



# PRESSEMITTEILUNG

11.01.2021

## Retail Flashlight Münster – Einzelhandel und 1A-Lagen in der Shopping-Metropole vor dem Hintergrund der Corona-Krise

Olaf Petersen, Geschäftsführer und Chefresearcher des Einzelhandelspezialisten COMFORT analysiert mit seinen Kollegen in den COMFORT-Büros vor Ort die aktuelle Situation zur Jahreswende 2020/21. Mehr als ein Dreivierteljahr nach dem Beginn der Corona-Pandemie und mitten im zweiten Lockdown: Wie stellen sich die Auswirkungen auf den Einzelhandel und die Handelsimmobilien der 1A-Lagen in den beliebtesten deutschen Einkaufsmetropolen dar? Der aktuelle Beitrag der in lockerer Folge erscheinenden Serie richtet den Blick auf die Stadt Münster.



Prinzipalmarkt

## **Allgemein**

Bedingt durch die Corona Pandemie hat sich die in bestimmten Einzelhandelsbranchen bereits zuvor konstatierte rückläufige Mieternachfrage weiter akzentuiert. In diesem Kontext wurden auch verschiedene Insolvenzen und Restrukturierungen einzelner Unternehmen verzeichnet – insbesondere in der Mode- und Textilbranche. Weitere werden für das neue Jahr zu erwartet.

Die durch den zweiten Lockdown verursachten fehlenden Umsätze sowie die ausgelöste Verunsicherung führen trotz der begonnenen Corona-Impfungen bei der Retail-Expansion naturgemäß zu einer gewissen Zurückhaltung. Der bereits in den letzten ein bis zwei Jahren zu verzeichnende Trend zur Flexibilisierung von Mietverträgen – kürzere Festlaufzeiten, Umsatzmieten, Sonderkündigungsrechte, etc. – gewinnt hierbei verstärkt an Relevanz. Die sinkende Mieternachfrage drückt vor allem bei größeren Ladenflächen ab 1.000 m<sup>2</sup> sowie vertikaler Geschossstruktur auf die Mieten – hier mit Abschlägen im deutlich zweistelligen Prozentbereich.

Diese Bundestrends finden auch in der aktuellen Entwicklung der westfälischen Metropole Münster ihren Ausdruck. Zudem schlagen sich aktuell auch stadtspezifische Einschränkungen negativ nieder. So ist der Tourismus in Münster, der in normalen Jahren stabil Werte von rund 1,3 Mio. Übernachtungen aufweist, weitgehend zum Erliegen gekommen. Auch wurde der stetige Beschäftigtenaufbau der letzten Jahre (zwischen 2014 und 2019 um nahezu 20.000 Erwerbstätige) nunmehr gestoppt. Stattdessen beeinträchtigen Kurzarbeit und eine deutlich gestiegene Homeoffice-Bedeutung das Einkaufsverhalten der Menschen. Mit entsprechend ungünstigen Auswirkungen für den stationären Einzelhandel.

## **Münster**

Die westfälische Stadt Münster blickt auf mehr als 1.200 Jahre Stadtgeschichte zurück. Sie fungiert als Oberzentrum bzw. wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt für das gesamte Münsterland, d.h. für eine rund 1,5 Millionen Einwohner zählende Region. In der Stadt selbst wohnen heute über 315.000 Menschen. Für eine nachhaltige Bereicherung des städtischen Lebens sorgen zweifelsohne die etwa 65.000 Studierenden an den neun Hochschulen, die wesentlich zum positiven Image als innovative und junge Stadt beigetragen haben und zugleich auch einen nicht zu unterschätzenden Wirtschaftsfaktor darstellen. Überhaupt stellen sich die sozioökonomischen Eckdaten der Stadt (bis zur Corona-Krise) ausgesprochen positiv dar.

Als Einkaufsstadt überzeugt Münster insbesondere mit einer klaren Konzentration auf die Innenstadt. Hier sind mit mehr als 180.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche rd. 28 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche angesiedelt, auf der rd. 32 % des städtischen Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet werden. Mit ihrer großen Historie, Urbanität wie auch vielfältigen Lagestruktur und dem attraktiven Angebot strahlt die City auf ein weiträumiges Einzugsgebiet aus, was insbesondere in der hohen städtischen Zentralitätskennziffer von nahezu 136 zum Ausdruck kommt.

