



Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

Gewerbehallenbericht 2024

Hohe Nachfrage,
steigende Mieten –
Münsters Süden im Fokus



Vorwort

Wie hat sich der Markt für Gewerbehallen in den vergangenen zwei Jahren entwickelt? Was passiert in Münsters 43 Gewerbegebieten? Diesen Fragen ist die Wirtschaftsförderung Münster GmbH (WFM) zum siebten Mal nachgegangen.

Der aktuelle Gewerbehallenbericht informiert über das Geschehen im Segment der Lager-, Produktions- und Werkstattflächen in den Jahren 2022 und 2023. Die Aussagen zur Angebots- und Nachfragesituation richten sich insbesondere an Unternehmen und Entscheider auf Mieter- und Vermieterseite. Darüber hinaus bildet die Publikation eine Grundlage für Immobilienexperten, die Markttransparenz und valides Research benötigen.

Erneut beauftragte die WFM das Immobilienconsulting-Unternehmen BNP Paribas Real Estate Consult (BNPP REC) mit der Erhebung der Flächenumsätze sowie der zugehörigen Mietpreise. BNPP REC hat von Januar bis März 2024 die empirische Datengrundlage in Form von persönlichen und telefonischen Fachgesprächen sowie schriftlichen Abfragen erstellt. Die gewonnenen Daten und teils qualitativen Einschätzungen wurden durch WFM-Informationen ergänzt und aufbereitet.

Abgerundet wird der Bericht durch zusätzliche Kennzahlen zu den insgesamt 43 Gewerbegebieten in Münster inklusive einer Übersichtskarte.

Marktanalyse

Durchschnittlicher Flächenumsatz 2023 – höher im Jahr 2022

Zur Erfassung der Nachfragesituation wurden insgesamt 59 Vermietungen und Eigennutzertransaktionen für das Jahr 2023 auf dem Münsteraner Gewerbeflächenmarkt registriert. Der Gesamtumsatz belief sich auf 51.900 m² und liegt damit deutlich unter dem Niveau der vorhergehenden Jahre 2022 und 2021. Im zehnjährigen Schnitt (60.600 m²) ist dies allerdings immer noch ein durchschnittlicher Umsatzwert für Münster.

Die Gesamtfläche setzt sich aus 40.300 m² Vermietungen und 11.600 m² Eigennutzerkäufe sowohl im Neubau als auch im Bestand zusammen. Die mit den Mietflächen gewichtete Durchschnittsmiete ist erneut gestiegen und belief sich auf 5,70 €/m² nettokalt monatlich.

Für das Jahr 2022 ergibt sich ein deutlich besseres Ergebnis, allerdings mit nicht einmal halb so vielen Abschlüssen (33) und einem hohen Flächenumsatz von 77.800 m². Diese Nachfrage verteilt sich auf 31.600 m² Vermietungen und 46.200 m² Eigennutzerabschlüsse.

Zu den bedeutendsten Flächenumsätzen in den Jahren 2023 und 2022 zählen folgende Transaktionen:

- Der Kauf der ehemaligen Knauf-Produktionsflächen durch Armacell in der Robert-Bosch-Straße. Diese Eigennutzertransaktion prägte mit rund 35.000 m² den Flächenumsatz im Jahr 2022.
- Die relativ kurzzeitige Vermietung des ehemaligen Coca-Cola-Standortes im Kesslerweg an einen Logistiker mit fast 12.000 m² Gesamtfläche.
- Die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes der Batterieforschungsfabrik im Hansa-BusinessPark mit mehr als 6.000 m².
- Die Vermietung des ehemaligen Lignum Marktes im Lütkenbecker Weg an einen international operierenden Gastronomiebetreiber mit Handelsfunktion von deutlich über 5.000 m².

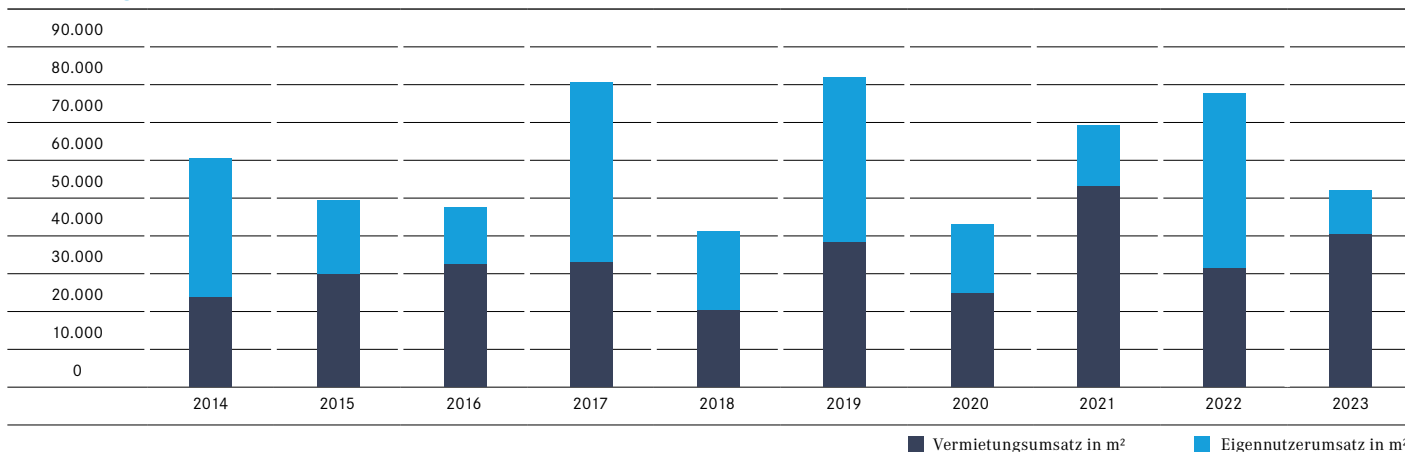
- Die Anmietung eines Automotive-Unternehmens im Kesslerweg mit ca. 5.000 m².
- Die Realisierung einer Halle für einen Eigennutzer in der Weseler Straße mit rund 3.000 m².

Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre lag der Vermietungsumsatz bei 33.100 m², nur geringfügig über dem Eigennutzerumsatz von 27.600 m². Der Gesamtflächenumsatz scheint sich langfristig für Münster bei gut 60.000 m² einzupendeln.

Da Münster aufgrund seiner geographischen Lage nicht zu den logistischen Drehkreuzen in Deutschland zählt, wird die Hallennachfrage stets etwas begrenzt, aber dafür relativ stabil sein. So war der Boom der Logistikbranche, ausgelöst durch den deutlichen Anstieg im E-Commerce als Folge der Corona-Pandemie, in Münster nicht so ausgeprägt wie in anderen Logistikstandorten. Dafür zeigte sich der bundesweite Nachfrageeinbruch im Hallensektor im Jahr 2023 in Münster ebenfalls nicht so deutlich. Die bereits seit Jahren positive Wirtschaftsentwicklung in Münster begünstigt eine stabile Gesamtnachfrage im Hallensegment. Belegt wird dies durch die vorliegenden Umsatzzahlen. So blieb der reine Vermietungsumsatz seit 2014 mit Ausnahme von 2018 relativ stabil, während die Eigennutzer eine höhere Schwankungsbreite aufweisen. Entgegen dem bundesweiten Trend konnte der Vermietungsatz 2023 sogar ein überdurchschnittlich gutes Ergebnis einfahren. Der Münsteraner Vermietungsmarkt mit Gewerbehallen, so kann nach 13 Jahren Marktbeobachtung festgehalten werden, bewegt sich auf einem zwar begrenzten, aber dafür stabilen Niveau von 30.000 bis 40.000 m² jährlich.

Der Gesamtflächenumsatz von 51.900 m² im Jahr 2023 setzt sich aus 47.800 m² Hallenflächen- und 4.100 m² Büro-, Ausstellungs- und Serviceflächenumsatz zusammen. Für das Jahr 2022 ergibt sich ein Verhältnis von 73.000 m² Hallen- zu 4.800 m² Büro-, Ausstellungs- und Serviceflächen.

Entwicklung des Hallenflächenumsatzes 2014–2023



■ Vermietungsumsatz in m²

■ Eigennutzerumsatz in m²

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



Klein bringt Verträge – Groß bringt Fläche

Wie auch in den vorhergehenden Jahren dominieren bei der Nachfrageanalyse differenziert nach Größenklassen erwartungsgemäß die größeren Flächen über 1.000 m² in den beiden letzten Jahren. Hinsichtlich der Anzahl der Abschlüsse überwiegt die Größenkategorie bis 500 m².

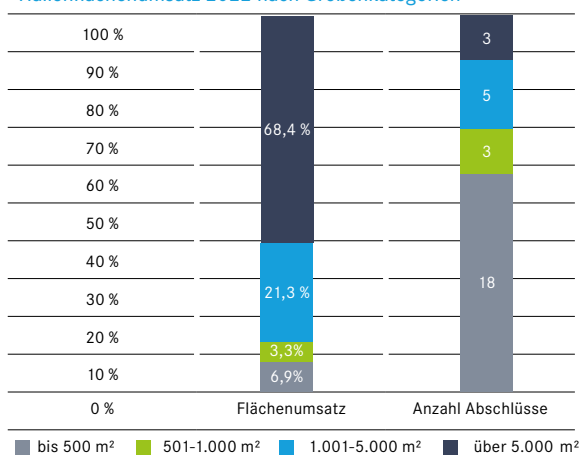
Im Vergleich der letzten Jahre lag die Anzahl der Abschlüsse im Jahr 2022 auf einem sehr niedrigen Niveau. Bedingt durch den großflächigen Eigennutzerdeal in der Robert-Bosch-Straße lag die durchschnittliche Flächengröße je Abschluss allerdings bei sehr hohen 2.400 m². Im Vergleich dazu lag diese Größe im Jahr 2023 bei rund 900 m² und damit etwas unter dem langjährigen Durchschnitt.

Hallenflächenumsatz nach Größenkategorien 2023/2022

Größenkategorien	Gesamtflächenumsatz in m ²		Anzahl der Abschlüsse	
	2023	2022	2023	2022
bis 500 m ²	8.600	5.400	29	18
501-1.000 m ²	13.300	2.600	17	3
1.001-5.000 m ²	18.100	16.600	11	9
über 5.000 m ²	11.900	53.200	2	3
Summe	51.900	77.800	59	33

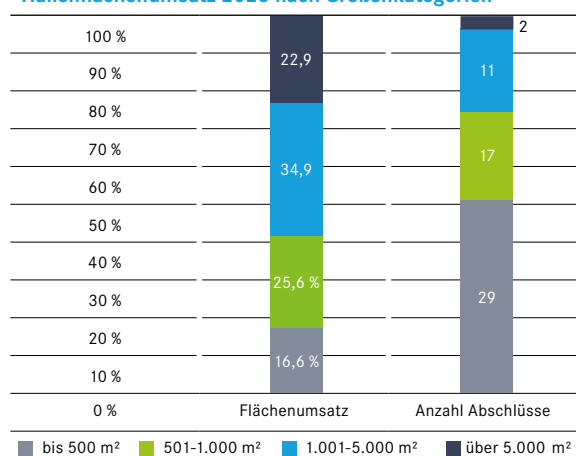
Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Hallenflächenumsatz 2022 nach Größenkategorien



