



Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

Handelsimmobilienreport 2019/2020



MÜNSTERS Lagen und Frequenzen



Demographische und sozioökonomische Eckdaten

Einwohner	310.610
Bevölkerungsentwicklung bis 2030	330.000 (+11,3 % seit 2012)
Haushalte	169.031
Anzahl Studenten	64.960
SVP Beschäftigte	168.696
SVP Beschäftigte im Handel und Gastgewerbe	26.832
Pendlersaldo	+58.334
Arbeitslosenquote	4,5 %
Tagestouristen (inkl. Geschäftsreisende)	19,5 Mio.
Übernachtungsgäste	658.531

Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung und Agentur für Arbeit

Kaufkraft-Kennzahlen

Kaufkraft (gesamt)	7,7 Mrd. €
Kaufkraft (gesamt) pro Einwohner	24.406 €
Kaufkraft (gesamt) pro Einwohner Index	102,6
Einzelhandelskaufkraft	1,9 Mrd. €
Einzelhandelskaufkraft pro Einwohner	6.090 €
Einzelhandelskaufkraft pro Einwohner Index	103,0
Einzelhandelsumsatz	2,2 Mrd. €
Einzelhandelsumsatz pro Einwohner	7.156 €
Einzelhandelsumsatz Index	140,0
Einzelhandelszentralität	135,9

Quelle: GfK GeoMarketing GmbH

Der Einzelhandelsstandort Münster – Wachstum und Wandel

Münster ist eine wachsende, facettenreiche Stadt, die zu den Top-Einkaufsdestinationen in Deutschland gehört. Ein attraktives Shoppingangebot, abwechslungsreiche Gastronomie und Kultureinrichtungen ermöglichen einen Erlebniseinkauf, der im Onlinezeitalter für die Zukunftsfähigkeit des Standorts von zentraler Bedeutung ist.

Dynamischer Handelsstandort

Münster ist eine wachsende Stadt mit mehr als 310.000 Einwohnern und einem prognostizierten Wachstum auf 330.000 Menschen bis zum Jahr 2030. Prägend für das Stadtbild sind auch die knapp 65.000 Studierenden. Die Westfalenmetropole präsentiert sich somit jung, dynamisch und urban. In den vergangenen 15 Jahren wurden zahlreiche Projekte angestoßen, die diese Entwicklung widerspiegeln: die Münster Arkaden, die Quartiere Stubengasse/Hanse Carré und Alter Fischmarkt sowie das Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs. Aktuell wird die Bahnhof-Ostseite neu gestaltet. Die Gesamtverkaufsfläche in Münster ist mittlerweile auf 651.681 m² gestiegen (1.883 Einzelhandelseinrichtungen). Die Verkaufsfläche pro Einwohner liegt somit bei 2,1 m² (deutschlandweit 1,44 m² pro Einwohner).

Stabile Kennziffern

Münster bietet für Händler und Investoren sehr gute Bedingungen. Die Daten untermauern die wirtschaftliche Kraft der Westfalenmetropole. Die Einzelhandelskaufkraft beträgt 1,9 Mrd. Euro und damit 6.090 Euro pro Person. Der entsprechende Indexwert von 103,0 ist überdurchschnittlich hoch. Der Einzelhandelsumsatz erreicht 2,25 Mrd. Euro (7.156 Euro pro Einwohner). Die Zentralität des Oberzentrums liegt mit 135,9 auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau.

Verlässlicher Rahmen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster wurde – auch um den Anforderungen der wachsenden Stadt gerecht zu werden – fortgeschrieben. Es stellt die rechtssichere und strategische Basis für die zukünftige Entwicklung des Handelsstandorts dar. Das Konzept dient somit auch der bauleitplanerischen Umsetzung. Im Fokus stehen die attraktive Innenstadt, Stadtteile mit Angebotsmix und eine gesicherte Nahversorgung in den Wohnquartieren.



Die Innenstadt – attraktive Vielfalt

Münster ist einer der attraktivsten Handelsstandorte in Deutschland. Ambiente, Vielfalt und Erlebnischarakter sind die Stärken der Stadt. So ist Münster auch weiterhin gefragt bei Handel und Investoren. Die guten Frequenzwerte spiegeln zudem die ungebrochene Beliebtheit bei Einheimischen und Touristen wider.

Abwechslungsreicher Handelsstandort

Münster ist eine Shoppingmetropole mit Atmosphäre. Die Altstadt präsentiert sich mit ihren historischen Bauwerken und moderner Architektur als lebendiges Zentrum. Ein Netz individueller Einkaufsstraßen mit Angebotsvielfalt und Aufenthaltsqualität ermöglicht ein abwechslungsreiches Einkaufserlebnis. Neben den inhabergeführten Geschäften sind die meisten namhaften Filialisten – zunehmend auch die internationalen – in Münster aktiv. Der Filialisierungsgrad ist zwar in den vergangenen Jahren entsprechend gestiegen, doch im Vergleich zu anderen Handelsmetropolen ist dieser spürbar geringer. Auch dies ist eine charmante Facette der Westfalenmetropole. Neben der Vielfalt in Handel und Gastronomie punktet Münster zudem durch ein bedeutendes kulturelles Angebot. Insbesondere das LWL-Museum für Kunst und Kultur und das Kunstmuseum Pablo Picasso ziehen jährlich viele Kunstinteressierte an. Besonders beliebt ist zudem der Wochenmarkt auf dem Domplatz – nicht nur Einheimische, sondern auch viele Touristen schätzen das vielfältige Angebot. Zur nachhaltigen Stärkung der Strahlkraft von Münsters City engagieren sich zudem zahlreiche Akteure in der Stadt. Die Initiative Starke Innenstadt (ISI), ein starkes Bündnis aus Händlern, Dienstleistern, Gastronomiebetreibern und Immobilieneigentümern, setzt innerstädtische Projekte zur Förderung des Handels und Werterhaltung der Immobilien um. Die Immobilien- und Standortgemeinschaft Bahnhofsviertel arbeitet an der Weiterentwicklung des Bahnhofsviertels mit Blick auf seine Aufenthaltsqualität.

Neue Konzepte aus Online-Welt und Gastronomie

Der deutschlandweite Wandel im Einzelhandel zeigt sich auch in Münster. Neue Konzepte aus der Online-Welt suchen Verkaufsflächen, um sich ebenfalls im stationären Handel zu etablieren. In der Westfalenmetropole präsentieren sich die neuen Player (Zalando-Outlet, Mister Spex) in Top-Lagen. Die großflächigen Textilanbieter hingegen sind auch in Münster teilweise merklich unter Druck oder verlassen den Markt (Pohland, s.Oliver). Einige internatio-

nale Bekleidungsfilialisten sind jedoch weiterhin expansiv und eröffnen neue Läden in A-Lagen, wie der hochwertige Anbieter Boggi Milano sowie der Discounter Primark. Darüber hinaus ist der Schuheinzelhandel im Umbruch. Im Mittelpreis-Segment werden Flächen aufgegeben (Schuhpark, Roland). Im hochwertigen Bereich hingegen wird investiert, wie durch das Münsterische Unternehmen Zum-norde.

Insgesamt ist die Anzahl der Einzelhandelseinrichtungen in der City rückläufig. Sie liegt aktuell bei 385 Geschäften. Die Verkaufsfläche in der Innenstadt ist jedoch auf 165.813 m² gestiegen. Auch das gastronomische Angebot wächst. Systemgastronomen und auch heimische Anbieter haben in B-Lagen eröffnet (Peter Pane, Schlecks Eisladen, Korn & Knierfte). Fehlende Flächenverfügbarkeit hemmt hier aber eine stärkere Entwicklung, die deutschlandweit zu beobachten ist. Trotz der hohen Nachfrage nach Flächen haben die Mieten in den Top-Lagen nachgegeben (siehe beiliegenden Retailerplan).

Innenstadt

		Innenstadt gesamt*	
Filialisierungsgrad		58 %	
	Einzelhandel	62 %	
Nutzungsstruktur	Gastronomie	21 %	
	Dienstleistungen	17 %	
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	165.813 m ²
		textil	93.992 m ²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	385
		textil	182

*umfasst die auf dem Retailerplan dargestellten Lauflagen
Quelle: Eigene Erhebung





Prinszipalmarkt

Der Prinszipalmarkt gehört mit seiner unverwechselbaren Kulisse zu den beliebtesten Einzelhandelslagen. Zahlreiche inhabergeführte Geschäfte präsentieren in dieser Top 1a-Lage ein hochwertiges Angebot. Mieterwechsel sind selten.

Hochwertige Niveau- und Luxuslage

Ein besonderes Flair umgibt den historischen Prinszipalmarkt. Die Giebelhäuser mit ihren Arkadengängen erzeugen ein stimmiges Bild und schaffen eine einzigartige Shoppingatmosphäre. Die westliche Straßenseite ist von eher kleinteiligen Strukturen und größtenteils inhabergeführten, hochwertigen Geschäften geprägt. Die östliche Seite zeichnet sich durch die großflächigen Handelsimmobilien mit den Mietern Appellrath & Cüpper sowie Modehaus Petzhold aus. Der Schuhfilialist Zumnorde hat in seinen Stammsitz unter den Bögen kräftig investiert. Er zeigt nun eine gelungene Verbindung aus hochwertigem Interieur und modernster Technik. Eine starke Veränderung vollzog sich auch in dem Ladenlokal Prinszipalmarkt 20 (ehemals Optik Gillkötter). Nach einjährigem Umbau zog der Juwelier Freisfeld aus seinem Stammhaus an der Salzstraße hier in ein exklusives Umfeld.

