



Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

Büromarktstudie 2021

der Wirtschaftsförderung Münster



Büromarktstory: Home-Office in Münster

Zusammenfassung der Ergebnisse 2020

2,27

Mio. m² umfasst der aktuelle Büroflächenbestand in Münster. Auf Basis der Daten zu den Baufertigstellungen, den Abgängen sowie den Umnutzungen wurde dieser fortgeschrieben und neu berechnet. Im Saldo ergab sich ein Zuwachs an Büroflächen von knapp 15.000 m² im Jahr 2020.

1,2

Prozent Leerstandsquote – damit wurde das niedrigste Niveau seit Beginn der Büromarktbericht-erstellung in Münster erreicht. Dies entspricht einem Rückgang um 0,4 %-Punkte gegenüber dem Vorjahr. Absolut hat sich der Leerstand im Jahr 2020 um 8.000 m² verringert und liegt zum Jahreswechsel 2020/2021 bei 28.200 m². Der Vergleich mit den B-Standorten zeigt, dass im

Jahr 2020 die Leerstandsquoten lediglich in Bonn und Münster gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgingen und in den übrigen B-Standorten eher stabil geblieben oder deutlich angestiegen sind. Münster erzielt im Vergleich die niedrigste Quote. Damit verbleibt der Büromarkt allerdings auf einem Niveau, das deutlich unterhalb der gesunden Fluktuationsreserve von ca. 3,0 % liegt.

Büromarktentwicklung in Münster 2011 bis 2020

Vermietungsleistung, Eigennutzer
und Leerstand in m²

Büroflächenbestand
in m²



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



2021

wird die Corona-Pandemie auch weiterhin auf dem Münsteraner Büromarkt ihre Spuren hinterlassen. Möglicherweise könnte die Nachfrage, bedingt durch die schwache konjunkturelle Entwicklung, nochmals leicht sinken und zum zweiten Mal in Folge den zehnjährigen Durchschnittswert unterschreiten. Die fehlenden Fluktuationsreserven sowie die immer noch zu geringen freien Flächen im Bau werden das Umsatzergebnis zusätzlich drücken. Die Leerstandsquote könnte trotz geringer Baufertigstellungen aufgrund der sinkenden Nachfrage geringfügig anwachsen. Die Mieten sollten in der Spitze das neu erreichte Niveau aufgrund der fortdauernden Flächenknappheit aus heutiger Sicht halten. Das durchschnittliche Mietpreinsniveau könnte sich trotz der konjunkturellen Entwicklung aber dank des Flächenengpasses ebenfalls halten.

41.000

m² Büroflächen befinden sich zum Jahreswechsel 2020/2021 im Bau. Dies entspricht einer weitgehend stabilen Entwicklung (+4 %) gegenüber dem Vorjahr. Von diesem Bauvolumen entfallen 29.400 m² auf den Vermietungsmarkt, von denen immerhin noch knapp die Hälfte (45 % entsprechend 13.300 m²) zur Verfügung stehen. Vor dem Hintergrund der niedrigen Leerstandsquote ist das entstehende Flächenpotential zur Anmietung immer noch äußerst knapp bemessen, zumal ein Teil dieser Flächen durch Vormietverträge quasi bereits reserviert ist.

78.000

m² Büroflächenumsatz zeigen, dass die Corona-Pandemie auch am Münsteraner Büromarkt nicht spurlos vorbeigegangen ist. Der erzielte Umsatz liegt 10 % unter dem zehnjährigen Durchschnittswert von 86.400 m². Gegenüber dem Vorjahr mit seinem Allzeithoch entspricht dies einem Rückgang von 24 %. In der gesamten Nachfrage sind 7.300 m² Umsatz durch Eigennutzer sowie 70.700 m² durch Vermietungen enthalten. Insbesondere die kleineren Flächen zwischen 250 und 500 m² mussten einen deutlichen Umsatzrückgang verbuchen. Einige Mietinteressenten werden ihre potentiellen Anmietungen vorerst zurückgestellt haben. Im Vergleich mit anderen B-Standorten, wie z. B. Essen, Dortmund und Bremen, liegt Münster damit allerdings im Trend der Corona-bedingten Umsatzrückgänge.



15,50

€/m² monatlich nettokalt wird als neue Spitzenmiete in Münster registriert. Dies entspricht einem Anstieg um einen Euro gegenüber dem Vorjahr. Die Schwelle von 15,00 €/m² wurde damit erstmals überschritten. Erzielt wird die Höchstmiete in den Büromarktzonen City, Hafen und Technologiebereich Nord.

Damit nähert sich Münster dem Mietniveau der B-Standorte Dortmund und Essen an. Auch der Vorsprung von Hannover schmilzt. Die Spitzenmiete in Münster stieg in den vergangenen fünf Jahren um 11 % an. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich ebenfalls um 30 Cent auf 11,20 €/m² im letzten Jahr.

Münster im Vergleich der B-Standorte

Höchstmieten der B-Standorte im Vergleich

Stadt	2016–2020						
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	Veränderung in €/m ²	Veränderung in %
Dortmund	13,50	14,00	15,00	15,60	16,00	2,50	18,5
Essen	14,00	15,00	15,00	16,00	16,40	2,40	17,1
Bremen	12,80	13,30	14,00	14,00	14,00	1,20	9,4
Hannover/Region	15,00	15,30	17,00	18,00	17,00	2,00	13,3
Bonn	19,30	18,80	21,80	25,20	20,00	0,70	3,6
Münster	14,00	14,00	14,00	14,50	15,50	1,50	10,7

Quelle: BNPP REC GmbH, Wirtschaftsförderungen Hannover, Bonn und Bremen

Leerstandsquoten der B-Standorte im Vergleich

Stadt	2016–2020						
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	Veränderung Prozentpunkte	
Dortmund	3,7	3,3	2,4	2,5	3,5	-0,2	
Essen	5,4	6,8	4,2	3,5	3,6	-1,8	
Bremen	3,3	3,0	3,0	3,1	3,0	-0,3	
Hannover	4,5	3,3	3,1	3,2	3,3	-1,2	
Bonn	2,2	2,6	1,5	2,5	2,1	-0,1	
Münster	2,0	1,6	1,5	1,6	1,2	-0,8	

Quelle: BNPP REC GmbH, Wirtschaftsförderungen Hannover, Bonn und Bremen

Büroflächennachfrage der B-Standorte im Vergleich

Stadt	2016–2020					2020/2019		
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	Durchschnitt pro Jahr in m ²	Veränderung in m ²	Veränderung in %
Dortmund	115.000	88.000	78.000	93.000	71.000	89.000	-22.000	-23,7
Essen	95.000	124.000	152.000	165.000	85.000	124.200	-80.000	-48,5
Bremen	101.800	99.500	93.000	101.500	82.000	95.600	-19.500	-19,2
Hannover	115.000	133.000	173.000	158.000	139.000	143.600	-19.000	-12,0
Bonn	126.000	108.200	137.400	108.600	133.900	122.800	25.300	23,3
Münster	74.100	87.800	77.600	102.000	78.000	83.900	-24.000	-23,5

Quelle: BNPP REC GmbH, Wirtschaftsförderungen Hannover, Bonn und Bremen

Marktanalyse – Angebot an Büroflächen Leerstandsanalyse



Historischer Tiefstand von 28.200 m² erreicht

Nach dem kurzen Anstieg des Leerstandes im Jahr 2019 sank dieser zum Jahreswechsel 2020/2021 auf einen neuen historischen Tiefstand von 28.200 m². Vorbehaltlich der erwähnten kurzen Unterbrechung wurde der Abwärtstrend seit 2010 damit fortgesetzt. Der großflächige Leerstand im Dahlweg, der mehr als ein Viertel des vorherigen Leerstandes verursachte, konnte weitestgehend erfolgreich vermietet werden. Ebenso wurden weitere Büroflächen in

der Siemensstraße vermittelt. In der Konsequenz fiel der Leerstand, verglichen mit dem Jahr zuvor, um beachtliche 22 %. Bedingt hierdurch sank bei einem Büroflächenbestand von 2,275 Mio. m² die Leerstandsquote von 1,6 % auf 1,2 %. Der absolute Leerstand hat sich um 8.000 m² verringert und befindet sich damit immer noch auf einem extrem niedrigen Niveau, das in nur äußerst wenigen Büromärkten in Deutschland zu finden ist.

Leerstandsquote im Sinkflug bei 1,2 %

Im vergangenen Jahr konnten einige Bürobauprojekte abgeschlossen werden und gleichzeitig gab es nur wenige Umnutzungen und Abgänge zu verbuchen. Im Saldo stieg der Büroflächenbestand daher auf 2,275 Mio. m² an. Dies führte bei einem gleichzeitig deutlich gesunkenen Leerstand zu einem Rückgang der Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 %-Punkte. Verbunden war dies mit einer positiven Nettoabsorption, die auf dem durchschnittlichen Niveau der vergangenen zehn Jahre lag.

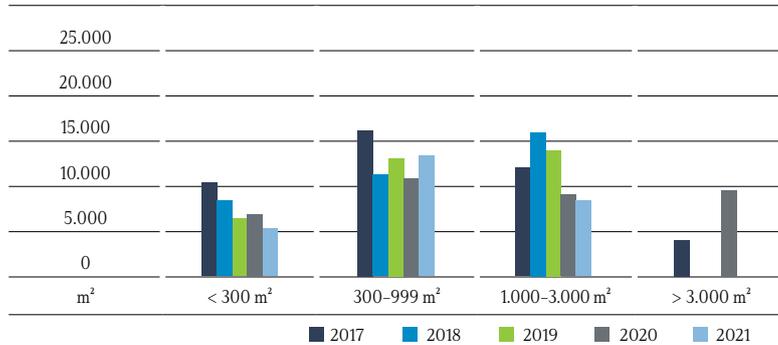
Deutlicher Rückgang im Cityrand Süd

Der Leerstandsrückgang konzentriert sich vor allem auf den Büromarkt Cityrand Süd bedingt durch die Vermietungen im Dahlweg. Dieser wäre sogar noch deutlicher ausgefallen, wenn nicht in der Hammer Straße ein neuer – immerhin vierstelliger – Leerstand in der Büromarktzone aufgetreten wäre. Ebenso verzeichnen das übrige Stadtgebiet sowie das Zentrum Nord leichte Rückgänge. In beiden Büromarktzentren zusammengenommen verringerte sich der Leerstand um 2.700 m² zum Vorjahr. Ursächlich hierfür sind unter anderem die Vermietungen in der Siemensstraße und in der Geringhoffstraße sowie im Nevinghoff im Zentrum Nord. In den Büromarktzentren Cityrand Nord und West konnte kein Leerstand zum Jahreswechsel festgestellt werden. Lediglich im Teilmarkt Bahnhof stieg der Leerstand um geringfügige 500 m² an. Verantwortlich hierfür ist ein neues Flächenangebot in der Von-Steuben-Straße im letzten Jahr.