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Hallenflächenumsatz 2023 nach Größenkategorien



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



Handel (2023) und Produktion (2022) sind Flächennachfrager

Der umsatzstärkste Sektor in Münster im Jahr 2023 war mit einem Anteil von gut einem Viertel des Gesamtumsatzes der Handel. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die großflächige Vermietung im Lütkenbecker Weg. Im Jahr 2022 war dagegen die Branche Produktion/Fertigung mit einem Anteil von fast zwei Dritteln der dominierende Sektor. Verantwortlich hierfür war die bereits mehrfach erwähnte Eigennutzertransaktion in der Robert-Bosch-Straße. Erfahrungsgemäß schwankt die Aufteilung der Nachfrage nach Branchen zwischen den Jahren deutlich. Dies ist auch in Münster so. Um den langfristigen Trend abzubilden, wurde daher der Gewerbeflächenumsatz der letzten zehn Jahre nach Branchen differenziert ausgewertet.

Im Ergebnis können sich die beiden Sektoren Handel sowie Produktion/Fertigung als die beiden Leitbranchen für Münster etablieren. Der Handel und hier vor allem der E-Commerce stellen einen wichtigen Treiber im Gewerbehallenmarkt dar. Beide Sektoren zusammen stehen für die Hälfte der Nachfrage. Auf dem dritten Platz folgt die Branche Sonstige. Im Segment Transport und Verkehr (Logistikdienstleister) fällt der langfristige Anteil mit rund 15 % im bundesweiten Vergleich unterdurchschnittlich aus.

Hallenflächenumsatz nach Branchen 2023

Branchen	Gesamtflächenumsatz in m²	Anteil in %	Anzahl der Abschlüsse
Baugewerbe/Handwerk/Baunebengewerbe	10.800	20,8%	15
Handelsunternehmen	14.900	28,7%	14
Produktion/Fertigung	3.000	5,8%	4
Sonstige	10.900	21,0%	15
Transport/Verkehr	9.700	18,7%	8
Ver- und Entsorgung	2.600	5,0%	3
Summe	51.900	100%	59

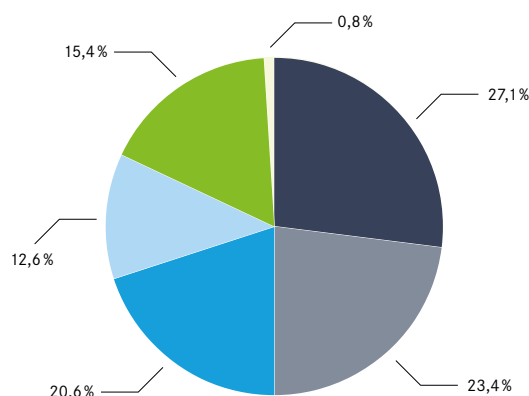
Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Hallenflächenumsatz nach Branchen 2022

Branchen	Gesamtflächenumsatz in m²	Anteil in %	Anzahl der Abschlüsse
Baugewerbe/Handwerk/Baunebengewerbe	4.700	6,0%	5
Handelsunternehmen	2.700	3,5%	5
Produktion/Fertigung	48.100	61,8%	7
Sonstige	4.900	6,3%	8
Transport/Verkehr	17.400	22,4%	8
Summe	77.800	100%	33

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Hallenflächenumsatz nach Branchen 2014–2023



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



Gewerbegebiete südlich der Innenstadt – gut angebunden und beliebt

Der räumliche Schwerpunkt der Hallenflächennachfrage inklusive der zugehörigen Büro-, Ausstellungs- und Serviceflächen der letzten zwei Jahre lag erneut in der Gewerbegebietslage Zentral Süd mit einem Anteil von fast zwei Dritteln des Gesamtumsatzes. Ebenfalls von Bedeutung waren die zwei Gewerbegebietslagen Süd und Nordost mit einem Anteil von 15 % bzw. 10 %. Der ausgesprochen hohe Anteil von Zentral Süd ist primär auf den großflächigen Eigennutzerumsatz von Armacell in der Robert-Bosch-Straße zurückzuführen. Die Verfügbarkeit von Baugrundstücken im Hansa-BusinessPark beförderte den Eigennutzerumsatz im Teilmarkt Süd.

Nach wie vor ist der Hallenflächenmarkt in Münster durch ein limitiertes Angebot gekennzeichnet. Die räumliche Verteilung spiegelt insofern auch die Verfügbarkeit wider. Der Trend in Richtung Süden hat sich jedoch erneut bestätigt.

Der Vergleich der Umsätze der letzten vier Jahre differenziert nach Gewerbegebietslagen bestätigt den Trend in Richtung zentrale oder südliche Lagen. Die Verfügbarkeit von Hallen sowie die Autobahnnähe oder -ferne sind die treibenden Faktoren. Insgesamt kann aber nach wie vor angenommen werden, dass höhere Umsätze im Norden bei entsprechend höherem Angebot möglich gewesen wären.



