



Städtereport

MÜNSTER // Sichere Zukunftsperspektiven für Einzelhandel und Investoren

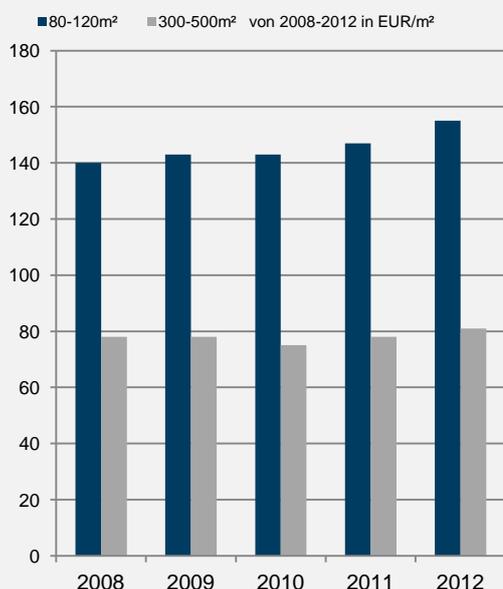
15. Mai 2013

In Zahlen

Einwohnerzahl:	279.803
Bevölkerungsentwicklung:	+3,3 % ↗
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	143.743
Arbeitslosenquote:	5,9 %
Kaufkraftkennziffer:	107,3
Kaufpreisentwicklung:	↗
Zentralitätskennziffer:	136,7

Münster ist Oberzentrum des Münsterlandes in Westfalen und Sitz des gleichnamigen Regierungsbezirks. Die Stadt zeichnet sich als Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort mit mehreren Hochschulen aus und gilt als „junge Stadt“, vor allem aufgrund der 50.000 Studierenden an der drittgrößten Hochschule Deutschlands, der Westfälischen Wilhelms-Universität. Wichtige Gerichte und Verwaltungseinrichtungen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen sind in Münster ansässig, wie beispielsweise der Verfassungsgerichtshof und das Oberverwaltungsgericht. Münster ist zudem seit dem Jahr 799 katholischer Bischofssitz und gilt als der Schreibtisch Westfalens - geprägt weniger von Wirtschaftsbetrieben als von Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen. Die Bischofsstadt erinnert mit dem Prinzipalmarkt, gotischem Rathaus und Dom an ihre ereignisreiche Vergangenheit. Eine Redaktion des WDR hat Münster jüngst zur beliebtesten Stadt in NRW gekürt. Vor allem aber war und ist Münster als Kaufmannsstadt bedeutend, wie Jürgen Kreuz, Geschäftsführer des auf die Vermittlung von Ladenlokalen und Geschäftshäusern in 1A-Lagen spezialisierten Makler- und Beratungsunternehmens COMFORT, in einem aktuellen Münsteraner Städtereport berichtet.