Strahlkraft mit hoher Anziehung

Der Prinszipalmarkt belegt 2019 erstmalig Platz 1 im innerstädtischen Passantenfrequenz-Ranking (6.708 Passanten pro Stunde). Dies ist für eine Niveau- und Luxuslage einzigartig und unterstreicht die Besonderheit Münsters im Vergleich zu anderen deutschen Shoppingmetropolen. Nationale und auch internationale Filialisten wissen die Attraktivität der Lage zu schätzen und fragen kontinuierlich Flächen nach. Doch wer hier ist, will in der Regel bleiben. Eine Ausnahme stellt die Neuvermietung an den internationalen Herrenausstatter Boggi Milano da, der die Exklusivität dieser Top 1a-Lage nochmals unterstreicht.





Prinzipalmarkt		Prinzipalmarkt	Drubbel
Lagequalität		Top 1a-Lage	1a-Lage
Filialisierungsgrad		66 %	40 %
Passantenfrequenz		6.708	-
Mietpreisniveau (50-150 m ²)		150-170 €/m ²	90-120 €/m ²
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	91 %	50 %
	Gastronomie	6 %	50 %
	Dienstleistungen	3 %	0 %
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	18.149 m ²
		textil	16.799 m ²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	32
		textil	22
		779 m ²	244 m ²
		5	3

Quelle: Eigene Erhebung; Mietpreisniveau: SQM Property Consulting GmbH & Co. KG



Ludgeristraße

Die Ludgeristraße ist eine stark besuchte Einkaufsstraße mit konsumigem Angebot. Filialisten prägen das Bild der großzügigen Fußgängerzone. Flächen werden in dieser Lauflage ständig gesucht und damit zügig nachvermietet.



Stark frequentierte Konsumlage

Die Ludgeristraße ist Münsters größte Fußgängerzone mit kontinuierlich starken Passantenfrequenzwerten (aktuell 5.913 Passanten pro Stunde). In den modernen Flächen mit zeitgemäßen Zuschnitten und guter Sichtbarkeit sind fast ausschließlich Filialisten vertreten. Der Mieterbesatz ist von bekannten großflächigen Anbietern, wie Galeria Kaufhof oder C&A, geprägt. Inhabergeführte Geschäfte, wie Wäsche und Strumpfmode Koch, werden seltener oder schließen. Neue Anbieter, wie Urlaubsguru, ziehen nach. Im vorderen Bereich der Ludgeristraße stärken die Münster Arkaden die Attraktivität der Shoppingmeile. Ladeneinheiten sind hier sehr gefragt, weshalb es erneut Mieterwechsel gegeben hat: Ernsting's family und Sostrene Grene befinden sich nun im Basement, ein Falke-Store ist in prominenter Ecklage zur Rothenburg hin eingezogen.

Gute Entwicklung in benachbarten B-Lagen

Die an die Ludgeristraße angrenzenden Einkaufsstraßen Königsstraße, Hötteweg, Verspoel und Windthorststraße profitieren von der starken Frequenz der Top-Lage. Die aktuellen Frequenzzahlen in den B-Lagen zeigen allesamt eine positive Veränderung. Der Verspoel beispielsweise weist einen Zuwachs von ca. 22 Prozent auf, was sicherlich auch an der Eröffnung des H.hostels mit 150 Betten und dem einladenden Entree zum Verpoel hin liegt. Zudem machen neue gastronomische Angebote, wie etwa Schlecks Eisladen, die Straße bunter und interessanter. Die Königsstraße gewinnt ebenfalls weiter an Profil. Neben den Händlern aus dem „urban fashion“-Bereich hat sich das angesagte Brillen-Label ace & tate in dieser Lage neu etabliert. Richtung Rothenburg ist die Straße mittlerweile eine beliebte Gastromeile.

Ludgeristraße		Ludgeristraße nördl. Abschnitt (Prinzpalmarkt bis Windthorststraße)*	Ludgeristraße mittl. Abschnitt (Windthorststraße bis Verspoel)	Ludgeristraße südl. Abschnitt (Verspoel bis Königsstr.)	Klemensstraße	Hötteweg und Windthorststr., nördl. Abschnitt (Ludgeristr. bis Stubengasse)	Verspoel	
Lagequalität		Top 1a-Lage	1a-Lage	1b- bis B-Lage	1a- bis 1b-Lage	1b-Lage	B-Lage	
Filialisierungsgrad		94 %	87 %	36 %	60 %	100 %	9 %	
Passantenfrequenz		5.913	3.438	-	2.613	1.383 (Hötteweg) 1.659 (Windthorststr.)	852	
Mietpreisniveau (50-150 m ²)		120-150 €/m ²	60-120 €/m ²	30-80 €/m ²	30-80 €/m ²	60-80 €/m ²	30-50 €/m ²	
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	71 %	74 %	50 %	63 %	20 %	59 %	
	Gastronomie	12 %	10 %	23 %	25 %	60 %	24 %	
	Dienstleistungen	17 %	16 %	27 %	12 %	20 %	17 %	
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	50.343 m ²	13.599 m ²	2.487 m ²	484 m ²	940 m ²	
		textil	24.610 m ²	12.189 m ²	585 m ²	45 m ²	40 m ²	555 m ²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	48	23	11	5	1	10
		textil	26	17	3	1	1	6

*inkl. Münster Arkaden

Quelle: Eigene Erhebung; Mietpreisniveau: SQM Property Consulting GmbH & Co. KG



Salzstraße

In der Salzstraße befinden sich neben dem vielfältigen Shopping- und Gastronomieangebot auch kulturelle Sehenswürdigkeiten. Die Straße hat sich in den vergangenen Jahren durch bauliche Maßnahmen und neue Mieter gewandelt.

Vielfältige Konsumlage

Die Salzstraße gehört mit ihrem konsumigen Angebot zu Münsters A-Lagen. Magnetanbieter ist das Warenhaus Karstadt. Seit Ende 2017 ist zudem Primark – nach Abriss der dortigen Immobilie und Neubau – Anziehungspunkt für ein junges Publikum. Trotz dieser Veränderung hat die Passantenfrequenz im vorderen Bereich der Einkaufsstraße aktuell leicht nachgegeben (3.447 Personen pro Stunde). Einfluss nimmt hierauf sicherlich der Abriss der Immobilie ehemals Schuhhaus Marcus. In den Neubau wird sehr wahrscheinlich ein Gastronomiebetrieb einziehen. Vis-à-vis verlässt der Schuhanbieter Roland 2020 den Standort. Veränderungen gibt es auch in den kleinflächigen Läden. So hat beispielsweise das angesagte Label VIU Eyewear im mittleren Bereich der Salzstraße neu angemietet; der Herrenmodeanbieter Von Floerke hat die Salzstraße nach kurzer Zeit wieder verlassen.

Lebendige Gastroszene in direkter Nachbarschaft

Parallel zur Salzstraße und durch mehrere Gassen an die hoch frequentierte Lage angebunden verläuft der Alte Steinweg. Neben Systemgastronomen, wie etwa Sausalitos oder seit 2019 auch dem Burgerkonzept Peter Pane, befinden sich zahlreiche individuelle Gastronomiebetriebe in der Straße. Das traditionelle Alte Gasthaus Leve oder die auf ein junges Publikum ausgerichtete Pension Schmidt stehen für die große Bandbreite des Angebots am Alten Steinweg. Im Handelsbereich hat sich in dieser B-Lage keine Veränderung ergeben. Das Ladenlokal Alter Steinweg 47 wird nach längerem Leerstand umgebaut.

Salzstraße		Salzstraße nördl. Abschnitt (Prinzpalmarkt bis Julius-Voos- Gasse)*	Salzstraße mittl. Abschnitt (Julius-Voos-Gasse bis Erbdrostenhof)	Salzstraße südl. Abschnitt (Erbdrostenhof bis Promenade)	Alter Steinweg**
Lagequalität		Top 1a-Lage	1a-Lage	1b bis B-Lage	B-Lage
Filialisierungsgrad		78 %	82 %	43 %	80 %
Passantenfrequenz		3.447	2.062	-	-
Mietpreisniveau (50–150 m ²)		90–120 €/m ²	75–90 €/m ²	40–80 €/m ²	40–50 €/m ²
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	72 %	82 %	56 %	41 %
	Gastronomie	33 %	7 %	24 %	48 %
	Dienstleistungen	5 %	11 %	20 %	11 %
Verkaufsfläche	gesamt	9.389 m ²	17.699 m ²	2.141 m ²	6.122 m ²
	textil	6.324 m ²	1.188 m ²	170 m ²	2.587 m ²
Einzelhandel	gesamt	18	23	14	11
	textil	7	9	3	5

* inkl. Ludgerikirchplatz; ** inkl. Julius-Voos-Gasse und Bolandsgasse
Quelle: Eigene Erhebung; Mietpreisniveau: SQM Property Consulting GmbH & Co. KG

Rothenburg

Die Rothenburg ist eine attraktive Shoppingmeile mit zahlreichen Trendlabels und individuellen Konzepten. Durch die Anbindung an die Ludgeristraße, den Prinzipalmarkt und die Münster Arkaden profitiert die Straße zudem sehr und ist entsprechend stark frequentiert. Bei nationalen und zunehmend internationalen Filialisten ist die Einkaufsmeile ein gefragter Standort.

