



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.







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. su-

chen 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 stattgefunden.

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 %
	Einzelhandel		61 %
Nutzungsstruktur	Gastronomie		21 %
	Dienstleistungen		17 %
	Verkaufsfläche	gesamt	156.175 m ²
		textil	81.656 m ²
Einzelhandel		gesamt	407
	Anzahl Geschäfte	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 Juweliers)
- geringer Filialisierungsgrad für eine Top 1a-Lage (inhabergeführter Einzelhandel jedoch rückläufig)
- ÖPNV-Anschluss, Parkhäuser in der näheren Umgebung
- vielfältige fußläufige Verbindungen zu weiteren Handelslagen
- historisches Rathaus und Lambertikirche als touristische Anziehungspunkte

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

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



UES

ara

Harenberg

Harenberg

Harenberg

strick

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 Auflage 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 grue-niese 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 m ²)		100 - 120 EUR	70 - 100 EUR	50 - 70 EUR	50 - 70 EUR	50-70 EUR	30 - 50 EUR	
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	71 %	79 %	48 %		29 %	50 %	
	Gastronomie	9 %	11 %	22 %	Umbau	43 %	25 %	
	Dienstleistungen	20 %	11 %	30 %		29 %	25 %	
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	43.045 m ²	12.239 m ²	2.387 m ²	105 m ²	850 m ²	
		textil	16.679 m ²	11.719 m ²	585 m ²	40 m ²	280 m ²	
	Anzahl Geschäfte	gesamt	46	23	11	Umbau	2	8
		textil	23	15	3		1	3

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



dm

dm

dm

dm

LGBTQIA+
U+ME
CLOCKHOUSE



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 Prinzpalmarkt 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 Pohlmeier. 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 Kaptan & 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 m ²)	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 m ²	3.370 m ²	2.974 m ²
		textil	1.900 m ²	2.438 m ²	230 m ²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	36	12	23
		textil	15	3	1

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



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 Mietpreinsniveau (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 Erbdrosten- hof)	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	-	-	
Mietpreinsniveau (50-150 m ²)		75 - 100 EUR	65 - 75 EUR	50 - 60 EUR	30 - 50 EUR	
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	74 %	68 %	78 %	42 %	
	Gastronomie	22 %	22 %	6 %	46 %	
	Dienstleistungen	4 %	11 %	17 %	12 %	
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	9.144 m ²	17.647 m ²	1.405 m ²	5.972 m ²
		textil	5.204 m ²	1.115 m ²	35 m ²	2.412 m ²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	17	25	14	11
		textil	5	10	2	4

* inkl. Ludgerikirchplatz; ** inkl. Julius-Voos-Gasse und Bolandsgasse
Quelle: Eigene Erhebung; Mietpreinsniveau: 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 Mikroapartments 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.

Profil Stubengasse

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



Stubengasse	Stubengasse*	Windthorststr. mittl. Abschnitt (Stubengasse bis Promenade)		
Lagequalität	1a-Lage	B-Lage		
Filialisierungsgrad	100 %	25 %		
Passantenfrequenz	2.253	1.326		
Mietpreisniveau (50-150 m ²)	50 - 80 EUR	20 - 30 EUR		
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	42 %	67 %	
	Gastronomie	42 %	17 %	
	Dienstleistungen	16 %	17 %	
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	13.319 m ²	1.395 m ²
		textil	11.055 m ²	1.115 m ²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	8	8
		textil	6	5

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

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 m ²)		30 - 65 EUR	20 - 30 EUR
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	76%	38%
	Gastronomie	24%	31%
	Dienstleistungen	0%	31%
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt 5.672 m ²	2.118 m ²
		textil 4.999 m ²	380 m ²
	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



20 - frei
28 - 4

!
let 03



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 Studentenknepen.

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 Harsenwinkelplatz nun am Roggenmarkt. Ein weiterer neuer Mieter in attraktiver Lage unter den Bogengängen ist Schlafcocoön. 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 m ²)		30 - 50 EUR	20 - 40 EUR	
Nutzungsstruktur	Einzelhandel	94 %	74 %	
	Gastronomie	3 %	17 %	
	Dienstleistungen	3 %	9 %	
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	4.891 m ²	5.011 m ²
		textil	2.499 m ²	1.933 m ²
	Anzahl Geschäfte	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	Beginngasse 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.

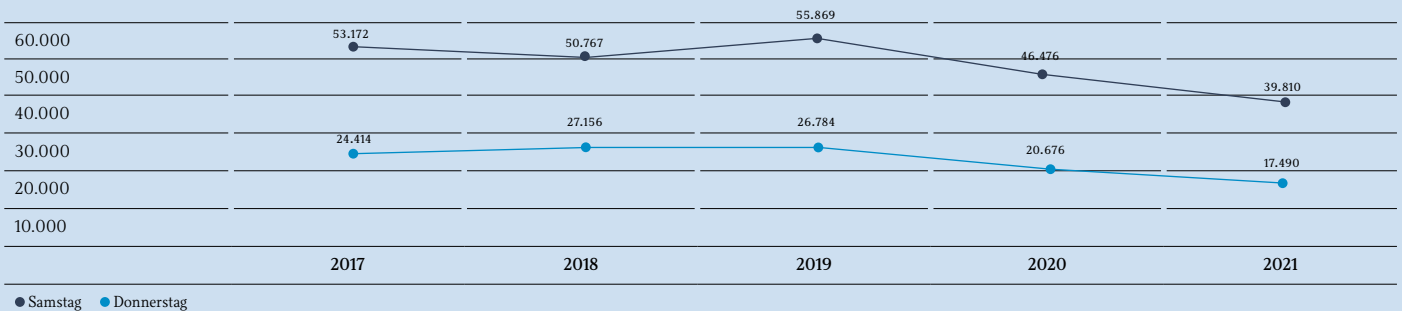
Passantenfrequenzen in der MÜNSTERANER INNENSTADT

