



Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

Handelsimmobilienreport 2023/2024



Münster Lagen und Frequenzen



Der Einzelhandels- standort **Münster**

Münster ist eine wachsende, facettenreiche Stadt, die zu den Top-Einkaufsdestinationen in Deutschland gehört. Ein attraktives Shoppingangebot, abwechslungsreiche Gastronomie und zahlreiche Kultureinrichtungen führen zu einer hohen Anziehungskraft. Dies ist Basis für die Zukunftsfähigkeit des Standortes. Aber auch Münster steht vor Herausforderungen, die die Stadt bewältigen muss.

Beliebte Einkaufsdestination

Münster gehört zu den beliebtesten Einkaufsstädten in Deutschland. Die Innenstadt zeichnet sich durch ein attraktives Shoppingangebot, abwechslungsreiche Gastronomie und erstklassige Kultureinrichtungen aus. Diese vielfältige Mischung kombiniert mit einer individuellen Architektur und einem Netz guter Lauflagen macht die Stärken des Standortes aus. Die krisenhaften letzten Jahre haben im Gegensatz zu vielen anderen Städten daher nicht zu einem strukturellen Leerstand geführt. Münster bleibt für Handel und Gastronomie sowie Investoren ein immer noch gefragter Standort. Die Zeiten der Neubauprojekte und der steigenden Mieten sind allerdings vorbei.

Wachsende Stadt und starke Kaufkraft

Die demographischen und sozioökonomischen Eckdaten sowie die Kaufkraft-Kennzahlen sind, wie vor der Corona-Zeit, gutes Fundament für eine stabile Entwicklung. Münster hat ca. 319.000 Einwohnern, wobei bis zum Jahr 2030 ein Wachstum auf ca. 335.000 Menschen prognostiziert wird. Prägend für das Stadtbild sind auch die ca. 66.000 Studierenden. Damit präsentiert sich die Stadt jung, dynamisch und urban. Die aktuellen Kennziffern untermauern darüber hinaus die wirtschaftliche Kraft der Stadt, die für Händler und Investoren sehr gute Bedingungen bieten. Die Einzelhandelskaufkraft beträgt 2,1 Mrd. Euro und damit 6.630 Euro pro Person. Der entsprechende Indexwert von 101,5 ist überdurchschnittlich hoch. Der Einzelhandelsumsatz erreicht 2 Mrd. Euro (6.245 Euro pro Einwohner). Die Einzelhandelszentralität des Oberzentrums liegt mit 118,9 auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau.

Demographische und sozioökonomische Eckdaten

Einwohner	319.441
Bevölkerungsentwicklung bis 2030	334.700
Haushalte	175.813
Anzahl Studierende	66.331
SVP Beschäftigte	184.550
SVP Beschäftigte im Handel und Gastgewerbe	30.796
Pendlersaldo	+63.661
Arbeitslosenquote	4,4 %
Tagestouristen (inkl. Geschäftsreisende in 2018)	19,5 Mio.
Übernachtungsgäste (in 2018)	792.219

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

Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Ein verlässlicher Rahmen für Händler und Investoren ist zudem das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster. Es stellt die rechtssichere und strategische Grundlage 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. Eine Aktualisierung des Konzeptes ist geplant.

Wandel als Chance

Münster ist aufgrund seiner alten Stärken insgesamt robust durch die Corona-Krise gekommen. Doch nun gilt es die neuen Herausforderungen, wie veränderte Ansprüche an den Erlebnisraum Innenstadt, die Forderungen nach Nachhaltigkeit bzw. Klimaanpassung oder auch steigende Unsicherheiten durch geopolitische Krisen, zu meistern. Viele Akteure ziehen hier an einem Strang und begreifen den Wandel als Chance.

Kaufkraft-Kennzahlen

Kaufkraft (gesamt)	7,9 Mrd. €
Kaufkraft (gesamt) pro Einwohner	25.107 €
Kaufkraft (gesamt) pro Einwohner Index	101,2
Einzelhandelskaufkraft	2,1 Mrd. €
Einzelhandelskaufkraft pro Einwohner	6.630 €
Einzelhandelskaufkraft pro Einwohner Index	101,5
Einzelhandelsumsatz	2,0 Mrd. €
Einzelhandelsumsatz pro Einwohner	6.245 €
Einzelhandelsumsatz Index	120,7
Einzelhandelszentralität	118,9

Quelle: GfK GeoMarketing GmbH

Die Innenstadt

Münster ist eine Shoppingmetropole mit Atmosphäre. Die Altstadt präsentiert sich mit ihren historischen Bauwerken und moderner Architektur als lebendiges Zentrum. Ein Netz individueller Einkaufsstraßen präsentieren Angebotsvielfalt und Aufenthaltsqualität. Neben dieser Konstanz ist aber auch in Münsters Innenstadt ein Transformationsprozess sichtbar.

Veränderungen im Besatz

Die Innenstadt befindet sich in einem Wandel. Veränderungen im Handelsbesatz der Geschäfte, aber auch einige Geschäftsaufgaben sind in Münsters Stadtzentrum sichtbar. So erobert Gastronomie die Handelslagen und mehrgeschossige Belegungen durch Handelskonzepte sind auf dem Rückzug. Der Anteil des Mode- und Schuheinzelhandels in der Innenstadt geht aufgrund des weiterwachsenen Onlinehandels zurück. Flächen werden aufgegeben oder verkleinert. Lebensmittel- und Drogeriemarktketten hingegen expandieren in den A-Lagen bzw. suchen hier nach Flächen. Die Fluktuationsquote beträgt mit Blick auf die letzten zwei Jahre 11,5 Prozent. Im Gegensatz zu vielen anderen Einkaufsstädten ist Münster aber weiterhin eine „gesunde“ Handelsstadt – es existiert kein struktureller Leerstand. Die Leerstandsquote liegt bei 4,8 Prozent. Freie Flächen werden nachvermietet; im Gegensatz zu den Jahren vor Corona, ist aber der Vermietungsprozess langwieriger geworden. Es gibt auch weiterhin Einzelhandelsunternehmen, die auf der Suche nach einem Ladenlokal in Münster sind.

Beide Galeria-Häuser bleiben

Die Entwicklung der Galeria-Häuser in den deutschen Innenstädten hat auch in Münster für Unruhe gesorgt. Als kleine Sensation kann das Ergebnis bezeichnet werden: beide Galeria Warenhäuser in sehr guter Lage und in unmittelbarer Nähe bleiben bestehen. Dies ist ein bemerkenswertes Zeichen, welches die Attraktivität und Stärke des Handelsstandortes Münsters unterstreicht.

Nachgebende Mieten und stabile Frequenzen

Bei den Neuvermietungen und auch bei bestehenden Verträgen, die nachverhandelt werden, zeigt sich weiterhin der Trend der nachgebenden Mieten. Alle Beteiligten im Einzelhandel sind aber bestrebt, Mieter zu halten. Eigentümerinnen und Eigentümer sind sich ihrer Verantwortung für die Innenstadt bewusst. Insgesamt kann man festhalten, dass sich die Mieten nochmals leicht reduziert haben. Ausgenommen hiervon sind die Rothenburg und die Stubengasse. In den 1b- bis C-Lagen blieben die Mieten überwiegend stabil. Die Passantenfrequenzen haben mittlerweile das Vor-Corona-Niveau erreicht. Die Anziehungskraft Münsters für Besucherinnen und Besucher ist weiterhin hoch.

Innenstadt

		Innenstadt gesamt*	
Filialisierungsgrad			57 %
	Einzelhandel		59 %
Nutzungsstruktur	Gastronomie		20 %
	Dienstleistungen		17 %
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	153.400 m ²
		textil	79.069 m ²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	414
		textil	172

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





Neue Impulse für die Stadt

Eine weitere Stärke Münsters ist, dass viele Akteure hier an einem Strang ziehen und Verantwortung für die Qualität des Handelsstandortes übernehmen. Münster Marketing, die Wirtschaftsförderung Münster und die Initiative Starke Innenstadt (ISI), ein Bündnis aus Händlern, Dienstleistern, Gastronomiebetreibern und Immobilieneigentümern, unterstützen beispielsweise durch einen Zentrenfonds Anbieter von innovativen Konzepten beim Markteintritt. So wurde beispielsweise der Pop-up-Store „Münster Manufakturen“, der neben einer digitalen Plattform mit Online-Shop Produkte von heimischen Manufakturen in einem Ladenlokal im Kiepenkerl-Viertel anbietet und Veranstaltungen durchführt, unterstützt. Zudem zieren zahlreiche Stadtbäume, z.B. in der Königsstraße, das Bild. Die Stadt soll grüner und damit auch klimafreundlicher werden.

Innenstadt ist mehr

In der Innenstadt Münsters soll nach den Plänen der Stadt zukünftig vieles zusammenkommen: ein lebendiger, inklusiver, bunter Alltags-, Wohn- und Arbeitsort für alle Menschen, urbanes Leben auf den Plätzen, Ruhezeiten, zugängliche Aa-Bereiche, neue erfolgreiche und innovative Formen des Einzelhandels und der Wirtschaft, nicht-kommerzielle und soziale sowie vielfältige Kultur- und Bildungsangebote. Mit dieser Innenstadt sollen sich die in Münster lebenden Menschen identifizieren und gleichzeitig soll sie auch attraktiver Anziehungspunkt und ansprechender Aufenthaltsort für Besucherinnen und Besucher sein. Grundlage ist das Zukunftskonzept INSEK Münster 2030. Es stellt den Orientierungsrahmen für die Entwicklung der wachsenden Stadt Münster im nächsten Jahrzehnt dar.



Der Prinzipalmarkt Münster

Der Prinzipalmarkt gehört mit seiner unverwechselbaren Kulisse zu den beliebtesten Einzelhandelslagen Deutschlands. Zahlreiche inhabergeführte Geschäfte präsentieren in dieser Top 1a-Lage ein hochwertiges Angebot. Nach langer Zeit der Konstanz gab es in den letzten Jahren auch einige Mieterwechsel. Die Nachvermietung ist auch am Prinzipalmarkt mittlerweile kein Selbstläufer mehr.



Prinzipalmarkt Münster

Hochwertige Niveaulage mit Strahlkraft

Der Prinzipalmarkt gehört mit seiner unverwechselbaren Kulisse und dem besonderen Flair zu den beliebtesten Einzelhandelslagen in Deutschland. Die Giebelhäuser und ihre Arkadengänge schaffen eine einzigartige Shoppingatmosphäre. In dieser hochwertigen Lage hat es in den Jahren 2022/23 einige Mieterwechsel gegeben. Das Ladenlokal Prinzipalmarkt 42 wurde mit dem P42 - Urban Club zwischengenutzt. Eine dauerhafte Nachvermietung steht nun an (Copenhagen Studios). Gut etabliert hat sich das Traditionshaus Kösters Wohnkultur nach einem Umzug innerhalb des Prinzipalmarktes. Das Handelsunternehmen wurde 2023 als Store of the Year ausgezeichnet. Am Altstandort von Kösters eröffnet das auf Nachhaltigkeit und Qualität setzende Bäckereikonzept „Zeit für Brot“ - ein weiterer Anziehungspunkt für den Prinzipalmarkt.

