Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

Handelsimmobilienreport
2021/2022

MÜNSTERS Lagen und Frequenzen

Demographische und sozioökonomische Eckdaten	
Einwohner	312.969
Bevölkerungsentwicklung bis 2030	326.200
Haushalte	170.840
Anzahl Studenten	66.331
SVP Beschäftigte	174.761
SVP Beschäftigte im Handel und Gastgewerbe	27.659
Pendlersaldo	+60.348
Arbeitslosenquote	5,0 %
Tagestouristen (inkl. Geschäftsreisende in 2018)	19.5 Mio.
Übernachtungsgäste (in 2018)	658.531

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

Kaufkraft-Kennzahlen	
Kaufkraft (gesamt)	7,6 Mrd. €
Kaufkraft (gesamt) pro Einwohner	23.993 €
Kaufkraft (gesamt) pro Einwohner Index	101,5
Einzelhandelskaufkraft	1,9 Mrd. €
Einzelhandelskaufkraft pro Einwohner	6.143 €
Einzelhandelskaufkraft pro Einwohner Index	102,4
Einzelhandelsumsatz	2,2 Mrd. €
Einzelhandelsumsatz pro Einwohner	6.975 €
Einzelhandelsumsatz Index	137,7
Einzelhandelszentralität	134,4

Quelle: GfK GeoMarketing GmbH

Der Einzelhandelsstandort Münster

Münster ist eine facettenreiche Stadt, die zu den beliebtesten Einkaufsdestinationen in Deutschland gehört. Ein attraktives Shoppingangebot, abwechslungsreiche Gastronomie und erstklassige Kultureinrichtungen ermöglichen einen ausgiebigen Erlebniseinkauf.

In den für Handel, Gastronomie und Kultur schwierigen Jahren 2020/21 hat sich einmal mehr gezeigt, wie bedeutend diese Vielfalt und Qualität ist. Standorte wurden nach den Lockdown-Phasen schneller wieder belebt, wenn Sie durch Einzigartigkeit der Konkurrenz aus dem Online-Handel trotzen konnten. Münster ist daher im Vergleich zu vielen anderen Handelsstandorten robust durch die Krise gekommen und bleibt für Handel, Gastronomie sowie Investoren ein gefragter Standort.

Die demographischen und sozioökonomischen Eckdaten sowie die Kaufkraft-Kennzahlen sind ein gutes Fundament für eine stabile Entwicklung. Münster hat ca. 313.000 Einwohner, wobei bis zum Jahr 2030 ein Wachstum auf ca. 326.000 Menschen prognostiziert wird. Prägend für das Stadtbild sind auch die ca. 66.000 Studierenden. Damit präsentiert sich die Stadt jung, dynamisch und urban – unterbrochen durch die Zeit der Pandemie ohne Präsenz an den Hochschulen. Die aktuellen Kennziffern untermauern darüber hinaus die wirtschaftliche Kraft der Stadt, die für Händler und Investoren sehr gute Bedingungen bieten. Die Einzelhandelskaufkraft beträgt 1,9 Mrd. Euro und damit 6.143 Euro pro Person. Der entsprechende Indexwert von 102,4 ist überdurchschnittlich hoch. Der Einzelhandelsumsatz erreicht 2,2 Mrd. Euro (6.975 Euro pro Einwohner). Die Zentralität des Oberzentrums liegt mit 134,4 auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau.

Ein verlässlicher Rahmen für Händler und Investoren ist zudem das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Münster. 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 gesamten Rahmenbedingungen führen dazu, dass der Standort Münster für Investoren sehr interessant ist. Bei Wohn- und Geschäftshäusern sind überdurchschnittlich viele lokale Investoren aktiv – Vermarktungsaktivitäten werden in der Regel nicht öffentlich. Wenn es sich um den Verkauf von Großobjekten handelt, dann sind auch bundesweit und international tätige – vorrangig institutionelle – Investoren stark an Investments in der Innenstadt Münsters interessiert. Beispiele der letzten Jahre sind der Verkauf des Hanse Carrés an die Bayerische Versorgungskammer, der Münster Arkaden an die Aachener Grundvermögen und im Jahr 2021 des Karstadt-Hauses an die LVM-Versicherung. Die Versicherung mit Hauptsitz in der Westfalenmetropole zeigt mit dem Kauf, dass sie den Handelsstandort Münster als zukunftsfähig bewertet.

40%

Die Innenstadt

Die Jahre 2020/21, geprägt durch die Corona-Krise, sind eine für Händler, Gastronomen, Kulturschaffende und auch Eigentümer herausfordernde Zeit. Die Umsätze brachen ein oder blieben vollständig aus. Durch staatliche Hilfen und auch durch Mietstundungen oder -reduzierungen konnten die meisten Unternehmen in Münsters Innenstadt ihre Existenz aber sichern. Die Leerstandsquote in der Innenstadt liegt bei ca. 3 Prozent.