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 Moment-

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

Passanten in der Innenstadt*



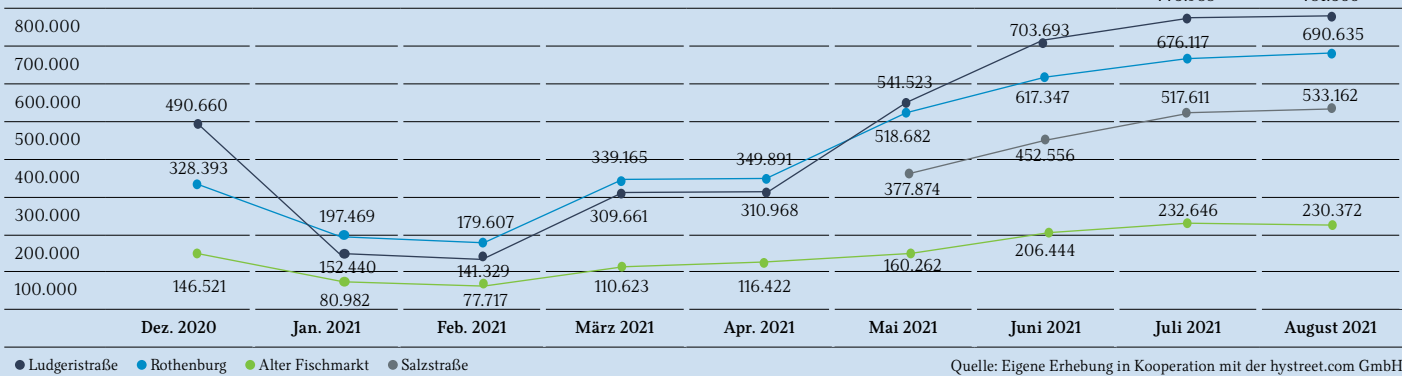
* an den 24 Zählstandorten zwischen 12 und 13 Uhr (gezählt wurde jeweils an einem Donnerstag und Samstag im Mai oder Juni)
Quelle: Institut für Geographie, WWU Münster 2021

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

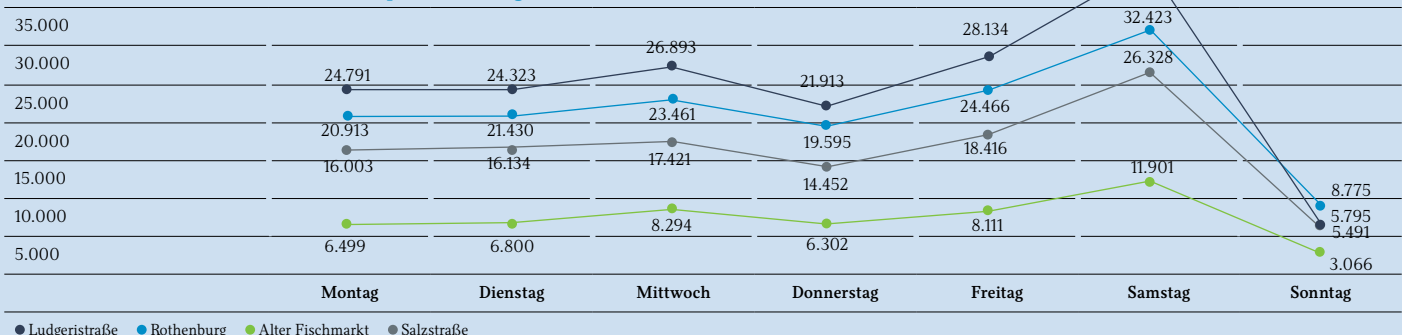
in Kooperation mit der auf Frequenzmessungen spezialisierten hystreet.com GmbH. Hinzu gekommen sind in diesem Jahr die Standorte Alter Fischmarkt und Salzstraße.

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.