Steigendes Angebot in der mittleren Größenklasse

Lediglich in der Größenklasse der Leerstandsflächen von 300 bis 999 m² hat sich das Angebot vergrößert. Zurückzuführen ist dies auf zahlreiche mittlere bis kleinere Leerstände, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen. In allen anderen Größenklassen ist das Flächenangebot durchgängig zurückgegangen. So war erneut keine Großfläche über 3.000 m² in Münster zum Jahreswechsel 2020/2021 verfügbar.

Entwicklung des Büroflächenleerstands nach Flächengrößen 2017 bis 2021 in m²



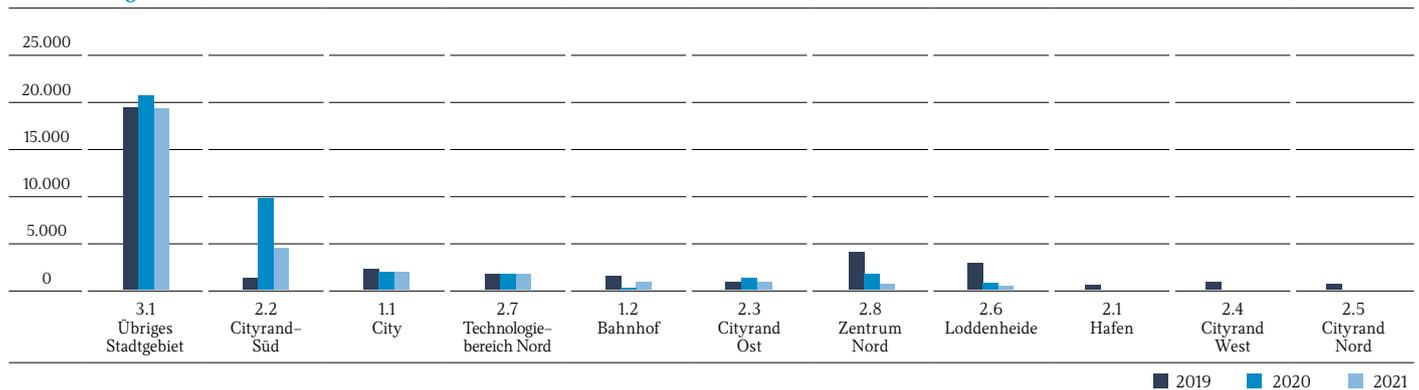
Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Büroflächenleerstand 2021 nach Flächengrößen

Kategorien	Fläche in m ² (ca.)	Anteil in %
< 300 m ²	5.400	19,1
300 bis 999 m ²	14.200	50,4
1.000 bis 3.000 m ²	8.600	30,5
> 3.000 m ²	0	0,0
Gesamt	28.200	100,0

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Entwicklung des Büroflächenleerstandes nach Büromarktzentren 2019–2021 in m²



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Marktanalyse – Angebot an Büroflächen Flächen im Bau





Weitgehend stabile Bautätigkeit bei 41.000 m²

Die Flächen im Bau bewegen sich seit dem Jahreswechsel 2019/2020 auf einem vergleichbaren Niveau. Zum Jahresanfang 2021 beträgt das gesamte Volumen der Büroflächen im Bau in Münster 41.000 m². Auch die Verteilung zwischen Eigennutzer- und Vermietungs- markt zeigt stabile Zahlen auf. Allerdings liegt das Bauvolumen damit 26 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Die Flächenverfügbarkeit hiervon hat sich mit 13.300 m² nur gering reduziert. Theoretisch steht damit rund ein Drittel der gesamten Flächen im Bau für Vermietungen zur Verfügung. Allerdings muss einschränkend erwähnt werden, dass ein Großteil dieser Flächen in der Loddenheide realisiert wird. Für dieses Projekt im Bau liegen zahlreiche Flächenreservierungen in Form von Vormietverträgen vor, so dass es sich hierbei nur um theoretisch verfügbare Flächen handelt. Unter Abzug dieses Bauvorhabens läge der Anteil der verfügbaren Flächen nur noch bei 4 %. Vor dem Hintergrund der äußerst niedrigen Leerstandsquote von 1,2 % ist dies kein beruhigendes Signal für den Markt und sollte Investoren anspornen, weitere Büroflächen in Münster zu entwickeln.

Neue Bauvorhaben in der Robert-Bosch-Straße und in der City

Zu den neuen Bauvorhaben für den Vermietungsmarkt zählt z. B. das rob17 in der Robert-Bosch-Straße oder der Umbau des ehemaligen Schuhhauses Marcus in der Salzstraße. Ebenfalls neu auf Seiten der Eigennutzer sind das Bauvorhaben Tita-Cory-Campus des Bistums mit einem kleineren Anteil Büroflächen, die der Verwaltung dienen sollen, sowie der Elektronikhändler Lapstore in der Amelunxenstraße.

Rückgang der verfügbaren Flächen

Bedingt durch den Rückgang der Leerstände sind auch die insgesamt verfügbaren Flächen zurückgegangen. Mit 41.500 m² verfügbarer Flächen, bestehend aus dem Leerstand sowie den noch verfügbaren Flächen im Bau, sinkt das Büroflächenangebot gegenüber dem Vorjahr deutlich um über 10.000 m². Der Schwerpunkt der Flächen verteilt sich auf das übrige Stadtgebiet sowie die Bürozentren, wobei hier die obigen Einschränkungen im Hinblick auf die nur theoretisch freien Flächen in der Loddenheide ebenso Gültigkeit besitzen.

Im Bau befindliche sowie verfügbare Büroflächen in der Stadt Münster 2021

Stadtbezirk	Gesamtfläche	Davon			Leerstand	Verfügbare Flächen
		Eigennutzer	Vermietungsmarkt	Noch verfügbar		
Innenstadt/Hafen	12.500	7.600	4.900	0	1.900	1.900
Cityrand	0	0	0	0	5.100	5.100
Bürozentren	14.900	0	14.900	11.600	1.700	13.300
Übriges Stadtgebiet	13.600	4.000	9.600	1.700	19.500	21.200
Gesamt	41.000	11.600	29.400	13.300	28.200	41.500

Alle Angaben in m² (ca.)

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Marktanalyse – Nachfragesituation



Relativ stabiler Markt trotz Corona: Flächenumsatz von 78.000 m²

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind auch am Münsteraner Büromarkt nicht spurlos vorbeigegangen. Unter diesen einschränkenden Bedingungen hat sich die Nachfrage allerdings noch relativ stabil entwickelt. Zwar liegt der Umsatz von 78.000 m² im Jahr 2020 deutlich unterhalb des Vorjahresergebnisses von 102.000 m², dieses markierte aber auch das bisherige Allzeithoch. Dies entspricht einem Rückgang von 24 % gegenüber dem Vorjahreswert, aber der 10-Jahres-Durchschnitt von 86.400 m² wurde nur um 10 % unterschritten. Im Gesamtumsatz enthalten sind 7.300 m² Nachfrage durch Eigennutzer, so dass als reine Vermietungsleistung in Münster im Jahr 2020 rund 70.700 m² festzustellen sind. Bezogen auf die ausschließliche Vermietungsleistung liegt diese mit einer Abweichung von -4 % sogar annähernd auf dem Niveau des 10-Jahres-Durchschnitts.

Rückgang über alle Größenklassen sowie der Eigennutzer

Dieser Rückgang des Vermietungsumsatzes zeigt sich sowohl bei den kleineren als auch den größeren Flächen. Zwar ist die Verringerung bei den größeren Flächen mit über 1.000 m² etwas höher als bei den Flächen unterhalb dieser Grenze, aber der Unterschied ist nur gering. Der Umsatz mit Eigennutzern hat sich allerdings halbiert. Hier dürfte die Pandemie der Haupttreiber sein. Nicht nur Mieter, sondern vor allem auch Eigennutzer haben sich im Zuge der Pandemie für eine abwartende Haltung entschieden und Anmietung oder Ankauf zunächst aufgeschoben.

Anteil der Vorvermietungen nur noch bei 18 %

Im Vergleich mit dem Vorjahresergebnis ist der Anteil der Vorvermietungen bezogen auf die reine Vermietungsleistung von 28 % auf 18 % gesunken. Dies lag vor allem daran, dass nur relativ wenige neue Bauprojekte an den Start gegangen sind und Flächen zur Vorvermietung hätten anbieten können. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der Eigennutzer lag der Anteil der Vorvermietungen und Eigennutzer im Bau am Gesamtumsatz allerdings bei 25 %. Dieser im langjährigen Vergleich immer noch hohe Anteil ist auch auf den Mangel an verfügbaren Flächen im Bestand zurückzuführen, der manche Nachfrager zum Neubau drängt.