Hallenflächenumsatz nach Gewerbegebietslagen 2022 und 2023

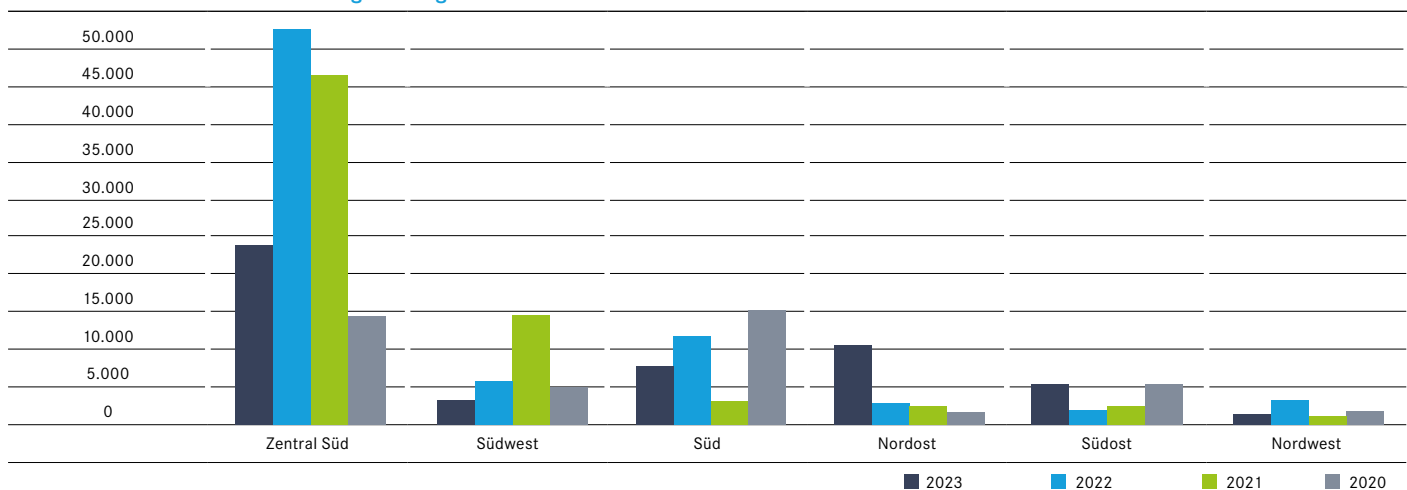
Gewerbegebietslage	Gesamtflächenumsatz in m ²	Anteil in %	Gesamtflächenumsatz in m ²	Anteil in %
2022		2023		
Nordost	2.900	3,7	10.500	20,2
Nordwest	3.200	4,1	1.400	2,7
Süd	11.700	15,0	7.700	14,8
Südost	1.900	2,4	5.300	10,2
Südwest	5.800	7,5	3.200	6,2
Zentral Süd	52.300	67,2	23.800	45,9
Summe	77.800	100	51.900	100

Hallenflächenumsatz nach Gewerbegebietslagen 2020–2023

Gewerbegebietslage	2020	2021	2022	2023
Zentral Süd	14.300	46.200	52.300	23.800
Nordost	1.600	2.500	2.900	10.500
Süd	15.100	3.100	11.700	7.700
Südost	5.300	2.500	1.900	5.300
Südwest	4.900	14.500	5.800	3.200
Nordwest	1.800	800	3.200	1.400
Summe	43.000	69.600	77.800	51.900

Quellen: jeweils BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Hallenflächenumsatz nach Gewerbegebietslagen 2020–2023



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Mietpreissituation

Vorrangig bestimmt die Objektqualität den Mietpreis

Eine Mietpreisdifferenzierung zwischen Hallen- und Büroflächen in einem Objekt findet am Münsteraner Markt nur in den seltensten Fällen statt. In der Tendenz liegt der Büroflächenpreis jedoch zumeist um 1,50 bis 3,00 €/m² nettokalt über dem Hallenpreis.

Die Untergrenze für sehr einfache Kaltlager liegt seit Beginn der Marktbeobachtung im Jahr 2011 kontinuierlich bei ca. 2,00 €/m². Allerdings wurde zu diesem äußerst niedrigen Preis nur noch eine Vermietung in den vergangenen zwei Jahren registriert. In der Regel beginnt der Einstiegspreis eher bei 2,50 €/m².

Für diese einfachen Lagerflächen kann der Mietwert jedoch bei entsprechend guter Lagequalität auf bis zu 4,00 €/m² ansteigen. Die mittlere Mietpreiserwartung für eine Standardfläche wird mit rund 5,00 €/m² angegeben. Die Höchstmiete für Gewerbehallen, die in Verbindung mit Büroflächen angemietet werden, stieg im Jahr 2022 zunächst auf 7,20 €/m² und liegt aktuell bei 8,00 €/m². Immerhin knapp 8 % des Vermietungsumsatzes wurden zu diesem Höchstpreis vermarktet.

In den Jahren 2022 und 2023 zusammengekommen wurde der höchste Durchschnittsmietpreis in der Gewerbegebietslage Nordost erzielt. Dies lag an einigen kleinteiligen Vermietungen im Neubausegment mit entsprechend hohen Mietpreisen sowie einer großflächigen und hochpreisigen Vermietung im Bereich des Schifffahrter Damms.

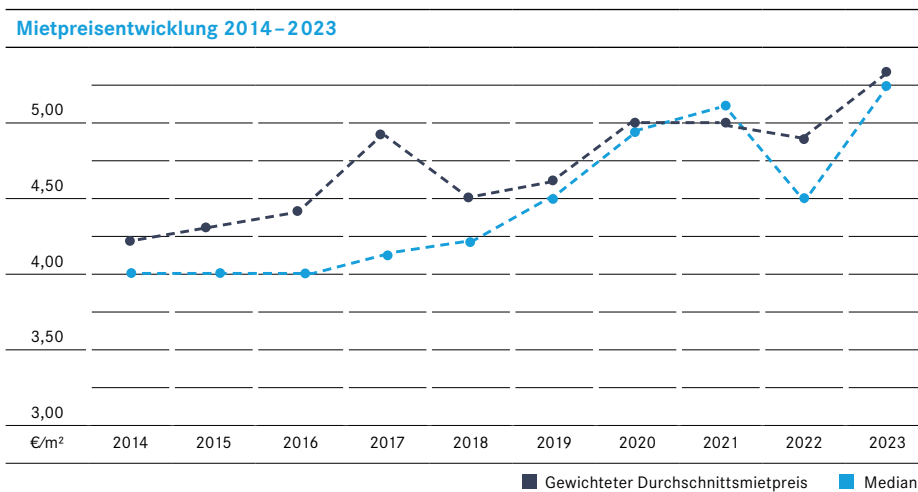
Die Spitzenmiete wird sowohl in Zentral Süd als auch in Südost erzielt. Gleichzeitig weist Zentral Süd die größte Mietpreisspanne auf. Bedingt wird dies durch das breite Flächenangebot vom