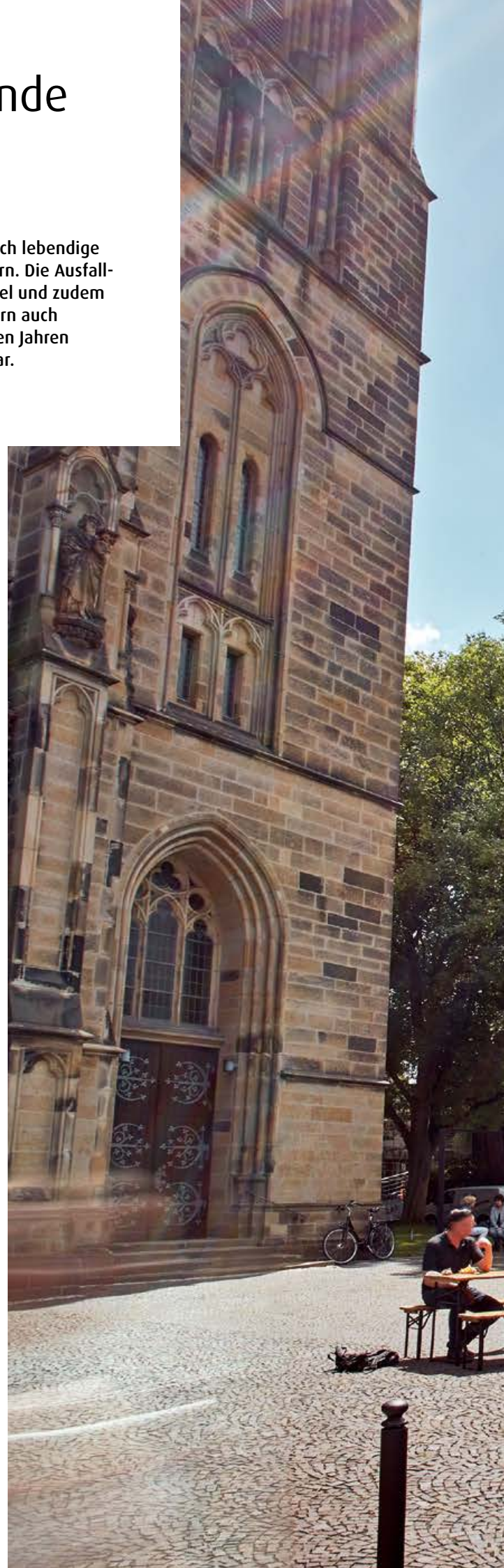
Hammer Straße

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 m ²
		textil	385 m ²
	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







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 Hafenviertel 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 Schiffahrter Damm. Die angrenzenden Wohnquartiere, Erpho- und Mauritzviertel, sind gefragte Wohnlagen und zeichnen sich durch eine besonders hohe Kaufkraft aus. Das Bild der Einkaufsstraße prägen etablierte Unternehmen genauso wie Start-ups mit originellen und individuellen Geschäftsideen. 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 (Servatiplatz bis Hansaring)				Warendorfer Straße (Freiherr-vom-Stein-Platz bis Hohenzollernring)			
Filialisierungsgrad			23 %	Filialisierungsgrad			21 %
Nutzungsstruktur	Einzelhandel		36 %	Nutzungsstruktur	Einzelhandel		40 %
	Gastronomie		29 %		Gastronomie		19 %
	Dienstleistungen		34 %		Dienstleistungen		41 %
Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	4.133m ²	Einzelhandel	Verkaufsfläche	gesamt	3.827 m ²
		textil	80m ²			textil	430 m ²
	Anzahl Geschäfte	gesamt	31		Anzahl Geschäfte	gesamt	27
		textil	3			textil	4
Frequenzen	Passanten		396 Personen pro	Frequenzen	Passanten		225 Personen pro
	Fahrräder		7.590 pro 24h		Fahrräder		5.802 pro 24h
	Kfz		11.900 pro 24h		Kfz		11.100 pro 24h
Mietpreisniveau			10 - 14 EUR	Mietpreisniveau			10 - 14 EUR

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

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



30
ZONE
ZONE
Zone der
Unbefristeten Fiktiv
sticht

MS-RD-049

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 **Handorfer** 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 weite-

ren Edeka-Markts an der Ludwig-Wolker-Straße Anfang 2021 gibt es derzeit Überlegungen, einen ergänzenden Lebensmittelmart 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 8.543m ²
		textil 3.260m ²
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

Lagequalitäten

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

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

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

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

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

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

Mieten

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

Passantenfrequenz

Im Auftrag der Wirtschaftsförderung Münster GmbH führt das Institut für Geographie der Universität Münster seit dem Jahr 2008 Passantenfrequenzzählungen durch. Die Ergebnisse der aktuellen Erhebung 2021 sowie die Vergleichszahlen der zurückliegenden Jahre finden Sie unter www.wfm-muenster.de/wp-content/uploads/Passantenfrequenzen-Münster-2021.pdf

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

Filialisierungsgrad

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

Einzelhandelsinformationssystem

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

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

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Münster

Das aktuelle Konzept baut auf den Zielorientierungen und Regelungen der ersten Fortschreibung aus dem Jahr 2009 und auf dem Einzelhandelskonzept 2004 auf und entwickelt diese weiter. Es steckt den Rahmen für das städtische Handeln im Hinblick auf eine aktive Standortentwicklung und die Beurteilung von Vorhaben ab. Standortbereiche und Flächenpotentiale für den Einzelhandel werden aufgezeigt, um eine stadtverträgliche Steuerung des Handels zu gewährleisten. Das Konzept schafft somit Planungs- und Investitionssicherheit für Investoren, Einzelhändler sowie Grundstücks- bzw. Immobilieneigentümer.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept finden Sie unter www.stadt-muenster.de/stadtplanung/fortschreibung-des-einzelhandels-und-zentrenkonzepts.html