Bei einigen Filialisten zeigte sich jedoch eine Konsolidierung. So haben z.B. H&M den Standort an der Ludgeristraße, Escada am Prinzipalmarkt und Esprit an der Stubengasse aufgegeben. Die Flächen konnten mit attraktiven Konzepten nachvermietet werden – wenn auch nicht so zügig, wie vor der Pandemie. Die Mieten haben im Zuge der Neuvermietungen teilweise nachgegeben. In den A-Lagen kam es zu Reduzierungen um bis zu ca. 25 Prozent. In den 1b- bis C-Lagen blieben die Mieten stabil oder gaben weniger stark nach.
Veränderungen hat es am Handelsstandort Münster auch vor der Corona-Krise gegeben. Doch durch die Pandemie hat sich der Wandel beschleunigt und zahlreiche Trends werden verstärkt. So erobert Gastronomie die Handelslagen, wie besonders in der Salzstraße, und mehrgeschossige Belegung durch Handelskonzepte ist auf dem Rückzug. Der Anteil des Mode- und Schuheinzelhandels in der Innenstadt geht aufgrund des weiterwachsenden Onlinehandels zurück. Flächen werden aufgegeben oder verkleinert. Lebensmittel- und Drogeriemarktketten hingegen expandieren in den A-Lagen bzw. suchen hier nach Flächen. Das Thema „Einrichten" zeigt sich in Münster ebenfalls verstärkt in den A-Lagen. Dies umfasst Angebote von Filialisten, wie Depot, genauso wie von sehr hochwertigen Anbietern, wie Kösters. Ein weiterer Trend, der in der Innenstadt deutlich wird, sind neue Konzepte mit regionalem und oft auch nachhaltigem Angebot, wie Feinkost Kuhlmann, der Auenhof oder das nachhaltige Kosmetikkonzept Barbara Green. In den Jahren 2020/21 hat in 87 Ladenlokalen ein Mieterwechsel stattfunden.

Münster ist 2020/21 aufgrund seiner alten Stärken insgesamt robust durch die Krise gekommen. Die Stadt gehört zu den attraktivsten Handelsstandorten in Deutschland, denn Ambiente, Vielfalt und Erlebnischarakter zeichnen die City aus. Die Altstadt präsentiert sich mit ihren historischen Bauwerken und moderner Architektur als beliebtes Zentrum. Ein Netz individueller Einkaufsstraßen mit Angebotsvielfalt und Aufenthaltsqualität ermöglicht ein abwechslungsreiches Einkaufserlebnis. So waren die Einkaufsstraßen auch nach den Lockdown-Phasen wieder belebt, teilweise bis zu 90 Prozent im Vergleich zu den Jahren zuvor. Damit die Einzigartigkeit und damit die Beliebtheit des Standorts erhalten bleibt, ziehen in Münster viele Akteure an einem Strang. 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. Weiterhin fördern die Partner die Kommunikation zwischen Eigentümern und Mietern bzw. Mietinteressenten, um eine attraktive Vermietung zu unterstützen. Zudem behält auch die Stadtgestaltung einen wichtigen Stellenwert. Weitere öffentliche Plätze werden aufgewertet und laden die Besucher zum Verweilen ein.

Innenstadt

			Innenstadt gesamt*
Filialisierungsgrad			56 %
Nutzungsstruktur	Einzelhandel		61 %
	Gastronomie		21 %
	Dienstleistungen		17 %
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	156.175 m²
		textil	81.656 m²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	407
		textil	175

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

Prinzipalmarkt

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 Niveau– und Luxuslage hat es in den Jahren 2020/21 einige Mieterwechsel gegeben. Das inhabergeführte Bekleidungsgeschäft PUR hat sich zurückgezogen und Brax konnte sich vom Alten Fischmarkt hin zum Prinzipalmarkt verlagern. Auch das inhabergeführte Geschäft Kösters hat sich mit dem Umzug in die ehemalige ESCADA–Fläche hinsichtlich der Lagequalität des Standortes verbessert. Neu in der Top 1a–Lage sind Gerry Weber und der Schuhanbieter Peter Kaiser. In der jüngsten Vergangenheit ist somit mehr Bewegung am Prinzipalmarkt zu verzeichnen als in den Jahren zuvor und weitere Veränderungen stehen zukünftig an. Die ehemalige Fläche der Westfälischen Nachrichten wird durch ein Konzept der holländischen Käsemarke Henri Welling bespielt werden. Der Maxiturm wird umgenutzt. Zur Aufwertung der dortigen Lage wird ein gastronomisches Angebot – einschließlich Außengastronomie – entstehen.

In der angrenzenden 1a–Lage Drubbel haben sich ebenfalls Mieterwechsel vollzogen. Mit Roestbar und Flotte Bohne befinden sich hier nun zwei regionale Kaffeeröstereien, die die kleinen Flächen am Drubbel optimal nutzen. Zudem sind mit Mox und Lilou ebenfalls zwei kleine Flächen mit wertigem Schmuckangebot neu belegt.

Profil Prinzipalmarkt

- Top 1a–Lage
- sehr gute Passantenfrequenz über die gesamte Einkaufsstraße
- hohes Mietpreisniveau (größerer Rückgang in den Jahren 2020/21)
- 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 Juweliere)
- 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 und Lambertikirche als touristische Anziehungspunkte

Prinzipalmarkt			**Prinzipalmarkt**	**Drubbel**
Lagequalität			**Top 1a–Lage**	**1a–Lage**
Filialisierungsgrad			67 %	43 %
Passantenfrequenz			4.056	–
Mietpreisniveau (50–150 m²)			90 – 120 EUR	70 – 90 EUR
Nutzungsstruktur	Einzelhandel		94 %	64 %
	Gastronomie		6 %	36 %
	Dienstleistungen		0 %	0 %
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	17.669 m²	736 m²
		textil	16.469 m²	172 m²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	30	7
		textil	22	2

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

ara

Ludgeristraße

Die Ludgeristraße ist eine stark besuchte Einkaufsstraße mit konsumigem Angebot. Der Mieterbesatz ist von bekannten großflächigen Anbietern, wie Galeria Karstadt Kaufhof oder C&A, geprägt. Für den Handel ist die Straße eine gefragte Lage.