## Münster Eckdaten

Strukturdaten Structural data	Münster
<b>Einwohner gesamt / inhabitants total</b> <b>01.01.2020</b>	<b>315.293</b>
Veränderung im Fünfjahreszeitraum in % Change in a 5-year period in %	<b>+4,3%</b>
<b>Einzelhandelskaufkraft 2019</b> <b>Retail purchasing power 2019</b> (Deutschland/Germany = 100,0)	<b>103,0</b>
<b>Einzelhandelsverkaufsfläche 2019</b> <b>Retail sales area 2019</b> <b>in m<sup>2</sup> / sqm</b>	<b>656.600</b>
Anteil der Innenstadt* in m <sup>2</sup> Share of the city centre* in sqm	183.300
<b>Einzelhandelsumsatz 2019 in Mio. €</b> <b>Retail turnover 2019 in € million</b>	<b>2.243,9</b>
Anteil der Innenstadt* in Mio. € Share of the city centre* in € million	719,0
<b>Einzelhandelszentralität 2019</b> <b>Retail centrality 2019</b> (Deutschland/Germany = 100,0)	<b>135,9</b>

Quelle / Source: COMFORT Research & Consulting, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, GfK GeoMarketing GmbH

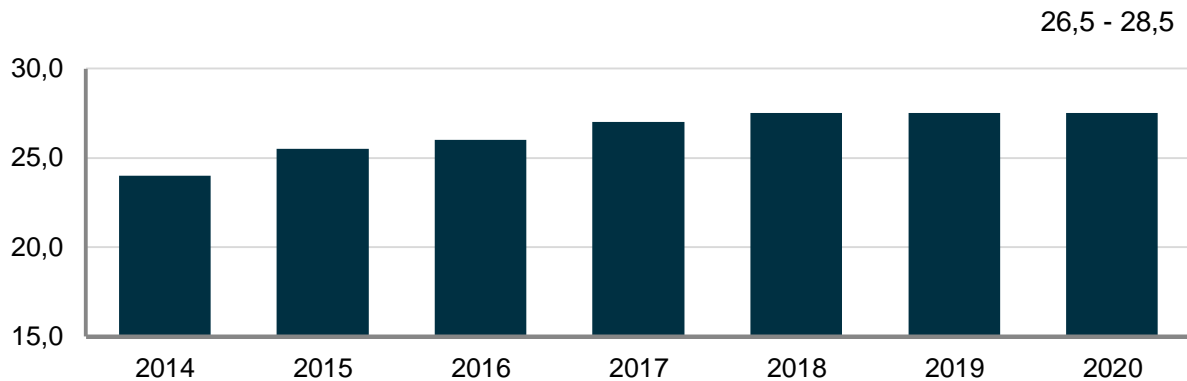
## Der Markt für Einzelhandelsimmobilien

Nach dem Schock des ersten Lockdowns im Frühjahr 2020, der die Ankaufs- und Verkaufsaktivitäten für Handelsimmobilien generell praktisch zu einem zwischenzeitlichen Erliegen gebracht hatte, hat sich der Investmentmarkt in den letzten Monaten wieder merklich normalisiert. Noch wesentlicher als zuvor ist hierbei aber die Bewertung der nachhaltigen Mieten für die Retail-Flächen. Die Mieten müssen einfach auch längerfristig passen! Hiervon ausgehend sind die Investoren durchaus auch wieder bereit, für echte Toplagen Kaufpreiskriterien in einer ähnlichen Größenordnung wie vor der Krise zu bezahlen. Bezogen auf Nicht-Toplagen wie auch Nicht-Topstädte sind allerdings deutlich gewachsene Abschläge festzustellen.

Dieses Szenario ist auch für Münster gültig. Insbesondere in Bezug auf mehrgeschossige Großflächen ist aufgrund des Flächenwachstums der letzten Dekade eine exakte Analyse des Flächenprofils und der nachhaltigen Miethöhe erforderlich. Die Kaufpreise bewegen sich wieder auf einem sehr hohen Niveau, wobei für Objekte in Toplagen mit einem nachhaltigen

Mietniveau, Kaufpreisfaktoren von klar mehr als dem 25-fachen der Jahresmiete erzielt werden. Im Fokus des Interesses stehen in diesem Kontext insbesondere Objekte in Laufwegen des historischen Stadtkerns, die über eine gemischte Nutzung mit mehreren Mietern und über ein nachhaltiges Mietniveau verfügen.

