des immer noch äußerst niedrigen Leerstandniveaus ist dies ein gutes Zeichen und belegt, dass Investoren und Projektentwickler auch zukünftig auf den Standort Münster vertrauen und den bestehenden Bedarf an Büroflächen abdecken werden. Der Fokus der Planungen liegt dabei mit einem Flächenanteil von rund 48 % im Hafengebiet sowie mit weiteren 43 % in der Robert-Bosch-Straße.

Eigennutzer-Planungen verdoppeln sich auf ca. 93.000 m²

Die Planungen von eigengenutzten Flächen haben sich im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Waren es im vorherigen Jahr noch etwa 45.000 m² Flächenvolumen, befinden sich aktuell rund 93.000 m² Eigennutzerfläche in der Planung. Damit steigt das Volumen der Eigennutzerplanungen zum dritten Mal in Folge an. Der Tiefpunkt war zum Jahreswechsel 2016/2017 mit 4.000 m² erreicht. Diese Entwicklung ist eine Reaktion auf das seit langem äußerst begrenzte Flächenangebot. Neu hinzugekommen

sind unter anderem das Polizeipräsidium in der Loddenheide, die Krankenpflegeschule der Alexianer im Dreieckshafen sowie die Planungen zur Forschungsfertigung Batteriezelle FFB im Hansa-BusinessPark.

Stabile Entwicklung der Potenzialflächen für den Vermietungsmarkt bei 75.000 m²

Zu den hinsichtlich der Realisierungswahrscheinlichkeit weniger hoch eingestuften Projekten, den so genannten Potenzialflächen, zählen knapp ein Dutzend Vorhaben mit Flächen von einigen hundert bis hin zu möglichen 28.000 m². Drei Viertel dieser Flächen sind zur Realisierung im übrigen Stadtgebiet vorgesehen. Zu den neueren Planungen zählt das Erweiterungsgrundstück der LVM am Kolde-Ring.

Potenzialflächen der Eigennutzer: leichter Rückgang auf 10.000 m²

In der Summe hat sich die Fläche der denkbaren Vorhaben auf Seiten der Eigennutzer geringfügig um 2.000 m² verringert. Zu den bedeutendsten Planungen zählen der dritte Turm der LVM sowie das Türkische Konsulat im Technologiepark.

Projektplanungen in der Stadt Münster

Konkrete Projekte mit Mietflächen:	u. a.
	· Servatiplatz – WDR Landesstudio
	· Robert-Bosch-Straße – Dreieckshafen Tower
	· Robert-Bosch-Straße – rob 17
	· Albersloher Weg – Stadthaus 4
	· Hansaring – Hafen-Markt
	· Hafengeweg – Projektentwicklungen ehem. Osmo-Areal
Büroflächen für den Vermietungsmarkt:	ca. 114.000 m²
Konkrete Projekte für Eigennutzer:	u. a.
	· Willy-Brandt-Weg – Polizeipräsidium
	· Fürstenbergstraße – LWL
	· Lübecker Straße – Forschungsfertigung Batteriezelle
	· Meyerbeerstraße – Entwicklungsgrundstücke
	· Am Mittelhafen – Bürogebäude am Mittelhafen 56
Büroflächen für Eigennutzer:	ca. 93.000 m²
Mögliche Projektentwicklungen mit Mietflächen:	Knapp ein Dutzend Projekte, die in der Regel erst bei ausreichender Vorvermarktung oder Planungssicherheit realisiert werden sollen, u.a. an den Standorten
	· Hittorfstraße – Musikcampus
	· Kolde-Ring – LVM Erweiterungsgrundstück
Potenzialflächen für den Vermietungsmarkt:	ca. 75.000 m²
Mögliche Projektentwicklungen für Eigennutzer:	u. a.
	· Kolde-Ring – LVM Turm
Eigennutzer:	ca. 10.000 m²

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Ausblick

Corona-Krise erschwert Ausblick deutlich

Sowohl die Erstellung als auch die Veröffentlichung der Büromarktstudie Münster 2020 findet in den Zeiten der Corona-Krise statt. Ende März 2020 ist vor diesem Hintergrund ein seriöser Ausblick auf den Büromarkt kaum möglich. Die im Folgenden getroffenen Aussagen unterstellen im Wesentlichen einen U-förmigen konjunkturellen Verlauf in Deutschland. Zuerst wird ein starker Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Leistung eintreten, dem ein verzögerter wirtschaftlicher Aufholeffekt folgt.

