



Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

Handelsimmobilienreport 2011

DER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG MÜNSTER



MÜNSTER
macht die Runde



Einzelhandelsstandort Münster in der Kurzübersicht

Einwohner und Touristen 2010

Einwohner	285.180
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2009 – 2020	+2,6 %
Studenten	ca. 46.000
Tagestouristen	ca. 19 Mio.
Übernachtungsgäste	ca. 581.000
Ø-Verweildauer in Tagen	2,2

Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Beschäftigung 2010

Arbeitslosenquote	6,0 %
Beschäftigte (30.06.2010) (sozialversicherungspfl.)	140.254
Zunahme der Beschäftigten seit 1995	20,0 %

Quelle: Agentur für Arbeit

Kennziffern 2011

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	108,2
Umsatzkennziffer	146,8
Zentralitätskennziffer	135,6

Quelle: GfK GeoMarketing

Mietpreisniveau* 2011

Innenstadt	
1a-Lage	80 - 170 €/m ²
1b-Lage	30 - 65 €/m ²
Ausfallstraßen**	9 - 15 €/m ²
Stadtteile	
1a-Lage	10 - 20 €/m ²
1b-Lage	8 - 10 €/m ²
Fachmarktlagen	7-12 €/m ²

* Die Mietpreise (Nettokaltmiete pro Monat) dienen als Orientierungshilfen. In Abhängigkeit der individuellen Gegebenheiten des Ladenlokals wie Geschossigkeit, Schaufensterfront, Stufen, Säulen etc. sowie der kleinräumigen Lage können die Mieten höher oder niedriger ausfallen.

Die Mietpreise beziehen sich außer für Fachmarktlagen auf kleine Einheiten (50 - 150 m²).

** Hammer Straße, Warendorfer Straße, Wolbecker Straße

Städtevergleich 2011

	Osnabrück	Dortmund	Münster
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	100,6	98,1	108,2
Umsatzkennziffer	141,6	110,2	146,8
Zentralitätskennziffer	140,8	112,4	135,6
Passantenfrequenz 1a-Lage	6.465 (Große Straße)	9.905 (Westenhellweg)	8.460 (Ludgeristraße)
Spitzenmiete	95 €/m ²	210 €/m ²	170 €/m ²

* Quelle: GfK GeoMarketing, Retail City Scout, Jones Lang LaSalle; die Passantenfrequenz für Münster wurde, um die Vergleichbarkeit herzustellen, an dieser Stelle dem Retail City Scout Münster entnommen.



Der Einzelhandelsstandort Münster – wirtschaftliche Dynamik in attraktivem Umfeld

Die Handelsmetropole Münster zeichnet sich seit Jahren durch eine besondere Dynamik aus. Neben den traditionellen Einkaufslagen sind neue Handels- und Gastronomielagen mit städtebaulicher Raffinesse entstanden, die die City weiter beleben.

Herzstück dieser Entwicklung ist die Stubengasse, ein neues Quartier gleich neben der geschichtsträchtigen Kulisse des Prinzipalmarkts. Das 2009 eröffnete und 2010 mit dem deutschen Städtebaupreis ausgezeichnete Areal hat einen Kreis von stark frequentierten Einkaufsstraßen um den historischen Stadtkern geschlossen und einen Rundlauf etabliert. Münster hat somit ein Netz aus zahlreichen gut bis sehr gut frequentierten Handelslagen, die neben den Filialisten besonders dem inhabergeführten Einzelhandel gute Rahmenbedingungen bieten.

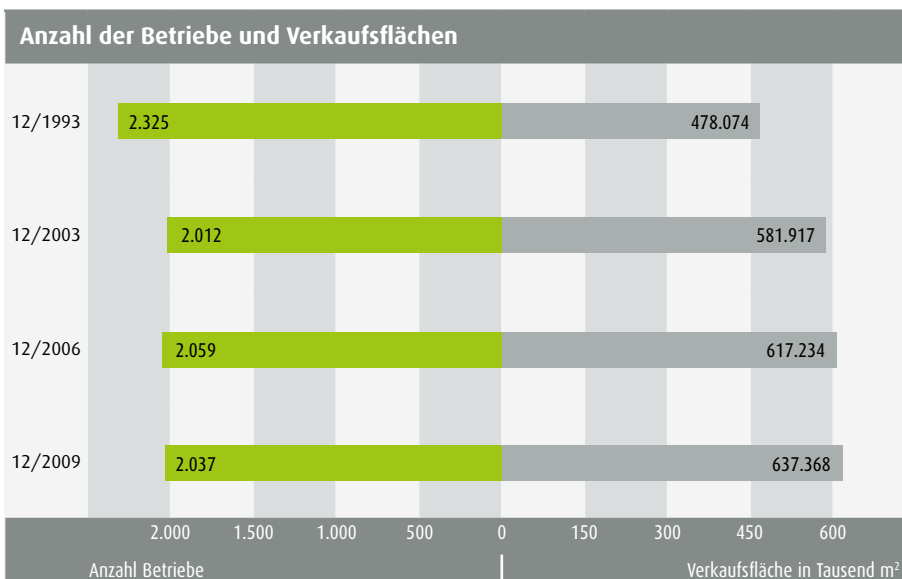
Top-Einzelhandelsstandort

Die einzelhandelsrelevanten Daten untermauern Münsters wirtschaftliche Kraft. Die überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft- (108,2), Zentralitäts- (135,6) und Umsatzkennziffer (146,8) weisen die Stadt als Top-Einzelhandelsstandort in Deutschland aus. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft beträgt zirka 1,6 Milliarden Euro. Im gesamten münsterschen Einzugsgebiet befinden sich insgesamt rund 1,5 Millionen Menschen. Aufgrund der hohen Zentralität wurde ein Einzelhandelsumsatz von über 2,0 Milliarden Euro realisiert. Spitze ist Münster auch bei den Ladenmieten. Nach einer bundesweiten Standortanalyse von Jones Lang LaSalle gehört die Westfalenmetropole zu den zehn teuersten Handelsstandorten in Deutschland. Die Spitzenmiete liegt bei 170 €/m². Während die Preise in B-Lagen relativ stabil

blieben, stieg das Mietpreisniveau in den 1a-Lagen nicht zuletzt aufgrund der hohen Passantenfrequenz kontinuierlich an. Die Ludgeristraße mit dem Prinzipalmarkt, Münsters stärkster Standort, liegt im bundesweiten Vergleich auf Rang 12 und unter den Städten von 250 bis 500.000 Einwohnern auf Platz 3. Damit punktet die Westfalenmetropole auch überregional.

Stark im Wettbewerb der Oberzentren

Der Einzelhandelsstandort Münster steht insbesondere zu den Oberzentren Osnabrück und Dortmund in einem stetigen Wettbewerb. Dortmund ist die drittgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens und stärkste Einkaufsstadt im Ruhrgebiet. In der Top 1a-Lage, dem Westenhellweg, werden Spitzenmieten von 210 €/m² gezahlt. Im Kennziffer-Vergleich liegen für Dortmund jedoch niedrigere Werte als für Münster vor. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer



Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

beträgt 98,1 und die Zentralitätskennziffer beträgt 112,4. Osnabrück punktet hingegen durch seine hohe Zentralität mit einer Kennziffer von 140,8. Die Kaufkraft liegt wie in Dortmund unter dem Wert Münsters bei 100,6. Die Spitzenmiete beträgt 95 €/m².