Größte Umsätze: Stadt Münster, Autobahn GmbH, nicos AG

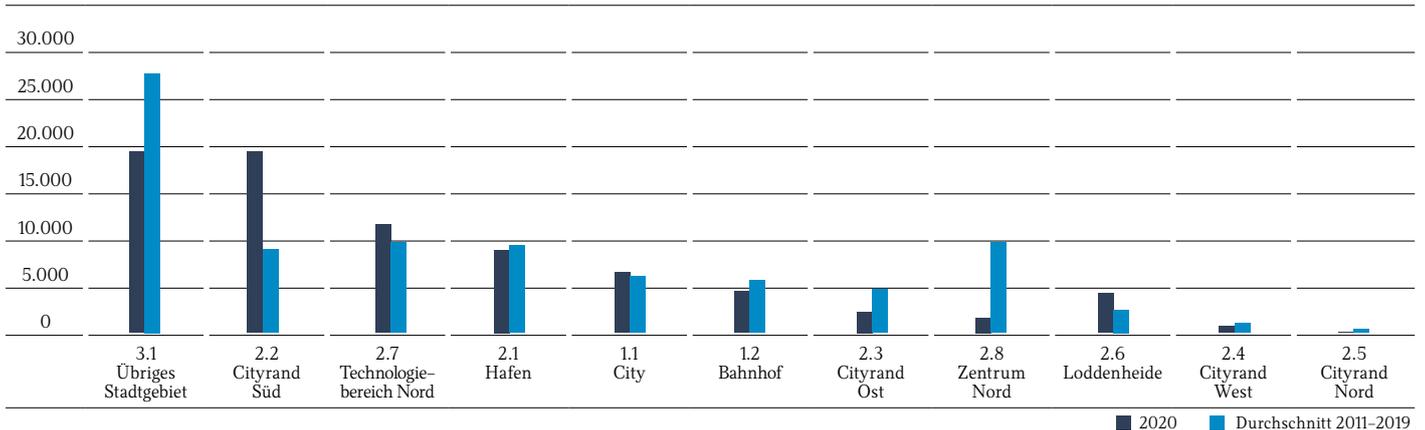
Zu den größten Verträgen zählen die Vermietungen an die Stadt Münster sowie an die Autobahn GmbH, beide im Dahlweg, die nicos AG im Bauvorhaben rob17, erneut die Stadt Münster in der Bahnhofstraße sowie die Radiologie in der Salzstraße. Zu den größeren Eigennutzern zählen das Bauvorhaben der beiden Beratungsunternehmen Diapharm sowie von der Hardt & Partner im Hafen, welches vergangenes Jahr in Bau gegangen ist. Damit verteilen sich die großflächigen Umsätze erneut recht weiträumig über das Stadtgebiet. Insgesamt konnten drei Verträge über 3.000 m², vier über 2.000 m² sowie weitere zehn Abschlüsse zwischen 1.000 und 2.000 m² erfasst werden.



Büroflächennachfrage 2011 bis 2020 in der Stadt Münster

Jahr	Vermietungsumsatz	Davon bis 1.000 m ²	Davon > 1.000 m ²	Eigennutzerumsatz	Gesamtnachfrage in m ²
2011	76.200	39.800	36.400	20.900	97.100
2012	86.700	35.700	51.000	9.700	96.400
2013	63.200	42.000	21.200	14.300	77.500
2014	65.200	34.800	30.400	15.100	80.300
2015	81.800	43.900	37.900	11.700	93.500
2016	65.800	49.500	16.300	8.300	74.100
2017	79.400	50.900	28.500	8.400	87.800
2018	62.500	39.500	23.000	15.100	77.600
2019	85.600	46.700	38.900	16.400	102.000
2020	70.700	39.900	30.800	7.300	78.000
Ø gerundet 2011 bis 2020	73.700	42.300	31.400	12.700	86.400

Entwicklung des Büroflächenumsatzes nach Büromarktzonen in m²



Quelle für beide: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Nachfragefokus: Cityrand Süd und übriges Stadtgebiet

Die Nachfrage konzentrierte sich im vergangenen Jahr fast gleichmäßig stark auf die beiden Büromarktzonen übriges Stadtgebiet und Cityrand Süd. Beide Büromarktzonen zusammen konnten im Jahr 2020 mit jeweils knapp 20.000 m² rund die Hälfte der gesamten Nachfrage auf sich verbuchen. Diese Entwicklung war nicht nur den großflächigen Umsätzen wie denen der bereits erwähnten Stadtverwaltung Münster oder auch der Deutschen Rentenversicherung geschuldet, sondern in erheblichem Maße auch den zahlreichen mittleren und kleineren Abschlüssen. Insbesondere im Durchschnitt der letzten neun Jahre ist das übrige Stadtgebiet die am stärksten nachgefragte Büromarktzone. Ursächlich hierfür dürfte sein, dass auch das Angebot in der flächenmäßig größten Zone mit am höchsten ist. Der Technologiebereich Nord mit dem räumlichen Schwerpunkt Technologiepark ist mit einem Umsatzanteil von 16 %, entsprechend 12.500 m², der drittplatzierte und liegt damit über dem Schnitt der letzten neun Jahre. Insbesondere die Projektentwicklungen der vergangenen Jahre haben diese wachsende Bedeutung des Technologiebereiches Nord ermöglicht. Ähnlich wie in der Loddenheide sind aber weitere freie Grundstücke nicht mehr vorhanden, so dass zukünftig in dieser Büromarktzone auch der Flächentausch im Bestand und weniger die Erstvermietungen dominieren werden.

Umbruch des Vermietungsmarktes in der Loddenheide

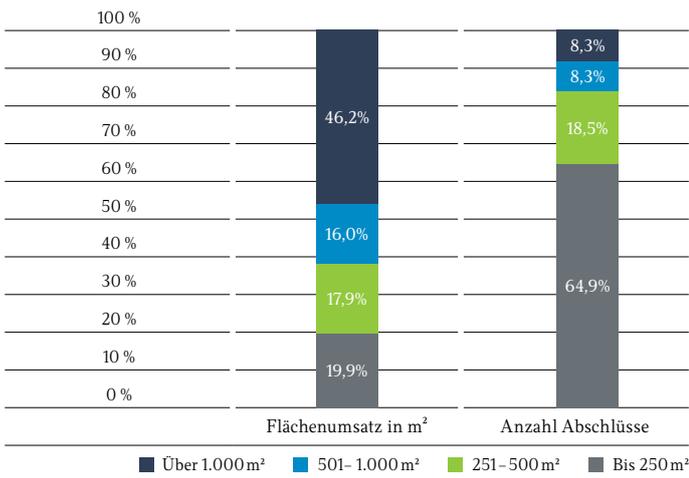
Der größte vermeintliche „Verlierer“ bei einem Vergleich der Umsätze des Jahres 2020 mit den jeweiligen Durchschnittswerten der letzten neun Jahre ist die Büromarktzone Loddenheide. Ähnlich wie bereits für den Technologiebereich Nord ausgeführt, stellt das Areal Loddenheide einen fast fertig entwickelten Büropark dar. Der Übergang von den großflächigen Erstvermietungen in den Bauprojekten hin zu Vermietungen im Bestand findet nun statt. Die ersten Projektentwicklungen liegen lange genug zurück, sodass auch zahlreiche Mietverträge auslaufen und damit verlängert oder neu vergeben werden können. Das Umsatzvolumen dürfte aber dennoch in den kommenden Jahren begrenzter sein, als in den Zeiten der großen Projektentwicklungen.

Dominanz der größten Flächenkategorie

Die Analyse der Büroflächennachfrage anhand der Größenklassen zeigt einen Fokus auf die großflächigen Umsätze über 1.000 m² mit einem Anteil von rund 46 %. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die relativ hohe Zahl an Umsätzen zwischen 1.000 und 2.000 m². Die zweitstärkste Gruppe stellen die kleinsten Flächen unter 250 m² mit einem Anteil von fast 20 %. Im Vorjahresvergleich stieg vor allem diese kleinste Flächengrößenkategorie von 17 % auf knapp 20 % an.

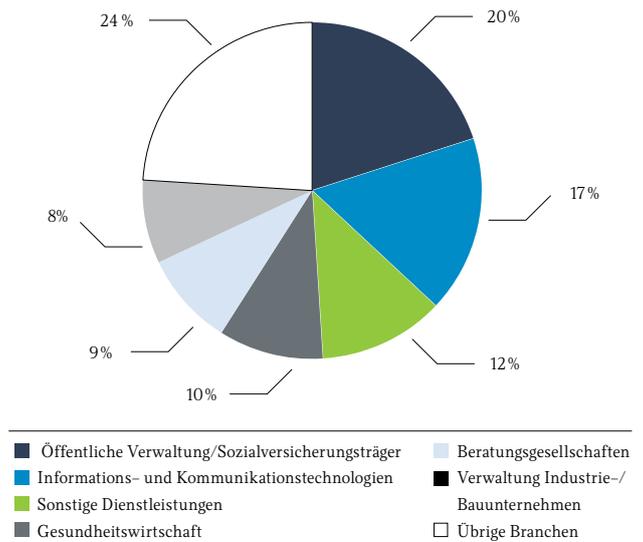


Büroflächenumsatz nach Größenkategorien 2020



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Büroflächenumsatz nach Branchen 2011–2020 (kumuliert)



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Anzahl der Abschlüsse: Kleinflächen dominieren

Die Auswertung der Büroflächennachfrage, gemessen an der Zahl der Abschlüsse in der jeweiligen Größenkategorie, zeigt naturgemäß ein gegenläufiges Bild. Fast zwei Drittel aller Abschlüsse wurden in der Größenklasse bis 250 m² realisiert. In der Summe konnten im Jahr 2020 etwas über 200 Einzelabschlüsse erfasst werden, die bei einem Gesamtumsatz von 78.000 m² einer Durchschnittsgröße von ca. 380 m² je Abschluss entsprechen. Die durchschnittliche Umsatzgröße ist gegenüber dem Vorjahr damit um 11 % gesunken.