Stadthaustrum als gastronomischer Anziehungspunkt

Der denkmalgeschützte Stadthaustrum in Top-Lage wurde saniert. Künftig wird hier eine Gastronomie einziehen. Eine besondere Aufwertung erhält dieser Bereich durch die geplante Außengastronomie.

Domplatz mit mehr Aufenthaltsqualität

Der Domplatz ist durch Münsters vielfältigen Wochenmarkt über die Stadtgrenzen bekannt. Außerhalb der Marktzeiten wird der zentrale Platz jedoch kaum genutzt. Zukünftig soll die Verknüpfung zu den angrenzenden Altstadtquartieren verstärkt werden. Zudem wird der Platz von parkenden Autos freigehalten und es werden vielfältige Aufenthaltsqualitäten und -angebote geschaffen. Aktuell laden bereits Sitzmöbel zum konsumfreien Verweilen ein. Weiterhin präsentiert sich an der angrenzenden Pferddegasse eine Museumsmeile, die einen Höhepunkt durch die Eröffnung des Geomuseums im Jahr 2023 erlebt.



Profil Prinzipalmarkt

- Top 1a-Lage
- sehr gute Passantenfrequenz über die gesamte Einkaufsstraße
- hohes Mietpreisniveau
- hoher überregionaler Bekanntheitsgrad (Giebelhäuser mit ihren Arkadengängen)
- Magnetbetriebe: AppelrathCüpper, Petzhold, Schuhhaus Zumnorde, Modehaus Schnitzler
- guter Mix aus Groß- und Kleinflächen
- sehr hochwertige Angebote (überwiegend Bekleidungseinzelhandel, zahlreiche Juweliers)
- geringer Filialisierungsgrad für eine Top 1a-Lage (inhabergeführter Einzelhandel jedoch rückläufig)
- ÖPNV-Anschluss, Parkhäuser in der näheren Umgebung
- vielfältige fußläufige Verbindungen zu weiteren Handelslagen
- Historisches Rathaus als touristischer Anziehungspunkt

Prinzipalmarkt		Prinzipalmarkt	Drubbel
Lagequalität		Top 1a-Lage	1a-Lage
Filialisierungsgrad		64 %	43 %
Passantenfrequenz		4.371	-
Mietpreisniveau (50 - 150 m ²)		90 - 120 EUR	70 - 90 EUR
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	87 %	64 %
	Gastronomie	8 %	36 %
	Dienstleistungen	3 %	0 %
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	17.899 m ²
		textil	16.119 m ²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	33
		textil	21
		786 m ²	72 m ²
		7	1



Ludgeristraße

Die Ludgeristraße ist eine stark besuchte Einkaufsstraße mit konsumigem Angebot. Filialisten prägen das Bild der großzügigen Fußgängerzone. Flächen werden in dieser Auflage immer noch gesucht, allerdings nicht mehr über mehrere Geschosse.

Hochfrequenzlage mit bekannten Anbietern

Der Mieterbesatz in der Ludgeristraße ist von bekannten großflächigen Anbietern, wie Galeria Karstadt Kaufhof, Peek & Cloppenburg oder C&A, geprägt. An dieser Top-Lage befindet sich zudem das Shoppingcenter Münster Arkaden, welches ein Bindeglied und Frequenzmotor zwischen Ludgeristraße, Rothenburg und der Königsstraße ist. Die Shoppingmeile hat mit 4.578 Besuchern pro Stunde 2023 wieder den innerstädtischen Spitzenwert belegt.

Quartier mit Gastronomie und individuellen Konzepten

Im hinteren Teil der Ludgeristraße, im Anschluss an die Fußgängerzone, sowie an den sich anschließenden Straßen Verspoel und Königsstraße, haben sich zahlreiche individuelle Konzepte etabliert. Die Mieten sind moderater, so dass hier Chancen für Gründer und nicht filialisierte Konzepte bestehen. Zudem ist das Quartier durch zahlreiche gastronomische Angebote geprägt. Neuster Zugang in der Königsstraße ist das Bowl-Konzept YaYa.

Shoppingpause für Familien

An der Hochfrequenzlage liegt an der Ludgerikirche ein bisher unentdeckter Ort, der 2023 zu einem entspannten Treffpunkt entwickelt wurde. In dem sogenannten LudgeriGarten stehen Stadtbäume, Sitzgelegenheiten und ein Sandkasten. Der Platz lädt somit auch junge Familien mit Kindern zum Verweilen ein.

Entwicklungspotential im Viertel

Langfristig ist die Entwicklung des gesamten Ludgeriquartiers einschließlich Verspoel und Harsewinkelplatz geplant. Die Verknüpfung der Straßen steht dabei im Mittelpunkt. Zudem soll der Bereich am Ludgeriplatz und auch die Neustrukturierung der Königsstraße den Altstadtzugang attraktivieren.



Profil Ludgeristraße

- Top 1a-Lage bis 1a-Lage (1b-Lage außerhalb der Fußgängerzone)
- sehr gute Passantenfrequenz
- hohes Mietpreisniveau
- vorrangig große bis sehr große Verkaufsflächen
- hoher Filialisierungsgrad (individuelle Konzepte im hinteren Bereich außerhalb der Fußgängerzone mit Mix aus Handel und Gastronomie)
- Magnetbetrieb: Galeria Karstadt Kaufhof, Peek & Cloppenburg, C&A
- Shoppingcenter Münster Arkaden
- Parkmöglichkeit im Shoppingcenter und Parkhaus Engelschanze

Ludgeristraße

	Ludgeristraße nördl. Abschnitt (Prinzipalmarkt bis Windthorst- straße)*	Ludgeristraße mittl. Abschnitt (Windthorst- straße bis Verspoel)	Ludgeristraße südl. Abschnitt (Verspoel bis Königsstr.)	Klemensstraße und Heinrich- Brünning-str. **	Hötteweg und Windthorststr., nördl. Abschnitt (Ludgeristr. bis Stubengasse) ***	Verspoel		
Lagequalität	Top 1a-Lage	1a- bis 1b-Lage	1b-Lage	1a- bis 1b-Lage	1b-Lage	B-Lage		
Filialisierungsgrad	93 %	85 %	27 %	63	33 %	13 %		
Passantenfrequenz	4.578	3.300	-	1.995	942 (Höttew.) / 1.299 (Windthorststr.)	810		
Mietpreisniveau (50-150 m ²)	100 - 130 EUR	60 - 90 EUR	60 - 80 EUR	60 - 80 EUR	60 - 80 EUR	30 - 40 EUR		
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	70 %	89 %	46 %	44 %	37,5 %	50 %	
	Gastronomie	9 %	7 %	17 %	22 %	37,5 %	25 %	
	Dienstleistungen	21 %	3 %	25 %	11 %	25 %	25 %	
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	42.927 m ²	13.104 m ²	2.157 m ²	399 m ²	165 m ²	850 m ²
		textil	16.884 m ²	11.894 m ²	585 m ²	184 m ²	40 m ²	280 m ²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	46	26	11	8	3	8

* inkl. Münster Arkaden

** inkl. Syndikatgasse & -platz

*** inkl. Harsewinkelgasse

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 und ist entsprechend stark frequentiert. Bei nationalen und auch internationalen Filialisten ist die Einkaufsmeile ein gefragter Standort.

Neue Mieter mit trendigen Konzepten

Die Rothenburg ist eine lebendige Konsum- und Niveaulage mit zahlreichen Trendlabels und individuellen Konzepten. Die Straße hat sich über viele Jahre hin sehr positiv entwickelt. Die Shoppingmeile ist ein gefragter Standort und verfügbare Flächen werden in der Regel zügig nachvermietet, wie durch das Kindermodengeschäft leevje oder den Concept Store Lable Kitchen.

Umzug zum Top-Standort

Der Weggang des Outdooranbieters Mountain Warehouse brachte für die Rothenburg jedoch zwischenzeitlich einen Leerstand, der nun nach einem größeren Umbau beendet werden konnte. Neuer Mieter ist der Gravis-Store, der sich durch den Umzug von der Salzstraße zur Rothenburg vergrößern konnte und sich nun in einer noch besseren Lage befindet.

Aufwertung der Aegidiistraße

Von der Attraktivität der Rothenburg profitiert auch die Aegidiistraße, die im vorderen Bereich durch den Aegidiimarkt dominiert wird. 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. Neuer Mieter in einer großen Gastrofläche im hinteren Bereich ist SpecOps, welches durch sein vielfältiges Angebot junge Leute anzieht. Für die Aegidiistraße sind zudem weitere bauliche Maßnahmen geplant. In der Planung ist die Neustrukturierung der Straße als Altstadtzugang mit optimierter Anbindung an den Aasee.

Profil Rothenburg

- Top 1a-Lage bis 1a-Lage
- Sehr gute Passantenfrequenz
- hohes Mietpreisniveau
- vorrangig kleine bis mittelgroße Verkaufsflächen
- guter Angebotsmix mit dem Schwerpunkt Oberbekleidung und Optiker
- Münster Arkaden
- gute Anbindung zu weiteren Handelslagen
- mehrere Parkhäuser in der Umgebung (Königsstraße und Aegidiimarkt)
- kulturelles Angebot: LWL-Museum für Kunst und Kultur, Picasso-Museum



Rothenburg		Rothenburg*	Königsstraße**	Aegidiistraße***	
Lagequalität		Top 1a-Lage	B-Lage	B-Lage	
Filialisierungsgrad		61 %	58 %	36 %	
Passantenfrequenz		2.556	2.055	444	
Mietpreisniveau (50 - 150 m ²)		70 - 95 EUR	30 - 50 EUR	30 - 50 EUR	
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	78 %	43 %	35 %	
	Gastronomie	11 %	36 %	18 %	
	Dienstleistungen	9 %	22 %	39 %	
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	3.910 m ²	3.363 m ²	3.108 m ²
		textil	1.654 m ²	2.438 m ²	230 m ²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	36	12	22
		textil	15	4	1

* inkl. Lütke Gasse

** inkl. Pablo-Picasso-Straße, Marievengasse

*** inkl. Aegidiimarkt

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.