einfachen Kaltlager bis hin zum Neubau. Nach wie vor ist für den Mietpreis in Münster die Objektqualität ausschlaggebender als die Lagequalität.

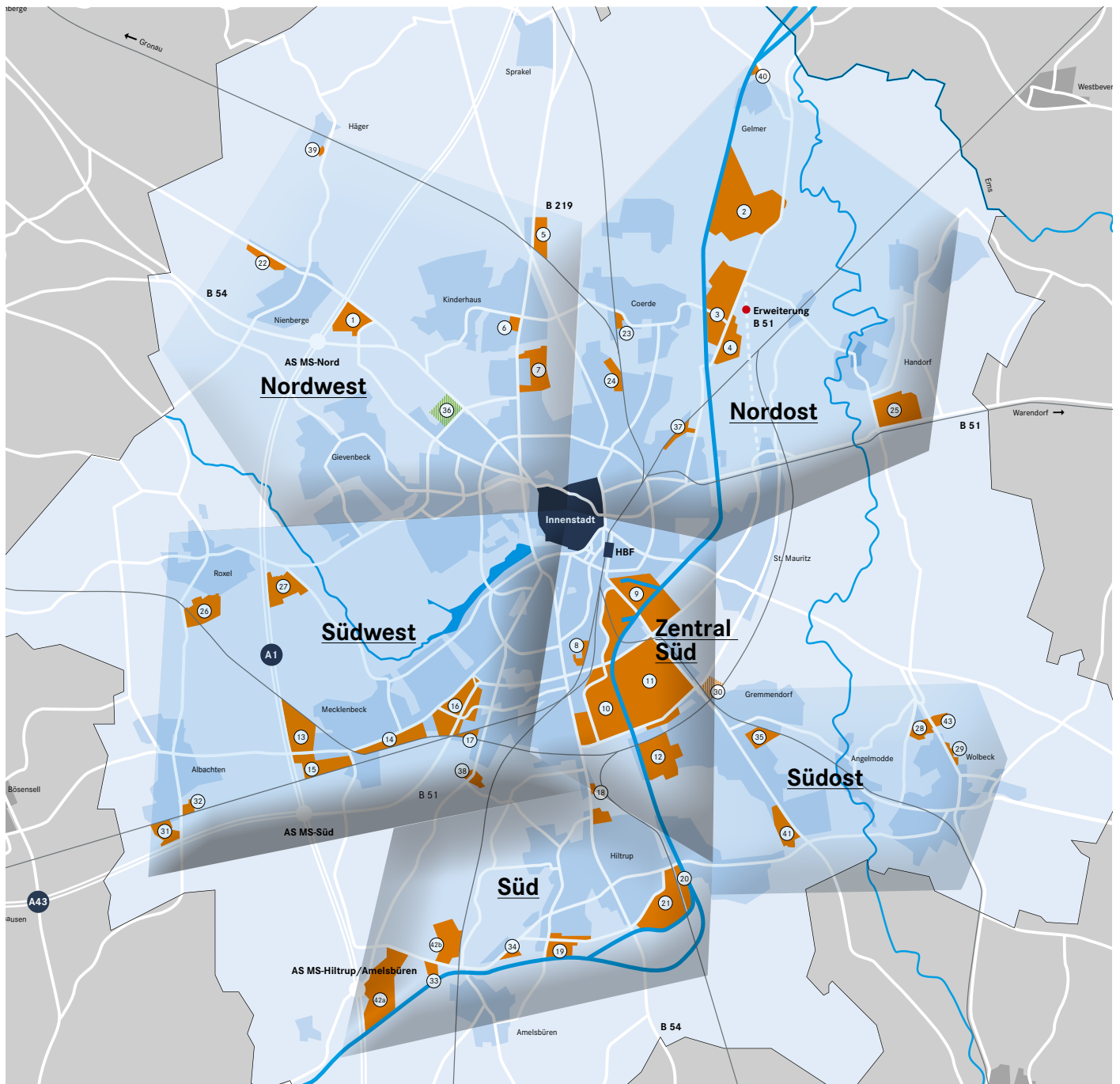
Seit 2014 ist der Mietpreis für Gewerbehallen in Münster fast kontinuierlich gestiegen. Lediglich in den Jahren 2018 und 2022 kam es zu einem Rückgang. Im Jahr 2018 war dieser ausschließlich bezogen auf den Durchschnittsmietpreis rückläufig, während im Jahr 2022 sowohl der Durchschnitt als auch der Median gesunken sind. Dies war jedoch keine nachhaltige Entwicklung, denn im letzten Berichtsjahr 2023 stiegen sowohl der Mittelwert (5,70 €/m²) als auch der Median (5,50 €/m²) wieder deutlich an.