Lebendige Konsum- und Niveaulage

Der obere Bereich der Rothenburg – vom Prinzipalmarkt bis hin zu den Münster Arkaden – zählt zu den Top 1a-Lagen. Die Passantenfrequenz liegt hier bei 3.303 Personen pro Stunde und zeigt auch im Fünf-Jahres-Trend eine starke Aufwärtsentwicklung. Shopping- und Kulturtouristen zieht es in die Straße. Das LWL-Museum für Kunst und Kultur sowie das wenige Meter entfernte Kunstmuseum Pablo Picasso erfreuen sich großer Beliebtheit. Das Handelsangebot ist besonders vielfältig. Es reicht von exklusiver Herrenmode bis zu trendigen Lederwaren. Zudem haben sich zwei bekannte Online-Player hier angesiedelt: ein Zalando-Outlet hat im Frühjahr 2019 in der ehemaligen Pohland-Fläche eröffnet, Mister Spex belegt nun die Fläche des Schnellrestaurants Kochlöffel. Aber auch neue inhabergeführte Konzepte finden sich auf der Rothenburg. So ist das Kosmetikstudio Raphaela Schmidt auf der Shoppingmeile vertreten. Im Eckbereich zur Aegidiistraße hat die Deutsche Bank eine Fläche aufgegeben, in der sich nun die Bäckerei Middelberg befindet.

Vielfalt in den angebundenen Einkaufsstraßen

Von der Attraktivität der Rothenburg profitieren auch die angebundene Königsstraße und die Aegidiistraße. Die Passantenfrequenz der Königsstraße liegt bei 2.160 Personen pro Stunde – ein Plus von 27 % im Fünf-Jahres-Trend. Neue Mieter, wie etwa Mode und Wohnaccessoires Augenweide oder Amplifon Hörgeräte, sind in dieser B-Lage nun zu finden. Im Anschluss an die Rothenburg wird die Aegidiistraße durch den Aegidiimarkt dominiert. Der Gebäudekomplex mit einem Mix aus Handel, Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen samt einer öffentlichen Tiefgarage erhält eine umfangreiche Fassadensanierung, was eine lang erwartete Aufwertung bedeutet. Im weiteren Verlauf der Straße genießt das eher junge Publikum das bunte Angebot. In diesem urbanen Umfeld befindet sich seit 2019 auch der Anbieter für Leihfahrräder Swapfiets sowie Edeka Xpress. Zudem wird darüber diskutiert, die Straße zu einer Fahrradstraße umzuwidmen. Damit könnte sich die dortige Aufenthaltsqualität weiter erhöhen.



Rothenburg	Rothenburg*	Königsstraße	Aegidiistraße		
Lagequalität	Top 1a-Lage bis 1a-Lage	B-Lage	B- bis C-Lage		
Filialisierungsgrad	78 %	82 %	43 %		
Passantenfrequenz	3.303	2.160	699		
Mietpreisniveau (50–150 m ²)	70–100 €/m ²	30–50 €/m ²	20–50 €/m ²		
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	72 %	48 %	34 %	
	Gastronomie	33 %	36 %	20 %	
	Dienstleistungen	5 %	16 %	46 %	
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	4.213 m ²	3.083 m ²	3.217 m ²
		textil	2.135 m ²	2.938 m ²	265 m ²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	31	12	20
		textil	16	4	2

* inkl. Lütke Gasse

Quelle: Eigene Erhebung; Mietpreisniveau: SQM Property Consulting GmbH & Co. KG

Hanse Carré und Stubengasse

Das Areal Stubengasse/Hanse Carré hat sich mit seinem großzügigen Platz als beliebte Handels- und Gastronomielage etabliert. Diese gelungene Innenstadtentwicklung gewährleistet zudem eine optimale Verbindung der A-Lagen zu einem Rundlauf.



Konsumlage mit großflächigen Anbietern

Das Ensemble Stubengasse/Hanse Carré bildet einen reizvollen Kontrast zum historischen Prinzipalmarkt. Die Verleihung des Deutschen Städtebaupreises belegt die besondere städtebauliche Qualität, die immer wieder Maßstab für Münsters Innenstadtentwicklung ist. Großflächige Filialisten, wie Esprit, New Yorker oder Karstadt Sport, prägen diese Handelslage. 2018 hat der Modefilialist s.Oliver seinen Standort im Hanse Carré aufgegeben. Der Young Fashion-Anbieter New Yorker, seit 2009 hier vertreten, hat die Fläche zusätzlich angemietet. Im Frühjahr 2019 wurde das Hanse Carré vom Eigentümer, den heimischen Architekten Deilmann und Kresing, an die Bayerische Versorgungskammer verkauft.

Vitalität und Vielfalt in benachbarten Lagen

An das Areal schließen sich lebendige Straßen und Plätze an, die sich durch ein vielfältiges Angebot auszeichnen. So lädt der Harsewinkelplatz durch eine ansprechende Gestaltung und gastronomische Angebote zum Verweilen ein. In direkter Nachbar-

schaft (Windthorststraße) hat sich das münsterische Bäckereiunternehmen Krimphove mit dem neuen Konzept „Korn & Knierfte“ etabliert. Die Windthorststraße als Verbindungsachse zu Münsters Bahnhof ist insgesamt eine gut frequentierte abwechslungsreiche Einkaufsmeile. Im Bereich zwischen Klosterstraße und Harsewinkelplatz liegt die Passantenfrequenz bei 2.220 Per-

sonen pro Stunde, Platz 10 im innerstädtischen Ranking. Das sich anschließende Bahnhofsviertel hat in den vergangenen Jahren ebenfalls an Attraktivität gewonnen. Die Eröffnung des neuen Bahnhofempfangsgebäudes, die Entstehung neuer Wohn- und Geschäftshäuser sowie Hotels als auch die Neugestaltung der Bahnhof-Ostseite stärken das Image des Viertels nachhaltig.

Stubengasse / Hanse Carré		Stubengasse*	Windthorststraße mittl. Abschnitt (Stubengasse bis Promenade)
Lagequalität		1a-Lage	B-Lage
Filialisierungsgrad		100 %	17 %
Passantenfrequenz		2.343	2.220
Mietpreisniveau (50-150 m ²)		40-70 €/m ²	20-30 €/m ²
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	43 %	65 %
	Gastronomie	33 %	15 %
	Dienstleistungen	24 %	20 %
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	13.419 m ²
		textil	12.005 m ²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	9
		textil	8
		1.930 m ²	1.235 m ²
		13	5

*inkl. Klarissengasse und Beginengasse

Quelle: Eigene Erhebung; Mietpreisniveau: SQM Property Consulting GmbH & Co. KG

Kiepenkerl-Viertel

Das Kiepenkerl-Viertel zeichnet sich durch seinen gelungenen Mix aus historischen Gebäuden, trendigen und exklusiven Geschäften sowie abwechslungsreicher Gastronomie aus. Besucher können zudem die lauschigen, grünen Ecken an der Aa genießen.

Niveaulage mit Charme

Das Kiepenkerl-Viertel um Roggenmarkt, Bogenstraße, Bergstraße und Spiekerhof steht für Individualität durch inhabergeführte Geschäfte. Im Anschluss an die Hochfrequenzlagen lädt das Quartier zu einem gelasseneren Einkaufsspaziergang ein. Außergewöhnliche Läden, beispielsweise ein Fachgeschäft für luxuriöse Naturkosmetik, ein Kunst- und Architektur-Buchladen oder ein Messerschmiedemeister, sind hier zu finden. Das Kiepenkerl-Viertel geht über in das urige Kuhviertel mit ausgefallenen Läden und bekannten Studentenkneipen.

Neue Mieter im Viertel

In direkter Nachbarschaft zum alteingesessenen Restaurant Kleiner Kiepenkerl hat passend zum Umfeld der Chocolatier Lindt & Sprüngli einen Store mit Café eröffnet. Veränderungen gibt es auch am ehemaligen Standort der Santander Bank. Ein Teil der Fläche wurde von dem schwedischen Anbieter für Wohnaccessoires Granit belegt – eine gute Ergänzung zu den etablierten Möbelanbietern Bo Concept sowie Raum und Form. Der andere Teil der ehemaligen Bankfläche wird ab Anfang 2020 umgebaut.



Kiepenkerl-Viertel		Roggenmarkt und Bogenstraße	Bergstraße und Spiekerhof*	
Lagequalität		1a- bis 1b-Lage	1b bis B-Lage	
Filialisierungsgrad		38 %	24 %	
Passantenfrequenz		3.090	1.404	
Mietpreisniveau (50-150 m ²)		30-60 €/m ²	30-50 €/m ²	
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	91 %	69 %	
	Gastronomie	6 %	20 %	
	Dienstleistungen	3 %	11 %	
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	5.102 m ²	4.241 m ²
		textil	2.621 m ²	2.008 m ²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	29	37
		textil	13	16

* inkl. Neubrückenstraße
Quelle: Eigene Erhebung; Mietpreisniveau: SQM Property Consulting GmbH & Co. KG



Alter Fischmarkt

Der Alte Fischmarkt als Tor zur Altstadt ist eine Einkaufsstraße, die sich sukzessiv etabliert. Neben zahlreichen bekannten Fashion-Labels zeichnet das über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Kinderkaufhaus MuKK die Lage aus.