Strukturelle Veränderungen in der Einkaufsstraße

Die Salzstraße gehört mit ihrem konsumigen Angebot zu Münsters A-Lagen und ist eine Shoppingmeile im stetigen Wandel. In den letzten Jahren haben sich hier verstärkt gastronomische Angebote etabliert, die ein junges Publikum anziehen, wie Five Guys, Frittenwerk oder Hans im Glück. Einzelne Handelsunternehmen haben sich zurückgezogen, wie Görtz 17, oder sind in eine noch bessere Lage gezogen, wie der Gravis-Store.

Zwei Galeria-Häuser in direkter Nachbarschaft

Eine Konstante in der Salzstraße ist das Warenhaus Galeria (Karstadt). Es wird, wie das in unmittelbarer Nachbarschaft liegende zweite Galeria-Haus (Kaufhof) weiterbetrieben. Eine Tatsache, die in Deutschland starke Beachtung fand. Hier zeigt sich einmal mehr die Stärke des Einzelhandelsstandortes Münster.

Stadthausanierung und Revitalisierung des Salzhoofs

Mehrere Jahre dauerte das Großprojekt Stadthausanierung. Die Stadtverwaltung präsentiert sich nun modern und mit guter Sichtbarkeit. Zudem wurden die städtischen Handels- und Gas-

tronomieflächen modernisiert und auch teilweise neu vermietet. Der Salzhof, eine Immobilie der städtischen Tochter WBI, wird aktuell revitalisiert. Die Flächenzuschnitte wurden optimiert und mit Pesto Pesto, ein Feinkost- und Gastrokonzept, sowie einem Blutplasmazentrum wurden bereits neue Mieter gefunden. Das Stadtmuseum bleibt Hauptnutzer.

Gastronomische Vielfalt im Quartier

Parallel zur Salzstraße und durch mehrere Gassen an die hoch frequentierte Lage angebunden verläuft der Alte Steinweg. Neben Systemgastronomen befinden sich zahlreiche individuelle Gastronomiebetriebe in der Straße, wie das traditionelle Alte Gasthaus Leve oder die Pension Schmidt. Anziehungspunkt ist zudem die Stadtbücherei mit einem angeschlossenen Café mit Außenterrasse. Das Ladenlokal Alter Steinweg 47 wird nach längerem Leerstand und verschiedener Zwischennutzungen nun umgebaut. Langfristig soll der Alter Steinweg umgestaltet werden. Im ersten Schritt wird der ruhende Verkehr aus der Straße genommen.

Salzstraße

Salzstraße		Salzstraße nördl. Abschnitt (Prinzipalmarkt 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		75 %	69 %	23 %	73 %	
Passantenfrequenz		2.655	1.419	-	-	
Mietpreisniveau (50-150 m ²)		75 - 100 EUR	65 - 75 EUR	50 - 60 EUR	30 - 50 EUR	
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	74 %	68 %	78 %	42 %	
	Gastronomie	22 %	22 %	6 %	46 %	
	Dienstleistungen	4 %	11 %	17 %	12 %	
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	9.144 m ²	17.647 m ²	1.405 m ²	5.972 m ²
		textil	5.204 m ²	1.115 m ²	35 m ²	2.412 m ²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	17	25	14	11
		textil	5	10	2	4

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



Profil Salzstraße

- Top 1a- bis B-Lage
- gute Passantenfrequenzen im vorderen Bereich (abnehmend hinter GALERIA Richtung Bahnhof)
- hohes Mietpreisniveau
- ausgewogener Mix aus Klein- und Großflächen
- individuelle Konzepte
- Magnetbetriebe im vorderen Bereich der Straße: GALERIA, poertgen herder, Primark
- Mix aus Handel, Dienstleistungen und Gastronomie (teilweise mit Außengastronomie) mit einer abnehmenden Vielfalt durch überproportionale Zunahme von Gastronomie
- gute verkehrliche Anbindung: Parkhaus Alter Steinweg direkt erreichbar, Nähe zum Hauptbahnhof
- kurze Wege zu Knotenpunkten und weiteren Handelslagen
- kulturelles Angebot: Stadtmuseum, Erbdrostenhof

Stubengasse

Die Stubengasse hat sich mit ihrem großzügigen Platz als beliebte Handels- und Gastronomielage etabliert. Diese gelungene Innenstadtentwicklung gewährleistet zudem eine optimale Verbindung der A-Lagen zu einem Rundlauf. Großflächige Filialisten prägen genauso wie die gastronomischen Betriebe mit großzügiger Außenfläche diese Lage.

Mehrgeschossige Handelsflächen auf dem Rückzug

2020 hat Esprit seinen Standort an der Stubengasse aufgegeben. Nach einer Zwischennutzung (Teststation) ist 2023 nach langer Umbauphase das gastronomische Konzept *bona* me eröffnet worden. Die Obergeschosse wurden ebenfalls umgenutzt. Hier wird deutlich, dass der deutschlandweite Trend von der Aufgabe von Handelsflächen in den Obergeschossen und der Umnutzung von Handels- in Gastronomieflächen auch in Münster stattfindet. Mit der Schließung des Schuhhauses Görtz ist nun wieder eine mehrgeschossige Fläche verfügbar. Es ist davon auszugehen, dass auch hier eine Flächenteilung erfolgt.

Das Bahnhofsviertel gewinnt an Attraktivität

An die Stubengasse schließen sich lebendige Straßen und Plätze an, die sich durch ein vielfältiges Angebot auszeichnen. Die Windthorststraße als Verbindungsachse zu Münsters Bahnhof ist insgesamt eine gut frequentierte abwechslungsreiche Einkaufsmeile. Die Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Bahnhof arbeitet seit vielen Jahren an der weiteren Aufwertung dieser Straße, wie durch lichtgestalterische Maßnahmen oder Schaffung von mehr Verweilqualität. Die Eröffnung des neuen Hauptbahnhofs 2017 war im Bahnhofsviertel zudem die Initialzündung für zahlreiche weitere bauliche Großmaßnahmen. So wurden das ATLANTIC Hotel Münster und das Novotel (Vier-Sterne) eröffnet sowie das Ibis Budget im Zwei-Sterne-Segment. An Bahnhofs-Ostseite hat sich mit der Eröffnung des Hansators im Jahr 2022 die größte Veränderung ergeben. Im Erdgeschoss eröffnete der erste Müller Drogeriemarkt in

Münster sowie ein Rewe-Markt. Zudem sind hier Mikroapartments, ein Budgethotel und eine öffentliche Fahrradstation mit über 2.100 Stellplätzen entstanden. Die wichtige Aufwertung des sich anschließenden Bremer Platzes soll nun realisiert werden. Die Grünfläche wird neugestaltet und so für unterschiedliche Gruppen nutzbar gemacht. Als weitere Maßnahme steht die Umgestaltung des Hamburger Tunnels als Verbindungsachse zwischen Altstadt und Hansator an. Auf der West-Seite des Bahnhofs werden der Berliner Platz und auch der Bahnhofsvorplatz attraktiver gestaltet.

Profil Stubengasse

- 1a-Lage
- gute Passantenfrequenz
- hohes bis mittleres Mietpreisniveau
- Platz mit Aufenthaltsqualität
- vorrangig große Verkaufsflächen
- Mix aus Handel und Gastronomie
- hoher Filialisierungsgrad
- Magnetbetriebe: Sport Scheck, New Yorker
- sehr gute verkehrliche Anbindung: mehrere Parkhäuser direkt erreichbar (auch Fahrradparkhäuser), Nähe zum Hauptbahnhof
- kurze Weg zu weiteren Handelslagen (Rundlauf)

Stubengasse	Stubengasse*	Windthorststr. mittl. Abschnitt (Stubengasse bis Promenade)	
Lagequalität	1a-Lage	B-Lage	
Filialisierungsgrad	100 %	27 %	
Passantenfrequenz	2.319	2.001	
Mietpreisniveau (50-150 m ²)	50 - 70 EUR	20 - 30 EUR	
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	35 %	
	Gastronomie	45 %	
	Dienstleistungen	15 %	
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	9.969 m ²
		textil	8555 m ²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	7
		textil	6

*inkl. Klarissengasse und Begingengasse

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



Alter Fischmarkt



Alter Fischmarkt und Martiniviertel

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

Etablierte Handelslage

Der Alte Fischmarkt als Tor zur Altstadt ist eine etablierte Niveau- und Konsumlage. Die Lage wird zum Bült hin durch das 2013 eröffnete Gebäudeensemble „Alter Fischmarkt“ geprägt. Im Innenhof befindet sich der beliebte Treff Sylt am Bült und das Restaurant mit gehobener französischer Küche Coeur D'Artichaut. An der Ecke zum Alten Steinweg sticht das Gebäude mit dem Luxusmodeanbieter Hasardeur hervor. In der Shoppingstraße hat es in den letzten zwei Jahren kaum Mieterwechsel gegeben. Die Lage hat sich als gute Handelslage etabliert.

Aufenthaltsqualität statt parkende Autos

Die Parkflächen am Straßenrand werden mittelfristig am Alten Fischmarkt wegfallen, was zu mehr Aufenthaltsqualität und mehr Sichtbarkeit der Schaufenster führen wird. Wie in vielen anderen Städten wird auch in Münster das Parken in den Einkaufsstraßen sukzessive begrenzt. Dies bedeutet aber nicht, dass eine autofreie Innenstadt geplant ist.

Martiniviertel mit Verbesserungspotential

An den Alten Fischmarkt schließt sich das Martiniviertel an. Die Hörsterstraße als zentrale Einkaufsstraße des Viertels 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. Individuelle Konzepte prägen das Angebot. Durch die Straße Bült mit dem regen Busverkehr ist die Straße allerdings von den gut frequentierten Innenstadtlagen etwas abgetrennt. Problematisch sind zudem die schmalen Bürgersteige und der Busverkehr in der Straße. Zudem hat mit der Aufgabe des Standortes des Cafés Roestbar ein Frequenzbringer das Viertel verlassen. Erfreulich ist, dass Ende 2023 nach längerer Renovierung der Concept-Store „Bon Bon Interior“ mit Außenfläche hier eröffnen wird.

Entwicklung des Viertels angestoßen

Das Entwicklungspotential des Martiniviertels soll zukünftig gehoben werden. Die ersten Entwurfsideen für die Hörsterstraße, den kleinen Parkplatz am Bült und die Martinistraße zeigen die Aufwertungsmöglichkeiten auf. Eine verkehrsberuhigte Zone kann die Dominanz von Bussen und Autos beenden. Zudem soll es keine parkenden Autos mehr in der Hörsterstraße geben, damit mehr Platz für Radfahrende und Fußgänger entsteht. Die nördlich der Straße liegende Parkplatzfläche wird zudem entwickelt. Ein urbanes Quartier mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten und Einkaufen mit kleinteiligen Einheiten soll entstehen.