Öffentliche Verwaltung/Sozialversicherungsträger erneut Branchenprimus

Ähnlich wie im vorherigen Berichtsjahr zeigt die Umsatzverteilung in Münster nach Branchen im Jahr 2020 einen sehr deutlichen Schwerpunkt. Der Bereich Öffentliche Verwaltung/Sozialversicherungsträger nimmt mit knapp einem Drittel des Umsatzes (22.800 m²) den Platz Eins ein. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem nur geringfügigen Rückgang um knapp vier Prozentpunkte. Zurückzuführen ist dies primär auf die größeren aber auch mittelgroßen Vermietungen an die Stadtverwaltung oder die Bezirksregierung. Die Informations- und Kommunikationstechnologien verbuchen als zweite Branche mit knapp 16 % ebenfalls einen nennenswerten Anteil. Gegenüber dem Vorjahr hat diese Branche ihren Anteil annähernd verdoppelt. Dahinter verbergen sich unter anderem die Umsätze der nicos AG, eines Callcenters sowie der Finanzin-

formatik. Fast gleichauf liegt die drittplatzierte Branche Beratungsgesellschaften mit knapp 15 %. Ihr Anteil hat sich gegenüber dem Vorjahr ebenfalls verdoppelt.

Langjähriger Branchenprimus: Öffentliche Verwaltung/Sozialversicherungsträger

Eine Auswertung der Umsätze der letzten zehn Jahre ermöglicht die Identifikation von Branchenschwerpunkten in Münster, losgelöst von den normalen jährlichen Schwankungen. Erneut zeigt sich dabei, dass sich an der Reihenfolge der fünf, für die Büroflächennachfrage in Münster wichtigsten Branchen kaum etwas geändert hat. Zu einem Fünftel entfällt der Flächenumsatz

auf die Branche Öffentliche Verwaltung und Sozialversicherungsträger. Ein ebenfalls bedeutender Nachfrager mit einem Anteil von 17 % sind und waren die Informations- und Kommunikationstechnologien. Die sonstigen Dienstleistungen tragen mit 12 % zur langjährigen Nachfrage bei. Die Beratungsgesellschaften mit 10 % stellen die letzte Branche im zweistelligen Bereich dar und überholen damit erstmalig das Gesundheitswesen mit 9 %. Für eine Branchenauswertung über zehn Jahre zeigt das Ergebnis wie auch in den Vorjahren eine recht breite Streuung und unterstreicht damit auch in der längeren Perspektive die gute Diversifikation der Münsteraner Wirtschaft.

Büroflächenumsatz nach Branchen in Münster

Branchen	2020		Σ 2011 bis 2020	
	in m ²	in %	in m ²	in %
Banken und Finanzdienstleistungen	1.400	1,8%	20.000	2,3%
Beratungsgesellschaften	11.300	14,5%	82.300	9,5%
Gesundheitswirtschaft	8.800	11,3%	81.000	9,4%
Handelsunternehmen	3.400	4,4%	58.200	6,7%
Informations-/Kommunikationstechnologien	12.100	15,5%	146.400	16,9%
Lobbyisten	500	0,6%	42.400	4,9%
Medien und Werbung	900	1,2%	29.900	3,5%
Öffentl. Verwaltung/Sozialversicherungsträger	22.800	29,2%	172.100	19,9%
Sonstige Dienstleistungen	8.000	10,2%	107.000	12,4%
Transport/Verkehr	3.300	4,2%	24.100	2,8%
Versicherungen	2.800	3,6%	35.700	4,1%
Verwaltung Industrie-/Bauunternehmen	2.700	3,5%	65.200	7,6%
Summe	78.000	100%	864.300	100,0 %

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Strukturvergleich – Umsatz und Leerstand

Im Folgenden werden die Strukturen des Leerstands zum Jahreswechsel 2020/2021 (Angebot) mit dem Büroflächenumsatz im Jahr 2020 (Nachfrage) verglichen, um sowohl Diskrepanzen als auch Übereinstimmungen aufzudecken.



Nachfrageüberhang in den Büromarktzone

Umsatz erneut deutlich höher als Leerstand

Für den Büromarkt Münster insgesamt gilt, dass der Umsatz fast dreimal so hoch war wie der Leerstand und dies belegt eindeutig den Nachfrageüberhang. Auf der Ebene der Büromarktzone ergibt sich für das übrige Stadtgebiet allerdings ein scheinbar ausgeglichenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. In allen anderen Büromarktzone ist der Umsatz in der Regel deutlich höher als der Leerstand. Verursacht wird dies durch zwei Aspekte. Zum einen

ist der Büroflächenumsatz in Münster im Jahr 2020 Corona bedingt doch relativ deutlich zurückgegangen und dies überproportional stark in der Büromarktzone übriges Stadtgebiet. Zum anderen konzentriert sich der verbliebene Leerstand auf punktuelle Lagen und muss in vielen Fällen als Sockelleerstand charakterisiert werden, der selbst bei der aktuellen Angebotsknappheit nur schwierig zu vermitteln sein wird. Von daher ist auch für das übrige Stadtgebiet von einem gewissen Nachfrageüberhang auszugehen, der allerdings nicht so ausgeprägt ist wie in den anderen Büromarktzone. Für Büroflächensuchende heißt dies dennoch, dass in Münster nur schwierig Ausweichquartiere zu finden sind.

Theoretischer Nachfrageüberhang in den Büromarktzone

Büromarktzone	Umsatz 2020 in m ²	Leerstand 2020/21 in m ²	Theoretischer Nachfrageüberhang in m ²
3.1 Übriges Stadtgebiet	19.700	19.400	300
2.7 Technologiebereich Nord	19.600	4.600	15.000
2.2 Cityrand Süd	12.500	1.200	11.300
1.1 City	9.100	100	9.000
1.2 Bahnhof	6.500	1.200	5.300
2.6 Loddenheide	4.500	700	3.800
2.3 Cityrand Ost	2.200	500	1.700
2.1 Hafen	1.900	300	1.600
2.8 Zentrum Nord	1.400	200	1.200
2.4 Cityrand West	400	0	400
2.5 Cityrand Nord	200	0	200
Münster gesamt	78.000	28.200	49.800

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

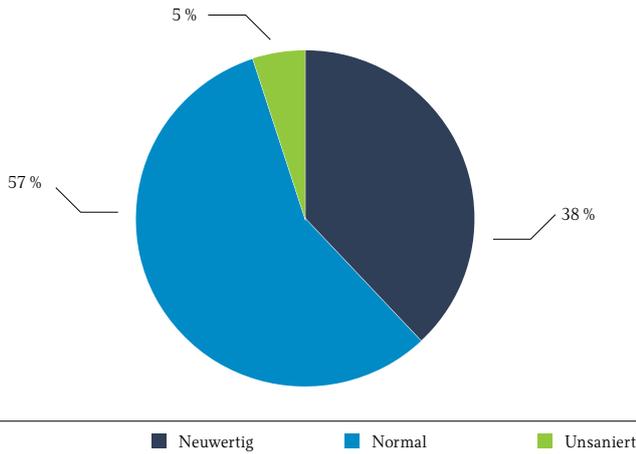
Flächenqualitäten

Höhere Qualität gesucht als im Angebot vorhanden

Die fortschreitende Konzentration des Sockelleerstandes zeigt sich im Anteil von 37 % des Leerstandes mit einfacher Flächenqualität. Vergangenes Jahr lag dieser Anteil noch bei 26 %. Im klaren Gegensatz dazu steht die Nachfrage. Verschwindend geringe 5 % des Umsatzes entfallen auf einfache Flächen, während 38 % neu-

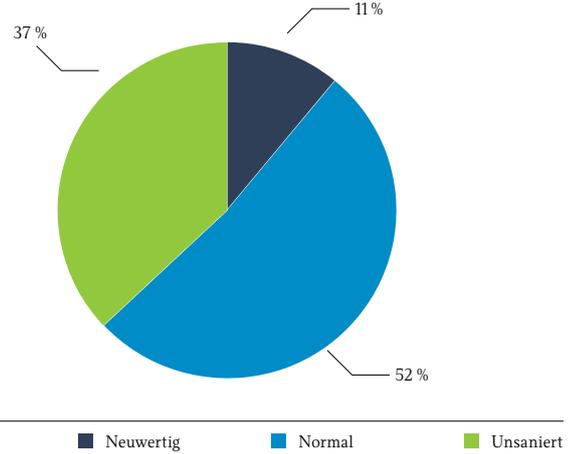
wertige Flächen nachfragten. Der hohe Anteil der neuwertigen Flächen am Umsatz ist zu einem erheblichen Teil allerdings auch den Vorvermietungen sowie den Eigennutzern im Bau geschuldet. Die grundlegende Diskrepanz in der nachgefragten und angebotenen Flächenqualität ist weiterhin gegeben.

Struktureller Vergleich der Flächenqualität - Umsatz



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Struktureller Vergleich der Flächenqualität - Leerstand



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Größenstrukturen

Weitgehende Übereinstimmung der Größenstrukturen

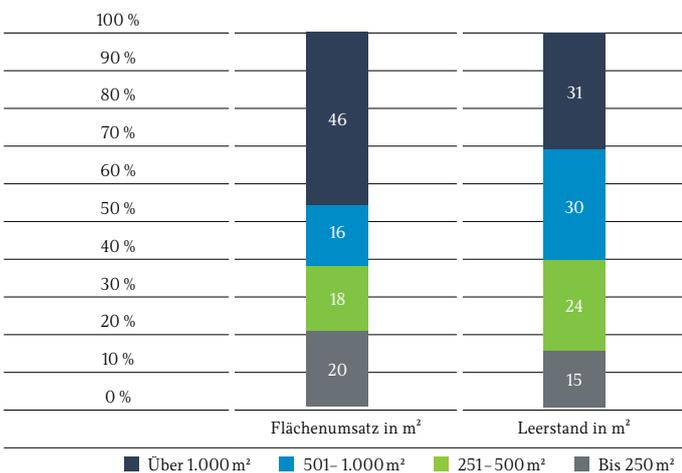
Ein Vergleich der Größenstrukturen zeigt, dass die Verteilung von Umsatz und Leerstand auf die Größenklassen relativ gut miteinander übereinstimmt. Lediglich im Bereich der Großflächen über 1.000 m² ist die Nachfrage höher als das Angebot, während dies umgekehrt in der Größenklasse von 500 bis 1.000 m² gilt. Insofern stimmt zwar die Struktur des Leerstandes hinsichtlich Größenklassen mit dem Umsatz überein, allerdings ist weder die absolute Menge ausreichend, noch stimmt die angebotene Flächenqualität mit den Qualitätsanforderungen der Nachfrage ausreichend überein.