### Münster Kaufpreisfaktorentwicklung von 2014 – 2020

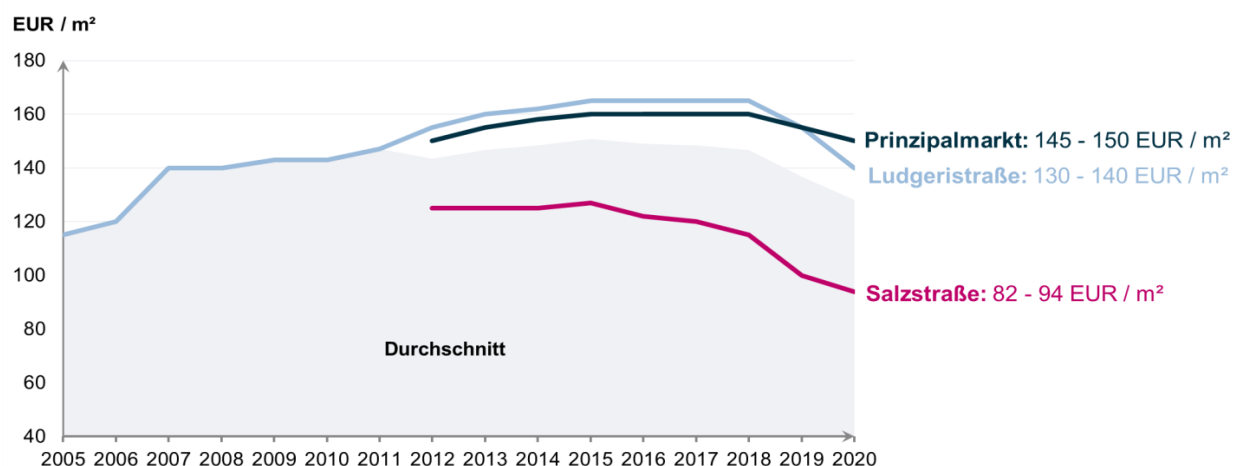


COMFORT Research & Consulting

### 1A-Lagen: Aktuelle Entwicklungen und Mieten

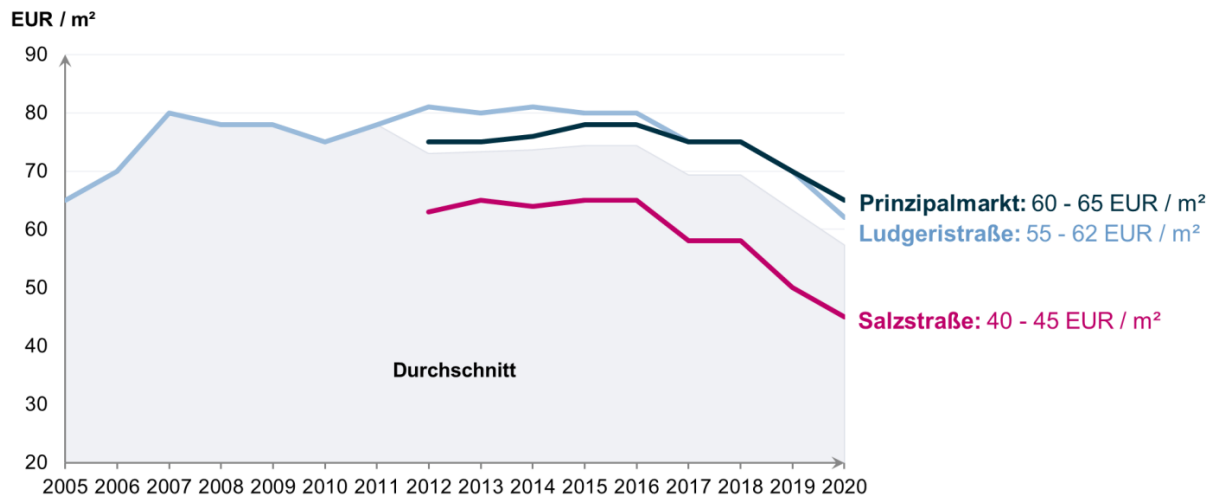
Die Mieten für Ladenlokale und Flächen in den 1A-Lagen sind bedingt durch die Corona-Krise lageübergreifend unter Druck geraten. Dabei sind die größten Abschläge prozentual mit rd. 10 % und mehr in der Ludgeristraße festzustellen. Das entspricht einem absoluten Rückgang von mindestens 15 Euro je Quadratmeter. Im Vergleich etwas stabiler aber ebenfalls rückläufig stellen sich die Mietpreisentwicklungen am Prinzipalmarkt und in der Salzstraße dar.

