



Wirtschaftsförderung
Münster GmbH

Büromarktstudie 2026



Büromarktstory
Umnutzung von
Büroflächenleerständen

Zusammenfassung der Ergebnisse 2025

22,00

€/m² monatlich nettokalt beträgt die stabil gebliebene Spitzenmiete in Münster. Erzielt wird diese inzwischen nicht nur im Hafen, sondern ebenso in der City; allerdings ausschließlich in hochwertig ausgestatteten Neubauten. Münster liegt damit über dem Niveau der B-Standorte Essen und Bremen. Die Büromärkte Dortmund und Hannover konnten erhebliche Mietpreiszuwächse verzeichnen und liegen nun wieder vor Münster. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich in Münster gegenüber 2023 um 0,30 €/m² auf 12,50 €/m². Ursächlich hierfür war ein breites Anziehen der Preise vor allem in den zentraleren Lagen.

97.100

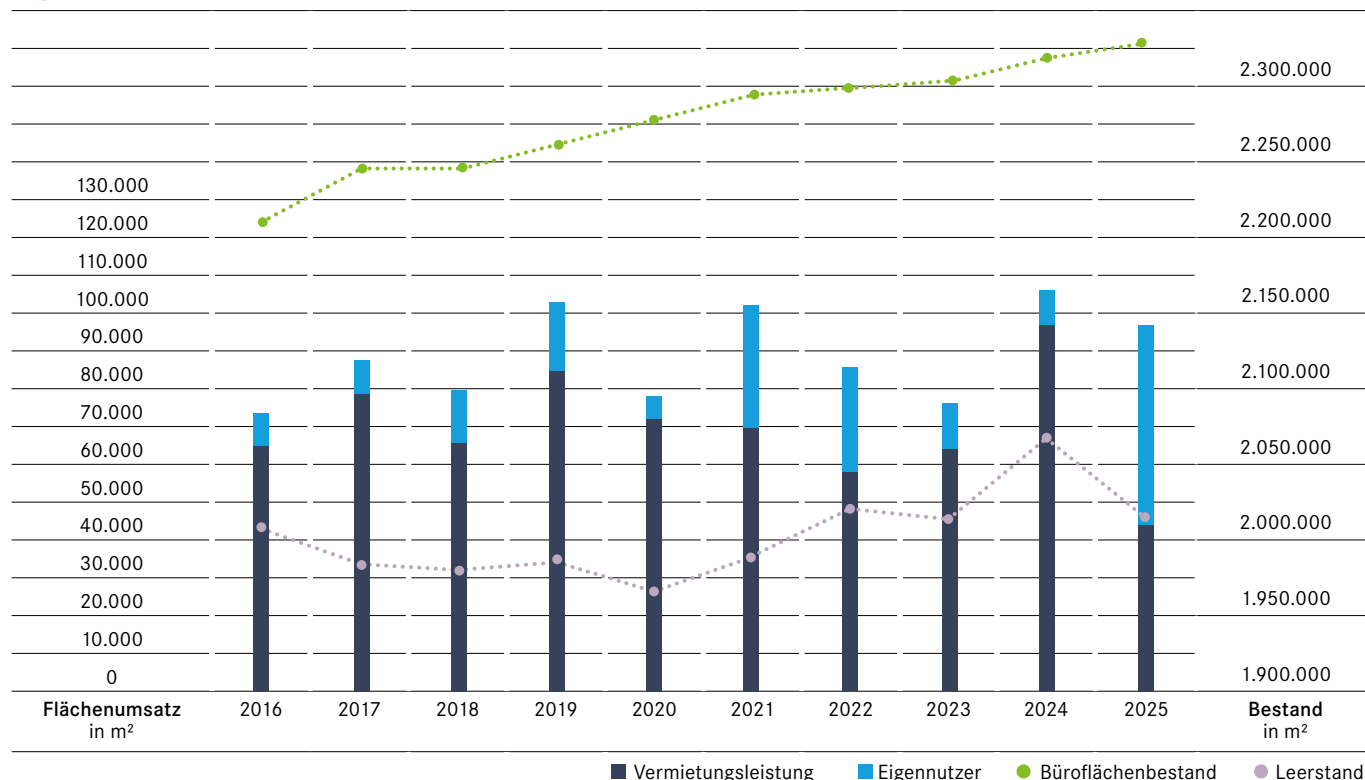
m² Büroflächenumsatz – Münster kann erneut einen auch im historischen Vergleich sehr hohen Umsatz verbuchen. Der erzielte Umsatz liegt immerhin 9 % über dem zehnjährigen Durchschnittswert von 89.000 m². Mit Ausnahme von Dortmund liegt Münster damit durchgängig über dem Niveau der anderen B-Standorte wie Essen oder Bonn. Maßgeblich trugen die Eigennutzer zu diesem guten Ergebnis bei. Mit 52.800 m² kommen diese auf einen Marktanteil von 54 %.

2,36

Mio. m² umfasst der aktuelle Büroflächenbestand in Münster. Auf Basis der Daten zu den Baufertigstellungen, den Abgängen sowie den Umnutzungen wurde dieser fortgeschrieben und neu berechnet. Im Saldo ergab sich ein Zuwachs an Büroflächen von rund 15.500 m² im Jahr 2025.

Büromarktentwicklung in Münster 2015 bis 2025

Bestand, Vermietungsleistung,
Eigennutzer und Leerstand in m²



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

142.200

m² Büroflächen befinden sich zum Jahreswechsel 2025 / 2026 im Bau. Damit hat sich das Bauvolumen sowohl im Vergleich zum Vorjahr als auch zum Zehn-Jahres-Durchschnitt verdoppelt. Federführend sind die drei Großbaustellen Polizeipräsidium, KontorQuartier und Stadthaus 4. Zur Verfügung stehen davon allerdings nur noch 17.000 m², da das Stadthaus 4 ein Eigennutzer ist und das Polizeipräsidium vorvermietet wurde. Die Zahl der verfügbaren Flächen im Bau ging damit um ein Drittel zurück.

2,0

% Leerstandsquote – gegenüber dem Vorjahresergebnis ist die Leerstandsquote deutlich um 0,9 %-Punkte gesunken. Dies entspricht einem Rückgang von gut 23.000 m² auf aktuell 46.300 m². Verantwortlich hierfür sind größere Vermietungen sowie geplante Sanierungen, die dem Markt Leerstandsflächen entzogen haben. Der Vergleich mit den B-Standorten zeigt, dass nach wie vor Münster die niedrigste Leerstandsquote aufweist. Damit befindet sich der Büromarkt unterhalb der marktgerechten Fluktuationsreserve von ca. 3,0 %.

2026

steht immer noch im Schatten geopolitischer Verwerfungen und von Einschränkungen im Welthandel. Die ersten Daten zur Nachfrage, die im Frühjahr 2026 vorliegen, sind kaum vielversprechend. Vonseiten der Eigennutzer sind ebenfalls nur wenige Planungen bekannt, die in größerem Umfang zum Umsatz beitragen könnten, sodass ein Ergebnis unter dem zehnjährigen Durchschnittswert am wahrscheinlichsten erscheint. Die Leer-

standsquote sollte nach dem diesjährigen „Zwischentief“ erneut deutlich ansteigen. Insbesondere die Flächen zur Untervermietung könnten sich in zu erfassende Leerstände umwandeln. Hinsichtlich der Spitzenmiete sollte das erreichte Niveau gehalten werden können. Im Dreieckshafen besteht sogar das Potenzial zur erneuten Steigerung. Die Durchschnittsmiete wird aller Voraussicht nach ansteigen.

Die vorliegende **Büromarktstudie 2026 der Wirtschaftsförderung Münster GmbH** analysiert die Büroflächenentwicklung innerhalb der Stadt hinsichtlich Leerstand bzw. Angebot, Vermietungsleistung, Nachfragestruktur, Mietpreisen, Projekten und allgemeiner Marktperspektiven. Inzwischen blickt die Berichterstattung zum münsterischen Büromarkt auf eine seit 1995 bestehende Untersuchungsreihe zurück, die seit 1999 jährlich veröffentlicht wird. In der Reihe „Münsterische Büromarkt-Story“ wird das Thema „Umnutzung von Büroflächenleerständen“ näher betrachtet.

Die Wirtschaftsförderung Münster GmbH dankt an dieser Stelle dem internationalen Immobilien-Beratungsunternehmen BNP Paribas Real Estate Consult GmbH, Hamburg, für die Erarbeitung und Analyse der vorliegenden Ergebnisse. Diese Studie konnte durch die freundliche Mitwirkung zahlreicher Immobilienmarktteilnehmer in Münster erstellt werden. Stellvertretend für alle Beteiligten sei an dieser Stelle folgenden Unternehmen gedankt:

Amt für Immobilienmanagement,
Stadt Münster
Areo Holding
BLB Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Bolles+Wilson GmbH
Busche Gewerbeexperten GmbH
City Kontakt Immobilien
CM Immobilien Entwicklung GmbH
Deilmann Planungsgesellschaft
Derwald Unternehmensgruppe
Dr. Schorn Immobilien
Engel & Völkers

Fachhochschule Münster
Grimm Holding
Hamborner REIT AG
Harling oHG - Immobilien und Treuhand
Homann Immobilien Münster GmbH
Hubert Nabbe Immobilien GmbH
Insider Immobilien Münster
Josef Kröger Immobilien OHG
LVM (Landwirtschaftlicher Versicherungsverein Münster)
Markus Gerold Immobilien
Schocher Immobilien

Sparkasse Münsterland Ost
Universität Münster
VMI Vermittlung Münster Immobilien GmbH & Co. KG
VR Bank Westfalen-Lippe eG
WLW Westfälisch-Lippische Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
Wohn+Stadtbau GmbH



Münster im Vergleich der B-Standorte

B-Standorte im Vergleich - Höchstmietpreise 2021 - 2025

Stadt						2021 - 2025	
Jahr	2021	2022	2023	2024	2025	Veränderung in €/m²	Veränderung in %
Dortmund	16,00	17,00	17,00	18,00	23,00	7,00	43,8
Essen	16,40	17,00	18,00	18,00	20,00	3,60	22,0
Bremen	13,80	14,30	14,80	15,40	16,00	2,20	15,9
Hannover	18,00	18,80	21,00	21,50	24,50	6,50	36,1
Bonn	21,50	21,65	23,00	26,75	24,00	2,50	11,6
Münster	16,00	16,00	18,00	22,00	22,00	6,00	37,5

Quelle: BNPP REC GmbH, Wirtschaftsförderungen Hannover, Bonn und Bremen

B-Standorte im Vergleich - Leerstandsquote 2021 - 2025

Stadt						2021 - 2025	
Jahr	2021	2022	2023	2024	2025	Veränderung Prozentpunkte	
Dortmund	3,9	4,7	4,5	4,3	4,2	0,3	
Essen	6,1	7,3	6,0	7,9	8,9	2,8	
Bremen	3,3	3,5	4,5	5,4	5,6	2,3	
Hannover	4,1	4,2	4,9	5,3	5,8	1,7	
Bonn	2,1	2,7	3,5	3,4	3,5	1,4	
Münster	1,7	2,1	2,0	2,9	2,0	0,3	