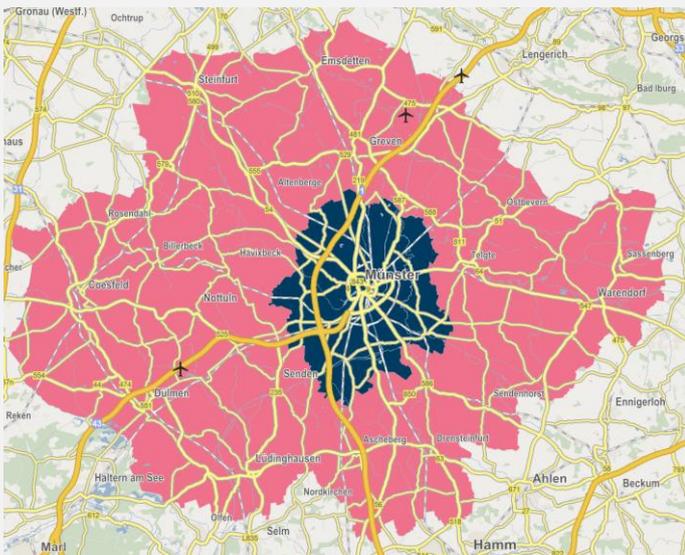
1A-Einzelhandelsmieten



BEDEUTUNG DER STADT ALS EINZELHANDELS-STANDORT

Aus Einzelhandelssicht zählt Münster zu den Standorten, die in Relation zu ihrer Einwohnerzahl ein überproportional hohes Umsatzpotenzial aufweisen. Mit mehr als 20.000 Beschäftigten und einem Umsatz von rund 2 Milliarden Euro ist der Einzelhandel in Münster eine der zentralen Säulen der städtischen Wirtschaft. Der innerstädtische Einzelhandel profitiert von der merklich überdurchschnittlichen Kaufkraft der örtlichen Bevölkerung wie auch von der touristischen Attraktivität der nach dem Krieg größtenteils wieder nach altem Vorbild errichteten Altstadt. „Eine Investition“, sagt Jürgen Kreuz, „die sich also nicht nur städtebaulich gelohnt hat“. Im Jahr 2011 wurden auf der Verkaufsfläche in der City mehr als 690 Millionen EUR umgesetzt. Der Umsatzanteil der Innenstadt am Gesamtumsatz der Stadt liegt dabei mit mehr als 34 Prozent sehr hoch.

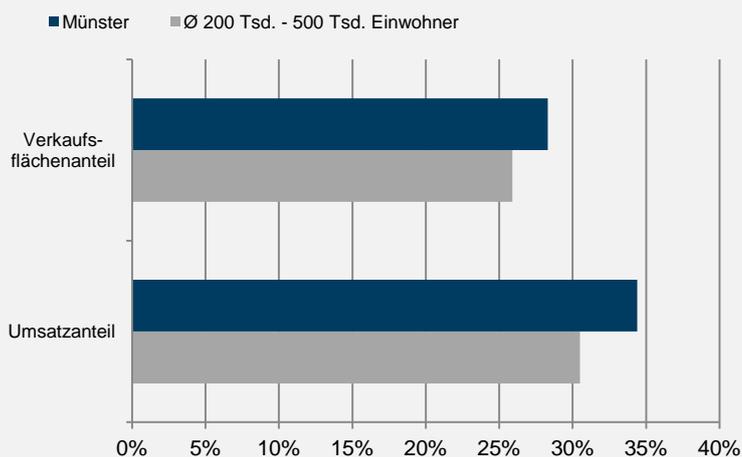
Einzugsgebiet



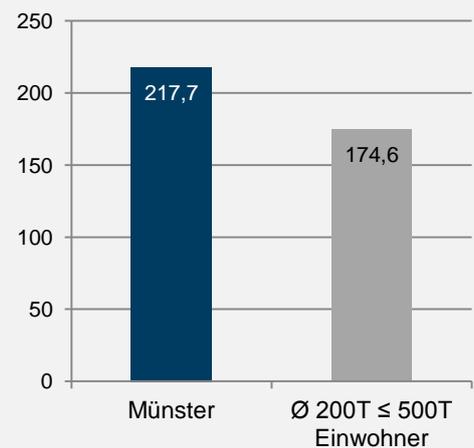
Einzelhandelskaufkraft-Index und Zentralität 2012 in %



Innenstadtanteil 2011 in %



Modezentralität 2011 in %



CHARAKTERISIERUNG DER 1A-LAGEN

Ludgeristraße

- Absolute Top-Lage vom Prinzipalmarkt bis Harsewinkel-/Mariengasse
- Konsumlage mit hohem Filialisierungsgrad
- Nach außen geöffnetes Shopping-Center „Münster Arkaden“
- Neue Mieter: Urban Outfitters, Jack & Jones / Vero Moda, Snipes
- Aktueller Mietpreis liegt bei 155 EUR/m²