Flächen werden von Filialisten, auch aus dem Lebensmitteleinzelhandel, in dieser Lauflage gesucht. Jene werden allerdings nicht so zügig wie vor der Krise nachvermietet. Einige Wechsel hat es in den Jahren 2020/21 gegeben: JD Sport hat die Fläche von Depot übernommen. Depot selbst wird im Herbst 2021 auf der Fläche von H&M, die zwischenzeitlich als Test-Station genutzt wurde, an die Ludgeristraße zurückkehren. Eyes & more hat 2021 – neben der Filiale an der Rothenburg – hier in bester Lage eröffnet. Auch in den Münster Arkaden sind Ladeneinheiten weiterhin gefragt. Bereits vor der Pandemie übernahm Manufactum mit seinem hochwertigen Angebot die Fläche von Gerry Weber. 2020 zog The Body Shop in die Fläche von Rituals, die sich am neuen Standort an der Ludgeristraße größer aufstellen konnten. Insgesamt zeigt sich, dass nach kurzem Stillstand zu Beginn der Pandemie wieder Bewegung im Vermietungsmarkt in der Top-1a-Lage zu verzeichnen ist.
Im hinteren Teil der Ludgeristraße, im Anschluss an die Fußgängerzone, haben sich einige individuelle Konzepte etabliert. Die Mieten sind moderater, so dass hier Chancen für Gründer und nicht filialisierte Konzepte bestehen. Anfang 2020 öffnete Faun by gruene wiese und rundet durch das nachhaltige Konzept das Streetwear-Angebot im Bereich Königsstraße/Ludgeristraße mit Titus und Blue Tomato ab. Auch an dem sich anschließenden Verspoel dominieren individuelle Handels- und Gastrokonzepte. Neben etablierten Anbietern, wie Mamacocon oder Change Vintage, befindet sich hier mit dem Schmuckladen Necklays auch ein Neuling. Die Lage ist zudem durch individuelle gastronomische Angebote geprägt. Neben bekannten Betrieben, wie Krawummel oder Die Bohne, belebt das trendige Konzept TeenJoy seit 2021 das Quartier.

Profil Ludgeristraße

- Top 1a-Lage bis 1a-Lage (1b-Lage außerhalb der Fußgängerzone)
- sehr gute Passantenfrequenz
- hohes Mietpreisniveau (Rückgang in den Jahren 2020/21)
- 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 Engelenschanze

Ludgeristraße			Ludgeristraße nördl. Abschnitt (Prinzipalmarkt bis Windthorst-straße)*	Ludgeristraße mittl. Abschnitt (Windthorststra-ße 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 %	78 %	36 %	–	50 %	13 %
Passantenfrequenz			4.659	2.607	–	1.605	1.014 (Höttew.) / 1.326 (Windt-horststr.)	630
Mietpreisniveau (50-150 m²)			100 – 120 EUR	70 – 100 EUR	50 – 70 EUR	50 – 70 EUR	50-70 EUR	30 – 50 EUR
Nutzungsstruktur	Einzelhandel		71 %	79 %	48 %	Umbau	29 %	50 %
	Gastronomie		9 %	11 %	22 %		43 %	25 %
	Dienstleistungen		20 %	11 %	30 %		29 %	25 %
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	43.045 m²	12.239 m²	2.387 m²	Umbau	105 m²	850 m²
		textil	16.679 m²	11.719 m²	585 m²		40 m²	280 m²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	46	23	11		2	8
		textil	23	15	3		1	3

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

C&A
dm
dm
dm
dm
LGBTQIA+
U+ME
CLOCKHOUSE

Adenauer & Co.
DEILMANN HOF

Rothenburg

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. Sie profitiert auch durch die Anbindung an die Ludgeristraße, den Prinzipalmarkt sowie die Münster Arkaden und ist entsprechend stark frequentiert.

Die Shoppingmeile ist ein gefragter Standort bei Handel und Gastronomie. Ein Wechsel vollzog sich 2020 aufgrund des Marktrückzugs der Bäckerei Pohlmeyer. Die Fläche Rotheburg 53/54 wird nun von der Bäckereikette Essmann belegt. Das Objekt Rothenburg 49 wird umgebaut; die ehemaligen Mieter Tesatti Ledermoden und Pandora haben 2021 neue Standorte an der Stubengasse und Ludgeristraße gefunden. Auch hier zeigt sich, dass zahlreiche Nachvermietungen aus Verlagerungen innerhalb der Innenstadt resultieren. Das in Münster gegründete Unternehmen Kapten & Son (zunächst nur Onlinehandel für Brillen, Uhren, Taschen) hat 2021 nach längerer Suche einen passenden Standort auf der Rothenburg angemietet. Von der Attraktivität der Rothenburg profitieren auch die angebundene Königs- sowie die Aegidiistraße. In der Königsstraße befinden sich zahlreiche individuelle Gastrokonzepte wie Yomaro Frozen Yogurt oder das Café Herr Sonnenschein, die die Straße beleben. Zwei größere Geschäftslokale konnten allerdings über längere Zeit nicht nachvermietet werden und stehen leer. 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. Vis-à-vis liegt der Komplex Aegidiistraße 1 – 3, der von einem Münsteraner Investor erworben wurde. Das dortige Ladenlokal (ehemals The Body Shop) soll nachvermietet werden und das Hotel wird in Eigenregie weitergeführt. Insgesamt befindet sich hier ein sehr lebendiges Quartier.

Profil Rothenburg

- Top 1a-Lage bis 1a-Lage
- sehr gute Passantenfrequenz (2021 erneute Verbesserung im innerstädtischen Ranking)
- hohes Mietpreisniveau (stärkeres Absinken in den Jahren 2020/21)
- 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- bis C-Lage**
Filialisierungsgrad			58 %	58 %	35 %
Passantenfrequenz			2.547	1.413	531
Mietpreisniveau (50 – 150 m²)			60 – 90 EUR	30 – 50 EUR	20 – 50 EUR
Nutzungsstruktur	Einzelhandel		82 %	46 %	40 %
	Gastronomie		11 %	35 %	21 %
	Dienstleistungen		7 %	19 %	39 %
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	4.211 m²	3.370 m²	2.974 m²
		textil	1.900 m²	2.438 m²	230 m²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	36	12	23
		textil	15	3	1

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

FIVE GUYS
APOLLO
FIVE GUYS
FIVE GUYS
FIVE GUYS
FIVE GUYS
50

Salzstraße

Die Salzstraße gehört mit ihrem konsumigen Angebot zu Münsters A-Lagen und ist eine Shoppingmeile im stetigen Wandel. In den letzten Jahren hat sich das Bild besonders durch Abriss und Neubau zweier Objekte verändert.