Alter Fischmarkt und Martiniviertel		Alter Fischmarkt	Hörsterstraße*
Lagequalität		1b-Lage	B-Lage
Filialisierungsgrad		83%	22 %
Passantenfrequenz		1.434	297
Mietpreisniveau (50–150 m ²)		40 – 50 EUR	20 – 30 EUR
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	72 %	34 %
	Gastronomie	24 %	26 %
	Dienstleistungen	4 %	36 %
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	5.732 m ²
		textil	5.309 m ²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	18
		textil	12

* inkl. Bült (bis Kirchherrngasse)
Quelle: Eigene Erhebung;
Mietpreisniveau: SQM Property Consulting GmbH & Co. KG

Profil Alter Fischmarkt

- 1b-Lage
- mittlere Passantenfrequenz
- hohes bis mittleres Mietpreisniveau
- Mix aus unterschiedlich großen Verkaufsflächen, vorrangig filialisierter Einzelhandel (Street- und Sportswear), einige gastronomische Angebote
- Magnetbetrieb: Kinderkaufhaus MuKK
- angebunden an die Top-1a Lage
- Parkmöglichkeit an der Hörsterstraße und am Bült

Kiepenkerl- Viertel



Profil Kiepenkerl-Viertel

- 1a-Lage bis B-Lage
- mittlere Passantenfrequenz
- mittleres Mietpreisniveau
- vorrangig kleinere Verkaufsflächen
- vielfältiger Mix aus Handel, Gastronomie und Dienstleistungen (individuelle Konzepte)
- niedriger Filialisierungsgrad
- Magnetbetriebe: Kleiner und Großer Kiepenkerl (Restaurants)
- angebunden an die Top 1a-Lage
- Parkmöglichkeiten im Parkhaus am Theater



Das Kiepenkerl-Viertel zeichnet sich durch seinen gelungenen Mix aus historischen Gebäuden, trendigen und exklusiven Geschäften sowie abwechslungsreicher Gastronomie aus. Im Anschluss an die Hochfrequenzlagen lädt das Quartier zu einem gelasseneren Einkaufsspaziergang ein.

Niveaulage mit Charme

Das Kiepenkerl-Viertel um Roggenmarkt, Bogenstraße, Bergstraße und Spiekerhof steht für Individualität durch inhabergeführte Geschäfte. Diese Niveaulage mit besonderem Charme zeichnet sich durch Stadtgeschichte, Lebensart und Vielfalt aus. Außergewöhnliche Läden und regionale Gastro-Konzepte mit großzügigen Außenflächen sind eine Bereicherung für Münsters Innenstadt. Das Quartier geht über in das urige Kuhviertel mit ausgefallenen Läden und bekannten Studentenkneipen.

Viel Bewegung am Roggenmarkt

Der Bereich Roggenmarkt 13 bis 16 hat sich stark gewandelt. Ende 2021 eröffnete nach umfangreichem Umbau auf ca. 1.200 m² ein Rewe-Markt. Neuer Mieter ist zudem seit 2023 Dille & Kamille, ein „Alles-für-Haus-und-Garten-Konzept“ aus den Niederlanden – die zweite Filiale in Deutschland nach Köln. Mit bolia.com ist zudem ein hochwertiger Anbieter für skandinavische Möbel an den Roggenmarkt gezogen. Münster ist auch weiterhin für internationale Filialisten interessant. Eine weitere positive Veränderung ist mit dem Bauvorhaben N66 der Volksbank zu erwarten. Ab Mitte 2024 erfährt das Volksbank-Gebäude, Ecke Neubrückenstraße/Voss-gasse, eine grundlegende Umgestaltung. Es soll ein Quartier entstehen mit Ladenlokalen, Gastronomie, Büros und einem attraktiven Innenhof. Es wird dabei ein direkter Durchgang von der Voss-gasse zum Roggenmarkt geschaffen.

Aufenthaltsqualität entlang der Aa

Die lauschigen, grünen Ecken an der Aa sollen nun nicht länger nur den Insidern vorbehalten bleiben. Es ist geplant, die Aa sensibel in die Alt- bzw. Innenstadt zu integrieren. Dazu sollen gleichermaßen qualitativ hochwertig ausgestattete, ökologisch wertige grüne Uferbereiche, eine Anpassung des Gewässers an die aktuellen Bedarfe des Hochwasserschutzes, barrierefreie Zu- und Übergänge sowie eine deutliche Steigerung der Aufenthaltsqualitäten entlang der Aa geschaffen werden. Münster hebt auch hier spannende Potentiale.



Kiepenkerl-Viertel

		Roggenmarkt und Bogenstraße	Bergstraße und Spiekerhof*
Lagequalität		1a- bis 1b-Lage	1b- bis B-Lage
Filialisierungsgrad		62 %	27 %
Passantenfrequenz		2.280	1.329
Mietpreisniveau (50-150 m ²)		40 - 60 EUR	25 - 50 EUR
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	85 %	75 %
	Gastronomie	6 %	15 %
	Dienstleistungen	3 %	7 %
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	4.586 m ²
		textil	2.111 m ²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	29
		textil	13

* inkl. Neubrückenstraße (bis Voßgasse)

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

Passantenfrequenz pro Stunde in der Münsteraner Innenstadt



1	Ludgeristraße I Do: 2.481 • Sa: 4.578	7	Roggenmarkt Do: 1.281 • Sa: 2.280	13	Klemensstraße Do: 1.014 • Sa: 1.995	19	Hötteweg Do: 630 • Sa: 942
2	Prinzipalmarkt Do: 2.589 • Sa: 4.371	8	Rothenburg II Do: 1.359 • Sa: 2.274	14	Alter Fischmarkt Do: 642 • Sa: 1.434	20	Verspoel Do: 498 • Sa: 810
3	Ludgeristraße II Do: 1.671 • Sa: 3.300	9	Heinrich-Brüning-Str. Do: 1.341 • Sa: 2.202	15	Salzstraße II Do: 1.002 • Sa: 1.362	21	Beginngasse Do: 384 • Sa: 603
4	Salzstraße I Do: 1.824 • Sa: 3.207	10	Windthorststraße III Do: 1.725 • Sa: 2.166	16	Klarissengasse Do: 783 • Sa: 1.344	22	Bahnhofstraße Do: 981 • Sa: 588
5	Rothenburg I Do: 1.608 • Sa: 2.556	11	Königsstraße Do: 1.122 • Sa: 2.005	17	Spiekerhof Do: 510 • Sa: 1.329	23	Aegidiistraße Do: 498 • Sa: 444
6	Stubengasse Do: 1.344 • Sa: 2.319	12	Windthorststraße II Do: 1.407 • Sa: 2.001	18	Windthorststraße I Do: 984 • Sa: 1.299	24	Hörsterstraße Do: 174 • Sa: 297

Quelle: Institut für Geographie, WWU Münster 2023
Gezählt wurde an einem Donnerstag und Samstag im Juni zwischen 12 und 13 Uhr.

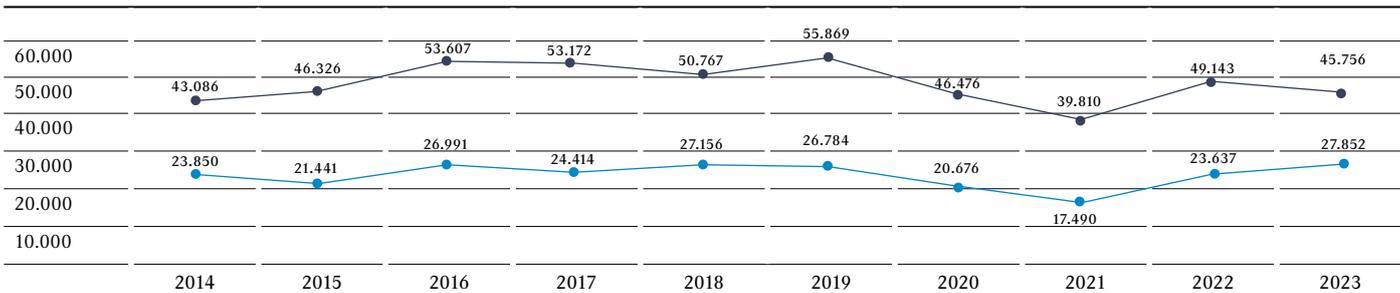
Passantenfrequenzen in der Münsteraner Innenstadt

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

Passanten in der Innenstadt*



● Samstag ● Donnerstag

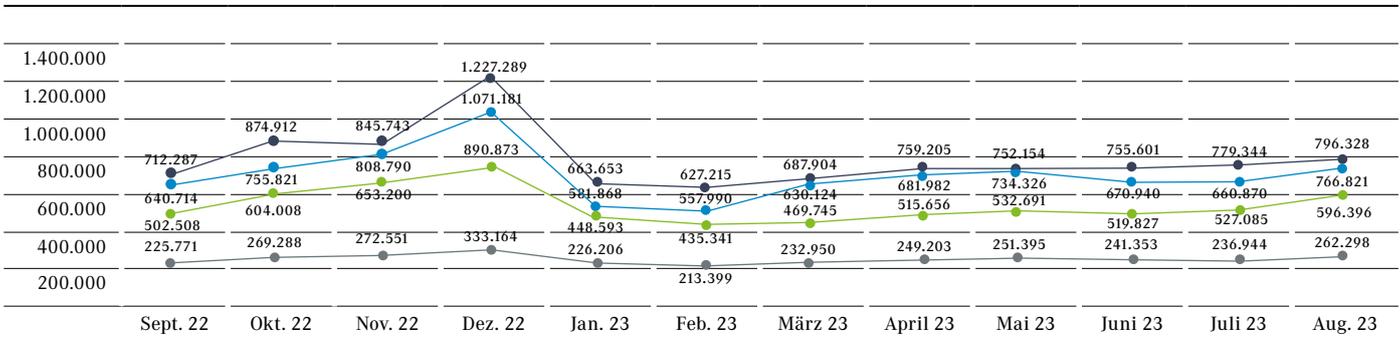
* an den 24 Zählstandorten zwischen 12 und 13 Uhr (gezählt wurde jeweils an einem Donnerstag und Samstag im Mai oder Juni)
Quelle: Institut für Geographie, WWU Münster 2023

Passantenfrequenzen – Echtzeit-Erhebung mit Lasertechnik

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 Lasermesszähl-

geräten in Kooperation mit der auf Frequenzmessungen spezialisierten hystreet.com GmbH. 2022 kamen erstmalig die Salzstraße und der Alte Fischmarkt hinzu.