Stetiges Flächenwachstum im Handel

Der Wettbewerb geht einher mit einem kontinuierlichen Zuwachs an Verkaufsfläche. Hier zeigt sich der bundesweite Trend zu größeren, moderneren Ladeneinheiten. Verteilte sich im Jahr 1993 Münsters Verkaufsfläche von 478.074 m² auf 2.325 Betriebe, so waren es im Jahr 2009

nur noch 2.037 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 637.368 m². Diese Entwicklung setzt sich auch aktuell fort. Flächenzuwächse wurden 2010 nicht nur in der Innenstadt wie beispielsweise durch den Umbau des Stubengassen-Parkhauses zum einzigartigen Designer-Möbelhaus Ventana (1.400 m²) realisiert. Im Stadtteil Wolbeck konnte durch die Ansiedlung moderner Märkte des Nahversorgungssegments 4.074 m² Verkaufsfläche geschaffen werden. Im Norden der Stadt siedelte sich der Preis-Rebell mit 8.500 m² Verkaufsfläche an, auf der Loddenheide wurde im Herbst 2010 ein modernes Einkaufszentrum mit 18.000 m² Verkaufsfläche eröffnet.

Hohe demografische und ökonomische Dynamik

Münster erweist sich nicht nur im Handel, sondern auch insgesamt als starker Wirtschaftsstandort. Im Städteranking der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft und der WirtschaftsWoche ist Münster unter den NRW-Städten auf dem Spitzenplatz. Beim HWWI/Berenberg Städteranking 2010 belegt die Stadt im Rahmen des so genannten Trendindex, der auf Bevölkerungs-, Erwerbstätigkeits- und Produktivitätszahlen basiert, deutschlandweit Platz 3. Diese hervorragende Platzierung resultiert unter anderem aus der positiven Bevölkerungsentwicklung. Münster hat ca. 285.000 Einwohner und ist eine der wenigen wachsenden Städte Deutschlands.

Prognostiziert wird ein Bevölkerungswachstum von 2,6 % bis zum Jahr 2020. Die wirtschaftliche Dynamik Münsters spiegelt sich besonders auf dem Arbeitsmarkt wider. Mit 140.254 SVP-Beschäftigten im Jahr 2010 erreicht Münster einen Zuwachs von 3.487 im Vergleich zum Vorjahr. Damit ist die Westfalenmetropole bzgl. der Steigerung in NRW die Nummer 1. Mit Blick auf die Arbeitslosenquote von 6 % ist Münster wiederum beste kreisfreie Stadt im eigenen Bundesland.

Die Innenstadt

Münster zeichnet sich durch eine attraktive Kombination aus historischem Stadtbild und funktionierenden Einzelhandels- und Gastronomielagen aus. Ein starker regionaler Einzelhandel und hochwertige Filialisten stehen für ein einzigartiges Angebot.

Das in Münster ansässige Immobilienberatungsunternehmen SQM Property Consulting GmbH & Co. KG hat für die Wirtschaftsförderung die Bewertung der innerstädtischen Handelslagen vorgenommen (siehe auch beiliegender Retailerplan). Die einzelnen Handelslagen der Innenstadt haben weiter an Profil gewonnen. So finden sich auf der am stärksten frequentierten Ludgeristraße eher konsumige Angebote. Der Filialisierungsgrad ist hier am höchsten. Mit einem anderen Profil präsentiert sich der Prinzipalmarkt. In den Giebelhäusern findet sich sehr hochwertiger Einzelhandel, der überwiegend inhabergeführt ist.

Die Attraktivität der Innenstadt, die auch durch gastronomische Ansiedlungen in den letzten Jahren erhöht wurde, führt zu einer starken Nachfrage nach Handelsflächen. Leerstandsprobleme sind in der gesamten City nicht vorhanden.

Filialisierungsgrade	
Ludgeristraße inkl. Münster Arkaden vorderer Bereich, Hötteweg und Klemensstraße	75 %
Ludgeristraße ohne Nebenlagen (Hötteweg und Klemensstraße)	81 %
Rothenburg inkl. hinterer Teil der Münster Arkaden	47 %
Prinzipalmarkt	37 %
Kiepenkerl-Viertel	23 %
Salzstraße	58 %
Hanse Carré, Stubengasse, Heinrich-Brüning-Straße	67 %

Quelle: SQM Property Consulting

Im Jahr 2010 sowie im 1. Halbjahr des Jahres 2011 wurden in den Handelslagen der Innenstadt 36 Neuvermietungen mit insgesamt rund 8.900 m² Handelsfläche durchgeführt. Mit wenigen Ausnahmen hat sich der Mietzins hierbei immer leicht erhöht.

Ergebnis der Passantenfrequenz-zählung Münster 2011 (Sa, 7. Mai)	
Standort	Passantenfrequenz
Ludgeristraße I	7.341
Prinzipalmarkt	5.613
Ludgeristraße II	4.308
Salzstraße I	3.636
Klemensstraße	3.615
Rothenburg	2.958
Stubengasse	2.946
Heinrich-Brüning-Straße	2.106
Salzstraße II	1.935
Windthorststraße I	1.887
Königsstraße	1.785
Windthorststraße II	1.686
Harsewinkelplatz	1.611
Klarissengasse	1.356
Spiekerhof	1.299
Hötteweg	1.098
Alter Fischmarkt	1.023
Beginengasse/Hanse-Carré	939
Aegidiistraße	900
Verspoel	840
Bahnhofstraße	582
Hörsterstraße	417

Quelle: Institut für Geographie WWU Münster 2011



Ludgeristraße

Die Ludgeristraße ist die mit Abstand am stärksten frequentierte Handelslage in der Innenstadt von Münster. 7.341 Personen passieren die Geschäfte pro Stunde. Die Spitzenmiete beträgt 160 €/m² für ein ca. 100 m² großes Ladenlokal. Das Angebot ist an ein konsumorientiertes Publikum gerichtet. Zudem dominieren großflächige Filialisten wie Galeria Kaufhof, Zara, Peek & Cloppenburg, C&A diese Handelslage. Die Ludgeristraße ist heiß begehrt sowohl bei nationalen als auch internationalen Handelsunternehmen.

Umbau des Wehmeyer-Hauses

Die ehemals von Wehmeyer genutzte Immobilie Ludgeristraße 75-78 wurde komplett umgebaut und präsentiert sich nun mit modernen Handelsflächen. Mango, Zero, Depot und Schuhpark sind die neuen Mieter in dem Objekt. Durch diese Neuvermietungen sowie die gegenüberliegende Ansiedlung eines Deichmann Flagship-Stores konnte der Frequenzstrom des hinteren Bereichs der Ludgeristraße gestärkt werden. Der vorher noch schwächer einzuschätzende Bereich um die Ludgerikirche ist nun ebenfalls stärker frequentiert.