Geringfügig steigende Leerstands- entwicklung wahrscheinlich

Die in Münster erreichte Leerstandsquote von 1,6 % bewegt sich auf einem kontinuierlich niedrigen Niveau. Die noch im Bau befindlichen und zur Verfügung stehenden Flächen haben sich im Laufe des letzten Jahres zwar deutlich erhöht, aber der Strukturvergleich zwischen Nachfrage und Angebot hat gezeigt, dass diese Neubauflächen in Münster sehr gefragt sind. Es ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen, dass die konjunkturelle Entwicklung diesen Bedarf an hochpreisigen Flächen

etwas dämpft. Dennoch ist von dieser Seite der mögliche Zuwachs zum Leerstand nur sehr begrenzt. Zusätzlich könnte allerdings die konjunkturelle Entwicklung zu einem erhöhten Leerstand im Bestand führen. Die Bundesregierung hat zwar ein umfassendes Maßnahmenpaket zur Stützung der Wirtschaft verabschiedet, aber dennoch sind Unternehmensverkleinerungen oder gar Insolvenzen nicht ausgeschlossen.

Stabile Spitzenmiete für 2020 erwartet

Im Jahr 2019 stieg die Spitzenmiete erstmals nach vier Jahren Stabilität auf 14,50 €/m² an. Am Markt deutete sich zu Anfang 2020 an, dass dieser Trend möglicherweise weitergeht und Ende 2020 eine Spitzenmiete von 15,00 €/m² erzielbar sein könnte. Auch hier wirkt die Corona-Krise möglicherweise dämpfend. Die Einordnung Münsters als stabiler B-Standort spricht aber dafür, dass zumindest die Spitzenmiete auch im laufenden Jahr nur leicht unter Druck geraten sollte. Anders könnte es hingegen für die Durchschnittsmiete aussehen. Zwar befindet sich der Leerstand nach wie vor auf einem äußerst niedrigen Niveau, aber in einer Wirtschaftskrise werden Unternehmen Mietverträge preissensibler be-

trachten als in den wirtschaftlich prosperierenden vergangenen Jahren, so dass etwas größere Rückgänge bei den Durchschnittsmieten nicht ausgeschlossen werden können.

Wirtschaftliches Umfeld und geringes Angebot werden Umsatz für 2020 senken

Der Vorlauf für den Büroflächenumsatz im Jahr 2020 fällt zum Jahresanfang zwar insgesamt gut aus, aber dennoch ist vor dem Hintergrund der Corona-Krise nur mit einer begrenzten Aktivität auf dem Markt der Büroflächennachfrage zu rechnen. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass die eine oder andere Büroflächenplanung zeitlich geschoben wird. Das aktuelle Volumen der Flächen im Bau, die noch verfügbar sind, hat sich zwar gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht, aber die dort mit hoher Wahrscheinlichkeit zukünftig realisierten Vorvermietungen werden den Nachfragerückgang, bedingt durch die konjunkturelle Lage, nicht vollständig aufwiegen können. Das Leerstandsniveau von 36.200 m² oder 1,6 % Leerstandsquote wirkt ebenfalls immer noch nachfragebremsend.



Büromarktstory: Dreieckshafen

Die diesjährige Büromarktstory beschäftigt sich mit dem Stadtentwicklungsquartier Dreieckshafen – am nördlichen Ende der Robert-Bosch-Straße sowie südlich der Umgehungsstraße B 51 gelegen. Die dargestellten Planungen und zugehörigen Daten beruhen auf der Auswertung der persönlichen Fachgespräche mit den Projektentwicklern und Investoren im Quartier.