Mietpreisstrukturen

Günstiger Sockelleerstand trifft auf hohe Zahlungsbereitschaft

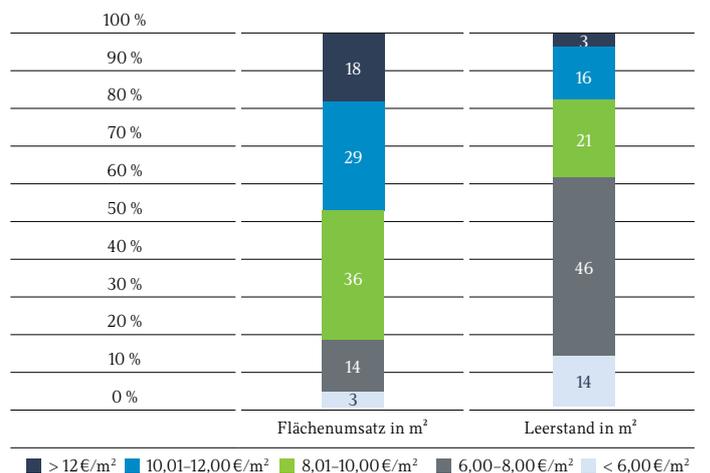
Auch im Abgleich der Mietpreisstrukturen spiegelt sich die Problematik des Sockelleerstandes wider. Die im Leerstand günstig angebotenen Flächen bis 9,00 €/m² machen einen deutlich höheren Anteil aus als beim Umsatz. Umgekehrt verhält es sich mit den hochpreisigen Mieten über 11,00 €/m². Knapp die Hälfte des Umsatzes fallen in diese Preiskategorie, während nur knapp ein Fünftel des Leerstandes hier angeboten wird. Während die Nachfrage in Münster also durchaus bereit wäre, höhere Mieten zu zahlen und dafür mindestens zeitgemäße Flächen zu erhalten, beschränkt sich der Leerstand überwiegend auf günstige und einfache Flächen.

Struktureller Vergleich der Größenkategorien



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Vergleich der Mietpreisstrukturen



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Marktanalyse – Mietpreissituation



Höchstmiete: Anstieg auf 15,50 €/m²

Die Schallmauer von 15,00 €/m² wurde in Münster durchbrochen. Die aktuelle Höchstmiete liegt bei 15,50 €/m². Bekräftigt wird dieser Durchbruch vom Anteil der Vermietungen im Bereich der Spitzenmiete, der im Jahr 2020 bei über 6 % lag und damit die neue Höchstmiete für Münster bestätigt. Nach dem Anstieg im Jahr 2019 um 50 Cent stieg die Spitzenmiete im Jahr 2020 damit zum zweiten Mal in Folge um weitere 1,00 €/m² monatlich nettokalt an. Diese neue Spitzenmiete wird aktuell jedoch nur in sehr gut ausgestatteten Neubauf Flächen in der City, im Hafen sowie im Technologiebereich Nord erzielt.

Deutlicher Anstieg der Durchschnittsmiete in der City: 14,00 €/m²

Die Durchschnittsmiete in der City in Neubauf Flächen bzw. repräsentativen und modernisierten Altbauflächen stieg deutlich um 1,50 Euro auf 14,00 €/m² an. In Gebäuden mit niedrigerem Ausstattungsstandard, d. h. gut ausgestattete Bestands- oder Altbauflächen, blieb die Durchschnittsmiete in der Innenstadt allerdings stabil. Im Durchschnitt liegt die Miete konstant bei 11,50 €/m², während sie in der Spitze allerdings um 1,50 Euro gestiegen ist und damit bei 14,50 €/m² liegt. Damit erfolgte in der City über beide Flächenkategorien in der Spitzenmiete ein Mietpreisanstieg von mindestens 1,00 €/m², während die Durchschnittsmiete nur für neuwertige Flächen um 1,50 €/m² anstiegen ist.

Cityrand, Stadtteilzentren, Büroparks: Anstieg in allen Kategorien

Da der Teilmarkt Hafen in die Lagekategorie Cityrand, Stadtteilzentren und Büroparks fällt, ergibt sich auch hier für neuwertige Flächen die Spitzenmiete von 15,50 €/m². Dies entspricht einem Anstieg von 1,00 €/m² gegenüber dem Vorjahr. Die Durchschnittsmieten für Neubau- sowie Bestandsflächen sind ebenfalls angestiegen. Jeweils um 50 Cent erhöhte sich der Mietpreis und liegt nun bei 13,00 bzw. 10,50 €/m².

Mietpreise in der Peripherie, sonstige Gewerbegebiete ziehen auch durchgängig an

An der Peripherie und in sonstigen Gewerbegebieten erreicht das Mietpreisniveau für Bestandsflächen mit Standardausstattung maximal 11,00 €/m² und im Durchschnitt 9,50 €/m² und ist damit jeweils um 0,50 €/m² gestiegen. Einfach ausgestattete und ältere Bestandsflächen sind in diesen Außenlagen bis maximal 7,50 €/m² und durchschnittlich für 6,50 €/m² vermietbar und stiegen damit sowohl in der Spitze als auch im Schnitt an. Die Untergrenze für einfache Büroflächen, häufig in Kombination mit Lager- oder Werkstattflächen, liegt in diesen peripheren Lagen bei ca. 4,50 €/m². Detailliertere Informationen hierzu enthält der Gewerbehallenmarktbericht 2020.

Übersicht der Mietpreisniveaus als Richtschnur

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



Mietpreisübersicht 2020 der Büromarktzonen

Büromarktzone	Mietflächengewichtete Durchschnittsmiete in €/m ²	Mietpreisspanne in €/m ²
1.1 City	13,00	9,00 – 15,50
1.2 Bahnhof	11,00	9,00 – 13,50
2.1 Hafen	14,20	12,50 – 15,50
2.2 Cityrand Süd	10,90	7,00 – 15,00
2.3 Cityrand Ost	10,90	8,00 – 12,50
2.4 Cityrand West	Keine Vermietungen	
2.5 Cityrand Nord	9,10	8,50 – 13,00
2.6 Loddenheide	11,80	10,50 – 13,00
2.7 Technologiebereich Nord	11,50	8,50 – 15,50
2.8 Zentrum Nord	11,00	10,00 – 11,50
3.1 Übriges Stadtgebiet	10,20	5,00 – 15,00
Münster gesamt	11,20	5,00 – 15,50

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Mietpreisniveaus für Büroflächen in der Stadt Münster 2020

Lage	Objektqualität	Mietpreise (€/m ² nettokalt)	
		Höchstmietpreis	Durchschnittsmietpreis
City	Neubaufflächen/modernisierte und repräsentative Altbauflächen	15,50	14,00
	Modernisierte und gut ausgestattete Bestands- oder Altbauflächen	14,50	11,50
Cityrand, Stadtteilzentren, Büroparks	Neubaufflächen/modernisierte und repräsentative Altbauflächen	15,50	13,00
	Modernisierte Bestandsflächen mit Standardausstattung	13,00	10,50
Peripherie, sonstige Gewerbegebiete	Bestandsflächen mit Standardausstattung	11,00	9,50
	Einfach ausgestattete, ältere Bestandsflächen	7,50	6,50

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Mietpreisanstiege in allen Lage- und Flächenqualitäten

Einen so deutlichen Mietpreisanstieg in allen drei Lagekategorien, in Verbindung mit allen beiden Flächenqualitäten neuwertig und normal, hat es in den vergangenen Jahren in Münster kaum gegeben. Der Flächenengpass hat im Jahr 2020 nun deutlich seine Wirkung gezeigt. Nicht nur die Spitzenmieten sind mindestens um 50 Cent je Quadratmeter gestiegen, sondern ebenso die Durchschnittsmieten. Passend dazu wurden Vermietungen unter 7,00 €/m² kaum noch registriert.

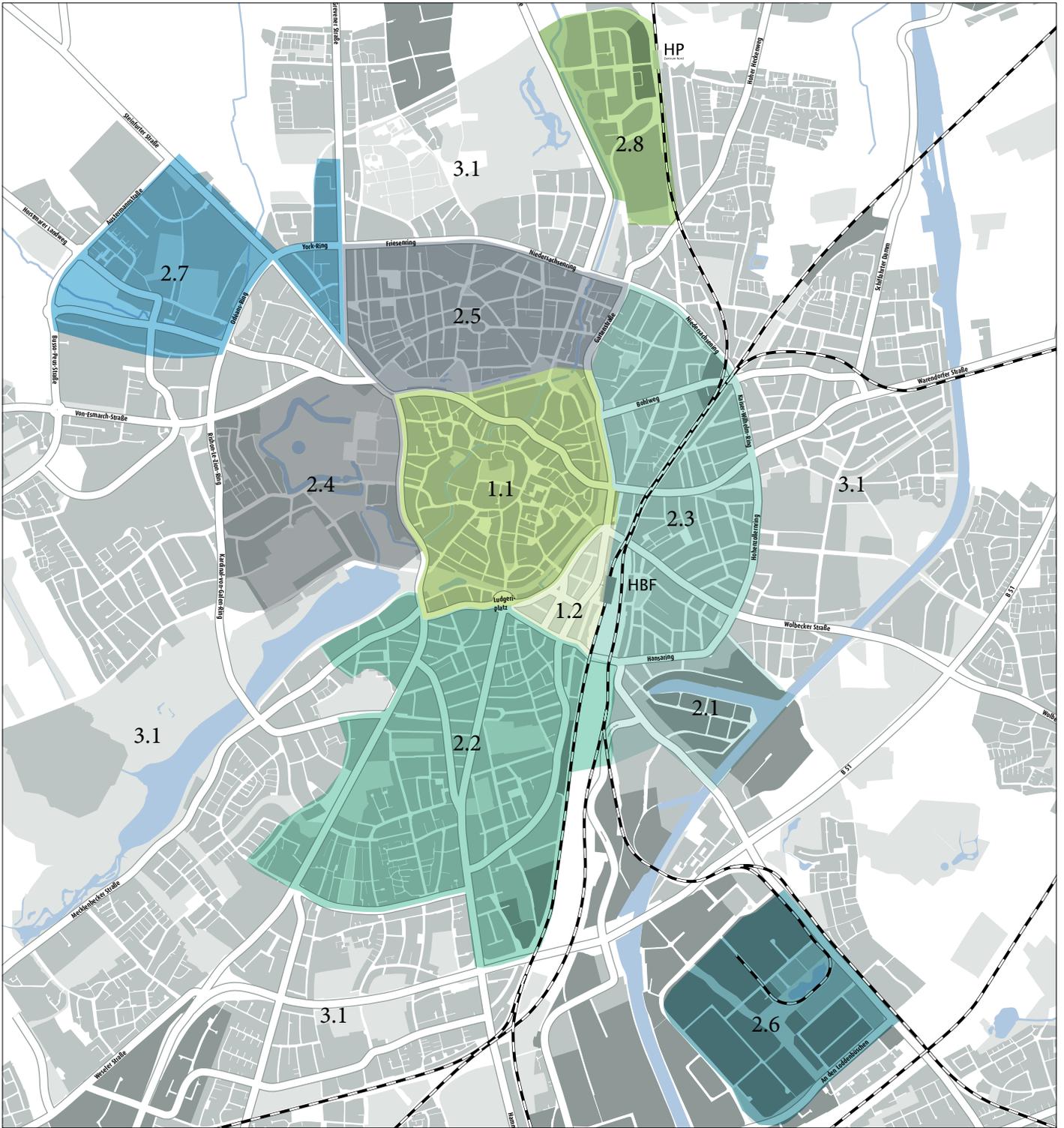
Mietpreisanstieg insgesamt um 30 Cent/m²