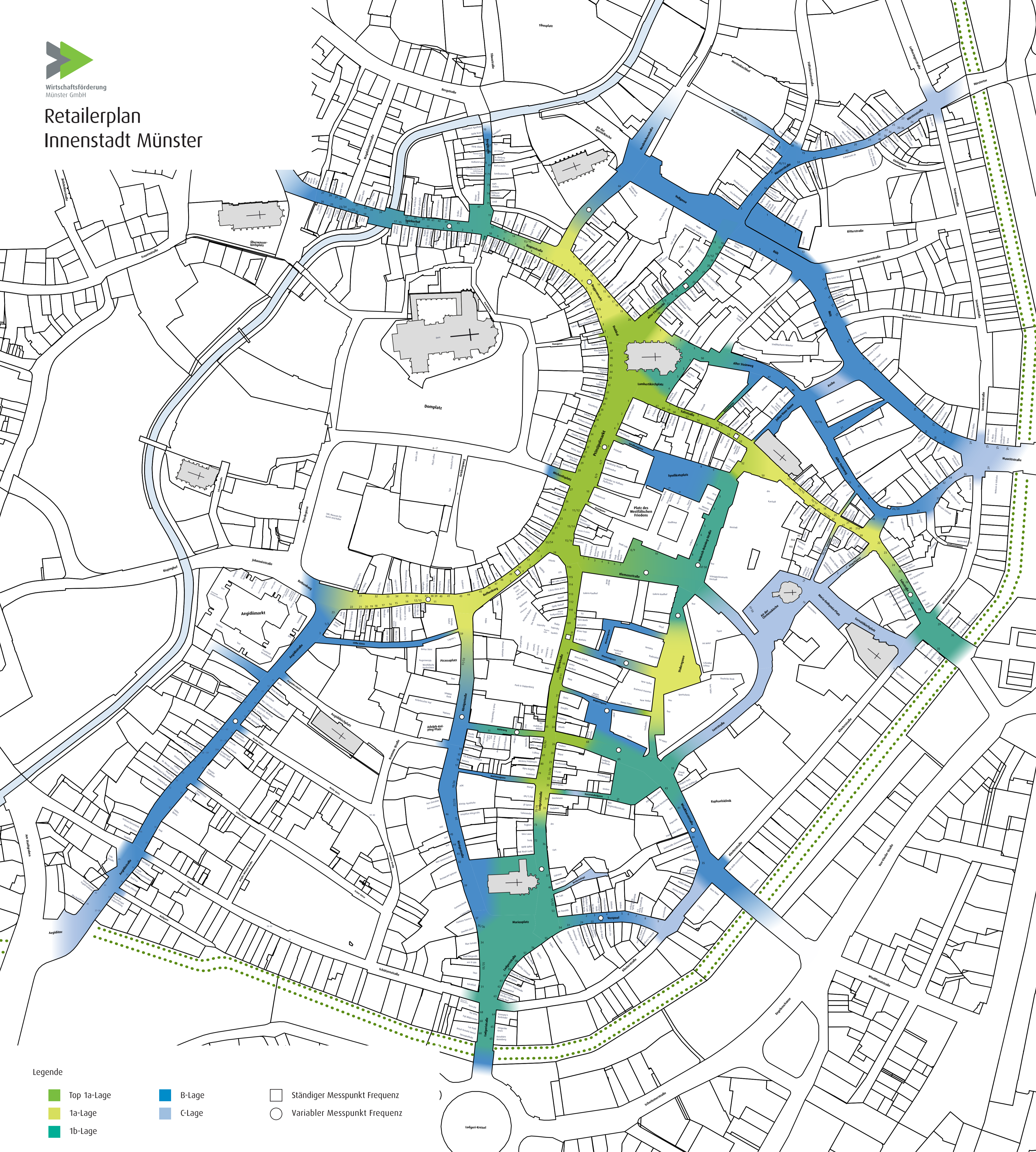
Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

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



Legende

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

Mietpreisübersicht

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

m ² / Lagequalität	Top 1a-Lage	1a-Lage	1b-Lage	B-Lage	C-Lage
50-150	100-120	70-100	50-70	30-50	20-35
150-300	70-100	50-70	30-50	20-30	15-25
300-500	45-70	40-50	25-40	18-25	12-15
500-1.000	30-50	30-40	20-30	15-20	10-12
1.000-2.500	18-25	12-25	10-20	10-15	8-10

ersch. durch SQM Property Consulting, 31.08.2021
 * Übersicht bezieht sich auf: Ladgerstraße, Hönweg, Marienengasse, Klemenstraße, Windthorststraße, Stubbengasse, Verspöel