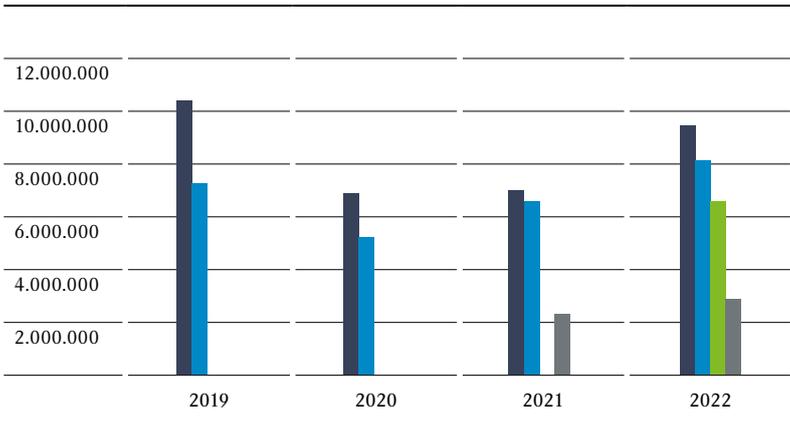
Anzahl der Passanten im Monat



● Ludgeristraße ● Rothenburg ● Salzstraße ● Alter Fischmarkt

Quelle: hystreet.com GmbH in Kooperation mit der Wirtschaftsförderung Münster GmbH

Anzahl Passanten im Jahr



● Ludgeristraße ● Rothenburg ● Salzstraße ● Alter Fischmarkt

Quelle: hystreet.com GmbH in Kooperation mit der Wirtschaftsförderung Münster GmbH



Lebendige Quartiere am Rande der Innenstadt

Rund um die Hammer, Warendorfer und Wolbecker Straße befinden sich lebendige Quartiere, die Münsters Handelslandschaft und Gastro-Szene bereichern. Die Ausfallstraßen sind Nahversorgungszentren für die angrenzenden Wohnviertel und zudem Ergänzung zum Angebot in der Innenstadt. Moderate Mieten erleichtern auch Gründern den Einstieg in den Münsteraner Markt.





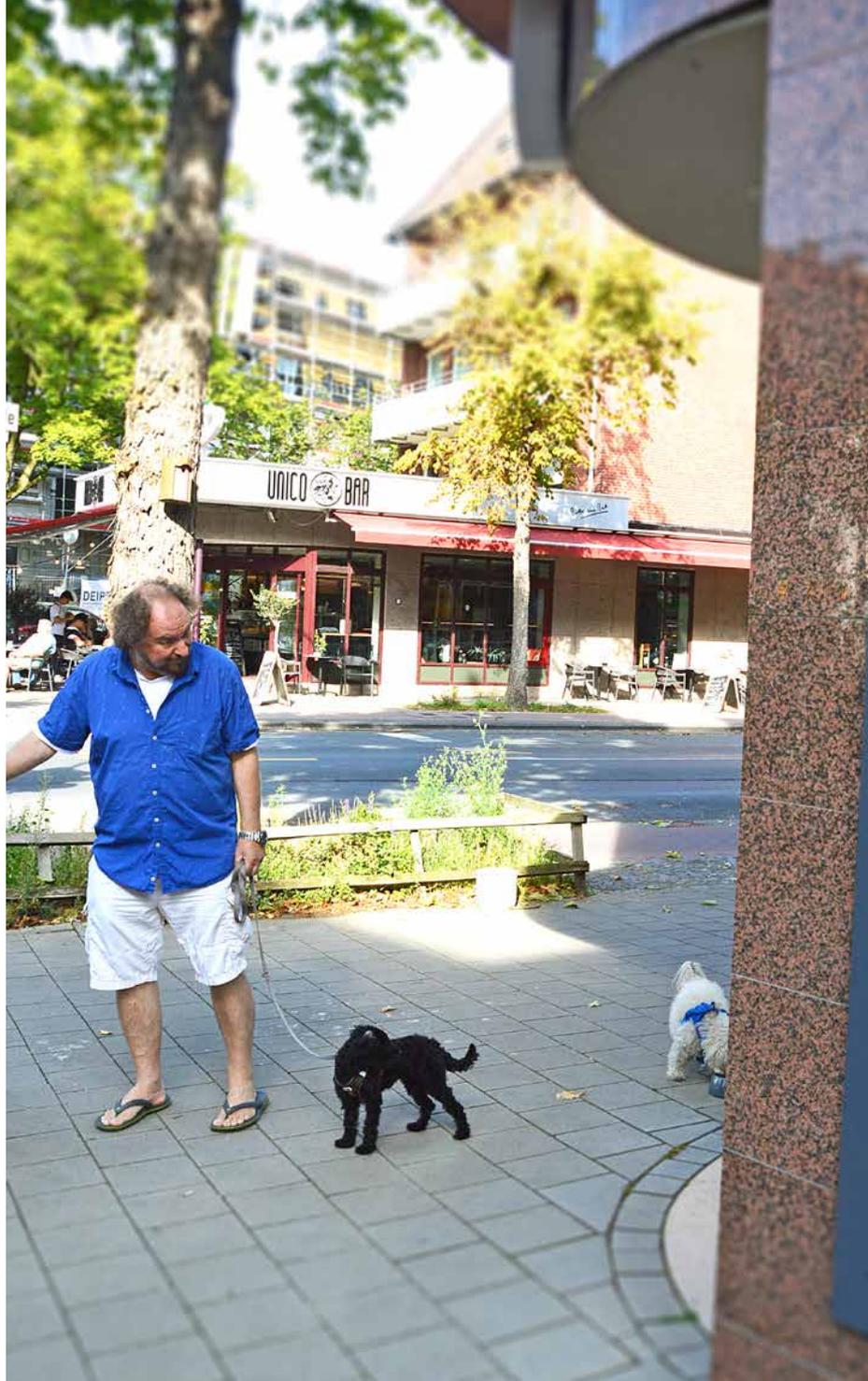
Super Bio Markt



Hammer Straße

Die vom Ludgeriplatz in Richtung Süden verlaufende Hammer Straße stellt bis zur Einmündung Geiststraße eine gewachsene Einzelhandelslage dar. Die Straße zeichnet sich durch eine hohe bauliche und funktionale Dichte aus und ermöglicht damit eine große Einzelhandels- und Gastronomievielfalt. Das Lebensmittelangebot, insbesondere im Biosegment, ist umfangreich. Denn's Biomarkt und der SuperBioMarkt haben sich hier zukunftsorientiert aufgestellt.

Neu im Quartier ist Edeka-Express, nachdem der KIK-Modemarkt seinen dortigen Standort verlassen hat. Das benachbarte Objekt Hammer Straße 25 wurde komplett entmietet und wird nun nach langem Leerstand abgerissen und neugebaut. Die Hammer Straße ist nicht nur beliebte Einkaufsmeile, sondern auch gefragter Gastro-Standort. Im nördlichen Teil der Straße befinden sich überwiegend Fast-Food-Konzepte, wie Royal Kebab, der 2021 neu eröffnet hat. Im weiteren Verlauf der Straße liegen vorrangig etablierte Cafés, Bars und Kneipen, die auch durch ihre Außenflächen zum Flair der Straße beitragen.

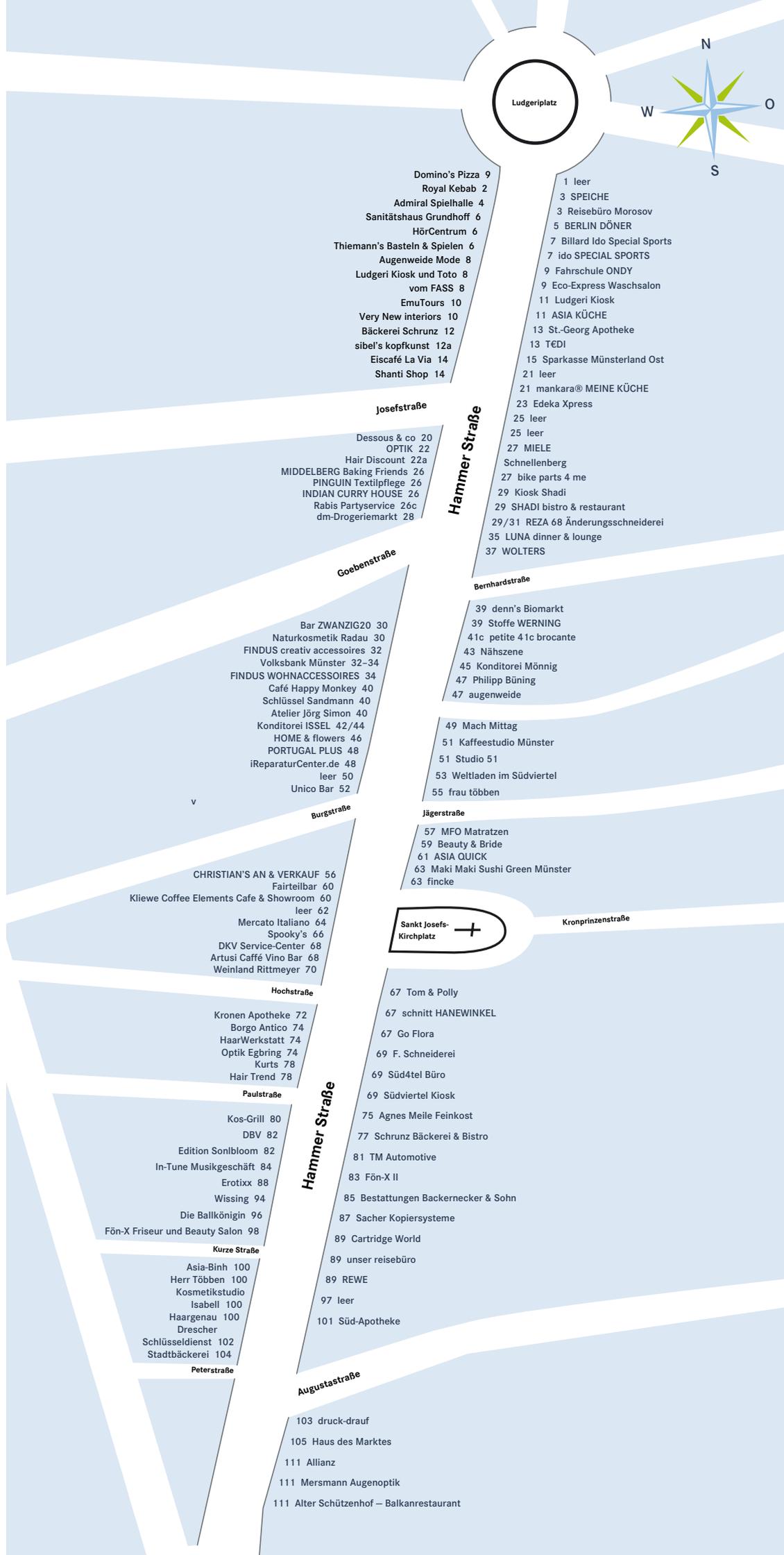


Hammer Straße (Ludgeriplatz bis Geiststraße)