Zurückzuführen ist dieser Rückgang im Jahr 2022 auf eine sehr große und gleichzeitig niedrigpreisige Interims-Anmietung im Kesslerweg, die den Durchschnittsmietpreis (4,80 €/m²) deutlich gesenkt hat. Gleichzeitig kam es zu zahlreichen kleinteiligen Vermietungen im unteren und mittleren Preissegment, die den Median auf 4,50 €/m² drückten. Bedingt durch die zudem sehr niedrige Zahl an Vermietungen im Jahr 2022 ist der Median, der als Zentralwert oder Schwerpunkt einer Datenreihe von Mietpreisen interpretiert werden kann, daher so deutlich gesunken.

Im Jahr 2023 kam der bundesweit zu beobachtende Trend zur Mieterhöhung auch in Münster an (Spitzenmietanstieg gegenüber dem Vorjahr um 0,80 €/m² auf 8,00 €/m²). Die wesentlichen Preistreiber waren dabei die Inflation sowie steigende Baukosten und Grundstückspreise. Für die zukünftige Entwicklung wird von weiterhin leicht steigenden Mieten ausgegangen.



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



Nordwest	
Nachfrage	4.600 m ²
Durchschnittsmiete	4,90 €/m ²
Median	5,20 €/m ²
Mietspanne	2,40–7,20 €/m ²

Südwest	
Nachfrage	9.000 m ²
Durchschnittsmiete	4,90 €/m ²
Median	4,50 €/m ²
Mietspanne	4,50–5,60 €/m ²

Süd	
Nachfrage	19.400 m ²
Durchschnittsmiete	4,90 €/m ²
Median	5,20 €/m ²
Mietspanne	2,40–7,20 €/m ²

Nordost	
Nachfrage	13.400 m ²
Durchschnittsmiete	5,70 €/m ²
Median	6,00 €/m ²
Mietspanne	3,00–7,80 €/m ²

Zentral Süd	
Nachfrage	76.100 m ²
Durchschnittsmiete	5,40 €/m ²
Median	4,40 €/m ²
Mietspanne	2,00–8,00 €/m ²

Südost	
Nachfrage	7.200 m ²
Durchschnittsmiete	5,10 €/m ²
Median	5,80 €/m ²
Mietspanne	4,30–8,00 €/m ²

Die Werte gelten für die Jahre 2022 und 2023 – Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Gewerbegebiete in Münster

Über das Münsteraner Stadtgebiet verteilen sich insgesamt 43 Gewerbegebiete, die hinsichtlich Alter, Größe und Anzahl sowie Art der ansässigen Unternehmungen eine hohe Vielfalt ausweisen. Die Übersichtskarte gibt interessierten Unternehmen einen schnellen Überblick über die Lage der Gewerbegebiete innerhalb des Stadtgebiets. Ergänzende Informationen zu Erreichbarkeiten, den einschlägigen Bebauungsplänen und Bodenrichtwerten sowie zu Verkehrsfrequenzen gehen aus der zugehörigen Datentabelle hervor.



Glossar

Gewerbegebiet

Der Begriff Gewerbegebiet wird in dem vorliegenden Bericht in einem übergeordneten Sinn verwandt. Er umfasst Teile des Münsteraner Stadtgebietes, die primär durch Gewerbebetriebe gekennzeichnet sind bzw. primär zur Ansiedlung dieser zur Verfügung stehen. Die erfassten Gebiete umfassen Baugebiete mit Industriegebiets- und Gewerbegebietsausweisung (GI und GE) im bauordnungsrechtlichen Sinn, zum Teil aber auch Misch- und Kerngebietsflächen (MI und MK).

Vermietungsergebnis

Zum Vermietungsergebnis zählen die Flächen, die bis zum 31.12.2022 bzw. 31.12.2023 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

Gewerbehallenflächenumsätze in Form von Kauf einer Liegenschaft oder Neubau eines Produktions-, Lager- oder Werkstattgebäudes 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.

Gewerbehallenumsatz

Der Gewerbehallenumsatz setzt sich aus dem Vermietungsergebnis plus Eigennutzer zusammen. Flächenumsatz und Nachfrage werden in dem vorliegenden Marktbericht synonym verwandt. Wobei unter Nachfrage nicht Flächenanfragen sondern realisierter Gewerbehallenverbrauch verstanden wird.

Mieten

Die Mieten beziehen sich auf Verträge, die im Jahr 2022 und 2023 abgeschlossen wurden. Es handelt sich um nominale Nettokaltmieten je Quadratmeter vermietbarer Fläche pro Monat.

Spitzenmiete

Die Spitzenmiete bezieht sich auf das oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3-5 % des Vermietungsumsatzes (in m²), aus dem ein Mittelwert gebildet wird.

Durchschnittsmiete

Zur Berechnung der Durchschnittsmiete werden die einzelnen Mietpreise aller im Berichtszeitraum abgeschlossenen Mietverträge mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und ein Mittelwert errechnet.

Median

Derjenige Wert, der das Zentrum einer Verteilung misst. In einer geordneten Liste (in diesem Fall einer Mietpreisliste in €/m²) teilt der Median die Liste in zwei gleich große Hälften. 50 % der Werte liegen jeweils oberhalb und unterhalb des Medians. Der Median wird weniger von statistischen Ausreißern beeinflusst als z.B. das arithmetische Mittel.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). In der Tabelle der Rückseite der Gewerbegebietskarte sind aus Gründen der Übersichtlichkeit nur die Art der Nutzung sowie der Richtwert in €/m² angegeben. Weitere Differenzierungsmerkmale, wie z.B. das Maß der baulichen Nutzung oder die Abgrenzung von verschiedenen Bodenrichtwertzonen innerhalb eines Gewerbegebietes, müssen separat in der Bodenrichtwertkarte nachgeschaut werden.