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

m ² / Lagequalität	Top 1a-Lage	1a-Lage	1b-Lage	B-Lage	C-Lage
50-150	75-100	65-75	50-60	30-50	25-30
150-300	60-75	40-65	35-50	25-30	18-25
300-500	40-60	30-40	25-35	20-25	15-20
500-1.000	20-40	15-30	15-25	15-20	10-15
1.000-2.500	12-20	10-20	10-12	10-15	8-10

ersch. durch SQM Property Consulting, 31.08.2021
 * Übersicht bezieht sich auf: Salzstraße, Bolandgasse, Julius-Voss-Gasse, Loergasse, Ringdiggasse, Alter Steintweg

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

m ² / Lagequalität	1a-Lage	1b-Lage	B-Lage	C-Lage
50-150	50-80	30-40	20-30	15-20
150-300	30-50	20-30	15-25	10-15
300-500	25-40	15-20	10-20	8-10
500-1.000	20-30	10-15	8-12	5-9
1.000-2.500	15-20	9-12	n.v.	n.v.

ersch. durch SQM Property Consulting, 31.08.2021, n.v. = nicht vorhanden
 * Übersicht bezieht sich auf: Stubbengasse, Klerengasse, Begonnenweg, Windthorststraße, Stubbengasse bis Klosterstraße, Loerstraße, Hauswinkelplatz, Heinrich-Brüning-Strasse

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

m ² / Lagequalität	Top 1a-Lage	1a-Lage	1b-Lage	B-Lage	C-Lage
50-150	90-120	70-90	50-70	40-50	30-40
150-300	70-90	60-70	40-50	30-40	25-35
300-500	50-70	40-60	30-40	25-35	20-30
500-1.000	30-50	25-40	20-30	20-25	15-20
1.000-2.500	20-30	18-25	15-20	10-20	10-15

ersch. durch SQM Property Consulting, 31.08.2021
 * Übersicht bezieht sich auf: Prinzipalmarkt, Syndikatplatz, Drobbeil, Michaelplatz

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

m ² / Lagequalität	1a-Lage	1b-Lage	B-Lage	C-Lage
50-150	40-50	30-40	20-35	18-25
150-300	30-40	20-30	18-25	15-20
300-500	20-30	15-20	15-20	10-20
500-1.000	12-20	10-15	10-15	n.v.
1.000-2.500	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.

ersch. durch SQM Property Consulting, 31.08.2021, n.v. = nicht vorhanden
 * Übersicht bezieht sich auf: Begonnenmarkt, Begonnenstraße, Neubrückstraße, Bergstraße, Spickerhof

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

m ² / Lagequalität	1a-Lage	1b-Lage	B-Lage	C-Lage
50-150	50-65	30-55	20-30	20-25
150-300	35-50	25-35	15-25	15-20
300-500	20-35	20-30	12-15	10-15
500-1.000	15-25	15-20	10-15	10-12,5
1.000-2.500	12-20	10-15	n.v.	n.v.