### Münster Höchstmieten in den Toplagen der Innenstadt (80 – 120 m<sup>2</sup>)



Quelle: COMFORT Research & Consulting

## Münster Höchstmieten in den Toplagen der Innenstadt (300 – 500 m<sup>2</sup>)



Quelle: COMFORT Research & Consulting

**Zu den ausgewiesenen COMFORT-Mieten sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um Höchstmieten für kleine und mittelgroße Flächen handelt.** Die aktuelle Angabe in einer Bandbreite dokumentiert eine im Gefolge von Corona momentan gegebene relativ hohe Unsicherheit bzw. Volatilität. Um diese Top-Mieten zu erreichen, muss wirklich einfach alles passen. Dies gilt insbesondere für Struktur und Layout der Flächen, aber auch naturgemäß die Lage. Hier werden von den Mietern kaum noch Kompromisse gemacht. Nur wenn die relevanten Faktoren faktisch zum Mieterprofil passen, werden auch entsprechend hohe Mieten bezahlt. Vor diesem Hintergrund nehmen die Ausdehnungen der wirklichen A-Lagen, das heißt der City- bzw. Straßenabschnitte, in denen Mieter die jeweilige Höchstmiete bereit sind zu bezahlen, tendenziell ab. Teilweise, je nach Stadtgröße, sind es mitunter nur einzelne Häuser, die noch dem Anspruch der Top-Mieter entsprechen. Dabei ist insbesondere auf eine zeitgemäße, bauliche, technische und modernen Mieteransprüchen genügende Flächenqualität zu achten.

Nachfolgend erfolgt zu den innerstädtischen Münsteraner Haupteinkaufslagen eine aktuelle Kurzcharakterisierung sowie die Darstellung der gegenwärtig erzielbaren Höchstmieten.

### Ludgeristraße

- Top-1A-Lage vom Prinzipalmarkt bis Harsewinkel- / Marievengasse
- Mit einer Passantenfrequenz von (vor Corona) in der Spitze knapp 6.000 Personen pro Stunde (lt. hystreet)
- Neue Mieter: Rituals und in den Münster-Arkaden: PME Legend, Levis, Manufactum, MOMM Pop-Up-Store
- Höchstmiete: ca. 130 – 140 EUR / m<sup>2</sup> (klein)



Rituals seit Sommer 2020 auf der Ludgeristraße

### **Prinzipalmarkt**

- Münsters Niveaulage bzw. „Gute Stube“
- Mieterstruktur: exklusive Filialisten, hochwertige Fachgeschäfte
- Neue Mieter: Brax, Boggi Milano
- Höchstmiete: ca. 145 – 150 EUR / m<sup>2</sup> (klein)

### **Salzstraße**

- Top-Frequenzlage für konsumige Filialisten
- Bester Abschnitt zwischen Prinzipalmarkt und KARSTADT
- Die Eröffnung von PRIMARK im Winter 2017 hat Frequenz verstärkt
- Neue Mieter: Geers World of Hearing, Five Guys, Elbenwald Fanartikel, Frittenwerk
- Höchstmiete: ca. 82 – 94 EUR / m<sup>2</sup> (klein)

### **Rothenburg**

- Gute Einzelhandelslage mit sehr ordentlicher Frequenz (vor Corona lt. hystreet rd. 3.700 Passanten pro Stunde)
- Weiter aufstrebende Niveaulage
- Mieterstruktur: vorwiegend kleinflächige Mieterkonzepte
- Neue Miete: Schwarzmarkt (Fashion), BARBOR Institut

Die COMFORT-Gruppe ist seit ihrer Gründung im Jahr 1979 auf die Vermittlung von Geschäftshäusern und Ladenlokalen in den 1A-Lagen deutscher Innenstädte ebenso spezialisiert wie auf die Vermittlung von Fachmärkten und Warenhäusern. Als anerkannter Experte für Handelsimmobilien jedweder Art fungiert COMFORT zudem als exklusiver Kooperationspartner des international tätigen Maklerunternehmens Cushman & Wakefield bei der Vermietung von Ladenlokalen in Deutschland.

Darüber hinaus stellt COMFORT sein Know-how als Beratungsdienstleistung in Form von Expertisen, Gutachten oder einer Due Diligence auch Dritten zur Verfügung. Die COMFORT-Gruppe mit Hauptsitz in Düsseldorf unterhält Büros in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Leipzig, München und Wien.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Ralf Bettges, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, unter der Rufnummer +49 211 9550-144 oder +49 172 2337390 gerne zur Verfügung. Weitere Informationen zur COMFORT-Gruppe erhalten Sie auch im Internet unter [www.comfort.de](http://www.comfort.de).

Abdruck honorarfrei, Belegexemplar erbeten.