Impressum

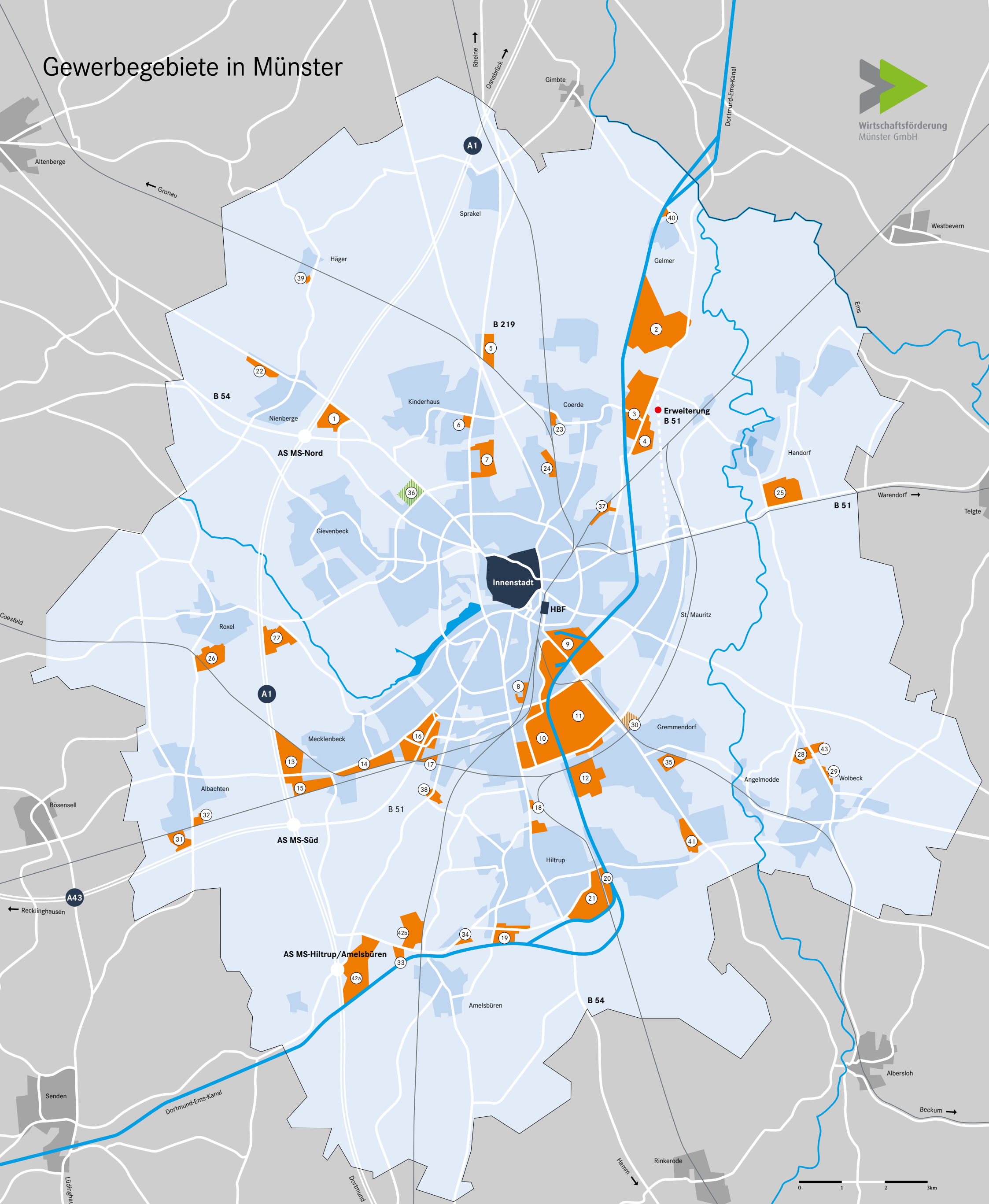
Herausgeberin:
Wirtschaftsförderung Münster GmbH
Steinfurter Straße 60a • D-48149 Münster
Telefon +49 251 68642-0
info@wfm-muenster.de
www.wfm-muenster.de
Verantwortlich: Enno Fuchs

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

Gestaltung:
www.landadesigner.de

Fotonachweise:
Wirtschaftsförderung Münster GmbH, BNP Paribas Real Estate Consult GmbH,
shutterstock.com

Gewerbegebiete in Münster



- | | | | | | |
|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 1 Nienberge - Steinfurter Straße | 9 Mitte - Hafen | 17 Buldernweg | 25 Handorf - Gildenstraße | 33 Amelsbüren - Gropiusstraße | 41 Angelmodde - Osttor |
| 2 Nord - Hessenweg | 10 Süd - Siemensstraße | 18 Hiltrup - Merkureck | 26 Roxel - Nottulner Landweg | 34 Amelsbüren - Amelsbürener Straße | 42 Hansa-BusinessPark |
| 3 Nord - Kleimannbrücke | 11 Süd - Lodenheide | 19 Hiltrup - Hansestraße | 27 Roxel - Im Derdel | 35 Gremmendorf - Paul-Engelhard-Weg | 43 Wolbeck - östlich Münsterstraße |
| 4 Nord - Schifffahrter Damm | 12 Süd - Höltenweg | 20 Hiltrup - Nobelstraße | 28 Wolbeck - An der Windmühle | 36 Technologiepark | |
| 5 Grevener Straße - Coermühle | 13 Weseler Straße - An der Hansalinie | 21 Hiltrup - Bahnhof | 29 Wolbeck - Münsterstraße | 37 Dieckstraße | |
| 6 Grevener Straße - Westhoffstraße | 14 Weseler Straße - Mitte | 22 Nienberge - Feldstiege | 30 Süd - Heumannsweg (in Entw.) | 38 Grafschaft | |
| 7 Grevener Straße - Nienkamp | 15 Weseler Straße - Harkortstraße | 23 Kieseckampweg | 31 Albachten - Steinbreite | 39 Nienberge - Häger | |
| 8 Mitte - Dahlweg | 16 Weseler Straße - Mersmannstiege | 24 Zentrum Nord | 32 Albachten - Sendener Stiege | 40 Gelmer | |
- Legende**