Filialisten prägen die Niveau- und Konsumlage

Im Vergleich zu anderen 1b-Lagen in Münsters Innenstadt ist der Filialisierungsgrad am Alten Fischmarkt relativ hoch. Anbieter wie G-Star Raw, Peak Performance oder Closed haben die Shoppingmeile zu einer Adresse für hochwertige Street- und Sportswear gemacht. In dem 2013 eröffneten Gebäudeensemble „Alter Fischmarkt“ hat es allerdings Mieterwechsel und zeitweise Leerstände gegeben. Mit der Eröffnung des Birkenstock Stores im Sommer 2019 konnte jedoch eine Fläche wieder attraktiv nachvermietet werden. Die Passantenfrequenz hat sich weiterhin gut entwickelt (2.055 Personen pro Stunde). Im Fünf-Jahres-Trend zeigt die Entwicklung mit 8,8 % nach oben.

Martiniviertel zunehmend beliebt

Die Hörsterstraße als zentrale Einkaufsstraße im sich anschließenden Martiniviertel zeichnet sich durch eine Mischung von Idylle und Urbanität aus. Dies resultiert sowohl aus der eher kleinteiligen Struktur der Handelsflächen als auch aus den historischen Gebäuden mit reizvollen Vorplätzen. Die Passantenfrequenz hat sich auch hier positiv entwickelt. Eine zusätzliche Belebung kann ein neues Nutzungskonzept für die nördlich der Hörsterstraße liegende Parkplatzfläche bringen. Ein urbanes Quartier mit hoher städtebaulicher Qualität ist angedacht.

Alter Fischmarkt und Martiniviertel		Alter Fischmarkt	Hörsterstraße*
Lagequalität		1b-Lage	B-Lage
Filialisierungsgrad		88 %	19 %
Passantenfrequenz		2.055	525
Mietpreisniveau (50-150 m ²)		40-60 €/m ²	20-30 €/m ²
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	85 %	39 %
	Gastronomie	15 %	34 %
	Dienstleistungen	0 %	27 %
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	5.702 m ²
		textil	5.029 m ²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	17
		textil	11
		1.823 m ²	380 m ²
		16	4

* inkl. Bült (bis Kirchherrngasse)

Quelle: Eigene Erhebung; Mietpreisniveau: SQM Property Consulting GmbH & Co. KG



1	Prinzipalmarkt Do: 2.247 • Sa: 6.708	7	Roggenmarkt Do: 1.158 • Sa: 3.090	13	Salzstraße II Do: 1.419 • Sa: 2.067	19	Hötteweg Do: 633 • Sa: 1.383
2	Ludgeristraße I Do: 2.661 • Sa: 5.913	8	Klemensstraße Do: 1.203 • Sa: 2.613	14	Alter Fischmarkt Do: 693 • Sa: 2.055	20	Verspoel Do: 426 • Sa: 852
3	Rothenburg II Do: 1.626 • Sa: 3.540	9	Stubengasse Do: 1.023 • Sa: 2.343	15	Windthorststraße I Do: 879 • Sa: 1.659	21	Beginengasse Do: 336 • Sa: 774
4	Salzstraße I Do: 1.548 • Sa: 3.447	10	Windthorststraße II Do: 1.365 • Sa: 2.220	16	Heinrich-Brüning-Straße Do: 705 • Sa: 1.557	22	Aegidiistraße Do: 420 • Sa: 699
5	Ludgeristraße II Do: 1.611 • Sa: 3.438	11	Königsstraße Do: 1.167 • Sa: 2.160	17	Klarissengasse Do: 606 • Sa: 1.407	23	Bahnhofstraße Do: 999 • Sa: 630
6	Rothenburg I Do: 1.893 • Sa: 3.303	12	Windthorststraße III Do: 1.392 • Sa: 2.082	18	Spiekerhof Do: 591 • Sa: 1.404	24	Hörsterstraße Do: 183 • Sa: 525

Quelle: Institut für Geographie, WWU Münster 2019
Gezählt wurde an einem Donnerstag und Samstag im Mai zwischen 12 und 13 Uhr.

Passantenfrequenzen in der Münsteraner Innenstadt

Jährliche Passantenfrequenzmessung

Seit 2008 zählen Studierende des Instituts für Geographie der Uni Münster im Auftrag der Wirtschaftsförderung einmal im Jahr die Passantenfrequenzen in der Münsteraner Innenstadt. Die Moment-

aufnahme gibt Aufschluss über die Beliebtheit der 24 Zählstandorte, die Kräfteverhältnisse untereinander sowie die Entwicklungen im Laufe der Jahre.

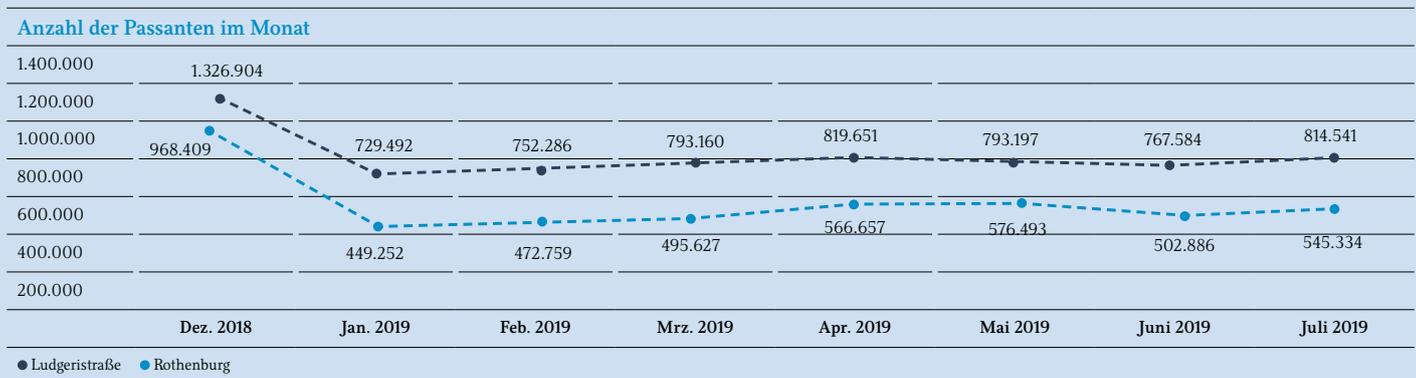


* an den 24 Zählstandorten zwischen 12 und 13 Uhr (gezählt wurde jeweils an einem Donnerstag und Samstag im Mai)
Quelle: Eigene Erhebung

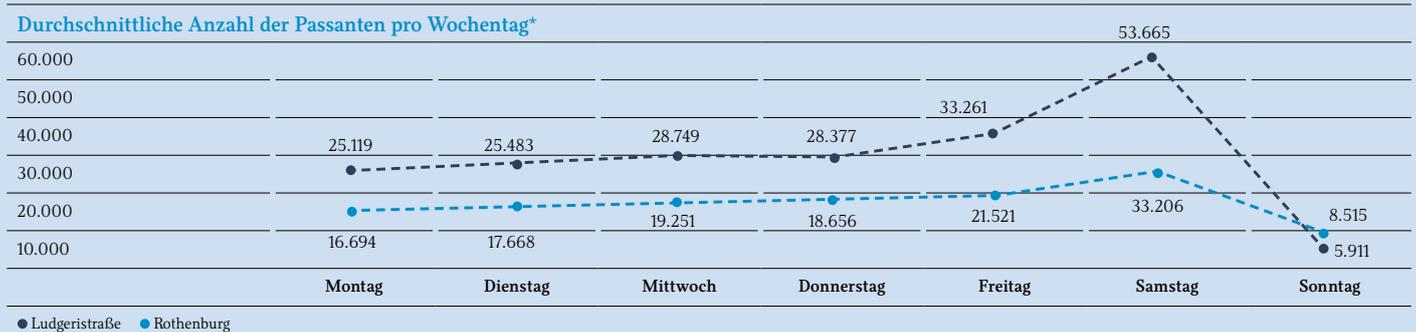
Dauerhafte Passantenfrequenzmessung

Seit Ende 2018 zählt die Wirtschaftsförderung zusätzlich die Frequenzen an der Ludgeristraße und der Rothenburg ganzjährig und rund um die Uhr.

Dies geschieht mit Hilfe von Lasermesszählgeräten in Kooperation mit der auf Frequenzmessungen spezialisierten hystreet.com GmbH.