Seit Ende 2017 ist Primark in einer neu entstandenen Immobilie und erweist sich als Anziehungspunkt für ein junges Publikum. Das ehemalige Schuhhaus Marcus wurde abgerissen und Anfang 2021 zogen in die neue Mixed-Use-Immobilie das amerikanische Burger-Konzept Five Guys sowie eine Radiologische Praxis ein. In der gegenüberliegenden Immobilie hat der langjährige Mieter Roland Schuhe den Standort verlassen. Als neuer Mieter präsentiert sich seit 2020 der Hörgeräteakustiker Geers mit einem Flagshipstore in dieser zentralen Lage.

Veränderungen zeigen sich auch in den kleinflächigen Ladenlokalen: neue regionale und nachhaltige Angebote sind in den zurückliegenden Monaten hinzugekommen, wie hella good, ein Concept Store für Second Hand Mode und Interior, Feinkost Kuhlmann bzw. Barbara Green in der sich direkt anschließenden Julius-Voos-Gasse, oder der Hofladen Auenhof am Alten Steinweg. Die Salzstraße verändert sich nicht nur durch die neuen Konzepte, sondern auch dadurch, dass Handelsunternehmen, wie der dm-Drogeriemarkt und der Kreativ Markt Münster, innerhalb der Straße stärker frequentierte Lagen angemietet haben. Die Fläche im Salzhof wurde vom Kreativ Markt aufgegeben, da der Eigentümer dieses Objektes, die städtische Tochter WBI, ein umfangreiches Refurbishment plant. Eine weitere Veränderung stellt die Zunahme der Gastronomie auf der Salzstraße dar. Neben Five Guys haben auch Frittenwerk, das Café Schrunz und das Café Kuhlmann 2021 eröffnet. In direkter Nachbarschaft, am Alten Steinweg, entsteht zudem bis 2024 nach Abriss und Neubau ein Hostel mit Restaurant und Bar. Es zeigt sich, dass in dem Quartier rund um die Salzstraße weiter investiert wird.

Profil Salzstraße

- Top 1a- bis 1a-Lage (kurzes Teilstück im hinteren Bereich 1b-Lage)
- gute Passantenfrequenzen im vorderen Bereich (abnehmend hinter GALERIA Karstadt Kaufhof Richtung Bahnhof)
- hohes Mietpreisniveau (größerer Rückgang in den Jahren 2020/21)
- individuelle Konzepte
- Magnetbetriebe im vorderen Bereich der Straße: GALERIA Karstadt Kaufhof, poertgen herder, Primemark
- 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

Salzstraße			Salzstraße nördl. Abschnitt (Prinzipalmarkt bis Julius-Voos-	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 m²)			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 m²	17.647 m²	1.405 m²	5.972 m²
		textil	5.204 m²	1.115 m²	35 m²	2.412 m²
	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

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, wie New Yorker und Sport Scheck (ehemals Karstadt Sport), prägen genauso wie die gastronomischen Betriebe mit großzügigen Außenflächen diese Lage. 2020 hat Esprit seinen EDC-Standort hier aufgegeben und die Fläche konnte zwischenzeitlich als Teststation genutzt werden. Ende 2021 soll ein Gastronomiekonzept im Erdgeschoss folgen und auch das Obergeschoss wird umgenutzt. Hier wird erneut deutlich, dass der deutschlandweite Trend von der Aufgabe von Handelsflächen in den Obergeschossen und der Umnutzung von Handels- in Gastronomieflächen auch in Münster stattfindet.

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, die zu einer Attraktivierung des Viertels beitragen. Neben der Handelsentwicklung stehen auch Hotelprojekte im Fokus. Im Sommer 2021 hat das ATLANTIC Hotel Münster an der Engelstraße eröffnet. 2022 werden in unmittelbarer Nähe mit dem Novotel ein weiteres Vier-Sterne- und mit dem Ibis Budget ein Zwei-Sterne-Hotel hinzukommen. Ein weiteres Hotel wird im „Hansator" des Investors Landmarken auf der Bahnhofs-Ostseite ebenfalls im Jahr 2022 eröffnen. Zusätzlich werden hier aktuell Mikroappartments und eine öffentliche Fahrradstation mit über 2.100 Stellplätzen geschaffen. Im Erdgeschoss eröffnet zudem der erste Müller Drogeriemarkt in Münster sowie ein Rewe-Markt. An der Von-Steuben-Straße auf der Bahnhofs-Westseite ist eine weitere Eröffnung eines Rewe-Markts geplant.

Stubengasse			Stubengasse*	Windthorststr. mittl. Abschnitt (Stubengasse bis Promenade)
Lagequalität			1a-Lage	B-Lage
Filialisierungsgrad			100 %	25 %
Passantenfrequenz			2.253	1.326
Mietpreisniveau (50-150 m²)			50 – 80 EUR	20 – 30 EUR
Nutzungsstruktur	Einzelhandel		42 %	67 %
	Gastronomie		42 %	17 %
	Dienstleistungen		16 %	17 %
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	13.319 m²	1.395 m²
		textil	11.055 m²	1.115 m²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	8	8
		textil	6	5

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

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)

Alter Fischmarkt und Martiniviertel

Der Alte Fischmarkt als Tor zur Altstadt ist eine etablierte Niveau- und Konsumlage. Neben zahlreichen bekannten Fashion-Labels befindet sich hier auch das über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Kinderkaufhaus MuKK. Es liegt in dem 2013 eröffneten Gebäudeensemble „Alter Fischmarkt", in dem sich unterschiedliche Konzepte befinden.