Zahlreiche Neuvermietungen

Die jüngste Neuvermietung erfolgte auf der ehemaligen Castro-Fläche (Ludgeristraße 24), welche nun von dem französischen Textil-filialisten Promod genutzt wird. In den an die Ludgeristraße angebundenen Münster Arkaden waren ebenfalls Neuvermietungen zu beobachten, wie z. B. an Gaastra und Rituals. Bis dahin leerstehende Einheiten im Obergeschoss wurden mit Konzepten wie Olymp&Hades, Cipo&Baxx sowie Gamestop besetzt. Die Shoppingpassage ist jedoch nicht nur durch die Einzelhandelsvielfalt ein Anziehungspunkt in der Innenstadt. Anspruchsvolle und vielseitige Gastronomie in Verbindung mit architektonischer Qualität erzeugen einen besonderen Erlebniswert. Das ehemalige Textilhaus Bergmann in dem Objekt Ludgeristraße 116 wurde nun mit dem hochwertigen Konzept COS (Collection of Style) der H&M-Gruppe belegt. Insgesamt fand im Jahr 2010/1. Halbjahr 2011 auf der Ludgeristraße in acht Immobilien ein Mieterwechsel mit 12 neuen Mietern statt. Die Ludgeristraße weist keine Leerstände auf. Sobald Mietflächen zur Verfügung stehen, werden diese umgehend nachvermietet, wie der Mieterwechsel Castro/Promod gezeigt hat. Eine weitere Neuvermietung ist im Objekt Ludgeristraße 55 (ehemals Werdin) zu erwarten. Die Immobilie wird sehr wahrscheinlich mit einem Drogeriemarkt besetzt.

EH-Mieten Bereich Ludgeristraße*, Münster in € / m² / Monat					
m² / Lagequalität	Top 1a-Lage	gute 1a-Lage	abgeschwächte 1a-Lage	B-Lage	Nebenlage
50 - 150	120 - 160	80 - 110	60 - 85	40 - 65	30 - 55
150 - 300	100 - 120	60 - 80	40 - 60	30 - 45	25 - 30
300 - 500	70 - 100	50 - 80	30 - 50	20 - 35	20 - 25
500 - 1.000	50 - 70	40 - 55	30 - 40	15 - 25	15 - 20
1.000 - 2.500	25 - 50	20 - 40	20 - 30	10 - 20	10 - 15

erstellt durch SQM Property Consulting, 30.08.2011

* Übersicht bezieht sich auf: Ludgeristraße, Hötteweg, Marievengasse, Klemensstraße, Windthorststraße (Ecke Ludgeristraße bis zur Stubengasse), Verspoel (s. auch Retailerplan)





Hanse Carré und Stubengasse

Die im Jahr 2009 neu geschaffene Handelslage Hanse Carré/Stubengasse profitiert von der zentralen Lage zwischen Bahnhof, Salzstraße und Ludgeristraße. Das Handelszentrum hat sich als attraktiver Standort in der Stadt etabliert und übt als gelungene Innenstadtentwicklung eine hohe Anziehungskraft aus.

Diese Attraktivität ist auch zurückzuführen auf die Ansiedlung des Flagship-Stores von Esprit und Karstadt Sport in dem Stubengassen-Objekt sowie der Unterbringung eines Metropol-Schuhhauses der Firma Goertz und dem young-fashion-Filialisten New Yorker im Hanse Carré. Mittelpunkt des Geschäftszentrums ist ein großzügiger Platz mit hoher Aufenthaltsqualität, der sehr gut angenommen und für Außengastronomie genutzt wird. Café & Bar Celona, Starbucks oder auch die Floyd Coffee-Lounge sind Anziehungspunkte für Jung und Alt. Das Mietpreisniveau liegt bei bis zu 75 €/m² für kleinere Shops.

Rundlauf ist etabliert

Stubengasse und Hanse Carré haben die Laufwege in der Innenstadt verändert. Sie gelten mittlerweile als Motor eines etablierten Rundlaufs zwischen Ludgeristraße/Windhorststraße sowie Heinrich-Brüning-Straße/Salzstraße hin zum Prinzipalmarkt. Dieser Kreis von stark

frequentierten Einkaufsstraßen bildet wiederum den Mittelpunkt für ein weit gespanntes Netz weiterer guter Handelslagen. So liegt die Frequenz in der Stubengasse bei rund 3.000 Passanten pro Stunde und damit in der Gesamtrangliste der bestfrequentierten Standorte der Stadt auf Platz 7. In der von der Stubengasse abgehenden Beginengasse, welche in der Vergangenheit kaum von Passanten besucht wurde, liegt die Frequenz nun immerhin bei fast 1.000 Passanten pro Stunde.

Vom Parkhaus zur individuellen Handelsfläche

Durch die Schaffung einer Fußgängerzone verlor das Parkhaus Stubengasse seine Funktion. Es wurde in ein hochwertiges Wohn- und Geschäftshaus umgebaut, das den Architekturpreis Beton 2011 erhielt. Es entstand eine Handelsfläche von rund 1.400 m² und ein Fahrradparkhaus für 360 Zweiräder.

Das Münstersche Unternehmen Ventana eröffnete in dieser Immobilie im November 2010 ein in Deutschland einzigartiges Designmöbelhaus. Die alte Parkhausstruktur ist noch zu erkennen und gibt dem Objekt einen eigenwilligen Charme. Die transparente Front schafft Einblick in das hochwertige Möbelsortiment zwischen Betonpfeilern und -stützen.

EH-Mieten Bereich Hanse Carré/ Stubengasse*, Münster in € / m ² / Monat					
m ² / Lagequalität	Top 1a-Lage	gute 1a-Lage	abgeschwächte 1a-Lage	B-Lage	Nebenlage
50 - 150	60 - 75	45 - 55	35 - 45	20 - 30	18 - 25
150 - 300	45 - 60	30 - 45	25 - 35	15 - 20	15 - 20
300 - 500	35 - 45	25 - 30	20 - 25	12 - 15	12 - 15
500 - 1.000	25 - 35	20 - 25	15 - 20	8 - 12	8 - 12
1.000 - 2.500	17 - 25	15 - 20	10 - 15	n.v.	n.v.

erstellt durch SQM Property Consulting, 30.08.2011
n.v. = nicht vorhanden
* Übersicht bezieht sich auf: Stubengasse, Klarissengasse, Beginengasse, Windthorststraße (Stubengasse bis Klosterstraße), Loerstraße (s. auch Retailerplan)

Das Münsteraner Bahnhofsviertel – hier ist der Handel am Zug

Von der Stubengasse gelangt man über die Windthorststraße in das Bahnhofsviertel. Hier befinden sich Einzelhandelsunternehmen des unteren und mittleren Preissegments sowie Gastronomie und Imbissbetriebe. Die Mieten liegen in der Bahnhofsstraße bei 15-25 €/m² und in der Windthorststraße bei 20-50 €/m².

Seit einigen Jahren arbeitet ein starkes Netzwerk aus Immobilieneigentümern und Gewerbetreibenden in der Immobilien- und Standortgemeinschaft Bahnhofsviertel (ISG) gemeinsam an der Aufwertung des Quartiers, welches sich mit Problemen wie der Mindernutzung von Handelsflächen und Leerständen konfrontiert sah. Neben einer Vielzahl von privaten Investitionen in Immobilien wurde zudem die Aufwertung des öffentlichen Raumes vorangetrieben. Sichtbarstes Zeichen hierfür ist der Lichtboulevard Bahnhofsstraße. Das nächste große Projekt steht in der Windthorststraße an. In einem innovativen Planungsprozess sollen gemeinsam mit Anliegern und Nutzern Ideen zur Umgestaltung und damit Aufwertung der Straße gefunden werden.