Quelle: BNPP REC GmbH, Wirtschaftsförderungen Hannover, Bonn und Bremen

B-Standorte im Vergleich - Umsatzleistung 2021 - 2025

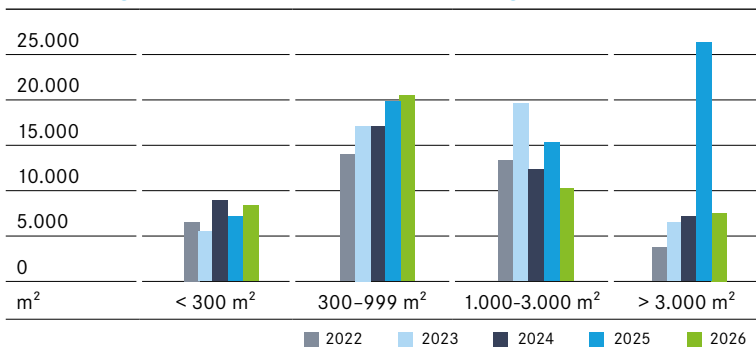
Stadt						2021 - 2025	2025 / 2024	
Jahr	2021	2022	2023	2024	2025	Durchschnitt pro Jahr in m²	Veränderung in m² ⁿ	Veränderung in %
Dortmund	159.000	128.000	81.000	101.000	146.000	123.000	45.000	44,6
Essen	93.000	133.000	113.000	93.000	68.000	100.000	-25.000	-26,9
Bremen	145.000	95.000	94.300	89.000	85.000	101.700	-4.000	-4,5
Hannover	124.000	155.000	76.000	124.000	97.000	115.200	-27.000	-21,8
Bonn	160.100	105.500	93.200	160.000	59.800	115.700	-100.200	-62,6
Münster	102.700	87.400	76.200	106.600	97.100	94.000	-9.500	-8,9

Quelle: BNPP REC GmbH, Wirtschaftsförderungen Hannover, Bonn und Bremen



Marktanalyse – Angebot an Büroflächen Leerstandsanalyse

Entwicklung des Büroflächenleerstands nach Flächengrößen 2022– 2026 in m²



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Büroflächenleerstand 2025/26 nach Größenklassen

Kategorien	Fläche in m² (ca.)	Anteil in %
< 300 m²	8.000	17,3
300 bis 999 m²	20.600	44,5
1.000 bis 3.000 m²	10.200	22,0
> 3.000 m²	7.500	16,2
Gesamt	46.300	100,0

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Rückgang des Leerstands durch Vermietungen und Flächenentnahme vom Markt

Während im vergangenen Jahr noch ein signifikanter Anstieg der leerstehenden Büroflächen um rund 50 % verzeichnet wurde, stellte die Entwicklung zum Jahreswechsel 2025/2026 eine klare Trendwende dar: Die Leerstandsquote ist spürbar auf 2,0 % gesunken. Konkret reduzierte sich die leerstehende Bürofläche von etwa 68.600 m² im Vorjahr auf rund 46.300 m² aktuell. Dies entspricht einem Rückgang von etwa 33 %. Zurückzuführen ist diese Entwicklung nicht nur auf großflächige Vermietungen und anstehende Sanierungen, sondern ebenso auf ein erstmals beobachtetes Phänomen. So wurden nachweislich leerstehende Flächen aus der Vermarktung genommen, d. h. diese wurden nicht mehr oder nur noch in Teilen auf den einschlägigen Plattformen angeboten. Laut Definition der gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung) dürfen aber nur solche Flächen zum Leerstand gezählt werden, die auch vermarktet werden.

Leerstandsquote sinkt auf 2,0 %

Deutlich erkennbar sank die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 Prozentpunkte von 2,9 % auf 2,0 %. Der Büroflächenbestand stieg von 2,34 Mio. m² auf 2,36 Mio. m² vor allem durch Fertigstellung des Sparkassen Campus in der Regina-Protmann-Straße sowie von vier Bürogebäuden in der Robert-Bosch-Straße. Die Leerstandsquote entspricht damit annähernd dem Zehn-Jahres-Durchschnitt von 1,9 %. Im Vergleich zu anderen Büromärkten in Deutschland entspricht dies allerdings weiterhin einem sehr niedrigen Niveau. Die Nettoabsorptionsrate lag infolge des Leerstandsabbaus bei rund 40 %.

Leerstandsabbau im Zentrum Nord sowie im Bereich Übriges Stadtgebiet

In der Büromarktzone Übriges Stadtgebiet ist der Leerstand im vergangenen Jahr deutlich zurückgegangen, bleibt jedoch mit 14.400 m² im Teilmarktvergleich weiterhin auf dem höchsten Niveau. Der

Rückgang um 8.600 m² ist insbesondere auf größere Vermietungen im Höltenweg sowie in der Regina-Protmann-Straße zurückzuführen. Noch stärker fiel der Leerstandsabbau im Zentrum Nord aus. Hier konnten die freien Flächen von ursprünglich 15.600 m² um knapp zwei Drittel auf etwa 5.700 m² verringert werden. Verantwortlich hierfür zeichnen eigentlich freie Flächen im Nevinghoff, die zum Zeitpunkt der Leerstandserfassung nicht angeboten und damit nicht als Leerstand erfasst wurden, aber auch Vermietungen in der Gartenstraße. Der einzig nennenswerte Zuwachs erfolgte im Teilmarkt Südost. Dort wurde ein moderater Anstieg um 1.400 m² verzeichnet. Dieser ist primär auf eine Zunahme freier Flächen in der Robert-Bosch-Straße zurückzuführen.

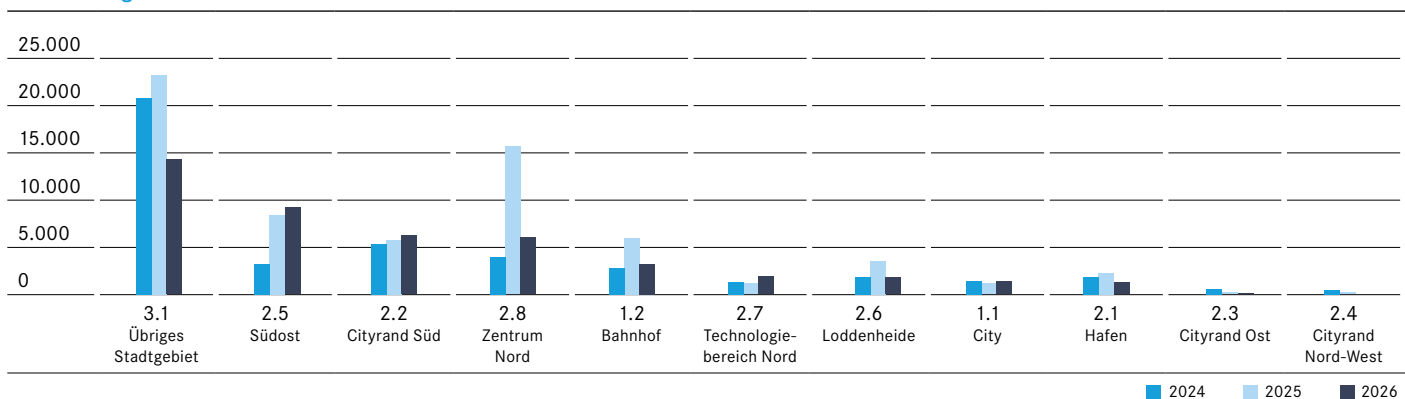
Deutlicher Leerstandsrückgang der Großflächen

Insbesondere in den Größenklassen über 3.000 m² sowie zwischen 1.000 und 3.000 m² gingen die Leerstände um mehr als die Hälfte zurück. So reduzierte sich das Flächenangebot von 41.800 m² im Jahr 2025 auf 17.700 m² im Jahr 2026. Die Zahl der angebotenen Großflächen über 1.000 m² nahm gegenüber dem Vorjahr von 14 auf nun neun ab. Zurückzuführen ist dies auf die bereits erwähnten Vermietungen und Flächenentnahmen. Demgegenüber verzeichneten kleinere Flächensegmente eine leicht gegenläufige Entwicklung. In den Größenklassen unter 300 m² kam es zu einem moderaten Anstieg von circa 1.000 m² sowie zwischen 300 m² und 999 m² zu einer Zunahme von etwa 800 m².

Weiteres Flächenpotenzial durch Untervermietungen: ca. 15.300 m²

Zusätzlich zum eigentlichen Leerstand kommen nach wie vor Flächen zur Untervermietung (ca. 15.300 m²) auf den Markt, die in der obigen Analyse nicht enthalten sind. Der räumliche Schwerpunkt liegt dabei im Zentrum Nord. Diese Flächen werden zwar angeboten, zählen aber nicht zum Leerstand, da sie mietvertraglich noch unterlegt sind oder die hierfür definitionsgemäß notwendige Bezugsfähigkeit innerhalb von drei Monaten fehlt.

Entwicklung des Büroflächenleerstandes nach Büromarktzone 2024–2026 in m²



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



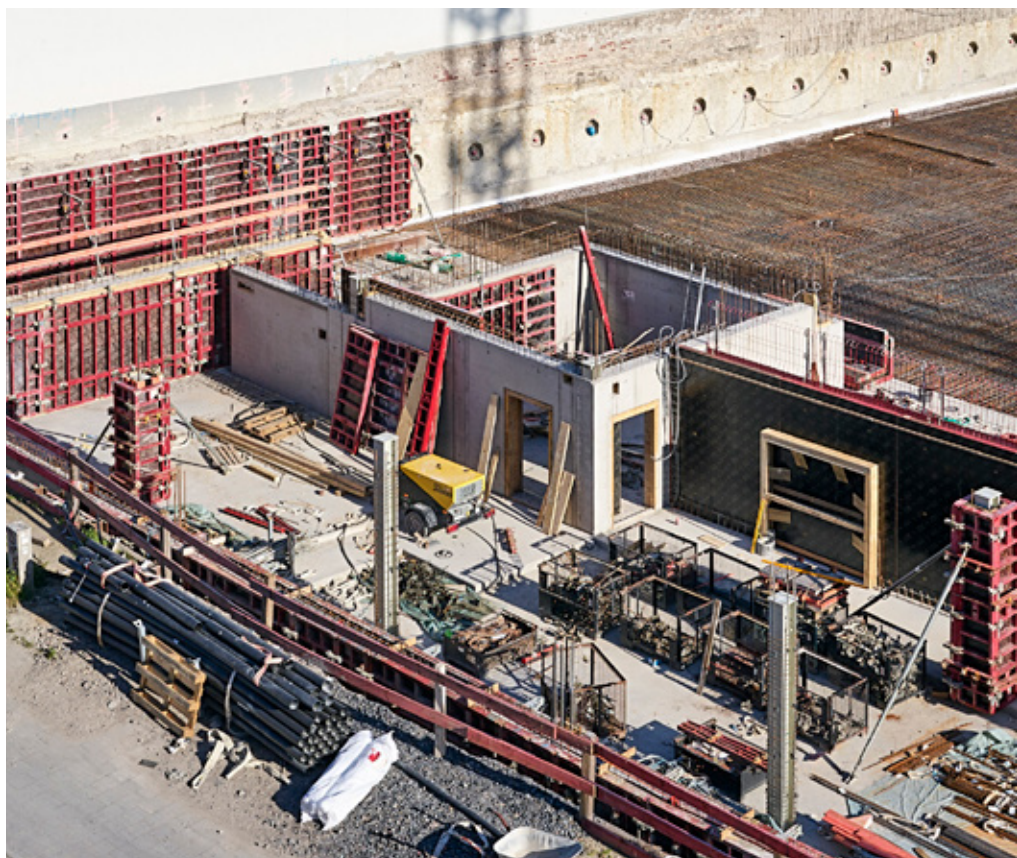
Marktanalyse – Angebot an Büroflächen Flächen im Bau

Annähernde Verdopplung der Bautätigkeit auf 142.200 m²

Zum Jahresanfang 2026 betrug das gesamte Volumen der Büroflächen im Bau in Münster rund 142.200 m². Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem sehr deutlichen Anstieg von 88 % und damit annähernd einer Verdopplung. Im Saldo wurden zwar einige größere Projekte fertiggestellt, aber der Baubeginn des Polizeipräsidiums sowie des Stadthauses 4 haben das Bauvolumen auf ein neues Niveau gehoben. Gemeinsam mit dem KontorQuartier sowie der Unfallkasse NRW zeichnen diese vier Großbaustellen bereits für mehr als 90.000 m² verantwortlich. Der Schwerpunkt der Fertigstellungen lag in der Robert-Bosch-Straße und im Bröderichweg, während in den Büromarktzonen Hafen und Loddeneide die zwei benannten Großprojekte neu in Bau gingen. Das gesamte Bauvolumen verteilt sich dabei recht gleichmäßig auf Eigennutzer und Mietobjekte. Die Vorvermietungsquote inklusive der Eigennutzer ist von 67 auf 88 % deutlich gestiegen. Damit stehen dem Büromarkt nur noch relativ wenige moderne und im Bau befindliche Flächen zur Anmietung zur Verfügung.