Einige Mieterwechsel hat es in der Vergangenheit hier gegeben–aktuell ist die Situation stabil. Im Innenhof befindet sich der beliebte Treff Sylt am Bült und das Restaurant mit gehobener französischer Küche Cœur D'Artichaut. Mit Weekday im vorderen Bereich ist 2020 noch ein neuer Mieter in den Komplex eingezogen. Im oberen Teil der Shoppingstraße hat während der Pandemie zudem das individuelle Konzept Post Season die ehemalige Fläche von Brax angemietet.

An den Alten Fischmarkt schließt sich das Martiniviertel an. Die dortige Hörsterstraße als zentrale Einkaufsstraße 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, wie Arte Bio (Bioladen mit Bistro) oder der Kinderbekleidungsladen leevje, prägen das Angebot. Die Attraktivität des Quartiers soll in den kommenden Jahren weiter gesteigert werden. Im Sommer 2021 wurde die Straße für den Kfz–Verkehr temporär gesperrt. Zuvor wurde bereits der Parkplatz am Bült autofrei, um die Fläche zu einem Ort mit Aufenthaltsqualität umzugestalten. Im Fokus der Stadtentwicklung steht zudem die südlich der Hörsterstraße liegende Parkplatzfläche. Ein urbanes Quartier mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten und Einkaufen (kleinteilige Flächen) ist geplant.

Profil Alter Fischmarkt

- 1a– bis 1b–Lage
- mittlere Passantenfrequenz
- hohes bis mittleres Mietpreisniveau (fallend in den Jahren 2020/21)
- 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

Alter Fischmarkt und Martiniviertel			Alter Fischmarkt	Hörsterstraße*
Lagequalität			1a bis 1b–Lage	B–Lage
Filialisierungsgrad			88%	22 %
Passantenfrequenz			1.269	279
Mietpreisniveau (50–150 m²)			30 – 65 EUR	20 – 30 EUR
Nutzungsstruktur	Einzelhandel		76 %	38 %
	Gastronomie		24 %	31 %
	Dienstleistungen		0 %	31 %
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	5.672 m²	2.118 m²
		textil	4.999 m²	380 m²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	16	18
		textil	11	5

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

1958
Lindt
Lindt

Kiepenkerl-Viertel

Im Anschluss an die Hochfrequenzlagen liegt das Kiepenkerl-Viertel, ein Quartier rund um Roggenmarkt, Bogenstraße, Bergstraße und Spiekerhof. Diese Niveaulage mit besonderem Charme zeichnet sich durch Stadtgeschichte, Lebensart und Individualität 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.

Das Kiepenkerl–Viertel hat sich auch in den Jahren 2020/21 weiter zu einem gefragten Standort rund um das Thema „Einrichten" entwickelt. Nyhues Contemporary Art Rugs, ein Anbieter für hochwertige Designerteppiche, befindet sich nach Umzug vom Harsewinkelplatz nun am Roggenmarkt. Ein weiterer neuer Mieter in attraktiver Lage unter den Bogengängen ist Schlafcocoon. Beide Ladenlokale wurden bisher von Modeanbietern belegt – auch hier zeigt sich der Rückzug von Schuh– und Bekleidungsanbietern. Eine weitere Veränderung ergibt sich am ehemaligen Standort der Santander Bank. Ein Teil der Fläche ist bereits von dem schwedischen Anbieter für Wohnaccessoires Granit belegt – eine gute Ergänzung zu den etablierten Möbelanbietern Bo Concept sowie Raum und Form, in direkter Nachbarschaft. Der andere Teil der ehemaligen Bankfläche, Roggenmarkt 15/16, wurde über einen längeren Zeitraum durch einen Pop–up–Store mit Designermöbel zwischengenutzt. Ende 2021 eröffnet nun nach umfangreichem Umbau auf ca. 1.200 m² ein Rewe–Markt.

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

Kiepenkerl–Viertel			Roggenmarkt und Bogenstraße	Bergstraße und Spiekerhof*
Lagequalität			1a– bis 1b–Lage	1b– bis B–Lage
Filialisierungsgrad			60 %	25 %
Passantenfrequenz			1.917	1.038
Mietpreisniveau (50–150 m²)			30 – 50 EUR	20 – 40 EUR
Nutzungs–struktur	Einzelhandel		94 %	74 %
	Gastronomie		3 %	17 %
	Dienstleistungen		3 %	9 %
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	4.891 m²	5.011 m²
		textil	2.499 m²	1.933 m²
	Anzahl Ge–schäfte	gesamt	30	40
		textil	16	16

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

1	**Ludgeristraße I** Do: 1.974 • Sa: 4.659	7	**Rothenburg II** Do: 837 • Sa: 1.983	13	**Windthorststraße III** Do: 810 • Sa: 1.368	19	**Hötteweg** Do: 477 • Sa: 1.014
2	**Prinzipalmarkt** Do: 1.596 • Sa: 4.056	8	**Roggenmarkt** Do: 765 • Sa: 1.917	14	**Windthorststraße II** Do: 717 • Sa: 1.326	20	**Beginengasse** Do: 333 • Sa: 792
3	**Salzstraße I** Do: 1.287 • Sa: 2.655	9	**Heinrich-Brüning-Str.** Do: 825 • Sa: 1.725	15	**Alter Fischmarkt** Do: 477 • Sa: 1.269	21	**Verspoel** Do: 378 • Sa: 630
4	**Ludgeristraße II** Do: 945 • Sa: 2.607	10	**Klemensstraße** Do: 603 • Sa: 1.605	16	**Windthorststraße I** Do: 552 • Sa: 1.158	22	**Aegidiistraße** Do: 195 • Sa: 531
5	**Rothenburg I** Do: 975 • Sa: 2.547	11	**Salzstraße II** Do: 717 • Sa: 1.419	17	**Klarissengasse** Do: 453 • Sa: 1.104	23	**Bahnhofstraße** Do: 645 • Sa: 462
6	**Stubengasse** Do: 690 • Sa: 2.253	12	**Königsstraße** Do: 636 • Sa: 1.413	18	**Spiekerhof** Do: 468 • Sa: 1.038	24	**Hörsterstraße** Do: 135 • Sa: 279