Filialisierungsgrad		17 %	
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	44 %	
	Gastronomie	19 %	
	Dienstleistungen	31 %	
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	7.781 m ²
		textil	520 m ²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	66
		textil	7
Frequenzen	Passanten	588 Personen pro Stunde	
	Fahrräder	8.927 pro 24h	
	Kfz	8.000 pro 24h	
Mietpreisniveau		12 - 18 €/m ²	

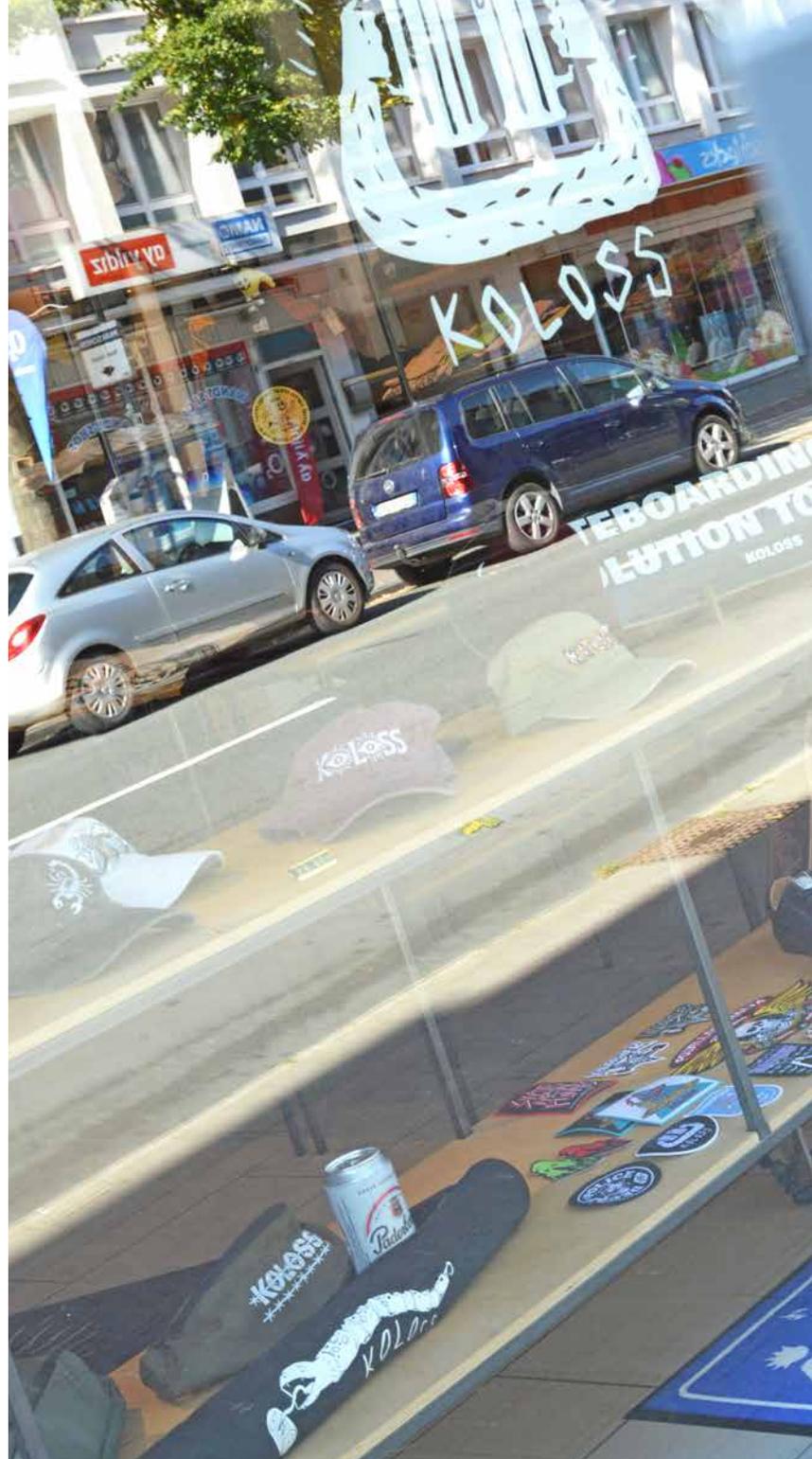
Quelle: Eigene Erhebung; Fahrrad- u. Kfz-Frequenzen: Amt für Mobilität und Tiefbau





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 facettenreich. Trend-Gastronomie startet gern an dieser Straße. In direkter Nachbarschaft zu der Ausfallstraße liegt der Bremer Platz. Dieses Areal wird im Zuge des Umbaus der Bahnhof-Ostseite neugestaltet, wovon die Wolbecker Straße profitieren wird. Auch durch die Anbindung an das Hafenviertel wird das Hansaviertel belebt.



Wolbecker Straße (Servatiplatz bis Hansaring)

Filialisierungsgrad		27 %	
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	34 %	
	Gastronomie	31 %	
	Dienstleistungen	32 %	
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	4.183 m ²
		textil	140 m ²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	30
		textil	2
Frequenzen	Passanten	474 Personen pro Stunde	
	Fahrräder	8.927 pro 24h	
	Kfz	10.100 pro 24h	
Mietpreisniveau		11 - 17 €/m ²	

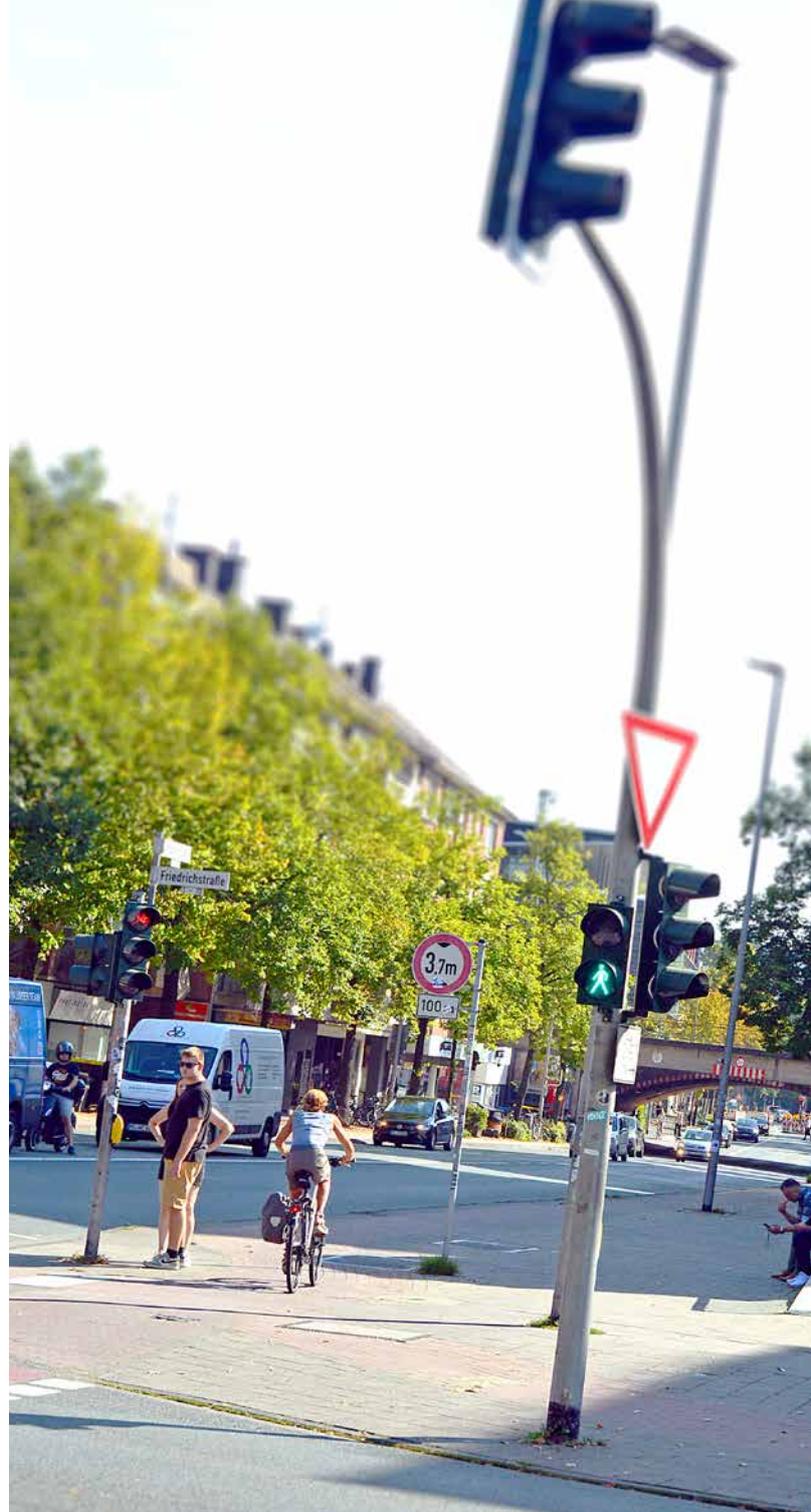
Quelle: Eigene Erhebung; Fahrrad- u. Kfz-Frequenzen: Amt für Mobilität und Tiefbau





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 etablierte Unternehmen genauso wie Start-ups mit originellen und individuellen Geschäftsideen. Die Straße soll in Altstadtnähe umgestaltet werden. Gestartet wird mit der Umgestaltung des Altstadtzugang-Ost, also dem Übergang Warendorfer Straße im Bereich Eisenbahnstraße, Parkplatz Friedrichstraße und Freiherr-vom-Steinplatz. Im Einkaufsbereich Warendorfer Straße/Schiffahrter Damm hat es einige Veränderungen gegeben. Der Büroartikelanbieter Isfort hat den dortigen Standort aufgegeben. Rossmann hat seinen benachbarten Standort aufgegeben und ist in diese Fläche umgezogen. Das frühere Ladenlokal Rossmanns wird von Woolworth angemietet.