Große Bauvorhaben im Hafen (Eigenbedarf) und auf der Loddeneide (Vermietung)

Die Schwergewichte der Eigennutzer sind das Servicezentrum im Forschungscampus Ost am Coesfelder Kreuz sowie das Stadthaus 4. Auch die Erweiterung der Provinzial Versicherung sowie der Bildungs- und Begegnungscampus der Franziskaner stellen bedeutende Bauvorhaben dar. Aufseiten des Vermietungsmarkts zeichnen das KontorQuartier des WLV in der Büromarktzone Südost sowie das Polizeipräsidium auf der Loddeneide für drei Viertel des gesamten Bauvolumens verantwortlich.



Deutlicher Rückgang der verfügbaren Flächen auf 63.300 m²

Sowohl der signifikante Rückgang des Leerstandes als auch der verfügbaren Flächen im Bau haben das Büroflächenangebot deutlich gesenkt. Die insgesamt verfügbaren Flächen haben sich im Vorjahresvergleich um rund 33 % verringert. Der Schwerpunkt liegt dabei in der Büromarktzone Südost. Nicht nur der Leerstand, sondern auch die noch nicht vermieteten Flächen im Bau sind hier am umfangreichsten.

Im Bau befindliche sowie verfügbare Büroflächen in der Stadt Münster 2026

Büromarkt-lage	Gesamt-fläche	Eigen-nutzer	Davon		Leerstand	Verfügbare Flächen
			Vermietungs-markt	Noch verfügbar		
Innenstadt/Hafen	42.400	41.500	900	900	6.200	7.100
Cityrand	11.800	0	11.800	0	6.100	6.100
Bürozentren	70.800	10.000	60.800	15.600	19.600	35.200
Übriges Stadt-gebiet	17.200	16.700	500	500	14.400	14.900
Gesamt	142.200	68.200	74.000	17.000	46.300	63.300

Alle Angaben in m² (ca.)

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Marktanalyse – Nachfragesituation



Umsatz auf hohem Niveau von 97.100 m²

Erneut hat ein großer und bedeutender Eigennutzer in Münster zu einem außergewöhnlich hohen Umsatzergebnis beigetragen. Das Umsatzjahr 2025 war mit dem im Bau befindlichen Stadthaus 4 im Stadthafen abermals von der öffentlichen Verwaltung geprägt. Im Jahr 2024 war es das Polizeipräsidium, welches den Umsatz weitgehend dominierte. Solche außergewöhnlich großen Vermietungen oder Eigennutzer prägen immer wieder Büromärkte. Münster ist hier keineswegs eine Ausnahme. Nach Auskunft der meisten münsterischen Büromarktteilnehmer war die Büroflächennachfrage im vergangenen Jahr dennoch eher verhalten.

Leichter Rückgang des Flächenumsatzes von 9 %

Trotz des Allzeithochs beim Umsatz im Vorjahr 2024 punktet das abgelaufene Jahr 2025 mit einem relativ geringen Rückgang von lediglich 9 % im Jahresvergleich. Federführend bei der Nachfrage war die öffentliche Hand. Wenig überraschend waren bei diesem Resultat vor allem die Eigennutzer maßgeblich beteiligt. Diese sind für mehr als die Hälfte des Umsatzes verantwortlich und kommen auf 52.800 m², was annähernd dem Sechsfachen des Vorjahresergebnisses entspricht. Auch gegenüber dem Zehn-Jahres-Durchschnitt entspricht dies deutlich mehr als dem Doppelten. Bedingt durch den hohen Anteil der Eigennutzer verbleiben als reine Vermietungsleistung in Münster im Jahr 2025 nur rund 44.300 m². Damit liegt der Vermietungsanteil um 37 % unter dem Niveau des Zehn-Jahres-Durchschnitts.

Deutlicher Rückgang des Vermietungsumsatzes bei den Großflächen

Die deutlich gebremste Vermietungsleistung ist auch im Mangel an Großflächenvermietungen begründet. Im Vorjahresvergleich ergibt sich ein Rückgang von 79 % und auch im Vergleich mit dem Zehn-Jahres-Durchschnitt fällt das aktuelle Ergebnis um 59 % niedriger aus. In der Größenklasse der kleinen bis mittleren Flächen sind die Rückgänge nicht so eklatant. Das aktuelle Ergebnis liegt jeweils gut 20 % unterhalb des Vorjahres sowie des langjährigen Durchschnitts.

Anteil der Vorvermietungen sinkt deutlich auf 9 %

Der Anteil der Vorvermietungen am Vermietungsumsatz ist gegenüber dem Vorjahresergebnis sehr deutlich von 52 % auf nun 9 % gesunken. Zum einen hat die Vorvermietung an das Polizeipräsidium im Jahr 2024 das Ergebnis überproportional nach oben getrieben und zum anderen ging das Angebot an verfügbaren Flächen im Bau zurück. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der Eigennutzer lag der Anteil der Vorvermietungen und Eigennutzer im Bau am Gesamtumsatz jedoch bei sehr hohen 58 %, was annähernd dem Vorjahresergebnis entspricht. Das Polizeipräsidium im Jahr 2024 und das Stadthaus 4 im Jahr 2025 sind hier die jeweiligen sehr dominanten Treiber.

Größte Umsätze: Stadthaus 4, Unfallkasse NRW, Provinzial Versicherung

Zu den größten Abschlüssen über 5.000 m² zählen das Stadthaus 4 am Albersloher Weg, der Neubau der Unfallkasse des Landes Nordrhein-Westfalen in der Salzmannstraße sowie die Erweiterung der Provinzial Versicherung in der Provinzial-Allee. Ein weiterer großflächiger Eigennutzer im vierstelligen Bereich ist die Forschungsfertigung Batteriezone im Hansa-BusinessPark, für die nur der Büroflächenanteil erfasst wurde. Bedeutende größere Vermietungen fanden im Höltenweg an einen IT-Dienstleister, im Martin-Luther-King-Weg an einen Vertriebsdienstleister sowie an der Weseler Straße an den Malteser Hilfsdienst statt. Die großflächigen Umsätze streuen damit erneut breit über das gesamte Stadtgebiet. Insgesamt konnten sechs Verträge über 3.000 m² sowie vier zwischen 1.000 und 3.000 m² registriert werden.

Büroflächennachfrage 2016 bis 2025 in der Stadt Münster

Jahr	Vermietungsumsatz in m ²	Davon bis 1.000 m ²	Davon > 1.000 m ²	Eigennutzerumsatz in m ²	Gesamtnachfrage in m ²
2016	65.800	49.500	16.300	8.300	74.100
2017	79.400	50.900	28.500	8.400	87.800
2018	62.500	39.500	23.000	15.100	77.600
2019	85.600	46.700	38.900	16.400	102.000
2020	70.700	39.900	30.800	7.300	78.000
2021	68.700	35.300	33.400	34.000	102.700
2022	59.100	34.800	24.300	28.300	87.400
2023	63.800	43.600	20.200	12.400	76.200
2024	97.600	42.500	55.100	9.000	106.600
2025	44.300	32.600	11.700	52.800	97.100
Ø gerundet 2016 bis 2025"	69.800	41.500	28.200	19.200	89.000

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Nachfragefokus: Übriges Stadtgebiet und Hafen

Bedingt durch den Bau des Stadthauses 4 am Albersloher Weg/Ecke Kieseekamps Mühle lag einer der zwei räumlichen Schwerpunkte der Büroflächennachfrage im vergangenen Jahr in der Büromarktzone Hafen. Rund 38 % des Umsatzes entfielen auf diesen Teilmarkt. Insbesondere im Vergleich mit dem langjährigen Durchschnitt von 14 % fällt der Anteil überproportional hoch aus. Noch höher lag jedoch der Anteil in der Büromarktzone Übriges Stadtgebiet mit 41 %. Verantwortlich hierfür waren die übrigen großflächigen Eigennutzer, aber auch einige Vermietungen über 1.000 m² entfielen auf diesen Teilmarkt. Gefragt waren demnach im vergangenen Jahr auch größere Flächen in günstigeren Lagen. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre ist das übrige Stadtgebiet die am stärksten nachgefragte Büromarktzone. Die weiteren Büromarktzone fallen demgegenüber im vergangenen Jahr vom Umsatz her deutlich ab.

Hafen und Übriges Stadtgebiet gewinnen dazu

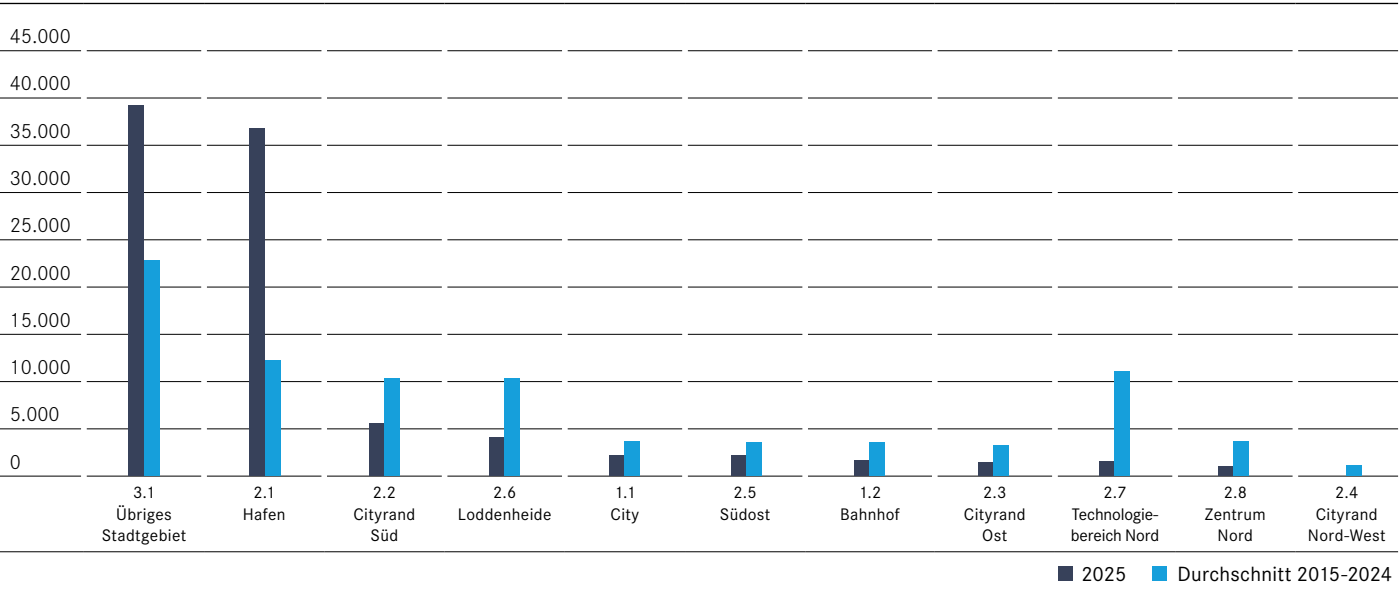
Im Vergleich der Umsätze des Jahres 2025 mit den jeweiligen Durchschnittswerten der davorliegenden zehn Jahre sind die Büromarktzone Hafen und Übriges Stadtgebiet die wesentlichen Gewinner beim Flächenumsatz. Verantwortlich hierfür sind die dortigen großflächigen Umsätze. Der Technologiebereich Nord hat dagegen, ähnlich wie die Loddenheide, im Zeitvergleich beim Flächenumsatz erneut deutlich an Bedeutung verloren. Für beide Büroparks gilt, dass die zahlreichen Neubauvorhaben der vergangenen Jahre vollvermietet und Grundstücksreserven nicht mehr vorhanden sind. Erst in den kommenden Jahren sollte mit zunehmender Fluktuation der Umsatz wieder etwas steigen.

Nochmaliger Zuwachs der Großflächen über 1.000 m²

Gegenüber dem bereits vom Polizeipräsidium geprägten Vorjahresergebnis hat sich die Summe der großflächigen Umsätze über 1.000 m² mit einem Anteil von 65 % nochmals erhöht. Die Größenklasse bis 250 m² stellt die zweitstärkste Gruppe mit einem Anteil von gut 14 % dar.



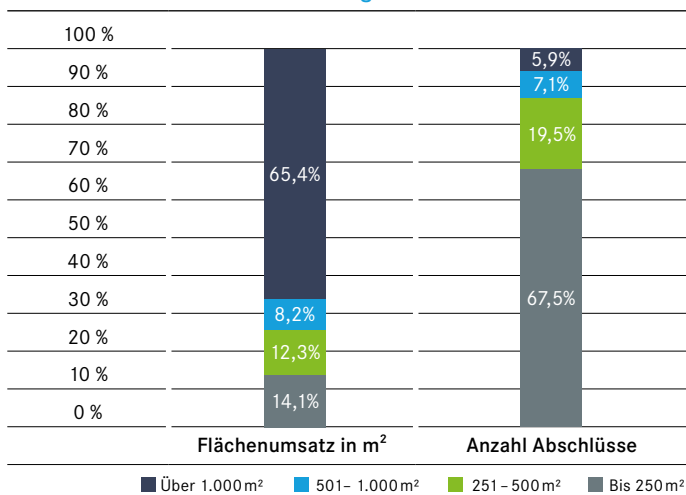
Entwicklung des Büroflächenumsatzes nach Büromarktzone in m²



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



Büroflächenumsatz nach Größenkategorien 2025



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Durchschnittliche Umsatzgröße: 580 m²

Die Auswertung der Büroflächennachfrage, gemessen an der Zahl der Abschlüsse in der jeweiligen Größenkategorie, zeigt naturgemäß ein gegenläufiges Bild. Gut zwei Drittel aller Abschlüsse wurden in der Größenklasse bis 250 m² realisiert. In der Summe konnten im Jahr 2025 knapp 170 Einzelabschlüsse erfasst werden, die bei einem Gesamtumsatz von 97.100 m² einer Durchschnittsgröße von knapp 580 m² je Abschluss entsprechen. Die Anzahl der registrierten Umsätze ist gegenüber dem Vorjahr damit um rund 15 % gesunken. Die verhaltene Stimmung am Nutzermarkt und das damit verbundene zurückhaltende Anmietungsgeschehen werden durch die gesunkene Transaktionszahl belegt.

Öffentliche Verwaltung und Sozialversicherungsträger weit vorne

Eine der seit jeher nachfragestärksten Branchen Münsters hat im Jahr 2025 den Umsatz eindeutig dominiert: Öffentliche Verwaltung und Sozialversicherungsträger. Dahinter verbirgt sich nicht nur das Stadthaus 4, sondern auch die großflächigen Eigennutzer Unfallkasse NRW und Forschungsfertigung Batteriezele. Der Anteil der Branche lag bereits im vergangenen Jahr bei fast 45 %. Zweitplatziert waren die sonstigen Dienstleistungen mit einem Anteil von fast 11 %. Bedeutende Umsätze dieser Branche waren das Brandschutz-Center Brinck und die Freizeitbranche mit einem Lasertag-Anbieter. Die Informations- und Kommunikationstechnologien belegen traditionell auch einen der vordersten Plätze und sind mit gut 8 % drittplatziert. Verantwortlich hierfür zeichnet ein größerer Abschluss mit einem IT-Dienstleister im Höltenweg. Beratungsgesellschaften mit einer Vielzahl an kleinen und mittleren Abschlüssen kommen immerhin noch auf einen Anteil von knapp 8 %.

Büroflächenumsatz nach Branchen in Münster

Branchen	2025	
	in m²	in %
Banken und Finanzdienstleistungen	800	0,8%
Beratungsgesellschaften	7.500	7,7%
Gesundheitswirtschaft	3.900	4,0%
Handelsunternehmen	5.400	5,6%
Informations- und Kommunikationstechnologien	8.100	8,3%
Lobbyisten	1.800	1,9%
Medien und Werbung	1.300	1,3%
Öffentliche Verwaltung, Sozialversicherungstr.	48.300	49,7%
Sonstige Dienstleistungen	10.400	10,7%
Transport/Verkehr	1.500	1,5%
Versicherungsbranche	6.800	7,0%
Verwaltung Industrie-/Bauunternehmen	1.300	1,3%
Summe	97.100	100,00%

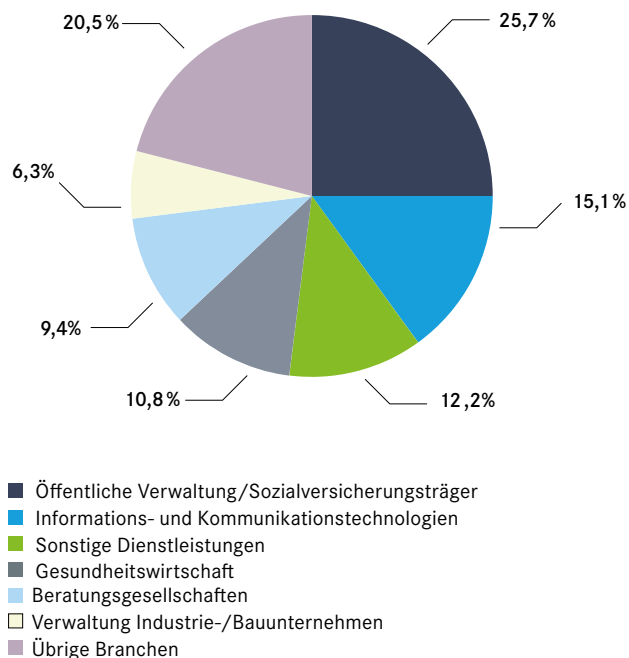
Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



Branchenprimus auch im Zehn-Jahres-Vergleich weiter vorn

Eine Auswertung der Umsätze der letzten zehn Jahre ermöglicht die Identifikation von Branchenschwerpunkten in Münster – losgelöst von jährlichen Schwankungen. Erneut zeigt sich dabei, dass sich an der Reihenfolge der fünf für die Büroflächennachfrage in Münster wichtigsten Branchen nichts geändert hat. Allerdings ist die Bedeutung des Bereiches Öffentliche Verwaltung/Sozialversicherungsträger erneut gestiegen. Inzwischen entfällt ein gutes Viertel des Flächenumsatzes auf diesen Branchenprimus. Dabei führte das aktuell umsatzstarke Jahr für diese Branche zu einem Anstieg des Anteils gegenüber dem Vorjahr von 22 % auf 26 % im Zehn-Jahres-Vergleich. Ein ebenfalls bedeutender Nachfrager mit einem Anteil von 15 % sind die Informations- und Kommunikationstechnologien. Die sonstigen Dienstleistungen tragen mit 12 % zur langjährigen Nachfrage bei. Das Gesundheitswesen kommt auf einen Anteil von 11 % und die Beratungsgesellschaften liegen bei 9 %. Die Branchen- auswertung über zehn Jahre zeigt erneut eine recht breite Streuung auf und unterstreicht damit auch in der längeren Perspektive die relativ gute Diversifikation der münsterischen Wirtschaft mit einem bedeutenden öffentlichen Sektor.

Büroflächenumsatz nach Branchen 2016–2025 (kumuliert)



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



Strukturvergleich – Umsatz und Leerstand

Im Folgenden werden die Strukturen des Leerstands zum Jahreswechsel 2025/2026 (Angebot) mit dem Büroflächenumsatz im Jahr 2025 (Nachfrage) verglichen, um sowohl Diskrepanzen als auch Übereinstimmungen aufzudecken.



Nachfrageüberhang in den Büromarktzone

Deutlicher Rückgang beim Leerstand vergrößert Nachfrageüberhang

Während der Leerstand deutlich gesunken ist, verharrte der Umsatz auf hohem Niveau, sodass nach wie vor ein zumindest rechnerischer Nachfrageüberhang vorliegt. Dieser ist im Vorjahresvergleich sogar von rund 38.000 m² auf knapp 51.000 m² angestiegen. Auf der Ebene der Büromarktzone sind es vor allem zwei Teilmärkte, die herausstechen. Das übrige Stadtgebiet stellt sowohl beim Umsatz als auch beim Leerstand die stärkste Büromarktzone dar. Da der Umsatz aber deutlich höher ausfällt als der Leerstand, ist der Nachfrageüberhang in diesem Teilmarkt mit gut 25.000 m² der zweitgrößte. Der Hafen weist ebenso einen deutlich höheren Umsatz als verfügbare Flächen auf. Allerdings ist dieser hohe Umsatz dem Eigennutzer Stadthaus 4 zu verdanken und kann daher auf lange Sicht als nicht nachhaltig für den Teilmarkt angesehen werden. Anders sieht es hingegen in der neuen Büromarktzone Südost aus. Hier ist der Leerstand im vergangenen Jahr leicht gestiegen und der Umsatz etwas zurückgegangen. Angebot und Nachfrage sollten sich zukünftig in dieser nachgefragten Lage dennoch eher die Waage halten. Ähnlich sieht es im Zentrum Nord aus. Die Büromarktzone City, Technologiebereich Nord und Bahnhofsbereich sowie die Cityränder Süd und Ost weisen einen weitgehend ausgeglichenen Saldo auf. In den übrigen Büromarktzone ist der Umsatz in der Regel höher als der Leerstand. Für Büroflächensuchende heißt dies wie seit vielen Jahren, dass das Finden von adäquaten neuen Mietflächen in Münster im Bestand oder im Neubau nicht leicht umzusetzen ist.



