



Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

Gewerbehallenbericht 2026



Kleinteilige Nachfrage
sorgt für Dynamik –
Starke Umsätze im Süden



Vorwort

Wie hat sich der Markt für Gewerbehallen in den vergangenen zwei Jahren entwickelt? Was passiert in Münsters 41 Gewerbegebieten? Diesen Fragen ist die Wirtschaftsförderung Münster GmbH (WFM) zum achten Mal nachgegangen.

Der aktuelle Gewerbehallenbericht informiert über das Geschehen im Segment der Lager-, Produktions- und Werkstattflächen in den Jahren 2024 und 2025. 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 2026 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 41 Gewerbegebieten in Münster inklusive einer Übersichtskarte.

Marktanalyse

Verhaltene Nachfrage 2025, Spitzenergebnis 2024

Zur Erfassung der Nachfragesituation im Jahr 2025 wurden insgesamt 64 Vermietungen und Eigennutzertransaktionen auf dem Münsteraner Gewerbeflächenmarkt registriert. Der Gesamtumsatz belief sich auf 51.500 m² und liegt damit deutlich unter dem zehnjährigen Schnitt von 62.800 m². Allerdings ist der Münsteraner Gewerbehallenmarkt von sehr starken Schwankungen des Umsatzes im zeitlichen Verlauf geprägt. So lag dieser von 2011 bis 2025 zwischen 22.000 und 95.000 m². Dies ist allerdings nicht untypisch für Standorte wie Münster, die stark durch Dienstleistungsbetriebe und weniger durch Logistik oder Industrie geprägt sind.

Der Gesamtflächenumsatz im vergangenen Jahr 2025 setzt sich aus 38.900 m² Vermietungen und 12.600 m² Eigennutzerkäufen sowohl im Neubau als auch im Bestand zusammen. Die mit den Mietflächen gewichtete Durchschnittsmiete ist erneut gestiegen und belief sich auf 6,00 €/m² monatlich.

Für das Jahr 2024 ergibt sich ein deutlich umsatzstärkeres Ergebnis von 81.000 m² Flächenumsatz, allerdings mit etwas weniger Abschlüssen (55). Diese Nachfrage verteilt sich auf 29.200 m² Vermietungen und 51.800 m² Eigennutzerabschlüsse.

Zu den bedeutendsten Flächenumsätzen in den Jahren 2025 und 2024 zählen folgende Transaktionen:

- Der Bau der Forschungsfertigung Batteriezelle II (kurz: FFB II) im Hansa-BusinessPark mit rund 28.000 m². Diese großflächige Eigennutzertransaktion prägte den Flächenumsatz im Jahr 2024.
- Ebenfalls im Hansa-BusinessPark fand die Anmietung des neuen Tandemlagers LogPro durch L. Stroetmann mit fast 10.000 m² statt.
- Im Gustav-Stresemann-Weg in der Loddenheide mietete das Infrastrukturmanagement des UKM eine knapp 8.000 m² große Halle an.
- Die Eröffnung des neuen Standortes des Elektrotechnikers Pape & Böhm im Kesslerweg auf rund 5.000 m².

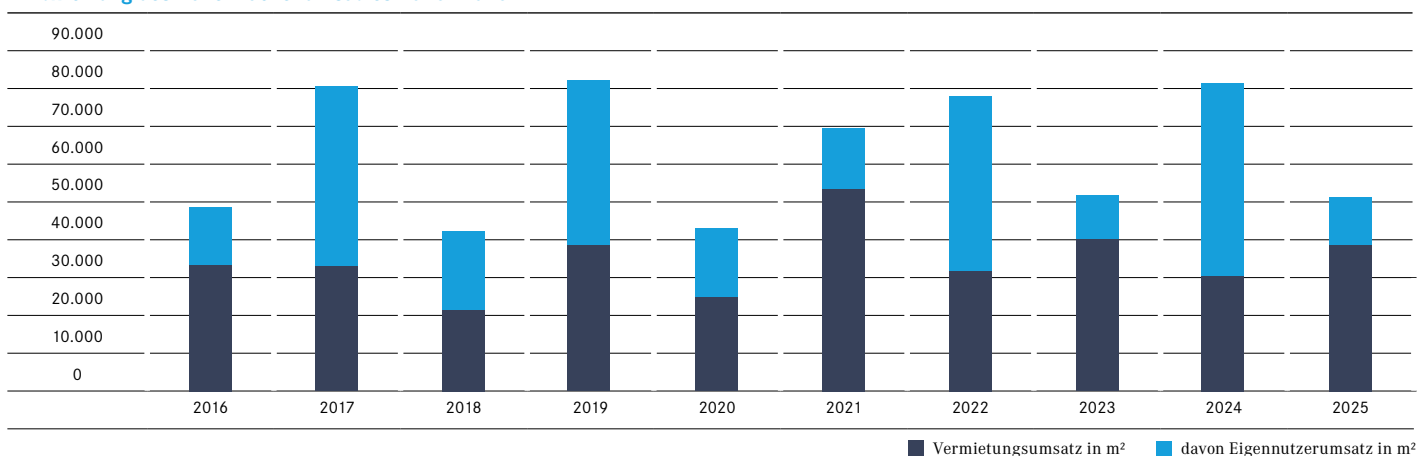
- Die Vermietung an die Justizvollzugsanstalt (JVA) im Kesslerweg über ebenfalls rund 5.000 m².
- Der im Bau befindliche Eigennutzer Brandschutz-Center Münster Brinck im Hansa-BusinessPark mit mehr als 3.000 m².

Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre lag der Vermietungsumsatz bei 34.400 m² und damit immerhin ein gutes Fünftel über dem Eigennutzerumsatz von 28.300 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 oder klassischen Produktionsstandorten in Deutschland zählt, wird die Hallennachfrage stets etwas begrenzt, aber dafür weniger abhängig von nationalen Trends sein. So konnte Münster nicht vom Boom der Logistikbranche, ausgelöst durch den deutlichen Anstieg im E-Commerce als Folge der Corona-Pandemie, so stark partizipieren wie Logistikstandorte. Allerdings zeigte sich der bundesweite Nachfragerückgang im Hallensektor in den Jahren 2023 und 2024 in Münster ebenfalls nicht so deutlich. Ganz im Gegenteil war das Jahr 2024 in Münster von einer ausgesprochen hohen Nachfrage geprägt. Entscheidend hierfür sind die Eigennutzer, die Jahr für Jahr eine hohe Schwankungsbreite im Umsatz aufweisen. Bezogen auf die reine Vermietungsleistung kann von einer stabilen Nachfrage im Hallensegment in Münster ausgegangen werden. Belegt wird dies durch die vorliegenden Umsatzzahlen. So blieb der reine Vermietungsumsatz seit 2016 mit Ausnahme von 2018 relativ stabil, während die Eigennutzer eine höhere Schwankungsbreite aufweisen. Der Münsteraner Vermietungsmarkt mit Gewerbehallen, so kann nach 15 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 51.500 m² im Jahr 2025 setzt sich aus 44.300 m² Hallenflächen- (86 %) und 7.200 m² Büro-, Ausstellungs- und Serviceflächenumsatz (14 %) zusammen. Für das Jahr 2024 ergibt sich ein Verhältnis von 71.200 m² Hallen- (88 %) zu 9.800 m² Büro-, Ausstellungs- und Serviceflächen (12 %).

Entwicklung des Hallenflächenumsatzes 2016–2025



■ Vermietungsumsatz in m² ■ davon Eigennutzerumsatz in m²

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Erneut viele kleinflächige Deals – Umsatz aber getrieben durch große Eigennutzer

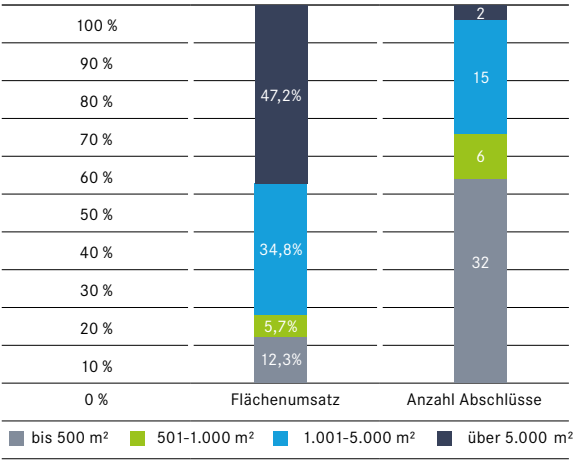
Während im Jahr 2024 bei der Umsatzanalyse differenziert nach Größenklassen die Flächen über 1.000 m² dominieren, fehlten im vergangenen Jahr diese Großabschlüsse, so dass sich kleinere und mittelgroße Flächen annähernd die Waage mit den größeren Flächen halten. Hinsichtlich der Anzahl der Abschlüsse überwiegt erwartungsgemäß die Größenkategorie bis 500 m². Im Vergleich der letzten Jahre lag die Anzahl der Abschlüsse in den Jahren 2024 und 2025 auf einem relativ hohen Niveau. Bedingt durch den großflächigen Eigennutzerdeal im Hansa-BusinessPark im Jahr 2024 lag die durchschnittliche Flächengröße je Abschluss allerdings bei hohen 1.500 m². Im Vergleich dazu lag diese Größe im Jahr 2025 bei rund 800 m² und damit unter dem Zehnjährigen Durchschnitt von 1.200 m².

Hallenflächenumsatz nach Größenkategorien 2025/2024

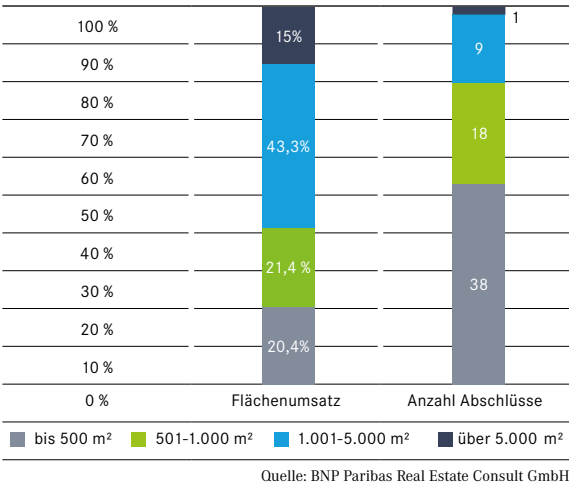
Größenkategorien	Gesamtflächenumsatz in m²		Anzahl der Abschlüsse	
	2025	2024	2025	2024
bis 500 m²	10.500	10.000	38	32
501-1.000 m²	11.000	4.600	16	6
1.001-5.000 m²	22.300	28.200	9	15
über 5.000 m²	7.700	38.200	1	2
Summe	51.500	81.000	64	55

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Hallenflächenumsatz 2024 nach Größenkategorien



Hallenflächenumsatz 2025 nach Größenkategorien



Branchen: Bunt gemischtes Ergebnis
2025 und Produktionsschwerpunkt
im Jahr 2024

Der mit weitem Abstand umsatzstärkste Sektor in Münster im Jahr 2025 war mit einem Anteil von gut der Hälfte des Gesamtumsatzes die Branche Sonstiges. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die großflächigen Vermietungen an das UKM-Infrastrukturmanagement, die JVA oder den Malteser Hilfsdienst. Im Jahr 2024 war dagegen der Bereich Produktion/Fertigung mit einem Anteil von ebenfalls fast der Hälfte der dominierende Sektor. Verantwortlich hierfür war die bereits mehrfach erwähnte Eigennutzertransaktion FFB II im Hansa-BusinessPark. 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 Produktion/Fertigung sowie Handel 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 rund die Hälfte des Umsatzes. Auf dem dritten Platz folgt die Branche Sonstige. Im Segment Transport und Verkehr (Logistikdienstleister) fällt der langfristige Anteil mit rund 16 % im bundesweiten Vergleich unterdurchschnittlich aus.



Hallenflächenumsatz nach Branchen 2025

Branchen	Gesamtflächenumsatz in m²	Anteil in %	Anzahl der Abschlüsse
Baugewerbe/Handwerk/Baunebengewerbe	10.800	21,0%	19
Handelsunternehmen	3.100	6,0%	8
Produktion/Fertigung	6.400	12,4%	6
Sonstige	26.400	51,3%	24
Transport/Verkehr	4.800	9,3%	7
Summe	51.500	100%	64

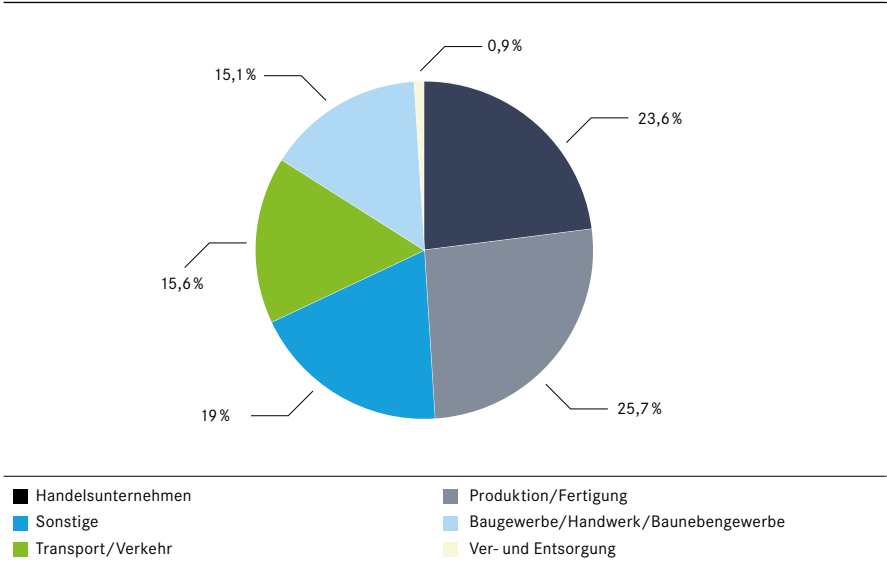
Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Hallenflächenumsatz nach Branchen 2024

Branchen	Gesamtflächenumsatz in m²	Anteil in %	Anzahl der Abschlüsse
Baugewerbe/Handwerk/Baunebengewerbe	19.000	23,5%	22
Handelsunternehmen	6.900	8,5%	9
Produktion/Fertigung	37.500	46,3%	7
Sonstige	2.900	3,6%	8
Transport/Verkehr	14.700	18,1%	9
Summe	81.000	100%	55

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Hallenflächenumsatz nach Branchen 2016–2025



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Stark gefragt: Hansa-BusinessPark und GewerbePark Loddenheide

Der räumliche Schwerpunkt der Hallenflächennachfrage inklusive der zugehörigen Büro-, Ausstellungs- und Serviceflächen der letzten zwei Jahre lag mit einem Anteil von 43 % des Gesamtumsatzes in der Gewerbegebietslage Süd. Maßgeblich verantwortlich hierfür sind der großflächige Eigennutzer FFB II sowie die Anmietung von L. Stroetmann. Ebenfalls von großer Bedeutung war die Gewerbegebietslage Zentral Süd mit einem Anteil von rund einem Drittel. Wesentliche Treiber hierfür sind zwei größere Vermietungen in der Loddenheide sowie die zwei neuen Nutzer Pape & Böhm sowie die JVA im Kesslerweg.