Warendorfer Straße (Freiherr-vom-Stein-Platz bis Hohenzollernring)

Filialisierungsgrad			24 %
Nutzungsstruktur	Einzelhandel		33 %
	Gastronomie		20 %
	Dienstleistungen		42 %
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	3.762 m ²
		textil	265 m ²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	25
		textil	3
Frequenzen	Passanten		354 Personen pro Stunde
	Fahrräder		6.936 pro 24h
	Kfz		11.100 pro 24h
Mietpreinsniveau			11 - 17 €/m ²

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





Münsters starke Stadtteile

Auch abseits der Innenstadt befinden sich zahlreiche Handelslagen unterschiedlicher Lagequalität. Neben den Sonderstandorten mit großflächigen Anbietern aus dem Möbel- oder Baumarktsegment fällt hierbei den Stadtteilzentren eine besondere Bedeutung zu. Sie dienen der Versorgung der Menschen in Wohnortnähe und sind darüber hinaus identitätsstiftende Orte der Begegnung.

Die Lebensqualität der Münsteraner hängt in besonderem Maße von der Attraktivität dieser Zentren ab. Wenngleich veränderte Konsumentengewohnheiten beispielsweise beim Onlinehandel negative Einflüsse auf die Angebotsvielfalt haben, profitieren die meisten Stadtteilzentren von steigenden Bevölkerungszahlen in Folge neuer Wohnbautwicklungen.



Neues Stadtteilzentrum für Coerde

Das Gesicht des Hamannplatzes hat sich in den zurückliegenden Jahren grundlegend verändert. Mit den neugebauten Edeka-, Aldi- und Rossmann-Märkten verfügt das Stadtteilzentrum seit Sommer 2022 über moderne Nahversorger mit zusammen rund 4.200 m² Verkaufsfläche. In den kommenden Jahren wird der weitläufige Platz zudem ein neues Nutzungs- und Gestaltungskonzept erhalten, das neben einer neugestalteten Platzfläche auch Verweilangebote, ein barrierefreies Wasserspiel sowie eine Boule-Bahn vorsieht. Ein weiterer Leuchtturm wird ein neues Stadtteilhaus mit Beratungs-, Bildungs- und Gesundheitsangeboten sein.

Im Westen von Coerde befindet sich am Kiesekampweg zudem ein weiterer Lebensmitteldiscountmarkt mit rund 950 m² Verkaufsfläche in Bau. Dieser wird die Nahversorgung für den Stadtteil mit gut 11.000 Einwohnern abrunden.

Handorfer Zentrum in neuem Gewand

Inmitten des Handorfer Stadtteilzentrums sichert ein moderner Edeka-Markt des Betreibers Rotthowe die Nahversorgung. Der Komplex rund um den bisherigen Supermarkt und die Gaststätte Wersehof wurde abgerissen und durch einen Neubau mit 1.300 m² Verkaufsfläche ersetzt. Nach der Schließung eines weiteren Edeka-Markts an der Ludwig-Wolker-Straße Anfang 2021 gibt es Plannungen, einen ergänzenden Lebensmittelmarkt im Rahmen der Wohnbautwicklung entlang der Kötterstraße zu ermöglichen.

Die Handorfer Straße, entlang derer sich Einzelhandel und Gastronomie konzentrieren, erscheint nach einer umfassenden Kernsanierung mehrerer Geschäfts- und Wohnhäuser in neuem Gewand. Neben Arztpraxen und einer Apotheke haben hier weitere Gesundheitsdienstleister Ladenlokale bezogen.

Verkausflächenerweiterungen in Wolbeck

In dem südöstlichen Stadtteil Wolbeck mit seinen rund 10.000 Einwohnern hat im Frühjahr 2023 ein neuer K+K-Markt an der Münsterstraße eröffnet. Hierfür wurden der bestehende Lebensmittel- sowie der nebenliegende Getränkemarkt abgerissen und durch eine 1.650 m² große Markthalle ersetzt. In den zurückliegenden Jahren haben bereits Lidl an der Hiltruper Straße und Aldi, ebenfalls an der Münsterstraße gelegen, auf jeweils 1.400 m² Verkaufsfläche erweiterte Märkte eröffnet. Alle drei Märkte liegen im Umfeld neuer Wohnbaugebiete.

Ein zentraler Platz für Gremmendorf

Auf der rund 50 Hektar großen ehemaligen York-Kaserne in Gremmendorf entsteht neben den geplanten 1.800 Wohneinheiten ein neues Versorgungszentrum. Ein wesentlicher Baustein hierfür erfolgte im Jahr 2023 mit der Konzeptvergabe eines Bau-felds am neuen zentralen Yorkshire-Platz. Der Siegerentwurf der Landmarken AG sieht zwei Gebäudekomplexe vor, die neben kleineren Ladeneinheiten unter anderem für Gastronomie zwei großflächige Märkte für Lebensmittel beherbergen sollen.

Das Stadtteilzentrum von Gremmendorf liegt damit zukünftig beidseitig des Albersloher Wegs liegen. Die bestehende Meile auf der Ostseite wird ebenfalls neugestaltet, wodurch die Aufenthalts- und Verweilqualität erhöht und Raum für Außengastronomie geschaffen werden soll. Das Ziel einer zusammenhängenden erlebbaren Ortsmitte wird von einem Zentrenmanagement aktiv begleitet.



inster

WOLBECK





GREMMENDORF

Neuer Möbelmarktstandort im Südosten

Ebenfalls am Albersloher Weg entsteht im Gewerbepark Loddenheide ein neuer Möbelmarkt. Auf zirka 7.000 m² Verkaufsfläche wird in einer derzeit vom Gastronomiegroßhändler Topraks genutzten Immobilie ein MÖMAX-Möbelhaus der XXXLutz-Gruppe eröffnet.

Hiltrup-Ost bekommt eigenes Quartierszentrum

Münsters größter Stadtteil Hiltrup wird weiter stark wachsen. Nachdem in den vergangenen Jahren insbesondere im Westen Wohnraum entwickelt wurde, rückt in den kommenden Jahren Hiltrup-Ost in den Fokus. Auf einer 24 Hektar großen Fläche am Osttor sollen rund 1.000 Wohneinheiten entstehen. Die Versorgung der in Hiltrup-Ost lebenden Menschen soll zukünftig rund um einen neu zu entwickelnden Quartiersplatz neben dem Vereinsgelände des TUS Hiltrup stattfinden. Die aktuellen Entwürfe sehen neben kleinteiligen Handels- und Gastronomienutzungen einen Vollsortimenter, einen Discounter und einen Drogeriemarkt vor.

An der Westfalenstraße im Norden von Hiltrup realisiert das städtische Wohnungsbauunternehmen Wohn- und Stadtbau derzeit zudem ein Neubaugebiet mit 180 Wohneinheiten. Der vorhandene Le-

bensmitteldiscountmarkt von Lidl wurde im Zuge dessen in einen Neubau verlagert und auf 1.400 m² Verkaufsfläche erweitert.

Der Hafenmarkt kommt

Drei Jahre waren die Bautätigkeiten aufgrund eines Gerichtsentscheids gegen den ursprünglichen Bebauungsplan unterbrochen. Nun ist der Weg frei für den Hafenmarkt. Die Bautätigkeiten für das neue Versorgungszentrum im Hansaviertel sollen Ende 2023 abgeschlossen sein. Neben großflächigen Handelsnutzungen für zwei Lebensmittelmärkte und einen Drogeristen

sieht der Neubau Flächen für Gastronomie, Gesundheitsdienstleistungen und Wohnungen vor. Das Hansaviertel wird von neuen Wegebeziehungen zwischen Hansaring und Stadthafen profitieren.

Neuer Handelsstandort im Univiertel

Am Coesfelder Kreuz entsteht derzeit das UKM Service-Center. Neben einem 14-geschossigen Büroturm, der vom Universitätsklinikum selbst genutzt wird, entsteht hier eine fünfgeschossige Mixed-Use-Immobilie. Diese sieht im Erdgeschoss auf ca. 3.000 m² Flächen für Handels-, Gastrono-

Marktallee

Filialisierungsgrad		38 %	
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	45 %	
	Gastronomie	14 %	
	Dienstleistungen	34 %	
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	13.227 m ²
		textil	3.280m ²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	56
		textil	15
Frequenzen	Passanten	648 Personen pro Stunde	
	Fahrräder	7.200 pro 24h	
	Kfz	12 - 20 €/m ²	
Mietpreisniveau		11 - 17 €/m ²	

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

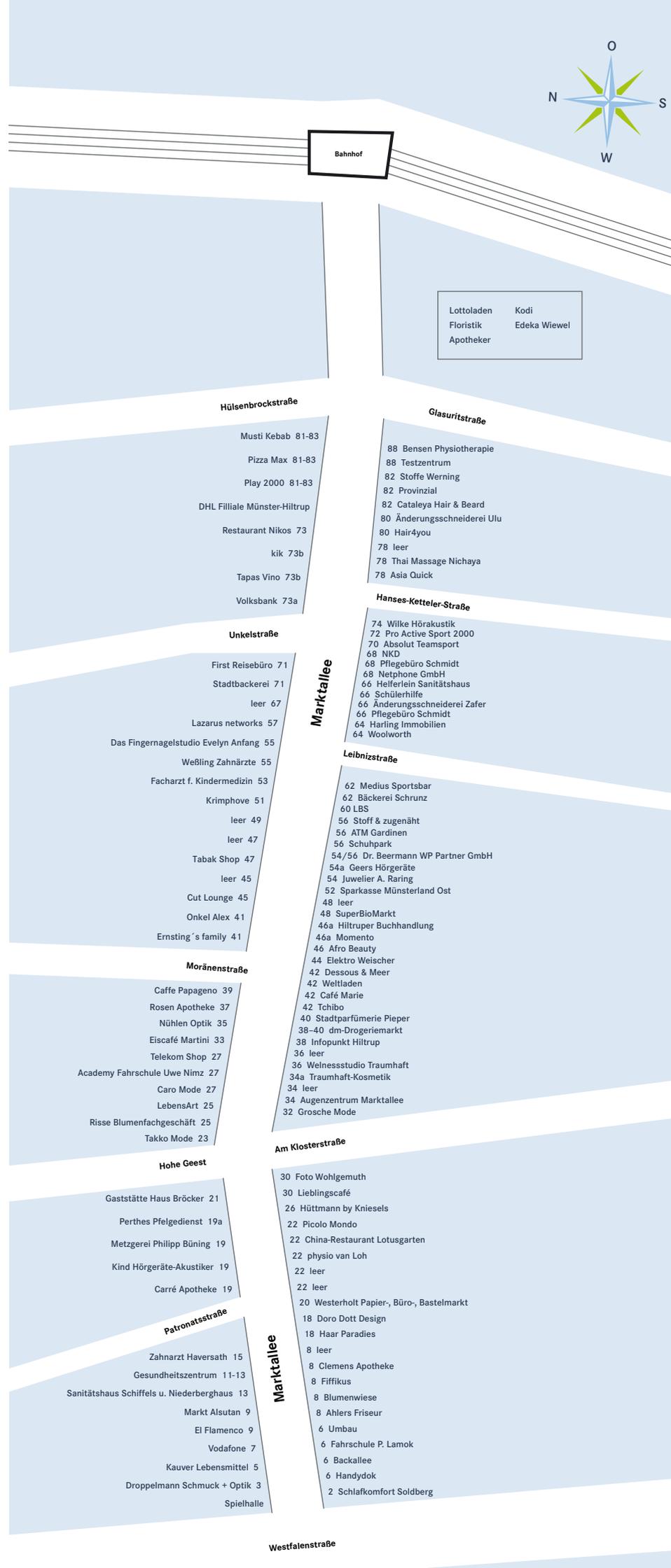
mie- und Dienstleistungsnutzungen vor. Direkt angrenzend auf dem Areal der früheren Wartburgschule tritt das Unternehmen Lidl als Investor und zukünftiger Betreiber eines ca. 1.000 m² großen Lebensmittelmarkts auf. Zusätzlich werden auf dem Areal Wohneinheiten, eine Groß-Kita und Büroräumlichkeiten realisiert.