Aktuell prägen zwei große Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen das Bild des Viertels. Die ehemalige Bundesbahndirektion neben dem Bahnhof wird mit u. a. rund 1.500 m² Einzelhandelsfläche vom Eigentümer Aurelis revitalisiert. Die Deutsche Bahn modernisiert aktuell die Verkehrsstation und baut Aufzüge und Rolltreppen ein. Die Modernisierung des Empfangsgebäudes folgt. Die Bauarbeiten sollen 2013 mit dem Abriss der Eingangshalle beginnen und zwischen 2015 und 2016 abgeschlossen werden.

Rossmann genutzt. Das Objekt Salzstraße 21, ehemals Runner's Point, wurde im Frühjahr 2011 von den Stadtwerken umgebaut. Das städtische Tochterunternehmen hat auf zwei Etagen einen City-Shop eröffnet, um über seine Angebote in den Bereichen Verkehr und Energie zu informieren. Der östlich vom Erbdrostenhof gelegene Teil der Salzstraße profitiert nach wie vor von der Frequenzspeisung durch den Bahnhof. Mieterwechsel haben im Salzhof, in dem sich auch das Stadtmuseum befindet, stattgefunden. Nachdem die Fläche einer Eisdiele für längere Zeit leer stand, hat sich dort nun ein neues Eiscafé etabliert. Das Tee-Kontor wurde durch eine Fruchtbare ersetzt.

Immobilieninvestoren kaufen SinnLeffers- und Karstadt-Haus

Neben dem Mieterwechsel, der in guten City-Lagen durchaus üblich ist, gab es auch beachtenswerte Wechsel bei den Eigentümern der Immobilien auf der Salzstraße.

Nachdem das Objekt Stubengasse bereits zum 1. Januar 2010 vom Eigentümer Harpen Immobilien GmbH an die SEB Asset Management für 68 Mill. Euro verkauft wurde, wechselten im Jahr 2011 auf der Salzstraße zwei Großimmobilien den Eigentümer. Zum einen wurde das SinnLeffers-Haus an den international agierenden Immobilieninvestor Redevco verkauft. Zum anderen erwarb der Immobilien-Fonds Quantum aus Hamburg im Frühjahr 2011 das Karstadt-Haus vom bisherigen Eigentümer Highstreet. Im Inneren des Hauses tat sich zudem Einiges. Karstadt investierte in das Haus rund 5 Mill. Euro, um sich für die Zukunft zu rüsten.

Innenstadt

Salzstraße

Die Salzstraße ist neben der Ludgeristraße und dem Prinzipalmarkt die dritte Top-1A-Lage in der Innenstadt von Münster. Dies wird unterstrichen durch eine Frequenz von ca. 3.600 Passanten pro Stunde sowie einen Mietpreis von bis zu 130 €/m² für kleinere Einheiten. Der Standort wird dominiert durch die großflächigen Mieter SinnLeffers im vorderen Bereich und Karstadt in der Mitte der Salzstraße. Entlang des Karstadt-Gebäudes, an der Heinrich-Brüning-Straße, besteht die Anbindung zum Hanse Carré und der Stubengasse.

straße verlagert. Die damit freigezogene Fläche wird nun durch das Modeunternehmen Zero im vorderen Bereich genutzt sowie von einem über den Syndikatsplatz zu erreichenden, chinesisches Spezialitäten-Restaurant. Bereits fest steht, dass sich der Mieter Woolworth in der Salzstraße verändern wird. Die Immobilie Salzstraße 57, bisher von dem Warenhaus belegt, wird zukünftig von dem Drogeriemarkt

Neue Mieter ziehen ein

Der vordere Bereich der Salzstraße profitiert von der hohen Frequenz am Prinzipalmarkt, der mittlere Bereich, zwischen SinnLeffers und Karstadt, profitiert von den großflächigen Handelsansiedlungen und der touristischen Qualität, insbesondere des Erbdrostenhofes. In allen Bereichen sind oder werden sich neue Mieter ansiedeln. Deichmann hat seinen Standort von der Salzstraße 54 in die Ludgeri-

EH-Mieten Bereich Salzstraße*, Münster in € / m² / Monat

m ² / Lagequalität	Top 1a-Lage	gute 1a-Lage	abgeschwächte 1a-Lage	B-Lage	Nebenlage
50 - 150	100 - 130	80 - 100	60 - 80	50 - 60	25 - 40
150 - 300	80 - 100	70 - 80	50 - 60	30 - 50	20 - 30
300 - 500	60 - 80	50 - 70	35 - 50	20 - 30	20 - 25
500 - 1.000	30 - 60	30 - 50	25 - 35	15 - 20	15 - 20
1.000 - 2.500	20 - 30	20 - 30	15 - 25	12 - 15	10 - 15

erstellt durch SQM Property Consulting, 30.08.2011

* Übersicht bezieht sich auf: Salzstraße, Bolandsgasse, Julius-Voos-Gasse, Loergasse Ringoldsgasse, (s. auch Retailerplan)





Innenstadt

Prinzipalmarkt

Der Prinzipalmarkt gehört zu den beliebtesten Orten Deutschlands. Die Giebelhäuser mit ihren Arkadengängen erzeugen ein unverwechselbares Stadtbild und führen zu einer einzigartigen Shoppingatmosphäre.

Geprägt wird der Prinzipalmarkt auf der Westseite durch alteingesessene Unternehmen wie Zumnorde, Harenberg, Kösters oder Schnitzler. Die Immobilien auf dieser Seite sind eher kleinteilig strukturiert. Das Angebot ist entsprechend vielfältig. Auf der gegenüberliegenden Seite hat sich die Douglas-Tochter Appelrath & Cüpper als attraktives Modehaus neben Petzold etabliert. Die Spitzenmiete hat sich auf ca. 170 €/m² für eine ca. 100 m² große Fläche in den letzten Jahren erhöht.

Die Frequenz ist hinter der Ludgerstraße mit ca. 5.600 Passanten/Stunde am zweithöchsten in der Innenstadt. Zu berücksichtigen ist, dass in diesem Report der Drubbel dem Prinzipalmarkt hinzugerechnet wurde, während die verlängerte Lage Roggenmarkt dem Kiepenkerl-Viertel zugeordnet ist.

Inhabergeführte Läden mit hochwertigem Angebot

Eines der erstaunlichsten Phänomene in der Handelsimmobilienlandschaft ist, dass der Prinzipalmarkt als touristisch geprägter Standort über eine sehr hohe Frequenz sowie ein hohes Mietpreisniveau verfügt und dennoch mit 37 % einen außerordentlich geringen Filialisierungsgrad hat. Nur das Kiepenkerl-Viertel verfügt mit 23 % über eine noch geringere Ansiedlung von Filialisten. Ursache dieser Besonderheit ist, dass die alteingesessenen Handelsunternehmen an den Standorten festhalten und sich auch durch umfangreiche Investitionen für die Zukunft rüsten.

Ein weiteres auffälliges Merkmal dieser Lage ist die hohe Kompetenz im Bereich hochwertiger Mode. Sowohl Schnitzler, Elfi sowie Tommy

Hilfiger und Gant im sportlichen Segment als auch Escada und Donna im Bereich der eleganten Mode sind hier vertreten. Eine größere Anzahl von attraktiven Herrenausstattungen wie Eckerle, Grümer oder Weitkamp sind ebenfalls vorhanden. Die renommierten Juweliere Oeding-Erdel und Rüschenbeck runden das hochwertige Angebot ab.