1. Interboden
24.000 m², Fertigstellung 2023



2. CM rob 17
30.000 m², Fertigstellung 2024



3. Stiftung der Alexianer
4.000 m², Fertigstellung 2022



4. AMG Recruiting
2.500 m², Fertiggestellt 2019

Stadtentwicklungsquartier Dreieckshafen

Historisch betrachtet handelt es sich bei dem Areal um einen Teil eines wesentlichen größeren Industrie- und Gewerbegebietes im südlichen Stadtabschnitt des Dortmund-Ems-Kanals. Dieses Areal direkt südlich der Umgehungsstraße, über diese direkt mit der BAB 1 und 43 verbunden, war vor allem von Unternehmen der Baustoff-Industrie und des Baugewerbes geprägt.

Schon Ende der 90iger Jahre vollzog sich durch Aufgabe industrieller und gewerblichen Nutzungen im Umfeld ein Strukturwandel hin zu großflächigem Einzelhandel, der allerdings in diesem Quartier aus stadtstrukturellen Gründen keinen Niederschlag finden sollte.

Die stadtstrukturell gewünschte Beschränkung der Handelsentwicklung eröffnete im Zusammenspiel mit der dynamischen Büromarktentwicklung in Münster neue Perspektiven für die teilweise brachliegenden Flächen.

Während die letzten freien Grundstücke in der Loddenheide sowie im Technologiepark einer Projektentwicklung zugeführt werden

und für den Stadthafen nach jahrelanger Planungsphase nun im März 2020 immerhin ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wurde, ist der Startschuss im Dreieckshafen zur Entwicklung eines neuen Büroquartiers mit Wasserlage bereits gefallen.

Unbestritten ist, dass das Angebot an Büroflächen in Münster äußerst knapp ist. Grundstücksreserven zur Entwicklung von Büroflächen sind in den etablierten Bürozentren kaum noch vorhanden oder – so wie im Stadthafen – durch einen langwierigen städtebaulichen Planungsprozess geschoben worden. Der Dreieckshafen, Teil des Dortmund-Ems-Kanals auf Höhe der nördlichen Robert-Bosch-Straße, bietet nun Potenzial für bis zu 85.000 m² Bruttogrundfläche (BGF) Bürofläche inklusive gastronomischer Einrichtungen, Fitnessclub und Kindertagesstätten auf rund 45.000 m² Grundstücksfläche.

Rund 2.500 m² Bürofläche stehen davon bereits in der Robert-Bosch-Straße 20 und wurden innerhalb kürzester Zeit vollvermietet. Der Investor AMG Recruiting ist vom Standort überzeugt und hat quasi als Pionier das erste Bürogebäude am Dreieckshafen direkt am Dortmund-Ems-Kanal errichten lassen.

Weitere Investoren und Projektentwickler stehen bereits in den Startlöchern. So plant die Alexianer GmbH in nördlicher Nachbarschaft zu AMG Recruiting eine Krankenpflegeschule mit 450 Ausbildungsplätzen auf einer Fläche von ca. 4.000 m² BGF. Hier könnte bereits im Sommer 2020 Baubeginn sein und der Einzug im Jahr 2022 erfolgen.

Die Eröffnung einer Krankenpflegeschule könnte der Gefahr einer relativ nüchternen Büroquartiersentwicklung mit monofunktionaler Struktur entgegenwirken und etwas „Leben“ in die Lage bringen. Die Pflegeschüler wären nicht nur zu den üblichen Bürostoßzeiten morgens und abends im Quartier unterwegs, sondern ebenso im Tagesverlauf und könnten dabei Gastronomie, Fitnessclub und Promenade entlang des Kanals frequentieren. Sowohl am Wasser als auch westlich der Robert-Bosch-Straße sind gastronomische Angebote geplant. Zusammen mit den ebenfalls geplanten Kindertagesstätten stellen diese eine wichtige Voraussetzung zur Schaffung von Aufenthaltsqualität am Dreieckshafen dar.