Modellquartier mit Quartiersversorgung in Gievenbeck

Im östlichen Teil von Gievenbeck wird angrenzend an den Technologiepark auf rund 50 Hektar ein neues Modellquartier entstehen. Dieses soll Wohnen, Arbeiten und Technologie miteinander verknüpfen. Wohnungen für bis zu 6.500 Menschen ergänzt durch geschätzt 4.700 Arbeitsplätze sollen hier entstehen. Für die Versorgung soll ein eigenes Quartierszentrum mit umfangreichem Nahversorgungsangebot eingerichtet werden. Hierdurch wird zugleich eine Versorgungslücke der Bewohnerschaft im Bereich Horstmarer Landweg geschlossen.



HANSAVIERTEL



GLOSSAR

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 2023 sowie die Vergleichszahlen der zurückliegenden Jahre finden Sie unter <https://www.wfm-muenster.de/wp-content/uploads/Passantenfrequenzen-Muenster-2023-Ergebnisbericht.pdf>

Gender-Hinweis:

Allein aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher, weiblicher und weiterer Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechterformen. Dies impliziert keinesfalls eine Benachteiligung der jeweils anderen Geschlechter, sondern ist als geschlechtsneutral zu verstehen.

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 von 2018 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 <https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/fortschreibung-des-einzelhandels-und-zentrenkonzepts.html>

Impressum

Herausgeberin: Wirtschaftsförderung Münster GmbH
Text: Dr. Christina Willerding, Torben Breuker
Design/Umsetzung: Robert Landa, landadesigner.de
Abbildungen: Fotografie Wattendorf, LANDA Designer,
Wirtschaftsförderung Münster GmbH



Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

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

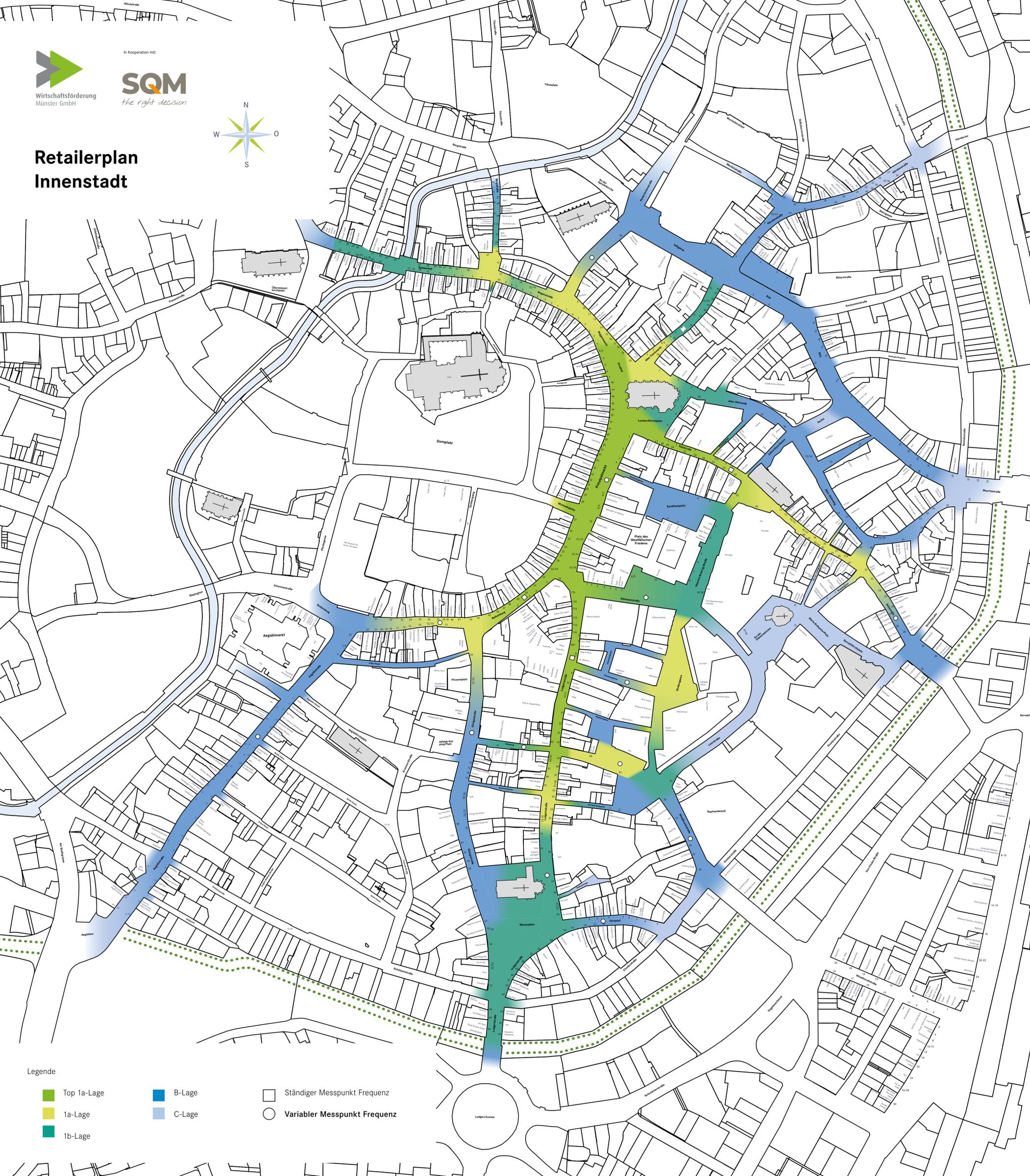
In Kooperation mit:

SQM
the right decision

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



Retailerplan Innenstadt



Legende

- Top 1a-Lage
- 1a-Lage
- 1b-Lage
- B-Lage
- C-Lage
- Ständiger Messpunkt Frequenz
- Variabler Messpunkt Frequenz

Mietpreisübersicht

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

m ² / Lagequalität	Top 1a-Lage	1a-Lage	1b-Lage	B-Lage	C-Lage
50-150	100-130	70-90	60-80	30-40	20-40
150-300	70-100	50-70	40-60	20-30	20-30
300-500	50-70	35-50	30-40	20-30	15-20
500-1.000	30-50	20-35	20-30	15-25	10-15
1.000-2.500	20-30	15-20	10-15	9-12	8-11

erstellt durch SQM Property Consulting, 31.08.2023
* Übersicht bezieht sich auf: Ludgerstraße, Hiltweg, Marienvogel, Klammstraße, Windthorstraße (bis Stubengasse), Verpohl

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

m ² / Lagequalität	1a-Lage	1b-Lage	B-Lage
50-150	50-70	30-40	20-30
150-300	30-50	20-30	15-20
300-500	25-30	15-20	10-15
500-1.000	20-25	10-15	8-12
1.000-2.500	15-20	n.v.	n.v.

erstellt durch SQM Property Consulting, 31.08.2023, n.v. = nicht vorhanden
* Übersicht bezieht sich auf: Stubengasse, Kirschgasse, Begleitgasse, Windthorstraße (Stubengasse bis Klosterstraße), Luersstraße, Harenwieselschiefer, Heinrich-Stöcking-Straße

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

m ² / Lagequalität	1a-Lage	1b-Lage	B-Lage
50-150	50-60	40-50	25-35
150-300	40-50	30-40	20-25
300-500	30-40	20-30	15-20
500-1.000	20-30	15-20	10-15
1.000-2.500	n.v.	n.v.	n.v.

erstellt durch SQM Property Consulting, 31.08.2023, n.v. = nicht vorhanden
* Übersicht bezieht sich auf: Bogenstraße, Bergstraße, Spielhof

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

m ² / Lagequalität	Top 1a-Lage	1a-Lage	1b-Lage	B-Lage
50-150	70-95	60-80	40-60	30-50
150-300	50-70	40-60	30-40	20-30
300-500	30-50	25-40	20-30	15-20
500-1.000	20-30	15-25	n.v.	n.v.
1.000-2.500	15-20	10-15	n.v.	n.v.

erstellt durch SQM Property Consulting, 31.08.2023, n.v. = nicht vorhanden
* Übersicht bezieht sich auf: Rothenburg, Lütke Casse, Aegidienstraße, Kniegstraße

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

m ² / Lagequalität	Top 1a-Lage	1a-Lage	1b-Lage	B-Lage	C-Lage
50-150	70-100	60-80	40-60	30-40	20-30
150-300	50-70	40-60	30-40	20-30	15-20
300-500	30-50	25-40	20-30	15-20	10-15
500-1.000	20-30	15-25	15-20	10-15	10-15
1.000-2.500	15-20	10-15	10-15	9-12	8-10

erstellt durch SQM Property Consulting, 31.08.2023
* Übersicht bezieht sich auf: Salzstraße, Bolandgasse, Julia-Voss-Casse, Luersgasse, Ringelgasse, Alter Stöcking

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

m ² / Lagequalität	Top 1a-Lage	1a-Lage
50-150	90-120	70-90
150-300	70-90	50-70
300-500	50-70	40-60
500-1.000	30-50	25-40
1.000-2.500	20-30	20-25

erstellt durch SQM Property Consulting, 31.08.2023
* Übersicht bezieht sich auf: Prinzipalmarkt, Begleitgasse, Drübel, Michaelisplatz

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

m ² / Lagequalität	1b-Lage	B-Lage
50-150	40-50	20-30
150-300	30-40	15-25
300-500	20-30	12-15
500-1.000	15-20	10-15
1.000-2.500	12-15	n.v.

erstellt durch SQM Property Consulting, 31.08.2023, n.v. = nicht vorhanden
* Übersicht bezieht sich auf: Alter Fischmarkt, Herstraße