Quelle: Institut für Geographie, WWU Münster 2021

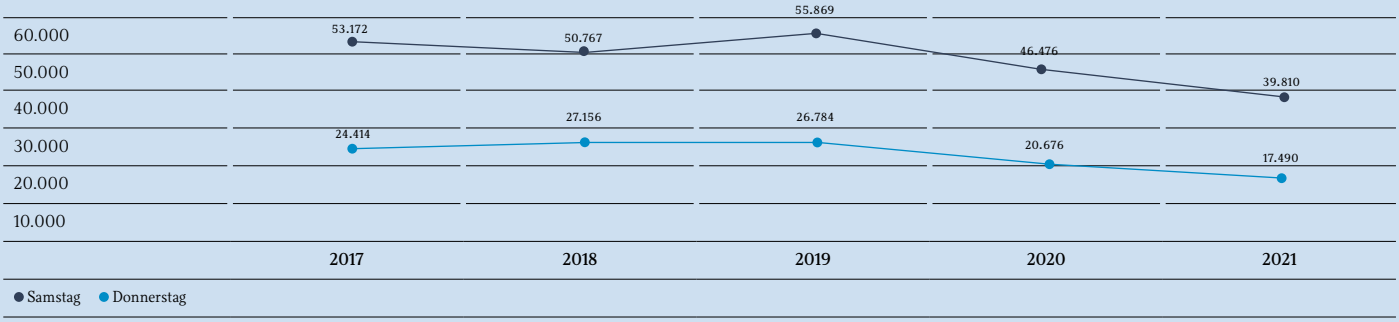
Gezählt wurde an einem Donnerstag und Samstag im Juni zwischen 12 und 13 Uhr.

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*

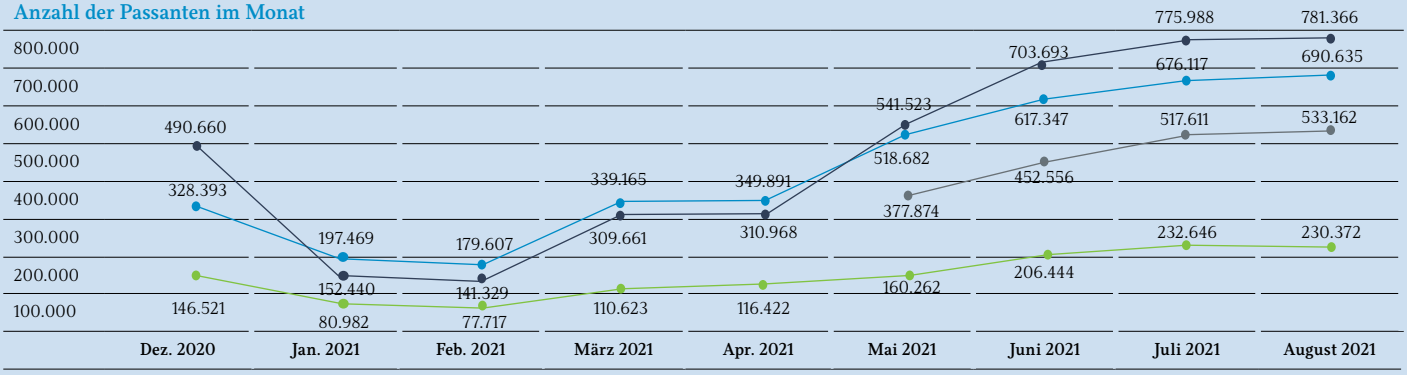


* an den 24 Zählstandorten zwischen 12 und 13 Uhr (gezählt wurde jeweils an einem Donnerstag und Samstag im Mai oder Juni)
Quelle: Institut für Geographie, WWU Münster 2021

Passantenfrequenzen – Echtzeit-Erhebung mit Lasertechnik

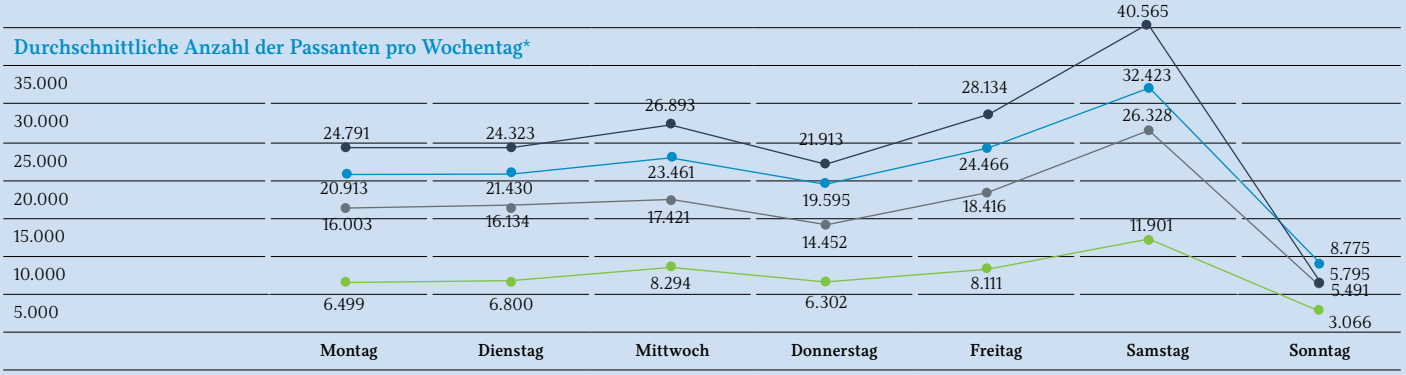
Seit Ende 2018 zählt die Wirtschaftsförderung zusätzlich die Frequenzen an der Ludgeristraße und der Rothenburg ganzjährig und rund um die Uhr. Dies geschieht mit Hilfe von Lasermesszählgeräten in Kooperation mit der auf Frequenzmessungen spezialisierten hystreet.com GmbH. Hinzu gekommen sind in diesem Jahr die Standorte Alter Fischmarkt und Salzstraße.