Zum Stadtentwicklungsquartier zählt ebenfalls der Standort des heutigen Oevermann-Werkes. Die Eigentümer des Areals halten sich aber derzeit noch zurück und warten die weitere Entwicklung der übrigen Investoren mit ihren dichter am Wasser gelegenen Grundstücken ab. Theoretisch wären auf dem Grundstück bis zu 25.000 m² BGF Büroflächen in einer Mischung aus Neu- und Bestandsgebäuden möglich. Die zwei größten Projektentwicklungsvorhaben werden im Folgenden etwas detaillierter vorgestellt.

CM Immobilien Entwicklung: Büropark rob17

Der Projektentwickler CM Immobilien Entwicklung plant auf dem Gelände des ehemaligen Pebüso-Betonwerks einen Büropark mit bis zu 30.000 m² Bürofläche inklusive einer Kindertagesstätte und Gastronomie. Ebenso ist ein gemeinschaftlich genutztes Parkhaus mit gut 500 Stellplätzen vorgesehen. Die Haupteinfahrt ist als Umfahrung des Grundstücks geplant und schließt dabei das Parkhaus mit ein. Im Inneren des Areals werden die Wegeverbindungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt. Autoverkehr ist auf dem Areal nicht vorgesehen.

Die Bebauung des Grundstücks wird abschnittsweise erfolgen. Dabei könnten sechs bis 14 Baukörper entstehen, die sich durch unterschiedliche Architekturen voneinander abheben. Die Objekte sind sowohl zur Anmietung als auch zum Erwerb für Eigennutzer gedacht. Neben den Büros könnten auch Ausstellungsflächen und Laborkapazitäten entstehen.

Der Bauantrag für das erste Bürogebäude mit 6.300 m² Nutzfläche wurde bereits im Januar 2020 eingereicht. Baustart könnte im Herbst 2020 sein und Fertigstellung zum Jahreswechsel 2021/2022. Ein Viertel der Bürofläche in diesem Gebäude ist bereits vorvermietet. Gleichzeitig mit der Fertigstellung des ersten Bürogebäudes soll auch das Parkhaus in Betrieb gehen. Weitere Gebäude sollen nicht nur nach ausreichendem Vorvermietungsstand, sondern teilweise auch spekulativ errichtet werden. Der Projektentwickler plant, bis 2024 den Büropark rob17 vollständig entwickelt und zum Großteil auch vermarktet zu haben.

Interboden: Bürocampus

Der Projektentwickler Interboden erhielt im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs den Zuschlag für die Entwicklung des städtischen Grundstücks entlang des Dortmund-Ems-Kanals. Auf dem Grundstück mit einer Fläche von rund 9.600 m² sind insgesamt rund 24.000 m² BGF Bürofläche inklusive einer Kindertagesstätte, Gastronomie sowie eines Fitnessclubs vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze für PKW und Fahrräder werden in den Untergeschossen realisiert. Voraussetzung für den Zuschlag im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens war die Planung eines bis zu 17-geschossigen Büroturmes.

Dieser wird das städtebauliche Entree des Büroquartiers in der Nordspitze des Areals zwischen Umgehungsstraße und Robert-Bosch-Straße bilden. Ergänzt wird dieses Hochhaus durch fünf dreigeschossige Sockelbauten, die sich zwischen Kanal und Robert-Bosch-Straße entlang reihen. Drei dieser Gebäude weisen eine dreieckige Grundfläche auf, während zwei einen rautenartigen Grundriss haben werden. Die Flächen zwischen den Sockelbauten werden teilweise in Form von Mieterterrassen gestaltet.

Die Bebauung könnte bereits zum Frühjahr 2021 starten. Baufertigstellung für den gesamten Bürocampus wäre dann Ende 2023. Dabei ist einkalkuliert, dass Teile der Flächen auch spekulativ errichtet werden.