Theoretischer Nachfrageüberhang in den Büromarktzonen

Büromarktzone	Umsatz 2025 in m ²	Leerstand 2025/26 in m ²	Theoretischer Nachfrageüberhang in m ²
3.1 Übriges Stadtgebiet	39.700	14.400	25.300
2.1 Hafen	36.900	1.500	35.400
2.2 Cityrand Süd	5.500	6.000	-500
2.6 Loddenheide	4.300	2.200	2.100
1.1 City	2.200	1.700	500
2.5 Südost	2.200	9.400	-7.200
1.2 Bahnhof	1.800	3.000	-1.200
2.3 Cityrand Ost	1.800	100	1.700
2.7 Technologiebereich Nord	1.700	2.300	-600
2.8 Zentrum Nord	1.000	5.700	-4.700
2.4 Cityrand Nord-West	0	0	0
Münster gesamt	97.100	46.300	50.800

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

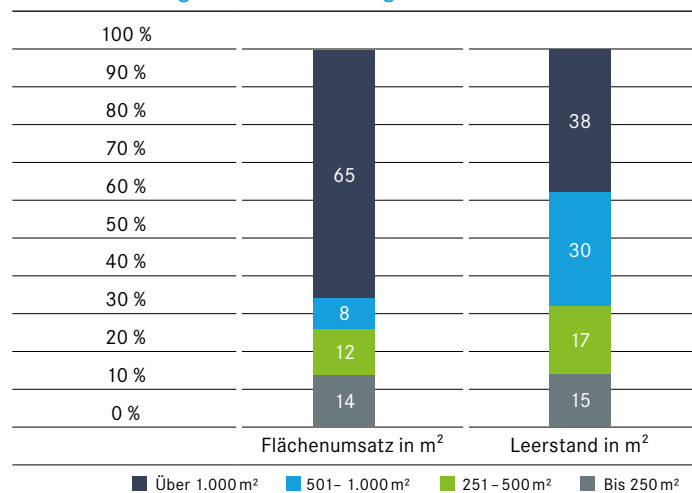


Größenstrukturen

Übereinstimmung der Größenstrukturen bei den kleineren Flächen

Die Verteilung von Umsatz und Leerstand auf die kleineren Flächen bis 500 m² ist weitgehend deckungsgleich und liegt bei 26 bzw. 32 % in der Summe. In der Größenkategorie über 1.000 m² zeigt sich erneut der Einfluss des Stadthauses 4. Während der Umsatz hier seinen Schwerpunkt hat, kann das Angebot dort nicht mithalten.

Struktureller Vergleich der Größenkategorien



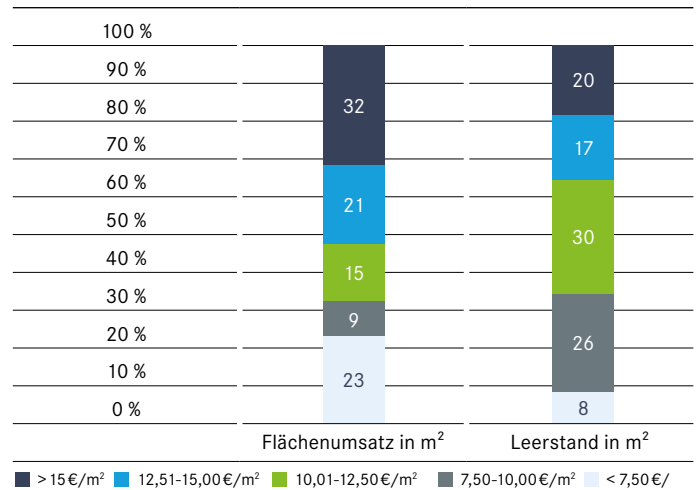
Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Mietpreisstrukturen

Begrenzte Übereinstimmung zwischen Mietzahlungsbereitschaft und Angebot

Der Schwerpunkt der Nachfrage fällt auf die teuersten sowie die günstigsten Mietpreiskategorien. Mit Ausnahme der günstigsten Mietpreiskategorie verteilt sich das Angebot jedoch fast gleichmäßig auf die einzelnen Mietpreisklassen. Bedingt durch das niedrige Vermietungsvolumen schlagen einige wenige sehr preisaggressive Vermietungen in Gewerbegebietslagen deutlich zu Buche, während das Angebot hier eher gering ausfällt. Bezogen auf den Bereich der einstelligen Mietpreise passen Angebot und Nachfrage mit einem Anteil von jeweils einem Drittel allerdings recht gut zusammen. Eine weitere Diskrepanz findet sich bei den hochpreisigen Mieten über 15,00 €/m². Der Nachfrageanteil von 32 % ist gut eineinhalbmal so groß wie das Angebot mit 20 %. Nach wie vor ist die Mietzahlungsbereitschaft mancher Nachfrager in Münster höher als die aufgerufenen Preise, aber auch die Nachfrage für günstige Flächen ist gegeben und trifft auf ein entsprechendes Angebot.

Vergleich der Mietpreisstrukturen



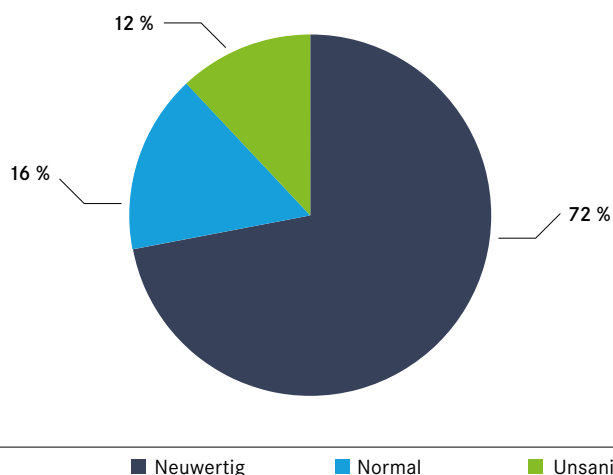
Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Flächenqualitäten

Diskrepanzen zwischen angebotener und nachgefragter Qualität bleiben bestehen

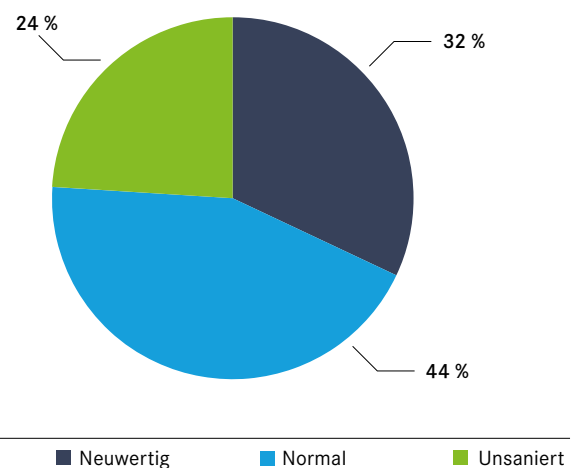
Die Verteilung der angebotenen Flächenqualitäten im Leerstand hat sich im Vorjahresvergleich etwas verändert. So ist der Anteil der neuwertigen Flächen gestiegen. Gleichzeitig ist bedingt durch das Stadthaus 4 der Anteil der neuwertigen Flächen im Umsatz auf einem konstant hohen Niveau. Insofern fand hier eine kleine Annäherung zwischen Nachfrage und Angebot statt. Dennoch klafften im Berichtsjahr die Verteilung der Flächenqualitäten zwischen Leerstand und Umsatz immer noch auseinander.

Struktureller Vergleich der Flächenqualität – Umsatz



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Struktureller Vergleich der Flächenqualität – Leerstand



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



Marktanalyse – Mietpreissituation

Übersicht der Mietpreinsniveaus als Richtschnur

Ergänzend zur Übersicht der Mietpreinsniveaus, differenziert nach Lage und Gebäudequalität (Tabelle S.23), erfolgt eine Auswertung nach Büromarktzonen (Tabelle S.24). Der wesentliche Unterschied der beiden Darstellungen liegt in der Anwendung. Während das Mietpreinsniveau die grundsätzlich zu erwartenden Büromietpreise in Münster in Abhängigkeit von Lage- und Objektqualität darstellt, weist die Mietpreisübersicht die statistischen Ergebnisse des abgeschlossenen Berichtsjahres aus. Je nach verfügbarem Angebot und nachgefragter Fläche können sich dadurch von Jahr zu Jahr unterschiedlich hohe oder niedrige gewichtete Durchschnittsmieten ergeben. Es ist daher davon auszugehen, dass sich diese durchschnittlichen mit der Mietfläche gewichteten Miethöhen nicht nur analog der Marktentwicklung verändern, sondern stets auch das Geschehen, z. B. den Einfluss großflächiger Vermietungen in der jeweiligen Büromarktzone des Berichtsjahres, widerspiegeln werden.

Höchstmiete stabil bei 22,00 €/m²

Nach den hohen Anstiegen der Spitzenmiete in den vergangenen zwei Jahren blieb diese in Münster im Jahr 2025 stabil und liegt aktuell bei 22,00 €/m². Erzielt wird diese Spitzenmiete allerdings nicht nur in der Büromarktzone Hafen, sondern seit 2025 ebenso in der City, sodass beide Lagekategorien City sowie Cityrand, Stadtteilzentren und Büroparks diese Spitzenmiete ausweisen. Erzielt wird diese ausschließlich in sehr hochwertig ausgestatteten Neubauf lächen. Bestätigt wird die Spitzenmiete erneut durch den Anteil der Vermietungen in diesem Preisbereich, der im Jahr 2025 bei knapp 6 % lag. Nach wie vor gilt für Münster, dass die Flächenqualität für die Erzielung der Höchstmiete wichtiger ist als die Lage.



City: Deutlicher Anstieg in der Spitze und im Durchschnitt

Sowohl bei den Neubauf Flächen und modernisierten Altbauflächen als auch bei den Bestandsflächen konnte ein deutlicher Anstieg der Spitzen- und Durchschnittsmieten festgestellt werden. Neubauf Flächen und modernisierte Altbauflächen registrierten in der Spitzenmiete einen Anstieg von 5,00 €/m² auf 22,00 €/m², während die Durchschnittsmiete um 4,00 €/m² auf 19,00 €/m² zulegte. In Gebäuden mit niedrigerem Ausstattungsstandard, d. h. gut ausgestattete und modernisierte Bestands- oder Altbauflächen, fiel der Anstieg der Spitzen- und Durchschnittsmiete deutlich moderater mit 2,00 €/m² bzw. 1,00 €/m² aus.

Cityrand, Stadtteilzentren, Büroparks: Steigende Mieten im Neubau

Während bei Neubauf Flächen in der Lagekategorie Cityrand, Stadtteilzentren und Büroparks sowohl die Spitzenmiete von 22,00 €/m² als auch die Durchschnittsmiete von 17,00 €/m² stabil blieben, konnte für Bestandsflächen ein deutlicher Anstieg in der Spitze von 4,00 €/m² registriert werden. Die Durchschnittsmiete stieg ebenfalls um 1,00 €/m² an.

Peripherie, sonstige Gewerbegebiete: Spitzen- und Durchschnittsmieten stabil

In den sogenannten peripheren Bürolagen blieben nicht nur die Spitzen- sondern auch die Durchschnittsmieten stabil. Da die Flächenqualität ein größerer Preistreiber als die Lagequalität ist, werden auch Spitzenmieten von bis zu 19,00 €/m² in einzelnen Büroneubauten in der Peripherie und sonstigen Gewerbegebieten erzielt. Wesentlicher Treiber hierfür ist erneut das York-Quartier. Die Untergrenze für einfache Büroflächen, häufig in Kombination mit Lager- oder Werkstattflächen, liegt in diesen peripheren Lagen bei ca. 5,50 €/m². Detailliertere Informationen hierzu enthält der Gewerbehallenmarktbericht 2026.

Mietpreisniveaus für Büroflächen in der Stadt Münster 2025

Lage	Objektqualität	Mietpreise (€/m ² nettokalt)	
		Höchstmietpreis	Durchschnittsmietpreis
City	Neubauf Flächen/modernisierte und repräsentative Altbauflächen	22,00	19,00
	Modernisierte und gut ausgestattete Bestands- oder Altbauflächen	18,00	13,50
Cityrand, Stadtteilzentren, Büroparks	Neubauf Flächen/modernisierte und repräsentative Altbauflächen	22,00	17,00
	Modernisierte Bestandsflächen mit Standardausstattung	18,00	13,00
Peripherie, sonstige Gewerbegebiete	Neubauf Flächen, Bestandsflächen mit guter Ausstattung	19,00	14,50
	Einfach ausgestattete, ältere Bestandsflächen	10,00	7,50

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



„Normalisierung“ der Durchschnittsmiete in Münster

Bedingt durch den Wegfall der Ausnahme-Vermietung Polizeipräsidium mit einer sehr großen Fläche und einer hohen Neubaumiete im Jahr 2024 pendelte sich die Durchschnittsmiete im Jahr 2025 wieder auf ein „normales“ Niveau ein. Im Zweijahresvergleich zwischen 2023 und 2025 stieg der gesamtstädtische Durchschnittsmietpreis von 12,20 €/m² auf 12,50 €/m² an. Im direkten Vorjahresvergleich hingegen fiel die Durchschnittsmiete um 2,20 €/m² aus dem oben bereits benannten Grund.

Höchste Mietpreisanstiege in der City und im Bahnhofsbereich

Die größten Mietpreiszuwächse konnten die Büromarktzonen Bahnhof und City für sich verbuchen. Mit einem Anstieg von 22 % lag die City vorne, gefolgt vom Bahnhof mit einem Anstieg von 10 %. Die gewichteten Durchschnittsmieten lagen bei 17,60 €/m² in der City bzw. bei 13,70 €/m² im Bahnhofsbereich. Die zentraleren Lagen scheinen damit dem Trend zum Mietpreiswachstum im Hafen durchaus zu folgen. Zurückzuführen sind diese deutlichen Anstiege auf die Neubauentwicklung am Stadtgraben sowie auf diverse

kleinteilige Vermietungen in der Altstadt. In der Lage Bahnhof betrug der Anstieg immerhin noch 10 %, was ebenfalls auf diverse kleinteilige und höherpreisige Vermietungen zurückzuführen ist. Die im Jahr 2025 teuerste Büromarktzone in Münster war erneut der Hafen. Die aktuelle Spitzenmiete von 22,00 €/m² wird derzeit sowohl in dieser Büromarktzone als auch in der City erzielt. Der neue Teilmarkt Südost und hier das Bauvorhaben KontorQuartier hätten das Potenzial, im Laufe der nächsten ein bis zwei Jahre ebenfalls diese Spitzenmiete zu erreichen oder zu übertreffen.

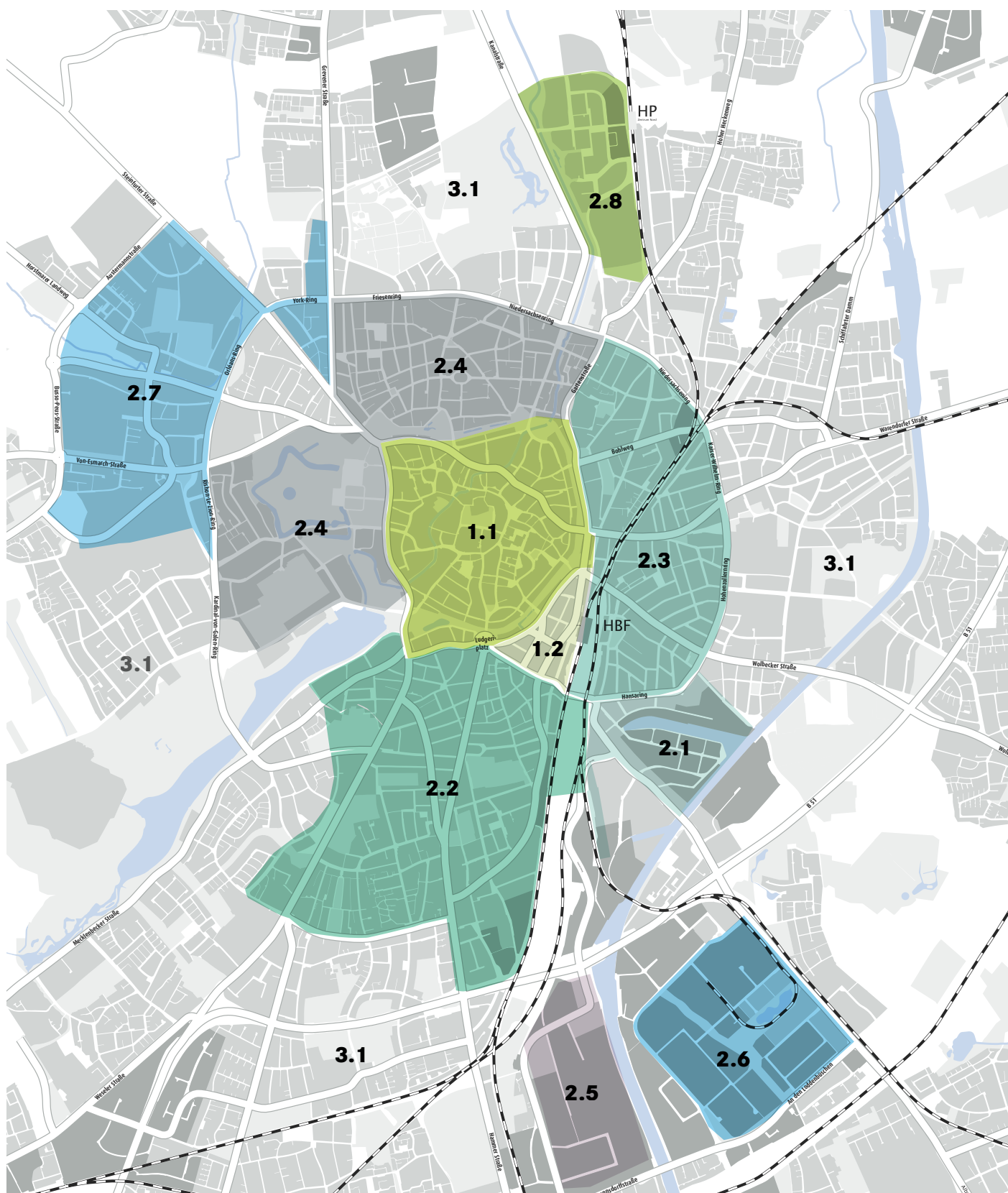
Mietpreisrückgang in der Büromarktzone Übriges Stadtgebiet

In der Büromarktzone Übriges Stadtgebiet fiel die Durchschnittsmiete um 18 % auf 8,70 €/m². Ursächlich hierfür waren wenige großflächige und niedrigpreisige Vermietungen vor allem in Gewerbegebietslagen. In sieben der zehn ausgewerteten münsterischen Büromarktzonen stieg das durchschnittliche Mietpreisniveau um zwischen vier und 22 % an oder blieb weitgehend stabil. In den anderen drei Büromarktzonen fielen die Durchschnittsmieten um drei bis 18 %.

Mietpreisübersicht 2025 der Büromarktzonen

Büromarktzone	Mietflächengewichtete Durchschnittsmiete in €/m ²	Mietpreisspanne in €/m ²
1.1 City	17,60	12,00 - 22,00
1.2 Bahnhof	13,70	11,00 - 18,50
2.1 Hafen	18,70	11,00 - 22,00
2.2 Cityrand Süd	13,50	6,50 - 20,00
2.3 Cityrand Ost	11,40	9,00 - 14,00
2.4 Cityrand Nord-West	Keine ausreichende Vermietungsanzahl	
2.5 Südost	16,80	16,00 - 17,00
2.6 Loddenheide	15,00	12,00 - 17,00
2.7 Technologiebereich Nord	13,40	12,00 - 18,00
2.8 Zentrum Nord	12,60	12,00 - 13,00
3.1 Übriges Stadtgebiet	8,70	5,50 - 21,00
Münster gesamt	12,50	5,50 - 22,00

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH



Verteilung der Büromarktzonen in Münster und Mietpreisspanne

1.1 City 12,00–22,00 EUR	1.2 Bahnhof 11,00 – 18,50 EUR	2.1 Hafen 11,00–22,00 EUR	2.2 Cityrand Süd 6,50–20,00 EUR	2.3 Cityrand Ost 9,00–14,00 EUR	2.4 Cityrand N-W keine Vermietungen
2.5 Südost 16,00–17,00 EUR	2.6 Loddenheide 12,00 – 17,00 EUR	2.7 Technol. Nord 12,00–18,00 EUR	2.8 Zentrum Nord 12,00 – 13,00 EUR	3.1 Übriges Stadtgebiet 5,50 – 21,00 EUR	



Markt-
perspektiven

Projektvolumen erneut deutlich gesunken

Zum Jahreswechsel 2025 / 2026 belief sich das Flächenvolumen der konkreten Projekte mit Mietflächen, deren Realisierungswahrscheinlichkeit als hoch eingestuft wird, auf etwa 53.000 m². Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem deutlichen Rückgang von gut einem Drittel bzw. 34.000 m². Ursächlich hierfür ist vor allem das Polizeipräsidium, welches zwischenzeitlich in Bau gegangen ist und daher nicht mehr zu den Planungen zählt. Gleichzeitig sind im vergangenen Jahr nur sehr wenige neue Planungen am Markt bekannt geworden. Zu den spektakulärsten neuen Vorhaben zählt das Docklandhaus im Hafen. Zwar sind die Planungen hierzu bereits einige Jahre alt, aber erst durch Veränderungen in der Gesellschaftsstruktur ist erneut Fahrtwind für das Bauvorhaben aufgekommen. Die Summe der konkreten Projekte befindet sich im Zehn-Jahres-Vergleich demzufolge auf einem niedrigen Niveau, da der langjährige Schnitt bei 97.000 m² liegt.

Rückgang der Eigennutzer-Planungen

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die konkreten Planungen von eigengenutzten Flächen deutlich um 21.000 m² auf ca. 16.000 m² reduziert. Das Stadthaus 4 ist zwischenzeitlich in Bau gegangen und zählt nun nicht mehr zu den Eigennutzerplanungen. Neue Projekte sind am Markt nicht bekannt geworden. Im langjährigen Vergleich befindet sich das aktuelle Planungsvolumen recht deutlich unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von 50.000 m². Das größte Flächenvolumen steckt im Neubau des LWL in der Von-Vincke-Straße.

Anstieg der Potenzialflächen für den Vermietungsmarkt

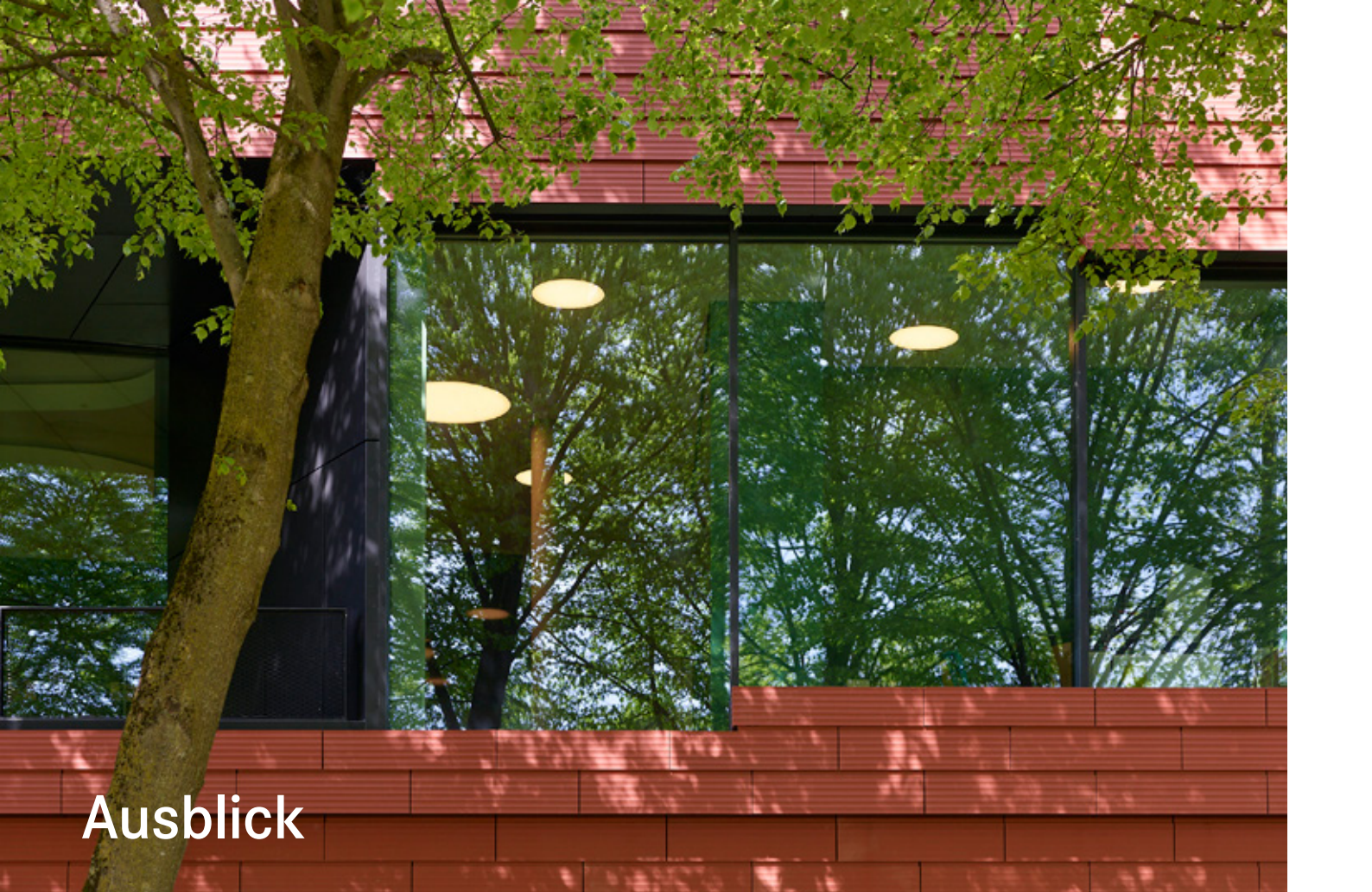
Fast 20 Planungen mit Flächen zwischen 1.000 und bis zu 20.000 m² und einer Gesamtsumme von ca. 163.000 m² zählen zu den Projekten, die eine eher niedrige Wahrscheinlichkeit der Realisierung haben; die sogenannten Potenzialflächen. Ein Großteil des Flächenpotenzials entfällt nach wie vor auf die fünf Modellquartiere in Münster mit sehr unterschiedlich hohem Potenzial zur Büroflächenentwicklung. Neu aufgenommen wurden erste Planungen zur westlichen Erweiterung der bestehenden Büroflächen in der Robert-Bosch-Straße.

Potenzialflächen der Eigennutzer stabil

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Summe der Potenzialflächen im Bereich der Eigennutzer weitgehend stabil geblieben. Sie liegt aktuell bei ca. 17.000 m². Teilweise zählen hierzu sehr alte Planungen, aber auch etwas neuere Überlegungen wie die des LWL in der Brüderstraße.

Projektplanungen in der Stadt Münster

Konkrete Projekte mit Mietflächen:	u. a.
	- Hafengrenzweg - Docklandhaus
	- Hafengrenzweg - Büropark Drei Schwestern
	- Robert-Bosch-Straße - rob17 d/e
	- Kolde-Ring - Stadtquartier Pluggendorf
Büroflächen für den Vermietungsmarkt:	ca. 53.000 m²
Konkrete Projekte für Eigennutzer:	u.a.
	- Breul - Neubau Bistum Münster
	- Coesfelder Kreuz - UKM II. Bauabschnitt
	- Von-Vincke-Straße - Neubau LWL
Büroflächen für Eigennutzer:	ca. 16.000 m²
Mögliche Projektentwicklungen mit Mietflächen:	Mehr als ein Dutzend Projekte, die in der Regel erst bei ausreichender Vorvermarktung oder Planungssicherheit realisiert werden sollen, u.a. an den Standorten
	- MMQ1, Steinfurter Str.
	- Robert-Bosch-Straße - Westliche Erweiterung
	- Hafenweg - Stadthafen Nord (ehem. Osmoareal)
Potenzialflächen für den Vermietungsmarkt:	ca. 163.000 m²
Mögliche Projektentwicklungen für Eigennutzer:	u. a.
	- Gustav-Stresemann-Weg - Erweiterung Mosecker
	- Brüderstraße - Erweiterung LWL
Eigennutzer:	ca. 17.000 m²



Ausblick

Wirtschaftliches Umfeld nach wie vor größter Risikofaktor

Die weltweiten geopolitischen Krisen und Handelskonflikte sind nicht nur in der deutschen Wirtschaft angekommen, sondern wenig überraschend damit auch schon lange in Münster. Die ersten Daten zur Nachfrage, die im Frühjahr 2026 vorliegen, zeigen daher einen eher mäßigen Vorlauf von rund 12.000 m². Wie auch bereits im Jahr 2025 ist davon auszugehen, dass auch im Jahr 2026 viele Unternehmen weiterhin nur zögerlich Büroflächen anmieten werden. Im vergangenen Jahr führten vorrangig die Eigennutzer zu einem dennoch sehr guten Ergebnis. Das Potenzial der Eigennutzerflächen, die 2026 in Bau gehen könnten, ist jedoch sehr begrenzt bzw. teilweise bereits im aktuellen Vorlauf mit eingerechnet. Das aktuelle Volumen der Flächen im Bau zur Vermietung ist zwar deutlich gestiegen, aber die davon noch verfügbaren Flächen sind gesunken. Sollte das KontorQuartier jedoch nennenswerte Vorvermietungen in diesem Jahr realisieren, würde dies das Umsatzpotenzial positiv beeinflussen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Umsatz im Jahr 2026 unter dem aktuellen Niveau und vermutlich auch noch unterhalb des zehnjährigen Durchschnittswertes von 89.000 m² liegen dürfte.

Steigende Leerstandsentwicklung am wahrscheinlichsten

Die zum Jahreswechsel 2025/2026 überraschend auf 2,0 % gefallene Leerstandsquote sollte im laufenden Jahr wieder deutlich steigen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass freie Flächen auch aktiv vermarktet werden. Insbesondere im Zentrum Nord könnten weitere und größere Leerstände hinzukommen, die teilweise bereits zur Untervermietung angeboten werden. Das Potential der verfügbaren

Flächen im Bau ist zurückgegangen, sodass von dieser Seite her der Einfluss nicht übermäßig groß sein dürfte. Zusätzlich sind auch für das laufende Jahr konjunkturell bedingte Flächenverkleinerungen nicht auszuschließen. Von daher erscheint ein erneuter Anstieg beim Leerstand im Jahr 2026 realistisch. Ob ein Überschreiten der 3%-Schwelle bei der Leerstandsrate erreicht wird, bleibt jedoch abzuwarten.

Potenzial für steigende Spitzen- und Durchschnittsmieten

Für die Durchschnittsmiete kann von einem mäßigen Preisanstieg ausgegangen werden, während die Spitzenmiete zumindest das Potential für einen erneuten deutlichen Wachstumssprung hätte. Wesentliche Treiber werden dabei erneut die Neubauprojekte sein, die bereits gezeigt haben, welches Potenzial zur Mietsteigerung auch vor dem Hintergrund der Inflation besteht. Insbesondere in der Robert-Bosch-Straße aber auch im Hafen könnten Vorvermietungen zu einem deutlichen Anstieg der Spitzenmiete führen. Im Zuge dessen sollte auch die Durchschnittsmiete zumindest auf dem Niveau der Inflationsrate ansteigen. Ohne diese Vorvermietungen ist von einer stabilen Spitzenmietentwicklung auszugehen. Insgesamt erscheint es wahrscheinlich, dass sich die Spreizung zwischen Spitzen- und Durchschnittsmiete weiter fortsetzt.

Büromarktstory:

Umnutzung von Büroflächenleerständen

Die aktuelle Leerstandssituation in Münster gestaltet sich aus Vermietersicht recht komfortabel. Mit einer Leerstandsquote von 2,0 % stehen nur gut 46.000 m² leer. Dennoch ist auch in Münster mit einem Anstieg zu rechnen, sodass zukünftig vermehrt Büroflächen leer stehen könnten. Bekannte Gründe hierfür sind Themen wie Homeoffice, künstliche Intelligenz oder die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, die zu einem Abbau an benötigten Büroflächen führen könnten.



Ausgangssituation

Bereits heute können verschiedene Standorte wie z. B. in der Siemensstraße einem hartnäckigen Sockelleerstand zugerechnet werden. Ohne ein größeres Investment sind diese Flächen nur schwierig im Büromarkt zu platzieren. Hinzu kommen attraktive Neubauflächen, die oftmals zu analogen Freizügen in den zuvor genutzten Flächen führen. Münster hat derzeit zwei Großprojekte im Bau, die diesen Effekt unterstreichen könnten. Das Stadthaus 4 wird zukünftig verschiedene Ämter der Stadt Münster beheimaten, deren fremdangemietete Standorte die Stadt Münster im Laufe der nächsten Jahre entmietet wird. Neuanmietungen seitens der Stadt finden bereits seit geraumer Zeit nicht mehr statt. Das im Bau befindliche KontorQuartier könnte einen ähnlichen Umzugseffekt erzeugen, wenn auch flächenmäßig auf einem etwas niedrigeren Niveau.

Damit könnte zukünftig die Schere zwischen neueren Büroflächen in den nachgefragten Lagen und den einfacheren Büroobjekten insbesondere in den weniger nachgefragten Lagen wie z. B. dem Zentrum Nord, einem Büroentlastungsstandort, noch weiter auseinandergehen. Vor allem einfachere Dienstleistungstätigkeiten könnten zukünftig verstärkt durch KI übernommen werden. Insbesondere die zukünftig von Rationalisierung bedrohten Büroarbeitsplätze befinden sich oftmals in den Bürogebäuden der Büroentlastungsstandorte. Hier ist also unter Umständen mit einer Zunahme der Leerstandsquoten zu rechnen. Dies gilt nicht nur für Münster, sondern bundesweit und länderübergreifend.

Das Zentrum Nord ist jedoch bereits heute ein gutes Beispiel dafür, wie dieser Entwicklung entgegengewirkt werden kann. Grundstücksareale, die ehemals für Bürotürme vorgesehen waren, wurden inzwischen erfolgreich mit neuen Wohnquartieren bebaut.

Was also tun gegen den potenziell bevorstehenden wachsenden Leerstand? Die Leerstandsquote im münsterischen Büromarkt liegt bei 2,0 %, die des Wohnungsmarkts allerdings nahe bei null. Was liegt also näher als die Idee, nicht genutzten Büroraum in Wohnungen umzuwandeln? Auf den ersten Blick sehen die Chancen einladend aus. Auf einen zweiten prüfenden Blick zeigen sich jedoch diverse Hürden und Hemmnisse. Auch deswegen gab es in der Vergangenheit in Münster bisher nur sehr wenige Fallbeispiele für die Flächenkonversion eines Bürogebäudes hin zu einer Wohn- oder auch anderen Nutzung.