Die höchste gewichtete Durchschnittsmiete 2020 ergibt sich für den Teilmarkt Hafen mit 14,20 €/m². Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Steigerung um 13 %, die in erster Linie auf zahlreiche Vermietungen an die IT-Branche sowie an die öffentliche Verwaltung, Wissenschaft und Bildung zurückzuführen ist. Ein weiterer deutlicher Anstieg von 24 % hat sich im übrigen Stadtgebiet ergeben, der ebenfalls auf diverse Vermietungen breit gestreut über das Stadtgebiet verteilt ist. Ein kleiner räumlicher Schwerpunkt dieser hochpreisigen Vermietungen zeigt sich allerdings in der Robert-Bosch-Straße. Auch in den nächsten Jahren könnten hier aufgrund der kommenden Büroneubauten weitere hochpreisige Umsätze erzielt werden. In dieser Büromarktzone werden im

Durchschnitt 10,20 €/m² erzielt, womit erstmals im übrigen Stadtgebiet Durchschnittsmieten im zweistelligen Bereich erreicht werden. Der Cityrand Süd steht exemplarisch für den Mietpreisanstieg in Münster, verursacht durch den Flächenengpass. In dieser gut nachgefragten Büromarktlage waren es ausschließlich Vermietungen im Bestand, die zu einem Anstieg um 21 % auf aktuell 10,90 €/m² führten und nicht die sonst üblichen (Vor-) Vermietungen. Bis auf den Cityrand Nord liegen die Durchschnittsmieten in allen Büromarktzonen inzwischen im zweistelligen Bereich. Der gesamtstädtische Durchschnittsmietpreis stieg von 10,90 €/m² auf 11,20 €/m² an. Im Durchschnitt bewegt sich das Büromietpreisniveau in Münster damit bei gut 11,00 €/m².

Rückgang der Durchschnittsmieten: Bahnhofsbereich, Technologiebereich Nord

In fünf von neun der ausgewerteten Büromarktzonen stieg das durchschnittliche Mietpreisniveau im zweistelligen Prozentbereich an. In zwei Zonen war ein Rückgang zu verzeichnen: im Bahnhofsbereich mit 18 % sowie im Technologiebereich Nord mit 7 %. Zwar wird hier auch die Spitzenmiete erzielt, aber bedingt durch einige großflächige und günstigere Vermietungen sank dennoch die Durchschnittsmiete. Relativ preisstabil mit Änderungen von -5 % blieben die Loddenheide sowie das Zentrum Nord.



Verteilung der Büromarktzonen in Münster

■ 1.1 City 9,00–15,50 EUR	■ 1.2 Bahnhof 9,00–13,50 EUR	■ 2.1 Hafen 12,50–15,50 EUR	■ 2.2 Cityrand Süd 7,00–15,00 EUR	■ 2.3 Cityrand Ost 8,00–12,50 EUR	■ 2.4 Cityrand West Keine Vermietungen
■ 2.5 Cityrand Nord 8,50–13,00 EUR	■ 2.6 Loddenheide 10,50–13,00 EUR	■ 2.7 Technologie Nord 8,50–15,50 EUR	■ 2.8 Zentrum Nord 10,00–11,50 EUR	 3.1 Übriges Stadtgebiet 5,00–15,00 EUR	

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

Marktperspektiven

Projektvolumen steigt auf rund 140.000 m²

Zum Jahreswechsel 2020/2021 beläuft sich das Flächenvolumen der konkreten Projekte mit Mietflächen, deren Realisierungswahrscheinlichkeit als hoch eingestuft wird, auf etwa 140.000 m². Dies entspricht einem deutlichen Anstieg um 26.000 m² oder 23 % gegenüber dem Vorjahr. Vor dem Hintergrund des äußerst niedrigen Leerstandniveaus ist dies ein gutes Zeichen und belegt, dass Investoren und Projektentwickler auch zukünftig auf den Standort Münster vertrauen und den bestehenden Bedarf an Büroflächen zumindest in ihren Planungen berücksichtigen. Schwerpunkte der geplanten Bauvorhaben liegen dabei mit einem Flächenanteil von rund einem Viertel in der Robert-Bosch-Straße sowie mit ca. einem Fünftel entlang des südlichen zweiten Tangentenrings.

Leichter Rückgang der Eigennutzer-Planungen auf ca. 82.000 m²

Die Planungen von eigengenutzten Flächen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur leicht um ca. 12 % auf aktuell 82.000 m² verringert. Damit ist der Anstieg der Eigennutzerplanungen seit dem Jahreswechsel 2016/2017 erstmals gestoppt worden. Im Vergleich mit dem Planungsvolumen des langjährigen Mittels liegt das aktuelle Volumen aber immer noch auf einem hohen Niveau und unterstreicht den Büroflächenbedarf auch auf Eigennutzerseite.

Anstieg der Potenzialflächen für den Vermietungsmarkt auf rund 100.000 m²

Zu den hinsichtlich der Realisierungswahrscheinlichkeit weniger hoch eingestuften Projekten, den so genannten Potenzialflächen, zählen knapp ein Dutzend Vorhaben mit Flächen von einigen hundert bis hin zu möglichen 30.000 m². Aufgrund der begrenzten Grundstücksverfügbarkeit für großflächige Bürobauvorhaben in zentralen Lagen liegen rund vier Fünftel dieser möglichen Projektentwicklungen im übrigen Stadtgebiet.

Potenzialflächen der Eigennutzer: Anstieg auf 14.000 m²

In der Summe hat sich die Fläche der denkbaren Vorhaben auf Seiten der Eigennutzer um 4.000 m² erhöht. Zu den neueren Planungen zählt die mögliche Erweiterung des Bildungs- und Wissenschaftszentrums der Bundesfinanzverwaltung (BWZ) im Gescherweg.



Projektplanungen in der Stadt Münster

Konkrete Projekte mit Mietflächen:

u. a.

- Kolde-Ring – Stadtquartier Pluggendorf
- Albersloher Weg – York Quartier
- Wilhelm-Schickard-Str. – WSS3 Quartier
- Servatiplatz – Urbaner Ort am Servatiplatz
- Robert-Bosch-Straße – rob 17 / Ideenwerft
- Albersloher Weg – Stadthaus 4
- Hafengeweg – Stadthafen Nord / Osmo-Areal

Büroflächen für den Vermietungsmarkt:

ca. 140.000 m²

Konkrete Projekte für Eigennutzer:

u. a.

- Willy-Brandt-Weg – Polizeipräsidium
- Fürstenbergstraße – LWL
- Am Mittelhafen – Fiege Logistik Stiftung
- Meyerbeerstr. – Entwicklungsgrundstücke
- Am Mittelhafen – Ärzteversorgung Westfalen-Lippe

Büroflächen für Eigennutzer:

ca. 82.000 m²

Mögliche Projektentwicklungen mit Mietflächen:

Knapp ein Dutzend Projekte, die in der Regel erst bei ausreichender Vorvermarktung oder Planungssicherheit realisiert werden sollen, u.a. an den Standorten

- Steinfurter Str. – Urbanes Wissenschaftsquartier
- Busso-Peus-Str. – Wissenschaftspark

Potenzialflächen für den Vermietungsmarkt:

ca. 100.000 m²

Mögliche Projektentwicklungen für Eigennutzer:

u. a.

- Johann-Krane-Weg – Türkisches Konsulat
- Gescherweg – Erweiterung BWZ

Eigennutzer:

ca. 14.000 m²

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Ausblick

Anhaltende Corona-Krise erschwert Ausblick deutlich

Im März 2021 ist die deutsche Wirtschaft und Gesellschaft immer noch von der Corona-Pandemie betroffen. Vor diesem Hintergrund ist ein seriöser Ausblick auf den Büromarkt nur begrenzt möglich. Den im folgenden getroffenen Aussagen liegt die Annahme zugrunde, dass mit zunehmender Impfung der Bevölkerung eine Normalisierung des Wirtschaftslebens etwa zum vierten Quartal 2021 stattfinden wird.