Prinzipalmarkt/Drubbel/Roggenmarkt

- Münsters „gute Stube“
- Einzigartig durch die Architektur der Giebelhäuser und Arkaden-Gänge
- Geprägt durch exklusive Filialisten und hochwertige Fachgeschäfte
- Neue Mieter: René Lezard, Villeroy & Boch, Massimo Dutti
- Aktueller Mietpreis liegt bei 150 EUR/m²

Salzstraße

- Gute Frequenzlage für konsumige Filialisten
- Bestes Stück zwischen Servatiplatz (Prinzipalmarkt) und dem Karstadt-Gebäude
- Neuer Mieter: Rossmann
- Aktueller Mietpreis liegt bei 125 EUR/m²

Münsters Einkaufsstraßen im Vergleich am teuersten

„Nur wenige andere Städte vergleichbarer Größe weisen ein derart starkes Mietniveau auf, dass unzweifelhaft auf die Attraktivität für den Einzelhandel hinweist“, sagt Jürgen Kreuz. Die erzielbaren Spitzenmieten für die 1A-Lagen an der Ludgeristraße, am Prinzipalmarkt, an der Salzstraße und der Rothenburg liegen teilweise auch massiv über den Mieten für 1A-Lagen deutlich größerer Städte. Nach COMFORT-Untersuchungen beläuft sich die Spitzenmiete für Einzelhandelsflächen von 80 bis 120 Quadratmetern an der Ludgeristraße aktuell auf 155 Euro pro Quadratmeter. Damit liegen die Mietpreise in Münster beispielsweise deutlich über denen von Großstädten wie Bremen, Dresden, Duisburg, Essen, Leipzig oder Nürnberg. Nur das mit rund 222.000 Einwohnern etwas kleinere Freiburg und das mit rund 311.000 Einwohnern deutlich größere Mannheim erzielen vergleichbar hohe Mietpreise. Ein Ende des Runs auf die Münsteraner Einzelhandelslagen ist nach Einschätzung der COMFORT-Experten kaum abzusehen.



Blick in die Fußgängerzone an der Ludgeristraße

Als absolute Top-Lage gilt laut COMFORT die Ludgeristraße vom Prinzipalmarkt bis Harsewinkel-/Mariengasse. Gefördert wird die 1A-Lage vom hohen Grad der Filialisierung und der Anziehungskraft des nach außen offenen und bestens integrierten Einkaufszentrums „Münster Arkaden“. Der „Drubbel“, so die historische Bezeichnung für eine Ansammlung von zehn Wohn- und Geschäftshäusern am Prinzipalmarkt, bildet sozusagen Münsters „gute Stube“.



Prinzipalmarkt

Das Historische Rathaus von Münster in Westfalen am Prinzipalmarkt ist neben dem St.-Paulus-Dom eines der Wahrzeichen der Stadt und mit den Giebelhäusern und einladenden Arkaden ein architektonisches Kleinod. Exklusive Filialbetriebe und hochwertige Fachgeschäfte prägen hier das Einzelhandelsangebot.



Blick in die Fußgängerzone in Richtung Prinzipalmarkt und Drubbel

Die Salzstraße bietet die beste Einzelhandelslage zwischen Prinzipalmarkt und Karstadt. Bis zum Servatiplatz, dem Knotenpunkt vor dem Hauptbahnhof, zeichnet sich die Salzstraße mit einer guten Frequenzlage für konsumorientierte Filialisten aus. Im Westen des Einkaufseldorados rund um den Prinzipalmarkt schließt sich die Rothenburg an: zwischen Prinzipalmarkt, den „Münster Arkaden“ und dem größten Parkhaus der Stadt, dem Aigidi-Parkhaus.