Nach wie vor ist der Hallenflächenmarkt in Münster durch ein limitiertes Angebot gekennzeichnet. Die räumliche Verteilung spiegelt insofern auch die Verfügbarkeit wider. Der Nachfragetrend 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 oder Grundstücken wie im Fall des Hansa-BusinessParks 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 wären.



Hallenflächenumsatz nach Gewerbegebietslagen 2024

Gewerbegebietslage	Gesamtflächenumsatz in m ²	Anteil in %	Anzahl der Abschlüsse
Nordost	5.300	6,5	3
Nordwest	300	0,4	1
Süd	49.400	61,0	17
Südost	3.500	4,3	8
Südwest	3.900	4,8	6
Zentral Süd	18.600	23,0	20
Summe	81.000	100	55

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

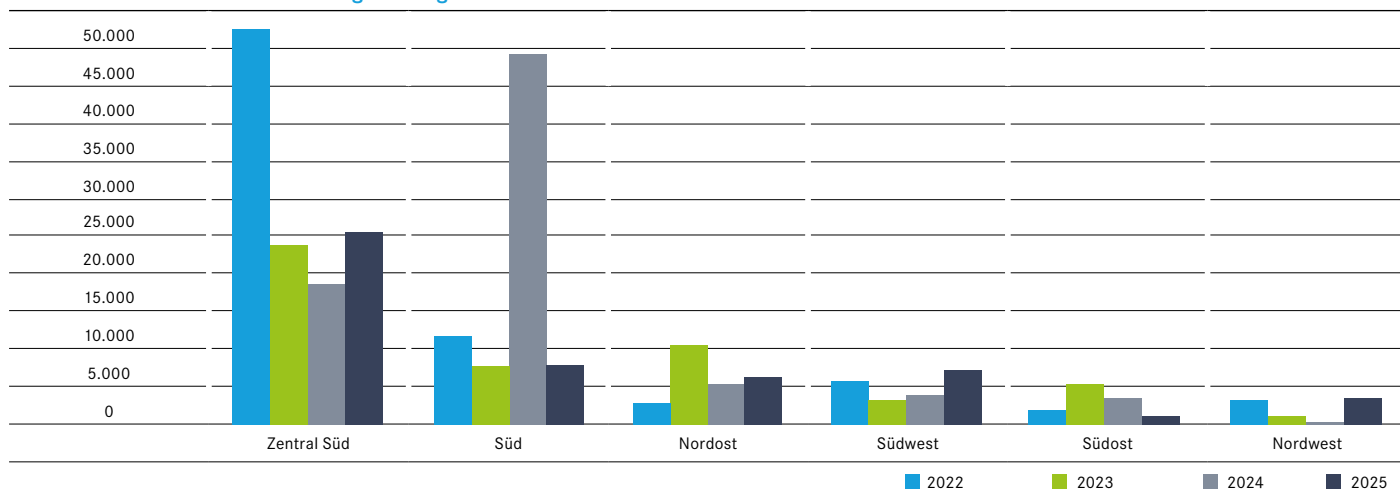
Hallenflächenumsatz nach Gewerbegebietslagen 2025

Gewerbegebietslage	Gesamtflächenumsatz in m ²	Anteil in %	Anzahl der Abschlüsse
Nordost	6.300	12,2	8
Nordwest	3.500	6,8	4
Süd	7.900	15,3	8
Südost	1.100	2,1	3
Südwest	7.200	14,0	13
Zentral Süd	25.500	49,5	28
Summe	51.500	100	64

Quellen: jeweils BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



Hallenflächenumsatz nach Gewerbegebietslagen 2022–2025



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Mietpreissituation

Mittlere Mietpreiserwartung (Median) stabil bei 5,50 €/m² im Monat

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 2,00 bis 4,00 €/m² über dem Hallenpreis des jeweiligen Objektes.

Die Untergrenze für sehr einfache Kaltlager konnte etwas anziehen und liegt nun bei ca. 2,75 €/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 3,50 €/m².

Für diese einfachen Lagerflächen kann der Mietwert bei entsprechend guter Lagequalität auf bis zu 4,75 €/m² ansteigen. Die mittlere Mietpreiserwartung für eine Standardfläche wird mit gut 5,00 €/m² angegeben. Die Höchstmiete für Gewerbehallen, die in Verbindung mit Büroflächen angemietet werden, liegt aktuell bei 8,50 €/m². Immerhin knapp 7 % des Vermietungsumsatzes wurde zu diesem Höchstpreis abgeschlossen.