 - Gewerbegebiet
 - SO-Gebiet Technologie
 - in Entwicklung

Gewerbegebiet – Nr.	Gewerbegebiet - Bezeichnung	Gewerbegebietslage	Fahrzeit BAB-Anschluss/ Hbf MS in min. (ca.)	Bodenrichtwert in €/qm (Stand 1.1.2022)	Bodenrichtwert in €/qm (Stand 1.1.2024)	Entwicklung	Verkehrsstärke in Kfz/24h (Stand Dez. 2023)
1	Nienberge - Steinfurter Straße	NW	5/15	GE 95	GE 95	→	7.200
2	Nord - Hessenweg	NE	10/20	GI 60	GI 60	→	16.600
3	Nord - Kleimannbrücke	NE	15/15	GE 75/85	GE 75/85	→	15.000
4	Nord - Schifffahrter Damm	NE	15/15	GE 85	GE 85	→	15.000
5	Grevenener Straße - Coermühle	NW	10/15	GE 60	GE 60	→	13.800
6	Grevenener Straße - Westhoffstraße	NW	10/10	GE 70	GE 70	→	19.500
7	Grevenener Straße - Nienkamp	NW	10/10	GE 70/85	GE 70/85	→	20.700
8	Mitte - Dahlweg	ZS	5/5	GE 75	GE 75	→	14.000
9	Mitte - Hafen	ZS	5/5	GE 65/70/580	GE 65/70/580	→	21.900
10	Süd - Siemensstraße	ZS	5/10	GE 75	GE 75	→	11.200
11	Süd - Loddenheide	ZS	5/5	GE 70/95 MK 240/310	GE 70/95 MK 240/310	→	23.900
12	Süd-Höltenweg	ZS	10/10	GE 70/MI 310	GE 70 / MI 330	↗	17.500
13	Weseler Straße - An der Hansalinie	SW	10/15	GE 60	GE 60	→	14.500
14	Weseler Straße - Mitte	SW	5/15	GE 120	GE 120	→	15.700
15	Weseler Straße - Harkortstraße	SW	10/15	GE 60	GE 60	→	14.500
16	Weseler Straße - Mersmannstiege	SW	5/15	GE 75	GE 75	→	17.200
17	Buldernweg	SW	5/15	GE 60	GE 60	→	14.200
18	Hiltrup - Merkureck	S	10/10	MI 400	MI 400	→	19.700
19	Hiltrup - Hansestraße	S	15/20	GE 85	GE 85	→	10.500
20	Hiltrup - Nobelstraße	S	15/20	GI 90	GI 90	→	16.200
21	Hiltrup - Bahnhof	S	15/20	MI 470	MI 470	→	16.200
22	Nienberge - Feldstiege	NW	5/15	GE 70	GE 70	→	8.400
23	Kiesekampweg	NE	15/10	GE 70	GE 70	→	11.100
24	Zentrum Nord	NE	15/10	GE 80/MI 550	GE 80/MI 550	→	8.800
25	Handorf - Gildenstraße	NE	15/20	GE 95	GE 95	→	10.200
26	Roxel - Nottulner Landweg	SW	15/20	GE 60/120	GE 60/ 120	→	7.600
27	Roxel - Im Derdel	SW	15/20	GE 60	GE 60	→	6.100
28	Wolbeck - An der Windmühle	SE	20/20	GE 80/170	GE 80/170	→	8.500
29	Wolbeck - Münsterstraße	SE	20/20	MI 310	-	→	8.500
30	Süd - Heumannsweg (in Entw.)	ZS	5/5	-	-	-	23.600
31	Albachten - Steinbrede	SW	15/20	GE 60	GE 60	→	4.300
32	Albachten - Sendener Stiege	SW	15/20	-	-	-	4.300
33	Amelsbüren - Gropiusstraße	S	15/20	GE 60	GE 60	→	16.000
34	Amelsbüren - Amelsbürener Straße	S	15/20	GI 65	GI 65	→	12.300
35	Gremmendorf - Paul-Engelhard-Weg	SE	10/10	-	-	-	22.400
36	Technologiepark	NW	5/15	SO 170/MK 520	SO 460/MK 520	↗	36.200
37	Dieckstraße	NE	15/10	GE 65	GE 65	→	12.300
38	Grafschaft	SW	10/15	GE 60	GE 60	→	7.500
39	Nienberge - Häger	NW	5/20	-	-	-	2.500
40	Gelmer	NE	10/20	-	-	-	2.300
41	Angelmodde - Osttor	S	10/15	GE 65	GE 65	→	12.300
42a	Hansa-BusinessPark I BA	S	5/15	GE 75/GI 65	GE 80/GI 65	↗	18.000
42b	Hansa-BusinessPark II BA	S	5/15	GE 70	GE 80	↗	16.000
43	Wolbeck – östlich Münsterstraße	SE	20/20	GE 70	GE 80	↗	8.500

Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung; Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster

* DTVw - durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an Werktagen (Mo.-Fr.) als Durchschnittswert bezogen auf ein Jahr, hochgerechnet gemäß HBS 2001/2005

** GI = Industriegebiet, GE = Gewerbegebiet, MI = Mischgebiet, MK = Kerngebiet, SO = Sondergebiet (gemäß BauNVO); das Maß der baulichen Nutzung und die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen