



Marktreport 2021 · Münster  
**Büroflächen**

# MÜNSTER



**2,2 Mio. m<sup>2</sup>**  
Flächenbestand



**1,5%**  
Leerstandsquote



**60.000 m<sup>2</sup>**  
Flächenumsatz



**14,80 EUR/m<sup>2</sup>**  
Spitzenmiete



**10,90 EUR/m<sup>2</sup>**  
Durchschnittsmiete

Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa

Auf dem Münsteraner Büromarkt wurde im Jahr 2020 ein Gesamtflächenumsatz von rund 60.000 m<sup>2</sup> erzielt. Das Ergebnis bewegt sich rund 20% unter dem Vorjahresniveau. Damit fällt der Umsatzrückgang in Münster etwas geringer als bei der Gesamtheit der B-Städte aus, die durchschnittlich ein Minus von rund 23% aufwiesen. Die Hauptursache für das verhaltene Marktgeschehen war die wirtschaftliche Unsicherheit und das vorübergehende Ausbleiben von Besichtigungen im Zuge der Corona-Pandemie. Die Leerstandsquote ist im Jahr 2020 auf 1,5% gestiegen. Es handelt sich um den ersten Anstieg des Leerstands seit 2008. Das begrenzte Büroflächenangebot ist einerseits dafür verantwortlich, dass der Rückgang des Büroflächenumsatzes in Münster nicht deutlich höher ausgefallen ist – freiwerdende Büroflächen werden nach wie vor schnell wiedervermietet. Zum anderen trug der geringe Leerstand auch 2020 zu einem weiteren Anstieg des Mietniveaus bei, die Spitzenmiete stagnierte jedoch bei 14,80 EUR/m<sup>2</sup>.

## Bauaktivität außerhalb des Zentrums

In peripheren Lagen wie Loddenheide und am Hafen herrscht gegenwärtig eine hohe Bauaktivität. Der Bahnhof ist wegen der guten Anbindung eine attraktive Bürolage für Pendler. Zudem verfügen Bahnhof und Hafen über bessere Parkmöglichkeiten als die City. Unter den Büroprojekten ist die Entwicklung des Campus Loddenheide durch die Grimm Holding und Landmarken hervorzuheben. Auf dem ehemaligen Kasernenareal entstehen zwei Bürogebäude mit einer Mietfläche von rund

11.600 m<sup>2</sup>. Die Größe der Mieteinheiten beginnt bei 250 m<sup>2</sup>, es sind aber auch großflächige Anmietungen über 1.000 m<sup>2</sup> möglich.

## Leerstand bleibt gering

Falls es auch 2021 zu einem weiteren Anstieg der Leerstandsquote im stadtweiten Durchschnitt kommen sollte, so werden die attraktiven Bürolagen der Innenstadt, des Hafens und der Loddenheide aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage von dieser Entwicklung nicht betroffen sein. Insgesamt wird sich die Leerstandsquote in Münster auch weiterhin deutlich unterhalb des Niveaus einer gesunden Flächenfluktuation bewegen. Engel & Völkers Commercial rechnet wegen der anhaltend hohen Vermietungsgeschwindigkeit mit einem Flächenumsatz zwischen 55.000 und 75.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2021.