Anzahl der Passanten im Monat



Quelle: Eigene Erhebung in Kooperation mit der hystreet.com GmbH

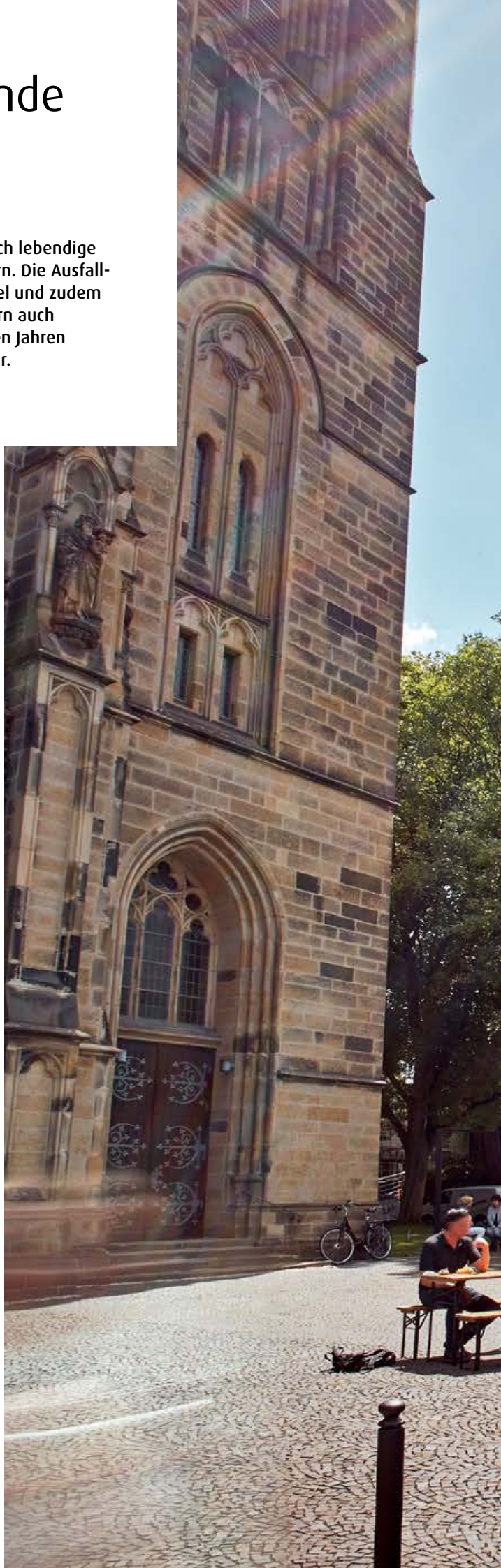
Durchschnittliche Anzahl der Passanten pro Wochentag*



*Betrachteter Zeitraum: Juni und August 2021
Quelle: Eigene Erhebung in Kooperation mit der hystreet.com 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. Allerdings sind in den Jahren 2020/21 trotz der Corona-Pandemie auch hier wenig Flächen verfügbar.



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			16 %
Nutzungsstruktur	Einzelhandel		49 %
	Gastronomie		19 %
	Dienstleistungen		32 %
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	7.123 m²
		textil	385 m²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	66
		textil	5
Frequenzen	Passanten		597 Personen pro
	Fahrräder		6.523 pro 24h
	Kfz		8.000 pro 24h
Mietpreisniveau			11 – 16 EUR

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

FALAFEL

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, wie das aktuell angesagte Food Bowl-Konzept, ist hier mit den neuen Anbietern Umami bzw. Bantu Bowl zu finden. In direkter Nachbarschaft zu der Ausfallstraße liegt der Bremer Platz. Dieses Areal wird im Zuge des Umbaus der Bahnhof-Ostseite bis 2022 neugestaltet, wovon die Wolbecker Straße profitieren wird. Auch durch die Anbindung an das Hafenquartier wird das Hansaviertel – trotz des weiterhin bestehenden Baustopps der dort geplanten Markthalle – belebt.

Warendorfer Straße

Die Warendorfer Straße verläuft vom Mauritztor ausgehend in Richtung Osten. Der gewachsene Einzelhandelsstandort erstreckt sich bis zum Schifffahrter 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. Neu in der Straße sind der Secondhand-Laden Lieblingsstücke oder auch der Concept Store DAS SCHÖNWERK. Hier zeigt sich abermals der Trend zu Nachhaltigkeit bei neuen Handelskonzepten.