Perspektiven des Dreieckshafens

Der Dreieckshafen hat als Entwicklungsquartier das Potenzial, sich analog zu den Cityrand-Büromarktzone zu entwickeln. Am ehesten wäre der Standort noch mit der Büromarktzone „Hafen“ zu vergleichen. Seit Erfassung der Umsätze nach Büromarktzone im Jahr 2011 konnte im Durchschnitt im Hafen ein Flächenumsatz von gut 9.400 m² jährlich verbucht werden. Dabei wären die Umsätze wahrscheinlich höher ausgefallen, wenn mehr Flächen zur Anmietung zur Verfügung gestanden hätten. Der Dreieckshafen wird jedoch auch eine Nachfragegrenze nach oben haben, die im Wesentlichen durch die Anzahl der Mietinteressenten gebildet wird, die bereit sind, Mietpreise im Bereich der Spitzenmiete zu bezahlen.

Bei einer optimistischen Annahme kann der zukünftige Flächenumsatz im Dreieckshafen das Doppelte vom Hafen erreichen. Dies würde bedeuten, dass die Summe der insgesamt geplanten Flächen von rund 85.000 m² knapp fünf Jahre bis zur vollständigen Vermarktung benötigt. Ohne die bisher eher zurückhaltenden Planungen auf dem Oevermann-Werks Gelände ergäbe sich ein Zeithorizont von gut drei Jahren. Das neue Büroquartier Dreieckshafen könnte also frühestens im Jahr 2024 vollständig entwickelt sein. Ein Zeithorizont, der sich auch mit den Planungen der beiden großen Projektentwickler am Standort deckt.

Das zukünftige Mietpreisniveau der Büroflächen am Dreieckshafen dürfte je nach Lage zum Wasser und Ausstattungsstandard zwischen 14,00 und 15,50 €/m² liegen. Im geplanten Büroturm könnten in den obersten Etagen möglicherweise sogar noch höhere Mieten erzielt werden.

Für die zukünftige Entwicklung des Büroquartiers sind die Nähe zur Umgehungsstraße sowie die Wasserlage die zwei wichtigsten Vermarktungskriterien. Beides gilt es zu berücksichtigen und zu fördern. Dies könnte z. B. durch eine entsprechende Ausrichtung und Außenbestuhlung der Gastronomie hin zum Dortmund-Ems-Kanal erfolgen. Der geplante zukünftige Ausbau dieser Promenade zu einer neuen Alltagsradroute, die von Stadtgrenze zu Stadtgrenze führt und sich auch an pendelnde Berufstätige oder Studierende richtet, würde dies sicherlich befördern. Auch der industriell-maritime Flair des Standortes, bedingt durch die Binnenschifffahrt, sollte aufgenommen werden.

Was eine mögliche Erweiterung des Stadtentwicklungsquartiers anbelangt, weist der Standortbereich im Umfeld Flächenpotenziale auf. Unterausgenutzte Grundstücke finden sich sowohl südlich des AMG Recruiting Standortes als auch nördlich des Grundstücks von CM Immobilien Entwicklung. Hier könnte theoretisch die Büroflächenentwicklung fortgeführt werden.

Insgesamt stellt die geplante neue Büromarktlage Dreieckshafen eine Chance für die Stadt Münster dar, ihre Attraktivität, aber vor allem auch ihr Büroflächenangebot, deutlich zu erhöhen. Ein zweiter Bürostandort mit Hafen- bzw. Wasserbezug könnte so in Münster entstehen.

Die Wirtschaftsförderung Münster GmbH dankt an dieser Stelle dem internationalen Immobilien-Beratungsunternehmen BNP Paribas Real Estate Consult GmbH, Hamburg, für die Erarbeitung und Analyse der vorliegenden Ergebnisse. Diese Studie konnte durch die freundliche Mitwirkung zahlreicher Immobilienmarktteilnehmer in Münster erzielt werden. Stellvertretend für alle Beteiligten sei an dieser Stelle folgenden Unternehmen gedankt:

Amt für Immobilienmanagement, Stadt Münster	Hamborner REIT AG	BLB Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Anton Welling Nachf. Oliver Welling e.K.	Homann Immobilien	Deckwitz Immobilien
AS Wohnbau	Josef Kröger Immobilien OHG	Fachhochschule Münster
BÖRGEL GMBH & CO. KG	Josef Kuhr	Harling oHG – Immobilien und Treuhand
BUSCHE & CZERANSKI GmbH	LVM (Landwirtschaftlicher Versicherungsverein	Insider Immobilien Mühlenhart
City Kontakt Immobilien	Münster)	PSD Bank Westfalen-Lippe eG
CM Immobilien-Entwicklung GmbH	Markus Gerold Immobilien	Sparkasse Münsterland Ost
Deilmann Planungsgesellschaft	Schocher Immobilien	whyit GmbH
Derwald Unternehmensgruppe	Witech GmbH	Witech GmbH
Dr. Schorn Immobilien	WLV Westfälisch-Lippische Vermögens-	
Engel & Völkers	verwaltungsgesellschaft mbH	
Grimm Holding	Wohn+Stadtbau GmbH	

Impressum

Herausgeberin: Wirtschaftsförderung Münster GmbH
Steinfurter Str. 60a · D-48149 Münster
Tel.: +49 251 68642-0 · Fax: +49 251 68642-19
info@wfm-muenster.de · www.wfm-muenster.de

Verantwortlich: Dr. Thomas Robbers

Gestaltung: www.landadesigner.de

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

Abbildungen: Roman Mensing

Büromarktstory: CM Immobilien Entwicklung GmbH,
INTERBODEN GmbH & Co. KG, Lehmann+Müller Architekten PartGmbB,
Roman Mensing

Die vorliegende Büromarktstudie 2020 der Wirtschaftsförderung Münster GmbH analysiert die Büroflächenentwicklung innerhalb der Stadt hinsichtlich Leerstand bzw. Angebot, Vermietungsleistung, Nachfragestruktur, Mietpreise, Projekte und allgemeiner Marktperspektiven. Inzwischen blickt die Berichterstattung zum Münsteraner Büromarkt auf eine seit 1995 bestehende Untersuchungsreihe zurück, die seit 1999 jährlich veröffentlicht wird. In der Reihe „Münsteraner Büromarkt-Story“ wird das neue Stadtentwicklungsquartier Dreieckshafen näher betrachtet.

Gewährleistung

Die getroffenen Aussagen und Prognosen wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie unterstellen stabile wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen. Die Daten wurden soweit wie möglich durch die verwendeten Quellen und die selbst durchgeführten Erhebungen abgesichert. BNPP REC kann keine Gewähr für die volle Gültigkeit, insbesondere der Prognosen, der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen, der Erlöseinschätzungen sowie der Vermarktungsmöglichkeiten übernehmen.

Glossar

Vermietungsergebnis

Zum Vermietungsergebnis zählen die Flächen, die bis zum 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

Büroflächenumsätze in Form von Kauf einer Liegenschaft oder Neubau eines Bürogebäudes 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.

Büroflächenumsatz

Der Büroflächenumsatz setzt sich aus dem Vermietungsergebnis plus Eigennutzer zusammen. Flächenumsatz und Nachfrage werden in der vorliegenden Studie synonym verwandt. Wobei unter Nachfrage nicht Flächenanfragen sondern realisierter Büroflächenverbrauch verstanden wird.

Mieten

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

Leerstand

Zum Leerstand zählen kurzfristig vermietbare Büroflächen in bestehenden Gebäuden und in Büro- und Geschäftshäusern, die zum 31.12.2019 beziehbar waren. Dazu gehören außerdem bis zum 31.12.2019 registrierte Bestandsflächen ohne vertragliche Bindung sowie nicht vermietete Neubauf Flächen, die für den Mieter ausgebaut werden müssen.

Verfügbare Flächen

Die verfügbaren Flächen werden aus der Summe der Leerstände und den verfügbaren im Bau befindlichen Flächen berechnet.

Büroflächenbestand

Der Büroflächenbestand summiert sich aus den Flächen in Büro- und Verwaltungsgebäuden der Dienstleistungs- und Produzierenden Unternehmen, der öffentlichen Verwaltung, der Hochschulen, der Polizei, des Bundesgrenz-, Feuer- und zivilen Bevölkerungsschutzes. Er wird jährlich um die Baufertigstellungen und Umbauten von Büro- und Verwaltungsgebäuden zum 31.12. ergänzt.