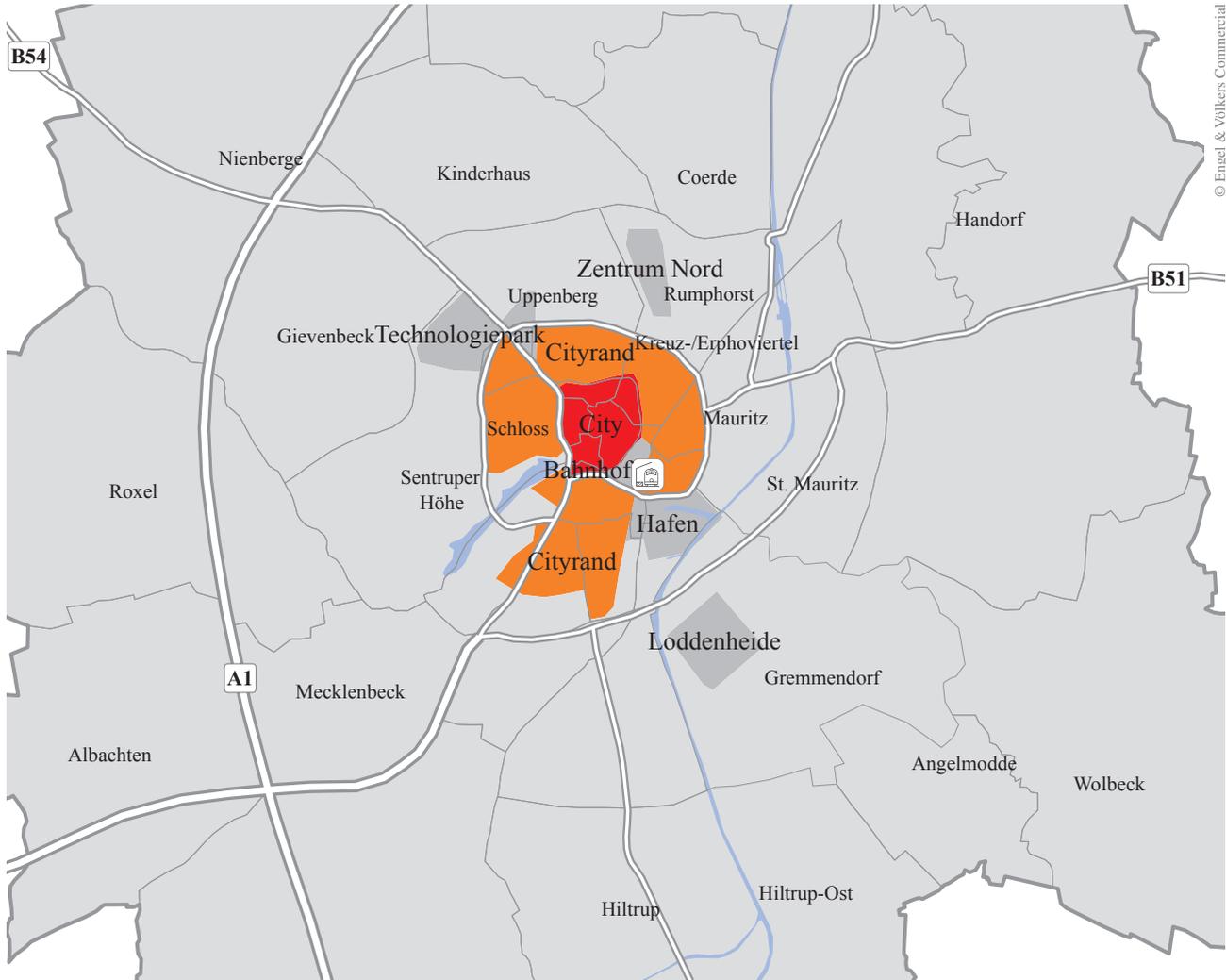
## Flächenumsatz



\* Prognosespanne

Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa

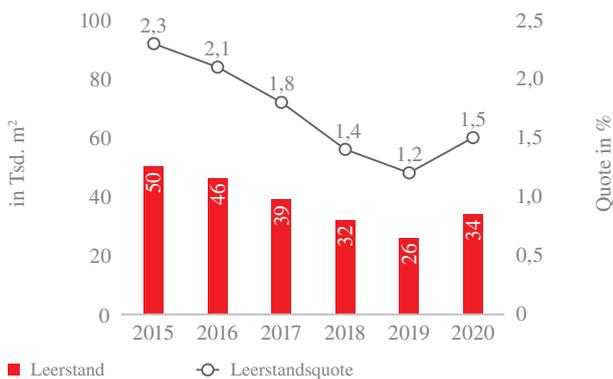
## Mietpreise nach Lage (EUR/m<sup>2</sup>)



© Engel & Völkers Commercial

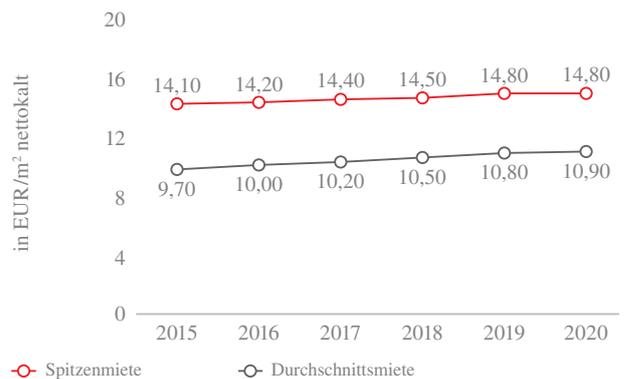
City 9,50–14,80 EUR/m <sup>2</sup>	Cityrand 8,00–13,00 EUR/m <sup>2</sup>	Bahnhof 7,00–14,00 EUR/m <sup>2</sup>	Hafen 11,00–15,00 EUR/m <sup>2</sup>	Zentrum Nord 8,00–13,00 EUR/m <sup>2</sup>
Technologiepark 9,00–15,30 EUR/m <sup>2</sup>	Loddenheide 10,00–14,00 EUR/m <sup>2</sup>	Übriges Stadtgebiet 4,50–13,00 EUR/m <sup>2</sup>		

### Leerstand



Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa

### Büromieten



Quellen: Engel & Völkers Commercial, bulwiengesa

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Juli 2021.

**EV Münsterland GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Bogenstraße 15–16 · 48143 Münster**  
**Tel. +49-(0)251-609 310 · MuensterCommercial@engelvoelkers.com**

[www.engelvoelkers.com/Muenstercommercial](http://www.engelvoelkers.com/Muenstercommercial)  
[www.engelvoelkers.com/commercial/research](http://www.engelvoelkers.com/commercial/research)

**ENGEL&VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**