Neue Mieter mit individuellen Konzepten

Auch der Prinzipalmarkt ist Veränderungen unterworfen. So fanden im Jahr 2010 insgesamt vier Neuvermietungen statt. Im Objekt Prinzipalmarkt 21 wurde Apanage durch Airfield ersetzt, im Haus Prinzipalmarkt 22 Claudia Sträter durch die Peek & Cloppenburg-Tochter McNeal und im Ladenlokal Prinzipalmarkt 42 Vodafone durch Tollkötter. Des Weiteren findet man am Prinzipalmarkt 2, in einem Teil des ehemaligen Bergmann-Modehauses, die lokale Fleischerei Hidding mit einem ansprechenden Bistro-Bereich. Durch den umfangreichen Umbau der Immobilie mit einer transparenten Front wurde diese Immobilie aufgewertet und wird stärker als bisher wahrgenommen. Im Jahr 2011 ist eine Nachvermietung der Immobilie Prinzipalmarkt 41 erfolgt. Puma wird durch das High-Fashion Label Massimo Dutti der Zara Gruppe ersetzt.

Das Café Josef am Drubbel 20 zog im Frühjahr 2010 in die Geschäftsstelle der Münsterschen Zeitung. In Nachbarschaft zum Liebigs Café ist hier ein weiteres individuelles Konzept umgesetzt worden, das für zusätzliche Aufenthaltsqualität sorgt. Eine der jüngsten Neuvermietungen ist die Besetzung des Hauses Drubbel 2 mit dem Hemdenanbieter van Laack, welcher das ehemalige Gastronomiekonzept Bertlings ersetzt.

EH-Mieten Bereich Prinzipalmarkt*, Münster in € / m² / Monat

m ² / Lagequalität	Top 1a-Lage	gute 1a-Lage	abgeschwächte 1a-Lage	B-Lage	Nebenlage
50 - 150	160 - 170	100 - 130	70 - 100	50 - 60	40 - 50
150 - 300	120 - 160	80 - 100	50 - 70	40 - 50	30 - 40
300 - 500	80 - 120	60 - 80	40 - 50	30 - 40	20 - 30
500 - 1.000	60 - 80	40 - 60	30 - 40	20 - 30	15 - 20
1.000 - 2.500	30 - 60	30 - 40	25 - 35	15 - 20	12 - 15

erstellt durch SQM Property Consulting, 30.08.2011

* Übersicht bezieht sich auf: Prinzipalmarkt, Syndikatgasse, Drubbel, Michaelisplatz (s. auch Retailerplan)

Kiepenkerl-Viertel

Der Roggenmarkt zeichnet sich durch eine große Individualisierung und einen wertig geprägten Handelsbesatz wie SØR, Stefanel und Bang & Olufsen aus. Das Mietpreisniveau liegt hier bei bis zu 65 €/m² in der Spitze für kleinere Einheiten.

Niedrigster Filialisierungsgrad

Das Kiepenkerl-Viertel verfügt über den geringsten Filialisierungsgrad in der Innenstadt.

Es lässt sich aber auch feststellen, dass sich in dieser Niveaulage zwei filialisierte Unternehmen niedergelassen haben. Walbusch und Dolzer Maßkonfektionäre sind neue Mieter in den Immobilien Bogenstraße 2 bzw. Spiekerhof 44. Die ehemals von der Verbraucherzentrale genutzte Immobilie Spiekerhof 27 wird umgebaut. Es ist davon auszugehen, dass auch hier kurzfristig ein eher regional geprägtes, attraktives Konzept eine neue Heimat finden wird. Im Spiekerhof 29 ersetzt das Mode-Konzept „grüne wiese“ die ehemalige Biometzgerei Scharun. Das Kiepenkerl-Viertel verfügt nicht über die höchsten Frequenzen. Mit ca. 1.300 Personen/Stunde liegt der Spiekerhof auf Platz 15 der Passantenfrequenzzählung. Dennoch besticht er durch ein angenehmes Ambiente im Schatten der Überwasserkirche und durch individuellen, regional geprägten Handel. Die Miete liegt in der Spitze bei 35 €/m².

Das Kiepenkerl-Viertel geht über in das urige Kuhviertel. Dieses Viertel ist einerseits bekannt durch seine Kneipen, wie die Cavete (Münsters älteste Studentenkneipe) oder den Buddenturm. Andererseits finden sich hier inhabergeführte Geschäfte, z.B. Antiquariate oder ausgefallene Läden mit Kunstgewerbe.

Alter Fischmarkt

Der Alte Fischmarkt, der in unmittelbarer Nähe zum Prinzipalmarkt liegt, ist u. a. geprägt durch Trend-Labels wie G-Star oder Peak Performance sowie den weit über die Stadtgrenzen bekannten Concept Store Hasadeur. Mit einer Frequenz von 1.000 Personen/Stunde liegt die Straße auf Rang 17. Der Mietpreis beträgt bis zu 35 €/m² für ein ca. 100 m² großes Ladenlokal.

Anspruchsvolles Neubauprojekt

Am Alten Fischmarkt befindet sich auf dem ehemaligen Grundstück der Deutschen Bank die derzeit größte Projektentwicklung in der Innenstadt von Münster. Das Projekt wird von der Familie Lohmann entwickelt. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 40 Mill. Euro. Das gesamte Ensemble umfasst fünf Giebelhäuser entlang des Alten Fischmarktes und ein markantes Gebäude direkt auf der Ecke Alter Fischmarkt/Voss-gasse. Ein attraktiver Innenhof, welcher vornehmlich gastronomisch genutzt werden soll, rundet den Gebäudekomplex ab. Das Projekt wird zukünftig über ca. 6.200 m² Einzelhandelsflächen, ca. 3.400 m² Bürofläche sowie ca. 1.300 m² Wohnfläche verfügen.



Quelle: www.alterfischmarkt.de
© Architekten Pfeiffer · Ellermann · Preckel

Hochwertig geprägte Händler und Gastronomen mit regionalen, individuellen Konzepten können sich hier ansiedeln. Ein großflächiger Mieter steht mit dem Münsterschen Kinderkaufhaus Muck bereits fest. Muck wird dann das größte Spielwarengeschäft in Deutschland sein. Die Eröffnung des gesamten Handels-, Büro- und Wohnquartiers ist für Anfang 2013 geplant.

EH-Mieten Bereich Kiepenkerl-Viertel*, Münster in € / m ² / Monat					
m ² / Lagequalität	Top 1a-Lage	gute 1a-Lage	abgeschwächte 1a-Lage	B-Lage	Nebenlage
50 - 150	50 - 65	40 - 55	35 - 50	25 - 35	15 - 25
150 - 300	30 - 50	25 - 40	20 - 35	18 - 25	12 - 18
300 - 500	20 - 30	18 - 25	15 - 20	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.

erstellt durch SQM Property Consulting, 30.08.2011

n.v. = nicht vorhanden

* Übersicht bezieht sich auf: Roggenmarkt, Alter Fischmarkt, Bogenstraße, Bergstraße, Spiekerhof (s. auch Retailerplan)

Rothenburg

Die Rothenburg als Verlängerung des Prinzipalmarktes zum stark frequentierten Parkhaus im Aegidiimarkt hat sich weiter positiv entwickelt. Die Straße gilt damit als Paradebeispiel für die Entwicklung von einer B- zu einer A-Lage. Mit einer Passantenfrequenz von ca. 3.000 Personen/Stunde liegt die Rothenburg auf Platz 6 der Rangliste. Das Mietpreisniveau hat sich ebenfalls in den letzten Jahren leicht gesteigert, so dass nun eine Topmiete von ca. 100 €/m² erreicht wird.