Wirtschaftliches Umfeld und geringes Angebot könnten Umsatz 2021 sinken lassen

Der Vorlauf für den Büroflächenumsatz im Jahr 2021 fällt zum Jahresanfang begrenzt aus. Dies ist auffällig, da dies in den vorhergehenden Jahren nur sehr selten der Fall war. Zusätzlich werden, ähnlich wie bereits im Jahr 2020, einige Anmietungen oder Eignutzerbauvorhaben zunächst in die Zukunft geschoben, bis Klarheit im Hinblick auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland besteht. Das aktuelle Volumen der Flächen im Bau, die noch verfügbar sind, hat sich gegenüber dem Vorjahr zwar nur geringfügig verkleinert, aber die dort

mit hoher Wahrscheinlichkeit zukünftig realisierten Vorvermietungen werden den Nachfragerückgang, bedingt durch die konjunkturelle Lage, wie bereits im Jahr 2020 zu beobachten war, nicht vollständig aufwiegen können. Der Angebotsengpass mit einer Leerstandsquote von 1,2 % wirkt ebenfalls immer noch nachfragebremsend. Insgesamt ist daher möglicherweise mit einem nochmaligen Rückgang des Umsatzes im Jahr 2021 zu rechnen.

Geringfügig steigende Leerstandsentwicklung wahrscheinlich

Die in Münster erreichte Leerstandsquote von 1,2 % bewegt sich auf einem bereits äußerst niedrigen Niveau, das zunehmend schwieriger noch weiter unterschritten werden kann. Große Teile des Leerstandes können dem Sockelleerstand zugerechnet werden und sind kaum noch vermietbar. Gleichzeitig haben sich die noch im Bau befindlichen und zur Verfügung stehenden Flächen im Laufe des letzten Jahres kaum verändert. Von dieser Seite her ist daher kaum mit einem deutlichen Anstieg des Leerstandes zu rechnen. Ein nur schwer kalkulierbarer Faktor stellt die konjunkturelle Entwicklung und die damit

einhergehende Gefahr von Insolvenzen und Unternehmensverkleinerungen dar. Daher sollte der mögliche Zuwachs zum Leerstand zumindest für das Jahr 2021 dennoch nur begrenzt sein. Insgesamt könnte der Leerstand daher um wenige Tausend Quadratmeter steigen.

Stabile bis leicht steigende Spitzenmiete für 2021 erwartet

Mit Blick auf die bevorstehenden Vermietungen in den Neubauten deutet sich Anfang 2021 zumindest eine stabile Spitzenmiete an. Einige anstehende Projekte hätten sogar das Potential, diese nochmals leicht ansteigen zu lassen. Allerdings könnte die anhaltende Corona-Krise im Jahr 2021 die Wirkungen des Angebotsengpasses dämpfen und die Mietentwicklung anders als im Jahr 2020 nun doch etwas begrenzen. Leicht abweichend könnte es für die Durchschnittsmiete aussehen. Der Einfluss des Flächenengpasses auf der einen Seite und die Preissensibilität der Unternehmen in einer Wirtschaftskrise auf der anderen Seite werden sich vermutlich die Waage halten und für eine stabile Entwicklung der Durchschnittsmiete sorgen.



Büromarktstory: Homeoffice in Münster

Die diesjährige Büromarktstory beschäftigt sich mit der pandemiebedingten Zunahme von Homeoffice oder auch Telearbeit. Insbesondere die möglichen Auswirkungen auf die Nachfrage im Büroflächenmarkt sowie die Perspektiven werden dargestellt. Zur Einschätzung der spezifischen Situation in Münster wurden mit neun Münsteraner Büromarktteilnehmern Fachgespräche geführt. Diese können als qualitative Grundlage zur Einschätzung der Auswirkungen von Homeoffice auf den Münsteraner Büromarkt herangezogen werden, ohne einen Anspruch auf Repräsentativität zu erheben.



Homeoffice - ein Trend verstärkt durch Corona

Spätestens mit dem Eintritt der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Hygiene- und Abstandsregelungen sowie der politisch verordneten Kontaktreduzierung ist das Homeoffice als eine Form der Arbeitsorganisation gefragt. Vielerorts wird daher die Ausweitung der Telearbeit postuliert – und damit einhergehend das Aussterben der Büros. Dabei wird angenommen, dass die Verlagerung des Arbeitens vom Bürogebäude in das häusliche Umfeld zu einer Einsparung von Büroflächen führt.

Büroflächeneinsparungen können einerseits dann realisiert werden, wenn die betreffenden Mitarbeiter vollständig ins Homeoffice wechseln, was, so zeigt die bisherige Erfahrung mit Homeoffice während der Pandemie, eher begrenzt der Fall ist. Andererseits könnten Unternehmen tageweise freie Arbeitsplätze flexibel stets neu vergeben, also ein sogenanntes Desk-Sharing einführen, wodurch in gewissem Umfang auch Arbeitsplätze und damit Büroflächen eingespart werden könnten.

Zur Umsetzung eines solch flexiblen Arbeitsplatzmodells bedarf es neben den Investitionen ins Homeoffice auch einer Restrukturierung der Büroflächen. Mitarbeitern stehen im Rahmen eines Desk-Sharings keine festen Arbeitsplätze zur Verfügung, sondern es erfolgt eine freie Arbeitsplatzwahl je nach Verfügbarkeit im Bürogebäude. Der Flächenbedarfsschlüssel könnte damit, abhängig vom Umfang des Homeoffice-Anteils, beispielsweise auf 0,7 oder 0,8 pro Mitarbeiter gesenkt und die genutzte Bürofläche entsprechend reduziert werden. Ob die Mitarbeiter ein sich permanent veränderndes Ar-

beitsplatzumfeld im Büro wirklich begrüßen und es als flexibel, kreativ und selbstbestimmter empfinden, ist nicht eindeutig belegt. Es gibt durchaus auch Hinweise darauf, dass für einen erheblichen Anteil der Mitarbeiter Identifikations- und Bindungsverluste zum Unternehmen sowie zu Kolleginnen und Kollegen eine wichtigere Rolle spielen.

Zusätzlich hätten die Unternehmen die rechtlichen, versicherungstechnischen und administrativen Zusatzbelastungen und Investitionen zu tätigen. Es ist also fraglich, ob das Homeoffice alleine ein tragbares Alternativmodell darstellt. Doch ist das Homeoffice als eine flexible Ergänzung zum klassischen Büro nach der Pandemie durchaus denkbar.

Eine solche flexible Nutzung der Büroflächen muss zusätzlich spezifischen Anforderungen gerecht werden. Zum einen muss der Arbeitsplatzbedarf je Mitarbeiter angepasst werden, zum anderen müssen Kommunikationsflächen in Form von Meeting- und Telefonräumen, aber auch Ruheräume bereitgestellt werden. Folglich bewirkt die Einführung von Homeoffice nicht per se eine Flächenreduzierung.

Nach einer Befragung des Instituts für Arbeitsmarktforschung (IAB) und der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (BAuA) von 1.791 Betrieben sehen rund 76 % der deutschen Unternehmen keinen Bedarf an einer Erweiterung der Arbeit von Zuhause, die über das bisherige Maß vor der Pandemie hinausgehen würde, vor. Lediglich 19 % aller befragten Betriebe planen eine Erhöhung der Homeoffice-Quote. Nur von 7 % dieser Firmen wird angegeben, Homeoffice ausbauen zu wollen, um damit eine Reduzierung der

Büroflächen zu erzielen. Haupttreiber für einen Ausbau (73 %) ist stattdessen die Erhöhung der Flexibilität und Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Allerdings zeigen rund 54 % der größeren Unternehmen mit mind. 250 Mitarbeitern eine Tendenz zur Erweiterung des Homeoffice-Anteils nach der Pandemie auf. Auch eine aktuelle Befragung des Instituts der Deutschen Wirtschaft kommt zu dem Ergebnis, dass nur 6,4 % der befragten Unternehmen im Jahr 2021 eine Reduzierung der Büroflächen planen.

Auswirkungen auf den Büroflächenbedarf in Münster

Diese Auswirkungen von Homeoffice auf die Büromärkte in Deutschland haben auch Einfluss auf den Münsteraner Büromarkt. Sind diese in Münster aber ausgeprägt genug, um auch den Flächenbedarf signifikant zu reduzieren?

In der jetzigen Pandemie haben vor allem die großen Münsteraner Unternehmen die Möglichkeiten des Homeoffice soweit es geht ausgebaut: Die Sparkasse Münsterland, die rund 65 % ihrer Mitarbeiter ins Homeoffice schickte, oder die LVM Versicherung, die ca. 75 % ihrer Mitarbeiter von Zuhause arbeiten ließ. Auch die Stadtverwaltung hat ihre mobilen Arbeitsplätze von 250 auf 1.000 aufgestockt. Dennoch bleibt die Frage, ob diese Maßnahmen auch nach der Pandemie fortgeführt werden.

Von Seiten der Münsteraner Fachgesprächspartner sind zusätzlich zu den oben bereits genannten Problemen weitere Hürden der vermehrten Einführung von Homeoffice genannt worden. Dies sind weitere Argumente, die ebenfalls nicht für ein spürbares Büroflächen-Einsparpotenzial nach der Pandemie sprechen. So verfügt



nicht jeder Mitarbeiter über ausreichend Platz, um sich einen den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Arbeitsplatz zu Hause einzurichten und in vielen Fällen, z. B. bei Alleinerziehenden, ist an ein ruhiges Arbeitsumfeld kaum zu denken.

Der Wirtschaftsstandort Münster ist vorrangig durch klein- und mittelständische Unternehmen geprägt, die nicht immer in der Lage sind, ihren Mitarbeitern die Möglichkeit zum Homeoffice anzubieten. Nach Umfragen der IHK Nord Westfalen ermöglichten im Frühjahr 2020 zwar 100 % der Unternehmen mit über 500 Beschäftigten Homeoffice, doch nur etwa die Hälfte der kleinen Unternehmen mit weniger als 20 Mitarbeitern konnten dies ebenso tun.