Um auf eine ausreichende Anzahl von Vermietungen für eine kleinräumige Analyse der Mietpreise zu kommen, wurden die Daten der Jahre 2024 und 2025 zusammengefasst ausgewertet. Der höchste Durchschnittsmietpreis wurde in der Gewerbegebietslage Nordost/Nordwest erzielt. Dies lag vor allem an einer großflächigen und hochpreisigen Vermietung im Johann-Krane-Weg. Die Spitzenmiete wird sowohl in Zentral Süd als auch in Nordost/Nordwest erzielt. Beide Gewerbegebietslagen weisen auch die größte Mietpreisspanne auf. Bedingt wird dies durch das brei-

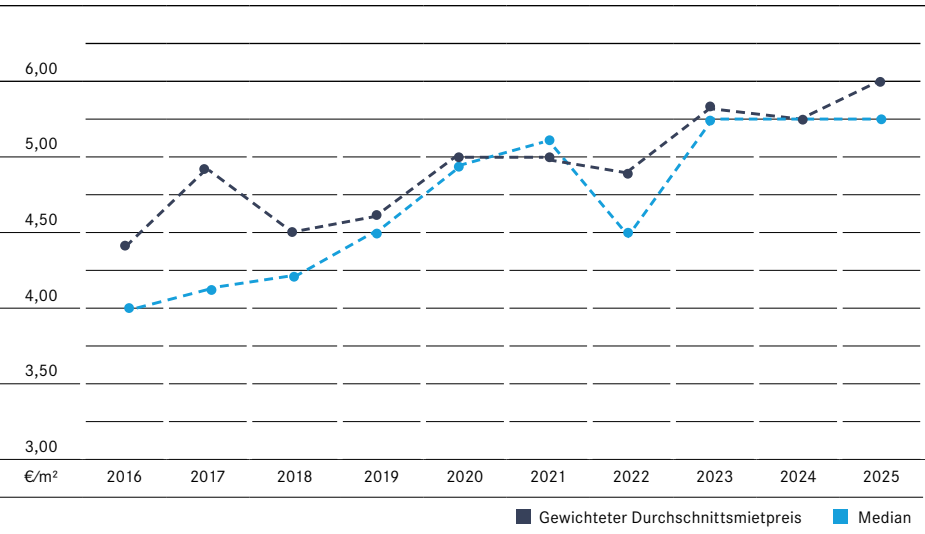
te Flächenangebot vom einfachen Kaltlager bis hin zum Neubau. Nach wie vor ist für den Mietpreis in Münster die Objektqualität ausschlaggebender als die Lagequalität.

Seit 2016 tendieren die Durchschnitts- und Höchstmieten für Gewerbehallen in Münster ganz klar nach oben. Nach 6,00 €/m² im Jahr 2016 wird sie nun bei 8,50 €/m² notiert, was einem Mietpreiswachstum von 42 % innerhalb von zehn Jahren entspricht. Allerdings kam es in den Jahren 2018, 2022 und 2024 zu einem Rückgang. So fiel die Höchstmiete zwischen 2023 und 2024 von 8,00 auf 7,00 €/m². Geschuldet ist dies allerdings schlicht der Tatsache, dass keine höherpreisigen Flächen zur Anmietung zur Verfügung standen. Im letzten Berichtsjahr 2025 gingen sowohl der Mittelwert (6,00 €/m²) als auch der Höchstmietpreis (8,50 €/m²) deutlich nach oben.

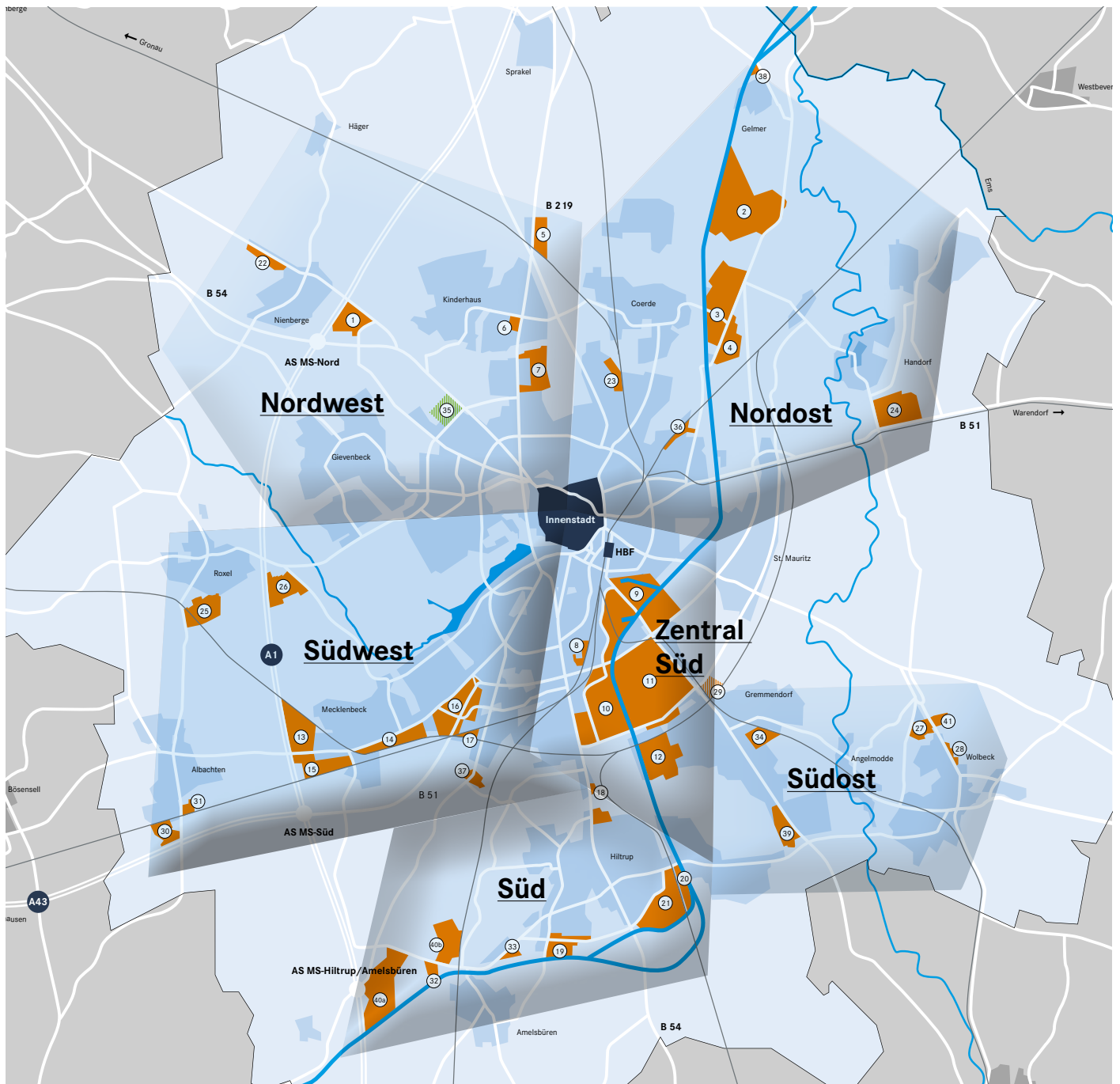
Der Median zeigt sich insgesamt am stabilsten, da dieser als Zentralwert oder Schwerpunkt einer Datenreihe von Mietpreisen interpretiert werden kann. Aktuell gruppiert sich ein Großteil der Vermietungen in Münster rund um 5,50 €/m².

Münster liegt damit im Trend der seit 2023 bundesweit zu beobachtenden Mietpreissteigerungen. Die wesentlichen Preistreiber waren dabei die Inflation sowie steigende Baukosten und Grundstückspreise bei gleichzeitigem Angebotsmangel im Bestand. Für die zukünftige Entwicklung wird von weiterhin leicht steigenden Mieten ausgegangen.

Mietpreisentwicklung 2016 – 2025



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



Nordwest	
Nachfrage	3.800 m ²
Durchschnittsmiete	6,30 €/m ²
Median	5,50 €/m ²
Mietspanne	2,70 – 8,50 €/m ²

Südwest	
Nachfrage	11.100 m ²
Durchschnittsmiete	5,40 €/m ²
Median	5,00 €/m ²
Mietspanne	4,50 – 6,00 €/m ²

Süd	
Nachfrage	57.300 m ²
Durchschnittsmiete	5,70 €/m ²
Median	6,50 €/m ²
Mietspanne	4,50 – 6,50 €/m ²

Nordost	
Nachfrage	11.600 m ²
Durchschnittsmiete	6,30 €/m ²
Median	5,50 €/m ²
Mietspanne	2,70 – 8,50 €/m ²

Zentral Süd	
Nachfrage	44.100 m ²
Durchschnittsmiete	5,80 €/m ²
Median	5,50 €/m ²
Mietspanne	3,50 – 8,50 €/m ²

Südost	
Nachfrage	4.600 m ²
Durchschnittsmiete	5,50 €/m ²
Median	6,00 €/m ²
Mietspanne	4,50 – 6,50 €/m ²

Die Werte gelten für die Jahre 2024 und 2025 – Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Gewerbegebiete in Münster

Über das Münsteraner Stadtgebiet verteilen sich insgesamt 41 Gewerbegebiete (inkl. dem in Entwicklung befindlichem Gewerbegebiets Heumannsweg), 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. In dieser aktuellen Berichterstattung wurden die ehemaligen Gewerbegebiete Kiesekampweg und Nienberge Häger nicht mehr berücksichtigt. Diese haben sich Richtung Wohnbebauung entwickelt. 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 31.12.2024 bzw. 31.12.2025 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 2024 und 2025 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
Hafenweg 16 · 48155 Münster
Telefon +49 251 68642-0
info@wfm-muenster.de
www.wfm-muenster.de
Verantwortlich: Dr. Marco Trienes

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

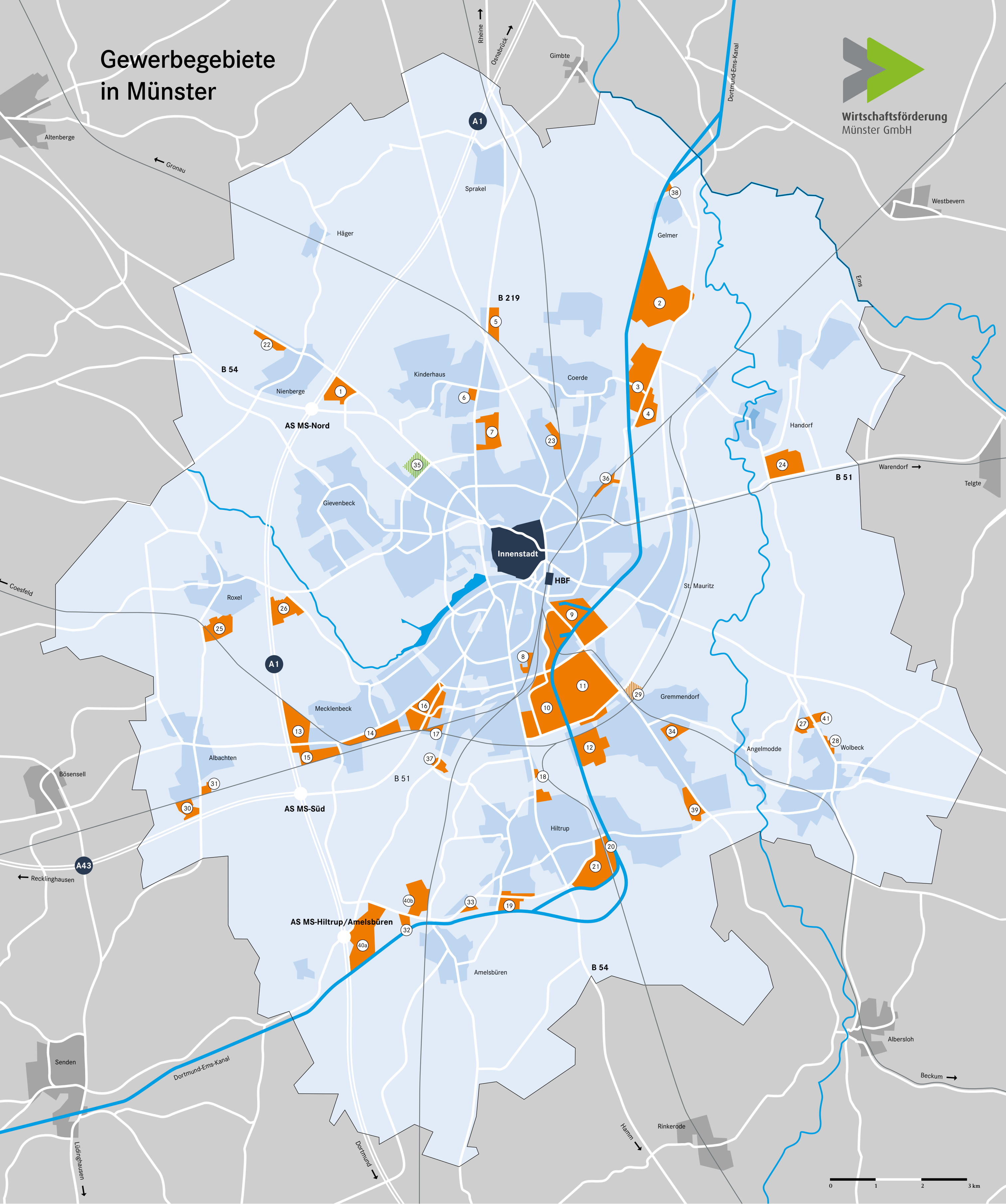
Gestaltung:
www.landadesigner.de

Fotonachweise:
Roman Mensing Fotografie, Wirtschaftsförderung Münster GmbH

Gewerbegebiete in Münster



Wirtschaftsförderung
Münster GmbH



- 1 Nienberge - Steinfurter Straße
- 2 Nord - Hessenweg
- 3 Nord - Kleimannbrücke
- 4 Nord - Schiffahrter Damm
- 5 Grevener Straße - Coermühle
- 6 Grevener Straße - Westhoffstraße
- 7 Grevener Straße - Nienkamp
- 8 Mitte - Dahlweg

- 9 Mitte - Hafen
- 10 Süd - Siemensstraße
- 11 Süd - Lodenheide
- 12 Süd - Höltenweg
- 13 Weseler Straße - An der Hansalinie
- 14 Weseler Straße - Mitte
- 15 Weseler Straße - Harkortstraße
- 16 Weseler Straße - Mersmannstiege

- 17 Buldernweg
- 18 Hilstrup - Merkureck
- 19 Hilstrup - Hansestraße
- 20 Hilstrup - Nobelstraße
- 21 Hilstrup - Bahnhof
- 22 Nienberge - Feldstiege
- 23 Zentrum Nord
- 24 Handorf - Gildenstraße

- 25 Roxel - Nottulner Landweg
- 26 Roxel - Im Derdel
- 27 Wolbeck - An der Windmühle
- 28 Wolbeck - Münsterstraße
- 29 Süd - Heumannsweg (in Entw.)
- 30 Albachten - Steinbrede
- 31 Albachten - Sendener Stiege
- 32 Amelsbüren - Gropiusstraße

- 33 Amelsbüren - Amelsbürener Straße
- 34 Gremmendorf - Paul-Engelhard-Weg
- 35 Technologiepark
- 36 Dieckstraße
- 37 Grafschaft
- 38 Gelmer
- 39 Angelmodde - Osttor
- 40 Hansa-BusinessPark
- 41 Wolbeck - östlich Münsterstraße

- Legende**
- Gewerbegebiet
 - SO-Gebiet Technologie
 - in Entwicklung

Gewerbegebiet - Nr.	Gewerbegebiet - Bezeichnung	"Gewerbegebietslage"	Fahrzeit BAB-Anschluss/ Hbf MS in min. (ca.)	Bodenrichtwert in €/qm (Stand 1.1.2024)	Bodenrichtwert in €/qm (Stand 1.1.2026)	Entwicklung	"Verkehrsstärke in Kfz/24h (Stand Jan. 2026)"
1	Nienberge - Steinfurter Straße	NW	5/15	GE 95	GE 110	↗	7.200
2	Nord - Hessenweg	NE	10/20	GI 60	GI 90	↗	16.600
3	Nord - Kleimannbrücke	NE	15/15	GE 75/85	GE 90/100	↗	14.500
4	Nord - Schiffahrter Damm	NE	15/15	GE 85	GE 100	↗	13.100
5	Grevener Straße - Coermühle	NW	10/15	GE 60	GE 75	↗	13.800
6	Grevener Straße - Westhoffstraße	NW	10/10	GE 70	GE 85	↗	19.500
7	Grevener Straße - Nienkamp	NW	10/10	GE 70/85	GE 85/100	↗	20.700
8	Mitte - Dahlweg	ZS	5/5	GE 75	GE 90	↗	14.000
9	Mitte - Hafen	ZS	5/5	GE 65/70/580	GE 85/100/595	↗	15.700
10	Süd - Siemensstraße	ZS	5/10	GE 75	GE 90/315	↗	8.300
11	Süd - Loddenheide	ZS	5/5	GE 70/95 MK 240/310	GE 85/110 MK 240/310	↗	23.900
12	Süd-Höltenweg	ZS	10/10	GE 70 / MI 330	GE 85 / MI 330	↗	13.800
13	Weseler Straße - An der Hansalinie	SW	10/15	GE 60	GE 75	↗	12.200
14	Weseler Straße - Mitte	SW	5/15	GE 120	GE 135	↗	15.700
15	Weseler Straße - Harkortstraße	SW	10/15	GE 60	GE 75	↗	12.200
16	Weseler Straße - Mersmannstiege	SW	5/15	GE 75	GE 90	↗	12.700
17	Buldernweg	SW	5/15	GE 60	GE 75	↗	14.200
18	Hiltrup - Merkureck	S	10/10	MI 400	MI 400	➡	19.700
19	Hiltrup - Hansestraße	S	15/20	GE 85	GE 100	↗	10.300
20	Hiltrup - Nobelstraße	S	15/20	GI 90	GI 110	↗	16.400
21	Hiltrup - Bahnhof	S	15/20	MI 470	MI 470	➡	16.200
22	Nienberge - Feldstiege	NW	5/15	GE 70	GE 85	↗	8.400
23	Zentrum Nord	NE	15/10	GE 80/MI 550	GE 95/MI 550	↗	8.800
24	Handorf - Gildenstraße	NE	15/20	GE 95	GE 110	↗	10.200
25	Roxel - Nottulner Landweg	SW	15/20	GE 60/ 120	GE 75/ 135	↗	7.600
26	Roxel - Im Derdel	SW	15/20	GE 60	GE 75	↗	6.100
27	Wolbeck - An der Windmühle	SE	20/20	GE 80/170	GE 95/185	↗	8.500
28	Wolbeck - Münsterstraße	SE	20/20	-	-	-	8.500
29	Süd - Heumannsweg (in Entw.)	ZS	5/5	-	-	-	23.600
30	Albachten - Steinbrede	SW	15/20	GE 60	GE 75	↗	4.300
31	Albachten - Sendener Stiege	SW	15/20	-	-	-	4.300
32	Amelsbüren - Gropiusstraße	S	15/20	GE 60	GE 75	↗	16.000
33	Amelsbüren - Amelsbürener Straße	S	15/20	GI 65	GI 85	↗	13.900
34	Gremmendorf - Paul-Engelhard-Weg	SE	10/10	-	-	-	22.400
35	Technologiepark	NW	5/15	SO 460/MK 520	SO 460/MK 520	➡	36.200
36	Dieckstraße	NE	15/10	GE 65	GE 80	↗	12.300
37	Grafschaft	SW	10/15	GE 60	GE 75	↗	6.500
38	Gelmer	NE	10/20	GE 50	GE 55	↗	2.300
39	Angelmodde - Osttor	S	10/15	GE 65	GE 80	↗	12.400
40a	Hansa-BusinessPark I BA	S	5/15	GE 80/GI 65	GE 95/GI 95	↗	18.000
40b	Hansa-BusinessPark II BA	S	5/15	GE 80	GE 95	↗	16.000
41	Wolbeck - östlich Münsterstraße	SE	20/20	GE 80	GE 95	↗	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(basierend auf Verkehrszählungen 2019-2026)

** 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