INVESTMENT

Vor dem Hintergrund seiner guten Zentralitäts- und Kaufkraftkennziffern darf Münster nach Ansicht des COMFORT-Experten Jürgen Kreuz auch künftig als ein sehr guter Standort für den Einzelhandel betrachtet werden. Immobilieninvestments in der richtigen Lage gelten daher als sichere Anlage. Die aktuell bedeutendste Transaktion war Ende 2012 der Verkauf der - durch die COMFORT konzipierten - „Münster Arkaden“ von Sonae Sierra an die Aachener Grundvermögen. Zudem wechselten in 2012 zwei Liegenschaften auf der Salzstraße den Eigentümer.

Geschäftshäuser in besten Lagen erzielen bei marktgerechten Konditionen Kaufpreise bis zu mehr als dem 22,5-fachen der Jahresnettomiete. Die Anfangsrendite liegt bei knapp 4,5 Prozent. Diese niedrige Anfangsrendite ist ein eindeutiges Indiz für das geringe Risiko derartiger Investments.

FAZIT UND PERSPEKTIVE

Sichere Zukunftsperspektiven für Einzelhandel und Investoren

Münster ist nach Einschätzung des Einzelhandelsexperten Jürgen Kreuz ein Musterbeispiel für die Integration von Shopping-Centern und großflächigen Einzelhandelsprojekten in historische Altstädte. Seit 1993 ist die Verkaufsfläche in der Innenstadt um 150.000 m² gewachsen. Projekte wie die Münster Arkaden oder das "Hanse Carré" in der Stubengasse haben die Innenstadt gestärkt. Ein aktuelles Großprojekt ist der „Alte Fischmarkt“, in den die Familie Lohmann rund 40 Mio. Euro investiert. Im Sommer 2013 sollen hier die ersten Mieter einziehen, unter anderem eine Filiale des US-Modeanbieters Gant mit 380 Quadratmetern Verkaufsfläche auf zwei Etagen und als Ankermieter das Spielwaren- und Modehaus für Kinder MuKK auf 3.000 m².

Vor diesem Hintergrund ist und bleibt Münster für Einzelhändler und Investoren ein sehr stark nachgefragter Standort. Dies liegt hauptsächlich daran, dass der Standort nicht nur ein vielfältiges Einzelhandelsangebot sondern auch eine hohe Verweilqualität und Attraktivität bietet. Das vom Architekten Deilmann 2009 fertig gestellte Hanse-Carré bildet zusammen mit der von der Harpen AG konzipierten Stubengasse nach Einschätzung von COMFORT eine optimale Ergänzung zu den bisherigen A-Lagen. Die Entwicklungen Hanse-Carré und Stubengasse haben sich mittlerweile etabliert und bilden mit den traditionellen 1A-Lagen einen interessanten Rundlauf.

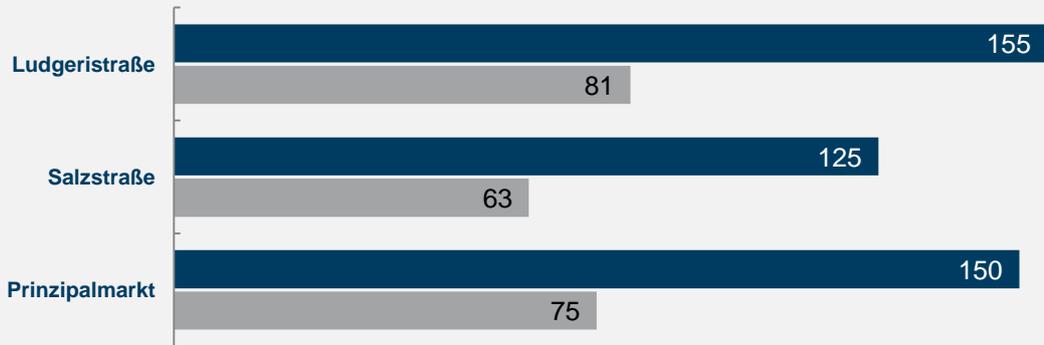
Die 2012 vom Highsteet-Konsortium an einen Fonds von der Quantum AG veräußerte Karstadt-Liegenschaft bietet allerbeste Voraussetzungen diesen Rundlauf im letzten Teilstück zwischen Stubengasse und der Salzstraße zu optimieren. Hier könnte eine Auflockerung und Untervermietung der eintönigen langen Karstadtfassade diesen Fußgängerzonenabschnitt bereichern.

Auch die SinnLeffers-Liegenschaft, im besten Teilstück der Salzstraße, wurde 2011 veräußert und ziert nun das hochwertige Portfolio der Redevco.

KENNZAHLEN UND HÖCHSTMIETEN

MIETPREISANGABE FÜR DIE 1A-LAGE IN EUR

■ 80-120m² ■ 300-500m² 2012 in EUR/m²



Die aufgeführten Angaben zu Mietpreisen in den 1A-Lagen beziehen sich auf Neuabschlüsse von Mietverträgen im Jahr 2012 und auf ein standardisiertes, idealtypisches (fiktives) Ladenlokal mit ebenerdigem und stufenfreiem Zugang, rechteckigem Zuschnitt sowie einer baulichen Ausstattung gehobener Art und Güte. Die Entwicklung zum Vorjahr ist am Ende eines jeden Balkens in Prozent aufgeführt. Weitere Höchstmieten können Sie unserem aktuellen Marktbericht entnehmen.

COMFORT CITY INDEX (CCI)



Der COMFORT City Index beurteilt einen Standort unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Kennzahlen, aber auch vor dem Hintergrund der Nachfrage seitens des Einzelhandels und vieler anderer relevanter Fakten. Wird der Standort von umliegenden Shopping-Centern bedroht, prosperiert das Umfeld oder befindet sich die Region in einer strukturellen Krise? Wie sieht die Angebotsstruktur aus? Wie gestaltet sich das Verhältnis der Verkaufsflächen in der Innenstadt zur Gesamtverkaufsfläche der Stadt? Wie stellt sich die Flächenproduktivität in der Innenstadt dar? Wie gut ist die Innenstadt mit dem Pkw zu erreichen? Diese und andere Fragen fließen in die Beurteilung mit ein. Eine genauere Definition findet sich unter www.comfort.de. Die Attraktivität für den Einzelhandel wird in Einkaufsstüten angegeben. Um zu feineren Abstufungen zu gelangen, darf die letzte Tüte auch einmal halb voll bzw. leer sein.

Über die COMFORT-Gruppe

Die COMFORT-Gruppe ist seit ihrer Gründung im Jahr 1979 auf die Vermittlung von Geschäftshäusern und Ladenlokalen in den 1A-Lagen deutscher Innenstädte spezialisiert. Als ausgewiesener Experte für Handelsimmobilien bietet COMFORT sein Know-how auch als Beratungsdienstleistung in Form von Expertisen, Second Opinion-Gutachten oder Due Diligence für Dritte an. Zum ergänzenden Angebot zählen ebenfalls City Parking, Center Consulting und Centermanagement. Die COMFORT-Gruppe mit Hauptsitz in Düsseldorf unterhält Büros in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Leipzig und München.

Weitere Meldungen, Marktberichte, Städtereports u.v.m. finden Sie unter www.comfort.de

Kontakt

COMFORT Düsseldorf GmbH
Jürgen Kreuz
Kaistraße 8A, 40221 Düsseldorf
Tel: +49 211 9550-0
E-Mail: duesseldorf@comfort.de

COMFORT Research & Consulting
Olaf Petersen
Mönckebergstraße 13, 20095 Hamburg
Tel: +49 40 300858-0
E-Mail: hamburg@comfort.de

Unternehmenskommunikation
Frank Hinz
Neuer Zollhof 1, 40221 Düsseldorf
Tel: +49 211 540 063 40
E-Mail: hinz@comfort.de

Quellenangaben:

COMFORT Research & Consulting
Statistische Landesämter
Bundesagentur für Arbeit
GfK GeoMarketing GmbH