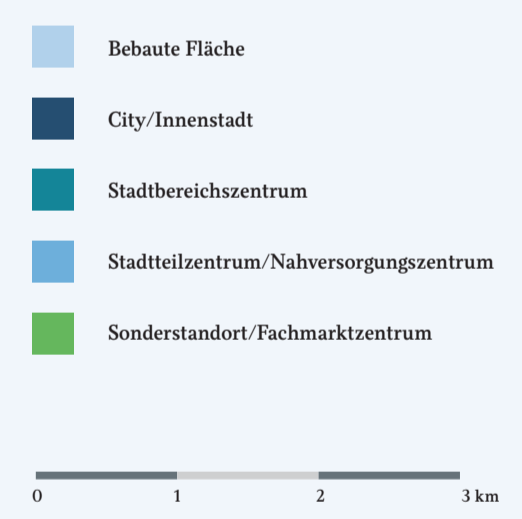
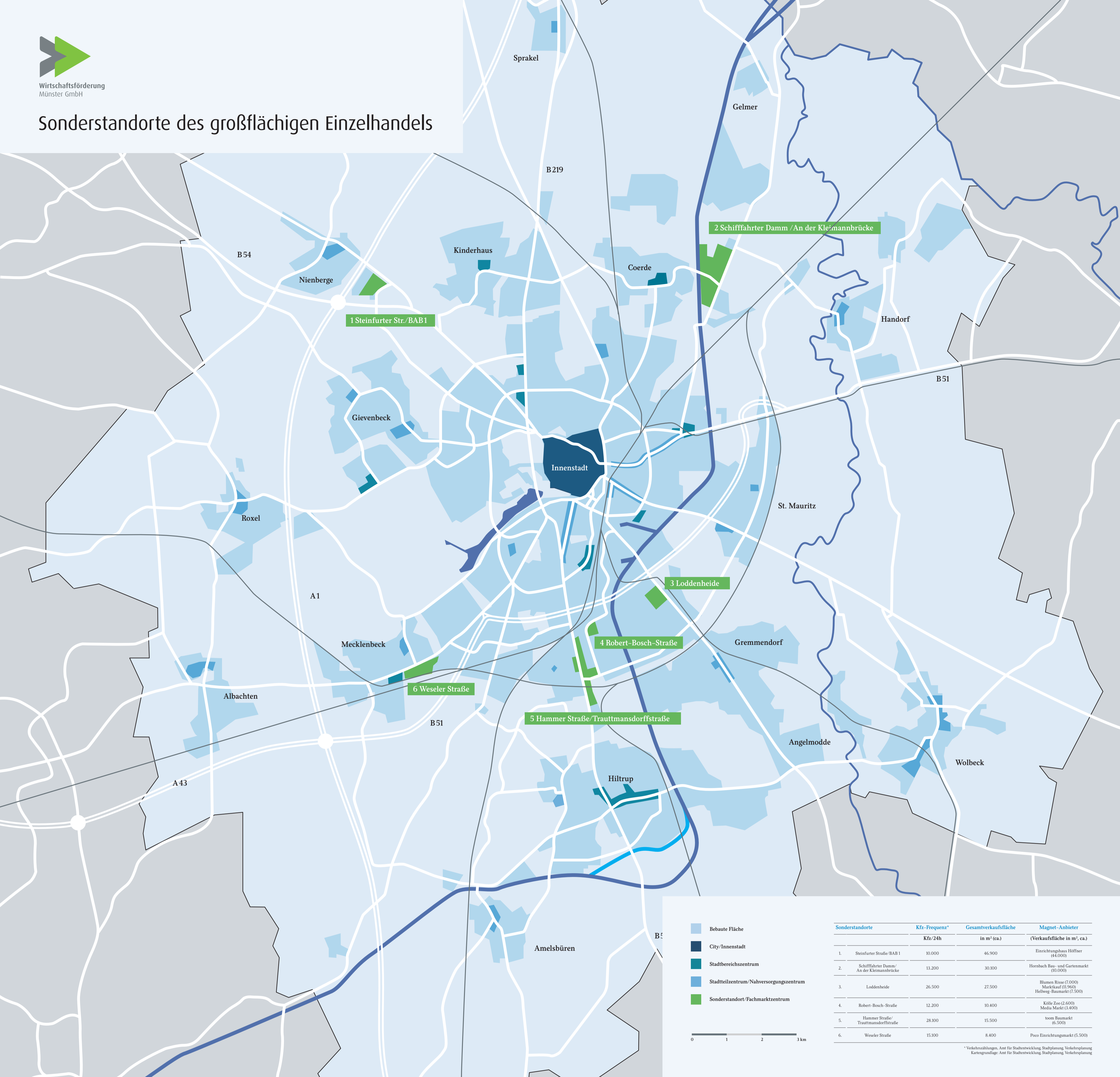
ersch. durch SQM Property Consulting, 31.08.2021, n.v. = nicht vorhanden
 * Übersicht bezieht sich auf: Alter Fischmarkt, Hörsterstraße, Bütt, Maurstraße

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

m ² / Lagequalität	Top 1a-Lage	1a-Lage	1b-Lage	B-Lage	C-Lage
50-150	60-90	50-80	40-60	30-50	20-30
150-300	40-70	40-60	30-40	20-30	15-20
300-500	30-40	25-40	20-30	15-25	10-20
500-1.000	20-30	15-25	n.v.	n.v.	n.v.
1.000-2.500	15-20	10-15	n.v.	n.v.	n.v.

ersch. durch SQM Property Consulting, 31.08.2021, n.v. = nicht vorhanden
 * Übersicht bezieht sich auf: Rothenburg, Latke Gasse, Aggidillstraße, Klingstraße

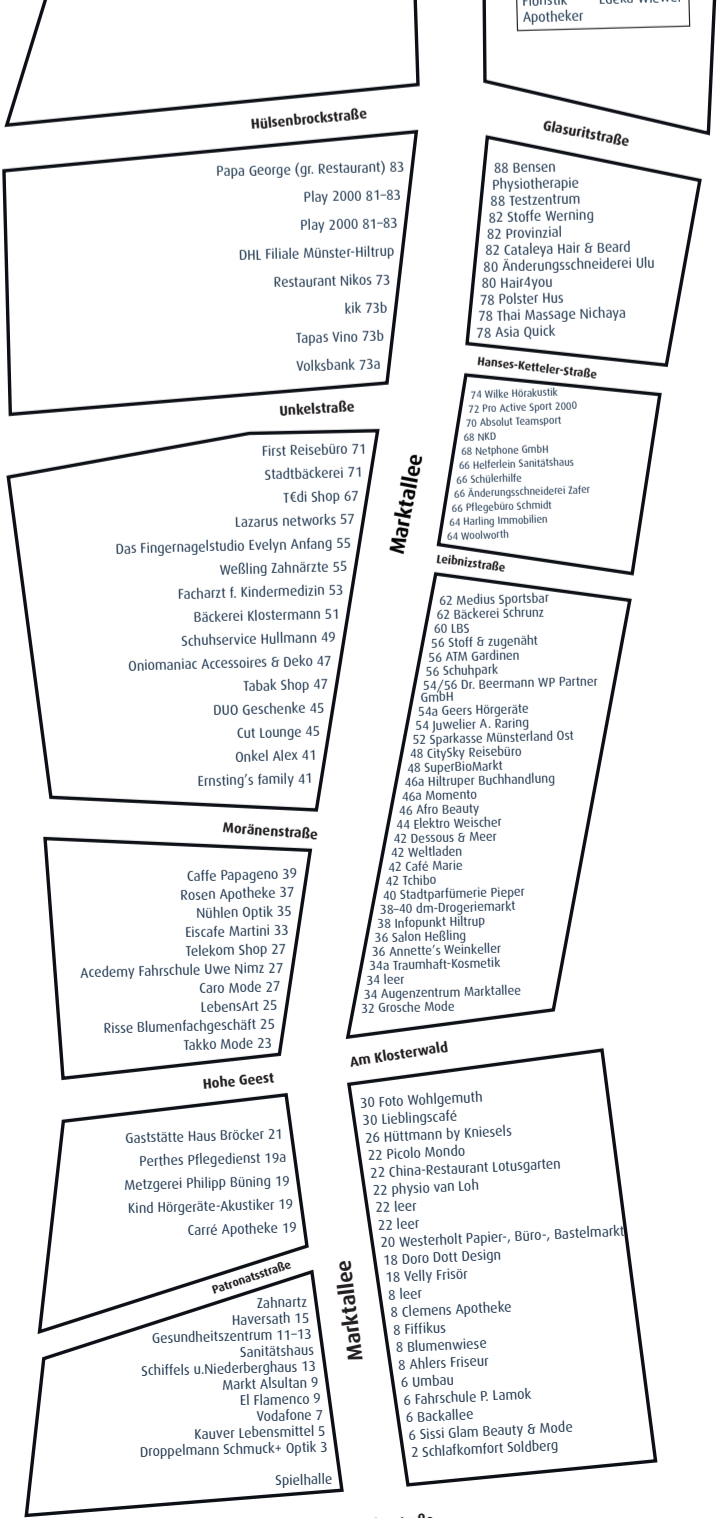
Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels



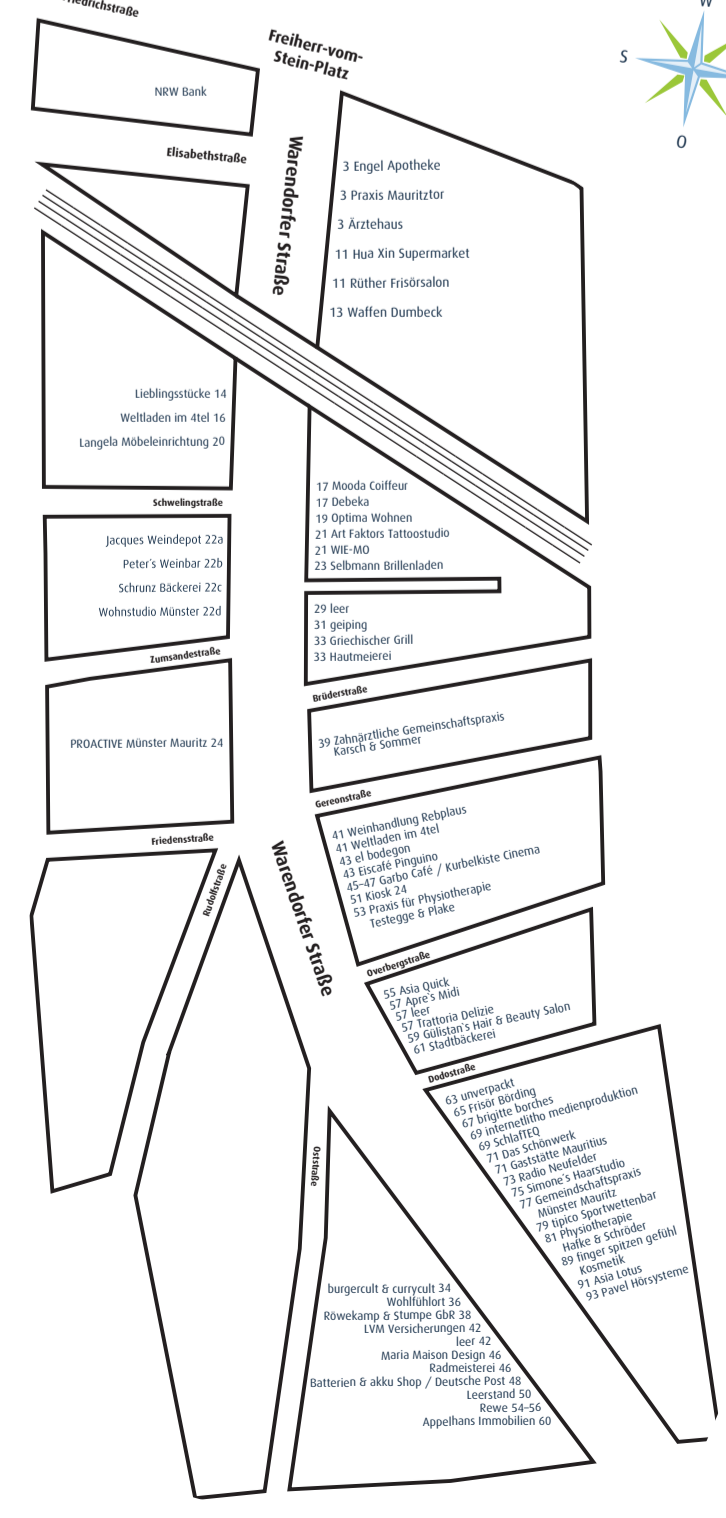
Sonderstandorte	Kfz-Frequenz Kfz/24h	Gesamtverkaufsfläche in m ² (ca.)	Magnet-Anbieter (Verkaufsfläche in m ² , ca.)
1. Steinfurter Straße/ BAB 1	10.000	46.900	Einrichtungsbau Höffner (44.000)
2. Schiffahrter Damm/ An der Kleimannbrücke	13.200	30.300	Hornbach Bau- und Gartenmarkt (30.000)
3. Loddenheide	26.500	27.500	Blumen Riese (7.000) Marktplatz (11.500) Holweg-Baumarkt (7.500)
4. Robert-Bosch-Straße	12.200	10.400	Kaffe Zoo (2.600) Media Markt (3.400)
5. Hammer Straße/ Trauttmansdorffstraße	28.100	15.500	boom Baumarkt (6.500)
6. Weseler Straße	15.100	8.400	Poco Einrichtungsmarkt (5.500)