Flächenkonversion

Die letzten erfolgreichen Flächenkonversionen von Büroflächen in Münster waren das ehemalige Arbeitsamt an der Ecke Wolbcker Straße/Sternstraße, der ursprünglich überwiegend von der Allianz genutzte Gebäudekomplex an der Ecke Geiststraße/Weseler Straße, die ehemalige Telekom-Immobilie in der Hammer Straße 171-173/Scheibenstraße 88, die ehemalige Eisenbahnerschule an der Schmittingheide sowie das ehemalige Versorgungsamt an der Herwarthstraße. Bis auf die Geiststraße, wo Studentenapartments entstanden und der Herwarthstraße, wo das Bürogebäude in ein Hotel umgenutzt wurde, ist an allen anderen Standorten Wohnen realisiert worden. Nur fünf erfolgreiche Beispiele verteilt auf einen Zeitraum von rund 15 Jahren. Nicht hinzugezählt wurden der Abriss und komplette Neubau, da es sich hierbei nicht um Flächenkonversion handelt.

Das Bundesbauministerium startet am 1. Juli 2026 das Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnen“. In den Städten sollen damit leerstehende Büros zu Wohnraum umgewandelt werden. Pro Wohneinheit gibt es einen Zuschuss von bis zu 30.000 €.

Beispiel Höltenweg

Das ehemals als Call Center genutzte Bürogebäude im Höltenweg umfasst eine Mietfläche von 4.000 Quadratmetern. Das Objekt stand relativ lange leer, da der Zuschnitt der Flächen als Großraumbüro kaum der üblichen Büroflächennachfrage in Münster entsprach. Dennoch konnten die Flächen erneut einer Nutzung zugeführt werden. Diese stammte zwar nicht originär aus dem klassischen Bürosegment, aber auch die Umnutzung als Freizeitfläche kann als sinnvolle Neuausrichtung eines Bürogebäudes verstanden werden.

Dies ist ein eher ungewöhnliches Beispiel für eine Umnutzung im weiteren Sinne, da das Bürogebäude kaum bis gar nicht umgebaut werden musste. Das erreichte Ziel ist aber dennoch dasselbe. Ein dauerhafter Sockelleerstand im Bürobereich konnte einer neuen Nutzung zugeführt werden.



Checkliste Prüfkriterien zur Umnutzung von Bürogebäuden in Wohnen

Grundsätzlich gibt es wie oben dargestellt viele Gründe, warum die Konversion von Bürogebäuden mehr an Bedeutung gewinnen könnte. Allerdings eignet sich nicht jede Immobilie für eine solche Umnutzung. Dabei spielen u. a. planungsrechtliche Vorgaben, Genehmigungsverfahren sowie wirtschaftliche Rahmenbedingungen eine wichtige Rolle. Die folgende Aufzählung stellt eine erste Checkliste zur Machbarkeitsprüfung einer Umnutzung dar.

1. Bauliche und technische Eignung

Hier zeigt sich oftmals am schnellsten, ob ein Projekt realistisch ist:

- Gebäudetiefe und Belichtung: Wohnungen brauchen ausreichend Tageslicht; tiefe Bürogrundrisse führen schnell zu dunklen Wohnräumen.
- Tragstruktur und Grundrissflexibilität: Stützenraster und Deckenhöhen müssen Wohnungszuschnitte erlauben.
- Deckenhöhe: Für Wohnraum meist mindestens ca. 2,40 m nötig.
- Erschließung: Ausreichende Treppenhäuser und ggf. Aufzüge für Wohnnutzung.
- Haustechnik: Sanitär, Küchenanschlüsse, Lüftung – Büros sind hier oft anders ausgelegt.
- Schallschutz: Höhere Anforderungen als bei Büroflächen.
- Brandschutz: Anpassung an Wohnnutzung, oft erhebliche Eingriffe nötig.
- Risikoeinschätzung: Enthält die vorhandene Bausubstanz schädliche Materialien?

2. Planungsrecht und Genehmigung

- Bauplanungsrecht (z. B. BauNVO): Ist Wohnen am Standort überhaupt planungsrechtlich zulässig?
- Baugenehmigung: Nutzungsänderung muss genehmigt werden.
- Denkmalschutz: Kann Umbauten stark einschränken.
- Stellplatznachweis: Für Wohnungen gelten oft andere Anforderungen.

3. Wirtschaftlichkeit

- Umbaukosten vs. Neubau: Manchmal ist Abriss und Neubau günstiger.
- Marktlage: Gibt es Nachfrage nach Wohnraum an diesem Standort?
- Flächeneffizienz: Bei ungünstiger Bestandsgeometrie kann diese unter 70 % fallen und damit zu unwirtschaftlich sein.
- Mietpreiserwartung: Hohe Umbaukosten erfordern hohe Mieten, die nicht in jeder Lage realisierbar sind.
- Bezahlbarer Wohnraum: Das Thema ist selten durch Flächenkonversion lösbar.
- Förderprogramme: z. B. für Wohnraumschaffung oder energetische Sanierung.
- Miet- oder Verkaufspotenzial: Entscheidend für Investoren.

4. Lage und Umfeld

- Attraktivität der Lage: Bürolagen sind nicht immer automatisch gute Wohnlagen.
- Infrastruktur: Nahversorgung, Schulen, ÖPNV.
- Lärm- und Umweltbelastung: Verkehr, Gewerbe, Emissionen.

5. Energetische Anforderungen

- Anpassung an aktuelle Standards (z. B. Gebäudeenergiegesetz in Deutschland).
- Dämmung, Fenster, Heizsysteme – oft hoher Nachrüstbedarf.

6. Städtebauliche Aspekte

- Integration ins Quartier: Passt Wohnen in die Umgebung?
- Freiflächen: Balkone, Grünflächen, Aufenthaltsqualität.

All diese zuvor genannten Faktoren führen dazu, dass das geplante Budget schnell überschritten werden kann. Trotz moderner Technologien und detaillierter Planungsmöglichkeiten können unvorhersehbare Probleme dazu führen, dass ein Projekt wirtschaftlich scheitert. Letztendlich kommt es darauf an, die jeweiligen Prüfkriterien genau zu beachten und im Einzelfall abzuwägen, ob der zu erwartende Ertrag den Aufwand sowie das eingegangene Risiko rechtfertigt. Nach Einschätzung von münsterischen Immobilienunternehmen könnten ca. 5 % der Bürogebäude grundsätzlich für eine Umnutzung geeignet sein. Erschwerend kommt in Münster hinzu, dass der Druck zur Umnutzung nicht allzu groß ist, da im Gegensatz zu vielen anderen Städten eine niedrige Leerstandsrate für viele Vermieter eine immer noch günstige Ausgangsposition bietet.



Quelle: Fotografie Manuel Debus

Best Practice: Lateral Towers in Frankfurt a. M.

Als ein aktuelles und erfolgreiches Beispiel für eine Flächenkonversion werden im Folgenden die Lateral Towers vorgestellt. Diese befinden sich in der Neuen Börsenstraße in Frankfurt am Main. Es handelt sich um ein Bürogebäude, das im Jahr 2000 errichtet und zuletzt 2015 modernisiert und in eine Schule umgebaut wurde. Erste Bauteile sind bereits fertiggestellt. Die Gesamtmietfläche beläuft sich auf rund 46.000 m².

Das Gebäude wurde ursprünglich für die Deutsche Börse errichtet. Diese zog im Jahr 2011 aus. In der Folge standen die Lateral Towers erstmals leer.

Im Jahr 2013 unterzeichnete die Commerzbank einen Mietvertrag und zog 2015 in das renovierte Gebäude.

Nach der Commerzbank mietete die Stadt Frankfurt am Main im Jahr 2024 die Lateral Towers für 30 Jahre an. Seitdem entstanden dort zwei Gymnasien und eine Berufsschule für rund 4.000 Schülerinnen und Schüler. Die ursprünglichen Büroflächen wurden umfassend umgebaut, sodass Klassenräume, Fachräume sowie Gemeinschaftsflächen entstehen konnten. Zudem wurde die neue Nutzung

an zahlreiche Vorschriften angepasst. Insbesondere Brandschutz, Akustik und Barrierefreiheit spielen hierbei eine zentrale Rolle. Im Herbst 2025 haben beide Gymnasien den Schulbetrieb in den Lateral Towers aufgenommen.

Auch die Außenanlagen werden neugestaltet. Geplant ist der Bau einer Sporthalle sowie zusätzlicher Außensportanlagen.

Eine Tribüne sowie zwei bis drei Spielfelder sind auch für Sportvereine vorgesehen. Die Umbauarbeiten sollen bis Sommer 2026 weitgehend abgeschlossen sein, sodass der Schulbetrieb vollständig beginnen kann.

Das Vorhaben ist ein komplexes Beispiel für eine Umnutzung; hier in diesem Falle von einem Bürogebäude hin zu einem Schulgebäude.

Auch die Stadt Duisburg plant aktuell die Umnutzung eines Bürogebäudes in ein Schulgebäude. Das Objekt liegt gegenüber einer bereits bestehenden Schule. Die Immobilie diente bislang als Duisburger Geschäftsstelle der AOK. Die Bundesbank wird ihren Campus in Frankfurt-Bockenheim aufgeben. Nach derzeitigen Interessensbekundungen der Stadt Frankfurt soll hier die neue Europäische Schule einziehen.

Glossar

Vermietungsergebnis

Zum Vermietungsergebnis zählen die Flächen, die bis zum 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

Büroflächenumsätze in Form von Kauf einer Liegenschaft oder Neubau eines Bürogebäudes 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.

Büroflächenumsatz

Der Büroflächenumsatz setzt sich aus dem Vermietungsergebnis plus Eigennutzer zusammen. Flächenumsatz und Nachfrage werden in der vorliegenden Studie synonym verwandt. Wobei unter Nachfrage nicht Flächenanfragen sondern realisierter Büroflächenverbrauch verstanden wird.

Mieten

Die Mieten beziehen sich auf Verträge, die im Jahr 2025 abgeschlossen wurden. Es handelt sich um nominale Nettokaltmieten je Quadratmeter vermietbarer Fläche pro Monat.

Leerstand

Zum Leerstand zählen kurzfristig vermietbare Büroflächen in bestehenden Gebäuden und in Büro- und Geschäftshäusern, die zum 31.12.2025 beziehbar waren. Dazu gehören außerdem bis zum 31.12.2025 registrierte Bestandsflächen ohne vertragliche Bindung sowie nicht vermietete Neubauflächen, die für den Mieter ausgebaut werden müssen.

Verfügbare Flächen

Die verfügbaren Flächen werden aus der Summe der Leerstände und den verfügbaren im Bau befindlichen Flächen berechnet.

Büroflächenbestand

Der Büroflächenbestand summiert sich aus den Flächen in Büro- und Verwaltungsgebäuden der Dienstleistungs- und Produzierenden Unternehmen, der öffentlichen Verwaltung, der Hochschulen, der Polizei, des Bundesgrenz-, Feuer- und zivilen Bevölkerungsschutzes. Er wird jährlich um die Baufertigstellungen und Umbauten von Büro- und Verwaltungsgebäuden zum 31.12. ergänzt.

Impressum

Herausgeberin: Wirtschaftsförderung Münster GmbH
Hafenweg 16 · D-48155 Münster
Tel.: +49 251 68642-0
info@wfm-muenster.de · www.wfm-muenster.de

Verantwortlich: Dr. Marco Trienes

Gestaltung: Landa, Designer
Text: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH,
Wirtschaftsförderung Münster GmbH
Abbildungen: Roman Mensing

Gewährleistung

Die getroffenen Aussagen und Prognosen wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie unterstellen stabile wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen. Die Daten wurden soweit wie möglich durch die verwendeten Quellen und die selbst durchgeführten Erhebungen abgesichert.

BNPP REC kann keine Gewähr für die volle Gültigkeit, insbesondere der Prognosen, der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen, der Erlöseinschätzungen sowie der Vermarktungsmöglichkeiten übernehmen.