Entwicklung zur Trendlage

Die Rothenburg entwickelt sich zur Trendlage in Münsters Innenstadt, was bereits durch die vor einiger Zeit neu durchgeführten Vermietungen an bench, Apple Reseller Store, Thomas Sabo und L'occitane unterstrichen wird. Mittlerweile ist auch die Attraktivität der Lage des zum Prinzipalmarkt gerichteten Bereichs durch die Ansiedlung des Herrenmodehauses Lunau sowie der jüngsten Vermietung an das Schmuckkonzept Pandora gesteigert worden.

Unterstützt wird diese Entwicklung durch die Sanierung der Rothenburg. Die Fahrbahnspur wurde mit neu verlegtem Kopfsteinpflaster versehen und verengt. Dafür sind die Fußgängerwege und Bordsteine verbreitert worden, so dass ein bequemerer Flanieren entlang der Schaufensterfassaden möglich ist. Der Verkehr ist beschränkt auf die Durchfahrt von Taxen und Bussen.

Als weiterer großer Impuls für die positive Entwicklung der Lage ist die geplante Neuentwicklung der ehemaligen Dresdner Bank (heute Commerzbank). Dieses vom lokalen Projektentwickler Lohmann erworbene Gebäude soll zukünftig einer großflächigen Einzelhandelsnutzung, geteilt in zwei bis drei Einheiten, zugeführt werden. Diese Immobilie könnte als zusätzlicher Magnet und Frequenzgenerator für die Rothenburg fungieren und die Attraktivität der Lage weiter steigern.

EH-Mieten Rothenburg, Münster in € / m² / Monat

m ² / Lagequalität	Top 1a-Lage	gute 1a-Lage	abgeschwächte 1a-Lage	B-Lage	Nebenlage
50 - 150	80 - 100	60 - 80	50 - 70	30 - 50	20 - 30
150 - 300	60 - 80	40 - 60	40 - 50	20 - 30	15 - 20
300 - 500	40 - 60	30 - 40	30 - 40	15 - 25	10 - 20
500 - 1.000	30 - 40	20 - 30	n.v.	10 - 20	n.v.
1.000 - 2.500	20 - 30	15 - 20	n.v.	10 - 15	n.v.

erstellt durch SQM Property Consulting, 30.08.2011

n.v. = nicht vorhanden

* Übersicht bezieht sich auf: Rothenburg, Lütke Gasse, Königsstraße (s. auch Retailerplan)





Münsters starke Straßen

Die Ausfallstraßen Münsters zeichnen sich durch ein vielseitiges Einzelhandelsangebot aus. Sie sind einerseits Nahversorgungszentren der angrenzenden Wohnquartiere und stellen andererseits eine Ergänzung zum Angebot der Innenstadt dar. Zahlreiche Neuansiedlungen und Projektierungen konnten dort realisiert bzw. angestoßen werden.

Hammer Straße

Die vom Ludgeriplatz in Richtung Süden verlaufende Hammer Straße stellt bis zur Einmündung Geiststraße eine gewachsene Einzelhandelslage dar. Inhabergeführte Geschäfte prägen das Bild. Zudem haben aber auch Filialisten, z.B. Gina Laura und Deerberg, einen Standort auf der Hammer Straße gewählt. Attraktive Restaurants, wie das Alem Mar oder das Borgo Antico, sind hier genauso zu finden wie Imbissstuben und Szenekneipen. Das Spooky's und die Krone an der Josefskirche sind beliebte Treffpunkte im Viertel. Zwei Neuansiedlungen im Jahr 2010

haben den Handelsstandort Hammer Straße noch einmal aufgewertet. Im April eröffnete der Biomarkt Denn's mit rund 390 m². Nach der Schließung der Kaiser's Märkte konnte sich die Biokette mit ihrer ersten Filiale in Münster an der Hammer Straße etablieren. Fünf Monate später folgte die Eröffnung eines neuen dm-Drogeriemarktes mit einer Fläche von ca. 520 m². Eine Bestandsimmobilie wurde umgebaut und erweitert, so dass ein moderner Markt entstehen konnte. Die Mieten liegen an der Hammer Straße zwischen 10 €/m² und 15 €/m².

Wolbecker Straße

Die Wolbecker Straße verläuft in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes von der Innenstadt aus in Richtung Osten. Das Publikum ist eher jung und genießt die urbane Atmosphäre mit dem multikulturellen Angebot. Im Haupteinkaufsbereich, der sich bis zum Hohenzollernring erstreckt, 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. Das neu etablierte Café Teilchen & Beschleuniger rundet das gastronomische Angebot der Straße auf originelle Weise ab.

Die Mieten sind an der gewachsenen Handelslage der Wolbecker Straße konstant geblieben. Diese liegen zwischen 9 €/m² und 12 €/m² monatlich nettokalt.

Jenseits des Rings entsteht auf der ehemaligen Fläche der Baumschule Niederbeckmann ein neues Wohnviertel mit integriertem Handels- und Dienstleistungszentrum. Diese Flächen sollen im ersten Quartal 2012 fertig gestellt sein. Ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² wird sich hier ansiedeln. Weitere kleinere Einheiten (insgesamt ca. 700 m²) werden mit ergänzenden Nahversorgungsangeboten wie Drogeriemarkt, Bäckerei und Fleischerei belegt.



Warendorfer Straße

Die Warendorfer Straße verläuft vom Mauritztor ausgehend Richtung Osten. Der gewachsene Einzelhandelsstandort erstreckt sich bis zum Schiffahrter Damm. Sowohl das Einzelhandels- als auch das Gastronomieangebot sind vielfältig. Einige Jungunternehmer haben aktuell die Warendorfer Straße trotz der umfangreichen Kanalbauarbeiten für sich entdeckt. So siedeln sich hier beispielsweise Optik Selbmann, der Laden Freudenreich mit ausgefallenen Strickideen sowie das Geschäft Glitzerwerk an. Eine weitere Ergänzung des Handels- und Gastronomieangebotes wird durch die Umnutzung an dem Standort des ehemaligen Bürofachmarktes Guttermann im Eckbereich Warendorfer Straße/Schiffahrter Damm realisiert. Ein Teil des bestehenden Gebäudes wird für das Unternehmen IBS Bürosysteme umgebaut, so dass der Anbieter für Büroartikel auf 1.000 m² im Jahr 2011

eröffnen kann. Der restliche Teil des Gebäudes wurde abgerissen. In den Neubau wird eine Fläche für den Umzug und die zeitgemäße Aufstellung der Netto-Filiale, die auf der gegenüberliegenden Seite liegt, geschaffen. Zudem wird sich ein Fressnapf-Markt von der Dieckstraße dorthin verlagern.

Die Mieten liegen an der Warendorfer Straße zwischen 9 €/m² und 13 €/m².

Weseler Straße

An der stark frequentierten Weseler Straße, im Süd-Westen der Stadt, liegt das Areal des zu entwickelnden Stadtbereichszentrums Mecklenbeck. Hier befinden sich bereits Fachmärkte, wie Takko oder Schuhpark im Bestand. Nach Abriss der dortigen Altimmobilien besteht die Möglichkeit, sich in dem Neubau zeitgemäß aufzustellen. Insgesamt wird in dem Zentrum eine Verkaufsfläche von maximal 7.250 m² entstehen. Es können sich dort Handelsunternehmen mit den Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Computer, Betten, Zubehör, Heimtextilien, Teppiche, Bodenbelege, Möbel und Spielwaren ansiedeln. Darüber hinaus werden Fitnessseinrichtungen, Gastronomiebetriebe und sonstige Dienstleister das Angebot im Stadtbereichszentrum abrunden.