Quelle: Eigene Erhebung



*Betrachteter Zeitraum: Dez. 2018 – Mai 2019
Quelle: Eigene Erhebung

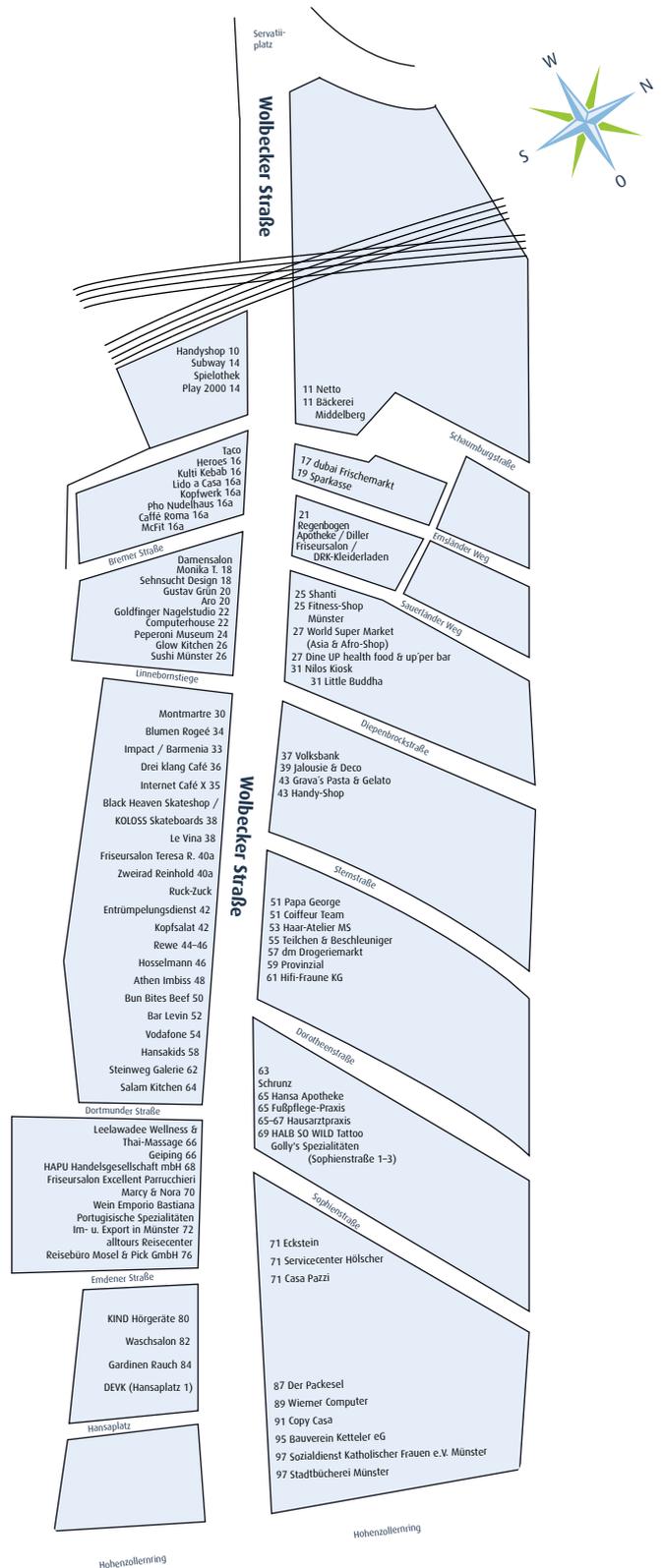


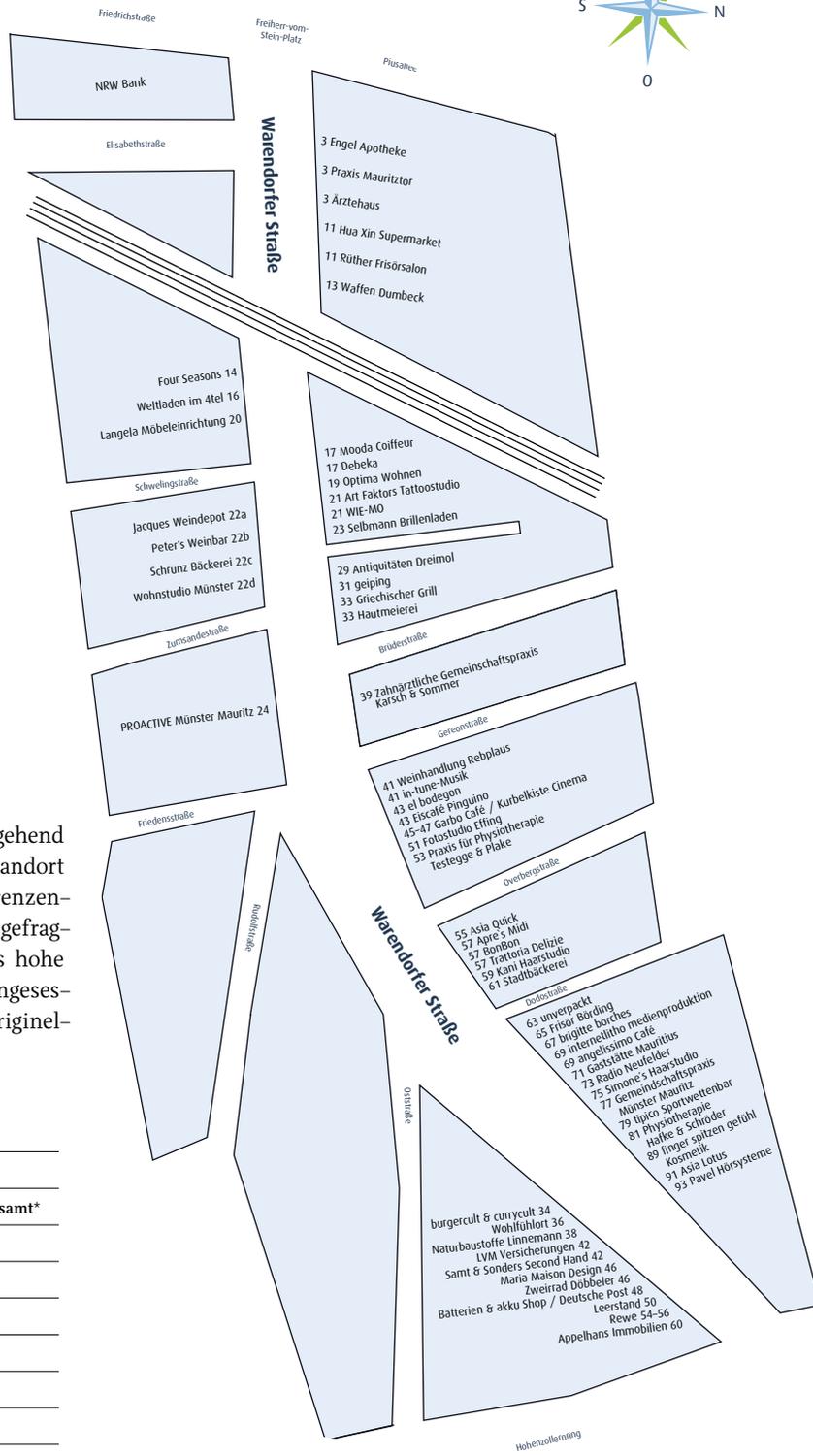
Wolbecker Straße

Jenseits des Hauptbahnhofs liegt die Wolbecker Straße, die von der Innenstadt weiter Richtung Osten durch das Hansaviertel verläuft. Das Publikum ist jung und genießt die urbane Atmosphäre mit dem multikulturellen Angebot. Besonders das gastronomische Angebot ist abwechslungsreich. In direkter Nachbarschaft zu der Ausfallstraße liegt der Bremer Platz. Dieses Areal wird im Zuge des Umbaus der Bahnhof-Ostseite neu gestaltet. Bis 2022 entstehen hier ein Hotel, Apartments, Handelsflächen sowie eine öffentliche Fahrradgarage. Die Wolbecker Straße wird von dieser Neugestaltung profitieren. Auch durch die Anbindung an das Hafencentrum wird das Hansaviertel belebt – auch wenn das dortige Hafencentrum momentan einen Baustopp erfahren hat.

Wolbecker Straße (Servatiplatz bis Hansaring)		
Filialisierungsgrad		12 %
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	30 %
	Dienstleistungen	36 %
Verkaufsfläche	gesamt	4.133 m ²
	textil	70 m ²
Einzelhandel	gesamt	26
	Anzahl Geschäfte	1
Frequenzen	Passanten	630 Personen/h
	Fahrräder	9.505/24h
	Kfz	11.900/24h
Mietpreisniveau		10–13,50 €/m ²

Quelle: Eigene Erhebung; Fahrrad- u. Kfz-Frequenzen: Amt für Mobilität und Tiefbau





Warendorfer Straße

Die Warendorfer Straße verläuft vom Mauritztor ausgehend in Richtung Osten. Der gewachsene Einzelhandelsstandort erstreckt sich bis zum Schiffahrter Damm. Die angrenzenden Wohnquartiere, Erpho- und Mauritzviertel, sind gefragte Wohnlagen und zeichnen sich durch eine besonders hohe Kaufkraft aus. Das Bild der Einkaufsstraße prägen alteingesessene Unternehmen genauso wie Jungunternehmer mit originellen und individuellen Geschäftsideen.

Warendorfer Straße (Freiherr-vom-Stein-Platz bis Hohenzollernring)			
Innenstadt gesamt*			
Filialisierungsgrad		18 %	
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	41 %	
	Gastronomie	22 %	
	Dienstleistungen	35 %	
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	4.217 m ²
		textil	630 m ²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	28
		textil	4
Frequenzen	Passanten	285 Personen/h	
	Fahrräder	9.949/24h	
	Kfz	11.100/24h	
Mietpreisniveau		10-14 €/m ²	

Quelle: Eigene Erhebung; Fahrrad- u. Kfz-Frequenzen: Amt für Mobilität und Tiefbau



Entwicklungen in den Stadtteilen

Der Bevölkerungszuwachs in Münster bildet sich besonders in der Ausweisung neuer Wohnbaugebiete sowie in der Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere in den Stadtteilen ab. In Zuge dessen entstehen auch neue Handelsflächen. Das betrifft insbesondere Lebensmittelmärkte, die sowohl für die wohnortnahe Grundversorgung als auch als Frequenzbringer für weitere Fachhändler, Gastronomen und Dienstleister unverzichtbar sind.