Wolbecker Straße (Servatiiplatz bis Hansaring)

Filialisierungsgrad			23 %
Nutzungsstruktur	Einzelhandel		36 %
	Gastronomie		29 %
	Dienstleistungen		34 %
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	4.133m²
		textil	80m²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	31
		textil	3
Frequenzen	Passanten		396 Personen pro
	Fahrräder		7.590 pro 24h
	Kfz		11.900 pro 24h
Mietpreisniveau			10 – 14 EUR

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

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

Filialisierungsgrad			21 %
Nutzungsstruktur	Einzelhandel		40 %
	Gastronomie		19 %
	Dienstleistungen		41 %
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	3.827 m²
		textil	430 m²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	27
		textil	4
Frequenzen	Passanten		225 Personen pro
	Fahrräder		5.802 pro 24h
	Kfz		11.100 pro 24h
Mietpreisniveau			10 – 14 EUR

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

30
ZONE
ZONE

Entwicklungen in den Stadtteilen

Die Lebensqualität der Münsteraner hängt in besonderem Maße von der Attraktivität und Angebotsvielfalt in Wohnortnähe ab. Den Stadtteilzentren fällt somit eine besondere Bedeutung zu. Wenngleich sich der Strukturwandel auch hier niederschlägt, profitieren die meisten Stadtteile von steigenden Bevölkerungszahlen durch neue Wohnbaugebiete und Nachverdichtungen. Die Lebensmittelmärkte sind hierbei zumeist wichtige Frequenzbringer für Fachhändler, Gastronomen und Dienstleister.

Handelsentwicklungen in Umsetzung

Der Hamannplatz in **Coerde** wird derzeit zu einem attraktiven Stadtteilzentrum umgebaut. Das Gestaltungskonzept sieht u.a. ein Wasserspiel als Mittelpunkt des Platzes, unterschiedliche Sitzelemente, eine Boule-Bahn und ein Blindenleitsystem vor. Einhergehend mit der Platzneugestaltung hat sich der neugebaute Aldi-Markt auf 1.250 m² Verkaufsfläche erweitert. Die Bautätigkeiten für die Erweiterung des Edeka-Markts auf 2.200 m² sowie dem neuen Mieter Rossmann mit 750 m² Verkaufsfläche sind bereits angelaufen. Im Westen von Coerde ist zudem die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit 950 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Er wird die Nahversorgung für den Stadtteil mit gut 11.000 Einwohnern abrunden. Auf dem rund 1,5 Hektar großen Areal im Bereich Kiesekampweg soll zudem ein neues Quartier mit rund 160 Wohneinheiten und einer Kindertageseinrichtung mit fünf Gruppen entstehen.

Im Nordosten von Münster hat inmitten des **Handorf**er Stadtteilzentrums ein moderner Edeka-Markt des Betreibers Rotthowe eröffnet. 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 derzeit Überlegungen, einen ergänzenden Lebensmittelmarkt im Rahmen der geplanten Wohnbauentwicklung entlang der Hobbeltstraße zu ermöglichen.

An der Von-Esmarch-Straße gegenüber der Mensa 2 entsteht ein neuer Handelsstandort. 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 zirka 1.000 m² großen Lebensmittelmarkts auftritt. Zusätzlich werden auf dem Areal Wohneinheiten, eine Groß-Kita und Büroräumlichkeiten realisiert.

In dem südöstlichen Stadtteil **Wolbeck** mit seinen knapp 10.000 Einwohnern wird im Jahr 2022 ein neuer K+K-Markt an der Münsterstraße entstehen. Hierfür werden der bestehende Lebensmittel- sowie der nebenliegende Getränkemarkt abgerissen und durch einen großflächigen Neubau mit 1.600 m² Verkaufsfläche 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.

Neue Handelsentwicklungen

Auf der rund 50 Hektar großen ehemaligen York-Kaserne in **Gremmendorf** wird neben den geplanten 1.800 Wohneinheiten ein neues Versorgungszentrum mit einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Lebensmitteldiscounter, einem Drogeriemarkt sowie ergänzenden 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 Vergabeverfahren sind für die zweite Jahreshälfte 2021 vorgesehen.

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. Zudem ist ein neuer Ortsmittelpunkt mit einem Lebensmittelmarkt in der Nähe der Glasurit-Arena des TuS Hiltrups geplant. Unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger des Stadtteils wird hierfür aktuell ein Stadtteilentwicklungskonzept erarbeitet. Auf der Fläche der ehemaligen Gärtnerei Eschweiler an der Westfalenstraße realisiert das städtische Wohnungsbauunternehmen Wohn- und Stadtbau derzeit zudem ein Neubaugebiet mit 180 Wohneinheiten. Der vorhandene Lebensmitteldiscountmarkt von Lidl wird im Zuge dessen in einen Neubau verlagert und auf 1.400 m² Verkaufsfläche erweitert.

Weitere Perspektivflächen zur Stärkung der Nahversorgungsstrukturen sind an der Altenberger Straße in **Nienberge**, am Hohen Heckenweg in **Rumphorst** sowie an der Austermannstraße in der Nähe des **Technologieparks** angedacht.

An den Sonderstandorten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel gibt es keine neueren Entwicklungen oder Perspektivstandorte. Einzig in der **Loddenheide** am Albersloher Weg wird ein neuer Möbelmarkt entstehen. Auf zirka 7.000 m² Verkaufsfläche soll hier in den nächsten Jahren ein MÖMAX-Möbelhaus der XXXLutz-Gruppe in einer vor vielen Jahren von Praktiker genutzten Immobilie eröffnen.

Marktallee

Filialisierungsgrad			35 %
Nutzungsstruktur	Einzelhandel		48 %
	Gastronomie		14 %
	Dienstleistungen		38 %
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	8.543m²
		textil	3.260m²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	51
		textil	15
Frequenzen	Passanten		528 Personen pro
	Kfz		8.300 pro 24h
Mietpreisniveau			10 – 17 EUR

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

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 vereinzelten 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 2021 sowie die Vergleichszahlen der zurückliegenden Jahre finden Sie unter **www.wfm-muenster.de/wp-content/uploads/Passantenfrequenzen-Münster-2021.pdf**

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 Einzelhandseinrichtungen 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**

Impressum
Herausgeberin: Wirtschaftsförderung Münster GmbH
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:

SQM
the right decision

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

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