Zudem ist Münster bekannt für seine Vielzahl von Verwaltungs-, Bildungs-, Sozial- und Gesundheitseinrichtungen. Wie die Pandemie verdeutlicht hat, sind speziell diese Branchen nicht unbegrenzt zu digitalisieren und die Tätigkeiten von Zuhause limitiert. Daher ist von Seiten dieser für Münster bedeutenden Branchen kaum ein signifikanter Rückgang der Büroflächennachfrage nach der Pandemie zu erwarten.

Zusätzlich befindet sich die Leerstandsquote in Münster aktuell mit 1,2 % auf einem historisch niedrigen Niveau. Die begrenzte Flächenauswahl und der damit verbundene hohe Wettbewerb um hochwertige und moderne Büroflächen lässt viele Unternehmen von einer Kündigung ihrer Mietverträge zur Flächenreduktion absehen, berichten die meisten befragten Münsteraner Immobilienunternehmen.

Die quantitativen Einschätzungen der Münsteraner Fachgesprächspartner zur zukünftigen Veränderung des Büroflächenbedarfs schwanken. Fünf Marktteilnehmer erwarten keine Veränderung, weitere drei gehen von einem Rückgang von bis zu 20 % aus und ein weiterer Experte geht von -25 % jedoch nur für größere Unternehmen aus.

Einige Marktteilnehmer merkten an, dass nach der Pandemie und ihrer Auswirkungen wie in vielen anderen Branchen sogar ein Nachholeffekt erwartet werden könnte. Sobald die Wirtschaft und das Gesellschaftsleben zum stabilen Ursprung zurückkehren, könnten Unternehmen geplante Anmietungen durchführen wollen und damit die Nachfrage ankurbeln.

Homeoffice - weg von der Büroflächenentwicklung?

Wenngleich die Stärkung des Homeoffice die Hoffnung erweckt haben mag, deutlich mehr Wohn- als Büroraum in der zukünftigen Stadtentwicklung Münsters zu benötigen, hat die Bedeutung der Entwicklung von zusätzlichen Büroflächen kaum abgenommen. Die extrem niedrige Leerstandsquote von 1,2 % und die steigende Höchstmiete des Münsteraner Büromarktes, unterstreichen den Bedarf an einer zusätzlichen Ausweisung von Grundstücksflächen zur Büromarktentwicklung.

Teile des Zentrums Nord, ein klassischer Büroentlastungsstandort, wurden beispielsweise nach dem Scheitern der Planungen zum Büro-Tower „Butterfly“ vor kurzem mit zwei Gebäuden mit über 300 Wohneinheiten anstelle von Büroflächen entwickelt.

Das ursprünglich als überwiegendes Büroquartier geplante Projekt „Stadthafen Nord“ soll nach seiner Fertigstellung mit rund 700 Wohneinheiten nun primär dem Wohnen dienen. Die möglichen Büroflächen, die auf die zusätzlich geplanten 2.000 Arbeitsplätze entfallen könnten, werden voraussichtlich nur einen geringen Beitrag zur Entschärfung des angespannten Büromarktes liefern können, da ein erheblicher Teil der Arbeitsplätze z. B. in den Bereichen Hotellerie, Handel oder Gastronomie angesiedelt sein wird. Auf dem ehemaligen Osmo-Areal sind lediglich am Außenrand Büroflächen geplant, während der Innenbereich Wohnnutzung vorsieht.

Das Urbane Wissensquartier im Nordwesten Münsters erstreckt sich auf 50 ha und verbindet Wohnen mit wissenschaftlichen Einrichtungen und Angeboten für technologieorientierte und wissenschaftsbasierte Unternehmen. Die mögliche Entstehung von ca. 2.500 Wohneinheiten und bis zu 6.000 Arbeitsplätzen könnte zumindest die Chance bieten, hier eine Entlastung des Büromarktes zu realisieren, wenn tatsächlich entsprechende Büroflächen entstehen.

Perspektivische Entwicklung des Büroflächenmarktes nach Corona

Das Büro der Zukunft wird sich vermutlich eher geringfügig von heutigen modernen Büros unterscheiden. Unternehmenskultur, Führungskonzepte und Büroflächen werden nicht grundüberholt, sondern lediglich durch konkrete technische Innovationen ergänzt, um auch zukünftig in Extremsituationen handlungsfähig zu bleiben. Dabei stellt das Homeoffice weniger ein standardisiertes Arbeitsmodell als vielmehr das Mittel zum Zweck zur Reduzierung von Kontakten und der Einhaltung von Hygiene- und Abstandsregelungen dar.

Mit einer Rückkehr in den Regelbetrieb wird der Büroflächenbedarf daher vermutlich kaum sinken, nur die Büroflächenkonzepte werden sich verändern. Die Einrichtung ergänzender Nutzungs-

möglichkeiten wie Ruhezonen oder gar Eltern-Kind-Räume könnte sich ausbreiten. Auch ein höherer Platzbedarf zur Einhaltung von Abstandsregelungen könnte die neuen Büroflächen prägen. Anders sähe es aus, wenn die Wirtschaftskrise sich deutlich verlängern würde und die Zahl der Insolvenzen stiege. Hier wäre mit einem Rückgang der Nachfrage zu rechnen, der jedoch nicht auf die Ausweitung des Homeoffices direkt zurückzuführen wäre.

Aus heutiger Sicht spricht vieles dafür, dass ein Ausbau des Homeoffices mit dem Ziel, die Zufriedenheit und Flexibilität der Mitarbeiter zu erhöhen, ein sehr wahrscheinliches Szenario der zukünftigen Büroarbeitswelten darstellt. Das bedeutet aber nicht automatisch einen Rückgang der Büroflächennachfrage insgesamt, da eingesparte Arbeitsplätze erfahrungsgemäß durch die Integration, von z. B.

zusätzlichen Kommunikationszonen oder Ruhezellen weitestgehend kompensiert werden. Außerdem sind gegenläufige Trends zu berücksichtigen, die aus den Erfahrungen mit der aktuellen Corona-Pandemie resultieren. Bereits heute denken sowohl Unternehmen als auch Architekten und Raumplaner darüber nach, wie man sich auch im Büro besser auf künftige Pandemien vorbereiten kann. Auch wenn hier noch keine allgemeingültigen Konzepte vorliegen, ist eines bereits absehbar: Besserer Schutz, auch im Büro, funktioniert nur mit mehr Platz. Die Struktur der ansässigen Branchen in Münster sowie der Schwerpunkt auf klein- und mittelständische Unternehmen untermauern zusätzlich die Annahme, dass Homeoffice, insbesondere in Münster, einen nur geringen Einfluss auf den Umfang der zukünftigen Büroflächennachfrage haben wird.

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

Areo Holding GmbH	Josef Kröger Immobilien OHG	Amt für Immobilienmanagement, Stadt Münster
BLB Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW	Josef Kuhr	Bolles+Wilson GmbH
BUSCHE & CZERANSKI GmbH	LVM (Landwirtschaftlicher Versicherungsverein	Büro Feldhaus & Partner
City Kontakt Immobilien	Münster)	CM Immobilien-Entwicklung GmbH
Deilmann Planungsgesellschaft	Markus Gerold Immobilien	Deckwitz Immobilien
Derwald Unternehmensgruppe	Schocher Immobilien	Harling oHG - Immobilien und Treuhand
Dr. Schorn Immobilien	WLV Westfälisch-Lippische Vermögensverwaltungs-	Insider Immobilien Münster
Engel & Völkers	gesellschaft mbH	PSD Bank Westfalen-Lippe eG
Fachhochschule Münster	Wohn+Stadtbau GmbH	Sparkasse Münsterland Ost
Grimm Holding		Witech GmbH
Hamborner REIT AG		
Homann Immobilien		

Glossar

Vermietungsergebnis

Zum Vermietungsergebnis zählen die Flächen, die bis zum 31.12.2020 neu vermietet wurden. Ausschlaggebend ist der Vertragsabschluss, unabhängig vom Zeitpunkt des Bezugs. Die Fortsetzung bestehender Mietverträge oder die Wahrnehmung von Optionen schlägt sich in dieser Summe nicht nieder.

Eigennutzer

Büroflächenumsätze in Form von Kauf einer Liegenschaft oder Neubau eines Bürogebäudes auf dem eigenen Grundstück, das zur Eigennutzung vorgesehen ist. Hierzu zählen auch langfristig wirksame Finanzierungs- oder Vertragsinstrumente wie z. B. Leasing. Der Umsatz wird nach Möglichkeit zum Zeitpunkt des Bekanntwerdens eines Bauvertrages oder der Bautätigkeiten erfasst.

Büroflächenumsatz

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

Mieten

Die Mieten beziehen sich auf Verträge, die im Jahr 2020 abgeschlossen wurden. Es handelt sich um nominale Nettokaltmieten je Quadratmeter vermietbarer Fläche pro Monat.

Leerstand

Zum Leerstand zählen kurzfristig vermietbare Büroflächen in bestehenden Gebäuden und in Büro- und Geschäftshäusern, die zum 31.12.2020 beziehbar waren. Dazu gehören außerdem bis zum 31.12.2020 registrierte Bestandsflächen ohne vertragliche Bindung sowie nicht vermietete Neubaufächen, die für den Mieter ausgebaut werden müssen.

Verfügbare Flächen

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

Büroflächenbestand

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

Impressum

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

Verantwortlich: Enno Fuchs

Gestaltung: www.landadesigner.de

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

Abbildungen: Roman Mensing

Büromarktstory: shutterstock.com

Die vorliegende Büromarktstudie 2021 der Wirtschaftsförderung Münster GmbH analysiert die Büroflächenentwicklung innerhalb der Stadt hinsichtlich Leerstand bzw. Angebot, Vermietungsleistung, Nachfragestruktur, Mietpreise, Projekte und allgemeiner Marktperspektiven. Inzwischen blickt die Berichterstattung zum Münsteraner Büromarkt auf eine seit 1995 bestehende Untersuchungsreihe zurück, die seit 1999 jährlich veröffentlicht wird. In der Reihe „Münsteraner Büromarktstory“ wird das aktuelle Thema Homeoffice in Münster näher betrachtet.

Gewährleistung

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