Abgeschlossene Handelsentwicklungen

Nach gut einjähriger Bauzeit durch die städtische Tochtergesellschaft Westfälische Bauindustrie Münster eröffnete im November 2018 der neue **Aaseemarkt** an der Von-Witzleben-Straße seine Pforten. Der von dem Münsteraner Familienunternehmen Wiewel betriebene Edeka-Markt verfügt über rund 1.300 m² Verkaufsfläche, zirka 400 m² mehr als der alte. Hinzu kommen kleinere Ladeneinheiten, unter anderem ein rund 120 m² großer Concept Store von West-Lotto sowie ein Ärztehaus.

In dem in den nächsten Jahren auf 10.000 Einwohner wachsenden Stadtteil **Wolbeck** erweiterte der Lebensmittel-Discounter Lidl 2019 seinen Markt an der Hiltruper Straße. Er reagierte damit auf den zwei Jahre zuvor realisierten Neubau von Aldi an der Münsterstraße. Beide liegen im Umfeld neuer Wohnbaugebiete und verfügen nunmehr jeweils über ca. 1.400 m² Verkaufsfläche.

Die Edeka Rhein-Ruhr investierte zirka vier Millionen Euro in den Marktkauf an der **Loddenheide**. Bei laufendem Betrieb wurde der mit 10.200 m² Verkaufsfläche größte Lebensmittelmarkt Münsters Anfang 2019 modernisiert. Kurz zuvor, im November 2018, hatte zudem der Marktkauf an der Roxeler Straße in **Gievenbeck** nach zweimonatigem Umbau die Wiedereröffnung gefeiert. Auf der 5.600 m² großen Verkaufsfläche wurde das Lebensmittelangebot zulasten des Non-Food-Bereichs um ca. 1.000 m² erweitert.

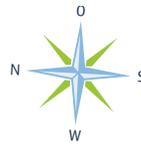
In **Gelmer**, dem mit unter 2.000 Einwohnern kleinsten Stadtteil Münsters, sind Nahversorgungseinrichtungen alles andere als selbstverständlich. Für die „klassischen“ Betreiber reicht eine solche Einwohnerzahl in aller Regel nicht aus. Umso erfreulicher ist es,

dass die Kaufleute Shahjamali seit 2015 den kleinen Gelmer-Markt fortführen und so die wohnortnahe Versorgung der Gelmeraner sicherstellen. Im Januar 2019 wurde der Markt auf immerhin 270 m² Verkaufsfläche erweitert und die Fläche damit mehr als verdoppelt.

Neue Handelsentwicklungen

Der Hamannplatz in **Coerde** soll zu einem attraktiven Stadtteilzentrum umgebaut werden. Die Planung sieht die Erweiterung von Edeka auf 2.200 m² und Aldi auf 1.250 m² sowie die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes mit 750 m² Verkaufsfläche vor. Das bestehende räumliche Konzept mit der strikten Trennung von Aufenthalts- und Parkplatzflächen und einer autofreien Mitte, für die sich die Bürgerinitiative Hamannplatz stark gemacht hatte, bleibt bestehen. Im Westen von Coerde ist zudem die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit 1.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Er wird die Nahversorgung für den Stadtteil mit gut 11.000 Einwohnern abrunden. Auf der rund 1,5 Hektar großen Fläche im Bereich Kiesekampweg/Holtmannweg soll zudem ein neues Quartier mit rund 170 Wohneinheiten und einer Kindertageseinrichtung entstehen.

Auch im Nordosten von Münster entsteht inmitten von **Handorf** ein moderner Lebensmittelmarkt. Der Komplex rund um den Wersehof und den bisherigen Supermarkt an der Dorbaumstraße wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Die Baumaßnahmen werden voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2020 abgeschlossen sein. Dem bisherigen und zugleich zukünftigen Betreiber Rotthowe wird dann mit 1.300 m² eineinhalb Mal so viel Ver-

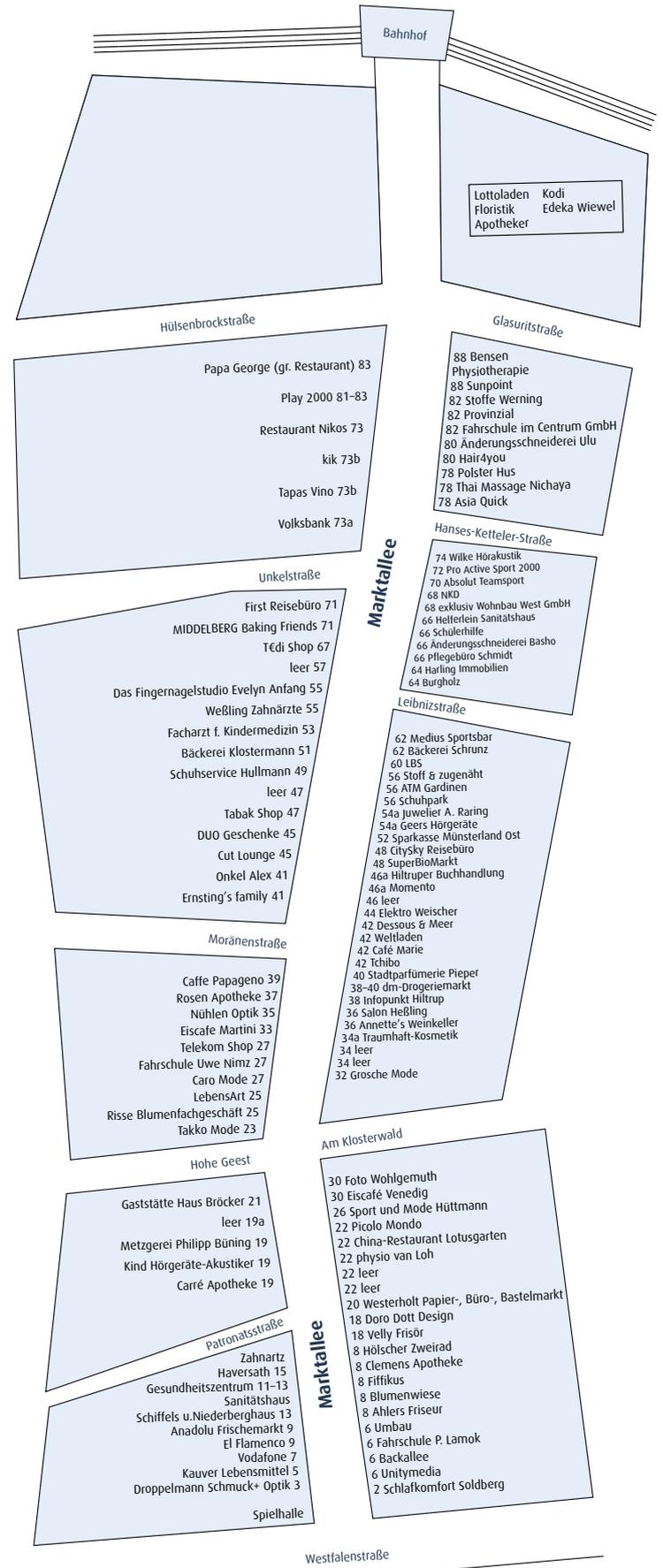


kaufsfäche wie bislang zur Verfügung stehen. Das Handorfer Stadtteilzentrum behält durch den Neubau den wichtigsten Frequenzbringer und sichert zusammen mit einem weiteren Edeka- und einem Lidl-Markt auch zukünftig die Nahversorgung für die zirka 8.000 Handorfer.

Mit der Entwicklung der ehemaligen York-Kaserne, einer rund 50 Hektar großen Konversionsfläche, wird die Einwohnerzahl Gremmendorfs von derzeit zirka 12.000 kräftig wachsen. Neben den geplanten ca. 1.800 neuen Wohneinheiten wird auf dem Areal ein neues Versorgungszentrum mit einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Lebensmittel-discounter, einem Drogeriemarkt sowie weiteren kleineren Handelsflächen entwickelt. Insgesamt werden zirka 4.000 m² Verkaufsfläche neu hinzukommen. Das Stadtteilzentrum von **Gremmendorf** wird zukünftig beidseitig des Albersloher Wegs liegen. Entwickelt wird das neue Quartier durch die städtische Gesellschaft KonvOY, die Ende 2019 qualifizierte Vergabeverfahren für Teilquartiere und Baufelder der York-Kaserne durchführen wird.

An der Von-Esmarch-Straße gegenüber der Mensa 2 wird ein weiterer neuer Handelsstandort entstehen. Durch die Entwicklung dieses Areals, auf dem sich früher die Wartburgschule befand, wird die bestehende Nahversorgungslücke für den Stadtteil **Sentrup** geschlossen. Den Zuschlag bei der Ausschreibung dieses städtischen Grundstücks hat das Unternehmen Lidl erhalten, das als Investor und zukünftiger Betreiber eines ca. 1.000 m² großen Lebensmittelmarkts auftritt. Zusätzlich werden auf dem Areal auch Wohneinheiten sowie eine Kindertageseinrichtung und Büroräumlichkeiten realisiert. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2021 geplant.

In **Hiltrup** gab es in den zurückliegenden Jahren mehrere größere Handelsprojekte entlang der Marktallee. Die bedeutendste war sicherlich die Neuentwicklung des Bahnhofareals, auf dem sich unter anderem ein zirka 1.900 m² großer Lebensmittelmarkt von Edeka Wiewel angesiedelt hat. In den nächsten Jahren wird in Hiltrup die Entwicklung der Fläche der ehemaligen Gärtnerei Eschweiler an der Westfalenstraße eine weitere Handelsentwicklung mit sich bringen. Das städtische Wohnungsbauunternehmen Wohn- und Stadtbau realisiert hier ein Neubaugebiet mit zirka 180 Wohneinheiten. Der vorhandene Lebensmitteldiscountmarkt von Lidl wird im Zuge dessen in einen Neubau verlagert und auf 1.400 m² Verkaufsfläche erweitert.