Moderne Handelsflächen in den Stadtteilen

Münster hat eine Vielzahl von Stadtteilen mit hoher Wohn- und Lebensqualität. Eine gute Versorgungssituation vor Ort trägt entscheidend zur Wohnzufriedenheit bei. Die Ansiedlung moderner Lebensmittelmärkte sowie die Schaffung von Flächen für den kleinteiligen Handel haben in der jüngsten Vergangenheit zur Attraktivierung der Ortsteile beigetragen.

Roxel

Der Stadtteil Roxel befindet sich im Westen der Stadt. Rund um die St. Pantaleon-Kirche, in der Annette von Droste-Hülshoff getauft wurde, befinden sich die Geschäfte im historisch gewachsenen Ortskern. Zur Stärkung des Zentrums konnten sich in den vergangenen Jahren südlich des Pantaleonplatzes ein Lebensmitteldiscounter (Plus, zwischenzeitlich von Netto übernommen) und ein Lebens-

mittelvollsortimenter (K+K) ansiedeln. Von der Frequenz zwischen diesen beiden Märkten profitiert der kleinteilige Handel. Neben Bäckereien und einer Fleischerei gibt es auch Geschäfte mit Geschenkartikeln, Haushaltswaren oder Spielwaren.

Nienberge

Im Nord-Westen der Stadt liegt der Stadtteil Nienberge. Haupteinkaufsstraße ist die Sebastianstraße. Hier ist kleinteiliger Handel und ein kleiner Lebensmitteldiscounter (Netto) angesiedelt. Apotheken und eine Drogerie runden das Angebot ab. Zur Ergänzung und langfristigen Sicherung des Stadtteilzentrums wurde der Schützenplatz am Ende der Sebastianstraße zur Bebauung mit einem Lebensmittelvollsortimenter ausgeschrieben. Im Januar 2011 wurde dort ein Wohn- und Geschäftshaus mit attraktiver Fassadengestal-

tung fertig gestellt. Im Erdgeschoss eröffnete ein K+K-Markt mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche.

Mecklenbeck

Am Dingbänger Weg, im Westen der Stadt, befindet sich das Stadtteilzentrum Mecklenbeck. Für die Dinge des täglichen Bedarfs gibt es eine Fleischerei, Backshops sowie Lebensmittelmärkte. Zur Verbesserung der Versorgungssituation und zur gezielten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters wurde ein städtisches Grundstück zur Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftskomplex ausgeschrieben. Anfang 2011 eröffnete hier Lidl einen Discounter mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche. Neben Wohnungen im Obergeschoss wurden weitere Handelsflächen geschaffen, in die unter anderem eine Buchhandlung und eine Apotheke einzogen.



Wolbeck

Im Süd-Osten der Stadt liegt der Ortsteil Wolbeck. Der Ortskern, der sogenannte Wigbold, ist geprägt von kleinen engen Gassenstrukturen mit kleinteiliger und vielfach denkmalgeschützter Bausubstanz. Über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist der Drostenhof mit seinem Renaissancegiebel und anschließendem Park. Aufgrund der kleinteiligen Strukturen im Wigbold konnte dort in der Vergangenheit kein zeitgemäßer Lebensmitteleinzelhandel platziert werden, so dass sich nördlich und südlich Bereiche ausbildeten, in denen moderne Flächen entstehen konnten. Mehrere Projekte zur Sicherung und Attraktivierung der Versorgungssituation wurden realisiert. Insgesamt entstanden dadurch über 4.000 m² neue Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgungssortimente. Wolbeck ist damit für die Zukunft gut aufgestellt. Nach Fertigstellung der Ortsumgehung wird die Verkehrsbelastung des Wigboldes zudem deutlich abnehmen. Von städtischer Seite werden aktuell Planungen zur Attraktivierung des Ortskerns erstellt. Für die Handelsflächen im historischen Kern eröffnen sich hierdurch neue Perspektiven.

Kinderhaus

Der Stadtteil Kinderhaus in Münsters Norden ist als Bezirkszentrum ausgewiesen. Hier befinden sich Einrichtungen, deren Funktion weit über den Stadtteil hinausreicht (Schulen, Bezirksverwaltung, Schwimmbad, Bürgerhaus, Bücherei u.ä.). Um die Bedeutung des Einzelhandelsstandortes Kinderhaus entsprechend anzupassen, schaffte die Stadt Münster Raum für eine Erweiterung des Zentrums am Idenbrockplatz. Bis Anfang 2013 werden hier neue Handelsflächen geschaffen. Dann können sich ein Vollsortimenter der REWE-Dortmund (ca. 2.000 m² Verkaufsfläche), ein Lidl-Discounter (ca. 1.100 m² Verkaufsfläche), und ein dm-Drogeriemarkt (ca. 730 m² Verkaufsfläche) in Kinderhaus mit modernen Märkten platzieren. Daneben werden eine Apotheke und eine kleinere Ladenfläche entstehen.

Hiltrup

Im Süden der Stadt liegt Hiltrup, mit mehr als 25.000 Einwohnern der größte Stadtteil Münsters. Auf der Haupteinkaufsstraße, der Marktallee, findet man alles für den täglichen und den mittelfristigen Bedarf. Engagierte Mittelständler bieten Beratung und Qualität. So ist beispielsweise das Sport- und Modegeschäft Hüttmann weit über die Stadtteilgrenzen hinaus bekannt.

Als besonderer Magnet fungiert zudem das Kaufhaus Burgholz. Hiltrup verfügt in Angrenzung an das Neubaugebiet Meesenstiege über ein Nahversorgungszentrum mit E-Center, Netto Lebensmitteldiscounter, Rossmann-Drogeriemarkt und weiteren Angeboten. Im Zuge der Erweiterung des Neubaugebietes kommen mehrere Läden mit einer Verkaufsfläche von zusammen 1.400 m² hinzu.

Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels

Die Dynamik Münsters zeigt sich auch an den Sonderstandorten. Großflächige Neuansiedlungen haben das Angebot insbesondere im Möbeleinzelhandel erweitert.

Der großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandel konzentriert sich auf acht Standorte in Münster. Diese liegen an leistungsfähigen Verkehrsachsen und sind ausgewogen im Stadtgebiet verteilt (siehe beiliegenden Fallplan). Flächenpotenziale für Neuansiedlungen sind insbesondere an den Sonderstandorten Schiffahrter Damm und Robert-Bosch-Straße vorhanden.

Neueröffnungen im Möbeleinzelhandel

Im Jahr 2010 siedelten sich zwei Möbelhäuser in Münster neu an. Im Norden der Stadt eröffnete das Unternehmen Finke als Ergänzung zu seinem klassischen Möbelhaus einen Wohndiscounter. Der Preis-Rebell präsentiert sich mit einer Verkaufsfläche von ca. 8.400 m².

Ein weiterer Möbeldiscounter eröffnete an der Robert-Bosch-Straße. Im Bereich des Dortmund-Ems-Kanals konnte auf dem Grundstück der ehemaligen Hettlage-Lagerhalle, die lange Zeit für eine Kartbahn genutzt wurde, eine neue Handelsfläche entstehen. Ein Möbel Boss-Markt belegt hier eine Verkaufsfläche von rund 4.000 m².