* Verkehrsabhängig. Anm. für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kartographie, Anm. für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kartographie

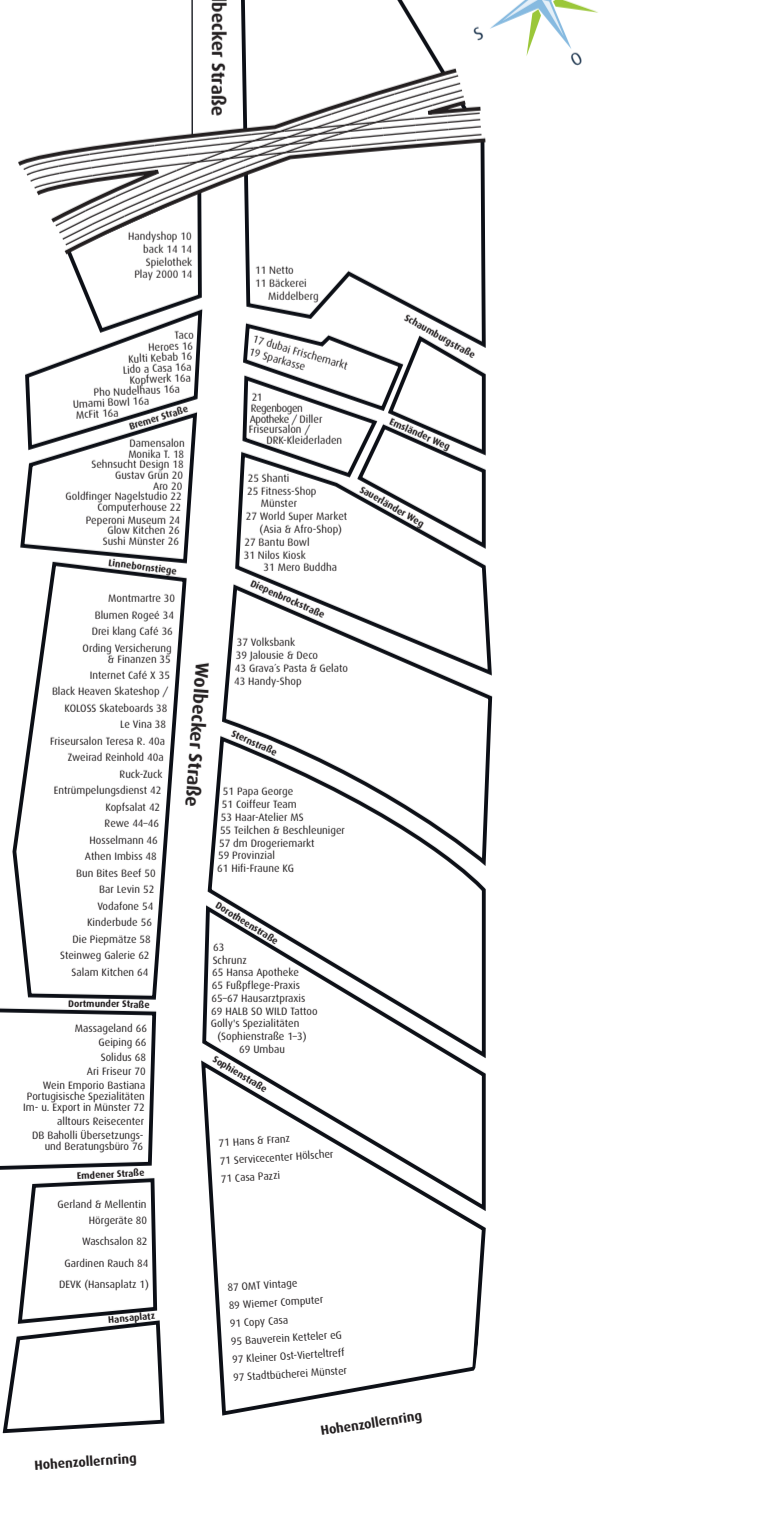
Ortsteil Hilstrup, Marktallee



Quartier Warendorfer Straße



Quartier Wolbecker Straße



Quartier Hammer Straße