Marktallee

		Innenstadt gesamt*
Filialisierungsgrad		33 %
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	50 %
	Gastronomie	15 %
	Dienstleistungen	35 %
Verkaufsfläche	gesamt	9.563 m ²
	textil	2.955 m ²
Einzelhandel	gesamt	51
	Anzahl Geschäfte textil	12
Frequenzen	Passanten	594 Personen/h
	Kfz	8.300/24h
Mietpreisniveau		10-17 €/m ²

Quelle: Eigene Erhebung; Kfz-Frequenzen: Amt für Mobilität und Tiefbau

Lagequalitäten

Im Handelsimmobilienreport werden Lageklassifikationen verwendet. Sie werden in Abhängigkeit von den Parametern der Passantenfrequenz, dem Mieterbesatz, dem Vorhandensein von Magnetmietern sowie der Qualität der Straßenfronten und Gebäudesubstanzen gebildet:

Top 1a-Lage: Standort mit höchster Lagequalität und höchsten Passantenfrequenzen. Der Standort verfügt über hochwertige Gebäudesubstanzen und Straßenfronten. Der Mieterbesatz ist sehr gefragt und ansprechend. Magnetmieter sorgen für ein besonders hohes Kundenaufkommen.

1a-Lage: Standort mit höherer Lagequalität und hohen Passantenfrequenzen. Gebäudesubstanzen und Straßenfronten sind hochwertig. Der Mieterbesatz ist gefragt und ansprechend. Magnetmieter sorgen für ein hohes Kundenaufkommen.

1b-Lage: Standort mit mittlerer Lagequalität und Passantenfrequenzen. Der Standort ist an eine ranghöhere Lage angeschlossen. Gebäudesubstanzen und Straßenfronten sind mit vereinzelt Abzügen relativ hochwertig. Der Mieterbesatz ist ansprechend. Gegebenenfalls sorgt ein Magnetmieter für ein erhöhtes Kundenaufkommen.

B-Lage: Standort mit geringerer Lagequalität und Passantenfrequenzen. Die Straßenfront kann Lücken aufweisen. Der Mieterbesatz übt eine eingeschränkte Anziehungskraft auf Kunden aus.

C-Lage: Nebenlagen, die sich abseits der ranghöheren Lagen befinden. Lagequalität und Passantenfrequenzen sind niedrig. Die Straßenfront ist nicht geschlossen und kann qualitative Mängel aufweisen. Der Mieterbesatz sorgt lediglich für ein lokal begrenztes und niedriges Kundenaufkommen.

Mieten

Die aufgeführten Mietpreise (Nettokaltmieten je Quadratmeter pro Monat) dienen als Orientierungshilfe. In Abhängigkeit der individuellen Gegebenheiten des Ladenlokals wie Zuschnitt, Geschossigkeit, Schaufensterfront, Stufen, Säulen etc. sowie der kleinräumigen Lage können die Mieten höher oder niedriger ausfallen.

Passantenfrequenz

Im Auftrag der Wirtschaftsförderung Münster GmbH führt das Institut für Geographie der Universität Münster seit dem Jahr 2008 Passantenfrequenzzählungen durch. Die Ergebnisse der aktuellen Erhebung 2019 sowie die Vergleichszahlen der zurückliegenden Jahre finden Sie unter www.wfm-muenster.de/wp-content/uploads/Passantenfrequenzen-Münster-2019.pdf

Impressum

Herausgeberin: Wirtschaftsförderung Münster GmbH
Verantwortlich: Dr. Thomas Robbers
Text: Dr. Christina Willerding, Torben Breuker
Design/Umsetzung: www.landadesigner.de
Abbildungen: Fotografie Wattendorff, LANDA Designer,
Wirtschaftsförderung Münster GmbH, www.frank-springer.de



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:



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

Filialisierungsgrad

Der Filialisierungsgrad beschreibt den prozentualen Anteil der Filialisten im Verhältnis zur Gesamtheit aller Einzelhändler vor Ort. Als Filialist gilt dabei jedes Unternehmen mit mehr als zwei Niederlassungen. Demnach zeigt der Filialisierungsgrad den Fortschritt der Verdrängung von inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften durch Filialisten an.

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.

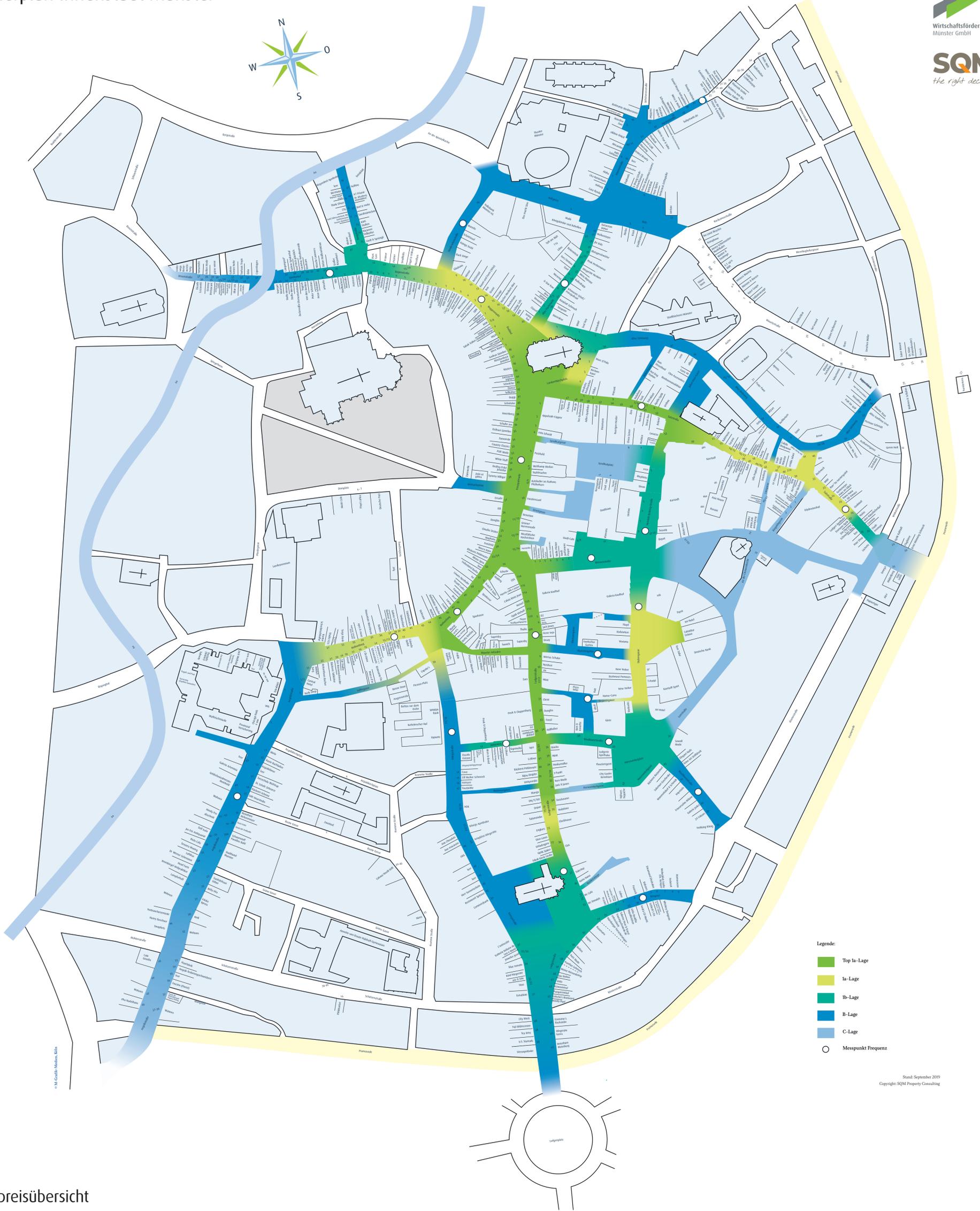
Das Einzelhandelsinformationssystem befindet sich unter www.stadt-muenster.de/stadtplanung/einzelhandelsinformationssystem.html

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster

Das aktuelle Konzept baut auf den Zielorientierungen und Regelungen der ersten Fortschreibung aus dem Jahr 2009 und auf dem Einzelhandelskonzept 2004 auf und entwickelt diese weiter. Es steckt den Rahmen für das städtische Handeln im Hinblick auf eine aktive Standortentwicklung und die Beurteilung von Vorhaben ab. Standortbereiche und Flächenpotentiale 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 unter www.stadt-muenster.de/stadtplanung/fortschreibung-des-einzelhandels-und-zentrenkonzepts.html

www.wfm-muenster.de
www.sqm.de



- Legende:
- Top Ia-Lage
 - Ia-Lage
 - Ib-Lage
 - B-Lage
 - C-Lage
 - Messpunkt Frequenz