Modernes Einkaufszentrum am Traditionsstandort

Im Jahr 1947 eröffnete das Unternehmen RATIO einen Großhandel für Lebensmittel auf der Loddenheide. Das Unternehmen führte zudem als erster Lebensmittelgroßhändler in Europa das Cash & Carry System ein. 2010 eröffnete das Handelsunternehmen an diesem Traditionsstandort ein modernes Einkaufszentrum mit rund 18.000 m² Verkaufsfläche. Das Zentrum umfasst ein SB-Warenhaus mit ca. 11.960 m² und einen Bau- und Gartenmarkt mit ca. 5.400 m². Zudem sind kleinere Läden, wie Lotto-, Mode- und Blumenladen, dem SB-Warenhaus angegliedert. Im Frühjahr 2011 wurde das SB-Warenhaus, wie auch andere Märkte der RATIO-Gruppe, von Edeka übernommen und präsentiert sich nun als Marktkauf-Filiale.



Ausblick

Münster ist ein gefragter Handelsstandort. Einzelhandelsunternehmen – auch internationale Filialisten – suchen attraktive Flächen. Aber nicht nur die A-Lagen bieten Chancen für die Etablierung interessanter Handelskonzepte.

Münster ist einer der attraktivsten Handelsstandorte in Deutschland. Die Innenstadt punktet mit einer außergewöhnlichen Kombination aus regional orientierten, individuellen Handelskonzepten und starken, attraktiven Filialisten. Durch die letzte große Entwicklung in der Innenstadt, der Schaffung einer Handelslage an der Stubengasse, hat sich die Kompetenz des Einzelhandelsstandortes Münsters weiter verstärkt. Das Areal hat einen Rundlauf geschaffen, durch den die Attraktivität des gesamten Zentrums noch einmal gesteigert werden konnte.

Im Fokus internationaler Filialisten

Münsters A-Lagen sind in Bewegung. Die Filialisten streben in diese Lagen, so dass ein starker Nachfrageüberhang nach Handelsflächen vorliegt. Zahlreiche, international tätige Handelsunternehmen haben die Westfalenmetropole im Blick. So sind auch Unternehmen wie die Zara-Tochter Bershka und das Szenelabel Hollister aus dem Hause Abercrombie & Fitch in Münster auf der Standortsuche. Die anhaltend hohe Nachfrage nach attraktiven Flächen wird auch zukünftig zu steigenden Mieten führen. Für die kommenden Jahre besteht dort ein Steigerungspotenzial von ca. 10 %.

Hochwertige Handelsprojekte

Ein zukünftiges Entwicklungspotenzial für eine gute Handelslage befindet sich am Standort der ehemaligen Deutschen Bank mit dem Projekt „Alter Fischmarkt“. Der hochwertige Bau mit ca. 6.200 m² Einzelhandelsfläche wird im Frühjahr 2013 fertig gestellt sein.

Ein weiteres Projekt, das in den nächsten Jahren realisiert wird, ist der Umbau der Commerzbank



(ehemals Dresdner Bank) an der Ecke Königsstraße/Rothenburg zu einem attraktiven Handelsstandort. Das Vorhaben kann die Rothenburg, die sich in der Vergangenheit bereits von einer B- zu einer A-Lage entwickelt hat, weiterhin in Richtung Trendlage positiv beeinflussen. Zudem werden die Handels- und Gastronomieobjekte Kettelerscher Hof und Picassoplatz besser an die stark frequentierten Lauflagen angebunden.

Die B- und C-Lagen der Innenstadt sind insbesondere durch inhabergeführte Konzepte geprägt. Leerstehende Ladenlokale werden auch hier in der Regel kurzfristig wieder belegt. Diese Individualität kann jene Lagen auch für zukünftige Entwicklungen stärken.

Solide Entwicklung jenseits der City

Ein Entwicklungsschwerpunkt außerhalb der Innenstadt liegt im Hafenviertel. Die Planung eines Stadtbereichszentrums zwischen Hansaring und Hafenstraße umfasst die Schaffung von Handelsflächen für ein umfangreiches Nahversorgungsangebot. Weiteres Potenzial

liegt an der Weseler Straße, ein Stadtbereichszentrum Mecklenbeck wird dort in naher Zukunft realisiert. Die Schaffung von rund 7.250 m² Verkaufsfläche ermöglicht die Ansiedlung moderner Märkte.

Im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente befinden sich Flächenpotenziale insbesondere an der Robert-Bosch-Straße und am Schiffahrter Damm. An der Robert-Bosch-Straße, auf dem Grundstück eines ehemaligen Beton-Werkes, wird ein Einzelhandelsobjekt mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.000-4.000 m² projektiert.

Münster ist für die Zukunft gut aufgestellt und wird sich als starkes Oberzentrum unter den Top-Handelsstandorten behaupten.

Glossar

Mieten

Die im Handelsimmobilienreport aufgeführten Mietpreise (Nettokalmmieten je Quadratmeter pro Monat) dienen als Orientierungshilfe. In Abhängigkeit von den individuellen Gegebenheiten des Ladenlokals wie Zuschnitt, Geschossigkeit, Schaufensterfront, Stufen, Säulen etc. sowie der kleinräumigen Lage können die Mieten höher oder niedriger ausfallen. Die Mietpreisangaben für die Handelslagen der Innenstadt wurden mit den veröffentlichten Angaben der großen überregional tätigen Maklerhäuser gegengeprüft.

Passantenfrequenz

Im Auftrag der Wirtschaftsförderung Münster GmbH führt das Institut für Geographie der Universität Münster seit dem Jahr 2008 Passantenfrequenzzählungen durch. Die gesamten Ergebnisse der aktuellen Erhebung 2011 sowie die Vergleichszahlen der zurückliegenden Jahre finden Sie unter <http://www.wfm-muenster.de/media/passantenfrequenz2011.pdf>

Einzelhandelsinformationssystem

Das Infosystem beinhaltet aktuelle Informationen über die flächendeckende Bestands- und Nutzungsstruktur des Einzelhandels sowie die Zentrenstruktur in Münster. Der Nutzer hat die Möglichkeit, sich die Standort- und Branchenstruktur des Einzelhandels auf der Basis unterschiedlicher Kartengrundlagen und -maßstäbe für die Gesamtstadt und individuell wählbare Teilräume anzeigen zu lassen. Ebenso sind für jede der über 2.000 Einzelhandelseinrichtungen konkrete Detailinformationen mit Angabe der Adresse, Branche, Hauptwarengruppe und Größenklasse der Verkaufsfläche abrufbar.

Das Einzelhandelsinformationssystem finden Sie unter <http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-einzelhandel.html>

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster

Das per Ratsbeschluss vom 11. Februar 2009 fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept greift die Zielorientierungen und Regelungen des bewährten Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2004 auf und entwickelt diese weiter. 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. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept finden Sie ebenfalls unter <http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-einzelhandel.html>

Impressum

Herausgeberin: Wirtschaftsförderung Münster GmbH

Verantwortlich: Dr. Thomas Robbers

Text: Dr. Christina Willerding, Guido Müller

Design: www.landadesigner.de

Abbildungen: Fotografie Wattendorff, Frank

Springer Fotografie, Wirtschaftsförderung

Münster



**Wirtschaftsförderung
Münster GmbH**

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

In Kooperation mit:

SQM.
Property Consulting

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