Stand: September 2019
Copyright: SQM Property Consulting

Mietpreisübersicht

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

m ² / Lagequalität	Top Ia-Lage	Ia-Lage	Ib-Lage	B-Lage	C-Lage
50-150	120-150	80-120	60-80	30-50	20-40
150-300	80-120	60-80	30-60	25-40	20-30
300-500	60-80	50-60	40-50	20-30	15-20
500-1.000	40-60	40-55	20-40	15-25	10-15
1.000-2.500	20-40	20-40	15-30	10-15	8-11

erstellt durch SQM Property Consulting, 31.08.2019
* Übersicht bezieht sich auf: Ludgerstraße, Hiltweg, Marienengasse, Klimentenstraße, Windhorststraße (bis Stubengasse), Verspoot

EH-Mieten Hanse Carré / Stubengasse, Münster in € / m² / Monat

m ² / Lagequalität	Ia-Lage	Ib-Lage	B-Lage	C-Lage
50-150	40-70	30-45	20-30	15-20
150-300	30-50	20-35	15-25	10-15
300-500	25-40	15-25	10-20	8-10
500-1.000	20-35	12-20	8-15	5-9
1.000-2.500	15-25	n.v.	n.v.	n.v.

erstellt durch SQM Property Consulting, 31.08.2019 n.v. = nicht vorhanden
* Übersicht bezieht sich auf: Stubengasse, Klimentengasse, Begengasse, Windhorststraße (Stubengasse bis Klimentenstraße), Loerstraße

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

m ² / Lagequalität	Ia-Lage	Ib-Lage	B-Lage	C-Lage
50-150	40-60	30-50	30-40	18-25
150-300	25-50	20-30	20-30	15-20
300-500	20-30	15-20	15-20	12-18
500-1.000	12-20	10-15	10-15	n.v.
1.000-2.500	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.

erstellt durch SQM Property Consulting, 31.08.2019 n.v. = nicht vorhanden
* Übersicht bezieht sich auf: Roggenmarkt, Bogenstraße, Beggrafen, Spierhof

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

m ² / Lagequalität	Top Ia-Lage	Ia-Lage	Ib-Lage	B-Lage	C-Lage
50-150	90-120	75-90	60-80	40-50	20-35
150-300	70-90	50-75	40-60	25-30	18-30
300-500	50-70	40-50	30-40	20-25	15-20
500-1.000	25-50	25-40	20-40	15-20	Des. IB
1.000-2.500	15-25	15-25	12-20	10-15	8-12

erstellt durch SQM Property Consulting, 31.08.2019
* Übersicht bezieht sich auf: Salernstraße, Reibengasse, Julius-Voss-Gasse, Leengasse, Ringelgasse, Alter Fischmarkt

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

m ² / Lagequalität	Top Ia-Lage	Ia-Lage	Ib-Lage	B-Lage	C-Lage
50-150	150-170	90-120	70-90	40-50	35-45
150-300	100-130	70-90	50-70	30-40	30-35
300-500	80-100	50-70	40-50	30-35	20-30
500-1.000	50-80	30-50	25-40	20-30	15-20
1.000-2.500	30-50	25-40	20-30	15-20	12-15

erstellt durch SQM Property Consulting, 31.08.2019
* Übersicht bezieht sich auf: Prinzipalmarkt, Syndikatgasse, Drabbel, Michaelplatz

EH-Mieten Alter Fischmarkt, Münster in € / m² / Monat

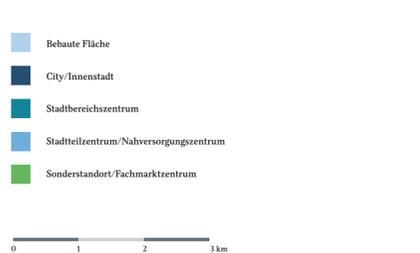
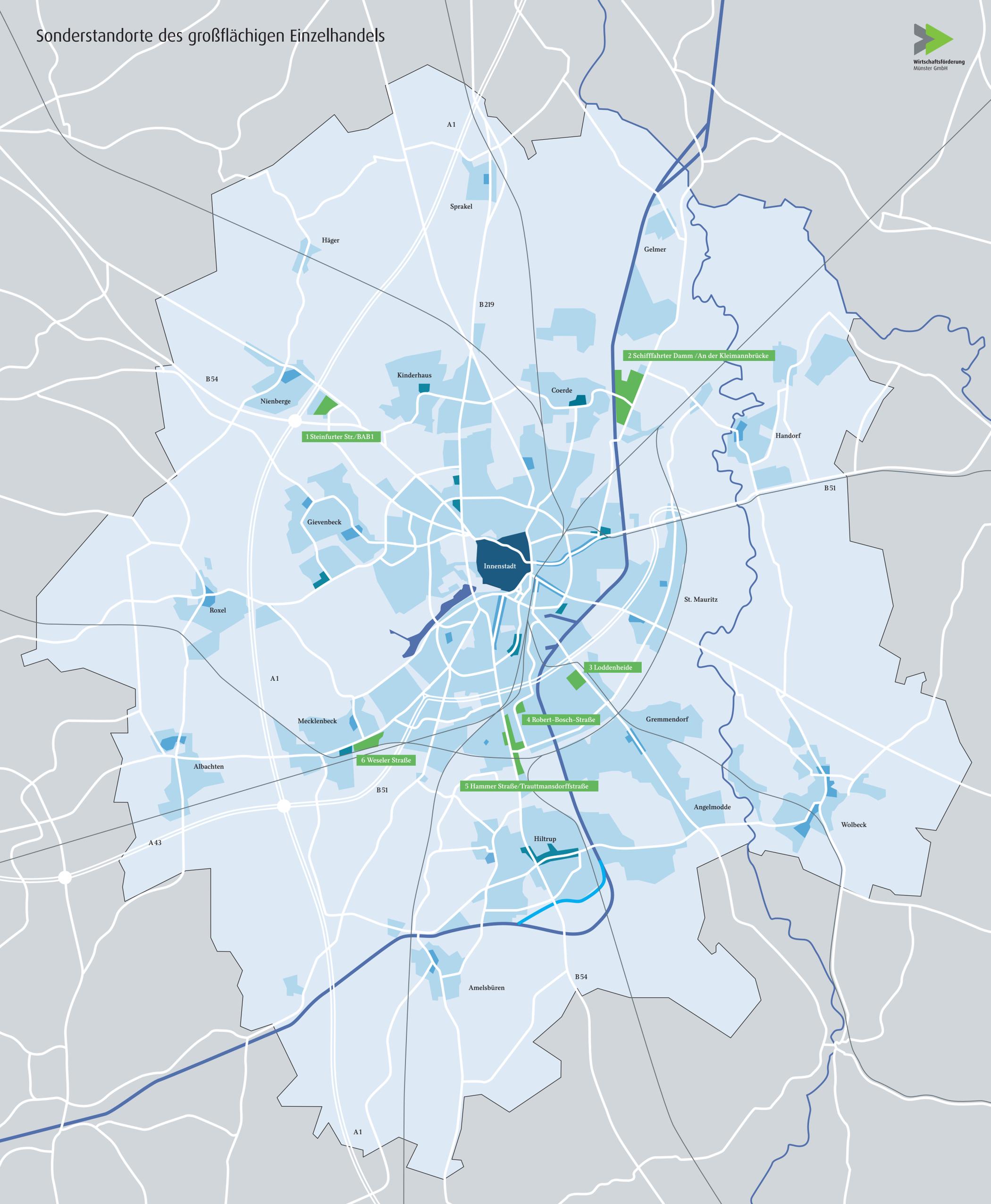
m ² / Lagequalität	Ia-Lage	B-Lage
50-150	40-60	20-30
150-300	25-40	15-20
300-500	20-30	10-15
500-1.000	15-20	8-12
1.000-2.500	10-18	n.v.

erstellt durch SQM Property Consulting, 31.08.2019
* Übersicht bezieht sich auf: Alter Fischmarkt, Hünnerstraße

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

m ² / Lagequalität	Top Ia-Lage	Ia-Lage	Ib-Lage	B-Lage	C-Lage
50-150	70-100	70-90	50-70	30-40	20-30
150-300	50-70	45-70	40-50	20-30	15-20
300-500	40-50	30-45	30-40	15-25	10-20
500-1.000	30-40	20-30	n.v.	n.v.	n.v.
1.000-2.500	15-30	12-20	n.v.	n.v.	n.v.

erstellt durch SQM Property Consulting, 31.08.2019 n.v. = nicht vorhanden
* Übersicht bezieht sich auf: Rothenburg, Lättingen, Aggidstraße, Knapptstraße



Sonderstandorte	Kfz-Frequenz*	Gesamtverkaufsfäche	Magnet-Anbieter
	Kfz/24h	in m ² (ca.)	(Verkaufsfläche in m ² , ca.)
1. Steinfurter Straße/BAB 1	10.000	52.900	Einrichtungshaus Höffner (44.000)
2. Schiffahrter Damm/An der Kleimannbrücke	13.200	30.300	Hornbach Bau- und Gartenmarkt (10.000)
3. Loddenheide	26.500	27.500	Blumen Risse (7.000) Marktkauf (11.900) Helweg Baumarkt (7.500)
4. Robert-Bosch-Straße	12.200	10.400	Kalle Zoo (2.600) Media Markt (3.400)
5. Hammer Straße/Trauttmansdorffstraße	28.100	15.500	toom Baumarkt (6.500)
6. Weseler Straße	15.100	8.400	Poco Einrichtungsmarkt (5.500)

*Verkehrszählungen 01/2017, Ann für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Kartengrundlage: Ann für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung