

Wohnungsbedarfsprognose und Wohnungsbedarfsdeckungs- prognose

Stadt Münster

06.07.2023

Auftraggeber:

Stadt Münster - Stadtplanungsamt
Albersloher Weg 33
48155 Münster

Ansprechpartner:

Mattias Bartmann
Tel. 0251-492-6115
E-Mail: bartmann@stadt-muenster.de

Auftragnehmer:

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum
Tel.: 0234 - 890 34-0
Fax: 0234 - 890 34-49
E-Mail: info@inwis.de
Internet: www.inwis.de

Ansprechpartnerinnen:

Regina Höbel, Dipl.-Ing.
Kyra Nieland, M.Sc.
Tel.: 0234-89034-24 | 0234-89034-352
E-Mail: regina.hoebel@inwis.de | kyra.nieland@inwis.de

© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten

Inhalt

1. Einleitung	7
2. Methodik und Aufbau.....	9
3. Situationsanalyse der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen	11
3.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen	11
3.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	17
3.3. Eckdaten zur Wohnungsbestandsentwicklung	20
4. Analyse der Angebots- und Nachfragesituation in den Wohnungsteilmärkten	24
4.1. Markt für Mietwohnungen (freifinanziert)	24
4.2. Markt für Eigentumswohnungen	29
4.3. Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser	32
4.3.1 Exkurs: Generationenwechsel und daraus resultierende Umzugsketten	36
5. Vertiefung besonderer Teilmärkte.....	38
5.1. Studentisches Wohnen	38
5.2. Soziale Wohnraumversorgung	40
5.2.1 Nachfrageseite: Bestimmung der einkommensschwachen Haushalte	41
5.2.2 Angebotsstruktur und Versorgungslage	43
6. Wohnungsbedarfsprognose	48
6.1. Bevölkerungsprognosen	48
6.2. Haushaltsprognose	54
6.3. Wohnungsbedarfsprognose	57
6.4. Prognose der Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte	62
7. Wohnbaupotenziale	67
7.1. Überblick über die Wohnbaupotenziale.....	67
7.2. Bilanzierung der Wohnbaupotenziale	68
7.2.1 Potenziale innerhalb des Siedlungsbestandes	68
7.2.2 Potenziale außerhalb des Siedlungsbestands.....	70
7.2.3 Zusammenfassung der Wohnbaupotenziale.....	75
7.3. Bedarfsdeckungsprognose.....	75
8. Fazit.....	77
9. Literaturverzeichnis.....	80
10. Anhang zu methodischen Erläuterungen	83
10.1. Wohnungsannoncenauswertung	83
10.2. Bevölkerungsprognose	84
10.3. Wohnungsbedarfsprognose	87
10.3.1 Überblick.....	87
10.3.2 Quantitativer Bedarf.....	89
10.3.3 Qualitativer Bedarf	93
10.4. Bilanzierung der Wohnbaupotenziale	95

Abbildungen

Abbildung 1: Methodische Vorgehensweise	9
Abbildung 2: Aufbau des vorliegenden Berichtes	10
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in Münster	11
Abbildung 4: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung 2012 bis 2021	12
Abbildung 5: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Münster.....	13
Abbildung 6: Entwicklung der Altersstruktur von 2016 zu 2021.....	14
Abbildung 7: Altersspezifische Wanderungen pro Jahr (2016-2021).....	15
Abbildung 8: Altersspezifische Wanderungen im Vergleich (2017-2021).....	16
Abbildung 9: Wanderungsverflechtungen zwischen Münster und der Stadtregion Münster pro Jahr (2017-2021)	17
Abbildung 10: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort)	19
Abbildung 11: Kaufkraftindex pro Haushalt (2021)	19
Abbildung 12: Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- sowie Mehrfamilienhäusern.....	20
Abbildung 13: Gesamtbauintensität in regionalen Vergleich.....	21
Abbildung 14: Bauintensität im Geschosswohnungsbau im Vergleich (Neubau, ohne Wohnheimplätze)	22
Abbildung 15: Mittlere Wiedervermietungsmiete (nettokalt) für Bestandsangebote	25
Abbildung 16: Angebotspreise und Nachfragekennwerte von Mietwohnungen in Neubau und Bestand.....	26
Abbildung 17: Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnflächenklassen	28
Abbildung 18: Der Markt für Mietwohnungen – Experteneinschätzungen	29
Abbildung 19: Angebotspreise und Nachfragekennwerte von ETW in Neubau und Bestand .	30
Abbildung 20: Der Markt für Eigentumswohnungen – Experteneinschätzung	32
Abbildung 21: Eigenheimerschwinglichkeit: Preis-Einkommens-Relation* beim Kauf eines Bestandseigenheims im Jahr 2021	33
Abbildung 22: Angebotspreise und Nachfragekennwerte von EH in Neubau und Bestand	34
Abbildung 23: Der Markt für Eigenheime – Experteneinschätzungen.....	35
Abbildung 24: Generationenwechsel	36
Abbildung 25: Entwicklung der Studierendenzahlen in Münster	38
Abbildung 26: Entwicklung und Prognose der Studierendenzahlen in NRW 2017 bis 2030	39
Abbildung 27: Der Markt für das studentische Wohnen – Experteneinschätzungen	40
Abbildung 28: Einkommensschwache Haushalte in Münster 2021	42
Abbildung 29: Entwicklung und Prognose* der preisgebundenen Wohnungen in Münster	44
Abbildung 30: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte	45
Abbildung 31: Entwicklung der Angebotsmieten in verschiedenen Preisklassen (ohne Neubau)	46
Abbildung 32: Derzeitige Lage am Markt für öffentlich geförderte Wohnungen - Experteneinschätzungen.....	46
Abbildung 33: Bevölkerungsprognosen 2021 bis 2045	49
Abbildung 34: Bevölkerungsprognosen im Vergleich 2021 bis 2045	51
Abbildung 35: Veränderung der Altersgruppen 2021 bis 2045 – Variante 2	52
Abbildung 36: Prognostizierte Entwicklung der Haushaltstypen (ohne Ukraine-Flüchtlinge) ..	55
Abbildung 37: Entwicklung der privaten Haushalte in Münster (inkl. Ukraine-Flüchtlinge)	56
Abbildung 38: Komponenten des quantitativen Wohnungsbedarfes.....	58
Abbildung 39: Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2045.....	59

Abbildung 40: Wohnungsbedarf in den Teilmärkten.....	61
Abbildung 41: Vorausschätzung der Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte.....	63
Abbildung 42: Wohnbaupotenziale innerhalb und außerhalb des Siedlungsbestands	67
Abbildung 43: Wohnbaupotenzialflächen des Baulandprogramms 2022 – 2030	73
Abbildung 44: Übersicht der Wohnbaupotenziale	75
Abbildung 45: Gegenüberstellung von Wohnungsbedarfen und Wohnbaupotenzialen bis 2038	76
Abbildung 46: Relevante Komponenten einer Bevölkerungsprognose	84
Abbildung 47: Komponenten einer Wohnungsbedarfsprognose	88
Abbildung 48: Relevante Komponenten des quantitativen Bedarfs	92
Abbildung 49: Relevante Komponenten des qualitativen Bedarfs	95

Tabellen

Tabelle 1: Berufspendler in Münster.....	18
Tabelle 2: Mietwohnungsangebot nach Baualter.....	26
Tabelle 3: Baualtersklassen der angebotenen Eigentumswohnungen	30
Tabelle 4: Nachfrage differenziert nach Angebotspreis und Wohnungsgröße.....	31
Tabelle 5: Angebot an Eigenheimen nach Bauform	34
Tabelle 6: Angebot an freistehenden Einfamilienhäusern nach Preisklassen	35
Tabelle 7: Amtlich registrierte wohnungssuchende Haushalte	43
Tabelle 8: Überblick der demografischen Komponenten der Bevölkerungsprognosen	85
Tabelle 9: Einbezogene Flächen des Baulandprogramms	99

Abkürzungsverzeichnis

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
BAföG	Bundesausbildungsförderungsgesetz
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BBSR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BMWSB	Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
DHH	Doppelhaushälfte
EH	Eigenheime
EKG	Einkommensgruppe
ETW	Eigentumswohnungen
EZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
FEFH	Freistehendes Einfamilienhaus
FH	Fachhochschule
FNP	Flächennutzungsplan
HH	Haushalte
KdU	Kosten der Unterkunft
Leerstandsreserve	Synonym für Fluktuationsreserve
MFH	Mehrfamilienhaus
MP-HH	Mehrpersonenhaushalte
MW	Mietwohnungen
RH	Reihenhaus
SGB	Sozialgesetzbuch
SoBo	Sozialgerechte Bodennutzung
TFR	Total Fertility Rate (Fertilitätsrate)
WBS	Wohnberechtigungsschein
WE	Wohneinheit
WFNG NRW	Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen
WG	Wohngemeinschaft
Whg	Wohnung
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WWU	Westfälische-Wilhelmsuniversität Münster

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Personenbezeichnungen gleichermaßen für alle Geschlechter gelten.

1. Einleitung

Die Stadt Münster zählt zu den wachsenden Groß- und Universitätsstädten in Nordrhein-Westfalen. Dem starken und kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs folgt eine entsprechend hohe Wohnungsnachfrage, was nicht ohne Folgen für den städtischen Wohnungsmarkt bleibt: Münster zählt zu der Gruppe der Städte mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Ein landesweiter Vergleich zeigt, dass Münster das vierthöchste Mietpreisniveau in NRW aufweist, einen überdurchschnittlichen hohen Anstieg der Mieten verzeichnet und im Jahr 2020 Platz fünf der höchsten Baulandpreise belegt.¹ Damit einher geht ein Nachfragedruck am Wohnungsmarkt, der nicht nur minderverdienenden Haushalten Schwierigkeiten in der Wohnraumversorgung bereitet, sondern auch dem unteren Mittelstand. Eine zentrale Herausforderung der Stadt Münster ist es somit, durch eine vorausschauende Schaffung von Baurecht lenkend Einfluss auf den Wohnungsmarkt zu nehmen, um eine möglichst adäquate Wohnraumversorgung zu gewährleisten und rechtzeitig das Entstehen weiterer Versorgungsengpässe und zunehmender Preissteigerungen einzuschränken.

Dabei steht der Münsteraner Wohnungsmarkt derzeit auch vor zusätzlichen Herausforderungen. Die langjährige Wachstumsphase am Wohnungsmarkt, geprägt durch starke Preissteigerungen, endete mit Beginn des Ukraine-Krieges und seinen Folgen für Wirtschaft und private Haushalte. Bundesweit hat das gegenwärtige makroökonomische Umfeld zu erheblichen Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite des Wohnungsmarktes geführt, die sich zum Teil auch in Münster zeigen.² Erste empirische Befunde zeigen eine bundesweit gedrosselte Nachfrage nach Baufinanzierungen und in der Wohneigentumsbildung sowie eine große Zurückhaltung von Wohnungsunternehmen und Bauträgern in der Umsetzung neuer Wohnbauprojekte. Der Rückgang der Baugenehmigungen für neue Wohnungen hat sich in Deutschland seit Mitte 2022 weiter beschleunigt. Bei gleichzeitig hoher Nachfrage nach Wohnraum in den Großstädten und Wachstumsregionen führt das rückläufige Neubaugeschehen zu einer Angebotsverknappung, was die Preise stützt und eine vermehrte Konkurrenz am Mietwohnungsmarkt zur Folge haben dürfte. Besonders nachteilig ist diese Entwicklung für einkommensschwache Personengruppen. Für sie führt das Auslaufen von Preis- und Belegungsbindungen bei einst öffentlich geförderten Wohnungen zu weiteren Erschwernissen in der Wohnraumversorgung.

Die Stadt Münster hat eine Wohnungsbedarfsprognose und Wohnungsbedarfsdeckungsprognose in Auftrag gegeben, um durch die passgenaue Schaffung von Baurecht lenkend auf den Wohnungsmarkt Einfluss zu nehmen und zu klären, ob die vorhandenen und anvisierten Wohnbauflächenreserven ausreichen werden, den prognostizierten Bedarf zu decken. Der Abgleich der Wohnungsbedarfe und der Wohnbaupotenziale ist auch relevant, da die Stadt Münster derzeit vorbereitende Untersuchungen dahingehend vornimmt, ob für zwei neue Stadtquartiere eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB in Frage kommen kann. Folgende Fragestellungen stehen daher im Fokus des vorliegenden Gutachtens:

- Wie stellt sich derzeit die Ausgangssituation am Münsteraner Wohnungsmarkt dar? Welche Wohnungsangebote fehlen am Markt? Wie ist die Situation in der sozialen Wohnraumversorgung und in anderen Teilmärkten zu bewerten?
- Wie wird sich der Wohnungsbedarf in den unterschiedlichen Teilmärkten zukünftig entwickeln – im Segment der Mehrfamilienhäuser, im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie die Bedarfe für einkommensschwache bzw. von Armut gefährdeten Haushalte?
- Welche Wohnbaupotenziale hat die Stadt Münster? Stehen ausreichend Wohnbauflächenreserven zur Verfügung, nicht nur theoretischer Art, sondern auch tatsächlich mobilisierbar?

¹ Vgl. MHKBD Nordrhein-Westfalen 2022: Entwurf einer „Rechtsverordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 1 BauGB (BaulandmobilisierungsVO NRW).

² Vgl. hierzu auch Kapitel 6.3

- Welches Ergebnis weist die Bedarfsdeckungsprognose auf? Sind ausreichend Wohnbaupotenziale vorhanden, um die prognostizierten Bedarfe zu decken? Ist ggf. die Entwicklung zusätzlicher Flächenreserven notwendig?

2. Methodik und Aufbau

Zur Erstellung der Wohnungsbedarfsprognose und der Wohnungsbedarfsdeckungsprognose für die Stadt Münster wurde auf einen Multimethodenmix zurückgegriffen. So sind in die Analysen und Berechnungen verschiedene Informationsquellen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben. Hierzu zählen unter anderem Daten der Stadt Münster, Daten des Statistischen Landesamtes (IT.NRW) sowie der NRW.BANK. Eingeflossen sind auch eine Wohnungsannoncenauswertung mittels des Onlineportals ImmobilienScout24, Wohnungsmarktberichte (z.B. Grundstücksmarktbericht, Berichte der NRW.BANK), Konzepte und Vorlagen der Stadt Münster wie das Baulandprogramm, das Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2014 und weitergehende Literaturquellen.

Für die Erstellung des Gutachtens wurde ein kooperatives Verfahren gewählt, bei dem Zwischenergebnisse unter Einbeziehung der zentralen Akteure aus der städtischen Verwaltung intensiv diskutiert wurden. Des Weiteren wurden Expertengespräche mit Marktkennern aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Münster geführt, in denen ihre Praxiserfahrungen und Marktkenntnisse erfragt und reflektiert wurden. Einbezogen wurden Wohnungsunternehmen mit Beständen in Münster, Baufinanzierungsinstitute und Kenner des studentischen Wohnungsmarktes. Darüber hinaus sind Erfahrungswerte der Stadtverwaltung Münster eingeflossen, insbesondere bei der Bilanzierung der Wohnbaupotenziale.

Abbildung 1: Methodische Vorgehensweise



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

Das vorliegende Gutachten setzt sich aus drei Modulen zusammen, die in kleinere Bausteine untergliedert sind. Die Module umfassen:

- Eine **Analyse** der Ausgangssituation am Wohnungsmarkt der Stadt Münster. Hier wird ein Überblick über die den Markt beeinflussenden Entwicklungstrends geboten. Dazu werden die verschiedenen Teilmärkte analysiert und die Angebotsdefizite am Wohnungsmarkt benannt.
- Die **Prognose** der Wohnungsbedarfe bis zum Jahr 2045. Sie untergliedert sich in drei zentrale Schritte und befasst sich mit der Darstellung der zukünftigen Nachfrageentwicklung in Münster und der Entwicklung zukünftiger Wohnraumbedarfe.
- Die **Wohnbaupotenziale** und die **Bedarfsdeckungsprognose**. Hier werden die Wohnbaupotenziale zunächst zusammengestellt und anschließend den Wohnungsbedarfen der Prognose gegenübergestellt, um der Frage nachzugehen, ob die vorhandenen Wohnbaupotenziale ausreichen, um die Bedarfe zu decken.

Abbildung 2: Aufbau des vorliegenden Berichtes

MODUL 1: SITUATIONSANALYSE	Überblick Trends + Angebotsdefizite/-überhänge – Erstellung eines Wohnungsmarktprofils – Analyse Nachfragefaktoren & Wohnungsangebot – Soziale Wohnraumversorgung
MODUL 2: PROGNOSE DES WOHNUNGSBEDARFS	Berechnung der zukünftigen Nachfrageentwicklung und Wohnungsbedarfe – Bevölkerungs- und Haushaltsprognose – Wohnungsbedarfsprognose und Teilmarktprognose
MODUL 3: PROGNOSE DER BEDARFSDECKUNG	Ermittlung der Wohnbaupotenziale und Bewertung der Bedarfsdeckung – Bilanzierung der Wohnbaupotenziale innerhalb und außerhalb des Siedlungsbestands – Bedarfsdeckungsprognose

Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

Untergliedert man die einzelnen Module in Bausteine, so ergibt sich folgender Berichtsaufbau:

- In Kapitel 3 wird zunächst der Wohnstandort Münster anhand der soziodemografischen und -ökonomischen Rahmenbedingungen sowie der Entwicklung des Wohnungsbestandes genauer betrachtet.
- Das Kapitel 4 beleuchtet die Angebots- und Nachfragesituation in den drei zentralen Teilmärkten.
- In Kapitel 5 werden das studentische Wohnen und die Versorgungssituation der einkommensschwachen bzw. von Armut gefährdeten Haushalte tiefergehend analysiert.
- Kapitel 6 befasst sich mit der Prognose des Wohnungsbedarfs, dazu zählen die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ebenso wie die Bedarfe in den einzelnen Teilmärkten bis zum Jahr 2045. Zudem wird der Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen für die einkommensschwachen bzw. von Armut gefährdeten Haushalte prognostiziert.
- In Kapitel 7 werden die Wohnbaupotenziale in der Stadt Münster identifiziert und hinsichtlich der darauf zu errichtenden Wohnungen bilanziert. Das Kapitel enthält zudem die Bedarfsdeckungsprognose im Sinne einer Gegenüberstellung der Bedarfe mit den Wohnbaupotenzialen.
- In dem abschließenden Kapitel 8 werden die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens in einem Fazit zusammengetragen.

Darüber hinaus sind im Anhang tiefergehende methodische Erläuterungen zu den einzelnen Bausteinen vorhanden, welche insbesondere die Wohnungsannoncenauswertung, die Methodik und die Annahmen der Prognosen sowie die Bilanzierung der Wohnbaupotenziale genauer erläutern.

3. Situationsanalyse der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen

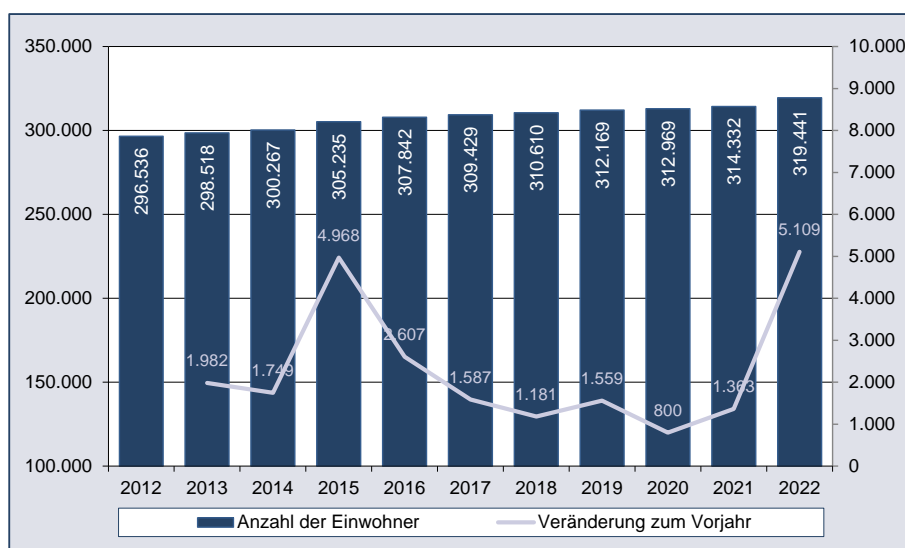
Im Folgenden wird die Entwicklung der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes der Stadt Münster dargestellt und bewertet. Dazu werden wesentliche Kernindikatoren analysiert.

Während zum Zeitpunkt der Berichtslegung im März 2023 bereits kommunale Daten zum Einwohnerstand am 31.12.2022 vorlagen, sind zuverlässige Daten zu allen anderen Datenbereichen wie der Sozioökonomie und der Wohnungsbestandsentwicklung noch nicht verfügbar, da sie erst aufbereitet, abgeglichen und auf Plausibilität überprüft werden müssen. Das gilt auch für Bewegungsdaten zu den Zu- und Fortzügen der Bevölkerung.

3.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Münster ist nicht nur Oberzentrum für die Region, sondern zugleich ein wichtiges Arbeitsmarktzentrum und Universitätsstandort, was sich auch im Bevölkerungszuwachs der Stadt widerspiegelt. Die wohnberechtigte Bevölkerung der Stadt Münster ist in den letzten Jahren auf 319.441 Ende des Jahres 2022 gestiegen. Dabei zeigt die Betrachtung der letzten Dekade einen kontinuierlichen Zuwachs der Einwohnerzahl. Insbesondere zwischen den Jahren 2015 und 2016 lässt sich ein starker Anstieg der Bevölkerung im Zuge der internationalen Fluchtmigration konstatieren. Auch im Jahr 2022 zeigt sich ein überproportionaler Zuwachs, der zum Großteil auf den Zuzug ukrainischer Flüchtlinge zurückzuführen ist.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in Münster



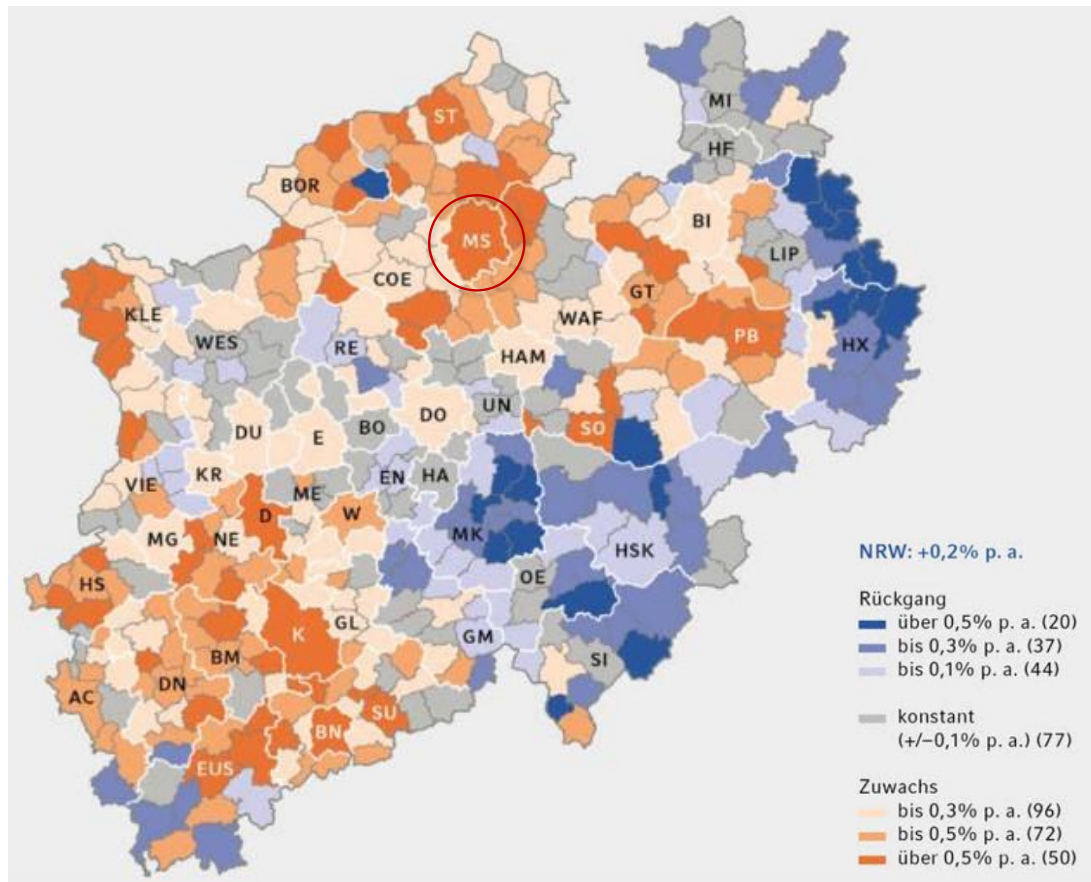
Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Münster, eigene Darstellung

Der Regionalvergleich zeigt, dass Münster im Zeitraum von 2012 bis 2021³ überproportional an Einwohnern gewonnen hat und sich damit deutlich vom Großteil anderer Städte in Nordrhein-Westfalen abhebt. Die jährliche demografische Entwicklung der Stadt zeigt sich positiver als im Landestrend und übertrifft auch die Dynamik anderer Großstädte. Seit 2012 hat die Einwohnerzahl in Münster um sechs Prozent zugenommen, damit liegt Münster auf einem ähnlichen Niveau wie die Stadt Bonn und noch oberhalb der Entwicklung anderer Großstädte wie Düsseldorf (+4%) und Köln (+5%). Insgesamt zählt

³ Der Regionalvergleich beruht stets auf Daten des Statistischen Landesamtes IT.NRW. Sie werden in der Regel zur Jahresmitte für Daten des zurückliegenden Jahres veröffentlicht.

Münster zu den starken Wachstumszentren des Landes, zusammen mit den genannten Städten Bonn, Köln und Düsseldorf.

Abbildung 4: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung 2012 bis 2021



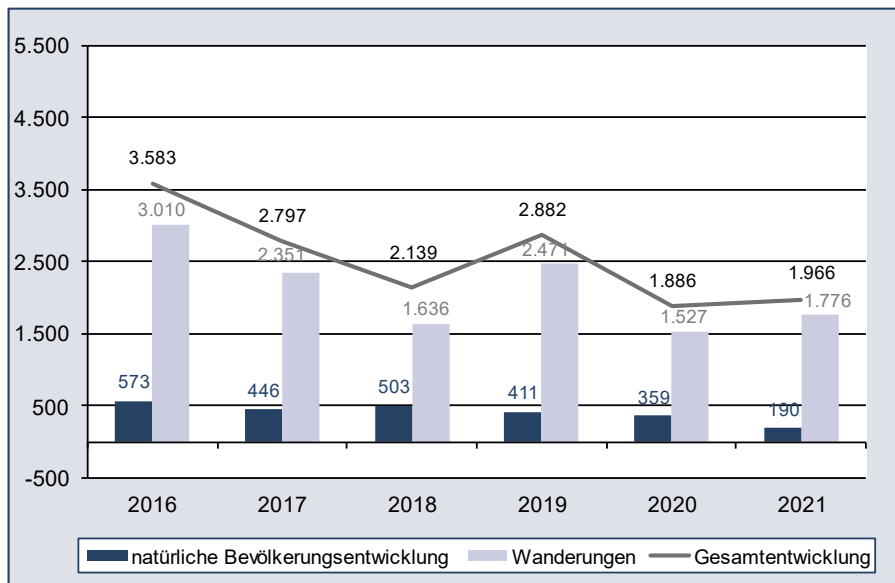
Quelle: NRW.BANK 2022: Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022

Die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt gilt bei der Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes als wichtige Determinante. Hierzu zählen neben der Veränderung der absoluten Bevölkerungszahl auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung einer Stadt ergibt sich aus dem Saldo der Geburten und Sterbefälle. Der bundesweite Trend zeigt hier bereits seit gut 50 Jahren einen Überschuss der Sterbefälle, der sich in einem Geburtendefizit und einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung widerspiegelt. Die Stadt Münster weicht von diesem Trend ab und zeigt eine positive Entwicklung. D.h. in Münster gibt es jährlich mehr Geburten als Sterbefälle, wodurch die Stadt – auch ohne Zuwanderung – wächst. Dabei unterliegt die natürliche Bevölkerungsentwicklung im betrachteten Zeitraum geringfügigen Schwankungen. Der vergleichsweise niedrige Zuwachs von 190 Personen im Jahr 2021 ist auf eine verminderte Zahl der Geburten aufgrund der Covid-19-Pandemie zurückzuführen (u.a. durch den Aufschub des Kinderwunschs).

Die Wanderungsgewinne der Stadt Münster zeigen hingegen deutlichere Schwankungen in den vergangenen Jahren auf, die unterschiedliche Ursachen haben. Im Jahr 2015 erreicht die Wanderungsbilanz – aufgrund der erhöhten Zuwanderungen von Flüchtlingen – einen ersten Höhepunkt. In dem folgenden Jahr 2016 sind die Wanderungen u.a. durch Zuweisungen von Flüchtlingen immer noch auf einem erhöhten Niveau. Auch in den nächsten Jahren zeigen sich weiterhin Wanderungsgewinne. In 2020 lässt sich der vergleichsweise geringe Wanderungssaldo durch die Einschränkungen der Coronapandemie erklären, wodurch bspw. ein Teil des Zuzugs von (ausländischen) Studierenden ausgeblieben ist. Im Jahr 2022 ist ein weiterer Höhepunkt infolge der Zuwanderung von Ukraine-Flüchtlingen erreicht worden. Insgesamt hat die Stadt in den letzten Jahren dauerhaft an Einwohner gewonnen. Die gesamte

Bevölkerungsentwicklung liegt durchgehend auf einem positiven Niveau und entwickelt sich parallel zu der Entwicklung der Wanderungsbilanz.

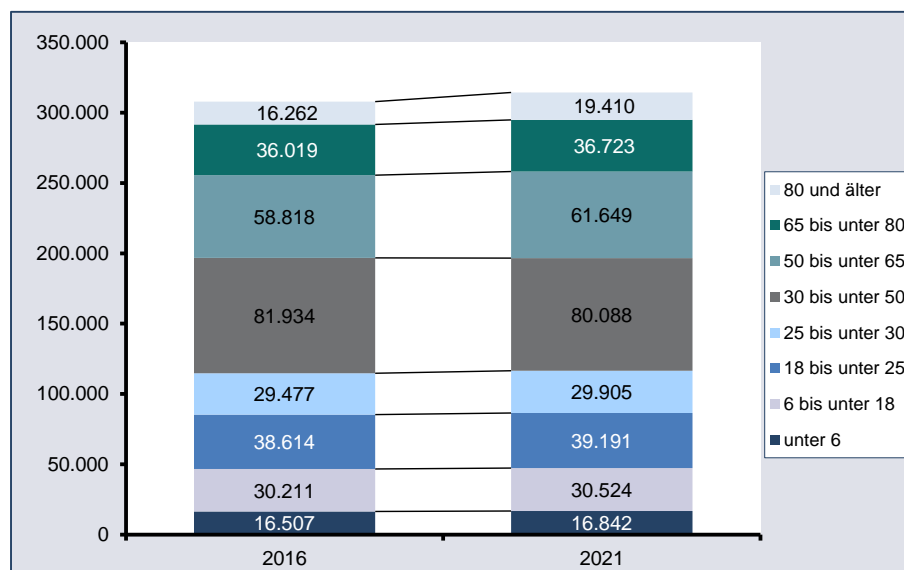
Abbildung 5: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Münster



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Stadt Münster, eigene Darstellung, Hinweis: Registerbereinigungen und Statusveränderungen führen zur Abweichung zwischen der Summe der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungen gegenüber den Veränderungen im Bevölkerungsstand (s. Abbildung 3); die Bewegungsdaten für 2022 lagen zum Zeitpunkt der Berichtslegung noch nicht vor

Neben der absoluten Bevölkerungsentwicklung können in Münster auch altersstrukturelle Veränderungen beobachtet werden. Durch die Zunahme der absoluten Bevölkerungszahl von 2016 bis 2021, haben sich auch die meisten Altersgruppen in Münster vergrößert. Eine Ausnahme bildet die Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen, die insbesondere Haushalte in der Konsolidierung umfasst. Absolut verkleinert sich diese Gruppe von 81.934 Personen auf 80.088 Personen, was einem Rückgang um 2,3 Prozent entspricht. Dieser Rückgang hängt stark mit den Wanderungsbewegungen der Stadt zusammen, auf die im Folgenden genauer eingegangen wird.

Dem Bundestrend entsprechend hat die Altersgruppe der Personen 50+ auch in Münster zugenommen. Insbesondere bei den 50- bis unter 65-Jährigen und den Senioren über 80 Jahren gab es einen erhöhten Zuwachs. Die hochaltrigen Personen über 80 Jahre machen in Münster jedoch mit sechs Prozent nur einen geringen Anteil an der gesamten Bevölkerung aus.

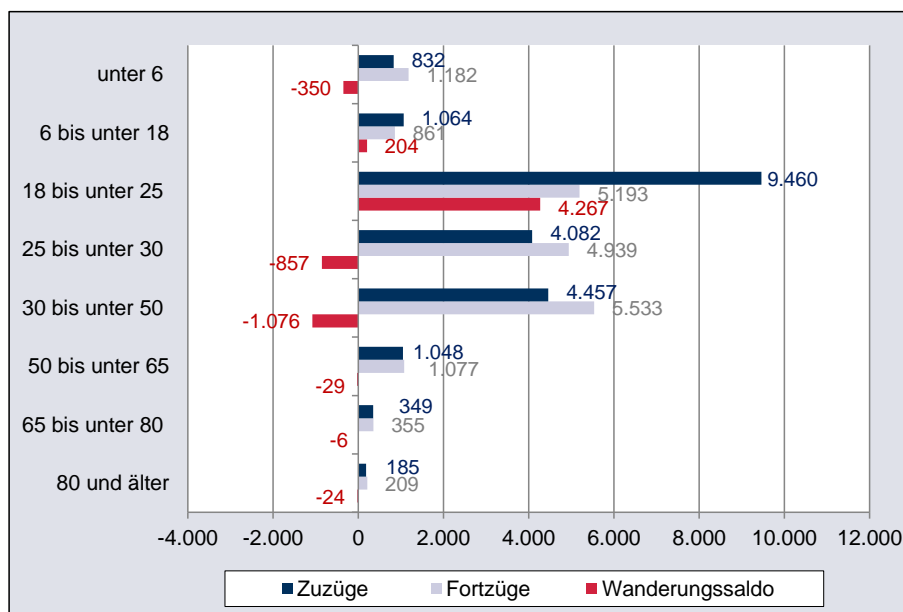
Abbildung 6: Entwicklung der Altersstruktur von 2016 zu 2021


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Stadt Münster, eigene Darstellung

Wanderungsverflechtungen sind neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung eine der entscheidenden Determinanten der Bevölkerungsentwicklung. Die Differenzierung der Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen zeigt die Bedeutung Münsters als Universitätsstadt. Die stärksten Wanderungsgewinne verzeichnet Münster in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen, die zu Ausbildungs- und Studienzwecken in die Stadt ziehen. Im Betrachtungszeitraum von 2017 bis 2021 beträgt der jährliche Überschuss in dieser Altersgruppe rd. 4.200 Personen.⁴ In der Bevölkerungsgruppe 25- bis unter 30-Jähriger überwiegt hingegen der Fortzug. Das ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass ein Teil der Studierenden nach ihrem Abschluss wieder wegziehen, bspw. zum Berufseinstieg in einer anderen Stadt. Vergleicht man jedoch den Umfang der Wanderungsgewinne in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen mit dem Wanderungsdefizit der 25 bis unter 30-Jährigen, kann abgeleitet werden, dass ein Teil der Studierenden auch nach Abschluss in Münster bleibt. Bei den Familien mit jüngeren Kindern, also den Bevölkerungsgruppen der 30- bis unter 50-Jährigen sowie den Kindern unter sechs Jahren, zeigen sich für Münster hingegen Wanderungsverluste.

Die Altersgruppe der über 50-Jährigen ist sehr heterogen hinsichtlich ihrer Lebensstile und Wohnvorstellungen. Die Gruppe der 50- bis 65-Jährigen, auch als Best-Ager bezeichnet, umfasst häufig Haushalte mit einer relativ hohen Kaufkraft, die auf dem Wohnungsmarkt qualitativ hochwertigen Wohnraum suchen, wenn sie ihre Wohnsituation verändern wollen. Münster verzeichnet in dieser Altersgruppe ein leicht negativer Wanderungssaldo. Die Altersgruppe der über 65-Jährigen, die „jungen Alten“, zeichnen sich zunehmend dadurch aus, dass sie sich zu Beginn des Rentenalters ggf. noch einmal neu orientieren und ihre Wohnsituation im Hinblick auf die eingetretene dritte Lebensphase neu überdenken. Sowohl bei den Best-Agern als auch bei den „jungen Alten“ sind häufig wohnwertorientierte Gründe für das Wanderungsverhalten von großer Bedeutung. Für die Altersgruppe 80+ rückt der Wechsel in eine altengerechte Wohnform am stärksten ins Blickfeld, sei es die barrierefreie Wohnung oder das betreute Wohnen. In allen drei Teilgruppen ist der Wanderungssaldo nahezu ausgeglichen.

⁴ Datenbasis: Stadt Münster

Abbildung 7: Altersspezifische Wanderungen pro Jahr (2016-2021)


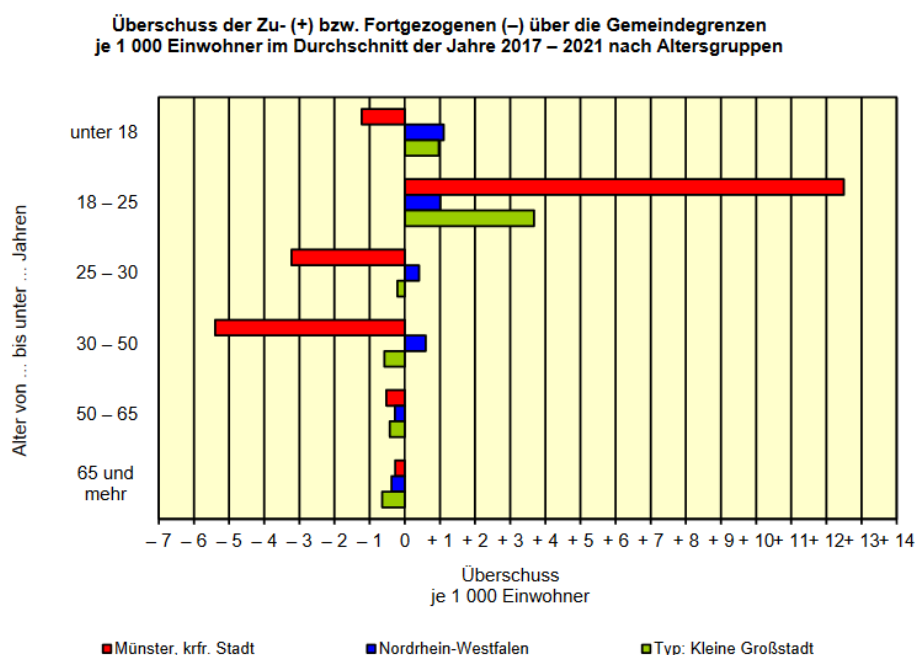
Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Stadt Münster, eigene Darstellung

Im regionalen Vergleich zeigen sich die Besonderheiten des Wanderungsmusters der Stadt Münster. Im Unterschied zu anderen kleinen Großstädten⁵ vergleichbarer Größe ist der Zuzug der 18- bis unter 25-Jährigen deutlich überdurchschnittlich, bedingt durch das Hochschulangebot und die Rolle Münsters als „Schwarmstadt“.⁶ Bei den Berufseinsteigern und -aufsteigern in der Altersgruppe 25 bis 30 Jahre ist die Wanderungsbilanz – bedingt durch den Wegzug der Hochschulabsolventen – im Vergleich zu anderen kleinen Großstädten deutlich negativ, während die Wanderungsbilanz der anderen kleinen Großstädte in dieser Altersgruppe ausgeglichen bis geringfügig negativ ist.

Bei den Familienhaushalten zeigt sich eine andere Besonderheit im Münsteraner Wanderungsprofil. Während andere kleine Großstädte in Nordrhein-Westfalen bei den Kindern und Jugendlichen einen Überschuss an Zuzügen verzeichnen, überwiegen in Münster die Fortzüge. Deutlicher ist die negative Bilanz bei der Gruppe der 30- bis unter 50-Jährigen ausgeprägt. Beides kennzeichnet den Wanderungsverlust bei Familienhaushalten. Als ein Grund hierfür können die angespannte Wohnungsmarktsituation mit sehr hohen Miet- und Kaufpreisen, ein geringes Angebot an Bauplätzen für Eigenheime und fehlende (bezahlbare) Alternativen im Geschosswohnungsbau genannt werden. Generell wünschen sich Personen dieser Lebensphase häufig größere Immobilien. Die zentralen Kriterien bei der Wahl sind vorzugsweise die Bezahlbarkeit und eine kinderfreundliche Umgebung. Die starken Fortzüge dieser Altersgruppen geben somit Hinweise auf wohnwertorientierte Abwanderungen.

⁵ Zu dem Typ „Kleine Großstädte“ zählen Städte mit 100.000 bis 500.000 Einwohner; neben Münster zählen dazu in NRW bspw. die Städte Aachen, Bielefeld, Bochum, Bottrop, Hamm, Oberhausen, Paderborn und Wuppertal

⁶ Vgl. GdW (Hrsg.) 2015: Schwarmstädte in Deutschland. Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster

Abbildung 8: Altersspezifische Wanderungen im Vergleich (2017-2021)


Quelle: IT.NRW 2022: Kommunalprofil Münster, Hinweis: Typ: Kleine Großstadt umfasst Städte mit 100.000 bis 500.000 Einwohnern

Die Wanderungsverflechtungen der Großstadt Münster mit der Stadtregion zeigen den sich auch in den vergangenen fünf Jahren fortsetzenden Trend der Suburbanisierung. Im Saldo verlor Münster jährlich rd. 790 Personen an die Kommunen der Stadtregion.

Zwar überwiegt bei jungen Erwachsenen der Zuzug aus der Stadtregion in die Großstadt, um etwa möglichst nah an der Hochschule zu wohnen. In den übrigen Altersgruppen überwiegen jedoch die Abwanderungen in das Umland. Besonders groß ist der Wanderungsverlust in der Gruppe der 30- bis 50-Jährigen, die traditionell die Familienhaushalte umfasst. Laut lokalen Marktexperten ist die Abwanderung auf das in Münster unzureichende Angebot an Eigenheimen zurückzuführen, das sich im Umland wesentlich größer und zugleich preisgünstiger darstellt. Nicht wenige dieser Haushalte wären bei einem entsprechenden Angebot auch in Münster geblieben. Umfragen der Stadt Münster zu den Wanderungsgründen aus den Jahren 2000 und 2011 bestätigen die Expertenaussagen und zeigen, dass die dort benannten Wanderungsgründe schon in früheren Zeiten eine hohe Relevanz hatten.

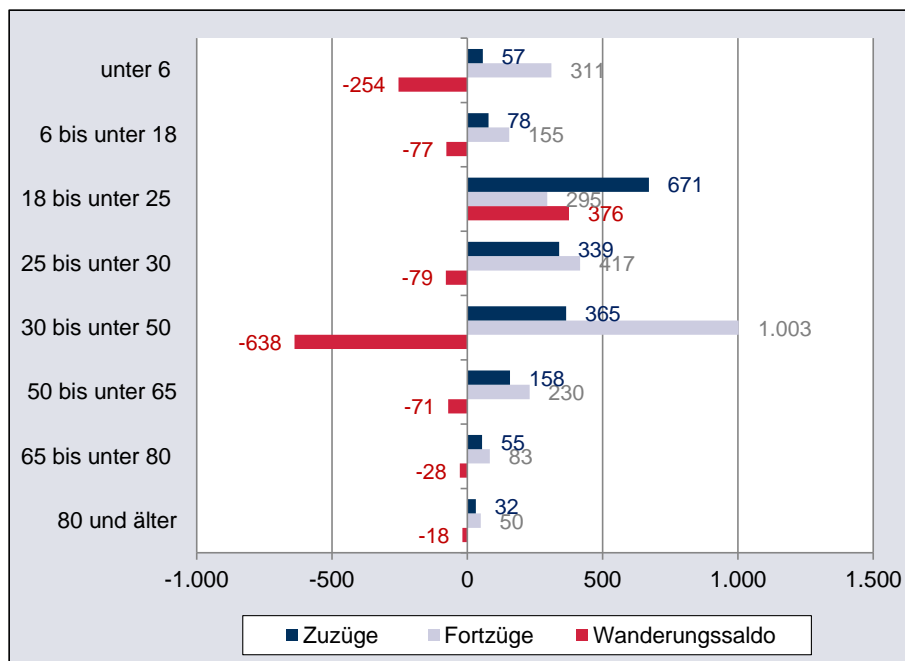
Die Umfragen haben sich auf die Nahwanderungen konzentriert, da diese in hohem Maß wohnungsmarktorientiert erfolgen. In der Wanderungsumfrage 2000 wurden Haushalte befragt, die in den Verflechtungsbereich von 19 umliegenden Kommunen gezogen sind. 45 Prozent wären lieber in Münster geblieben. Hauptmotiv für den Fortzug war bei 70 Prozent der Befragten, kein passendes Angebot für die Wohneigentumsbildung gefunden zu haben. Eine weitere Wanderungsumfrage aus dem Jahr 2011 zeigte ähnliche Ergebnisse. Befragt wurden alle Haushalte, die zwischen 2007 und 2010 in eine der elf Kommunen der Stadtregion Münster⁷ gezogen sind.⁸ In der Umfrage haben 42 Prozent der Befragten angegeben, dass sie sowohl in als auch außerhalb von Münster nach Wohnraum gesucht haben. Weitere 14 Prozent gaben an, gezielt in Münster gesucht, aber nichts gefunden zu haben (ohne Nennung von Gründen). Sie haben ihren Bleibewunsch aktiv verfolgt, sind jedoch mangels eines passenden Wohnungsangebotes erfolglos geblieben.

⁷ Zur Stadtregion gehören neben Münster die elf Kommunen Altenberge, Ascheberg, Drensteinfurt, Everswinkel, Greven, Havixbeck, Nottuln, Ostbevern, Senden, Sendenhorst und Telgte

⁸ Vgl. Stadt Münster 2012: Zentrale Ergebnisse der Fortzugsumfrage 2011 (Fortzug aus Münster in die Stadtregion). V/0718/2012

Hauptmotive aller Fortzügler war der Eigentumserwerb. 61 Prozent aller Fortzügler sind in ein Eigenheim innerhalb der Stadtregion gezogen. Aus der Umfrage, den aktuellen Wanderungsbewegungen und den Einschätzungen lokaler Marktakteure kann abgeleitet werden, dass ein Teil der Nahwanderungen ins Umland – bei einem entsprechenden Wohnungsangebot – gehalten werden könnte. Dadurch ergeben sich Hinweise auf Wachstumsrestriktionen der Stadt Münster: Ein Teil der vorzugsweise familienorientierten Haushalte kann aufgrund des fehlenden Wohnungsangebots für diese Zielgruppe nicht an die Stadt gebunden werden.

Abbildung 9: Wanderungsverflechtungen zwischen Münster und der Stadtregion Münster pro Jahr (2017-2021)



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Stadt Münster, eigene Darstellung

3.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung einer Stadt hat maßgeblichen Einfluss auf die Attraktivität eines Wohnstandortes und fließt daher in die Analyse mit ein. Die Zahl der Pendler, der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und auch die Kaufkraft lassen Rückschlüsse auf die Nachfrageseite des Wohnungsmarktes zu.

Die Bedeutung Münsters als Arbeitsort für das Umfeld zeigt sich insbesondere in den Pendlerzahlen. Insgesamt standen 2021 rd. 45.300 Auspendlern rd. 109.000 Einpendlern gegenüber, das entspricht einem Saldo von rd. 63.700 Personen. Dabei ist die Pendlerzahl in den letzten zehn Jahren stetig angestiegen. Die Einpendlerquote zeigt den Anteil der Einpendler an den Erwerbstätigen am Arbeitsort Münster in Prozent, d.h. rd. 47 Prozent der in Münster Beschäftigten pendeln täglich zur Arbeit in die Stadt. Hierbei ist wichtig zu beachten, dass Wanderungsbewegungen in einem engen Zusammenhang mit den Pendlerbewegungen stehen und diese im Umfeld von Kernstädten in der Regel in umgekehrter Richtung zu den Wanderungsbewegungen verlaufen. Besonders viele Einpendler stammen aus den angrenzenden Kreisen Steinfurt, Coesfeld und Warendorf.

Tabelle 1: Berufspendler in Münster

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Berufseinpender	91.014	92.818	94.729	96.724	99.491	101.534	103.067	105.270	104.853	108.998
Einpenderquote	44,5 %	44,4 %	44,3 %	44,6 %	44,8 %	44,9 %	44,7 %	45,0 %	46,1 %	46,6 %
Pendlersaldo	53.194	54.303	55.285	56.594	57.652	58.334	58.175	60.348	60.927	63.661

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, eigene Darstellung; Einpendlerquote = Zahl der Berufseinpender im Verhältnis zur Anzahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort

Der Zunahme der Einpendler liegt die positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Münster zugrunde. In den vergangenen zehn Jahren ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Münster um rd. 33.640 Personen gewachsen und lag zuletzt in 2021 bei 183.461 Beschäftigten. Dies entspricht einer Zunahme von 22,5 Prozent gegenüber dem Jahr 2012 (landesweite Entwicklung im gleichen Zeitraum rd. 16%). Damit hat Münster seine Bedeutung als überregionaler Arbeitsplatzstandort stark ausgebaut. Ein Großteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeitet in Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen, im Gesundheitssektor sowie weiteren Dienstleistungsbetrieben, etwa aus der Finanz- und Versicherungsbranche.

Der Kaufkraftindex pro Haushalt liegt in Münster bei 91,4 (Stand 2021), also unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts.⁹ Gut verdienende Münsteraner Haushalte scheint es eher in das Umland zu ziehen. Landesweit ist dort und in den Kommunen der Rheinschiene die höchste Kaufkraft zu konstatieren. Beim Kaufkraftindex pro Einwohner erreicht Münster hingegen einen Wert von 101,2, der leicht oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts liegt. Durch die in Teilen geringe Kaufkraft der Münsteraner Haushalte entsteht eine dementsprechende Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum.

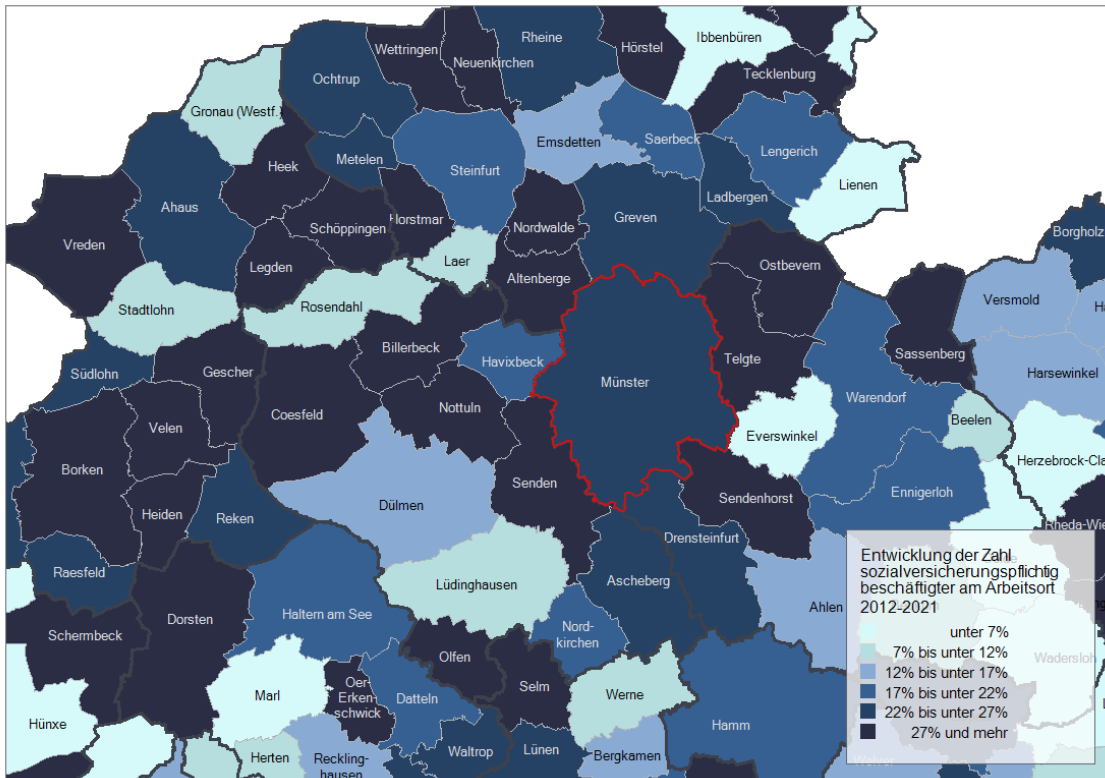
Zudem hat sich die Spreizung der Einkommensverteilung in den vergangenen Jahren weiter fortgesetzt.¹⁰ Das bedeutet, die höheren Einkommen steigen stärker als die Einkommen unterhalb des Durchschnitts. Das erhöht den Konkurrenzdruck um Wohnraum besonders für untere und mittlere Einkommensgruppen. Die derzeitigen Rahmenbedingungen wie die starke Inflation verstärken die Problematik und schwächen besonders von Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen die Wohnkaufkraft.¹¹ Die steigenden Zinsen und Energiepreise beeinträchtigen zudem die wirtschaftliche Situation von Mieter- und Eigentümerhaushalten.

⁹ Der niedrigere Kaufkraftindex pro Haushalt erklärt sich durch die zahlreichen kleinen Haushalte und Studierende in der Großstadt, während sich die kaufkraftstärkeren (Familien-)Haushalte, u. a. zum Zweck der Eigentumsbildung, in das Münsteraner Umland orientieren.

¹⁰ Vgl. NRW.BANK 2022: Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022, S.29

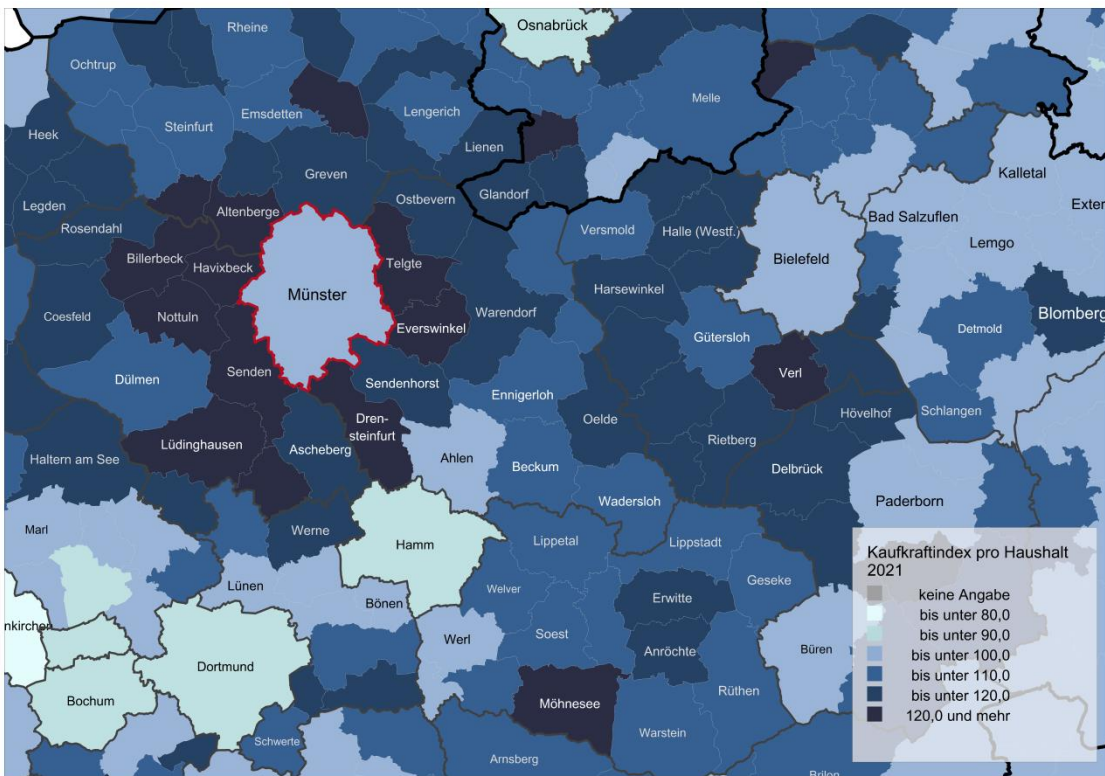
¹¹ Vgl. NRW.BANK 2022: Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022, S.15

Abbildung 10: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort)



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Abbildung 11: Kaufkraftindex pro Haushalt (2021)



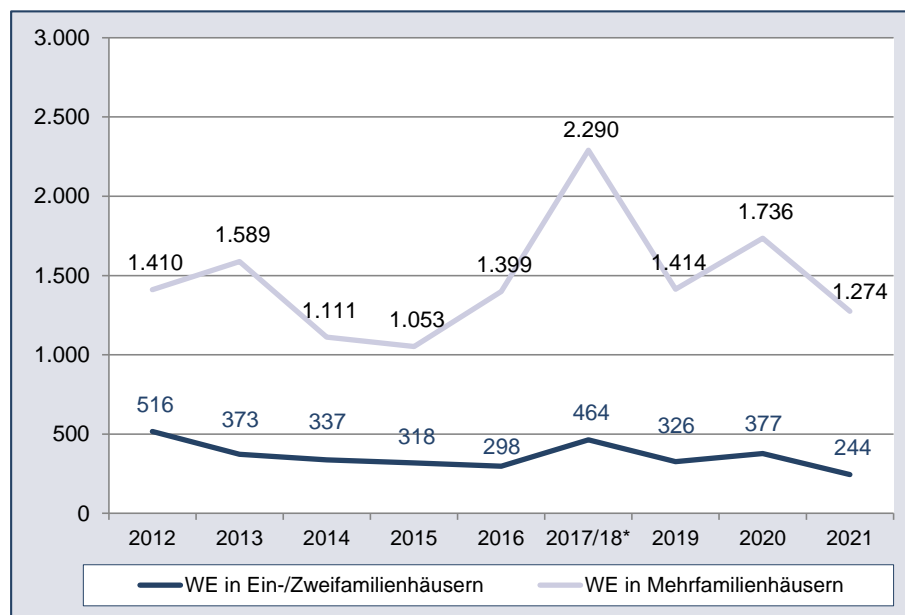
Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: GfK, eigene Darstellung

3.3. Eckdaten zur Wohnungsbestandsentwicklung

Der Wohnungsbestand der Stadt Münster ist seit Jahren wachsend, im Jahr 2021 umfasste er rd. 170.580 Wohnungen.¹² Der Großteil der Wohnungen befindet sich in Mehrfamilienhäusern (rd. 65% zzgl. 5% in Wohnheimen). In den letzten zehn Jahren wurden durchschnittlich 1.653 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, darunter 1.328 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment und 325 in individueller Bauweise. Die Fertigstellungszahlen im Segment der Mehrfamilienhäuser haben über die Jahre an Bedeutung gewonnen, der Schwerpunkt liegt deutlich in diesem Segment.

In dem Handlungskonzept Wohnen der Stadt Münster ist als Ziel definiert, ab 2013 jährlich mindestens 1.500 neue Wohnungen in Münster zu errichten. In 2015 wurde dieses Ziel auf eine Anzahl von 2.000 neuen Wohnungen pro Jahr angehoben. In 2020 konnte es mit rd. 2.100 Fertigstellung sogar übertroffen werden. Die seit Herbst 2022 u.a. durch starke Zins- und Baupreissteigerungen bundesweit zurückhaltende Bautätigkeit wird sich vermutlich auch auf Münster auswirken. Für 2023 und 2024 gehen Wirtschaftsverbände davon aus, dass ein Drittel der ursprünglich geplanten Neubaufertigstellungen nicht realisierbar ist.¹³

Abbildung 12: Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- sowie Mehrfamilienhäusern



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Stadt Münster, eigene Darstellung

*Die Bautätigkeit für die Jahre 2017 und 2018 kann nur zusammengefasst ausgewertet werden.

Zur Einordnung der Baufertigungszahlen kann die Bauintensität herangezogen werden. Die Bauintensität gibt eine Aussage darüber, wie viele neue Wohnungen in einem Betrachtungszeitraum (hier: zwischen 2019 und 2021) bezogen auf 10.000 Einwohner fertiggestellt wurden. Im Vergleich zeigt sich landesweit die höchste Gesamtintensität – wie auch in den Jahren zuvor – in den wirtschaftlich und demografisch besonders dynamischen Regionen wie dem Münsterland und dem westlichen Ostwestfalen. Verglichen mit dem Landesdurchschnitt ist die Gesamtbauintensität in Münster überdurchschnittlich hoch.

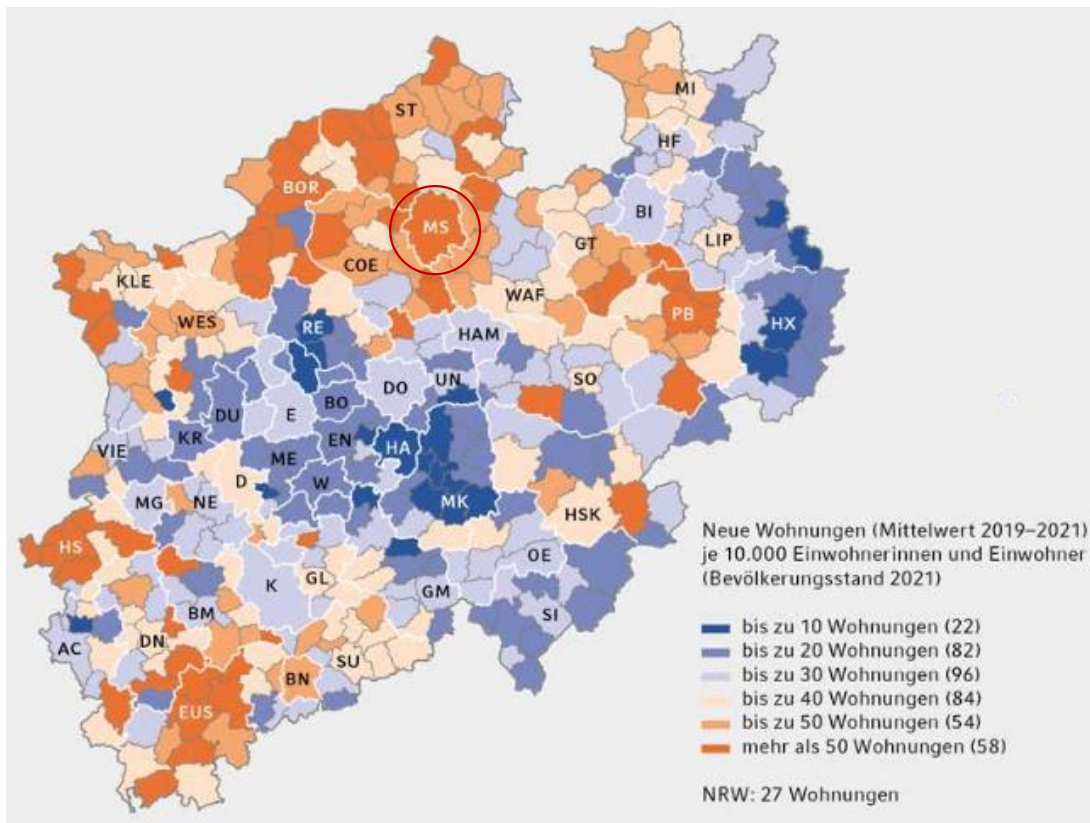
In Münster zeigt sich eine deutlich erhöhte Bauintensität im Segment der Mehrfamilienhäuser. Landesweit verzeichnet das Münsterland zusammen mit der Region Gütersloh und Paderborn sowie Düsseldorf die höchste Bauintensität im Geschosswohnungsbau. In diesen stark wachsenden Regionen gewinnt

¹² Verminderung des Wohnungsbestands um 215 WE auf 170.578 WE infolge lückenhafter Fortschreibung, s. weitergehende Erläuterungen im methodischen Anhang 10.3

¹³ Vgl. GdW 2023: Pressekonferenz des GdW am 18. Januar 2023. Bezahlbares Bauen und Wohnen in der Krise

der Geschosswohnungsbau zunehmend an Bedeutung. Für die Stadt Münster zeigt sich das in deutlich überdurchschnittlichen Fertigstellungszahlen, die auch bei Nichtbetrachtung der Neubautätigkeiten im Bereich der Studierendenwohnheime hoch sind. Die Bautätigkeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ist hingegen auf einem niedrigen Niveau. Das knappe Angebot und ein höheres Kaufpreisniveau haben potenzielle Eigenheimerwerber veranlasst, ins Münsteraner Umland auszuweichen. Das haben sich Gemeinden im direkten Umland zunutze gemacht und größere Baugebiete ausgewiesen – so ist die Bauintensität in diesem Teilmarkt bspw. in Everswinkel, Telgte, Havixbeck und Altenberge stark ausgeprägt.¹⁴ Die hohe Gesamtbauintensität, bedingt durch einen stark ausgeprägten Wohnungsneubau im Mehrfamilienhaussegment, ist als positives Resultat der städtischen Anstrengungen zu werten, dem Nachfragedruck am Wohnungsmarkt zu begegnen.

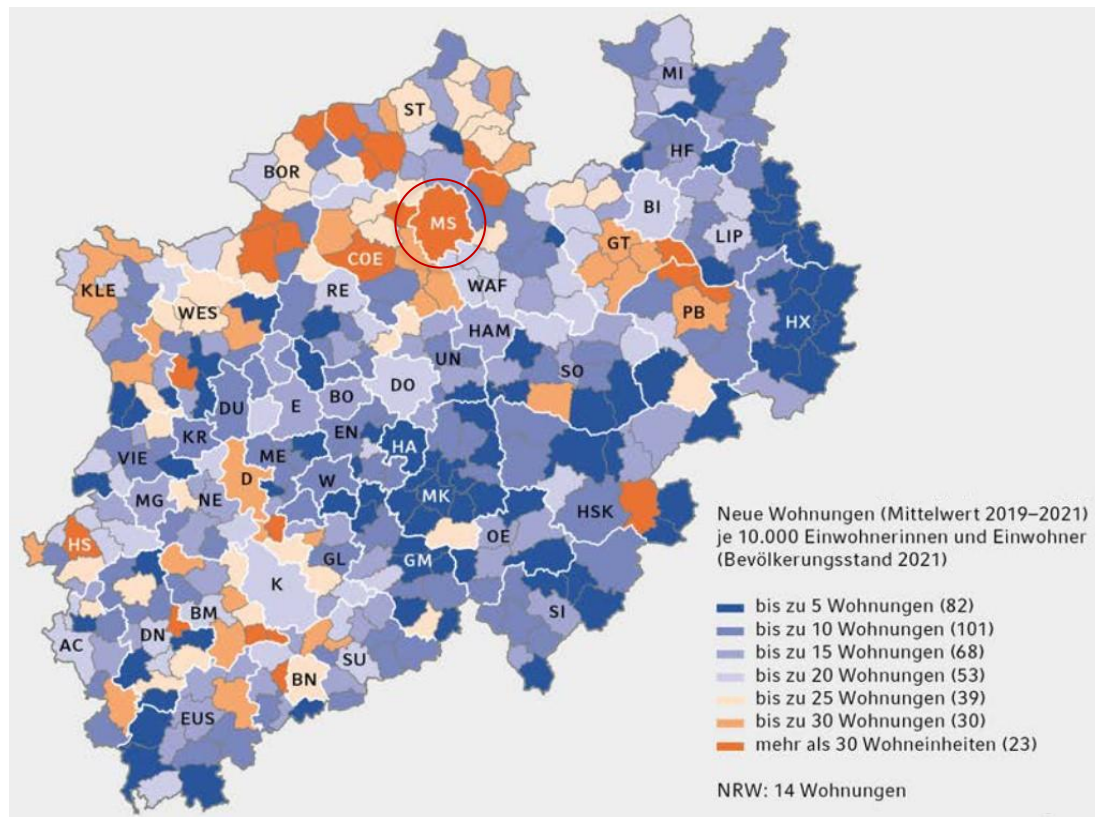
Abbildung 13: Gesamtbauintensität in regionalen Vergleich



Quelle: NRW.BANK 2022: Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022

¹⁴ Vgl. NRW.BANK 2022: Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022, S. 83

Abbildung 14: Bauintensität im Geschosswohnungsbau im Vergleich (Neubau, ohne Wohnheimplätze)



Quelle: NRW.BANK 2022: Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022

Schlussfolgerungen zur Situationsanalyse

- Münster ist die zweitgrößte Universitätsstadt in NRW und zugleich ein beliebter Wohnstandort in der Region, davon zeugen stetige Wanderungsüberschüsse. Zugleich ist Münster eine stark wachsende Kommune mit einem überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum, das in den letzten zehn Jahren jedes Jahr 2.000 Personen umfasste.
- Münster ist eine junge Stadt mit dem landesweit geringsten Altersdurchschnitt.¹⁵ Im Unterschied zu vielen anderen Städten verzeichnet sie einen jährlichen Geburtenüberschuss. Es sind jedoch vorzugsweise die Wanderungsgewinne von 1.500 und mehr Personen jährlich, die zu dem Bevölkerungswachstum beitragen.
- Die Befunde zu den Stadt-Umland-Wanderungen und Wanderungsumfragen zeigen, dass ein Verbleib zahlreicher wohnungssuchender Haushalte am Wohnort Münster mangels eines hinreichendem Wohnungsangebot kaum möglich ist. Dies betrifft vor allem Familienhaushalte, die in Münster kein hinreichendes Wohnungsangebot vorfinden. Repräsentative Wanderungsumfragen und Marktexperten bestätigen, dass ein Teil der Abwanderer gerne in Münster geblieben wäre. Dadurch ergeben sich Hinweise auf bestehende Wachstumsrestriktionen durch die Abwanderung von (Familien-)Haushalten aufgrund eines unzureichendem Wohnungsangebot für diese Zielgruppe.
- Münster ist ein bedeutender regionaler Wirtschaftsstandort mit einer hohen Zahl an Einpendlern und positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Der Aufwärtstrend bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, eine durchschnittliche Arbeitslosenquote und ein breites Arbeitsplatzangebot in Verwaltung, Wissenschaft und Dienstleistung garantieren einen stetigen Zuzug von Erwerbstätigen.
- Die Stadt zeichnet eine deutlich erhöhte Bauintensität im Segment der Mehrfamilienhäuser aus. Die Verdichtung im Wohnungsbau spiegelt einen hohen Bedarf bei gleichzeitig knappen Baulandreserven wider. Trotz hoher Gesamtbauintensität kann Münster die vorhandene Nachfrage nicht binden, sodass Wohnungssuchende nicht selten unfreiwillig ins Umland ausweichen.

¹⁵ NRW.BANK 2021: Regionalwirtschaftliche Profile Nordrhein-Westfalen 2021. Ausgewählte Indikatoren, Münsterland.

4. Analyse der Angebots- und Nachfragesituation in den Wohnungsteilmärkten

Den Münsteraner Wohnungsmarkt kennzeichnet eine stark angespannte Marktsituation mit steigenden Kauf- und Mietpreisen sowie einer hohen Nachfrage nach Wohnraum. Dies gilt sowohl für den Mietwohnungsmarkt als auch für die Teilmärkte der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Eigentumswohnungen. Alle drei Segmente werden in den nachfolgenden Abschnitten analysiert. Dem studentischen Wohnen und der sozialen Wohnraumversorgung im Sinne des preisgebundenen Mietwohnraums werden ein eigenes Kapitel gewidmet (s. hierzu Kapitel 5).

In die Analyse sind neben Expertengesprächen mit Marktkennern und der Auswertung von Wohnungsmarktgutachten auch eine Wohnungsannoncenauswertung eingeflossen, deren Methodik in den Kapiteln 2 und 10.1 nachzulesen ist. Für die Auswertung wurde das Angebotsportal des ImmobilienScout24 ausgewertet. Es bietet bekanntermaßen einen umfangreichen, aber keinen vollständigen Überblick über den gesamten Wohnungsmarkt. Gerade in Universitätsstädten wie Münster werden etliche Inseerate und Gesuche über studentische Portale, Social Media, Aushängen oder die Wohnungsbörse des Allgemeinen Studierendenausschusses (AStA) vermittelt, die aus Gründen des erheblichen Erhebungsaufwandes nicht einbezogen wurden. Daher wurde besonderer Wert daraufgelegt, dass die getroffenen Aussagen aus verschiedenen Informationsquellen übereinstimmen.

Zur Einordnung der Ergebnisse der Wohnungsannoncenauswertung ist noch darauf hinzuweisen, dass sich die Auswirkungen der Coronapandemie auch am Wohnungsmarkt bzw. bei der Wohnungssuche deutlich gemacht hat. Zuzugsbeschränkungen für ausländische Studierende, ein verminderter Studierendenzug durch eine sich ausbreitende digitale Lehre an den Hochschulen und eine generell geringere Umzugsaktivität prägten die Wohnungssuche im Jahr 2021. Diese Einflüsse zeigten sich in Münster u.a. in Form einer gewissen Beruhigung des hohen Nachfragedrucks. Verglichen mit den Vorjahren zeigt sich dort in der Wohnungsannoncenauswertung ein Rückgang der Nachfragekennziffern. Dabei darf das abnehmende Interesse auf dem Online-Immobilienportal in dem betreffenden Jahr nicht als ein Abflachen des Nachfragedrucks angesehen werden. Insgesamt war die Nachfrage sowohl nach Mietwohnungen als auch nach Wohneigentum im Jahr 2021 – verglichen mit anderen Regionen – überdurchschnittlich hoch.

4.1. Markt für Mietwohnungen (freifinanziert)

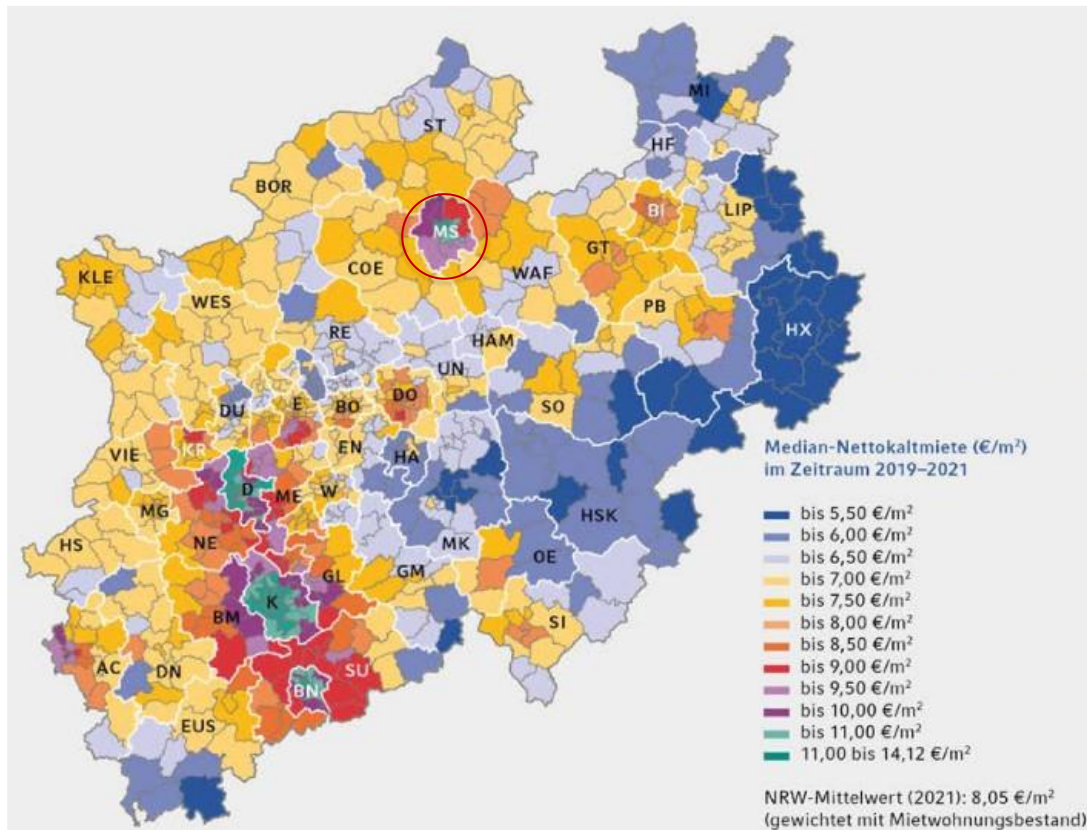
Der Mietwohnungsmarkt stellt für die Stadt Münster das zentrale Wohnungsmarktsegment dar. Zum einen, da sich der Großteil des Wohnungsbestands in diesem Segment befindet und zum anderen da viele Münsteraner Haushalte Mietwohnungen nachfragen. Zu den Nachfragern zählen Starterhaushalte, Singles und Paare unterschiedlicher Altersgruppen sowie Senioren, die wiederum besondere Anforderungen hinsichtlich der Barrierearmut an den Mietwohnraum stellen. Durch diese Haushalte entsteht eine erhöhte Nachfrage besonders im Markt für kleinere Mietwohnungen. Aber auch die Nachfrage nach größeren Wohnungen steigt. Das ist u.a. darauf zurückzuführen, dass potenzielle Käufer größere Mietwohnungen als Alternative zum Wohneigentum ansehen. In Münster kommen auch demografische Faktoren hinzu, wie der Geburtenüberschuss, dadurch gewinnt familiengerechter Wohnraum an Bedeutung.

Im Ergebnis konkurrieren diverse Haushaltstypen am Münsteraner Mietwohnungsmarkt, die zum großen Teil auf Wohnungen im unteren bis mittleren Preissegment angewiesen sind. Dabei zählt Münster landesweit zu den Großstädten mit einem stark angespannten Mietwohnungsmarkt, demnach werden in NRW in Münster, Aachen und der Rheinschiene die höchsten Mietpreise verlangt.¹⁶ Blickt man auf die Entwicklung der Mietpreise in den vergangenen Jahren zeigt sich, dass die Mieten generell in ganz

¹⁶ Vgl. NRW.BANK 2022: Wohnungsmarktbericht NRW 2022, S. 40f.

NRW gestiegen sind. Besonders stechen jedoch auch hier die Stadt Münster sowie die Rheinschiene und das engere Umland hervor.

Abbildung 15: Mittlere Wiedervermietungsrente (nettokalt) für Bestandsangebote

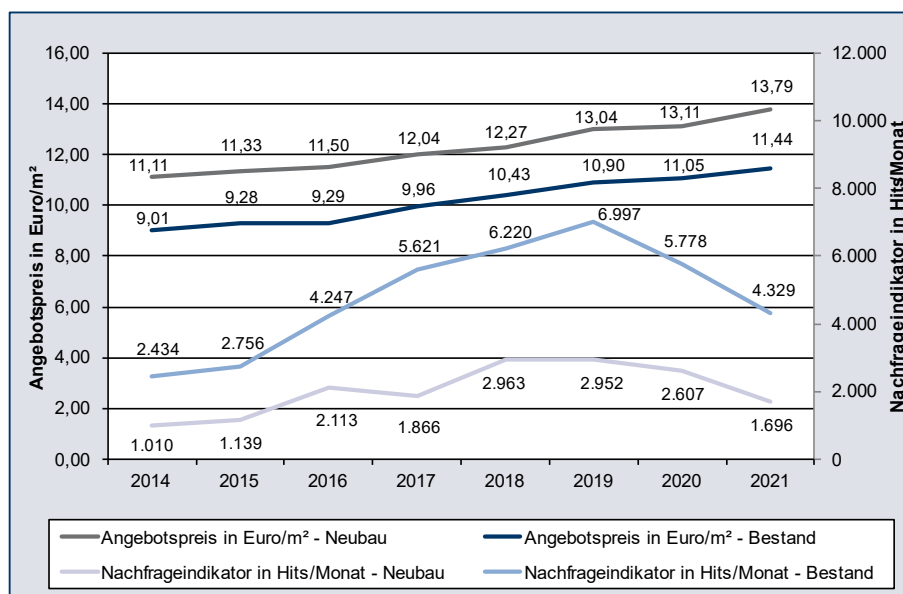


Quelle: NRW.BANK 2022: Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022

Die deutliche Anspannung zeigt sich auch bei einer differenzierten Betrachtung der Angebotsmieten im Neubau, also Wohnungen, die im Angebotsjahr höchstens drei Jahre alt waren, und bei der Wiedervermietung im Bestand.

Während die Angebotsmieten in Bestandswohnungen von 9,01 Euro/m² im Jahr 2014 auf 11,44 Euro/m² im Jahr 2021 angestiegen sind, haben sich die Preise von Mietwohnungen in Neubauten von 11,11 Euro/m² auf zuletzt 13,79 Euro/m² erhöht (s. Abbildung 16). Dies entspricht sowohl im Neubau als auch im Bestand einer Preissteigerung von mehr als drei Prozent pro Jahr, einem Niveau, das oberhalb der allgemeinen Teuerungsrate in Deutschland liegt. Generell liegen die Nachfragekennwerte von Neubauwohnungen dabei unterhalb der Bestandswohnungen. Dabei ist die Nachfrage über den gesamten Betrachtungszeitraum auf einem sehr hohen Niveau, insbesondere bei den Bestandswohnungen. Das wiederum zeigt die hohe Nachfrage nach, zumindest im Vergleich zum Neubau, preisgünstigerem Wohnraum.

Wie bereits angemerkt kann der jüngste Rückgang der Nachfragekennwerte nicht gänzlich auf die tatsächliche Nachfrage am Wohnungsmarkt zurückgeführt werden, da unter anderem technische Vorkehrungen des Immobilienportals im Jahr 2020 zu einem Rückgang der ausgewiesenen Hits/Monat geführt haben. Gleichzeitig hat sich die Corona-Pandemie im gesamten Bundesgebiet hemmend auf die Wanderungsbewegungen und der Bereitschaft zum Umzug in den Jahren 2020 und 2021 ausgewirkt. Das zeigt sich auch in der Nachfrageentwicklung in den anderen Wohnungsteilmärkten.

Abbildung 16: Angebotspreise und Nachfragekennwerte von Mietwohnungen in Neubau und Bestand


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2021, eigene Darstellung; Anmerkung: Allgemeiner Nachfragerückgang im Jahr 2020 ist auf technische Vorkehrungen gegen das „Scraping“ bei ImmobilienScout24 zurückzuführen

In Hinblick auf das Objektalter der bei ImmobilienScout24 inserierten Mietwohnungsangebote erhalten Wohnungen mit Baujahr vor 1980 ein im gesamtstädtischen Vergleich leicht überdurchschnittliches Interesse. Dabei bilden Wohnungen dieser Altersklasse rd. 43 Prozent aller angebotenen Wohnungen ab und bewegen sich mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 9,72 bzw. 10,69 Euro/m² im mittleren Preissegment. Rund 28 Prozent aller Wohnungsangebote stammen aus den Jahren ab 2010, diese erfahren (vermutlich auch preisbedingt) das vglw. geringste Interesse. Der durchschnittliche Mietpreis ist mit 12,22 Euro/m² bei neuwertigen Wohnungen ab 2010 am höchsten.

Ungefähr jede Fünfte aller angebotenen Mietwohnungen wurde zwischen 1980 bis 1999 erbaut, was auf einen erhöhten Modernisierungsbedarf insbesondere in Hinblick auf Barrierefreiheit hindeutet. Gleiches gilt für den Großteil des Wohnungsangebots mit einem Baujahr vor 1980. Auch die lokalen Marktakteure bestätigen, dass die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen deutlich höher ist als das verfügbare Angebot. Hinzu kommt, dass sich viele Senioren barrierearme Neubauwohnungen in Münster nicht leisten können. Dabei wird die Bezahlbarkeit von barrierearmen und -freien Wohnungen auch zukünftig ein relevantes Themenfeld bleiben, da die Altersarmut voraussichtlich zunehmen wird.¹⁷

Tabelle 2: Mietwohnungsangebot nach Baualter

Baujahr	Zahl der Angebote	Anteil	Mietpreis in €/m ²	Hits pro Monat	Interesse
Bis 1949	1.446	6,0%	10,69	4.803	leicht überdurchschnittlich
1950 bis 1979	8.314	37,0%	9,72	4.725	leicht überdurchschnittlich
1980 bis 1999	4.817	21,0%	9,35	4.330	durchschnittlich
2000 bis 2009	1.740	8,0%	10,41	4.199	durchschnittlich
Ab 2010	6.324	28,0%	12,22	2.684	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014 bis 1. Quartal 2022, eigene Darstellung

Dabei ist nicht nur das Baualter ein Indiz für Anpassungs- und Modernisierungsbedarfe der Wohnungen. Im Hinblick auf die Qualität der Wohnungsausstattung ist bei jeder vierten inserierten Wohnung

¹⁷ Vgl. Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales NRW: Sozialbericht NRW 2020. Armuts- und Reichtumsbericht, S. 361

(ca. 28%) ein Modernisierungsbedarf zu vermuten, da bei dem Wohnungsinserat entweder der Übergabezustand noch zu vereinbaren ist oder keine Objektmerkmale angegeben werden. Erfahrungsgemäß werden diese Angaben bei einer geringen Ausstattungsqualität getroffen. Diese Wohnungen weisen entsprechend unterdurchschnittliche Mietpreise auf. Gleichzeitig kann bei mehr als jeder dritten inserierten Wohnung (39%) erwartet werden, dass sie über zeitgemäße und moderne Standards verfügt, da sie als saniert, modernisiert, neuwertig oder neu (Erstbezug) beschrieben werden.

Neben dem Objektalter und -zustand ist insbesondere die Größe der angebotenen Wohnungen für die Wohnungssuchenden relevant. Der Nachfrageschwerpunkt liegt in Münster bei kleineren Wohnungsgrößen, die von unterschiedlichen Zielgruppen nachgefragt werden, dazu zählen in Münster insbesondere Studierende sowie generell Single- und Paarhaushalte. Während Studierende sowohl kleinere Single-Wohnungen als auch größere Wohnungen für Wohngemeinschaften nachfragen, sind insbesondere Familien, die sich kein Eigenheim leisten können oder wollen, vielfach auf der Suche nach größeren Wohnungen. Diese Wohnungen kommen jedoch auch für Singles, Paare und Wohngemeinschaften mit einem höheren Einkommen in Frage. Anteilig bilden jedoch Wohnungen bis 80 m² das weitaus größere Angebot ab. Auch diese Wohnungen sind für mehrere wohnungswirtschaftliche Zielgruppen von Bedeutung. So können hier nicht nur Singles und Paare, sondern bei einem günstigen Zuschnitt auch kleine Familien Platz finden.

In welcher Beziehung Objektgröße, Mietpreis und Nachfrage zueinanderstehen, macht die nachfolgende Abbildung mit einer Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnungsgrößenklassen deutlich. Sie bestätigt die starke Nachfrage nach kleineren Wohnungen bis 65 m², vor allem im niedrigen und mittleren Preissegment bis zu 10,00 Euro, in abgeschwächter Form auch bei einem höheren Preis von bis zu 12,00 Euro/m². Ein weiterer Interessenschwerpunkt ist bei großen und zugleich preisgünstigen Wohnungen bis 95 m² Wohnfläche festzustellen, die zum Beispiel für Familien und Wohngemeinschaften geeignet sind. Durch den verstärkten Homeoffice-Trend der letzten Jahre haben auch andere (kaufkraftstärkere) Haushalte den Wunsch nach zusätzlicher Wohnfläche für ein Arbeitszimmer. Dadurch ist in den jüngeren Jahren eine verstärkte Nachfrage nach größeren Wohnungen zu konstatieren. Da der Mietwohnungsmarkt in Münster aber insgesamt sehr angespannt ist, zeigen sowohl die Wohnungsannoncenauswertung als auch die befragten Experten, dass für alle Wohnungsgrößen eine hohe Nachfrage festgestellt werden kann. Obgleich bei kleineren preisgünstigen Wohnungen ein im Vergleich stärkerer Engpass besteht, stellen die lokalen Experten auch ein Angebotsdefizit bei größeren Wohnungen fest. Dort besteht Nachfrage u.a. durch Haushalte mit Kindern, die eine bezahlbare familiengerechte Wohnung zur Miete suchen oder die kein adäquates Angebot für den Eigentumserwerb innerhalb des Stadtgebietes gefunden haben und daher auf eine hinreichend große Mietwohnung ausweichen wollen oder müssen. Die befragten Experten weisen darauf hin, dass die Versorgung mit Mietwohnraum für Familien mit zwei und mehr Kindern besonders schwierig ist, da es nur wenige bezahlbare Wohnungsangebote gibt, die für diese Haushalte in Frage kommen. Dabei sehen die Experten derzeit ein sehr knappes Angebot an großen Mietwohnungen.

Abbildung 17: Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnflächenklassen

€/m ²	bis 50 m ²	bis 65 m ²	bis 80 m ²	bis 95 m ²	ab 96 m ²
bis <7,35	315	693	797	590	593
7,35 bis <8,50	706	1.044	1.168	724	674
8,50 bis <10,00	2.101	1.732	1.924	1.158	1.215
10,00 bis <12,00	2.329	1.444	1.468	1.091	1.423
12,00 bis <13,65	1.486	797	734	536	924
13,65 und mehr	1.629	446	317	224	458

Legende für die Nachfrage
überdurchschnittlich (über 5.700 Hits/Monat)
leicht überdurchschnittlich (4.700 – 5.700 Hits/Monat)
durchschnittlich (3.700 – 4.700 Hits/Monat)
leicht unterdurchschnittlich (2.700 – 3.700 Hits/Monat)
unterdurchschnittlich (unter 2.700 Hits/Monat)

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014 bis 1. Quartal 2022, eigene Darstellung,

Hinweis: Wert in den Feldern zeigt die Anzahl der Wohnungsinserate in der jeweiligen Preis- und Wohnflächenklasse, Einteilung der Nachfrage im gesamtstädtischen Vergleich

Nach Aussagen von Marktexperten ist eine deutliche Knappheit an Mietwohnungen vorhanden. Dabei bestehen die größten Angebotsdefizite bei kleinen Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche sowie bei größeren Wohnungen ab vier Zimmern. Letztere kommen für mehrere Haushalte in Frage, die in Konkurrenz zueinanderstehen: Singles und Paare mit höherem Budget und Wunsch nach einem zusätzlichen Zimmer (bspw. als Arbeitszimmer), studentische Wohngemeinschaften sowie Familienhaushalte mit kleinerem Budget. Haushalte mit Kindern haben besondere Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche, da sie in Konkurrenz zu den anderen Nachfragern stehen, häufig ein vergleichsweise geringeres Budget zur Verfügung haben und weil kinderreichere Familien nach Expertenaussagen teilweise auch auf Vorbehalte von Vermietern treffen.

Aber auch für Familien mit Kind und Paare ohne Kind, die aufgrund ihres Einkommens die Schwelle überschritten haben, die Haushalten einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein ermöglicht (so genannte „Schwellenhaushalte“), ist am Markt zu wenig bezahlbarer Wohnraum vorhanden. Besondere Schwierigkeiten ergeben sich daraus, dass sie keine öffentlich geförderte Wohnung beziehen können und am freifinanzierten Markt in Konkurrenz zu kaufkraftstärkeren Haushalten stehen. Gleichzeitig besteht viel Unkenntnis bei Haushalten über Berechtigungen nach den Einkommensgruppen (EKG) A und B. Viele Haushalte, die Anspruch auf eine geförderte Wohnung hätten, wissen darüber nicht Bescheid und stellen erst gar keinen Antrag für einen Wohnberechtigungsschein. Bei einer besseren Information dieser Gruppen wäre die Nachfrage nach gefördertem Wohnraum andernfalls höher. Dies geht mit der Einschätzung einher, dass in Großstädten wie Münster ca. 50 Prozent aller Haushalte einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hätten.¹⁸

Die Wartelisten beim größten Anbieter preisgünstiger Mietwohnungen in Münster bestätigen die hohe Nachfrage. Die Zahl der Interessenten übersteigt das dortige Angebot um ein Vielfaches. In 2022 gab es im Durchschnitt 4.000 Mietinteressenten, gleichzeitig hat das Unternehmen jeden Monat nur rd. 40 freie Wohnungen, die durch einen Mieterwechsel neu vermietet werden können. Demnach kommen 100 Interessenten auf eine freigewordene Mietwohnung. Dabei wird die Liste vom Unternehmen jährlich aktualisiert, da sich Bewerber zum Jahreswechsel neu anmelden müssen. Auch wenn innerhalb der Warteliste Doppelnennungen möglich sind, bspw. wenn sich alle Haushaltsmitglieder angemeldet haben, bestätigt das die hohe Nachfrage nach preisgünstigem Mietwohnraum.

Hinsichtlich des Mietniveaus besteht den Experten zufolge ein deutlicher Mangel bei Wohnungen bis zu 11,00 Euro/m². Diese Wohnungen sind für Haushalte mit einem kleineren Budget wichtig, die Nachfrage übersteigt das Angebot jedoch um ein Vielfaches. Von den Marktakteuren wird konstatiert, dass die Mieten zwar stark steigen, der Nachfragedruck jedoch so hoch ist, dass derzeit fast jede Wohnung vermietet werden kann. Im oberen Preissegment (ab ca. 13,00 €/m²) dauert der Vermarktungsprozess

¹⁸ S. hierzu auch Kapitel 5.2

jedoch etwas länger, sodass das Segment als eher ausgeglichen beschrieben wird. Der hohe Nachfragedruck zeigt sich auch in dem deutlich unterdurchschnittlichen Leerstandslevel der größeren Wohnungsanbieter in Münster von weniger als einem Prozent. Dieser Anteil ist so gering, dass Umzüge und Modernisierungen kaum stattfinden können, da dazu immer ein Anteil an leerstehenden Wohnungen notwendig ist. Die Leerstandsreserve, im wissenschaftlichen Kontext auch Fluktuationsreserve genannt, ist in jedem Wohnungsmarkt in ausreichender Höhe notwendig, damit Haushalte, deren Wohnbedarfe sich durch Kindernachwuchs, Arbeitsplatzwechsel usw. ändern, eine passende neue Wohnung suchen können. Auf die notwendige Höhe einer angemessenen Leerstandsreserve wird in Kapitel 6.3 eingegangen.

Abbildung 18: Der Markt für Mietwohnungen – Experteneinschätzungen



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

4.2. Markt für Eigentumswohnungen

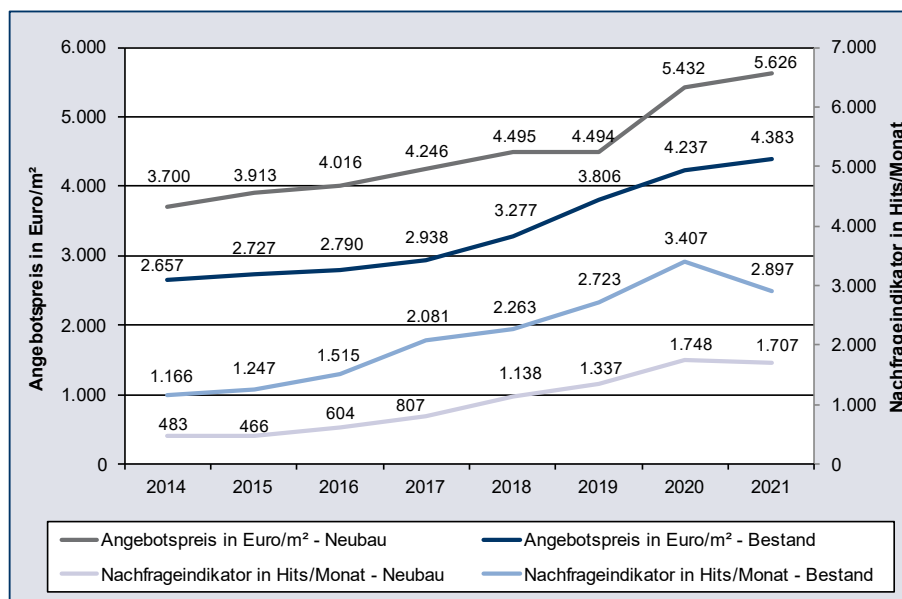
In Münster stellt sich die Marktsituation auch bei Eigentumswohnungen angespannt dar, obgleich sich das Teilsegment im Vergleich zu den Mietwohnungen und den Eigenheimen am wenigsten angespannt zeigt. In Münster wurden im Beobachtungszeitraum von 2014 bis 1. Quartal 2022 insgesamt rd. 7.400 Wohnungen mit einem durchschnittlichen Preis von 3.500 Euro/m² (Bestand und Neubau) bei ImmobilienScout24 zum Verkauf angeboten. Münsters Preisniveau gilt auch bei den Eigentumswohnungen im landesweiten Vergleich als überdurchschnittlich. Dabei verweist die NRW.BANK in ihrem jüngsten Wohnungsmarktbericht darauf, dass eine mittlere Bestandseigentumswohnung in den teuersten Städten des Landes Köln, Münster und Düsseldorf 4.000 bis 5.000 Euro/m² kostet.¹⁹

Die Auswertung der ImmobilienScout24-Angebote zeigt, dass der mittlere Angebotspreis für Bestandseigentumswohnungen im Jahr 2021 auf rd. 4.300 Euro/m² gestiegen ist. Gegenüber dem Jahr 2014 entspricht das einem Anstieg um 65 Prozent bzw. 1.726 Euro/m². Bei der Unterscheidung zwischen Neubau und Bestand zeigt sich ein ähnliches Bild: Sowohl Angebotspreise als auch Nachfragekennwerte sind in beiden Gruppen angestiegen. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubau-Eigentumswohnungen liegt derzeit rd. 1.200 Euro/m² über dem Preis für Bestandswohnungen. Der Angebotspreis von rd. 5.600 Euro/m² im Neubau wurde von den befragten Experten bestätigt, denen zufolge

¹⁹ Vgl. NRW.BANK 2022: Wohnungsmarktbericht NRW 2022, S.49

für Neubauten im Stadtgebiet rd. 6.000 Euro/m² genommen werden. Dabei werden die Kaufpreise durch die hohen Baukosten und Baulandpreise stark geprägt.

Abbildung 19: Angebotspreise und Nachfragekennwerte von ETW in Neubau und Bestand



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2021, eigene Darstellung

Rund ein Drittel der auf ImmobilienScout24 angebotenen Eigentumswohnungen wurden in den 1950er und 1970er Jahren errichtet, ein weiteres Viertel ab 2010. Generell erfahren ältere und im Vergleich günstigere Eigentumswohnungen ein höheres Interesse als teurere Neubauobjekte. Wobei hier in der Zeitachse nochmal zu unterscheiden ist: Eigentumswohnungen mit Baujahr ab 2010, die nach 2019 am Markt platziert wurden und höhere Angebotspreise von rd. 5.000 EUR/m² aufrufen, erreichen ein gutes Nachfrageniveau, d.h. auch höherpreisige Objekte werden vom Markt absorbiert. Grundsätzlich wird auch von den Marktexperten bestätigt, dass sich derzeit alle Eigentumswohnungen gut vermarkten lassen. Es wird jedoch betont, dass in den jüngeren Jahren insbesondere kleine – für Investoren lukrative – Apartments gebaut wurden. Dort wird davon ausgegangen, dass sich Nachfrage und Angebot zukünftig weiter annähern werden, auch da noch einige Wohnungen in diesem Bereich für die nächsten Jahre projiziert sind. Nachfrage besteht aber auch bei anderen Wohnungsgrößen.

Tabelle 3: Baualtersklassen der angebotenen Eigentumswohnungen

Baujahr	Zahl der Angebote	Anteil	Angebotspreis in Euro/m ²	Hits pro Monat	Nachfrageindikator
bis 1949	327	4%	4.542	2.746	überdurchschnittlich
1950 bis 1979	2.387	32%	3.070	2.068	überdurchschnittlich
1980 bis 1999	1.715	23%	2.935	1.890	leicht überdurchschnittlich
2000 bis 2009	350	5%	3.867	2.381	überdurchschnittlich
ab 2010	1.979	27%	4.318	1.028	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2022; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2014 bis 1. Quartal 2022, eigene Auswertung

Im Segment der Eigentumswohnungen wird bei rd. 27 Prozent der angebotenen Objekte keine Angabe zum Objektzustand gemacht. Weitere ca. 3 Prozent werden entweder als renovierungsbedürftig beschrieben oder der Übergabezustand ist noch zu vereinbaren. Insgesamt kann demnach für rd. 30 Prozent des Gesamtbestandes vermutet werden, dass ein Modernisierungsrückstand besteht. Insbesondere renovierungsbedürftige Eigentumswohnungen weisen dabei ein sehr geringes Angebotspreisniveau auf.

Der Angebotsschwerpunkt liegt auf kleinen und Mikro-Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 20 bis 60 m². Dabei erfahren in dieser Größenklasse insbesondere höherpreisige Angebote eine sehr gute Nachfrage. Bei Wohnungsgrößen zwischen 60 bis unter 105 m² haben ebenfalls höherpreisige Inserate ab einem Angebotspreis von 4.000 Euro/m² eine gute Nachfrage.²⁰ In diese Preiskategorie gliedern sich zahlreiche Neubauobjekte ein, die insbesondere für Kapitalanleger von Interesse sind. Gleichzeitig haben günstigere Eigentumswohnungen mit Angebotspreisen von weniger als 3.000 Euro/m² bis zu einer Wohnungsgröße von 105 m² Wohnfläche unterdurchschnittliche Nachfragekennwerte. Bei Wohnungen mit einem Angebotspreis von weniger als 3.000 Euro/m² handelt es sich zum Großteil um Wohnungen mit Baujahr zwischen 1950 und 1979, die zumeist entsprechende Modernisierungsbedarfe aufweisen.

Bei den größeren Eigentumswohnungen ab 105 m² besteht hingegen ein überdurchschnittlich hohes Interesse an vergleichsweise preisgünstigen Wohnungen bis 3.000 Euro/m². Hier macht sich der bestehende Mangel an Eigenheimen in Münster bemerkbar.²¹ Durch das geringe Angebot und die hohen Preise am Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser weichen einige Nachfrager auf den benachbarten Markt der Eigentumswohnungen aus. Dort werden entsprechend große und preisgünstige Wohnungen als Alternative zum Eigenheim nachgefragt.

Tabelle 4: Nachfrage differenziert nach Angebotspreis und Wohnungsgröße

€/m ²	bis unter 60 m ²	60 bis unter 75 m ²	75 bis unter 90 m ²	90 bis unter 105 m ²	ab 105 m ²	Legende für die Nachfrage
bis <3.000	996	660	629	286	321	
3.000 bis <4.000	561	420	411	332	363	leicht überdurchschnittlich (1.850 – 2.000 Hits/Monat)
4.000 und mehr	533	416	410	323	748	durchschnittlich (1.700 – 1.850 Hits/Monat)
						leicht unterdurchschnittlich (1.550 – 1.700 Hits/Monat)
						unterdurchschnittlich (unter 1.550 Hits/Monat)

Quelle: InWIS 2022; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2014 bis 1. Quartal 2022, eigene Auswertung
Hinweis: Wert in den Feldern zeigt die Anzahl der Wohnungsinserate in der jeweiligen Preis- und Wohnflächenklasse

Unter Berücksichtigung beider Segmente fällt ferner auf, dass sowohl bei Miet- als auch Eigentumswohnungen in Münster ein überdurchschnittliches Interesse an Wohnungen mit einer kleineren Wohnfläche besteht. Die befragten Marktexperten bestätigen das Interesse an kleinen Wohnungen. Insbesondere im Segment der Eigentumswohnungen sind kleinere Apartments für Investoren lukrative Projekte – entweder zur Vermietung an Studierende und junge Arbeitnehmer oder zum Weiterverkauf. Gleichzeitig kann derzeit festgestellt werden, dass Selbstnutzer und Investoren, die auf hohes Fremdkapital angewiesen sind, von den derzeitigen Preis- und Zinssteigerungen besonders betroffen sind. Dabei setzen sich die Nachfrager von Eigentumswohnungen eben aus diesen Gruppen zusammen: Kapitalanlegern und Selbstnutzer. Letztere stammen zumeist aus Münster oder sind Rückkehrer. So ist Münster laut den befragten Marktexperten auch bei Best Agern beliebt, die in Münster studiert oder gearbeitet haben.

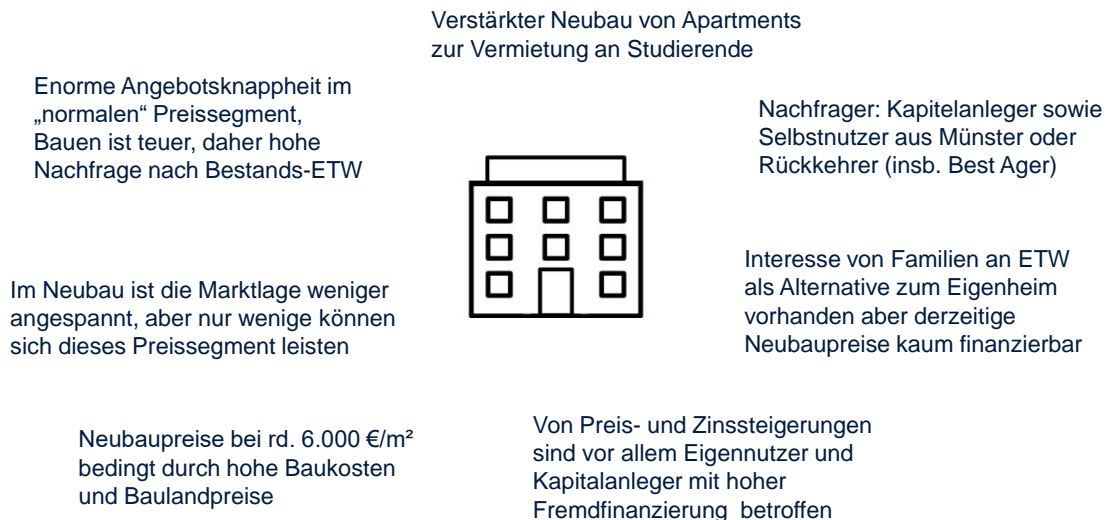
Hinsichtlich der Kaufpreise konstatieren die lokalen Marktakteure ein deutliches Angebotsdefizit im „normalen“ Preissegment. Die Neubaupreise liegen derzeit bei rd. 6.000 Euro/m², im oberen

²⁰ Da die Wohnungsannoncenauswertung noch nicht die Auswirkungen der Ukraine-Krise einbezieht, dürfte dieses Ergebnis mittlerweile nicht mehr gültig sein. Denn die Gruppe der Kapitalanleger, die hier als Nachfragegruppe eine nicht unerhebliche Bedeutung hat, ist mittlerweile deutlich kleiner geworden, da sich Anleger mit hohem Fremdfinanzierungsanteil aufgrund des stark gestiegenen Zinsniveaus aus dem Wohnungsmarkt zurückgezogen haben. Dies bestätigen auch die Expertengespräche mit Kennern des Münsteraner Marktes.

²¹ Vgl. hierzu Kapitel 4.3

Preissegment mit entsprechenden Ausstattungsqualitäten oder einer zentralen Lage werden auch bis zu 9.000 Euro/m² aufgerufen. Dabei herrscht im oberen Preissegment eine eher ausgeglichene Marktlage. Stark angespannt stellt sich die Marktlage hingegen bei Angeboten dar, die unter dem durchschnittlichen Neubaupreis liegen. Dadurch erhöht sich der Nachfragedruck bei den Bestandsangeboten und führt auch dort zu steigenden Kaufpreisen. Für Familien, die eine Eigentumswohnung als Alternative zum Eigenheim sehen, wird es dadurch zunehmend schwieriger, eine passende Wohnung zu finden. Denn bei rd. 6.000 Euro/m² liegt der Kaufpreis für eine 90 m² Eigentumswohnung bei 540.000 Euro zzgl. Nebenkosten. Für diese Zielgruppe ist es wichtig, bezahlbarere Angebote mit einer familiengerechten Größe von mindestens drei Zimmern zu schaffen.

Abbildung 20: Der Markt für Eigentumswohnungen – Experteneinschätzung



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

4.3. Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser

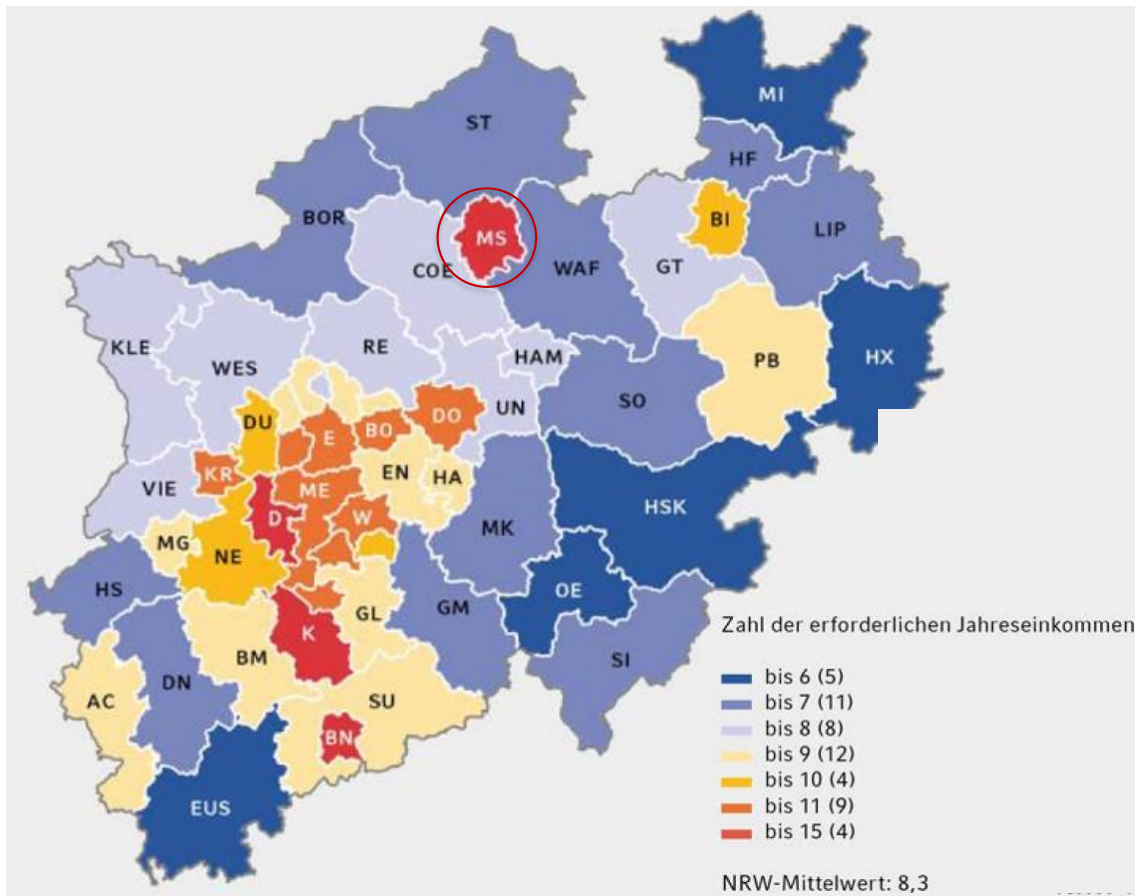
Im Vergleich zum Geschosswohnungsbau stellt der Markt für Eigenheime in Münster ein kleineres Segment dar, was für eine stark wachsende Großstadt nicht untypisch ist. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die begrenzte Ressource Boden münden in dichteren Bebauungsstrukturen und in einer Bautätigkeit, in denen Ein- und Zweifamilienhäuser nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Mit einem Bodenrichtwert von 720 Euro/m² für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in mittlerer Lage weist Münster ein landesweit sehr hohes Preisniveau auf. Damit ist Bauland in Münster mindestens doppelt so teuer wie in den direkt angrenzenden Kommunen. In mittleren Wohnlagen liegt der Bodenrichtwert bspw. in Telgte bei 350 Euro/m² und in Havixbeck bei 220 Euro/m².²²

Beim regionalen Vergleich der Eigenheimerschwinglichkeit zeigt sich, analog zu den Grundstückspreisen, ein ähnliches Bild. Setzt man den mittleren Angebotspreis eines Bestandshauses ins Verhältnis zum mittleren jährlichen Nettoeinkommen je Haushalt eines Kreises, zeigt sich, dass Haushalte in Münster sowie auch in den Großstädten Bonn, Düsseldorf und Köln bis zu 15 Jahreseinkommen für ein Eigenheim bezahlen müssen. Im direkten Umfeld ist es ein Vielfaches weniger.

²² Vgl. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrheinwestfalen 2022: Übersicht über die Bodenrichtwerte. Abgerufen von: <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

Abbildung 21: Eigenheimerschwinglichkeit: Preis-Einkommens-Relation* beim Kauf eines Bestandseigenheims im Jahr 2021

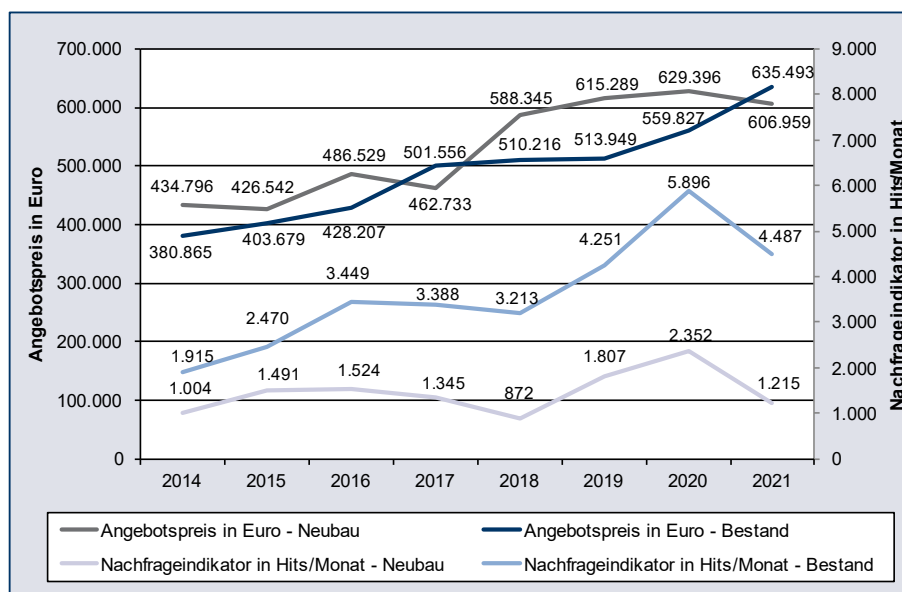


Quelle: NRW.BANK 2022: Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022

* Hinweis: genutzter Indikator: mittlerer Angebotspreis eines Bestandshauses als Vielfaches des mittleren jährlichen Nettoeinkommens je Haushalt im jeweiligen Kreis

Bedingt durch den hohen Nachfragedruck stieg der durchschnittliche Angebotspreis für ein Bestands-eigenheim von einst rd. 380.900 Euro in 2014 um 67 Prozent auf rd. 635.500 Euro Ende 2021. Auch das Interesse an Bestandseigenheimen ist nahezu stetig gestiegen.

In dem Teilmarkt wirkt sich der hohe Nachfragedruck zusammen mit hohen Baukosten und Baulandpreisen spürbar auf die Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt aus. Im Gegensatz zu den Miet- und Eigentumswohnungen hat der Preisanstieg bei Bestandsgebäuden den des Neubaus mittlerweile überholt. Allerdings muss man an dieser Stelle auch weitere Faktoren berücksichtigen: So beträgt 2021 die durchschnittliche Wohnfläche bei Bestandsgebäuden 158 m², bei Neubauten hingegen nur 147 m². Die Grundstücksflächen liegen im Bestand bei 460 m², im Neubau bei 390 m². Würden Neubauten die Flächen des Bestands erreichen, läge der Angebotspreis für Neubauten deutlich höher. Dennoch bestätigen auch die lokalen Marktakteure, dass sich die Preise im Bestand und Neubau mittlerweile angenähert haben, bedingt u.a. durch das knappe Angebot an Bestandsimmobilien und Baugrundstücken. Die Folge ist, dass Eigenheime in Münster fast nur für Haushalte mit höherer Kaufkraft erschwinglich sind.

Abbildung 22: Angebotspreise und Nachfragekennwerte von EH in Neubau und Bestand


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2021, eigene Darstellung

Im Zeitraum von 2014 bis zum ersten Quartal 2022 wurden insgesamt rd. 3.700 Eigenheime auf ImmobilienScout24 angeboten. Ihre Auswertung vermittelt nicht nur einen Eindruck über das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt, sondern auch über die angebotenen Haustypen: Bei nahezu der Hälfte der Angebote handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser, bei ca. 28 Prozent um Doppelhaushälften und nochmals rd. 26 Prozent um Reihenhäuser. Bei deutlich geringerem Angebotsvolumen weisen die Reiheneigenheime die im Vergleich höchste Nachfragekennziffer auf. Obgleich sie die geringsten Wohn- und Grundstücksflächen aufweisen, weisen sie bei einem deutlich geringeren Angebotspreis einen hohen Nachfrageindikator auf. Das hohe Interesse bei Reihenhäusern lässt auf eine preissensible Nachfrage schließen, was auch von den Wohnungsmarktextperten bestätigt wird. Sie sehen einen starken Mangel an Eigenheimen im unteren und mittleren Preissegment, den besonders Familien mit Kindern spüren. Gleichzeitig gibt es im Stadtgebiet zu wenig bezahlbare Mietwohnungen, die einen familiengerechten Grundriss aufweisen und daher als Alternative für diese Zielgruppe in Frage kämen. Die Folge: Familien ziehen aus Münster weg und orientieren sich für den Eigentumserwerb ins direkte Umland.

Tabelle 5: Angebot an Eigenheimen nach Bauform

Bautyp	Angebot	Angebotspreis in €	Wohnfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Hits pro Monat	Interesse
FEFH	1.679	546.874	172	665	2.754	durchschnittlich
DHH	1.041	486.433	145	359	2.698	durchschnittlich
RH	966	381.616	130	288	3.498	überdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014 bis 1. Quartal 2022, eigene Darstellung

Blickt man mithilfe der ImmobilienScout24-Auswertung nur auf das Segment der freistehenden Einfamilienhäuser, wird auch dort die Preissensibilität in der Nachfrage deutlich. Der Interessenschwerpunkt liegt bei den untersten zehn Prozent der Angebote. Aber auch die übrigen Preisklassen erfahren überwiegend ein gutes Interesse. Im Betrachtungszeitraum lagen die untersten zehn Prozent der Angebote bereits bei 315.000 Euro, im Durchschnitt kostete ein freistehendes Eigenheim rd. 547.000 Euro (Bestand und Neubauobjekte). Laut aktuellem Grundstücksmarktbericht für die Stadt Münster lag

der Durchschnittspreis für ein freistehendes Einfamilienhaus in 2021 bei rd. 676.000 Euro. Demnach sind die Kaufpreise im Vergleich zum Vorjahr um rd. 20 Prozent gestiegen.²³

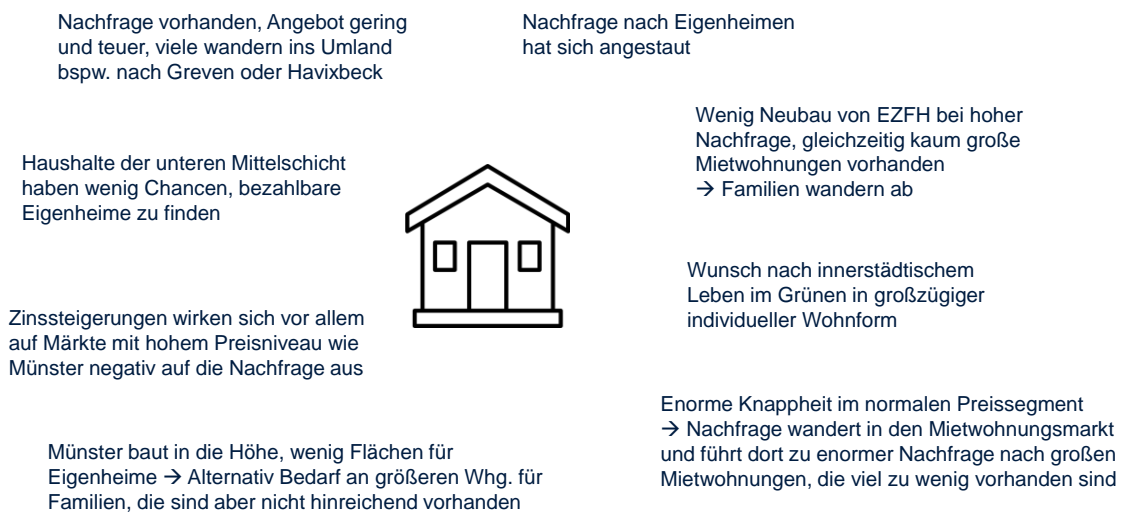
Tabelle 6: Angebot an freistehenden Einfamilienhäusern nach Preisklassen

Kaufpreis in €	Angebot	Anteil	Wohnfläche in m ²	Hits pro Monat	Interesse
bis unter 315.000	162	10%	142	3.526	überdurchschnittlich
315.000 bis unter 398.000	255	15%	151	2.721	durchschnittlich
398.000 bis unter 530.000	426	25%	164	2.719	durchschnittlich
530.000 bis unter 680.000	423	25%	177	2.285	unterdurchschnittlich
680.000 bis unter 825.000	249	15%	192	2.902	durchschnittlich
825.000 und mehr	164	10%	210	2.874	durchschnittlich

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014 bis 1. Quartal 2022, eigene Darstellung

Der Druck am Eigenheimmarkt wird durch Zins- und Baukostensteigerungen sowie die hohe Inflation weiter verstärkt. Insbesondere Haushalte mit einem kleineren Budget sind von den starken Preis- und Zinssteigerungen betroffen. Die befragten Experten bestätigen, dass Haushalte der unteren Mittelschicht in Münster bei den derzeitigen Kaufpreisen kaum eine Chance haben, ein bezahlbares Neubau- oder Bestandsobjekt zu finden. Wie auch andere Haushalte versuchen sie, in den Mietwohnungsmarkt oder ins Umland auszuweichen und erhöhen dort die bereits stark angespannte Marktlage. Familien-gerechte und zugleich bezahlbare Mietwohnungen könnten somit indirekt auch zu einer Entspannung auf dem Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser beitragen.

Abbildung 23: Der Markt für Eigenheime – Experteneinschätzungen



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

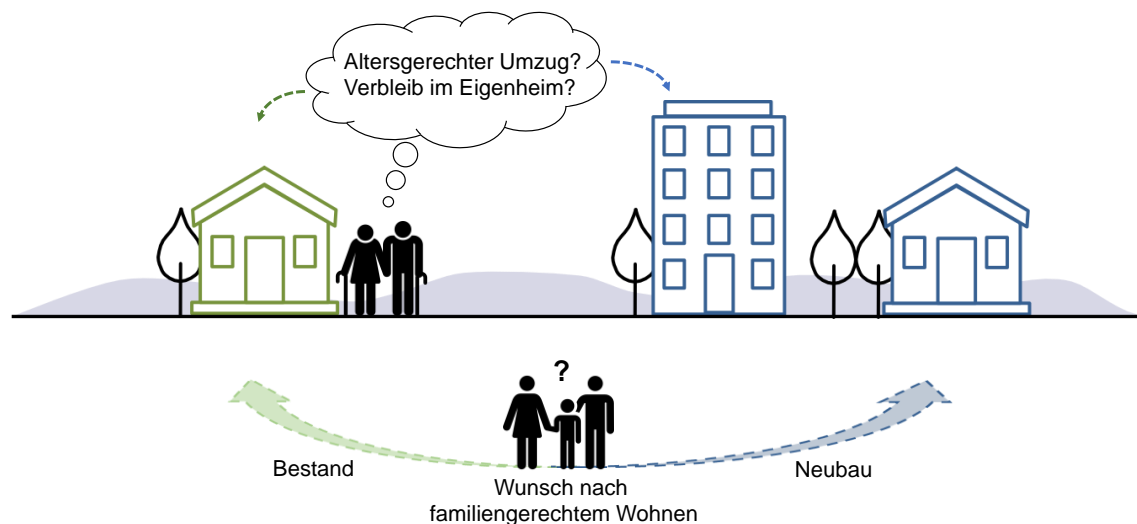
²³ Vgl. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster 2022: Grundstücksmarktbericht 2022, S.37

4.3.1 Exkurs: Generationenwechsel und daraus resultierende Umzugsketten

Aus den demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungstendenzen ergeben sich spezifische Zukunftsperspektiven und Herausforderungen in den Wohnquartieren einer Stadt. Umbruchsituationen entstehen oftmals dann, wenn die Bewohnerschaft und die Gebäude gleichermaßen altern und sich aus dem anschließenden Generationenwechsel die Anforderung ergibt, die Bestandsquartiere so zu qualifizieren, dass sie den Bedürfnissen der künftigen Bewohnerschaft entsprechen. Dabei ist es wichtig, die Bedürfnisse unterschiedlicher Haushalte nicht nur differenziert zu betrachten, sondern auch als Ganzes. Durch den Umzug eines älteren Haushalts aus seinem Eigenheim in eine barrierearme Wohnung profitiert nicht nur der Senior, sondern im Idealfall auch ein weiterer Haushalt, da das frei werdende Bestandseigenheim wieder an den Markt kommt. In der Phase der Familiengründung und -erweiterung haben viele Paare und junge Familien den Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche und den Wunsch nach einer familiengerechten Wohnform. Insbesondere beim Eigentumserwerb stehen sie vor der Entscheidung, ob sie ein Bestandsobjekt kaufen und ggf. sanieren oder ob die Wahl auf ein neues Eigenheim fällt. Damit eine ausreichende Anzahl an Bestandsobjekten überhaupt zur Wahl steht, müssen diese zunächst freigezogen werden. Hier kann der Generationenwechsel eine entscheidende Rolle spielen und sollte – auch mit Blick auf den demografischen Wandel und den „alternden“ Bestandsquartieren – von den Kommunen gut unterstützt werden.

In der Wohnungsmarktforschung ist der barrierefreie oder altengerechte Wohnungsneubau ein zentrales Element, um den Generationenwechsel in Einfamilienhausquartieren und entsprechende Umzugsketten zu fördern. Ein realisiertes, attraktives Neubauobjekt ist nachweislich eine wichtige Voraussetzung, um bei älteren Eigenheimbesitzern den Anstoß zu einem Wohnungswechsel auszulösen. Ebenso wichtig ist es, dass die Kaufpreise für den Neubau nicht den Erlös für den Verkauf des älteren Eigenheimes übersteigen.

Abbildung 24: Generationenwechsel



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

Schlussfolgerungen zu den Wohnungsteilmärkten

- Der Mietwohnungsmarkt in Münster ist ein durch enorme Knappheit, sehr hohe Nachfrage und stetigem Preisanstieg von bis zu vier Prozent jährlich geprägt. Dies bestätigen Marktkenner, Marktanalysen und die Wohnungsannoncenauswertung. Eine insgesamt stark steigende Nachfragekennziffer sowie das steigende Mietpreisniveau sprechen für ein hohes Interesse am Wohnstandort mit entsprechender Notwendigkeit neuer Wohnungen in Münster.
- Im Mietwohnungsmarkt steigt der Druck im unteren und mittleren Preissegment zunehmend. Hierbei sind es vorzugsweise kleine Wohnungen für Singles und Paare, bei denen ein starkes Angebotsdefizit besteht; es fehlt aber auch ein hinreichendes Angebot an großen, bezahlbaren Wohnungen für Familien.
- Auch im Teilmarkt der Eigentumswohnungen weisen verschiedene Indikatoren auf einen großen Nachfrageüberhang bei Bestandsimmobilien hin, die in preislicher Hinsicht eher von mittelschichtorientierten Haushalten finanziert werden können als der hochpreisige Neubau. Neben den stets gefragten Kleinwohnungen bis zu 60 m² Wohnfläche – auch zu derzeitigen Neubaupreisen – sind es wiederum Wohnungen mit familienorientierten Grundrissen im mittleren bis unteren Preissegment, die am Markt fehlen.
- Der Markt für Eigenheime zeigt sich in Münster extrem angespannt, bedingt durch ein zu geringes Angebot. Gefragt sind innerhalb des Stadtgebietes alle Eigenheimtypen. Aufgrund der niedrigeren Kaufpreise erfahren Reihenhäuser ein besonders hohes Interesse.
- Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zeigen sich in Münster typische Probleme von angespannten Großstadtmärkten: Aufgrund der zunehmenden Flächenkonkurrenz, der Endlichkeit verfügbarer Flächen und der Bodenpreisentwicklungen wird in solchen Großstädten eine dichtere Bebauung angestrebt, um der hohen Nachfrage zu begegnen und gleichzeitig flächensparend zu agieren. Von diesem Spannungsverhältnis der Großstädte profitiert jedoch nicht selten das jeweilige Umland. In den Verflechtungsräumen der Großstädte hat sich das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern erhöht, so auch im Münsteraner Umland. Dieser Trend wird so lange anhalten, wie insbesondere für Familien Wohnalternativen im Stadtgebiet fehlen.
- Im Segment der Eigenheime besteht laut Marktexperten das Hauptproblem darin, dass die Nachfrage nur auf ein sehr geringes und zugleich hochpreisiges Angebot trifft. Das fehlende Angebot an Eigenheimen, aber auch Angebotsdefizite bei familiengerechten und bezahlbaren Etagenwohnungen tragen entscheidend dazu bei, dass vorzugsweise Paare mit Kinderwunsch und Familien mit Kindern in das Münsteraner Umland ausweichen. Die lokalen Marktakteure sehen, dass familiengerechte Miet- oder Eigentumswohnungen für diese Zielgruppen als Alternative zum Eigenheim grundsätzlich in Frage kommen würden. Aber auch in diesen Teilsegmenten sind bezahlbare größere Wohnungen am Münster Wohnungsmarkt nicht in hinreichendem Umfang vorhanden.
- Wanderungsumfragen zeigen, dass immerhin 14 Prozent der Haushalte, die ins Umland gezogen sind, zuvor gezielt in Münster gesucht haben, weil sie innerhalb der Stadt wohnen bleiben wollten. Das Bevölkerungswachstum Münsters wäre noch deutlich größer, wenn der Wohnungsmangel nicht entsprechende Restriktionen setzen würde.
- Im Segment der Eigenheime hat sich sowohl bei Bestandsobjekten als auch im Neubau eine enorme Nachfrage angestaut. Im Bestand ist sie so groß, dass sich das Angebotspreisniveau auf Angebotsportalen wie dem ImmobilienScout24 mittlerweile dem Neubau angenähert bzw. den Neubau überholt hat. Das Angebot an Bestandshäusern lässt sich aber nur erhöhen, wenn der Generationenwechsel gut funktioniert und das damit verbundene Freisetzungspotenzial ausgeschöpft werden kann. Dies setzt zumindest ein attraktives und bezahlbares Angebot an altengerechten Wohnformen als Wohnalternative voraus.

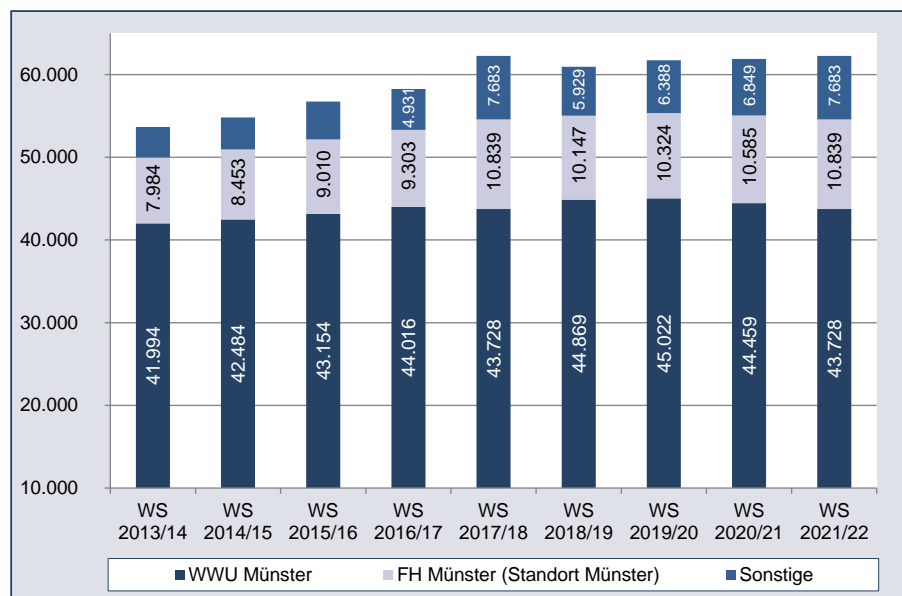
5. Vertiefung besonderer Teilmärkte

5.1. Studentisches Wohnen

Münster zeichnet sich durch ein breites Angebot an hochschulischer Bildung aus. Im Wintersemester 2020/21 lag die Gesamtzahl der Studierenden bei rund 62.250. Damit ist Münster nach Köln die Stadt mit der zweithöchsten Zahl an Studierenden in NRW und belegt im bundesweiten Vergleich sogar Platz sechs.²⁴ Der Großteil – rd. 70 Prozent – aller Studierenden in Münster sind an der Westfälische Wilhelms-Universität Münster (WWU) eingeschrieben. Die Fachhochschule Münster (FH) ist die zweitgrößte Hochschuleinrichtung in der Stadt und verzeichnet seit dem Wintersemester 2017/18 über 10.000 Studierende. Auch die weiteren Hochschulen in Münster wie die Kunstakademie, die Deutsche Hochschule der Polizei, die Fachhochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung, die Fachhochschule für öffentliche Verwaltung Nordrhein-Westfalen, die Philosophisch-Theologische Hochschule und die Katholische Hochschule weisen über die letzten zehn Jahre stark steigende Studierendenzahlen auf. Seit dem Wintersemester 2013/14 wuchs die Zahl der Studierenden aller Münsteraner Hochschulen um insgesamt 16 Prozent.

Die hohe Zahl der Studierenden prägt nicht nur Münster als Studentenstadt, sondern auch den hiesigen Wohnungsmarkt. Es lässt sich jedoch nicht genau quantifizieren wie viele Studierende in Münster wohnen und somit eine entsprechende Nachfrage nach Wohnraum in Münster haben. Die Stadt Münster hat sich bereits 2013 im Rahmen des Arbeitskreises „Studentische Wohnraumversorgung“ mit dieser Thematik auseinandergesetzt und ist auf Basis der verfügbaren Datengrundlagen zu der Annahme gekommen, dass rd. 30 Prozent der Studierenden an der WWU und FH Münster nach Münster pendeln, die übrigen 70 Prozent wohnen demnach im Stadtgebiet.²⁵ Wendet man diese Annahme auf die aktuellen Studierendenzahlen der WWU und FH an, müssten rd. 38.200 Studierenden der insgesamt 54.570 Studierenden dieser zwei Hochschulen in Münster wohnen.

Abbildung 25: Entwicklung der Studierendenzahlen in Münster



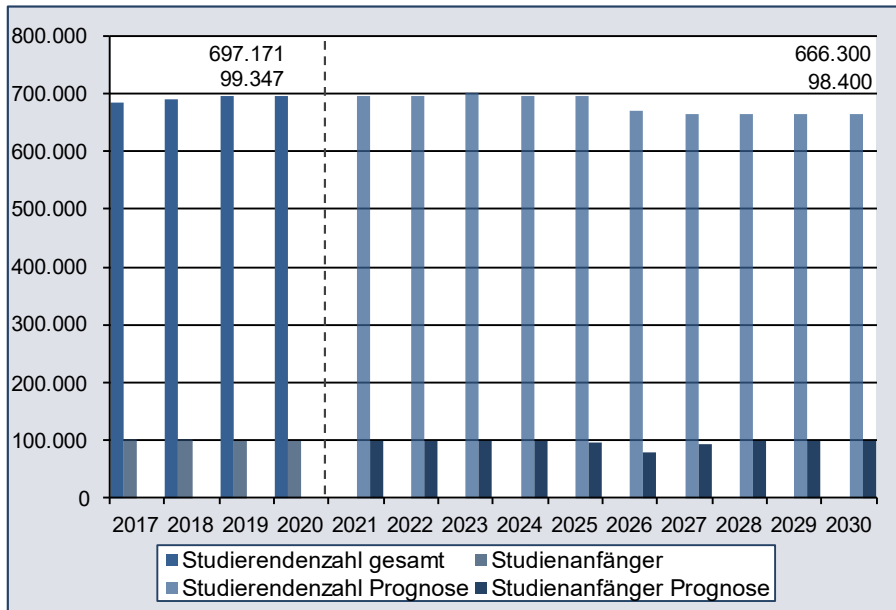
Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung; die Zahl der Studierenden im Wintersemester 2022/23 betrug für die WWU Münster 44.585 Personen (lt. Homepage), die der FH Münster am Standort Münster 10.467 Personen lt. mündl. Auskunft der Pressestelle der Hochschule. Für die „sonstigen“ Hochschuleinrichtungen liegen keine aktuelleren Zahlen vor.

²⁴ Vgl. Destatis 2022, abgerufen unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1270593/umfrage/staedte-meiste-studierende/>

²⁵ Vgl. Stadt Münster 2013: Entwicklung der studentischen Wohnraumversorgung: Sachstandsbericht und Maßnahmenpaket, V/0037/2013

Während jüngst Sondereffekte wie die Coronapandemie Einfluss auf die Entwicklung der Studierendenzahlen genommen hat, wird langfristig die demografische Entwicklung, somit die Zahl der zukünftigen Schulabsolventen die Entwicklung der Studienanfänger beeinflussen. Die Kultusministerkonferenz der Länder berücksichtigt diese Entwicklungen bei der Vorausberechnung der Studierenden und Studienanfänger. Der Blick auf die Entwicklungen in NRW zeigt, dass die Zahl der Studierenden langfristig nicht weiter steigen wird. Langfristig wird eine konstante, in der Tendenz abnehmende Zahl an Studierenden in NRW prognostiziert, da die entsprechenden Geburtenjahrgänge rückläufig sind. Für Münster kann eine ähnliche Entwicklung angenommen werden, denn die WWU und die FH gehen langfristig von konstanten Studierendenzahlen aus.²⁶

Abbildung 26: Entwicklung und Prognose der Studierendenzahlen in NRW 2017 bis 2030



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Kultusministerkonferenz 2021, eigene Darstellung

Der Wohnungsmarkt für Studierende

Studierende fallen überwiegend in die Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen und zählen damit, neben Auszubildenden oder Berufsanfängern, zu den sogenannten „Starterhaushalten“. Starterhaushalte fragen aufgrund fehlender oder geringer Einkünfte vor allem günstige Wohnraumangebote nach. Wichtig sind entweder die Nähe zur Hochschule (bzw. Ausbildungsstelle) oder urbane und lebhaftere Stadtteile nahe der jeweiligen Universität oder Hochschule. Die bisherigen Ausführungen haben bereits gezeigt, dass derzeit bei kleinen und preisgünstigen Wohnungen in Münster besondere Engpässe bestehen. Dies wurde durch die befragten Experten bestätigt. Demnach ist auch der Wohnungsmarkt für Studierende derzeit sehr angespannt, die Nachfrage ist höher als das vorhandene Angebot an studentischem Wohnraum.

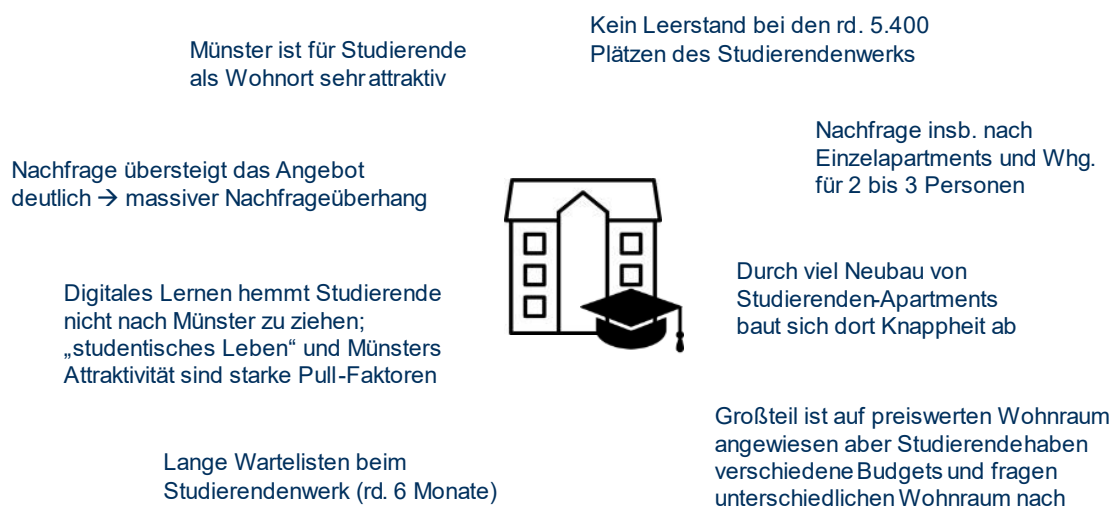
Der größte Wohnungsanbieter für Studierende ist das Studierendenwerk mit insgesamt über rd. 5.400 Plätzen (Stand: 12/2021) in Einzelzimmern, Apartments und Wohnungen. Das deutsche Studierendenwerk vergleicht regelmäßig die Zahl der Wohnheimplätze mit der Zahl der Studierenden einer Stadt, um die Unterbringungsquote zu ermitteln. Laut Erhebung des deutschen Studierendenwerks gab es in Münster im Jahr 2021 insgesamt rd. 5.724 Studierendenwohnplätze (Zahl beinhaltet öffentlich geförderte Plätze des Studentenwerks und auch von anderen Trägern), in der Gegenüberstellung mit der Zahl der Studierenden im Wintersemester 2020/2021 zeigt sich eine Unterbringungsquote von zehn Prozent. Das bedeutet, theoretisch steht jedem zehnten Studierenden in Münster ein preisgünstiger Wohnheimplatz zur Verfügung. Im Durchschnitt liegt die Quote in ganz NRW bei 7,4 Prozent. Auch im

²⁶ Quelle: mündliche Auskunft der beiden Hochschulen

Vergleich mit anderen größeren Universitätsstädten des Landes wie Köln (6,6%), Düsseldorf (6,7%) oder Aachen (8,7%) hat Münster eine überdurchschnittliche Unterbringungsquote, dennoch zeigt sich das Angebot geringer als die Nachfrage.

Durch die hohe Nachfrage sind die Wohnheimplätze und Wohnungen des Studierendenwerks vollbelegt. Derzeit gibt es eine lange Warteliste, auf denen sich die Studierenden eintragen können, die Wartezeit beträgt jedoch sechs Monate. Die studentische Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen hoch, derzeit ist sie wieder auf einem Stand wie vor zwei Jahren, also wie vor der Coronapandemie. Dabei wurde auch während der Pandemie eine hohe Nachfrage konstatiert, hier zeigt sich eventuell auch ein Unterschied zu anderen Universitätsstädten, die Corona deutlicher gespürt haben. In Münster herrscht lt. Experten ein massiver Nachfrageüberhang beim studentischen Wohnen, sodass auch während Corona eine hohe Nachfrage herrschte, die jüngst weiter zugenommen hat. Der Wohnort Münster ist für Studenten – auch trotz der digitalen Lehre während der Coronapandemie – sehr attraktiv. Viele wollen für das studentische Leben vor Ort Wohnen. Dabei untergliedert sich die Nachfrage in ein vielfältiges Wohnraumangebot, da es Studierende mit unterschiedlichen Budgets gibt. Generell besteht größtes Interesse an Einzelapartments und kleineren Wohnungen für Wohngemeinschaften mit zwei bis drei Personen. Während sich die Lage bei kleinen Apartments durch den verstärkten Neubau langsam entspannt, besteht ein deutliches Angebotsdefizit bei Wohnungsangeboten im unteren und mittleren Preissegment.

Abbildung 27: Der Markt für das studentische Wohnen – Experteneinschätzungen



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

5.2. Soziale Wohnraumversorgung

Wohnen stellt ein Grundbedürfnis des Menschen dar und ist Voraussetzung für die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben. Entsprechend schützt das im Bürgerlichen Gesetzbuch verankerte Mietrecht dieses Grundbedürfnis, indem es z. B. ungerechtfertigte Kündigungen oder Mieterhöhungen verhindert. Nichtsdestotrotz ist für bestimmte Bevölkerungsgruppen der Zugang zu Wohnraum erschwert. Z. B. können Erwerbslosigkeit oder ein niedriges Einkommen die Suche nach Wohnraum beeinträchtigen. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist ein sozialstaatliches Instrument, das ein bezahlbares Wohnungsangebot auf dem Markt ergänzt und soziale Wohnraumversorgung zum Ziel hat. Mit Fördermitteln errichtete Wohnungen sind mehrjährig preisgebunden und damit auch bei Marktanspannung „bezahlbar“. Als Hauptzielgruppen richtet sich die Wohnraumförderung an Familien und Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere sowie ältere Menschen und Menschen mit Behinderung.

Voraussetzung zum Bezug einer Sozialwohnung ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS), der nach Abgleich des Einkommens mit definierten Einkommensgrenzen behördlich ausgestellt wird.

5.2.1 Nachfrageseite: Bestimmung der einkommensschwachen Haushalte

Bei der Berechnung des Bedarfs an geförderten Mietwohnungen konzentrieren wir uns auf diejenigen Bedarfsgruppen, die aufgrund ihres sehr niedrigen Einkommens unbedingt auf die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum angewiesen sind. Es handelt sich um armutsgefährdete Haushalte, die dadurch gekennzeichnet sind, dass ihr verfügbares Monatseinkommen weniger als 60 Prozent des nationalen Medianeinkommens bemisst (vgl. Europäische Kommission: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Panorama der Europäischen Union, Ausgabe 2015). In Deutschland lag diese Schwelle im Jahr 2021 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei einem Haushaltsnettoeinkommen von monatlich 1.148 € für einen Singlehaushalt und 2.869 € für eine Familie mit zwei Kindern unter 14 Jahren.²⁷

Einkommensschwache Haushalte sind nach dieser Definition nur eine Teilgruppe der Haushalte, die zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung (Einkommensgruppe EKG A) berechtigt sind und denen ein Wohnberechtigungsschein zusteht. Die gesamte Zielgruppe der Wohnraumförderung ist deutlich größer. Sie bestimmt sich nach § 2 Abs. 1 WFNG (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen), wobei die Einkommensgrenzen im § 13 WFNG festgelegt sind. Laut Expertenschätzungen kann die Zielgruppe in größeren Ballungsräumen, zu denen Münster gerechnet werden kann, bis zu 50 Prozent aller Haushalte umfassen.

Zu den einkommensschwachen bzw. von Armut gefährdeten Haushalten zählen:

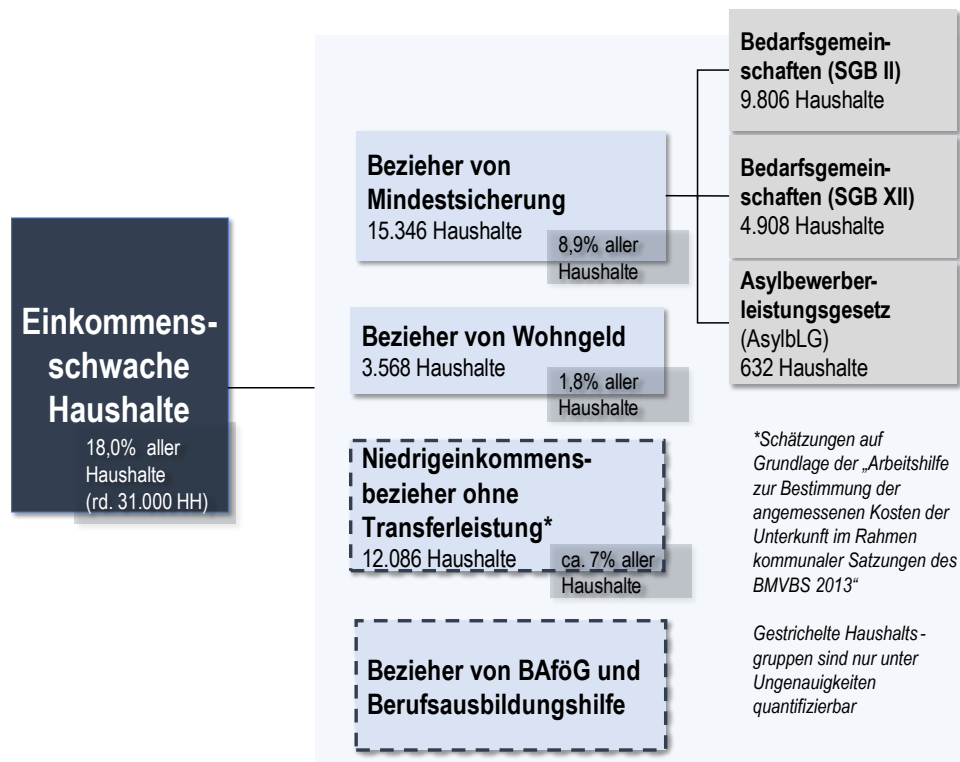
- Personen, die Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II erhalten (Grundsicherung für Arbeitssuchende, im aktuellen Sprachgebrauch auch „Empfänger von Bürgergeld“ genannt),
- Personen, die Leistungen nach dem SGB XII erhalten (entweder Sozialhilfe bzw. Hilfe zum Lebensunterhalt oder aber Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung),
- Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten,
- Personen, die Wohngeld beziehen,
- Personen unter der Armutsrisikogrenze, die weder eine der oben genannten Transferleistungen noch Wohngeld beziehen, sondern berufstätig sind, aber aufgrund von Minijobs, Teilzeitarbeit, geringer Qualifizierung oder gering bezahlter Berufsgruppen nur wenig Einkommen erzielen,
- Konkurrenz erhalten diese Gruppen durch Studierende, die teilweise durch das BAföG und / oder Wohngeld abgesichert sind.

Die einkommensschwachen Haushalte sind durch die Bezieher von Transferleistungen bzw. staatlichen Sozialleistungen geprägt. Die Versorgung dieser Gruppe mit entsprechendem Wohnraum stellt in vielen Regionen Deutschlands – wie auch in Münster – eine Schwierigkeit dar, denn der Wohnungsmarkt unterliegt einem ständigen Anpassungsdruck, von dem einzelne Teilmärkte unterschiedlich stark betroffen sind. Hierzu zählt auch der öffentlich geförderte Wohnungsbestand. Das planmäßige Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindungen verstärken tendenziell die Versorgungsprobleme auf diesem Teilmarkt.

²⁷ In 2020 lebten in Nordrhein-Westfalen – gemessen auf Basis des Landesmedians – 17,4% der Einwohner unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle (vgl. IT.NRW Statistik 2022: Armutsgefährdungsquote und Armutsgefährdungsschwelle in NRW)

In der Stadt Münster zählen zum 31.12.2021 rd. 18 Prozent aller Haushalte zu der beschriebenen Gruppe der einkommensschwachen bzw. von Armut gefährdeten Haushalte:

Abbildung 28: Einkommensschwache Haushalte in Münster 2021



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

Nicht explizit in der vorstehenden Abbildung enthalten sind wohnungslose Haushalte, die häufig eine Teilgruppe der Bezieher von Mindestsicherung nach dem SGB XII sind. Aufgrund ihres akuten Wohnungsbedarfes sind sie in besonderem Maße auf den Zugang zu preisgünstigem Wohnraum angewiesen. Diese Personengruppe trifft am Wohnungsmarkt auf besondere Zugangsschwierigkeiten und ist bei der Versorgung mit passendem Wohnraum auf entsprechende Unterstützungsangebote angewiesen. Das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen hat in diesem Zusammenhang eine Erhebung beauftragt, die für Münster eine Gesamtzahl von rd. 150 wohnungslosen Personen ermittelte.²⁸

Des Weiteren ist mit Blick auf die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte zu erwähnen, dass das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) mit dem „Wohngeld 2023“ eine historische Wohngeldreform umgesetzt hat, wodurch sich der Kreis der Leistungsberechtigten – nach ersten Schätzungen der Bundesregierung – verdreifachen wird.²⁹ Durch die Anhebung der Einkommensgrenzen für den Wohngeldbezug wird das Instrument Experteneinschätzungen zufolge aber auch Haushalten der unteren Mittelschicht zugutekommen, deren Einkommen zwischen 60 und 80 Prozent des nationalen Medianeinkommens bemisst. Innerhalb der Gruppe der einkommensschwachen Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens ist mit einer Verschiebung innerhalb der dargestellten Teilgruppen zu rechnen, da Niedrigeinkommensbezieher, die bislang keine Transferleistungen erhielten, von den erweiterten Möglichkeiten des Wohngeldbezuges Gebrauch machen werden.

²⁸ Vgl. Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung e.V. 2022: Wohnungslose ohne Unterkunft und verdeckt Wohnungslose in Nordrhein-Westfalen. Ergebnisse einer Befragung, S. 84

²⁹ Vgl. BMWSB 2023: Wohngeld – Reform, abgerufen unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/wohngeld-plus/wohngeld-plus-artikel.html>

Ein messbarer Indikator für eine besonders angespannte Nachfragesituation bei den einkommensschwachen Haushalten ist die Zahl der wohnungssuchend gemeldeten Haushalte, der allerdings Schwächen aufweist. Denn er korreliert erfahrungsgemäß mit dem Angebot an preisgebundenen Wohnungen – werden viele geförderte Wohnungen gebaut, steigt nicht selten auch die Zahl der Haushalte, die sich wohnungssuchend meldet. Daher verwenden wir ihn in Kombination mit Expertengesprächen. Für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS) notwendig. Berechtigte Haushalte können sich bei den Kommunen als wohnungssuchend registrieren lassen, die dort erteilten WBS werden als Zahl der Wohnungssuchenden interpretiert.

Der Anteil der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte in Münster ist dabei deutlich überdurchschnittlich. Im Jahr 2020 lag dieser bei 1,5 Prozent, was den landesweit vierthöchsten Wert darstellt.³⁰ Dabei war die Anzahl im Jahr 2020 in Münster im Vergleichszeitraum noch gering; zuletzt ist die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte wieder gestiegen, auf rd. 2.820 Haushalte im Jahr 2021.

Tabelle 7: Amtlich registrierte wohnungssuchende Haushalte

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Münster	2.900	2.940	2.999	3.016	2.561	2.824

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NRW.BANK, Stadt Münster

Dabei stellen die registrierten wohnungssuchenden Haushalte nur „die Spitze des Eisbergs“ dar, da es weniger verfügbare preisgebundene Wohnungen als registrierte Haushalte gibt. Deshalb werden Wohnberechtigungsscheine häufig erst erteilt, wenn eine konkrete Wohnung in Aussicht steht. Aufgrund des Bindungsverlusts und niedriger Fluktuation infolge steigender Marktmieten werden weniger geförderte Wohnungen frei, sodass die Zahl erteilter Wohnberechtigungsscheine landesweit kontinuierlich zurückgeht. In Münster ist jedoch eine stabile Entwicklung sichtbar, die in 2020 und 2021 gesunkene Zahl resultiert lediglich aus einem geringeren Studierendenzug und geringeren Fluktuationen insgesamt durch die Coronapandemie.

5.2.2 Angebotsstruktur und Versorgungslage

Preisgünstige Wohnungen stehen entweder in Form öffentlich geförderter Wohnungen – mit Preisbindungen und der Eingrenzung des zum Bezug berechtigten nur Personenkreises auf die Zielgruppe nach § 2 Abs. 1 WFNG –, oder aber in Form freifinanzierter Wohnungen mit geringem Mietpreis zur Verfügung.

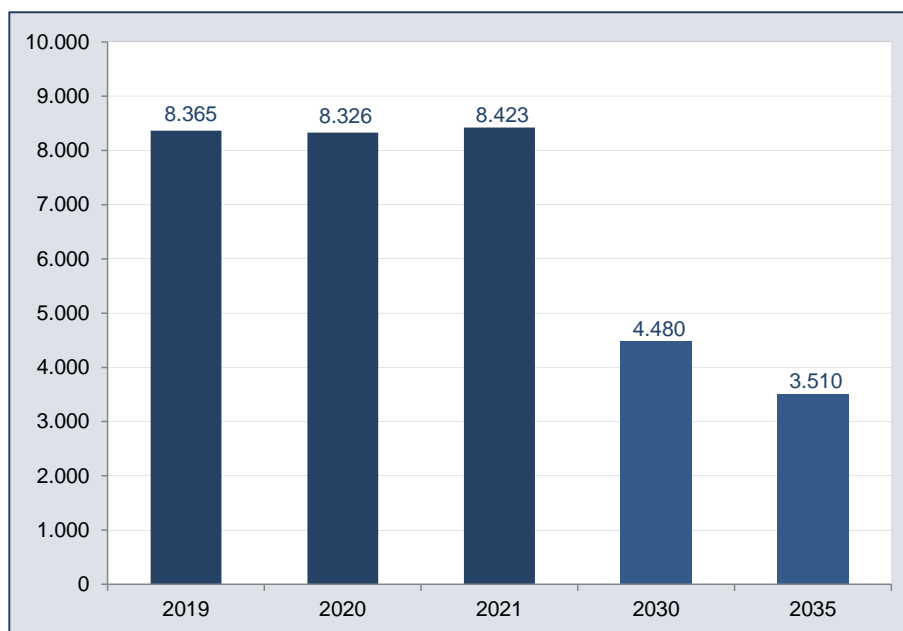
In 2021 unterlagen in Münster 8.423 Wohnungen einer Preisbindung. Der Großteil öffentlich geförderter Wohnungen, insgesamt rd. 2.500 Wohneinheiten, befindet sich im Eigentum der Wohn + Stadtbau GmbH Münster, weitere rd. 280 Wohnungen sind den im Stadtgebiet ansässigen Wohnungsgenossenschaftlichen Wohnungsverein Münster eG und Bauverein Ketteler eG zuzuordnen. Damit besitzen diese drei Anbieter rd. 30 Prozent der Wohnungen im öffentlich geförderten Segment. Die übrigen Wohnungen verteilen sich auf andere institutionelle Anbieter sowie Privateigentümer. Die Baufertigstellungen von geförderten Mietwohnungen sind schwankend, zeigen aber einen positiven Trend.³¹ Anhand des Zuwachses im Bestand in den letzten Jahren – Zuwachs um rd. 100 Wohnungen zwischen 2020 und 2021 – zeigen sich die Erfolge der Stadt Münster bei der Schaffung öffentlich geförderter Wohnungen. Insbesondere die Regelungen der sozialgerechten Bodennutzung fördern die Neuschaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum im Stadtgebiet.

³⁰ Vgl. NRW.BANK 2022: Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022, S.34; NRW.BANK 2021: Preisgebundener Wohnungsbestand 2020, S.61

³¹ Baufertigstellungen geförderter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Münster: 2019: 271 WE, 2020: 394 WE, 2021: 64 WE, Datenbasis: NRW.BANK

Blickt man auf die zukünftige Entwicklung des öffentlich geförderten Bestandes in Münster, wird deutlich, dass er – ohne Neuförderungen – bis zum Jahr 2030 bereits um 46 Prozent abnehmen würde und bis 2035 ein Rückgang von fast 60 Prozent auf 3.510 Wohnungen zu erwarten wäre. Dieses Abschmelzen ist durch geförderten Neubau oder Erwerb im Bestand bzw. Verlängerung von Bindungen im Bestand zu begegnen – insgesamt eine besondere Herausforderung für die kommunale Wohnungsmarktsteuerung. Durch den Rückgang des Bestandes dürften sich die Zugangschancen zu preisgünstigen Wohnungen für einkommensschwache Haushalte deutlich verschlechtern, sofern die Bindungsverluste nicht abgedeckt werden.

Abbildung 29: Entwicklung und Prognose* der preisgebundenen Wohnungen in Münster



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: NRW.BANK 2021, eigene Darstellung,

* 2030 und 2035 zeigen eine Modellrechnung, wie sich die Anzahl an Wohnungen ohne Neuförderung entwickeln würde

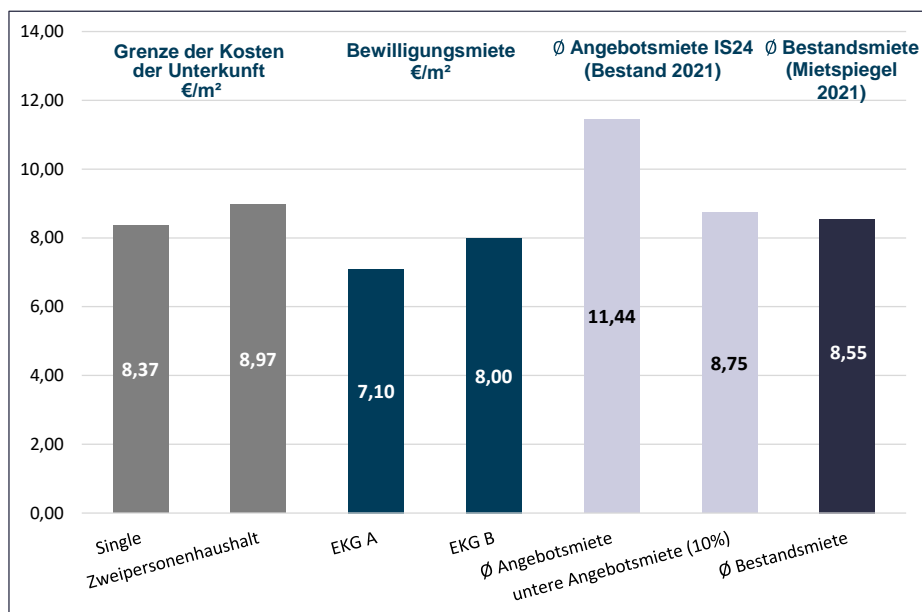
Für einkommensschwache Haushalte sind verschiedene Miethöhen relevant: Die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft (KdU) für Transferleistungsempfänger, die Bewilligungsmiete im geförderten Wohnungsbau sowie die Angebotsmieten am freien Wohnungsmarkt für alle Teilgruppen. Die Bemessungsgrenze der angemessenen Kosten der Unterkunft bietet eine Orientierung für die Bezahlbarkeit von Mieten und die Versorgungsmöglichkeiten von Leistungsbeziehern der sozialen Mindestsicherung (nach SGB II und SGB XII). Für diese Haushalte kommen auch Wohnungen am freien Markt infrage, sofern diese innerhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegen. Eine weitere wichtige Kenngröße ist die Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Findet öffentlich geförderter Wohnungsbau in Münster statt, so darf die Miete nach den aktuellen Förderbestimmungen des Landes bei maximal 7,10 (EKG A) bzw. 8,00 Euro/m² (EKG B) (nettokalt) je nach Einkommen der Berechtigten liegen.

Im Vergleich zeigt sich, dass die Bewilligungsmiete unterhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegt (s. Abbildung 30). Damit ist auch für Transferleistungsempfänger der Zugang zu geförderten Neubauwohnungen prinzipiell möglich. Auch die Mieten am freifinanzierten Markt zeigen sich mit 8,75 Euro Angebotsmiete lt. Wohnungsannoncenauswertung oder 8,55 Euro Bestandsmiete lt. Mietpiegel im untersten Preissegment noch bezahlbar für einkommensschwache Haushalte. Indes berücksichtigt der Vergleich keine Mengengerüste. Der Zugang zum freien Markt wird zum einen durch das geringe Angebot und zum anderen durch die starke Konkurrenz am Mietwohnungsmarkt erheblich erschwert. Das geringe Angebot ist auch Folge einer geringen Fluktuation im Bestand.³² Durch die

³² Nach Angaben der Wohn+Stadtbau GmbH Münster lag die Fluktuation in ihrem Wohnungsbestand im Jahr 2021 bei nur noch 6 Prozent.

verminderte Umzugstätigkeit kommen preisgünstigere Bestandswohnungen seltener an den Markt. Sofern dies doch geschieht, ist dies nicht selten mit einer Mietpreiserhöhung im Rahmen eines neuen Vertragsabschlusses verbunden, bei der Mieterhöhungsspielräume ausgeschöpft werden.

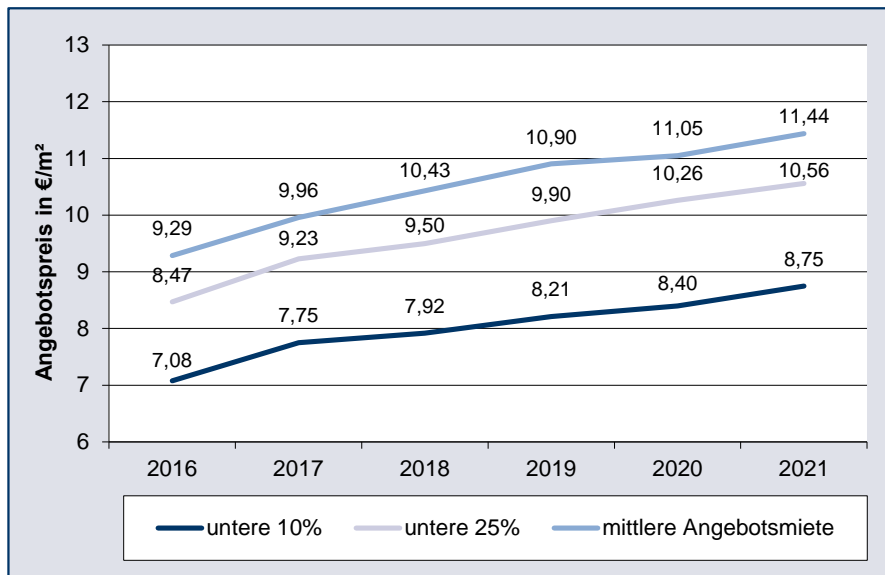
Abbildung 30: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: KdU: Jobcenter Bruttokaltmiete, Verrechnung der Betriebskosten lt. Betriebskostenspiegel NRW zur Ermittlung der Nettokaltmiete; Bewilligungsmiete: NRW.BANK 2023; Angebotsmiete: ImmobilienScout24 2021 (n=3.250), eigene Darstellung; Anmerkung: unteres Preissegment wird bei IS24 vermutlich nicht gänzlich abgebildet

Zum freien Wohnungsmarkt haben Transferleistungsempfänger nur eingeschränkt Zugang, da die dortigen Miethöhen die Bemessungsgrenzen vielfach übersteigen. Aufschlussreich ist hierzu eine Differenzierung des Teilmarktes nach Mietpreisklassen (s. nachstehende Abbildung). Bei Betrachtung der Entwicklung ausgewählter Preisklassen im frei finanzierten Wohnungsbestand (ohne Neubau), zeigt sich bei der Wohnungsannoncenauswertung, dass die Angebotsmieten auch in den unteren Preisklassen einen Anstieg deutlich oberhalb der bundesdeutschen Teuerungsrate vollzogen haben (seit 2016 Ø 4 % p.a., deutlich über Inflationsrate von Ø 1,3 %). Diese Entwicklung spiegelt die zunehmend schwierigere Versorgungssituation im bezahlbaren Bereich des Münsteraner Mietwohnungsmarktes wider. Die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft würden es einkommensschwachen Haushalten theoretisch lediglich erlauben, sich im unteren bzw. untersten Preissegment des freien Mietwohnungsmarktes zu versorgen. Dies setzt aber ein ausreichend umfangreiches Angebot voraus, was derzeit für den Münsteraner Markt nicht als gegeben betrachtet werden kann. Für die Versorgung der beschriebenen einkommensschwachen Haushalte spielen öffentlich geförderte Wohnungen somit eine zentrale Rolle.

Abbildung 31: Entwicklung der Angebotsmieten in verschiedenen Preisklassen (ohne Neubau)



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: ImmobilienScout24 2016-2021; unterstes Preissegment = 10% der günstigsten Mietangebote, unteres Preissegment = 25% der günstigsten Mietangebote, mittlere Angebotsmiete = arithmetisches Mittel aller Mietangebote

Im Ergebnis zeigt sich im öffentlich geförderten Wohnungssegment eine stark angespannte Marktlage. Was laut Aussagen der befragten Wohnungsmarktextperten dazu führt, dass Wohnungen in Münster für viele Bevölkerungsgruppen nicht mehr bezahlbar sind. Die derzeitigen Versorgungsengpässe betreffen mehrere Haushaltstypen. Besonders schwierig ist es für Single- und größere Familienhaushalte, denn es fehlen am hiesigen Markt sowohl kleine als auch große Wohnungen. Bei den Zielgruppen zeigt sich zudem eine große Knappheit an Wohnungen für Studierende, Senioren und Menschen mit Behinderung. Dabei haben letztere sowie auch ältere Senioren häufig einen Bedarf an barrierefreiem Wohnraum. Dieses Ausstattungsmerkmal lässt sich häufig nur im Neubau realisieren, da die Herstellung von Barrierefreiheit im Bestand zumeist einen zu kostspieligen Umbau nach sich zieht.

Abbildung 32: Derzeitige Lage am Markt für öffentlich geförderte Wohnungen - Experteneinschätzungen



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

Schlussfolgerungen zur sozialen Wohnraumversorgung

- Es zeigt sich in Münster eine stark angespannte Versorgungslage für einkommensschwache Haushalte mit deutlichen Versorgungsgaps bei bezahlbaren Mietwohnungen. Rd. 18 Prozent aller Haushalte in Münster zählen zu den einkommensschwachen im Sinne der von Armut gefährdeten Haushalte und sind auf entsprechenden preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Der Anteil der Haushalte, die zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung berechtigt ist, ist in Münster aller Wahrscheinlichkeit nach noch wesentlich umfangreicher – Berechnungen des zuständigen Ministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen zu Folge liegt er zumindest landesweit bei 40 bis 50 Prozent aller Haushalte.
- Münster hat landesweit einen überdurchschnittlich hohen Anteil wohnungssuchender Haushalte. Gleichzeitig besteht eine zusätzliche Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen durch Studierende mit kleinem Budget.
- Schwierig gestaltet sich die Wohnungssuche auch für Schwellenhaushalte, die keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben und auf dem frei finanzierten Markt in Konkurrenz zu anderen Nachfragern wie bspw. Studenten-WGs stehen, die tendenziell eine höhere Gesamtmiete bezahlen können.
- Das Abschmelzen der Preis- und Belegungsbindungen geförderter Wohnungen führt bis 2035 zu einem Rückgang des derzeitigen Bestandes um fast 60 Prozent, sofern dieser Rückgang nicht durch zusätzliche öffentlich geförderte Wohnungen kompensiert wird – im Neubau und/oder im Bestand.
- Ein Rückgang des geförderten Wohnungsbestands bei einer bereits stark angespannten Versorgungslage bedeutet, dass für viele Haushalte der sichere Zugang zu einer bezahlbaren Wohnung entfällt.
- Ein besonderer Mangel besteht bei kleinen Wohnungen für Single- und Paarhaushalte, auch größere Wohnungen für Familien und sowie geeigneter Wohnraum für Senioren und Menschen mit Behinderung fehlen am Münsteraner Markt.

6. Wohnungsbedarfsprognose

Die Analyse der bisherigen Entwicklung am Münsteraner Wohnungsmarkt ist eine wichtige Vorbedingung für die nachfolgende Vorausschätzung zukünftiger Trends in der Entwicklung von Wohnungsbedarfen und der Frage, in welchem Umfang, für welche Haushalte und für welche Wohnformen Handlungsbedarfe in der Steuerung der Marktentwicklung entstehen werden. Vor allem ist die Wohnungsbedarfsprognose Grundlage für die Bewertung, ob die mobilisierbaren Flächenreserven ausreichen werden, um die prognostizierten Bedarfe zu decken.

Die Wohnungsbedarfsprognose dient der Vorausschätzung der Zahl der Haushalte und – in Verknüpfung mit Versorgungsnormen und Präferenzen der Wohnungsnachfrage – des Umfangs des zukünftig für eine adäquate Wohnraumversorgung notwendigen Wohnungsneubaus. Die Methodik der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose wird in Kapitel 10.2 erläutert.

6.1. Bevölkerungsprognosen

Die Entwicklung der Einwohnerzahl ist für die zukünftige Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung eine entscheidende Größe. Mit einer wachsenden Einwohnerzahl steigt auch der Bedarf nach Wohnraum und Infrastruktureinrichtungen, während bei sinkenden Einwohnerzahlen die Kosten pro Kopf für Gemeinbedarfseinrichtungen zunehmen und ggf. auch die Wohnungsnachfrage nachlassen kann.

Im Rahmen der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose und Wohnungsbedarfsdeckungsprognose hat InWIS eine eigene Bevölkerungsprognose für Münster auf Basis kommunaler Daten berechnet. Die Prognose für den Zeitraum 2021 bis 2045 basiert auf der Kohorten-Komponenten-Methode. Eine verlässliche Bevölkerungsprognose ist im Wesentlichen durch folgende Einflussfaktoren gekennzeichnet: Geburtenniveau (Fertilität), Sterblichkeitsniveau (Mortalität) und Umfang der Wanderungen (Migration).³³ Für die InWIS-Prognose wird auf die städtischen Einwohnerdaten zur wohnberechtigten Bevölkerung zurückgegriffen. Das Basisjahr der Prognose ist 2021 (Stand: 31.12.2021).

Sowohl die altersspezifischen Geburtenraten als auch die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten haben in den letzten Jahren einen relativ gleichförmigen Verlauf angenommen. Der Umfang der Wanderungen stellt hingegen eine unsichere Komponente dar, denn er hängt oftmals von einer Vielzahl von Faktoren ab. Dazu gehören die Entwicklung der weltpolitischen Lage sowie gesamtwirtschaftliche oder politische Maßnahmen, die nur sehr schwer einzuschätzen sind. Auch besondere örtliche Entwicklungsimpulse wie die Entwicklung der Studierendenzahlen oder Veränderungen des Arbeitsmarkts, bspw. umfangreiche Gewerbeansiedlungen, die einen Zuzug von Arbeitskräften auslösen können, können einen relevanten Einfluss ausüben. Auf diese Faktoren wird in einem nachfolgenden Abschnitt näher eingegangen.

InWIS-Bevölkerungsprognosen in zwei Varianten

Um einen Korridor für die zukünftige Entwicklung des Wanderungsgeschehens aufzuzeigen, wurden bezüglich der Wanderungen zwei unterschiedliche Stützzeiträume zugrunde gelegt, die sich in zwei Prognosevarianten darstellen. So können unterschiedliche Entwicklungsszenarien für die Zukunft der demografischen Entwicklung in Münster aufgezeigt werden. Die Stützzeiträume erstrecken sich über einen längeren Zeitraum und schließen die durch die starke Flüchtlingsmigration geprägten Jahre 2015 und 2016 aus. Innerhalb des Stützzeitraumes bildet das durch die Corona-Pandemie geprägte Jahr 2020 aufgrund von Reisebeschränkungen, Lockdown usw. eine Besonderheit im Migrationsgeschehen, sodass die Einbeziehung oder der Ausschluss dieses Jahres die Grundlage für die beiden Varianten

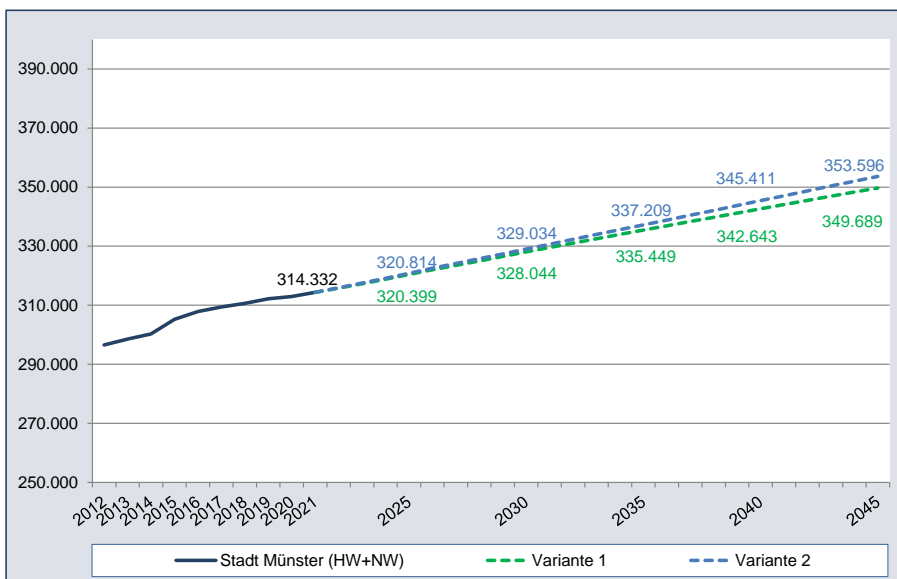
³³ Weitergehende Erläuterungen zur Methodik der Bevölkerungsprognosen in Kapitel 10.2

bildet. Das Jahr 2020 steht für den niedrigsten Wanderungsüberschuss Münsters in der vergangenen Dekade.³⁴

- Variante 1:** Für die Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung wird in dieser Variante das alters- und geschlechtsspezifische Wanderungsverhalten auf Basis der Jahre 2017 bis 2021 fortgeschrieben. Die Variante nutzt die jüngeren Wanderungsbewegungen der letzten fünf Jahre als Basis. Darin enthalten ist auch das Jahr 2020, das sehr geringe Zuwanderung aufgrund der Einschränkungen der Pandemie aufzeigt. Im Ergebnis dieser Prognosevariante steigt die Einwohnerzahl von 2021 bis 2045 um rd. 35.350 Einwohner bzw. 11,2 Prozent auf 349.689 Einwohner.
- Variante 2:** Für die Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in einer Variante, die die Entwicklungen der Stadt fortsetzt, werden die alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungssalden des Zeitraums 2017 bis 2021 ohne das Jahr 2020 in die Zukunft fortgeschrieben. Das Jahr 2020 kennzeichnet sich durch bundesweite Sondereffekte im Wanderungsverhalten, wovon Münster als Universitätsstadt mit internationalen Studierenden durch besonders geringere Wanderungsbewegungen betroffen war. Im Rahmen dieser Variante steigt die Einwohnerzahl von 2021 bis 2045 auf 353.596 Einwohner, das entspricht einem Zuwachs von rd. 39.260 Personen bzw. 12,5 Prozent.

Der jährliche Bevölkerungszuwachs verliert in der Variante 1 ab 2030 und in der Variante 2 ab 2032 an Dynamik. In den Folgejahren bis 2045 bleibt er auf einem relativ konstanten Niveau.

Abbildung 33: Bevölkerungsprognosen 2021 bis 2045



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Stadt Münster, eigene Darstellung und Berechnung

Die Auswahl des „richtigen“ Referenzzeitraumes für die Gewinnung der Migrationsraten stellt stets eine besondere Herausforderung dar, um möglichst realistische Annahmen über die zukünftige demografische Entwicklung zu treffen. Das Ausklammern des Jahres 2015 mit der großen Flüchtlingsmigration geht mit der Annahme einher, dass sich ein derart großer Außenwanderungsgewinn für Deutschland (und für die Kommunen) im Prognosezeitraum nicht oft wiederholen wird. Ob diese Annahme anlässlich der andauernden Kriegshandlungen in der Ukraine und der instabilen politischen Situation in Osteuropa auch dauerhaft nicht mit aller Gewissheit auszuschließen ist, bleibt zu hoffen, aber

³⁴ Eine Modellrechnung zur zukünftigen Einwohnerentwicklung Münsters auf Basis der Migrationsraten des Sonderjahres 2020 und denselben Fertilitäts- und Mortalitätsraten wie in den Prognosevarianten 1 und 2 ergab, dass die Bevölkerung Münsters trotz der denkbar ungünstigen Rahmenbedingungen dennoch langfristig wachsen wird. Vgl. hierzu auch Kapitel 10.2

ungewiss. Das Jahr 2016 wurde ausgeschlossen, da Deutschland erst im Jahresverlauf die im Vorjahr einsetzende starke Flüchtlingsmigration mindern konnte. Der Ausschluss der Jahre 2015 und 2016 mit hohen Wanderungsgewinnen entspricht einer vorsichtigen Auswahl des Referenzzeitraumes. Das Jahr 2020 steht demgegenüber für ein Jahr mit einer außerordentlich niedrigen Außenzuwanderung für Deutschland und seine Kommunen, also für ein weiteres Jahr mit Sondereffekten auf bundesdeutscher Ebene.

Es entspricht einem konservativen Vorgehen, einen Referenzzeitraum zu wählen, der möglichst unbeeinflusst von großräumigen Sondereffekten im Wanderungsgeschehen ist. Die Variante 2 ist daher aus gutachterlicher Sicht die Vorzugsvariante, die sich aus heutiger Sicht in langfristiger Perspektive als besonders treffsicher erweisen könnte und der die größte Eintrittswahrscheinlichkeit mit Blick auf den Prognosezeitraum bis 2045 beigemessen wird. Sie wird für alle nachfolgenden Prognoserechnungen zugrunde gelegt.

Allerdings zeichnete sich gegen Ende des Jahres 2022 ab, dass das Jahr mit Blick auf den Ausbruch des Ukraine-Krieges und der daraufhin einsetzenden Fluchtbewegung – auch in Richtung Deutschland – ein Sonderjahr in der Migrationsbewegung werden würde. Die Hoffnungen auf ein baldiges Kriegsende und eine Rückkehr der Flüchtlinge schwanden. Zugleich stieg im Jahresverlauf auch die Zahl der Asylanträge in Deutschland auf ein Niveau, wie es seit 2016 nicht mehr erreicht wurde.³⁵ Die Entwicklung zeigt, wie schwierig es ist, unerwartet auftretende Sondereffekte in der Migration angemessen in der Bevölkerungsprognose zu berücksichtigen. Es gibt erst im Nachhinein, quasi rückblickend, die Gewissheit, ob die getroffenen Annahmen die Zukunft zutreffend eingeschätzt haben. Da sich eine Prognose wie die vorliegende Bevölkerungsprognose über zwei Jahrzehnte erstreckt, ist es aus wissenschaftlicher Perspektive zulässig, Annahmen zu treffen, die sich als langfristig tragfähig erweisen, auch wenn Einzeleignisse diese Trends überlagern können.

Inwieweit nun die dargestellten Sondereffekte in der Migration in die Bevölkerungs- bzw. Wohnungsbedarfsprognose einbezogen wurden, wird im letzten Abschnitt dieses Kapitels erläutert.

Bevölkerungsprognosen im Vergleich

Die Stadt Münster erstellt im regelmäßigen Turnus eine kleinräumige Bevölkerungsprognose. Die aktuellste Prognose ist aus dem Jahr 2019 und reicht bis zum Jahr 2030, für das 334.774 Einwohner prognostiziert werden. Damit liegt die kleinräumige städtische Prognose oberhalb beider InWIS-Prognosevarianten. Da die Prognose die gedämpfte Einwohnerentwicklung im Jahr 2020 (s.u.) nicht vorhersehen konnte und einen kürzeren Prognosezeitraum hat, bleibt sie für den weiteren Vergleich unberücksichtigt.

Darüber hinaus erstellt auch das Statistische Landesamt IT.NRW eine Bevölkerungsvorausberechnung³⁶ für die Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen. Die Annahmen der Prognose gewinnt das Statistische Landesamt ebenso wie InWIS oder wie die Stadt Münster für ihre eigene Prognose durch die Analyse der Trendentwicklung innerhalb eines Stützzeitraums und dessen Fortschreibung in die Zukunft. Dabei nutzt die Prognose von IT.NRW Einwohner- und Bewegungsdaten des Statistischen Landesamtes, die von denen der Stadt Münster deutlich abweichen.

Bei dem Vergleich zwischen der IT.NRW Prognose und der InWIS-Varianten muss berücksichtigt werden, dass wegen der unterschiedlichen Datenbasis die absolute Höhe der prognostizierten Einwohnerzahl nicht miteinander vergleichbar ist, der jährliche Einwohnerzuwachs hingegen schon. Im Ergebnis zeigt die Vorausberechnung von IT.NRW bis zum Jahr 2045 einen Zuwachs von 2,6 Prozent im

³⁵ Vgl. hierzu Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (2023): Aktuelle Zahlen, Ausgabe Dez. 2022. Die Zahl der Asylanträge stieg von 222.683 im Jahr 2017 auf 244.132 im Jahr 2022. Der Anstieg vollzog sich vorzugsweise in den Monaten August bis Dezember 2022; das hohe Niveau hält nach aktuellem Stand (Ende Febr. 2023) an.

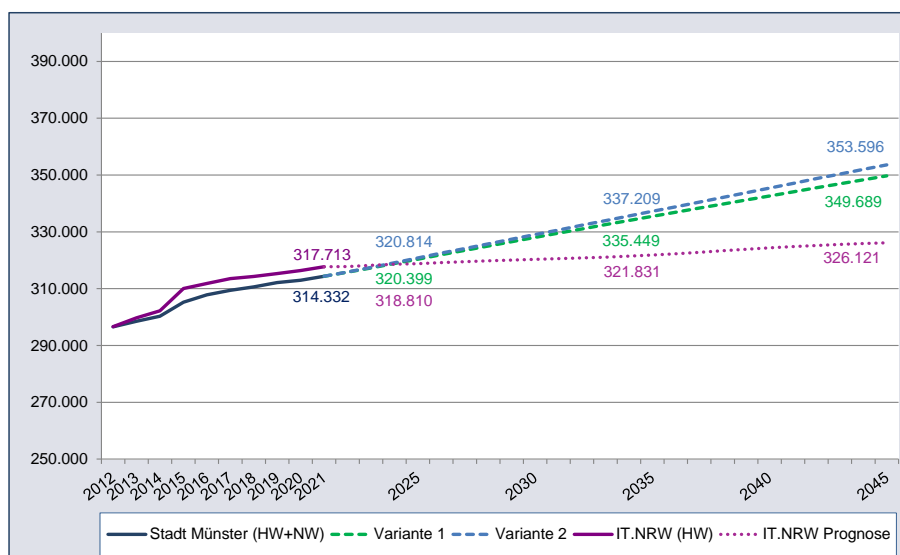
³⁶ Vgl. IT.NRW 2022: Bevölkerungsvorausberechnung für NRW, Düsseldorf. Abgerufen unter: <https://www.it.nrw/bevoelkerungsvorausberechnung-fuer-nrw>

Unterschied zu den InWIS-Varianten mit 11,2 bis 12,5 Prozent (s. Abbildung 34). Die Entwicklungen basieren auf den unterschiedlichen Ausgangsdaten und Annahmen der Prognosen. Im Wesentlichen können folgende zentrale Unterschiede in den Prognosen angeführt werden:

- Einen zentralen Aspekt stellen die unterschiedlichen Datengrundlagen der zwei Prognosen dar. Während die Prognose von IT.NRW auf Bevölkerungs- und Bewegungsdaten des Statistischen Landesamtes zurückgreift, basiert die InWIS-Prognose auf aktuellen kommunalen Daten der Stadt Münster.
- Die Bevölkerungsprognose von IT.NRW basiert auf dem Bevölkerungsstand vom 31.12.2020. Das Jahr 2021 ist bereits das erste Prognosejahr. Im ersten Jahr weicht die Prognose gegenüber der amtlichen Bevölkerungszahl von IT.NRW bereits um 541 Personen nach unten ab, d.h. die tatsächliche Einwohnerzahl liegt leicht oberhalb der Prognose. Die InWIS-Bevölkerungsprognose für die Stadt Münster basiert auf dem aktuelleren Bevölkerungsstand vom 31.12.2021.
- IT.NRW hat die Jahre 2017 bis 2020 als maßgeblichen Stützzeitraum für seine Annahmen zum Wanderungsgeschehen und zu den Geburten- und Sterbefällen gewählt, während in der InWIS-Variante 2 die Jahre 2017 bis 2021 ohne das Jahr 2020 als Stützzeitraum dienen. Es wurde bereits dargestellt, dass das Ausnahmejahr 2020 durch bundesweite Sondereffekte im Wanderungsverhalten gekennzeichnet ist, welche sich insbesondere in einer außerordentlich niedrigen Außenwanderung darstellen. Für Münster als Universitätsstadt zeigt sich dies besonders deutlich, daher wurde das Jahr 2020 in der InWIS-Variante 2, der Vorzugsvariante, auch nicht im Stützzeitraum aufgenommen.

Die InWIS-Variante 2 (Vorzugsvariante) wird gegenüber der Prognose des Statistischen Landesamtes für Münster präferiert, da sie zum einen kommunalen Daten als Grundlage nutzt und darüber hinaus ein aktuelleres Ausgangsjahr der Prognose hat. Zudem werden Sondereffekte – wie das durch die Pandemie geprägte Jahr 2020 mit einer geringen Außenwanderung – in der Variante 2 nicht fortgeschrieben. Aus heutiger Sicht wird der Variante 2, gegenüber der Prognose von IT.NRW, daher eine größere Eintrittswahrscheinlichkeit beigemessen.

Abbildung 34: Bevölkerungsprognosen im Vergleich 2021 bis 2045

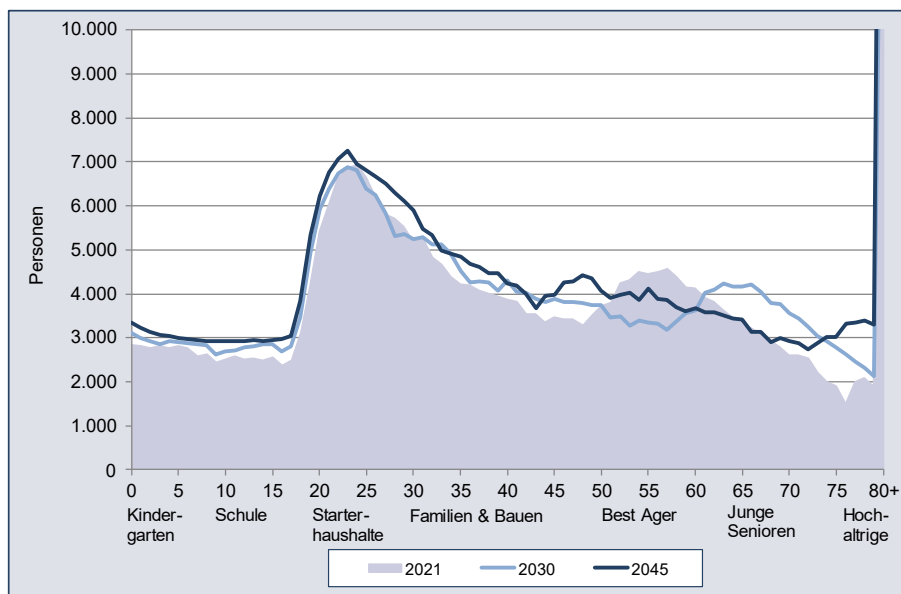


Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Münster, IT.NRW, eigene Darstellung und Berechnung

Effekte auf die Altersstruktur der Bevölkerung

Neben einer rein quantitativen Zunahme der Bevölkerungszahl verändert sich auch der Altersaufbau der Bevölkerung. In der nachfolgenden Abbildung ist die prognostizierte Entwicklung der Altersgruppen bis zu den Jahren 2030 und 2045 zu erkennen. Es zeigt sich ein leichter Anstieg bei dem Großteil der Altersjahre. So auch eine voraussichtliche Zunahme älterer Familien bis 2045, da neben dem Anstieg in der Altersgruppe der 35- bis 50-Jährigen auch die Zahl der Kinder zunimmt. Eine starke Zunahme ist in der Altersklasse der über 65-Jährigen zu verzeichnen, weil die geburtenstarken Jahrgänge, die derzeit die Gruppe der Best Ager bilden, ins Rentenalter hineinwachsen. Insgesamt ist also mit einer deutlichen Verschiebung der Altersstruktur, hin zu jungen und hochaltrigen Senioren, zu rechnen. Gleichzeitig schmilzt die Gruppe der Best Ager ab.

Abbildung 35: Veränderung der Altersgruppen 2021 bis 2045 – Variante 2



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Stadt Münster, eigene Darstellung und Berechnung
Hinweis: Skala der y-Achse Personen ist bei der Altersgruppe Gruppe 80+ verkürzt dargestellt

Die prognostizierte Veränderung im Altersaufbau der Bevölkerung wird auch Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt haben. Sie werden im nachfolgenden Kapitel beschrieben.

Effekte der Fluchtmigration im Jahr 2022 auf die Bevölkerungsprognose

Bei der Erstellung der Bevölkerungsprognose für Münster im Spätsommer 2022 waren weder die fortgesetzte Dauer des Krieges noch das Ausmaß der Fluchtmigration und ihre Auswirkungen auf die Stadt Münster absehbar. Mittlerweile, im Frühjahr 2023, können die demografischen Effekte der Fluchtmigration aus der Ukraine für die Stadt Münster quantifiziert und nachträglich in die Prognoserechnungen einbezogen werden. Während die Entwicklung der Asylbewerberzahlen in Münster im Jahr 2022 nach Auskunft der Stadt Münster keine Auffälligkeiten zeigt, hat die Fluchtmigration aus der Ukraine zu einem erheblichen Anstieg dieser Gruppe innerhalb der wohnberechtigten Bevölkerung geführt.

Die Gruppe der Ukraine-Flüchtlinge hat eine spezifische demografische Struktur, die stark dadurch gekennzeichnet ist, dass für Männer im bestimmten Alter die Wehrpflicht gilt und ihnen die Ausreise aus der Ukraine untersagt ist. Es sind also vorzugsweise Frauen mit und ohne Kind(er), die geflüchtet sind. Ihr Familienleben ist im Wesentlichen durch die Abwesenheit der Männer und große Unsicherheiten hinsichtlich der Zukunftsperspektiven geprägt. Geburtenhäufigkeit, Sterblichkeit und altersspezifisches Wanderungsverhalten sind daher nur schwer einzuschätzen. Es sind jedoch genau diese Faktoren, die in eine Bevölkerungsprognose einfließen. Aufgrund der unzureichenden Datenbasis werden die Effekte der Fluchtmigration aus der Ukraine in einer gesonderten Modellrechnung berechnet. Sie nutzt

zuverlässige Daten zur altersstrukturellen Zusammensetzung der Gruppe und zu Bleibeperspektiven. Die Ergebnisse der Modellrechnung werden zur Bevölkerungsprognose (und darauf aufbauenden Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose) hinzugerechnet, statt eine neue Bevölkerungsprognose zu rechnen. Im Folgenden werden die Daten vorgestellt, die zur Dimensionierung dieser Zielgruppe und ihres Wohnungsbedarfes genutzt wurden.

Ende Februar 2022 begann mit dem russischen Überfall auf die Ukraine der Krieg zwischen den beiden Staaten. Zum 28.02.2022 verzeichnete die Einwohnermeldestatistik innerhalb der in Münster lebenden wohnberechtigten Bevölkerung 416 Personen mit erster Staatsangehörigkeit „Ukraine“. Diese Gruppe wuchs bis zum 31.12.2022 auf insgesamt 3.494 Personen an. Zu 32 Prozent bestand sie aus Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren, 74 Prozent der Erwachsenen waren weiblichen Geschlechts. Die Zunahme von 3.078 Personen ist aus gutachterlicher Sicht ursächlich auf den Krieg zurückzuführen.

Eine bundesweite repräsentative Befragung von Flüchtlingen Ende 2022 gibt Aufschluss über die Familien- und Haushaltsstruktur der ukrainischen Geflüchteten. Demnach leben 77 Prozent der Frauen, aber nur 29 Prozent der Männer im Erwachsenenalter ohne ihre Partnerin oder ihren Partner in Deutschland. 48 Prozent der Frauen lebt mit ihren minderjährigen Kindern zusammen, unter den Männer sind es 44 Prozent.³⁷

Schätzungen der Europäischen Union und der Vereinten Nationen zur möglichen Anzahl der Kriegsflüchtlinge im Jahr 2023 gehen von weiteren 4 bis 8,3 Mio. Ukrainern aus, die ihr Land verlassen werden. Zum Vergleich: Im März 2023 schätzt das UN-Flüchtlingskommissariat die bisherige Anzahl der Flüchtlinge auf 19,5 Mio. Menschen. Es wird damit gerechnet, dass der Höhepunkt der Flüchtlingsbewegung im Jahr 2022 lag und sich die Zuwanderung 2023 auf einem niedrigeren Stand einpendeln wird.

Die Migrationsdaten des Statistischen Bundesamt zeigen, dass im Zeitraum 09/2022 bis 01/2023 die Zahl der offiziell gezählten Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine in Deutschland um monatlich „nur“ noch durchschnittlich rd. 11.500 Personen anwuchs, nachdem das Groß der Flüchtlingsbewegung den Monaten zuvor zuzurechnen ist.³⁸ Legt man den aktuellen Trend für das gesamte Jahr 2023 zugrunde, würde dies bundesweit ein Plus von weiteren rd. 140.000 Flüchtlingen bedeuten. Bei einem Bevölkerungsanteil von Münster von bislang 0,3 Prozent (Stand 12/2022) ergäbe sich ein weiterer Zuwachs von rd. 340 Personen.

Die erwähnte repräsentative Befragung von geflüchteten Ukrainerinnen und Ukrainern in Deutschland zeigt deren Bleibeperspektiven auf, wobei die Ungewissheit ihrer Zukunft in Deutschland und der unkalkulierbare Kriegsverlauf die Ergebnisse prägen:

- 37 Prozent möchten für immer oder mehrere Jahre in Deutschland bleiben,
- 34 Prozent bis Kriegsende,
- 2 Prozent planen, Deutschland innerhalb eines Jahres wieder zu verlassen,
- 27 Prozent sind noch unentschieden.

Um die Zeitdauer des Wohnungsbedarfs für die Ukraine-Flüchtlinge berechnen zu können, wird angenommen, dass sich die Gruppe der Unentschiedenen so verhalten wird wie die Mehrheit der Befragten. Die Gesamtheit der Bleibewünsche wird auf die Bevölkerungsgruppe der Ukraine-Flüchtlinge in Münster übertragen und in die Haushalts- sowie Wohnungsbedarfsprognose einberechnet.

³⁷ Vgl. Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) / Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) / Bundesamt für Migration und Flüchtlingen (BAMF) / Sozio-oekonomisches Panel (SOEP) (Hg.) (2022): Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland. Flucht, Ankunft und Leben. Berlin, S. 6

³⁸ Vgl. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1294820/umfrage/kriegsfluechtlinge-aus-der-ukraine-in-deutschland/>

Abweichungen der Bevölkerungsprognose im Jahr 2022 vom Bevölkerungsstand

Die Fluchtmigration aus der Ukraine hat in Münster seit Kriegsbeginn einen externen Effekt auf die Bevölkerungsentwicklung in Form einen Zuwachs um 3.078 Personen ausgelöst. Durch die anzunehmende Rückkehr der Mehrheit der Flüchtlinge in ihr Herkunftsland nach Kriegsende wird dieser Effekt mittel- bis langfristig deutlich schrumpfen.

Für das Jahr 2022 beträgt die Differenz zwischen der melderechtlich erfassten wohnberechtigten Bevölkerung in Höhe von 319.441 Personen und dem prognostizierten Bevölkerungsstand von 315.888 Personen rd. 3.850 Personen (vgl. hierzu auch Kapitel 3.1). Die Fluchtmigration aus der Ukraine erklärt die Abweichung weitestgehend (80 Prozent bzw. rd. 3.100 Personen sind auf die Fluchtbewegung zurückzuführen). Andere Einzelereignisse sind nicht erkennbar. Die verbleibende Differenz von 750 Personen kann möglicherweise auf eine vermehrte Mobilität als Nachholeffekt zu den von der Coronapandemie beeinflussten Jahren 2020 bis 2021 mit deutschlandweit geringer Mobilität zurückzuführen sein. Dies nachzuweisen, erfordert bundesweite Bewegungsdaten in der Einwohnerentwicklung, die frühestens Mitte 2023 vorliegen werden. Auch Effekte aus der Hochschulentwicklung sind noch nicht auszuschließen, wenngleich die Westfälische Wilhelms-Universität einen Zuwachs an Studierenden und die FH Münster am Standort Münster einen Rückgang derselben verzeichnet. Denn die Zahl der Studierenden zum Wintersemester 2022/23 der zahlreichen kleineren Hochschulen sind noch nicht veröffentlicht. Vielleicht hat die Differenz aber auch – wie bereits in einzelnen früheren Jahren der Bevölkerungsentwicklung in Münster – viele einzelne Quellen.

Die Abweichung von 750 Personen bzw. 0,2 Prozent, bezogen auf die Gesamtbevölkerung Münsters von fast 320.000 Personen ist in statistischer Hinsicht als geringfügig zu betrachten. Sie liegt im Toleranzbereich einer jeden Prognoserechnung, in der sich Jahre mit überdurchschnittlichem Wanderungsgewinn durch Jahre mit einem unterdurchschnittlichen Zuwachs abwechseln und über den langen Prognosezeitraum ausgleichen können.

6.2. Haushaltsprognose

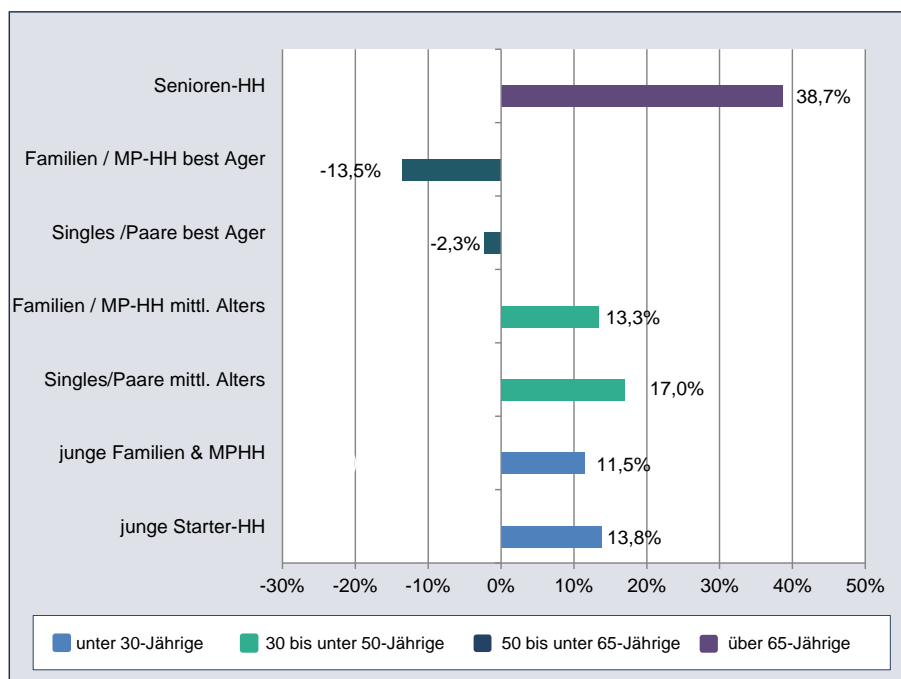
Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, nicht nur die künftige Bevölkerungsdynamik, sondern auch die Haushaltsentwicklung zu prognostizieren. Die Anzahl und die strukturellen Veränderungen der privaten Haushalte stellen wesentliche Komponenten für die Entwicklung des künftigen Wohnungsbedarfs dar.

Haushaltsprognosen

Für die Prognose der Haushalte müssen in einem ersten Schritt die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Einwohner in die Bevölkerung in Privathaushalten überführt werden. In diesem Schritt werden Bewohner von Heimen und stationären Einrichtungen, die keine eigene Wohnung nachfragen, herausgerechnet. Die Zahl der Personen in Privathaushalten wird dann in einem zweiten Schritt mithilfe des Haushaltsvorstandsquotenverfahrens den diversen Haushaltstypen nach Größe und Altersgruppe zugeordnet.

Infolge der zu erwartenden Zunahme älterer Einwohner, die in kleineren Haushalten wohnen als Familienhaushalte, aber auch durch eine fortgesetzte hohe berufliche Mobilität und die Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung, verkleinert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in Münster von ca. 1,79 Personen in 2021 auf voraussichtlich 1,75 Personen im Jahr 2045.

Auch die Zusammensetzung der Haushalte nach Haushaltstypen, die sich hinsichtlich des Alters und der Größe unterscheiden, wird sich verändern.

Abbildung 36: Prognostizierte Entwicklung der Haushaltstypen (ohne Ukraine-Flüchtlinge)


Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Münster, Mikrozensus, eigene Berechnung

Mit 19 Prozent Zunahme bis zum Jahr 2045 wird sich die Gruppe der Singlehaushalte am stärksten vergrößern, gefolgt von den Zweipersonenhaushalten mit 12 Prozent und den größeren Haushalten ab drei Personen mit sechs Prozent. Aus den Veränderungen in der Zusammensetzung der Haushalte lassen sich einige qualitative Anforderungen an die Wohnungsgrößenstruktur der neu zu schaffenden Wohnungen ableiten:

- Knapp jede zehnte Wohnung sollte auf einen größeren Haushalt ausgerichtet und familien-tauglich sein. Diese Größenordnung kann sich in dem Maße vermindern, wie das Freisetzungspotenzial in Bestandseigenheimen mobilisiert werden kann.³⁹
- Zwei Drittel der neuen Wohnungen richten sich an Singles, die je nach Kaufkraft und Wohnvorstellungen kleine kompakte bis hin zu mittelgroßen Wohnungen präferieren.

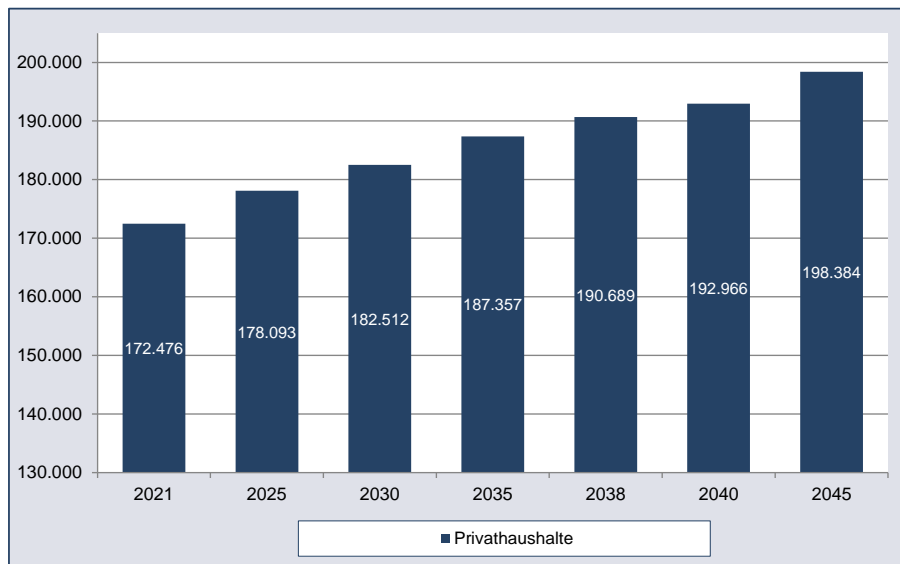
In der Differenzierung der wachsenden Wohnungsnachfrage nach Haushaltstypen zeigen sich bei den älteren Haushalten sehr deutlich die Effekte des demografischen Wandels. Die heute noch durch geburtenstarke Jahrgänge geprägte große Gruppe der Singles, Paare und Familien zwischen 50 bis unter 65 Jahren („Best Ager“) wächst im Zuge von Alterungsprozessen in die Gruppe der Seniorenhaushalte hinein, die sehr stark zunehmen wird, während die Gruppen der „Best Ager“ spürbar an Umfang verlieren werden. Alle anderen Haushaltstypen werden zukünftig noch an Umfang gewinnen, wenngleich im unteren zweistelligen Bereich. Für die Wohnraumbedarfe bedeutet dies Folgendes:

- Die Bedarfe nach Wohnformen im Alter werden stark wachsen. Dies betrifft barrierefreie/-arme Wohnungen mit und ohne Service sowie gemeinschaftliche Wohnformen für jüngere Senioren als auch Angebote des betreuten oder heimverbundenen Wohnens für Hochaltrige.
- Es bedarf weiterer Wohnformen des jungen Wohnens, auch für Haushalte mit geringer Zahlungsfähigkeit. Dies umfasst sowohl Angebote für Studierende und Auszubildende – vorzugsweise Einzelappartements und kleinere Wohneinheiten für ein bis drei Personen.

³⁹ Vgl. hierzu Kapitel 4.3.1

- Wechseln Seniorenhaushalte in altengerechte Wohnformen, ziehen sie Bestandswohnungen frei, die ein Wohnraumpotenzial für nachwachsende Generationen bieten. Der Ausbau von Wohnformen im Alter kann als Motor für den Generationenwechsel in älteren Wohnungsbeständen betrachtet werden. Gleichwohl ist fraglich, ob er in quantitativer Hinsicht ausreichen wird, um der zunehmenden Zahl an Familienhaushalten adäquaten Wohnraum zu bieten. Es sollten daher im Neubau weitere familiengerechte Wohnungen geschaffen werden, sei es in Form von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen, vorzugsweise zu günstigen Kauf- und Mietpreisen.
- In preislicher Hinsicht sind im spürbaren Umfang weitere Wohnangebote zu schaffen, die dazu beitragen, nicht nur zusätzliche Bedarfe an bezahlbaren Wohnungen für die große Gruppe der armutsgefährdeten und einkommenschwachen Haushalte zu decken, sondern auch das derzeit feststellbare, immense Angebotsdefizit abzubauen. Dies schließt Transferleistungsempfänger, minderverdienende Haushalte bis hin zu einfachen Angestellten ebenso ein wie Studierende, Auszubildende oder Flüchtlinge.

Abbildung 37: Entwicklung der privaten Haushalte in Münster (inkl. Ukraine-Flüchtlinge)



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Münster, Mikrozensus, eigene Berechnung

Die Zahl der privaten Haushalte umfasst 2021 rd. 172.500 Haushalte. Der prognostizierte Bevölkerungsanstieg führt in Verbindung mit der Verkleinerung der mittleren Haushaltsgröße und unter Hinzuziehung der Zielgruppe der Ukraine-Flüchtlinge zu einer Zunahme der privaten Haushalte auf rd. 198.400 in 2045. Dies entspricht einem Plus von rd. 25.900 Haushalten bzw. 15 Prozent. Der Trend der Haushaltsverkleinerung bewirkt, dass der Haushaltszuwachs stärker ausfällt als der Bevölkerungsanstieg in dem betrachteten Zeitraum. Die beschriebenen demografischen Effekte bewirken, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Münster in den kommenden Jahren noch deutlich an Umfang zunehmen wird. Dieses Ergebnis korrespondiert mit der Prognose von GEWOS, die für den etwas kürzeren Zeitraum von 2018 bis 2040 und ohne Einbeziehung der Flüchtlingshaushalte aus der Ukraine eine Haushaltszunahme von 21.500 Haushalten vorausberechnet hat.⁴⁰

Für die Gruppe der Ukraine-Flüchtlinge wurde anhand der Informationen zur Haushaltszusammensetzung (vgl. vorheriges Kapitel) eine mittlere Haushaltsgröße von 1,9 Personen pro Haushalt ermittelt. Für das Jahr 2022 lassen sich somit 1.640 Haushalte ukrainischer Staatsangehörigkeit mit Fluchthintergrund berechnen. In 2023 wird ihre Anzahl durch einen Zuzug einiger weniger, weiterer Flüchtlingshaushalte auf 1.820 Haushalte anwachsen. Bei einem angenommenen Kriegsende zum Ende des Jahres

⁴⁰ Vgl. GEWOS 2020

2024 wird eine Rückwanderung in die Ukraine einsetzen. Allerdings wird aufgrund der dort zerstörten Infrastruktur mit zum Teil schwierigen Lebensverhältnissen zu rechnen sein. Wir gehen daher davon aus, dass diejenigen, die Deutschland nach Kriegsende wieder verlassen wollen, ihr Vorhaben nicht innerhalb eines Jahres, sondern verteilt über einen Zeitraum von fünf Jahren umsetzen werden. Für diejenigen Haushalte, die die Perspektive geäußert haben, für einige Jahre in Deutschland zu bleiben, wird angenommen, dass sie ab dem Jahr 2030 – wiederum verteilt auf fünf Jahre – zurückwandern. Dauerhaft werden rd. 650 ukrainische Flüchtlingshaushalte in Münster verbleiben.

Von den privaten Haushalten sind die Haushalte mit Wohnungsbedarf zu unterscheiden. Denn ein kleiner Teil der privaten Haushalte wohnt zur Untermiete und fragt keine eigene Wohnung nach. Wendet man die im Mikrozensus ausgewiesenen altersspezifischen Quoten für Untermieteranteile auf die Münsteraner Altersstruktur an, berechnen sich rund 3.100 Haushalte im Ausgangsjahr 2021 und rund 3.550 am Ende des Prognosezeitraumes. Sie vermindern den Wohnungsbedarf der privaten Haushalte und werden nicht zu den Haushalten mit Wohnungsbedarf gerechnet.

Die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf wächst von 169.400 im Jahr 2021 auf rd. 194.830 Haushalte im Jahr 2045 an.

6.3. Wohnungsbedarfsprognose

Für die Berechnung des Bedarfs an Wohnraum werden die Haushalte mit Wohnungsbedarf dem derzeit verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt. Der Wohnungsbestand wird dafür um die Anzahl an Freizeitwohnungen vermindert, da sie nicht für eine reguläre Wohnungsvermietung zur Verfügung stehen.

Für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes ist zudem eine Fluktuationsreserve notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen (müssen). Der Wohnungsbestand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine ausreichende Leerwohnungsreserve übersteigen. Die Reserve ist notwendig, um Umzüge überhaupt erst möglich zu machen. Sie sorgt dafür, dass sich Haushalte, deren Wohnbedarfe sich im Zeitverlauf wandeln, eine für sie geeignetere Wohnung beziehen können. Wohnbedarfe ändern sich zum Beispiel durch Kindernachwuchs oder das Älterwerden der Kinder, wenn ein zusätzliches Kinderzimmer benötigt wird. Gesundheitliche Beeinträchtigungen und Mobilitätseinschränkungen können es erforderlich machen, in eine barrierefreie Wohnung zu wechseln. Berufstätige oder Auszubildende wollen näher an ihrem Arbeits- oder Ausbildungsplatz wohnen, um lange Fahrzeiten zu vermeiden. Für Münster wird eine in der Wohnungsmarktforschung übliche Quote von 3 Prozent angesetzt. Sie übersteigt die zuletzt in Münster gemessene Fluktuationsreserve von 0,3 Prozent, die Ausdruck eines großen Wohnungsmanagements ist, um das Zehnfache.⁴¹

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass sich der Wohnungsbestand in den kommenden Jahren infolge von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen von Wohn- in Gewerberäume verringern wird. Durch diesen Abgang entsteht ein Ersatzbedarf an Wohnungen. Anhand von baualtersspezifischen Abgangsquoten wurde der Ersatzbedarf für Münster berechnet. Er beläuft sich auf jährlich 0,27 Prozent des Bestandes bzw. rd. 470 Wohnungen. Experten aus Bund und Ländern⁴² gehen von Abgangsraten von durchschnittlich 0,2 bis 0,3 Prozent aus. Der errechnete Wert ist nicht nur im überregionalen Vergleich belastbar. Er berücksichtigt auch den in Münster überdurchschnittlich hohen statistisch erfassten Abriss von Wohnungen, der in Münster mit rd. 0,19 Prozent nahezu doppelt so hoch wie im Regierungsbezirk Münster (0,10 %) und fast dreimal so hoch wie im Landesdurchschnitt (0,07%) ist.

⁴¹ Vgl. Empirica-Institut: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2022. Leerstandsquote zum 31.12.2021. In: <https://www.empirica-institut.de/thema/regionaldatenbank/einzeldaten-cbre-empirica-leerstandsindex/> Abruf am 23.3.2023

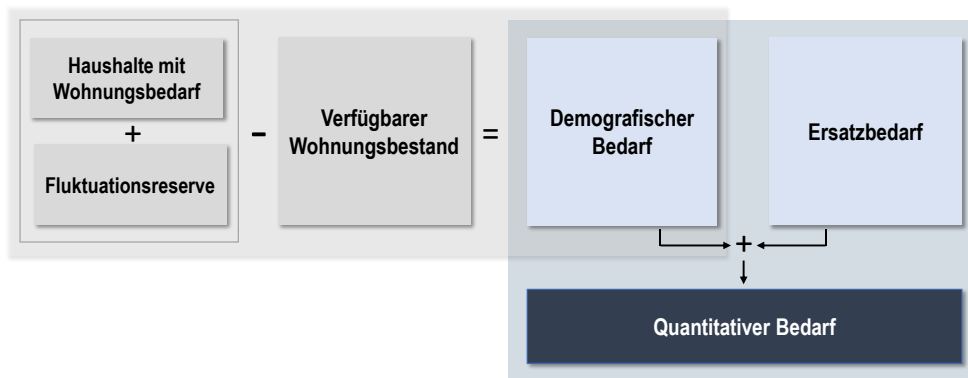
⁴² vgl. u.a. BBSR Analysen Kompakt 07/2015

Er ist Ausdruck eines prosperierenden Wohnungsmarktes bei gleichzeitig hohem Verwertungsdruck auf die bereits vorhandenen Wohnsiedlungsflächen.

In der Gegenüberstellung von verfügbaren Wohnungen und Haushalten mit Wohnungsbedarf zuzüglich einer Fluktuationsreserve errechnet sich nunmehr der jährliche Bedarf an Wohnraum. Im Ausgangsjahr der Prognose wird er Nachholbedarf genannt.

An diesem Punkt ist jedoch eine weitere Komponente in der Berechnung des Wohnungsbedarfes einzu-beziehen, nämlich die Auswirkung des Ukraine-Krieges auf die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Eine sinkende Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft von Haushalten mit Wohnungsbedarf infolge von hoher Inflation, erheblichen Energiepreissteigerungen und spürbar gestiegenen Baufinanzierungszinsen beenden eine lange Hochphase am Wohnungsmarkt, die durch Miet- und Kaufpreissteigerungen geprägt war. Krisenbedingt stellen zurzeit nach Einschätzung von Marktexperten etliche wohnungssuchende Haushalte ihre Wohnbedarfe zurück, etwa bezüglich des Eigentumserwerbs, der Anmietung einer größeren Mietwohnung oder des Auszugs aus der elterlichen Wohnung. Dies geschieht in einem Umfang, den wir zeitlich begrenzt für die Jahre 2022 und 2023 auf ein Drittel des Bedarfes an Wohnraum einschätzen.⁴³ Der Zeitraum ist unter der gegenwärtigen Annahme gesetzt, dass sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab 2024 verbessern werden und eine spürbare Erholung am Wohnungsmarkt einsetzen wird.⁴⁴

Abbildung 38: Komponenten des quantitativen Wohnungsbedarfes



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

Wohnungsbedarfe bis zum Jahr 2045

Für den Zeitraum 2022 bis 2045 errechnet sich ein Wohnungsbedarf in Höhe von insgesamt rd. 40.000 Wohnungen. Das entspricht einem jährlichen Neubaubedarf im Umfang von rd. 1.670 Wohnungen und annähernd dem Münsteraner Baufertigstellungsniveau der letzten Dekade (Ø rd. 1.650 Wohnungen pro Jahr). Die erheblichen Anstrengungen der Stadt Münster, dem hohen Marktdruck durch eine entsprechend hohe Bauintensität zu begegnen, sind demnach auf lange Sicht zu verstetigen. Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt auch die Prognose von GEWOS für Münster, die in ihrer damaligen Prognose sogar ein etwas höheres Bedarfsniveau – allerdings für einen früheren und kürzeren Zeitraum – berechnet.⁴⁵

⁴³ Vgl. hierzu auch Kapitel 10.3

⁴⁴ Das RWI-Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung rechnet damit, dass die Preissteigerung nach 7,9 Prozent in diesem Jahr auf 5,8 Prozent im kommenden und 2,5 Prozent im Jahr 2024 zurückgehen wird. In: Wann steigt wieder der Konsum? 15.12.2022. Marktexperten rechnen damit, dass die „Flaute“ am Wohnungsmarkt spätestens in der 2. Hälfte des Jahres 2024 überwunden sein wird, In Handelsblatt vom 26.01.2023: Immobilienpreise – mit dieser Entwicklung rechnen Experten bei Immobilien 2023.

⁴⁵ Vgl. GEWOS 2020: S. 76 ff. GEWOS ermittelt für Münster für den Zeitraum 2018 bis 2040 einen Gesamtbedarf in einer Spannweite von Höhe von 1.180 bis 1.680 Wohnungen jährlich, allerdings auf Basis einer geringeren Zunahme der privaten Haushalte gegenüber 25.200 Haushalten in 2021 bis 2045 in der InWIS-Prognose.

Der Wohnungsbedarf verteilt sich jedoch nicht gleichmäßig über die Prognosejahre. Vielmehr ist der kurzfristige Bedarf bis 2025 deutlich höher anzusetzen als die Bedarfsniveaus späterer Zeiträume – trotz der Bedarfsminderung infolge der veränderten immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (siehe oben) und auch unabhängig von der Einberechnung des durch Ukraine-Flüchtlinge ausgelösten zusätzlichen Wohnbedarfs. Bis 2025 ist die Bautätigkeit bedarfsgerecht auf über 2.500 Wohnungen pro Jahr zu steigern, während in späteren Jahren ein Niveau von 1.350 bis 1.600 Wohnungen ausreichend sein dürfte.

Für die Jahre 2022 bis 2038, die den Umsetzungszeitraum der möglichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen umfassen, beläuft sich das Bedarfsniveau auf insgesamt rd. 28.930 Wohnungen.

Abbildung 39: Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2045

	WE insg.	WE p.a.
2022 bis 2025	10.142	2.536
2026 bis 2030	6.789	1.358
2031 bis 2038	12.000	1.500
2022 bis 2038	28.932	1.702
2039 bis 2045	11.051	1.579
2022 bis 2045	39.983	1.666

Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung

Wohnungsbedarf in den Segmenten des Wohnungsmarktes

Verknüpft man die demografischen Prognosedaten mit Präferenzen zu Wohnformen, wie sie der Mikrozensus ausweist, lassen sich die Wohnungsbedarfe nach Wohnformen differenzieren. Ausgenommen von dieser Methodik ist die Gruppe der Ukraine-Flüchtlinge. Sie wird aufgrund folgender Erwägungen vollständig dem Marktsegment der Mehrfamilienhäuser zugeordnet:

- Die Geflüchteten verfügen über ein gutes Bildungsniveau, 72 Prozent haben Hochschulabschluss. Nur vier Prozent haben Deutschkenntnisse, aber die Hälfte besucht bereits einen Deutschkurs.⁴⁶
- Sie werden als großen Potenzial für den hiesigen Arbeitsmarkt betrachtet. Allerdings liegen nicht unerheblich Hemmnisse in der mangelnden Verfügbarkeit von Kinderbetreuungsplätzen.⁴⁷
- Im Februar 2023 waren nur 11 Prozent der in Deutschland lebenden Personen ukrainischer Staatsangehörigkeit, die im erwerbsfähigen Alter sind, sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Weitere drei Prozent waren als geringfügig Beschäftigte tätig. Insofern waren 86 Prozent der Erwerbsfähigen, also zumeist geflüchtete Frauen mit oder ohne Kind, auf

⁴⁶ Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) / Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) / Bundesamt für Migration und Flüchtlingen (BAMF) / Sozio-oekonomisches Panel (SOEP) (Hg.) (2022): Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland. Flucht, Ankunft und Leben. Berlin

⁴⁷ Münchener Merkur vom 14.2.2023: Ukrainer wollen arbeiten, aber Kinderbetreuung ist das größte Problem.

Transferleistungen oder Unterstützung von Familienangehörigen angewiesen. Sie sind daher der Gruppe der Haushalte mit geringer Kaufkraft einzuordnen.⁴⁸

- Die Integration in den Arbeitsmarkt wird vermutlich im Zeitverlauf an Fahrt aufnehmen. Dennoch ist nicht davon auszugehen, dass ein nennenswerter Anteil der Haushalte in der Lage sein wird, Vermögen bzw. Eigenkapital zu bilden, um Wohneigentum in Form eines Ein- oder Zweifamilienhauses zu erwerben oder für dasselbige die Mietzahlung aufzubringen. Gegebenenfalls ergeben sich für Einzelne Chancen, eine Eigentumswohnung zu erwerben. Die Gruppe wird daher der Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern zugeordnet.
- Der hohe Anteil an Frauen mit einem Kind unter den Geflüchteten spricht für eine überwiegende Nachfrage nach Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern. Doch es besteht auch Bedarf an Wohnungen für geflüchtete Frauen mit 2 oder auch mehr Kindern sowie für Mehrgenerationenhaushalte, wenn zusätzlich noch Großeltern oder andere Verwandte zur Familie gehören.

Im Ergebnis weist die Prognose bis 2045 einen Bedarf von rd. 32.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und rd. 8.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Damit sind auf lange Sicht durchschnittlich vier von fünf Wohnungen in Geschosswohnungsbauweise und jede fünfte Wohnung in individueller Bauweise zu errichten. Für den Zeitraum 2022 bis 2038 entfallen auf das Segment der Mehrfamilienhäuser rd. 22.800 und auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser rd. 6.130 Wohnungen.

In kurz- bis mittelfristiger Perspektive erhalten Wohnformen des individuellen Wohnungsbaus eine größere Bedeutung als in späteren Jahren. Hierbei ist auch der angestrebte Effekt einbezogen, denjenigen Münsteraner Haushalten eine Wohnalternative zu bieten, die innerhalb des Stadtgebietes bislang erfolglos eine passende Wohnung für den Eigentumserwerb bzw. eine familiengerechte Wohnform gesucht haben und schließlich auf das Umland ausgewichen sind, um dort vorzugsweise (in rd. 60 % der Fälle) ein Eigenheim zu erwerben. Die Ergebnisse der Münsteraner Wanderungsmotivbefragungen weisen jedoch auf vielfältigere Wohnwünsche hin, die auch andere Wohnformen umfassen.⁴⁹ Auch im Mehrfamilienhaussegment ist ein größeres, bezahlbares Angebot an Wohnungen zur Miete und zur Wohneigentumsbildung zu schaffen, um Münsteraner Wohnungssuchenden zukünftig stärker als bisher innerhalb des Stadtgebietes eine attraktive Wohnalternative bieten zu können. Sofern im Geschosswohnungsbau auch „einfamilienhausähnliche“ Wohnungen im Erdgeschoss geschaffen werden können, mit mindestens vier Zimmern, einem Zugang zu privaten Freiflächen und eingebunden in öffentliches Grün, können diese Wohnungen auch den Präferenzen einiger Nachfrager nach Eigenheimen bedienen. Die Studie „Stadt als Wohnort für Familien“⁵⁰ weist jedoch darauf hin, dass es maßgeblich darauf ankommt, dass der gesamte Stadtteil familienfreundlich ausgerichtet ist, nicht nur die Bauform.

Gegenüber der Bautätigkeit der letzten 10 Jahre ist der individuelle Wohnungsbau kurzfristig bis 2025 um 36 Prozent auf ein jährliches Niveau von rd. 440 Wohnungen auszuweiten. Im Mehrfamilienhausbau ist jedoch eine Erhöhung um immerhin 57 Prozent auf rd. 2.100 Wohnungen bedarfsgerecht, um das Wohnungsdefizit abzubauen und eine Fluktuationsreserve von 3 Prozent zu erreichen.

Während der Bedarf im individuellen Wohnungsbau noch bis 2030 das bisherige Neubauniveau von rd. 325 Wohnungen übertreffen wird und sich erst danach rückläufig entwickelt, verhält es sich im Mehrfamilienhaussegment differenziert. Aufgrund der angenommenen Rückkehr eines Großteils der Ukraine-Flüchtlinge in ihre Heimat ab dem Jahr 2025 sinkt der jährliche Wohnungsbedarf in der Periode 2026 bis 2030. Der mittelfristig verminderte Bedarf steigt im Zeitverlauf wieder an und erreicht in den frühen 2040er Jahren das bisherige Fertigstellungsniveau von rd. 1.300 Wohnungen.

⁴⁸ Vgl. Bundesagentur für Arbeit 2023: Auswirkungen der Fluchtmigration aus der Ukraine auf den Arbeitsmarkt und die Grundversicherung für Arbeitssuchende. In: Berichte Arbeitsmarkt kompakt, Februar 2023, o.O.

⁴⁹ Vgl. hierzu Kapitel 3.1

⁵⁰ Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR 2008

Abbildung 40: Wohnungsbedarf in den Teilmärkten

	WE in Mehrfamilienhäusern		WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	
	insg.	p.a.	insg.	p.a.
2022 bis 2025	8.378	2.095	1.764	441
2026 bis 2030	4.756	951	2.033	407
2031 bis 2038	9.670	1.209	2.330	291
2022 bis 2038	22.805	1.341	6.127	360
2039 bis 2045	9.161	1.309	1.890	270
2022 bis 2045	31.966	1.332	8.017	334

Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung

Die nach Teilmärkten differenzierten Wohnbedarfe können sich nochmal in dem Maße verändern, wie es der Stadt Münster gelingt, das Freisetzungspotenzial in älteren Eigenheimen zu mobilisieren. Dazu sind älteren Haushalten, die aus Überlegungen wie bspw. Wechsel in ein kleineres Haus, in eine zentralere Lage, oder aufgrund von Mobilitätseinschränkungen einen Wohnungswechsel in Erwägung ziehen, attraktive Angebote an altengerechten Wohnformen zu machen, die im Neubau in der Regel in Mehrfamilienhausbauweise errichtet werden. Das Freisetzungspotenzial durch mobilitätseingeschränkte Seniorenhaushalte, die nicht in umfassend barrieregeduzierten⁵¹ Ein- und Zweifamilienhäusern wohnt, wurde in der GEWOS-Studie für Münster für das Jahr 2018 auf 3.130 Haushalte und für den Zeitraum 2018 bis 2040 auf weitere 1.630 Haushalte berechnet.⁵² Nun handelt es sich dabei um ein theoretisches Potenzial, das nicht die Mobilitätsbereitschaft älterer Haushalte berücksichtigt. Eine bundesweite, repräsentative Befragung zur Umzugsbereitschaft älterer Menschen ab 50 Jahren ergab, dass in städtischen Regionen 19 Prozent im Alter in eine speziell altersgerecht ausgestattete Wohnung ziehen möchte, während die Mehrheit in ihrer jetzigen, ggf. altengerecht angepassten Wohnung alt werden will.⁵³ Damit errechnet sich ein mobilisierbares Freisetzungspotenzial im Eigenheimbestand im Umfang von insgesamt rd. 900 Haushalten bzw. Wohnungen.

Dieselbe Studie hat die Versorgungslücke bei umfassend barrieregeduzierten Wohnungen, die sich für Seniorenhaushalte mit Mobilitätseinschränkungen – unabhängig davon, ob sie in einem Eigenheim oder einer Geschosswohnung leben – eignen, für alle Kreise und kreisfreie Städte in Nordrhein-Westfalen für das Jahr 2018 ermittelt und festgestellt, dass eine große Diskrepanz zwischen dem Nachfragepotenzial und dem Bestand an Wohnungen besteht. Für Münster wurde für das Jahr 2018 eine Versorgungslücke von 4.250 Wohnungen errechnet. Sie wird im Zeitverlauf infolge der prognostizierten enormen Zunahme älterer Haushalte noch wesentlich umfangreicher kalkuliert. Allerdings entsteht auf der Angebotsseite mit jeder altengerechten Bestandsanpassung und seit der Anfang 2019 in Kraft getretenen und im Juli 2021 geänderten Landesbauordnung in Nordrhein-Westfalen mit jedem Neubau in der Gebäudeklasse 3 bis 5⁵⁴ eine weitere umfassend barrieregeduzierte Wohnung. Im Zuge der

⁵¹ Als umfassend barrieregeduziert gelten Wohnungen, die innerhalb der Wohnungen Barrieregeduzierungen aufweisen, wie sie der Mikrozensus in seiner Zusatzerhebung erhebt. Die Merkmale orientieren sich an denen, die u.a. auch Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 definieren: alle Räume stufenlos erreichbar, ausreichende Türbreiten, ausreichende Raumgrößen, ebenerdige Dusche.

⁵² Vgl. GEWOS 2020: Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040. Im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf, S. 132 ff.

⁵³ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hg.) 2013: Wohntrends 2030.. Berlin.

⁵⁴ Zur Gebäudeklasse 3 gehören Häuser mit mehr als 2 Wohneinheiten und einer Höhe max. sieben Metern. Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 Geschossen und einer Höhe von 7-13 Meter gehören meist der Gebäudeklasse 4 an.

Bestandsausweitung kann das Freisetzungspotenzial in älteren Eigenheimen sukzessive mobilisiert werden.

6.4. Prognose der Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte

In den folgenden Abschnitten werden die Wohnraumbedarfe dargestellt, die aus der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen durch einkommensschwache Haushalte resultieren. Als einkommensschwach gelten in der vorliegenden Studie armutsgefährdete Haushalte, also eine Zielgruppe mit besonderen Zugangsbarrieren zum Wohnungsmarkt.⁵⁵

Vorausschätzung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen

In der Vorausschätzung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen flossen folgende Komponenten ein:

- Der Neubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum. Hierbei wird angenommen, dass der Anteil einkommensschwacher Haushalte an allen privaten Haushalten in Münster auch in den kommenden Jahren konstant bleiben wird.⁵⁶ Er wurde mit 18,0 Prozent ermittelt (vgl. Kapitel 5.2).
- Der Nachholbedarf an preisgünstigen Wohnungen errechnet sich durch die Multiplikation des Wohnungsbedarfs im Ausgangsjahr der Prognose 2022 mit dem Anteil einkommensschwacher Haushalte.
- Der Ersatz für zukünftige Verluste im preisgebundenen Mietwohnungsbestand fließt als weitere Komponente ein. Die NRW.BANK hat berechnet, dass in Münster bis zum Jahr 2035 rund 4.900 preisgebundene Wohnungen aufgrund eines planmäßigen Bindungsendes verloren gehen werden. Doch das bedeutet nicht automatisch, dass alle diese Wohnungen auch ihre Eigenschaft als preisgünstigen Wohnraum verlieren. In welchem Umfang dies geschieht, hängt von den Bewirtschaftungsplänen der Eigentümer ab, denen die betreffenden Wohnungen gehören. Von den insgesamt 8.423 preisgebundenen Mietwohnungsbestandes in 2021 befinden sich rd. 30 Prozent im Eigentum des kommunalen Wohnungsunternehmens Wohn + Stadtbau GmbH und den Genossenschaften Wohnungsverein Münster eG und Bauverein Ketteler eG. Aufgrund der sozialorientierten Geschäftspolitik der drei Unternehmen wird angenommen, dass diese Wohnungen auch nach Bindungsende ihre Preisgünstigkeit behalten. Die übrigen 70 Prozent preisgebundenen Wohnungen befinden sich im Besitz anderer institutioneller und privater Eigentümer. Für diese Wohnungen ist nicht anzunehmen, dass sie ihre Preisgünstigkeit behalten, sondern dass die Eigentümer markt- bzw. renditeorientiert agieren und die rechtlichen Mieterhöhungsspielräume ausnutzen werden, vor allem bei Mieterwechsel. Für diese Wohnungen gehen wir – nach Abstimmung mit der städtischen Verwaltung – von der gutachterlichen Annahme aus, dass künftig nur jede zehnte Wohnung mit Bindungsverlust auch ihre Preisgünstigkeit behält und die übrigen Verluste zu ersetzen sind. Somit sind 3.095 der insgesamt 4.913 Wohnungen mit Bindungsverlust zu ersetzen.
- Der Wohnraumbedarf für diejenigen anerkannten Flüchtlinge bzw. Asylbewerber ist einzuberechnen, die derzeit noch in Übergangseinrichtungen untergebracht sind, jedoch Anspruch auf eine reguläre Wohnraumversorgung haben. Nach Angaben der Stadt Münster sind dies insgesamt rd. 2.320 Personen (Stand: 5/2023). Darin enthalten ist auch eine Teilgruppe der ukrainischen Flüchtlinge.⁵⁷ Bei diesen Personengruppen wird davon ausgegangen, dass sie zu den einkommensschwachen Haushalten zählen und auf entsprechend preisgünstigen

⁵⁵ Begriffsdefinition in Kapitel 5.2

⁵⁶ Die Effekte der Wohngeldreform, die ab 2023 ihre Wirkung entfalten, wird die Gruppe der Empfängerhaushalte bundesweit voraussichtlich signifikant erhöhen vgl. hierzu Kapitel 5.2.1

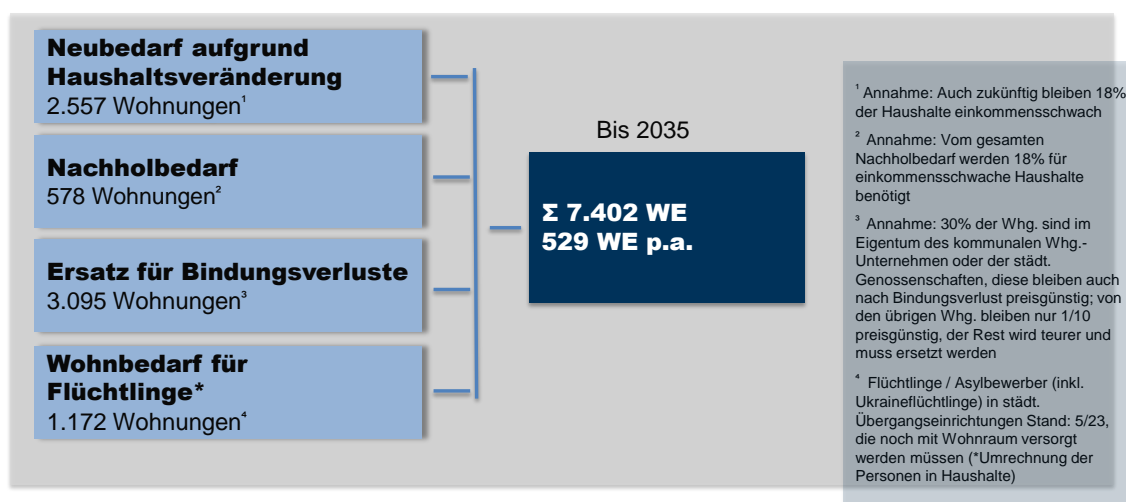
⁵⁷ Für das Jahr 2022 lassen sich 1.640 Haushalte ukrainischer Staatsangehörigkeit mit Fluchthintergrund berechnen (s. Ausführungen in Kapitel 6.2), eine Teilgruppe davon ist in städtischen Unterkünften untergebracht, diese werden hier mit eingerechnet

Mietwohnraum angewiesen sind.⁵⁸ Durch eine Abschätzung der Zahl der Haushalte umfasst der Wohnungsbedarf für die Gruppe der Flüchtlinge derzeit rd. 1.170 Wohnungen.

Im Rahmen der Wohnungsbedarfsprognose wurde für die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte ein Bedarf an zusätzlichen preisgebundenen Mietwohnungen im Umfang von rd. 7.400 Wohnungen bis zum Jahr 2035 errechnet. Dies entspricht einem jährlichen Bedarf von 529 Wohnungen.

Bezogen auf den prognostizierten Bedarf im Mehrfamilienhaussegment umfasst der Bedarf an preisgebundenen Mietwohnungen einen Anteil von 40 Prozent. Zu berücksichtigen ist, dass laut Marktkennern kurzfristig ein spürbarer Nachholbedarf an preisgünstigem Wohnraum für Studierende besteht, sodass der momentane Handlungsdruck höher ausfällt als in späteren Prognosejahren.

Abbildung 41: Vorausschätzung der Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte



Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung

Die Stadt Münster hat sich bereits 2014 auf Basis des Handlungskonzepts Wohnen als Zielzahl vorgenommen, jährlich mindestens 300 neue, öffentlich geförderte Wohnungen zu schaffen. Die Differenz zu der Bedarfszahl von 529 Wohnungen ist demnach durch die Gewinnung von Bindungen im Wohnungsbestand oder durch eine Ausweitung des geförderten Neubaus zu verringern, was auf deutliche Anstrengungen in der Zukunft in diesem Segment hinweist. Mit der sozialgerechten Bodennutzung hat die Stadt Münster bereits entsprechende Rahmenbedingungen geschaffen, um die Schaffung von öffentlich geförderten Wohnraum durch vorgegebene Quoten zu fördern. Zur Umsetzung der SoBo Münster und zur Schaffung von öffentlich geförderten Wohnraum bedarf es jedoch entsprechender Rahmenbedingungen und Flächen. Dabei ist die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen zu berücksichtigen (§ 6 WoFG Wohnraumförderungsgesetz). Eine soziale Stabilisierung wird in Münster durch gezielte Maßnahmen auf Grundlage von Quartierskonzepten verfolgt, sodass sozial und wirtschaftlich benachteiligte Haushalte verbesserte Integrationschancen erhalten.

Abschließend ist auch zu erwähnen, dass sich aktuell die Versorgungssituation einkommensschwacher Haushalte verschlechtert. Denn die steigenden Energiekosten und die Inflation vermindern die bereits geringe Wohnkaufkraft. Es bleibt abzuwarten, welchen dämpfenden Effekt die Ausweitung des Kreises der Wohngeldberechtigten und die Entlastungspakete der Bundesregierung, u.a. die Energiepauschale, haben werden. Zudem konstatieren die Baufinanzierungsinstitute, dass nicht wenige potenzielle Eigentümererwerber aufgrund erschwerter Finanzierungsbedingungen ihren Kaufwunsch aufschieben und zunächst in ihrer Mietwohnung verbleiben oder aber, wenn durch Kindernachwuchs ein dringender

⁵⁸ Weitergehende Ausführungen zur Wohnkaufkraft in Kapitel 6.3

Wohnflächenbedarf besteht, in eine passendere Mietwohnung wechseln. Dadurch entsteht – zum Nachteil Einkommensschwacher – eine vermehrte Konkurrenz am Mietwohnungsmarkt.

Schlussfolgerungen

- Münster wird auch in den kommenden Jahren eine Großstadt mit einer starken Einwohnerzunahme sein, sofern nicht unvorhergesehene Ereignisse die erkennbaren Entwicklungstrends verändern sollten. Die Zahl der Einwohner wird voraussichtlich um weitere 39.000 Personen bis 2045 anwachsen. Das entspräche einem Zuwachs von rund 12 Prozent.
- Verantwortlich hierfür ist vor allem die Attraktivität Münsters als „Schwarmstadt“. Münster übt als Stadt mit einem hohen Bevölkerungsanteil junger Erwachsener, mit einer großen Hochschule und vorteilhaften weichen Standortfaktoren wie dem mittelalterlichen Stadtgrundriss mit zahlreichen Baudenkmälern und dem Ruf als Fahrradstadt eine besondere Anziehungskraft aus, die bundesweit viele junge Menschen anlockt.
- Die Angebotsengpässe am Wohnungsmarkt sind jedoch so weitreichend, dass sie eine Abwanderung von Haushalten ins benachbarte Umland fördern, die eigentlich lieber in Münster geblieben wären, aber notgedrungen eine Wohnalternative außerhalb der Stadtgrenzen bezogen. Diesen Effekt, der nach wie vor hohe Aktualität besitzt, belegen und quantifizieren die Wanderungsumfragen, die die Stadt Münster durchführte. Diese Wachstumsrestriktionen wurden in der Bevölkerungsprognose berücksichtigt. Dadurch, dass ein ausreichend großes Wohnungsangebot einkalkuliert wird, haben die Haushalte mit Bleibeperspektive eine größere Chance, ihren Bleibewunsch umzusetzen. Indem die Fortzüge aus Münster ins Umland entsprechend der Umfragen reduziert wurden, erhöhten sich die prognostizierten Wohnbedarfe entsprechend.
- Der zu erwartende Bevölkerungszuwachs führt in Kombination mit dem Trend zu kleineren (und älteren) Haushalten voraussichtlich zu einem Zuwachs von mindestens 25.000 Haushalten bis zum Jahr 2045.
- Es sind vornehmlich Single- und Zweipersonenhaushalte, deren Umfang wachsen wird. 90 Prozent des Zuwachses ist auf eine wachsende Zahl von Kleinhaushalten mit bis zu zwei Personen zurückzuführen. Sie haben je nach Kaufkraft, Alter und Lebensstil sehr unterschiedliche Anforderungen an das Wohnen.
- Es werden mehr Wohnformen jungen Wohnens, auch für Haushalte mit geringer Zahlungsfähigkeit benötigt. Für die Gruppe der armutsgefährdeten, aber auch der gesamten Zielgruppe der Wohnraumförderung werden mehr preisgebundene und -günstige Mietwohnungen benötigt. Für die Familienhaushalte unterschiedlicher Kaufkraft, auch denjenigen, die ins Umland abwandern und die man in Münster halten möchte, werden Etagenwohnungen mit familiengerechten Grundrissen sowie Ein-/Zweifamilienhäuser – in einer angepassten urbanen Bauform – benötigt. Die Aufmerksamkeit ist auch auf die steigenden Bedarfe an Wohnformen im Alter zu lenken. Die Zielgruppe der Seniorenhaushalte wird – vor allem in den kommenden 10 Jahren – sehr stark zunehmen. Bereits jetzt ist ein erheblicher Nachholbedarf an barriere reduzierten Wohnungen vorhanden, der im Neubau zum Teil gedeckt werden kann.
- Der prognostizierte Haushaltszuwachs, das bereits derzeit feststellbare starke Wohnungsdefizit in Münster sowie der Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge lässt den Wohnungsbedarf auf rd. 40.000 Wohnungen bis zum Jahr 2045 anwachsen. Dies entspricht umgerechnet einem Neubaubedarf von durchschnittlich rd. 1.670 Wohnungen pro Jahr. Besonders in den kommenden Jahren bis 2025 sind die Bedarfe mit rd. 2.540 Wohnungen p.a. sehr hoch, trotz der bereits einberechneten dämpfenden Effekte infolge der Auswirkungen des Ukraine-Krieges, aber auch unter Einbeziehung der Ukraine-Flüchtlinge, die nach Münster zugewandert sind.

- Um den Bedarf bis 2045 zu decken, ist das Bautätigkeitsniveau der letzten Dekade beizubehalten; es ist kurzfristig um rd. 50 Prozent auf die o.g. Zielzahl zu steigern. Mittel- bis langfristig ist ein Neubauniveau von rd. 1.700 Wohnungen pro Jahr ausreichend, um die weiteren Bedarfe zu decken.
- 80 Prozent des Bedarfs entfallen auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, nur jede fünfte Wohnung betrifft das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Wenn es in hohem Maße gelingt, das Freisetzungspotenzial im Eigenheimbestand zu mobilisieren, können Bestandseigenheime einen Teil des Neubaubedarfs substituieren. Zurzeit ist jedoch sowohl im Bestand als auch im Neubau gleichermaßen Angebotsknappheit vorherrschend, die in beiden Teilmärkten zu einem erheblichen Preisanstieg beigetragen hat. Das Freisetzungspotenzial richtet sich auf rund 900 mobilitätseingeschränkte Eigentümer im Seniorenalter, die in nicht barriere reduzierten Eigenheimen wohnen und umzugsbereit sind. Können ihnen attraktive altengerechte Wohnformen angeboten werden, kann der freigezogene Bestand für die Wohneigentumsbildung von Familien zur Verfügung stehen. Der Wohnungsbedarf würde sich zugunsten der (altengerechten) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verlagern.
- Zudem können für Haushalte mit Kindern, die urbane Wohnkonzepte bevorzugen, „einfamilienhausähnliche“ Erdgeschosswohnungen in Frage kommen, die die Merkmale des Wohnens im Eigenheim aufgreifen (4+ Zimmer, überschaubare Gebäude, privater Garten und Eingang, Einbettung in Grünflächen usw.) und in einem familienfreundlichen Umfeld gelegen sind.
- Der Bedarf an zusätzlichen preisgebundenen Mietwohnungen umfasst rund 7.400 Wohnungen bis zum Jahr 2035, umgerechnet rd. 530 Wohneinheiten pro Jahr. Dabei ist zunächst unerheblich, ob die Wohnungen durch den Einsatz öffentlicher Mittel bei der Modernisierung oder beim Neubau entstehen. Realistisch betrachtet wird es jedoch notwendig sein, in größerem Umfang geförderten Neubau zu errichten, auch um zusätzliche barrierefreie Wohnungen zur Versorgung von älteren Haushalten zu gewinnen, die Grundsicherung im Alter erhalten. Die Stadt Münster hat u.a. mit ihrer Strategie der sozialgerechten Bodennutzung bereits vorteilhafte Rahmenbedingungen geschaffen, um den geförderten Wohnungsbau zu forcieren.

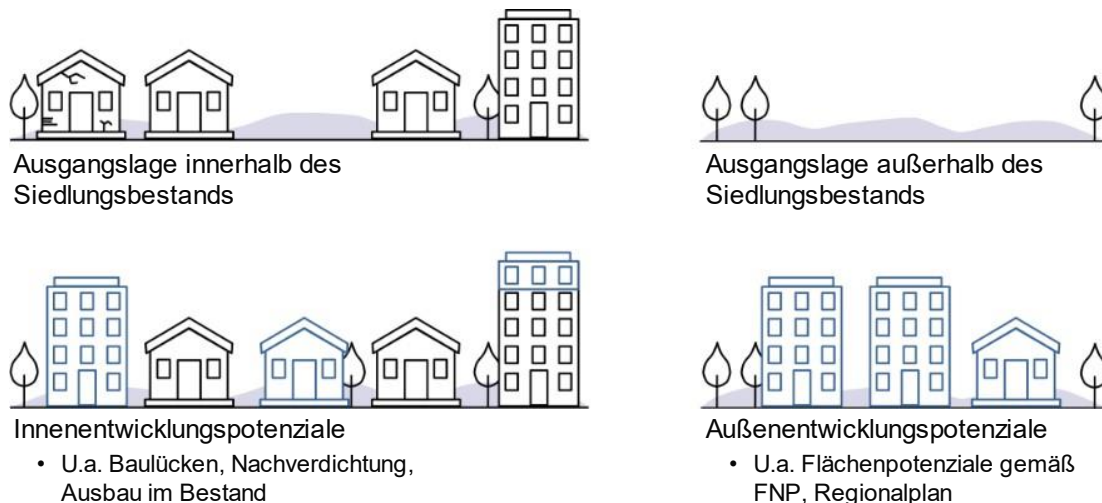
7. Wohnbaupotenziale

Um zu beurteilen, ob in Münster hinreichend Wohnbauflächen für die unterschiedlichen Wohnraumbedarfe vorhanden sind, ist zunächst eine Zusammenstellung und Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven notwendig. Die Gegenüberstellung der Reserveflächen und der prognostizierten Wohnraumbedarfe zeigt, ob die Flächenpotenziale in zeitlicher und teilmarktbezogener Hinsicht ausreichen würden, um die Bedarfe zu decken. Dazu wurden alle möglichen Wohnbaupotenziale bis zum Jahr 2038 zusammengetragen. Der Zeithorizont wurde gewählt, da bis dahin die zwei möglichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen abgeschlossen sein sollen. Aufgrund vielerlei Planungsunsicherheiten wurde von einer weiteren Abschätzung der Wohnbaupotenziale bis zum Zieljahr 2045 der Wohnungsbedarfsprognose abgesehen.

7.1. Überblick über die Wohnbaupotenziale

Die Wohnbaupotenziale der Stadt Münster setzen sich aus noch entwickelbaren Flächen außerhalb des Siedlungsbestandes (bspw. Flächen des Flächennutzungsplans) und weiteren Potenzialen innerhalb des Siedlungsbestandes (bspw. durch Nachverdichtung) zusammen. Zur Ermittlung der Wohnbaupotenziale wurden für Münster ebendiese Potenziale innerhalb und außerhalb des Siedlungsbestandes betrachtet.

Abbildung 42: Wohnbaupotenziale innerhalb und außerhalb des Siedlungsbestands



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

Für die Ermittlung der Wohnbaupotenziale innerhalb des Siedlungsbestandes wurden in Abstimmung mit der Stadt Münster folgende Potenziale berücksichtigt:

- **Potenziale durch Restkapazitäten in bestehenden Wohnbaugebieten.** Betrachtet werden Wohnbaugebiete mit einer Baureife ab dem Jahr 2014, die noch Restkapazitäten (Baulücken bzw. freie Bauplätze) aufweisen. Dazu können insgesamt 19 Münsteraner Baugebiete gezählt werden, die derzeit aufgrund unterschiedlicher Gründe noch freie Bauplätze enthalten. Teilweise sind diese Restkapazitäten noch vorhanden, da eine Entwicklung in den nächsten Jahren ansteht, teilweise gehören die Grundstücke aber Eigentümern, die – zumindest bisher – nicht an einer Vermarktung interessiert sind.
- **Potenziale durch zukünftige „spontane Bautätigkeit“.** Als Annäherung an zukünftige Wohnbaupotenziale im Siedlungsbestand wird die bisherige „spontane Bautätigkeit“ herangezogen. Darin enthalten sind Baufertigstellungen im gewachsenen Siedlungsbestand, die außerhalb

von Baugebieten stattgefunden haben. Dazu zählen bspw. Baulückenaktivierung, Nachverdichtung, Abriss von Bestandsgebäuden mit anschließendem Ersatzneubau sowie Ausbaumaßnahmen im Bestand wie Dachgeschossausbau und Aufstockung von Gebäuden.

Für die Ermittlung der Wohnbaupotenziale außerhalb des Siedlungsbestandes wurden folgende Potenziale berücksichtigt:

- **Potenziale basierend auf dem Baulandprogramm 2022.** Dort sind diejenigen Flächen enthalten, die in den nächsten Jahren (bis 2030) konkret entwickelt und bis zur Baureife gebracht werden sollen. Dabei wurden für diese Flächen bereits wichtige Voraussetzungen und fachliche K.O.-Kriterien (bspw. landwirtschaftliche Geruchsimmissionen, fehlende Erschließungsmöglichkeiten) geprüft, sodass grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass eine Realisierung dieser Baugebiete erfolgen wird. Das Baulandprogramm ist ein wesentlicher Teil der Baulandentwicklung in Münster und wird von der Verwaltung regelmäßig fortgeschrieben. Der vorliegenden Bilanzierung liegt die Fortschreibung des Baulandprogramms 2022 bis 2030 zu Grunde.
- **Potenziale basierend auf dem Flächennutzungsplan (FNP), Regionalplan, Stadtteilentwicklungskonzepten und Planungswerkstatt 2018.** Gemeint sind Flächen, die über das Baulandprogramm 2022 bis 2030 hinaus bestehen und dort nicht enthalten sind. Dazu zählen entsprechende Wohnbaupotenzialflächen, die planerisch über eine entsprechende Darstellung im Regionalplan oder im Flächennutzungsplan gesichert sind, sowie Flächen, die sich aus Stadtteilentwicklungskonzepten und der Planungswerkstatt 2018 ergeben. Aus der Gesamtmenge dieser potenziellen Wohngebiete wurde eine Vorauswahl derjenigen Gebiete gewählt, für die angenommen wird, dass sie tatsächlich bis 2038 entwickelt werden könnten.

7.2. Bilanzierung der Wohnbaupotenziale

In die Bilanzierung der Wohnbaupotenziale für die Stadt Münster wurden die nach aktuellem Kenntnisstand verfügbaren Wohnbaupotenziale sowohl im Siedlungsbestand als auch außerhalb berücksichtigt, auf denen bis 2038 voraussichtlich Wohnungen entstehen können. Im Ergebnis stehen der Stadt Münster bis zum Jahr 2038 **Wohnbaupotenziale im Umfang von rd. 22.460 Wohneinheiten** zur Verfügung. Dabei bestehen rd. 12.010 Wohneinheiten innerhalb des Siedlungsbestandes in Form von Innenentwicklungspotenzialen. Die übrigen 10.450 Wohneinheiten bestehen in Potenzialen außerhalb des Siedlungsbestandes insbesondere durch die geplanten Baugebiete des Baulandprogramms.

In der folgenden Bilanzierung wird die Zusammensetzung der einzelnen Wohnbaupotenziale genauer erläutert und die theoretischen Wohnbaupotenziale in Form von potenziellen Wohneinheiten summiert.

7.2.1 Potenziale innerhalb des Siedlungsbestandes

Die Stadt Münster agiert nach dem Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung, was sich u. a. darin zeigt, dass der Wohnungsbestand nicht nur durch Baufertigstellungen in neuen Wohnbaugebieten zunimmt, sondern auch aufgrund der sogenannten „spontanen Bautätigkeit“. Diese Bautätigkeit innerhalb des Siedlungsbestandes findet auf unterschiedlichen Wegen statt: Dazu zählen die Nutzung von Baulücken, Nachverdichtungen, der Abriss und Neubau oder auch der Ausbau im Bestand bspw. durch Dachgeschossausbau. Für die Ermittlung der Potenziale innerhalb des Siedlungsbestandes werden dazu zum einen bereits vorhandene, freie Bauplätze betrachtet und zum anderen die

Potenziale der zukünftigen Bautätigkeit im Siedlungsbestand aus den bisherigen Erfahrungswerten abgeleitet.⁵⁹

Potenziale durch Restkapazitäten in bestehenden Baugebieten

In jüngeren Baugebieten der Stadt Münster gibt es noch Restkapazitäten, die zumindest theoretisch sofort zur Verfügung stehen. Gemeint sind damit nicht bebaute Bauplätze in Baugebieten, bei denen die Stadt die Baureife aktiv begleitet hat und die seit dem Jahr 2014 baureif sind. Für einige dieser Flächen ist bekannt, dass diese vermarktet werden sollen und dort in den nächsten Jahren auch Baufertigstellungen zu erwarten sind. Für einen Teil dieser Flächen bestehen seitens der Stadt jedoch keine Kenntnisse darüber, wann die Flächen vermarktet und bebaut werden sollen. Eine ausbleibende Bebauung kann diverse Gründe haben bspw. zeitliche Verzögerungen in der Entwicklung oder weil die Eigentümer derzeit nicht an einer Vermarktung interessiert sind. In dem vorliegenden Gutachten wird eine zuversichtliche Einschätzung getroffen, dass bis 2038 nahezu alle vorhandenen Restkapazitäten aktiviert werden können.⁶⁰ In den 19 Baugebieten mit eben diesen vorhandenen Potenzialen bestehen insgesamt **Wohnbaupotenziale im Umfang von 2.710 Wohneinheiten**, die sich zum Großteil in Mehrfamilienhäusern befinden (2.260 Wohneinheiten) und in kleinerem Umfang auch in Ein- und Zweifamilienhäusern (450 Wohneinheiten).

Potenziale durch zukünftige „spontane Bautätigkeit“

In Münster wird ein großer Teil der derzeitigen jährlichen Baufertigstellungen durch sogenannte „spontane Bautätigkeit“ geschaffen. Dabei handelt es sich um Baufertigstellungen, die sich im Siedlungsbestand – ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans oder andere Initiativen der Stadt Münster – vollziehen. Dazu zählt das Schließen von Baulücken, Nachverdichtungen, der Abriss von Bestandsgebäuden mit anschließendem Ersatzneubau sowie Dachgeschossausbau und -aufstockungen. Dieser Art der Wohnbaupotenziale stehen dabei unterschiedliche Hemmnisse bei der Aktivierung gegenüber und zugleich nehmen die Potenziale bei zunehmender Inanspruchnahme ab, da die Zahl an nicht-ausgebauten Dachgeschossen und Baulücken nicht unbegrenzt vorhanden ist.

Für die Vorausschätzung der zukünftigen „spontanen Bautätigkeit“ werden die bisherigen Baufertigstellungen herangezogen. Dabei ist davon auszugehen, dass sich diese durch ein zunehmendes Abschmelzen von Baulückenpotenzialen und Nachverdichtungsoptionen sukzessive verringern werden. Diese Annahme wird auch durch die Aussagen der großen Wohnungsunternehmen in Münster bestätigt, die in den vergangenen Jahren bereits zu großen Teilen ihre vorhanden Potenziale zum Dachgeschossaus- und -aufbau genutzt sowie zur Nachverdichtung ausgeschöpft haben. Für die Zukunft werden dort von den institutionellen Anbietern nur noch geringe Potenziale gesehen.

Hinsichtlich der zukünftigen spontanen Bautätigkeit in der Stadt Münster wird für die nächsten Jahre erfahrungsgemäß angenommen, dass weiterhin rd. 750 Wohneinheiten pro Jahr auf diesem Wege geschaffen werden können.⁶¹ Durch die dargestellten Schwierigkeiten und Hemmnisse sowie dem zunehmenden Ausschöpfen der Potenziale ist aber davon auszugehen, dass die spontane Bautätigkeit im Laufe des Betrachtungszeitraums bis 2038 immer weiter abnehmen wird. Im Ergebnis können bis 2038 voraussichtlich **9.300 Wohneinheiten durch zukünftige „spontane Bautätigkeit“** im Siedlungsbestand geschaffen werden. Wenn man davon ausgeht, dass sich diese zukünftigen Baufertigstellungen ähnlich auf die Segmente verteilen wie in der Vergangenheit, dann untergliedern sich diese in 7.900 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 1.400 Wohneinheiten in Eigenheimen.

⁵⁹ Um die Potenziale innerhalb des Siedlungsbestandes nicht nur für vergangene Jahre, sondern auch für die Zukunft zuverlässig einschätzen zu können, fließen Fachkenntnisse und Erfahrungswerte der Stadt Münster in die Berechnungen ein.

⁶⁰ Erläuterungen zu den Wohnbaupotenzialen durch Restkapazitäten im methodischen Anhang 10.4

⁶¹ Erläuterungen zu den Wohnbaupotenzialen durch die zukünftige „spontane Bautätigkeit“ im methodischen Anhang 10.4

7.2.2 Potenziale außerhalb des Siedlungsbestands

Insbesondere in Städten mit einer langen Historie an aktiver Innenentwicklung, die gleichzeitig einer anhaltenden Wohnungsnachfrage gegenüberstehen, muss auch Außenentwicklung betrieben werden, um die vorhandene Nachfrage zu decken. In Münster ergibt sich diese Notwendigkeit der Außenentwicklung unter anderem aus dem Rückgang von Potenzialen im Innenbereich, zumindest für einen Teil der Nachfrage und deren Bedarfspräferenzen.⁶² In der Außenentwicklung ist es für die Stadt zudem möglich, die Verfügbarkeit von Baugrundstücken mit begleitenden Verträgen abzusichern. Aus diesem Grund erachtet die Stadt neben der Innenentwicklung auch eine ausreichende Außenentwicklung für erforderlich, um den Bedarf decken zu können.

Bei der Bilanzierung der Wohnbaupotenziale außerhalb des Siedlungsbestands in Münster stellen die Baugebiete des Baulandprogramms die zentrale Komponente dar. Das Baulandprogramm wird regelmäßig evaluiert und fortgeschrieben. Es bekundet die aktuellen Entwicklungsabsichten der Stadt.

Um ein vollständiges Bild potenzieller Flächen auf der Bedarfsdeckungsseite zu erhalten, wurden jedoch weitere mögliche Flächenreserven zusammengetragen und mit städtischen Kennwerten zur Ermittlung der Bebauungspotenziale verknüpft, um die Summe der auf den Flächen realisierbaren Wohnungen rechtssicher zu ermitteln. Damit werden insgesamt alle nach heutigem Kenntnisstand grundsätzlich theoretisch realisierbaren Wohnbaupotenziale außerhalb des Siedlungsbestands in Münster betrachtet. Durch letztgenannte Erweiterung werden mithin auch Flächen abgedeckt, bei denen die Stadt noch keine konkreten Entwicklungsabsichten bekundet hat, die aber für eine Entwicklung denkbar in Betracht kommen.

Potenziale basierend auf dem Baulandprogramm 2022

Im Rahmen der kommunalen Wohnungspolitik ist die Wohnbaulandbereitstellung und die Sicherstellung eines ausreichenden Baulandangebots eine zentrale städtische Aufgabe. Die Stadt Münster begegnet dieser Aufgabe mit ihrem Baulandprogramm. Das Baulandprogramm dient als ein übergeordnetes Instrument der (Wohn-)Baulandaktivierung.

Grundsätzlich besteht das Baulandprogramm 2022-2030 aus zwei verschiedenen Arten von Baugebieten: Zum einen sind in ihm alle vorhabenbezogenen Wohngebietsbebauungspläne gelistet, zu denen die politischen Gremien auf Antrag der jeweiligen Vorhabenträger eine entsprechende Entwicklung beschlossen haben. Es handelt sich dabei um vorhabenbezogene Bauleitpläne nach § 12 BauGB, die auf entsprechenden Antrag eines Investors ins Verfahren gebracht werden. Die Verfügungsberechtigung der Vorhabenträger über die Grundstücke liegt in allen Fällen vor. Eine liegenschaftliche Partizipation gemäß dem Modell der sozialgerechten Bodennutzung (SoBo Münster) ist in diesen Fällen aufgrund der Innenbereichslage regelmäßig nicht erforderlich bzw. es handelt sich um einen sogenannten SoBo Münster-Altfall, bei dem dies ebenfalls nicht erforderlich ist.

Zum anderen finden sich im Baulandprogramm die städtischen Baugebiete, die in den nächsten Jahren bis zur Baureife entwickelt werden sollen. Als städtische Flächen werden Flächen bezeichnet, die im Eigentum der Stadt stehen oder bei denen der Eigentumserwerb der Stadt rechtlich gesichert ist. Dabei umfasst das Baulandprogramm nahezu alle städtischen Flächen, die planerisch grundsätzlich geeignet und gesichert sind (d. h. Darstellung als Wohnbau- oder als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan oder als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan).

⁶² Institut der deutschen Wirtschaft e.V. und ILS-Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH 2020: IW-Report (41/2020) Erfolgreiche Wege für mehr Wohnungsbau

Darüber hinaus gibt es eine Ausnahme. Hierbei handelt es sich um eine landeseigene Fläche (Busso-Peus-Straße). Verbindliche liegenschaftliche Sicherungen liegen noch nicht vor. Insofern wurde hier ein Risikoabschlag von 25 Prozent in Bezug auf die zu realisierenden Wohneinheiten gemacht.⁶³

Sofern gemischte Bauflächen (Mischgebiete, Urbane Gebiete, Kerngebiete) geplant und entwickelt werden, werden die jeweiligen Wohnanteile ebenfalls im Baulandprogramm berücksichtigt.

Diejenigen Flächen, auf die die o. a. Beschreibung ebenfalls zutrifft (im Eigentum der Stadt und planerisch grundsätzlich geeignet und gesichert), die aber nicht im Baulandprogramm bis zum Jahr 2030 zur Entwicklung vorgesehen sind, werden im nächsten Unter-Kapitel betrachtet. Insofern besteht zwar eine grundsätzliche Entwicklungseignung in planerischer und liegenschaftlicher Hinsicht. Die Stadt hat jedoch als Träger der Planungshoheit noch keine konkrete Entwicklungsabsicht für die nächsten Jahre bis 2030 bekundet.

Alle Flächen des Baulandprogramms wurden bereits auf eine Entwicklung vorgeprüft, d. h. es liegen keine grundsätzlichen liegenschaftlichen, immissionsschutzrechtlichen o. ä. Hemmnisse vor. Zudem weisen die Flächen eine grundsätzliche strukturelle Eignung für den Wohnungsbau auf (i. d. R. durch Darstellung im FNP oder Regionalplan). Die Flächen unterscheiden sich somit von anderen generellen Flächenpotenzialen bspw. weiteren Flächen basierend auf dem FNP, dahingehend, dass sie liegenschaftlich (nach den Anforderungen gem. SoBo Münster, d. h. liegenschaftlicher Erwerb von mindestens 50 Prozent eines Baugebiets im Außenbereich bzw. liegenschaftliche Verfügbarkeit und grundsätzliche Bereitschaft zur Umsetzung der wohnungspolitischen Zielsetzungen durch den Vorhabenträger) und planerisch grundsätzlich geeignet sind und K.O.-Kriterien für eine Entwicklung (beispielsweise landwirtschaftliche Geruchsimmissionen, fehlende Erschließungsmöglichkeiten) bereits geprüft wurden, sodass mit erhöhter Wahrscheinlichkeit von einer Realisierung im angegebenen Zeitraum ausgegangen werden kann.

Da die Baulandentwicklung von verschiedenen Aspekten abhängt, wird das Baulandprogramm regelmäßig von der Stadt fortgeschrieben und aktualisiert. Die letzte Fortschreibung wurde vom Rat der Stadt Münster im Oktober 2022 beschlossen. So werden mögliche Verzögerungen oder sich ändernde liegenschaftliche, planerische oder auch fachgesetzliche Faktoren berücksichtigt.

In den jüngeren Jahren gab es Verzögerungen bei der Baureifmachung neuer Baugebiete oder bei der Fertigstellung neuer Wohnungen, die vielfältige Ursachen haben. Dazu zählen insbesondere die derzeitigen Herausforderungen bei der Wohnbaulandentwicklung wie bspw. Planungsverfahren, welche durch die Einbindung neuer Energiekonzepte komplexer werden, Engpässe bei erforderlichen Ingenieurbüros, begrenzte Personalkapazitäten innerhalb der Verwaltung und nicht zuletzt die Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie die Kapazitäten der Bauwirtschaft.⁶⁴ Die aktuelle Fortschreibung des Baulandprogramms 2022 bis 2030 berücksichtigt bereits aktuelle Verzögerungen. Daher wird die vom Rat in seiner Sitzung am 26.10.2022 beschlossene Fortschreibung des Baulandprogramms dem vorliegenden Gutachten zugrunde gelegt.

Die einzelnen Baugebiete des Baulandprogramms können der folgenden Abbildung entnommen werden. Dargestellt wird auch die anvisierte Baureifmachung in den Zeitabschnitten kurz-, mittel- und langfristig. Darüber hinaus gibt es in der Vorlage zum Baulandprogramm die Kategorie „Projekte für spätere Jahre“ (vgl. auch Abbildung 43). Diese Projekte wurden jedoch vom Rat noch nicht zur Realisierung beschlossen. Von den dort insgesamt neun dargestellten Baugebieten wurden dennoch drei Baugebiete als Potenzial aufgenommen. Dabei handelt es sich um diejenigen Baugebiete, deren Flächen die Stadt explizit zur Wohngebietsentwicklung in den letzten Jahren angekauft hat und die lediglich aus Kapazitätsgründen noch nicht bis 2030 entwickelt werden können.

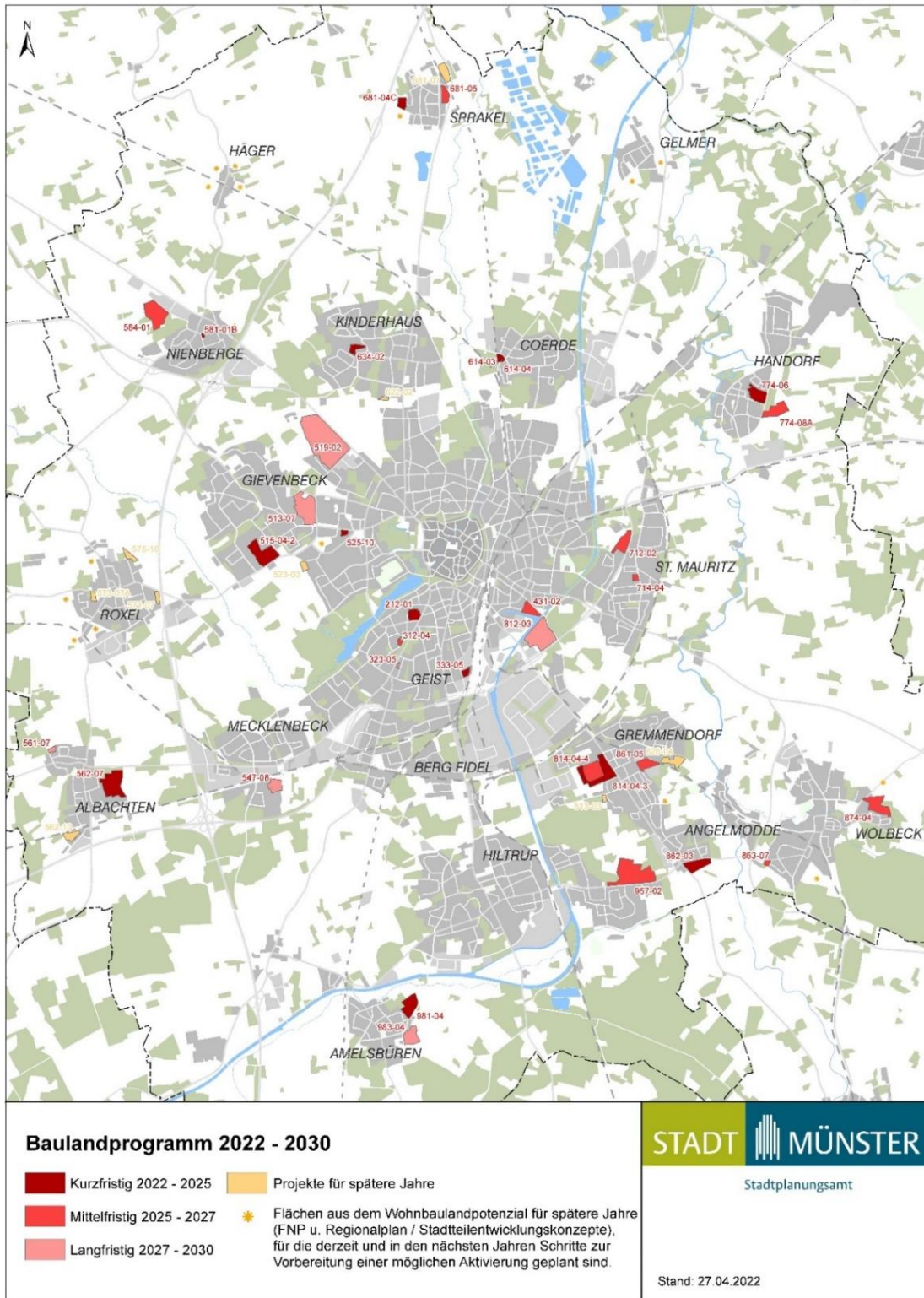
⁶³ Weitergehende Erläuterungen im methodischen Anhang 10.4

⁶⁴ Stadt Münster: Vorlage V/0196/2022: Wohnbaulandentwicklung bis zum Jahr 2030 - Fortschreibung des Baulandprogramms

Die Baureife ist erreicht, wenn verbindliches Planungsrecht (mindestens § 33 BauGB) vorliegt und die Fläche zum Zweck der Bebauung erschlossen ist. Für das vorliegende Gutachten wurde darüber hinaus von der Stadt Münster eine Einschätzung vorgenommen, wann, d.h. in welchen Jahren, auf den einzelnen Flächenreserven des Baulandprogramms konkrete Baufertigstellungen zu erwarten sind. Eine solche Einschätzung ist notwendig, um die Wohnbaupotenziale der Wohnungsbedarfsprognose gegenüberstellen zu können, denn Baufertigstellungen und somit Wohnungen, die den Bedarf decken können, sind in der Regel erst einige Jahre nach der reinen Baureifmachung des Baugebiets zu erwarten. In der Summe stehen durch das Baulandprogramm bis 2038 Wohnbaupotenziale in einem **Gesamtumfang von rd. 9.550 Wohneinheiten** zur Verfügung. Diese untergliedern sich in 7.875 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und rd. 1.675 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäuser. In dieser Summe sind die im Baulandprogramm enthaltenen Flächen der in der Prüfung befindlichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen mit einem Gesamtumfang von 4.000 Wohneinheiten nicht enthalten.⁶⁵

⁶⁵ Erläuterungen zu der Bilanzierung der Wohnbaupotenziale des Baulandprogramm 2022 im methodischen Anhang 10.4

Abbildung 43: Wohnbaupotenzialflächen des Baulandprogramms 2022 – 2030



Quelle: Stadt Münster 2022, Anlage 2b zur Vorlage V/196/2022

Potenziale durch weitere Flächen basierend auf FNP, Regionalplan, Stadtteilentwicklungskonzepten und Planungswerkstatt 2018

Die Stadt Münster hat im Rahmen des Baulandprogramms bereits aktiv die Realisierbarkeit vorhandener Potenzialflächen geprüft und geeignete, zeitnah realisierbare Flächen in das Baulandprogramm aufgenommen. Auf Basis des derzeitigen Flächennutzungsplans (FNP), des Regionalplans, mehreren Stadtteilentwicklungskonzepten sowie dem Wohnsiedlungsflächenkonzept 2030 gibt es in Münster noch weitere Wohnbau-Potenzialfläche. Nicht alle dieser Potenziale können jedoch tatsächlich zeitnah (d. h. bis 2038) entwickelt und bebaut werden, da vielschichtige Planungshemmnisse entgegenstehen: Zuvorderst dabei zu nennen ist die Frage der liegenschaftlichen Verfügbarkeit. Hierzu gehören Flächen, die sich derzeit nicht im Eigentum der Stadt Münster befinden und auch derzeit nicht erkennbar ist, dass diese Flächen mit hoher Wahrscheinlichkeit von der Stadt oder einem Wohnungsbauinvestor erworben werden können (bspw. aufgrund komplexer Eigentümerstrukturen, der fehlenden grundsätzlichen Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, Belastungen der Grundstücke etc.). Demgegenüber wurden Flächen, die sowohl liegenschaftlich verfügbar (nach den Anforderungen gemäß SoBo Münster, vgl. die Ausführungen oben) wie auch grundsätzlich planerisch geeignet sind, bereits im Baulandprogramm aufgenommen.

Mit Blick auf eine mögliche Realisierung bis 2038 wurden die theoretischen, d.h. planerischen Potenziale neben dem Baulandprogramm beurteilt und eine Einschätzung getroffen, inwiefern bei den Flächen Planungs- und Realisierungshemmnissen bestehen. D.h. es wurden für jede Fläche drei Kategorien geprüft. Für jede Fläche wurde eine liegenschaftliche Beurteilung vorgenommen und es wurden die planungsrechtlichen Restriktionen und die Entwicklungspriorität eingeschätzt. Es wurden dann jene Flächen in dieses Gutachten mitaufgenommen, bei denen in mehr als einer Kategorie (Liegenschaften, Planung, erhöhte Priorität) eine positive Einstufung erwartet wird.

Dabei erfolgte die Einbeziehung der Flächen unabhängig von ihrem derzeitigen Planungsstand nach der Maßgabe, planerisch grundsätzlich geeignete, mögliche Potenzialflächen mit einer Bebaubarkeit bis zum Jahr 2038 durch die Prüfung der Kategorien miteinzubeziehen. Im Ergebnis wurden vier größere Flächen identifiziert, bei welchen in mindestens zwei Kategorien eine positive Einstufung zu erwarten ist.⁶⁶ Diese Flächenpotenziale haben einen **Gesamtumfang von 900 Wohneinheiten**, die sich in rd. 715 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäuser und rd. 185 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäuser aufteilen. Die Flächen zeigen lediglich Entwicklungspotenziale auf. Konkrete Entwicklungsabsichten der Stadt für die nächsten Jahre ergeben sich erst aus der Aufnahme von Flächen in das Baulandprogramm.

⁶⁶ Erläuterungen zu der Bilanzierung der Wohnbaupotenziale basierend auf FNP, Regionalplan, Stadtteilentwicklungskonzept und Planungswerkstatt 2018 im methodischen Anhang 10.4

7.2.3 Zusammenfassung der Wohnbaupotenziale

Die nachfolgende Abbildung zeigt die in Münster bestehenden Wohnbaupotenziale und ihre Untergliederung in die Segmente.

Abbildung 44: Übersicht der Wohnbaupotenziale

	WE insgesamt	WE in MFH	WE in EZFH
Restkapazitäten in bestehenden Baugebieten	2.710	2.260	450
Zukünftige „spontane Bautätigkeit“	9.300	7.900	1.400
Baulandprogramm 2022	9.550	7.875	1.675
Weitere Wohnbaupotenzialflächen (FNP etc.)	900	715	185
Gesamtpotenziale bis 2038	22.460	18.750	3.710

Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

Im Ergebnis zeigt sich, dass der Stadt Münster bis zum Jahr 2038 Wohnbaupotenziale im Umfang von rd. 22.460 Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Diese untergliedern sich in 83 Prozent in Mehrfamilienhäuser und die übrigen 17 Prozent in Ein- und Zweifamilienhäusern. Differenziert man die Potenziale nach denen innerhalb des Siedlungsbestandes (Restkapazitäten in bestehenden Baugebieten und zukünftige „spontane Bautätigkeit“) und denen außerhalb, zeigt sich, dass die Innenentwicklungspotenziale mit insgesamt 12.010 Wohneinheiten auch zukünftig einen großen Beitrag zu den Wohnbaupotenzialen leisten.

7.3. Bedarfsdeckungsprognose




Bei der Bedarfsdeckungsprognose geht es im Ergebnis darum, durch eine Gegenüberstellung von Wohnungsbedarfen und Wohnbaupotenzialen zu überprüfen, ob die im Prognosezeitraum mobilisierbaren Potenziale ausreichen werden, um die Bedarfe zu decken.

Für die Überprüfung der Bedarfsdeckung werden somit die in Kapitel 6.3 dargestellten Wohnungsbedarfe von insgesamt 28.932 Wohneinheiten bis 2038 den ermittelten Wohnbaupotenzialen von insgesamt 22.460 Wohneinheiten gegenübergestellt. **Es zeigt sich somit ein Gesamtdefizit von 6.472 Wohneinheiten. Dieser Bedarf kann mithilfe der vorhandenen, in diesem Gutachten miteinbezogenen Wohnbaupotenzialen nicht gedeckt werden.**

In der nachfolgenden Abbildung sind die Wohnungsbedarfe und die Potenziale bis 2038 gegenübergestellt. Im Ergebnis zeigt sich, in welchem Umfang die Wohnungsbedarfe durch die vorhandenen Wohnbaupotenziale gedeckt werden können, sofern alle dargestellten Potenziale in dem angenommenen Umfang auch tatsächlich mobilisiert werden können:

- 78 Prozent aller Bedarfe,
- 82 Prozent aller Bedarfe im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser,
- 61 Prozent aller Bedarfe im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Abbildung 45: Gegenüberstellung von Wohnungsbedarfen und Wohnbaupotenzialen bis 2038

		WE insgesamt	WE in MFH	WE in EZFH
	Wohnungsbedarfe bis 2038	28.932	22.805	6.127
	Wohnbaupotenziale bis 2038	22.460	18.750	3.710
	Bedarfsdeckungsdefizit	6.472	4.055	2.417

Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung

8. Fazit

Münster ist eine stark wachsende Stadt und beliebter Wohnstandort in der Region. Als „Schwarmstadt“ und zweitgrößte Universitätsstadt in NRW verzeichnet Münster stetige Wanderungsgewinne. Bis zum Jahr 2045 ist mit einer weiteren Zunahme von 25.900 Privathaushalten auszugehen, was einem Zuwachs von 15 Prozent gegenüber 2021 bedeutet. Entscheidend hierfür sind anhaltende Wanderungsgewinne sowie der sich fortsetzende Trend zu kleineren Haushalten. Dieser Zuwachs löst einen Wohnungsbedarf aus, der sich auf rd. 40.000 Wohnungen beläuft, davon fast 29.000 Wohnungen bis zum Jahr 2038, dem Jahr, in dem die möglichen zwei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen abgeschlossen sein sollen.

Dieser Zuwachs erfordert von der Stadt Münster weiterhin erhebliche Anstrengungen in der Stimulierung des Wohnungsbaus, in der Schaffung von Baurecht und in der Weiterentwicklung einer nachhaltigen und klimagerechten Stadtstruktur. Münster hat bereits Weichen für einen bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungsbau gestellt. Mit dem Beschluss der SoBo Münster im Jahr 2014 ist die Stadt in erheblichem Umfang in den Grundstückserwerb eingestiegen, um ein Höchstmaß an Steuerung und Zielerreichung gemäß den identifizierten Bedarfen zu erreichen. Im Rahmen des Münsteraner Baulandprogramms sollen Neubauflächen mit einer Gesamtkapazität von über 13.000 Wohnungen bis 2030 einer passgenauen Entwicklung zugeführt werden.⁶⁷ Mit den derzeit hinsichtlich der Voraussetzungen untersuchten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen kann der vorhandene Instrumentenbaukasten – falls erforderlich – erweitert werden, um die verschiedenen Bedarfslagen und Anforderungen an das Wohnen und Arbeiten in Münster in hinreichendem Maße aufzugreifen und in eine zukunftsweisende Richtung zu lenken.

Angesichts der begrenzten Ressource Boden gleicht es einem Balanceakt, die vielfältigen Nutzungsansprüche, die Wachstumsprozesse und die Vorstellungen der Bürgerinnen und Bürger zu einer lebenswerten Stadt in Einklang zu bringen. Eine geschickte städtebauliche Mischung von Nutzungen und ein hohes Maß an städtebaulicher Dichte sind dabei sicherlich dienlich. Die vorliegende Wohnungsbedarfsprognose hat neben dem Bedarf an 32.000 Wohnungen in Geschosswohnungsbauweise auch den Bedarf von rd. 8.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nachgewiesen. Dabei wurde berücksichtigt, dass einem – gewiss kleineren – Teil der mangels attraktiven Wohnangeboten aus Münster ins Umland abwandernden Haushalte zukünftig Wohnalternativen innerhalb des Stadtgebietes geboten werden sollen. Die Bauform erscheint jedoch mit Blick auf die freistehenden Eigenheime im Münsterland wie ein Anachronismus in einer so stark wachsenden Großstadt wie Münster. Daher sind an dieser Stelle ein paar Anregungen formuliert, wie mit diesem Anachronismus umgegangen werden kann.

Freisetzungspotenzial in älteren Ein- und Zweifamilienhäusern ausschöpfen

Erstens besteht die Möglichkeit, das Angebot an Bestandseigenheimen zu erhöhen und somit den Neubaubedarf an Ein- und Zweifamilienhäuser entsprechend zu senken. Dies kann erreicht werden, wenn es gelingt, den Generationenwechsel im älteren Eigenheimbestand intensiv zu unterstützen. GEWOS hat in einer aktuellen Studie festgestellt: „(Der) Generationen im EZFH-Segment birgt enormes Freisetzungspotenzial“.⁶⁸ Landesweit stellen über 350.000 Seniorenhaushalte, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind und nicht in einem umfassend barrierefreien Ein-/Zweifamilienhaus wohnen, eine potenzielle Nachfragegruppe für altengerechten Wohnraum darstellen, die bei einem Wechsel in diese Wohnform Bestandseigenheime freisetzen würde. In Münster wird die Zahl der Seniorenhaushalte gemäß der Haushaltsprognose bis 2045 um immerhin fast 40 Prozent ansteigen (vgl. 6.1). Dies spricht für ein erhebliches Freisetzungspotenzial, zumindest für diejenigen, die in einem Eigenheim wohnen, aber in eine kleinere oder zentraler gelegene Wohnung oder aufgrund von Mobilitätseinschränkungen in eine

⁶⁷ Stadt Münster: Vorlage V/0196/2022: Wohnbaulandentwicklung bis zum Jahr 2030 - Fortschreibung des Baulandprogramms

⁶⁸ GEWOS 2020: Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040. Im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf. S. 225

barrierefreie Wohnung wechseln wollen. GEWOS hat für Münster das Potenzial für die Teilgruppe der Mobilitätseingeschränkten für den Zeitraum 2018 bis 2040 in einer Größenordnung von 4.760 Haushalte berechnet.⁶⁹ Berücksichtigt man die Bereitschaft von 19 Prozent dieser Haushalte, in eine barrierefreie Wohnung umzuziehen, dann umfasst das mobilisierbare Freisetzungspotenzial im Eigenheimbestand auf insgesamt 900 Haushalte bzw. Wohnungen. Im Zuge der neuen Richtlinien der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen zum barrierefreien Bauen ist vor allem in Münster mit seinen hohen Neubauleistungen im Mehrfamilienhaussegment von damit zu rechnen, dass der Bestand und das Angebot an barrierefreien Wohnungen im Geschosswohnungsbau von zuletzt rund 1.600 Wohnungen in den vergangenen fünf Jahren sich schnell ausweiten wird und für die genannte Zielgruppe eine attraktive Wohnalternative bieten wird. Das daraus entstehende, zusätzliche Angebot an Bestandsimmobilien ermöglicht es, einen größeren Anteil der „nachwachsenden“ Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in den Bestand zu lenken, sodass sich der Bedarf in diesem Segment zugunsten des Wohnungsbaus in Mehrfamilienhäusern verlagern würde. Leider ist derzeit noch keine hinreichende Datenbasis zur Belegungsstruktur in neu errichteten barrierefreien Wohnungen vorhanden, um Aussagen dazu treffen zu kann, wann das realistische Freisetzungspotenzial im Eigenheimbestand in welchem Umfang mobilisiert werden kann und sich der Wohnungsbedarf vom individuellen in den Geschosswohnungsbau verlagern wird. Dass dieser Prozess stattfinden wird, dürfte unbestreitbar sein.

Um das Potenzial umzusetzen, sind nach Erkenntnissen der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) das Vorhandensein eines attraktiven (und bezahlbaren) altengerechten Wohnungsangebots sowie u. U. auch Umzugshilfen ausschlaggebend.⁷⁰ Ältere Menschen haben in hohem Maße eine große Bindung an die vertraute Wohnung und Wohnumgebung sowie den Wunsch, genau dort alt zu werden. Ein attraktives und hinreichendes Angebot an altengerechten Wohnungen und ggf. auch Umzugshilfen können jedoch bei einigen der Senioren wichtige Impulse für einen Wohnungswechsel auslösen. Darüber hinaus stellen sich die nachwachsenden Generationen jüngerer Senioren öfter die Frage, ob das gewohnte Eigenheim auch für die Zukunft die beste Wohnalternative darstellt oder eine barrierefreie, moderne Wohnung in zentraler Lage nicht eher den Wohnbedürfnissen im Alter entsprechen würde. Altersgerechte Wohnformen – angefangen von der barrierefreien Miet- oder Eigentumswohnung, diversen Formen des betreuten Wohnens oder des Wohnens mit Service sowie des gemeinschaftlichen Wohnens – werden in der Regel im Mehrfamilienhaussegment errichtet und angeboten. Es spricht daher einiges dafür, durch ein attraktives und erweitertes Angebot an altengerechten (bezahlbaren) Wohnformen den Neubaubedarf im Ein- und Zweifamilienhaussegment zu vermindern.

Urbane Formen des Eigenheimes anstreben

Zweitens gibt es auch urbane Formen des Eigenheims. In erster Linie ist an die Townhouses mit ihren üblichen drei bis vier Etagen zu denken, in denen die Wohnungen im Maisonette-Stil angeordnet sind. Sie sind eine bauliche Alternative zum Wohnen im Grünen für diejenigen Haushalte mit oder ohne Kind, die das Wohnen in der Stadt präferieren und neuen Wohnformen aufgeschlossen gegenüberstehen. Die Häuser umfassen ein individuelles Gartengrundstück oder zumindest einen größeren Dachgarten sowie eine Garage. Auch andere bauliche Formen sind in Betracht zu ziehen, die vergleichbare Qualitäten zum Eigenheim im Grünen bieten im Hinblick auf den Wunsch der zukünftigen Bewohner nach größerer Fläche, Individualität und Privatsphäre. Die Townhouses werden vermutlich eher kaufkraftstarke Haushalte ansprechen, darunter sicherlich auch solche, die mangels Alternativen im Münsteraner Eigenheimbestand eine passende Immobilie suchen und mit dazu beitragen, dass die Angebotspreise für die älteren Eigenheime mittlerweile schon die Neubaupreise eingeholt haben. Ein Umlenken der Nachfrage kaufkraftstarker Haushalte auf neue Townhouses würde den Druck auf den Bestand vermindern und dazu beitragen, dass sich die Preise im Bestand wieder etwas normalisieren.

⁶⁹ GEWOS 2020: Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040. Im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf., S. 135

⁷⁰ Vgl. ARL 2018: Ältere Einfamilienhausgebiete im Umbruch. Eine unterschätzte planerische Herausforderung – Zur Situation in Nordrhein-Westfalen, S. 16

Eigenheimähnliche Wohnungen in Geschossbauweise errichten

Die Markt- und Stadtforschung hat gezeigt, dass manche junge Paare oder Haushalte mit Kindern Wohnkonzepte präferieren, die urban und kommunikativ geprägt sind und ihre Wohnpräferenz eher auf den verdichteten Stadtraum als auf ein ländliches Umfeld ausrichten. Gelingt es, „einfamilienhausähnliche“ Geschosswohnungen zu bauen, die mehrere zentrale Vorteile eines Wohnens im Eigenheim vereinen, könnte diese Zielgruppe womöglich auch von einer Wohnung in Geschossbauweise statt im individuellen Wohnungsbau überzeugt werden. Wichtig ist dabei, nicht nur bei der Bauform möglichst viele Merkmale eines Eigenheimes umzusetzen (4+ Zimmer, ebenerdiger Eingang und privater Garten, Einbettung in sich anschließende Grünflächen, kleinere Gebäude usw.), sondern auch ein familienfreundliches Quartier zu schaffen.⁷¹

⁷¹ InWIS und Analyse & Konzepte 2018: Wohntrends 2035. Bochum/Hamburg; DIFU 2005: Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance, Berlin

9. Literaturverzeichnis

- Adamsen, Henrike/ Frohn, Phillipp 2023: „Immobilienpreise sinken um bis zu zehn Prozent: Die Käufer kehren zurück“, Wirtschaftswoche. 16.01.2023. Abgerufen unter: <https://www.wiwo.de/my/finanzen/immobilien/immoscout-wohnbarometer-immobilienpreise-sinken-um-bis-zu-zehn-prozent-die-kaeufer-kehren-zurueck/28925640.html?ticket=ST-9057-zwv4kOSOhHSgK6x97rVT-cas01.example.org>
- Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) 2018: Ältere Einfamilienhausgebiete im Umbruch. Eine unterschätzte planerische Herausforderung – Zur Situation in Nordrhein-Westfalen
- Bauverein Ketteler eG 2022: Geschäftsbericht 2021, Münster
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2013: Innenentwicklungspotenziale in Deutschland, Bonn
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2017: Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können. BBSR-Berichte Kompakt 02/2017, Bonn
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2008: Stadt als Standort für Familien
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) 2023: Wohngeld – Reform. Abgerufen unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/wohngeld-plus/wohngeld-plus-artikel.html>
- Das RWI-Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung 2022: Wann steigt wieder der Konsum? 15.12.2022
- Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrheinwestfalen 2022: Übersicht über die Bodenrichtwerte. Abgerufen unter: <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>
- Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrheinwestfalen 2022: Grundstücksmarktbericht 2022 für die Stadt Münster, Münster
- Deutsches Studentenwerk 2021: Wohnraum für Studierende Statistische Übersicht 2021, Berlin
- Destatis 2021: Ausblick auf die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und den Bundesländern nach dem Covid-Jahr 2020: Erste mittelfristige Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2035, Abgerufen unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/Publikationen/Downloads-Vorausberechnung/bevoelkerung-deutschland-2035-5124202219004.pdf;jsessionid=8943EC68DC313E5C955390026AD65E9F.live711?__blob=publicationFile
- Destatis 2022: Ranking der Städte mit den meisten Studierenden in Deutschland im Wintersemester 2021/2022. Abgerufen unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1270593/umfrage/staedte-meiste-studierende/>
- Deutsches Institut für Urbanistik 2005: Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance, Berlin
- Empirica 2013: Vorbereitung eines Kommunalen Handlungskonzepts Wohnen für die Stadt Münster, Berlin
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. 2015: Schwarmstädte in Deutschland. Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wandlungsmuster. GdW-Studie erstellt durch empirica ag, Berlin
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. 2023: Pressekonferenz des GdW am 18. Januar 2023. Bezahlbares Bauen und Wohnen in der Krise. Was ist zu tun angesichts der Stornierungswelle im bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau? Abgerufen unter: <https://www.gdw.de/media/2023/01/presentation-pk-stornierungen-im-wohnungsneubau.pdf>
- Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung e.V. 2022: Wohnungslose ohne Unterkunft und verdeckt Wohnungslose in Nordrhein-Westfalen. Ergebnisse einer Befragung.
- GEWOS 2020: Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040. Im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf

- InWIS 1994: Methoden von Wohnungsbedarfsprognosen, InWIS-Bericht Nr. 5/94, Bochum
- InWIS und Analyse & Konzepte 2018: Wohntrends 2035. Bochum/Hamburg
- Institut der deutschen Wirtschaft (IW) 2015: IW policy paper 24/2015, Köln
- Institut der deutschen Wirtschaft (IW) und ILS-Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung GmbH 2020: IW-Report (41/2020) Erfolgreiche Wege für mehr Wohnungsbau, Dortmund/Köln
- Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) / Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) / Bundesamt für Migration und Flüchtlingen (BAMF) / Sozio-oekonomisches Panel (SOEP) (Hg.) (2022): Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland. Flucht, Ankunft und Leben. Berlin
- ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung 2019: Gut Wohnen im Münsterland – eine Macher-Region mit enormem Potenzial, Hannover
- IT.NRW 2022: Armutsgefährdungsquote und Armutsgefährdungsschwelle in NRW. Abgerufen unter: <https://www.it.nrw/statistik/eckdaten/armutsgefahrdungsquote-und-armutsgefahrdungsschwelle-2089>
- IT.NRW 2022: Bevölkerungsvorausberechnung für NRW, Düsseldorf. Abgerufen unter: <https://www.it.nrw/bevoelkerungsvorausberechnung-fuer-nrw>
- IT.NRW 2022: Kommunalprofil Münster, krfr. Stadt, Düsseldorf
- Kultusministerkonferenz 2021: Vorausberechnung der Studienanfänger- und Studierendenzahlen 2021 bis 2030, Berlin
- Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2019): BauO NRW2018: Handlungsempfehlung auf Grundlage der Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden, Düsseldorf
- Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales NRW 2020: Sozialbericht NRW 2020. Armuts- und Reichtumsbericht, Düsseldorf
- Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales NRW 2022: Entwurf einer „Rechtsverordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 1 BauGB (BaulandmobilisierungsVO NRW)“, Vorlage 18/542, Düsseldorf
- NRW.BANK 2011: Wohnungsmarktbericht NRW 2011, Düsseldorf
- NRW.BANK 2020: Wohnungsmarktbericht NRW 2020. Berichtszeitraum 2018/2019, Düsseldorf
- NRW.BANK 2021: Preisgebundener Wohnungsbestand 2020, Düsseldorf
- NRW.BANK 2021: Regionalwirtschaftliche Profile Nordrhein-Westfalen 2021. Ausgewählte Indikatoren, Münsterland
- NRW.BANK 2022: Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022, Düsseldorf
- Ochs, Jutta 2023: Der Druck auf die Vermieter wächst. ImmobilienZeitung Ausgabe 1-2/2023. Abgerufen unter: <https://www.iz.de/maerkte/news/-der-druck-auf-die-vermieter-waechst-2000013090?crefresh=1>
- Stadt Münster 2000: Wanderungsumfrage 2000, Beiträge zur Statistik 75, Münster
- Stadt Münster 2010: Wohnstandort-Entwicklung Münster. Herausforderungen und Chancen für innerstädtische Quartiere, Münster
- Stadt Münster 2012: Zentrale Ergebnisse der Fortzugsumfrage 2011 (Fortzug aus Münster in die Stadtregion). V/0718/2012, Münster
- Stadt Münster 2013: Entwicklung der studentischen Wohnraumversorgung: Sachstandsbericht und Maßnahmenpaket, V/0037/2013, Münster
- Stadt Münster 2014: Handlungskonzept Wohnen Ein Kompendium, Münster
- Stadt Münster 2017: Planungswerkstatt 2030, Münster

- Stadt Münster 2019: Planungswerkstatt 2030. Dokumentation des Prozesses zur Erarbeitung des Wohnsiedlungsflächen-konzepts 2030, Münster
- Stadt Münster 2020: Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2019. Anlage 1 zur Vorlage V/0104/2020. Abgerufen unter: https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/61_stadtplanung/pdf/bauland/baulandentw-bericht_zur_wohnbaulandentwicklung_2019.pdf
- Stadt Münster 2021: Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Münster, Münster
- Stadt Münster 2021: SoBo Münster: Das Modell zur Sozialgerechten Bodennutzung in Münster, Münster
- Stadt Münster 2022: Arbeitskreis „Wohnen in Münster“: Dokumentation der 34. Sitzung am 2. November 2021. Abgerufen unter: https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/61_stadtplanung/pdf/wohnen/ak-wohnen-in-muenster_dokumentation_34.pdf
- Stadt Münster 2022: Jahresstatistik 2021, Münster
- Stadt Münster 2022: Wohnbaulandentwicklung bis zum Jahr 2030 - Fortschreibung des Baulandprogramms, Beschlussvorlage V/0196/2022. 10.05.2022. Abgerufen unter: https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/vo0050.php?_kvonr=2004050364
- Stadt Münster 2022: Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2021. Anlage 1 zur Vorlage V/0196/2022. Abgerufen unter: <https://www.stadt-muenster.de/sessionnet/sessionnetbi/get-file.php?id=506465&type=do>
- Stadt Münster 2022: Entwicklungsorientierte Wohnungsmarktbeobachtung in der Stadtregion Münster, Münster
- Statistisches Bundesamt 2020: Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, Wiesbaden
- Wohn + Stadtbau GmbH 2021: Geschäftsbericht 2021, Münster
- Wohnungsverein Münster von 1893 eG 2021: Geschäftsbericht 2021, Münster

10. Anhang zu methodischen Erläuterungen

10.1. Wohnungsannoncenauswertung

Für die Analyse des Wohnungsmarktes werden diverse Quellen, Daten und Informationen genutzt. Eine der Grundlagen der Marktanalyse stellen die Wohnungsangebote (Wohnungsannoncen) des Online-Immobilienportals ImmobilienScout24 dar. Die Wohnungsannoncenauswertung auf Basis des Immobilienportals ImmobilienScout24 ermöglicht dabei sowohl Aussagen zur Angebots- als auch zur Nachfragesituation.

Aufgrund einer Kooperationsvereinbarung kann InWIS die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 verwenden, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zu den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.

Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Hierfür wurde die Messung der sogenannten „Hits“ ausgewählt. Sucht ein Nachfrager in einer Stadt eine Immobilie und gibt seine Wohnwünsche in die Eingabemaske ein, so erhält er Übersichten über die in Frage kommenden Objekte. Der Nachfrager hat durch das Vorschaufoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und sieht den Preis. Das Anschauen des Angebotes signalisiert bereits ein intensiveres Interesse und wird als „Hit“ gezählt. Ein „Hit“ gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der sogenannte Hit pro Objekt und Monat. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.

Bei den Auswertungen handelt es sich ausdrücklich nicht um eine komplette Marktanalyse, da nur ein Teil der auf dem Markt verfügbaren Angebote auch bei ImmobilienScout24 inseriert wird. Erfahrungsgemäß werden sehr preisgünstige Wohnungen, die häufig „unter der Hand“ weitervermittelt werden, nicht einbezogen. Gleichwohl erlauben die Auswertungen Rückschlüsse auf Tendenzen und Entwicklungen in den Segmenten, die wiederum mit weiteren Quellen, u.a. über die Expertengespräche, abgeglichen werden. Des Weiteren werden Bestandsmieten nicht erfasst. Zudem können die angebotenen Kauf- bzw. Mietpreise von den im weiteren Verlauf tatsächlich vereinbarten Preisen abweichen.

Für die Stadt Münster wurden alle Inserate vom 1. Quartal 2014 bis zum 1. Quartal 2022 berücksichtigt. Dadurch zeigen sich nicht alle aktuellen Marktgeschehnisse in der Wohnungsannoncenauswertung. Für die Erfassung der Veränderungen der Marktsituation des Jahres 2022 wurden Expertengespräche und Literaturrecherche genutzt. Diese ergänzen die Wohnungsannoncenauswertung.

10.2. Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose basiert auf der Kohorten-Komponenten-Methode. Bei dieser Modellrechnung wird die Bevölkerung des Ausgangsjahres nach Alter und Geschlecht jahrgangsweise fortgeschrieben, indem die natürlichen Bevölkerungsbewegungen (Geburten und Sterbefälle) sowie Wanderungen (Zu- und Fortzüge) entsprechend abgezogen bzw. hinzugezählt werden. Durch die alters- und geschlechtsspezifische Vorausberechnung der Bevölkerung können nicht nur Aussagen zur Bevölkerungszahl, sondern auch zur Struktur getroffen werden. Für die Berechnung der Bevölkerungsprognose müssen für den Prognosezeitraum entsprechende Annahmen zur zukünftigen Entwicklung der Geburten und Sterbefälle sowie zu den Wanderungen getroffen werden, die im Folgenden dargelegt werden.

Abbildung 46: Relevante Komponenten einer Bevölkerungsprognose



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

Für das vorliegende Gutachten werden städtische Daten zu den relevanten Komponenten einer Bevölkerungsprognose genutzt. Für die Ausgangsbevölkerung wird auf Einwohnerdaten zur wohnberechtigten Bevölkerung zum Stand 31.12.2021 zurückgegriffen. Das Basisjahr der Prognose ist demnach 2021. Daten für das Jahr 2022 lagen zum Zeitpunkt der Erstellung der Prognose im Herbst 2022 naturgemäß noch nicht vor.

Die Wahl der Stützzeiträume und die getroffenen Annahmen einer Bevölkerungsprognose sind entscheidend für die Treffsicherheit von Prognosen. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurden zwei Varianten sowie eine Modellrechnung für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung berechnet, um unterschiedliche Entwicklungsszenarien darstellen zu können. Sowohl die altersspezifischen Geburtenraten als auch die alters- und geschlechtsspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten haben in den letzten Jahren einen relativ gleichförmigen Verlauf angenommen. Der Umfang der Wanderungen stellt hingegen eine unsichere Komponente dar, denn sie hängen oftmals von einer Vielzahl von Faktoren ab. Dazu gehören die Entwicklung der weltpolitischen Lage sowie gesamtwirtschaftliche oder politische Maßnahmen, die nur sehr schwer einzuschätzen sind. Aber auch besondere örtliche Entwicklungsimpulse wie die Entwicklung der Studierendenzahlen oder Veränderungen des Arbeitsmarkts bspw. umfangreiche Gewerbeansiedlungen, die einen Zuzug von Arbeitskräften auslösen können, können einen relevanten Einfluss ausüben. Für die Prognosevarianten wurden daher unterschiedliche Annahmen bei der Migration getroffen, während die Annahmen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung in beiden Varianten gleich sind.

Die InWIS-Bevölkerungsprognosen für die Stadt Münster basieren auf den in der folgenden Tabelle dargestellten Annahmen:

Tabelle 8: Überblick der demografischen Komponenten der Bevölkerungsprognosen

Beide Varianten der Bevölkerungsprognose stützen sich auf folgende Grundannahmen:	
Ausgangsbevölkerung	Wohnberechtigte Bevölkerung aus dem Melderegister der Stadt Münster zum Stand 31.12.2021
Fertilität	Zusammengefasste Geburtenziffer (TFR) 2022-2025: 1,32 Kinder je Frau (gemäß dem Stützzeitraum 2017-2020); ab 2026: 1,27 Kinder je Frau
Mortalität	Sterblichkeit konstant (gemäß dem Stützzeitraum 2016-2020); Anstieg der Lebenserwartung bei Geburt bis 2045: bei Jungen auf 83,0 Jahre und bei Mädchen auf 86,7 Jahre
Unterschiede in den Annahmen der Migration:	
Migration Variante 1	Konstante Entwicklung (Stützzeitraum 2017-2021)
Migration Variante 2	Konstante Entwicklung (Stützzeitraum 2017, 2018, 2019 & 2021)

Quelle: InWIS 2023

Annahmen der natürlichen Bevölkerungsbewegungen

Für die Vorausschätzung der Geburten wird die zusammengefasste Geburtenziffer (TFR = total fertility rate) zu Grunde gelegt. Diese Fertilitätsrate stellt die relative Geburtenhäufigkeit der Frauen pro Jahr dar. Als Stützzeitraum für die Fertilitätsrate wurden die Jahre 2017 bis 2020 gewählt. Die Jahre 2016 und 2021 wurden aufgrund ihrer Besonderheiten nicht betrachtet, da das Jahr 2016 in ganz Deutschland ein Jahr mit sehr hohen Geburten darstellt⁷², die zukünftig so in Münster nicht anzunehmen sind und das Jahr 2021 hingegen aufgrund der Covid-19-Pandemie durch geringe Geburten geprägt ist. Für die Bevölkerungsprognose wird eine konstante Geburtenrate bis 2025 von 1,32 (wie im Stützzeitraum) angenommen, welche ab 2026 auf 1,27 abfällt. Für Münster wird angenommen, dass ein Teil der für 2021 geplanten und aufgrund der Pandemie aufgeschobenen Geburten in nächsten Jahren nachgeholt wird und die Rate so vorerst konstant bleibt, anschließend die Geburtenzahl aber abnimmt. Die Abnahme geht auch mit der Entwicklung Fertilitätsrate in Münster in den vergangenen Jahren einher. Auch in der landesweiten Bevölkerungsvorausberechnung wird eine Abnahme der Fertilitätsrate ab 2026 angenommen.⁷³

Bei der Mortalität wird die Vorausschätzung anhand der Sterberate aus dem Stützzeitraum 2016 bis 2020 ermittelt und eine konstante Entwicklung über den Prognosezeitraum angenommen. Bezüglich der Lebenserwartung bei Geburt wird ein Anstieg angenommen. In Orientierung an der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes wird ein Anstieg der Lebenserwartung bei Geburt bei Jungen auf 83,0 Jahre und bei Mädchen auf 86,7 Jahre bis 2045 angenommen.

Annahmen zu den Wanderungen in zwei Varianten

In beiden Varianten werden die jüngeren Wanderungsdaten ab 2017 berücksichtigt, da in den Jahren 2015 und 2016 staatliche Maßnahmen die Wanderungsströme bzw. die Flüchtlingsbewegung stark beeinflussten und es sich daher um zwei temporäre Ausnahmejahre mit sehr hoher Zuwanderung handelte. Zudem werden in beiden Varianten, die in Kapitel 3.1 beschrieben Wachstumsrestriktionen

⁷² Zum besonderen Anstieg der Geburtenrate in den Jahren 2014 bis 2016 trugen lt. statischem Bundesamt vor allem die Zuwanderinnen aus dem Ausland bei. Nach 2016 nahm diese Geburtenhäufigkeit ab, sodass 2016 als Ausreißerjahr nicht betrachtet wird (vgl. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/Publicationen/Downloads-Vorausberechnung/bevoelkerung-deutschland-2035-5124202219004.pdf;jsessionid=8943EC68DC313E5C955390026AD65E9F.live?__blob=publicationFile)

⁷³ IT.NRW 2022: <https://www.it.nrw/node/107838/pdf>

einbezogen. Demnach wird in beiden Varianten der Fortzug (in den jeweiligen Referenzjahren) in die umliegende Stadtregion um 14 Prozent minimiert, was folgend nochmals erläutert wird.

Es ist typisch für große Städte wie Münster, dass sie jährlich eine beträchtliche Zahl an Einwohnern im Wanderungsaustausch mit dem Umland verlieren. Die meisten dieser Wohnungswechsel sind wohnwertorientiert, d.h. es geht um die Verbesserung der Wohnsituation. Jedes Jahr verlassen zwischen 2.600 bis 4.000 Münsteraner die kreisfreie Stadt für einen Wohnortwechsel in das Umland. Die Stadt Münster hat in zwei Wanderungsumfragen die Motivlage erfragt.⁷⁴ Die Umfragen ergeben, dass ein großer Anteil der Personen lieber in Münster geblieben wäre: In der 2000er Befragung gaben 45 Prozent an, lieber in Münster geblieben zu sein. In der Umfrage im Jahr 2011 suchten 56 Prozent die neue Wohnung innerhalb Münsters (davon 14% ausschließlich in Münster und nicht auch im Umland). Die Ergebnisse zeigen, dass möglicherweise fast die Hälfte der ins Umland Fortgezogenen in Münster geblieben wäre, hätte es ein adäquates Wohnungsangebot gegeben. Die Befragung aus dem Jahr 2011 fragt bewusst danach, wo gesucht wurde. Dabei zeigte sich, dass 14 Prozent ausschließlich innerhalb Münsters gesucht haben, ihren Bleibewunsch also aktiv verfolgten.

Es ist allerdings nicht zulässig, davon auszugehen, dass 45 bis 56 Prozent der ins Umland abgewanderten Personen in Münster geblieben wären, hätte es nur ein größeres Wohnungsangebot gegeben. Denn es kam bei der Umzugsentscheidung auch auf die Art der Wohnung an. Während mindestens 30 Prozent eine Mietwohnung suchten und kein Wohneigentum anstrebten (Befragung 2000) und 58 Prozent eine größere Wohnung suchten, ist der Eigentumserwerb ein wichtiges Umzugsmotiv (62% in 2000, 43% in 2011). Der Eigentumserwerb umfasst den Kauf einer Eigentumswohnung ebenso wie den Kauf eines Eigenheimes. In der 2011er Befragung sind 61 Prozent der ins Umland abgewanderten Personen in ein Eigenheim gezogen, 39 Prozent in ein Mehrfamilienhaus. Die Datenlage zu den Wandermotiven ist zwar differenziert, dennoch existiert keine eindeutige Zahl für die Bestimmung der Gruppe derer, die Münster durch ein erweitertes Wohnungsangebot – vornehmlich als Miet- oder Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus – hätte zu einem Verbleib innerhalb der Stadtgrenzen bewegt werden können. Die Abwägung zeigt, dass ein Wert von 45 bis 56 Prozent zu hoch gegriffen wäre, denn es wurde öfters der Erwerb eines Eigenheimes mit der Wohnungssuche verbunden – dieses Angebot wird auch mit einer zukünftigen Bautätigkeit in Münster nicht signifikant ausgeweitet. Andererseits wäre ein oben genannter Wert von 30 Prozent aller Fortziehenden auch zu hoch gegriffen, denn es haben nicht alle ausschließlich in Münster gesucht. Aus gutachterlicher Sicht wird der geringe Wert von 14 Prozent aufgegriffen, die gezielt in Münster gesucht haben. Hierunter befinden sich auch solche, die später ein Eigenheim bezogen. Aber auch innerhalb der Gruppe derer, die innerhalb und außerhalb Münsters gesucht haben, befinden sich solche, die eine Präferenz für eine Wohnung im Mehrfamilienhaus hatten. Wir gehen davon aus, dass durch eine Ausweitung des Wohnungsangebotes mindestens 14 Prozent der ins Umland Fortziehenden zu einem Verbleib in Münster bewegt werden.

Für die Wanderungen werden zwei Stützzeiträume angenommen, um unterschiedliche Szenarien für die Zukunft der demografischen Entwicklung in Münster aufzeigen zu können.

- **Variante 1:** Für die Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung wird in dieser Variante das alters- und geschlechtsspezifische **Wanderungsverhalten auf Basis der Jahre 2017 bis 2021** fortgeschrieben. Die Variante geht von jüngeren Wanderungsbewegungen der letzten fünf Jahre aus. Dabei wird das Jahr 2020, das sehr geringe Zuwanderungen aufgrund der Einschränkungen der Pandemie aufzeigt, miteinbezogen. Für die Fortschreibung dieser Wanderungsbewegungen wird durch diesen Stützzeitraum angenommen, dass es bis 2045 regelmäßig Jahre mit einer sehr geringen Zuwanderung wie im Jahr 2020 geben wird, etwa infolge einer Rezession, wie sie sich für Deutschland in 2023 abzeichnet. Diese Jahre werden sich abwechseln mit solchen, in denen eine wirtschaftliche Erholung einsetzt, etwa durch sinkende Energiepreise, sodass Deutschland im Großen und Ganzen weiterhin für Zuwanderer attraktiv

⁷⁴ Vgl. Stadt Münster 2012: Zentrale Ergebnisse der Fortzugsumfrage 2011 (Fortzug aus Münster in die Stadtregion). V/0718/2012; Stadt Münster 2000: Wanderungsumfrage 2000, Beiträge zur Statistik 75. Münster

ist, während der Abwanderungsdruck aus Osteuropa u.a. aufgrund der dortigen Kriegsfolgen weiter anhält. In der Konsequenz daraus steigt die **Einwohnerzahl von 2021 bis 2045 um rd. 35.350 Einwohner bzw. 11,2 Prozent auf 349.689 Einwohner.**

- **Variante 2:** Für die Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung wird in dieser Variante das alters- und geschlechtsspezifische **Wanderungsverhalten auf Basis des Zeitraums 2017 bis 2021 ohne das atypische Jahr 2020** fortgeschrieben. Diese Variante setzt die Bevölkerungsentwicklung der Stadt fort, ohne dabei Jahre zu berücksichtigen, die durch besondere Ereignisse mit untypischer Zu- oder Abwanderungen geprägt sind. Das Jahr 2020 wird daher nicht berücksichtigt, denn es kennzeichnet sich durch bundesweite Sondereffekte im Wanderungsverhalten, wovon Münster als Universitätsstadt mit internationalen Studierenden durch besonders geringere Wanderungsbewegungen betroffen war. Hinter dieser Variante steht die Annahme, dass Deutschland sich u.a. durch sinkende Energiepreise wirtschaftlich schnell wieder erholt, weiterhin für Zuwanderer attraktiv ist und Abwanderungsdruck aus Osteuropa u.a. aufgrund der dortigen Kriegsfolgen weiter anhält. Daher wird das Wanderungsverhalten auf Basis der Jahre 2017, 2018, 2019 und 2021 fortgeschrieben, die für Münster durchschnittliche Jahre darstellen. Im Rahmen dieser Variante steigt die **Einwohnerzahl bis 2045 auf 353.596 Einwohner.** Im Vergleich zu 2021 entspricht dies einem **Zuwachs von rd. 39.260 Personen bzw. 12,5 Prozent.**
- In einer Modellrechnung hat InWIS modelliert, wie sich die Einwohnerentwicklung Münsters vollziehen würde, wenn die Wanderungen dauerhaft auf dem geringen Niveau des Sonderjahres 2020 verharren würden. Für diese Modellrechnung wurden die Wanderungsbewegungen des Jahres 2020 für alle Prognosejahre bis 2045 angenommen. Im Ergebnis würde die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2045 um 18.146 Personen bzw. 5,8 Prozent zunehmen. Daran zeigt sich, dass die Stadt Münster in der Fortschreibung eines Jahres mit den denkbar ungünstigsten Rahmenbedingungen dennoch wachsen würde. Dieses Wachstum spiegelt die Besonderheiten der Stadt Münster wider, dazu zählt die positive natürliche Bevölkerungsentwicklung und auch die starken Pull-Faktoren, wie die hiesigen Hochschulen.

10.3. Wohnungsbedarfsprognose

10.3.1 Überblick

Die Wohnungsbedarfsprognose hat grundsätzlich einen normativen Charakter, da von den Trägern der Wohnungs- und Sozialpolitik eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung angestrebt wird. Als allgemein anerkannte Versorgungsnorm hat sich der Grundsatz „für jeden Haushalt eine Wohnung“ herausgebildet. Diese hat sich jedoch analog zum Wissen über die Wirkungszusammenhänge auf den regionalen Wohnungsmärkten ausdifferenziert.

Die vorliegende Wohnungsbedarfsprognose berechnet den quantitativen Wohnungsbedarf. Dazu ist den privaten Haushalten eine ausreichende Anzahl verfügbarer Wohnungen zuzüglich einer Fluktuationsreserve zur Verfügung zu stellen. Aus der Gegenüberstellung errechnet sich ein Wohnungsüberhang oder -defizit. Das Ergebnis der Gegenüberstellung im Ausgangsjahr der Prognose wird als Nachholbedarf bezeichnet, der sowohl positiv wie negativ ausfallen kann.

In der Prognose wird der quantitative Bedarf aus zwei Komponenten gebildet, dem demografischen und dem Ersatzbedarf. Durch die Veränderung in der Zahl und Zusammensetzung der privaten Haushalte erwächst ein demografisch bedingter Wohnungsbedarf im Prognosezeitraum. Dieser kann in schrumpfenden Regionen rückläufig sein, sodass sich im Zeitverlauf ein Überhang an Wohnungen einstellt. Der Ersatzbedarf bezieht sich auf den Wohnungsbestand. Er entsteht infolge der baulichen und

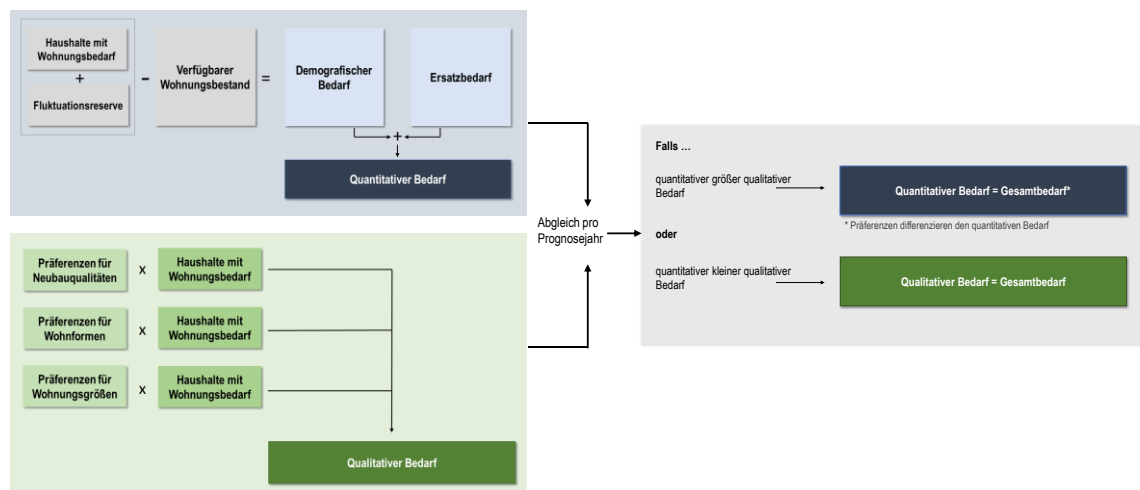
wirtschaftlichen Alterung von Gebäuden und umfasst sowohl Wohnungsabrissse als auch Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen von Wohn- in Gewerberäume. Für diesen Abgang ist Ersatz zu schaffen.

Wohnungen werden aber nicht nur dann gebaut, wenn sich die Zahl der Haushalte erhöht, sondern wenn am Markt bestimmte Qualitätsmerkmale nachgefragt werden, die im vorhandenen Wohnungsbestand nicht vorhanden sind. Diese qualitativen Bedarfe resultieren aus Veränderungen in der Zusammensetzung der Haushalte und deren Wohnpräferenzen. Ihnen wird in der Prognose der qualitativen Wohnungsbedarfe nachgegangen. Die Wohnpräferenzen beziehen sich auf verschiedene Wohnformen – z. B. Eigenheime versus Geschosswohnungen –, Neubauqualitäten oder Wohnungsgrößen.

In Münster wie auch in anderen prosperierenden Wohnungsmärkten verhält es sich so, dass der quantitative Bedarf hoch genug ist, um die Präferenzen der Nachfrage nach bestimmten Wohnqualitäten bedienen zu können. Durch die Umsetzung der quantitativen Wohnungsneubaubedarfe können in hinreichendem Maße die gewünschten Neubauqualitäten wie auch die notwendigen Wohnungsgrößen geschaffen werden. Die Nachfrage nach Wohnformen differenziert, erhöht jedoch nicht den quantitativen Bedarf. Sie bleiben daher im Rahmen der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose weitgehend unberücksichtigt. Anders verhält es sich in Schrumpfsregionen bei geringen bis fehlenden quantitativen Bedarfen. Dort kann die Präferenz für Neubauqualitäten und / oder für bestimmte Wohnungsgrößen einen Wohnungsneubaubedarf hervorrufen, der bei einer rein quantitativen Bedarfsberechnung nicht sichtbar werden würde.

In der vorliegenden Prognose wurde der ermittelte quantitative Wohnungsbedarf abschließend nach Wohnformen differenziert. Dieser Schritt hatte jedoch keinen Einfluss auf die zuvor ermittelte Gesamthöhe des Wohnungsbedarfs. Es wurde zwischen den beiden großen Teilmärkten der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern unterschieden. Ein Synonym für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ist der individuelle Wohnungsbau.

Abbildung 47: Komponenten einer Wohnungsbedarfsprognose



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

10.3.2 Quantitativer Bedarf

Im Folgenden werden die einzelnen Bausteine der quantitativen Bedarfsprognose erläutert.

Bevölkerung in Privathaushalten

Die Bevölkerungsprognose für Münster basiert auf der Vorausschätzung der wohnberechtigten Bevölkerung. Für die Darstellung der Haushalte und ihrer Struktur wird jedoch die Bevölkerung in Privathaushalten zugrunde gelegt. Hierzu zählen alle Personen, die in Münster einen eigenen Haushalt führen bzw. eine wirtschaftliche Einheit bilden. Nicht hinzugerechnet werden Personen, die in Gemeinschaftseinrichtungen wie etwa Pflegeeinrichtungen, Haftanstalten oder Kliniken leben. Für die Umrechnung der wohnberechtigten Bevölkerung in die Bevölkerung in Privathaushalte wurde ein altersspezifischer Umrechnungsfaktor für Münster abgeleitet und angewendet.

Privathaushalte

Für die Haushaltsprognose wurde das Haushaltsvorstandsquotenverfahren angewendet. Datenquelle ist der jährliche regionalisierte Mikrozensus für Nordrhein-Westfalen, dessen Ergebnisse anhand der Haushaltsstruktur, die das Haushaltgenerierungsverfahren der Stadt Münster ausweist, feinjustiert wurden. Die Haushaltsvorstandsquoten geben an, zu welchem Anteil Personen männlichen oder weiblichen Geschlechts in einer bestimmten Altersgruppe einen Haushaltsvorstand mit einer bestimmten Anzahl an Personen bilden.

Für die Haushaltsprognose wurde angenommen, dass sich die Haushaltsvorstandsquoten entlang der bisher zu beobachtenden Trends entwickeln:

- Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung
- eine immer spätere Familiengründung bei jungen Menschen
- hohe berufliche Mobilität
- wachsende Zahl älterer Menschen infolge zunehmender Lebenserwartung und besserer Lebensqualität im höheren Alter

Diese Trends sprechen dafür, dass die Zahl der kleineren Haushalte mit ein oder zwei Haushaltsmitgliedern weiter steigen wird. Entgegen der sogenannten Status-Quo-Variante, bei der die ermittelten Haushaltsvorstandsquoten über den gesamten Prognosezeitraum konstant gehalten werden und die somit von einem unveränderten Haushaltsbildungsverhalten ausgeht, werden in der beschriebenen Trendvariante die Verhaltensänderungen bei der Bildung von privaten Haushalten in die Zukunft fortgeschrieben. Nach Einschätzung des Statistischen Bundesamtes stellt die Trendvariante „... somit ein umfassenderes Zukunftsmodell dar“.⁷⁵

Das Haushaltsvorstandsquotenverfahren ermöglicht es, den Umfang der privaten Haushalte differenziert nach Größe und Haushaltstyp zu prognostizieren.

Haushalte mit Wohnungsbedarf

Die Wohnungsbedarfsprognose fußt auf der Bedarfsnorm, dass jedem Haushalt mit Wohnungsbedarf eine eigene Wohnung zusteht. Während für eine Haushaltsprognose die Zahl und Struktur der privaten Haushalte das entscheidende Ergebnis darstellt, ist für eine Wohnungsbedarfsprognose auf die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf abzustellen. Beide Haushaltsbegriffe unterscheiden sich durch die Einbeziehung bzw. den Ausschluss der Haushalte, die ein Untermietverhältnis eingehen und somit

⁷⁵ S. Statistisches Bundesamt (2020): Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, S. 8. Wiesbaden.

keine eigene Wohnung nachfragen. Bei den Haushalten mit Wohnungsbedarf werden sie nicht einbezogen, da sie nicht zu den Trägern des Wohnungsbedarfs zu rechnen sind.

Untermieterhaushalte

Die Zahl der Untermieterhaushalte errechnet sich durch die Verknüpfung der verschiedenen großen Altersgruppen der Münsteraner Bevölkerung mit altersspezifischen Untermieteranteilen, die auf der landesweiten Mikrozensushebung beruhen. Übertragen auf Münster errechnen sich rund 3.100 Haushalte im Jahr 2021, die in dieser Wohnform leben. Sie findet sich vorzugsweise bei Studierenden sowie bei Berufstätigen, die ihren Familienwohnsitz in einer anderen Kommune haben, weil sie zum Beispiel nur zeitweise in Münster berufstätig sind.

Fluktuationsreserve

Der Wohnungsbestand sollte die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen, um Wohnungswechsel und Modernisierungsaktivitäten im Vorfeld einer erneuten Wohnungsbelegung zu ermöglichen. Die für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendige Fluktuationsreserve wird in Wohnungsmarktuntersuchungen üblicherweise bei 2 bis 3 Prozent angesetzt, 1 Prozent bildet eine untere Marge für eine normativ gesetzte Reserve.⁷⁶

Die Besonderheiten am Münsteraner Wohnungsmarkt, nachrangig auch die bundesweite Anforderung an einen klimaneutralen Umbau des Wohngebäudebestandes bis 2045, begründen eine obere Marge in der Bestimmung der Fluktuationsreserve:

- junge Nachfragestruktur mit höherer Mobilität
- geringer Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern (mit typisch geringer Umzugstätigkeit)

Die Fluktuationsreserve wird somit bei 3 Prozent angesetzt.

Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand umfasst Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Wohnheime. Seine jährlichen Veränderungen durch Zugänge in Form von Baufertigstellungen und Abgänge in Form von Gebäudeabbrüchen und Abgang durch Nutzungsänderung werden statistisch erfasst, sofern es die Landesbauordnung BauO NRW vorsieht. Seit der novellierten BauO NRW, die Anfang 2019 in Kraft trat, ist für den Abbruch von freistehenden Gebäuden geringer Höhe und Umfang in bestimmten Gebäudeklassen keine Baugenehmigung mehr notwendig.⁷⁷

In der Folge verzeichnet das statistische Landesamt deutliche Untererfassung der Wohnungsabgänge. Diese sind in den Folgejahren landesweit um 60 Prozent gegenüber dem Zeitraum 2012 bis 2018 zurückgegangen, in Münster um 70 Prozent. Umgerechnet beläuft sich die Untererfassung für Münster für die Jahre 2020 und 2021, in denen die Neuerungen der Landesbauordnung voll zum Tragen kamen, auf 215 Wohnungen. Sie fließen als Fortschreibungsfehler in die Berechnungen ein und vermindern den zum Startzeitpunkt der Prognose amtlich ausgewiesenen Wohnungsbestand.

Ferienwohnungsanteil

Wohnungen, die vom Eigentümer primär zu Erholungszwecken oder im Urlaub bewohnt oder als Ferienwohnungen vermietet werden, stehen dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Nach Angaben der Stadt Münster sind rund 200 Wohnungen bereits registriert worden. Es ist aber anhand der Ferienportale für die Stadt Münster erkennbar, dass etliche Wohnungen noch nicht registriert sind.

⁷⁶ Vgl. BBSR 2017: Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können. BBSR-Berichte Kompakt 02/2017, S. 21. Bonn, GEWOS 2020 sowie InWIS 1994

⁷⁷ Vgl. hierzu Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen 2019: BauO NRW 2018: Handlungsempfehlung auf Grundlage der Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden, S. 49 ff. Düsseldorf.

Darauf fußt ihre Schätzung, dass voraussichtlich 400 Wohnungen als Ferienwohnungen einzustufen sind. Für diesen Wert spricht zudem, dass seit der damaligen Erfassung im Rahmen der Zensuserhebung 2011 mit rd. 200 ausgewiesenen Ferienwohnungen ein bundesweit starker Anstieg von Airbnb-Übernachtungen festzustellen ist, der sicherlich auch in Münster wirksam geworden und die Zahl der Ferienwohnungen erhöht hat.

Verfügbare Wohnungen

Für den Prognosezeitraum wird der Wohnungsbestand des Ausgangsjahres zugrunde gelegt, eine Neubautätigkeit fließt nicht ein. Allerdings wird berücksichtigt, dass sich der Bestand durch den Abgang von Wohnungen verringert. Zum Umfang des Abgangs, auch Ersatzbedarf genannt, werden Annahmen getroffen.

Der Wohnungsbestand ist um sogenannte Ferienwohnungen zu vermindern, da sie dem Wohnungsmarkt nicht als reguläre Wohnungen für eine dauerhafte Wohnnutzung in Form einer Anmietung oder für einen selbstnutzenden Käufer zur Verfügung stehen.

Ersatzbedarf

Der Ersatzbedarf berücksichtigt, dass sich der Wohnungsbestand, der den Haushalten mit Wohnungsbedarf stets gegenübergestellt wird, in den kommenden Jahren infolge von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen von Wohn- in Gewerberäume verringern wird.

Die tatsächliche Höhe des Wohnungsabgangs kann nicht empirisch bestimmt werden, da nur Daten zum statistisch erfassten Wohnungsabgang durch Abrisse vorliegen. Dieser beträgt in Münster im 10-Jahres-Durchschnitt 0,15 Prozent des Wohnungsbestandes. Die amtliche Statistik weist damit für Münster eine im Vergleich zum Regierungsbezirk oder dem Landesdurchschnitt spürbar erhöhte Abrissquote aus. Dies verwundert nicht angesichts eines starken Nachfragedrucks am Wohnungsmarkt bei gleichzeitig begrenzten Wohnbauflächenreserven, der die bauliche Ausnutzung vorhandener Grundstücke forciert. Wohnungsmarktextperten gehen davon aus, dass die statistisch erfassten Wohnungsabgänge bundesweit lediglich ein Viertel bis ein Drittel aller Wohnungsabgänge umfassen⁷⁸. Zum statistisch nicht erfassten Abgang liegen keine empirisch gesicherten Informationen vor.

Da die tatsächliche Höhe des Wohnungsabgangs nicht empirisch bestimmt werden kann, muss die Höhe der Wohnungsabgänge normativ bestimmt werden. Hierfür wird in Wohnungsmarktuntersuchungen häufig eine Marge von 0,2 bis 0,3 Prozent des Wohnungsbestandes angenommen. In der Wohnungsbedarfsprognose des BBSR wird etwa ein Ersatzbedarf von 0,2 bis 0,3 Prozent zugrunde gelegt, wobei die untere Marge bei Ein- und Zweifamilienhäusern und die obere Marge bei Mehrfamilienhäusern angesetzt wird⁷⁹. Die Wohnungsmarktprognose für Nordrhein-Westfalen nimmt eine durchschnittliche Abgangsquote von 0,3 Prozent des Wohnungsbestandes pro Jahr an.⁸⁰ Sie setzt sich – wie in zahlreichen Wohnungsmarktprognosen praktiziert – aus baualtersklassenspezifischen Abgangsquoten zusammen.

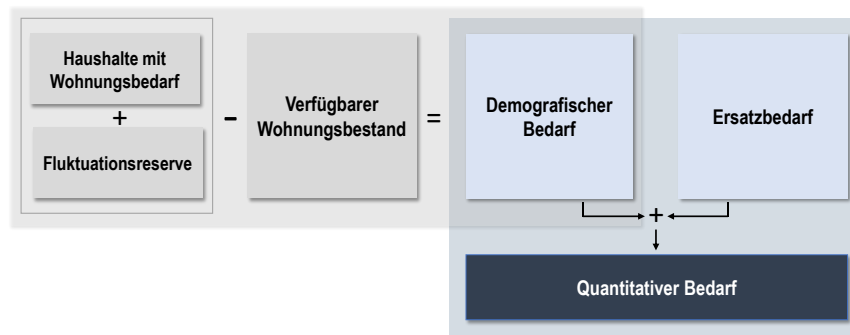
Auch in der vorliegenden Prognose wird der Wohnungsabgang in Münster anhand von baualtersspezifischen Abgangsquoten berechnet, wobei ältere Baualtersklassen naturgemäß höhere Abgangsquoten als Wohnungen jüngeren Baualters aufweisen. Über den gesamten Wohnungsbestand gerechnet beläuft sich der jährliche Wohnungsabgang in Münster auf 0,27 Prozent des Bestandes.

In prosperierenden Wohnungsmärkten wie Münster muss der Wohnungsabgang durch Neubau ersetzt werden, es entsteht ein Ersatzbedarf. In schrumpfenden Regionen hingegen kann der Ersatzwohnungsneubau bereits ausreichen, um vorhandene Wohnungsbedarfe zu decken oder gänzlich entfallen.

⁷⁸ InWIS 1994: S. 32; NRWBank 2011, S. 14f sowie GEWOS 2020: Wohnungsmarktgutachten, S. 163

⁷⁹ Vgl. BBSR-Analysen Kompakt 07/2015 sowie Institut der deutschen Wirtschaft (2015): IW policy paper 24/2015, S. 7

⁸⁰ GEWOS 2020: Wohnungsmarktgutachten S. 71

Abbildung 48: Relevante Komponenten des quantitativen Bedarfs


Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

Auswirkungen der Energie- und Wirtschaftskrise

Der Beginn des Ukraine-Krieges mit darauffolgenden Wirtschaftssanktionen gegen Russland und eingeschränkten bis ausbleibenden Erdgaslieferungen für die Wirtschaft und Privathaushalte in Deutschland markiert einen Wendepunkt in der bundesdeutschen Wohnungsmarktentwicklung, der in einer Wohnungsmarktprognose zu berücksichtigen ist. Ein gesunkenes Kaufkraftpotenzial bei den privaten Haushalten infolge von Inflation und erheblichen Energiepreissteigerungen sowie stark gestiegene Hypotheken- / Kreditzinsen beenden eine lang anhaltende Hochphase am Wohnungsmarkt, die durch starke Preissteigerungen geprägt war.

In der Folge sank das Neugeschäft der Baufinanzierungen für Kaufimmobilien bis Ende 2022 um 39 Prozent gegenüber dem Vorjahresniveau. Der Zinssatz für einen durchschnittlichen Immobilienkredit mit zehnjähriger Festschreibung stieg seit Anfang 2022 von 1 Prozent auf zuletzt 3,8 Prozent, verbunden mit deutlich höheren finanziellen Belastungen für den Eigentumserwerb.⁸¹ Die Gruppe der Kapitalanleger mit hohem Fremdfinanzierungsanteil hat sich aus Sicht der Baufinanzierungsinstitute aus dem Wohnungsmarkt zurückgezogen. Bauträger und Wohnungsunternehmen stellen allorts Bauvorhaben zurück, bis wieder Planungssicherheit besteht und sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau verbessern. Die Energieeffizienz von Bestandswohnungen steigt nach Einschätzung der Immobilienmakler in die Kategorie der 3 Top-Merkmale für den privaten Wohnungskauf auf.

Das makroökonomische Umfeld bleibt schwer prognostizierbar. Trotzdem lassen sich gewisse Entwicklungstrends in einem ersten Ausblick aus heutiger Perspektive zeichnen:

- Wohnraum bleibt auch weiterhin dort knapp, wo er es schon vor Beginn der dargestellten Krise war. Zu den aktuellen Gebieten mit Wohnungsknappheit zählen neben Münster auch weitere Stadtregionen mit prosperierenden Wohnungsmärkten.⁸² Die Nachfrage nach Wohnraum ist durch Zuzug, unter anderen aus der Ukraine, erheblich gestiegen. Allerdings können viele potenzielle Eigentumserwerber die gestiegenen Finanzierungskosten nicht tragen. Ebenso wird in der Wohnungsbranche davon ausgegangen, dass infolge der erheblichen Energiepreissteigerungen und der Inflation die Zahlungsfähigkeit der meisten Mieterhaushalte in Bezug auf Neubaumieten und Mieterhöhungen zu Beginn des Jahres 2023 äußerst begrenzt ist.⁸³ Die Reform des Wohngeldes, die den Kreis der Berechtigten um den Faktor 3 erhöhen wird, wird allerdings etwas Abhilfe schaffen.

⁸¹ Quelle: „Immobilienpreise sinken um bis zu zehn Prozent: Die Käufer kehren zurück“, Wirtschaftswoche 16. Jan. 2023

⁸² Vgl. MHKBD Nordrhein-Westfalen 2022: Entwurf einer „Rechtsverordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 1 BauGB (BaulandmobilisierungsVO NRW)“

⁸³ Vgl. ImmobilienZeitung Ausgabe 1-2/2023: Der Druck auf die Vermieter wächst.

- Die gedrosselte Nachfrage nach Wohnraum ist mindestens bis Ende 2023 anzunehmen (Zeitraum des 150- bis 200-Milliarden-Rettungsschirms („Doppel-Wumms“) der Bundesregierung zur Energieversorgung und Preisbegrenzung für Gas sowie Mindest-Zeitdauer der wirtschaftlichen Folgen des Krieges für Deutschland)
- Der Nachfragerückgang trifft die Teilmärkte in unterschiedlichem Maße:
 - Es ist ein Rückgang der Nachfrage nach Wohneigentum sowie Preisrückgänge bei Neubau- und Bestandswohnungen festzustellen⁸⁴
 - Es wird mit einer vermehrten Konkurrenz am Mietwohnungsmarkt zum Nachteil einkommensschwacher Haushalte gerechnet. Denn die Nachfrage auf den prosperierenden Wohnungsmärkten ist sehr groß⁸⁵
 - Es ist eine steigende Nachfrage nach kleineren, günstigen Wohnungen in den Großstädten festzustellen⁸⁶
 - Der geförderte Wohnungsbau gewinnt bei einigen institutionellen Anlegern an Bedeutung, da er zwar niedrige, aber zuverlässige Renditen erwirtschaften kann⁸⁷

Die im Rahmen der vorliegenden Wohnungsmarktstudie befragten Münsteraner Marktexperten weisen darauf hin, dass die Zahl der Nachfrager nach Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes und der Region Münster ab Mitte 2022 um rund ein Drittel zurückgegangen sei. Diese Aussage spiegelt die Ergebnisse der bundesweiten Analysen zum Wohnungsmarkt.

In der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose wird daher angenommen, dass rund ein Drittel der Haushalte mit Wohnungsbedarf ihre Wohnbedarfe kurzfristig bis Ende 2023 zurückstellen werden oder im Falle einer angestrebten Wohneigentumsbildung ggf. auch aufgeben und in den bisherigen Wohnverhältnissen weiterleben werden. Der kurzfristige Effekt lässt sich kaum zuverlässig im Rahmen der Haushaltsprognose darstellen. Von daher wird der Nachfragerückgang durch eine Verminderung der für 2022 und 2023 berechneten Wohnungsbedarfe um ein Drittel berücksichtigt.

10.3.3 Qualitativer Bedarf

Die Prognose des qualitativen Wohnungsbedarfs konzentriert sich nicht auf die reine Gegenüberstellung von Haushalten und vorhandenen Wohnungen, sondern richtet sich auf die Frage, welche Wohnqualitäten am Markt bedarfsgerecht durch Neubau geschaffen werden sollten, weil sie im vorhandenen Wohnungsbestand nicht in hinreichendem Maße vorhanden sind. In prosperierenden Regionen wie Münster ist der quantitative Bedarf erfahrungsgemäß groß genug, um die verschiedenen Präferenzen der Haushalte zu bedienen.

Ausschlaggebend für die Ermittlung der qualitativen Bedarfe sind die verschiedenen Haushaltstypen und ihre veränderte Zusammensetzung im Zeitverlauf. Das Alter und die Größe eines Haushalts sind ausschlaggebend dafür, ob etwa für die Befriedigung des Wohnbedarfs eine kleinere Geschosswohnung für den jungen Haushaltsgründer ausreicht, oder für eine wachsende Gruppe von Familienhaushalten größere Wohnungen, ggf. auch im individuellen Wohnungsbau, am Markt benötigt werden. Auch veränderte Ansprüche an das Wohnen, also Veränderungen in den Wohnpräferenzen, können qualitative Bedarfe auslösen. Dies kann zum Beispiel die Qualitätsmerkmale Barrierefreiheit oder hohe

⁸⁴ Vgl. Wirtschaftswoche Ausgabe 16. Januar 2023: Immobilienpreise sinken um bis zu 10 %: Die Käufer kehren zurück

⁸⁵ Vgl. NRW.BANK 2022: Wohnungsmarktbericht NRW 2022, S.42 sowie Wirtschaftswoche 29.09.2022: Wohnimmobilien - statt der Preise boomen nun die Mieten.

⁸⁶ Vgl. Wirtschaftswoche Ausgabe 16. Januar 2023: Immobilienpreise sinken um bis zu 10 %: Die Käufer kehren zurück.

⁸⁷ Der geförderte Wohnungsbau gewinnt bei einigen institutionellen Anlegern an Bedeutung, da er zwar niedrige, aber zuverlässige Renditen erwirtschaften kann; vgl. dazu ImmobilienZeitung 25.11.2022: Industria hält Sozialwohnungen für rendite-trächtiger als frei finanzierte sowie ImmobilienZeitung 6.10.22: Dann eben ins geförderte Wohnen

Energieeffizienz betreffen, die zu Nachfrageverschiebungen in Richtung Neubauqualitäten führen können. Bei der Prognose der qualitativen Bedarfe stehen die Wohnungsgrößen, die Wohnform Ein-/Zweifamilienhaus versus Mehrfamilienhaus und die Präferenz für Neubauqualitäten im Mittelpunkt.

Qualitative Neubaubedarfe kommen vorzugsweise in Regionen mit einer rückläufigen Zahl von Haushalten zum Tragen, wenn die veränderten Wohnqualitäten im Bestand nicht vorzufinden sind und die ermittelten quantitativen Neubaubedarfe zu gering oder auch nicht vorhanden, um sie im Neubau zu schaffen. Man denke an die Schrumpfungsregionen in Deutschland, in denen genug Wohnraum vorhanden ist, um rechnerisch betrachtet jeden Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen. Dennoch wird auch dort Wohnungsbau betrieben, der am Markt aufgenommen wird, weil er einem Bedarf entspricht. Dies kann den Neubau von Eigenheimen betreffen, die moderne Grundrisse und Ausstattungen aufweisen, die im vorhandenen Eigenheimbestand nicht vorzufinden sind, oder den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen mit Qualitätsmerkmalen wie Barrierefreiheit, die für eine wachsende Zahl von Seniorenhaushalten besonders bedarfsgerecht sind.

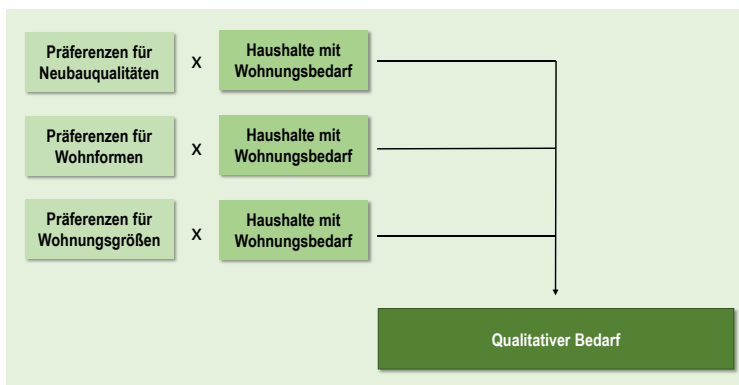
Allerdings erhöht in den schrumpfenden Regionen jeder Neubau, für den nicht ein Bestandsgebäude abgerissen wird, den Druck auf den Bestand und das Leerstandsrisiko. Die Neubauprozesse in diesen Regionen werden in der Regel über die beiden Bedarfskomponente der Präferenz für Neubauqualitäten und / oder Präferenz für Wohnungsgrößen abgebildet.

Die Ermittlung der Präferenzen für Wohnformen, Neubauqualitäten und Wohnungsgrößen beruht auf Auswertungen von Datensätzen zur Wohnsituation, die im Rahmen der Mikrozensus-Zusatzerhebungen erhoben werden. Die Erhebungen finden in einem Vier-Jahres-Rhythmus statt, die aktuellste Erhebung wurde im Jahr 2018 durchgeführt.

Präferenz für Wohnformen

Die Präferenz für bestimmte Wohnformen wurde in der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose für Münster ermittelt, um den quantitativen Wohnungsneubaubedarf in qualitativer Hinsicht näher zu bestimmen. Unterschieden wurde zwischen Wohnungen im Mehrfamilienhaus oder im Ein- und Zweifamilienhaus. Die Nachfrage nach den Wohnformen ist vom Alter des Haushalts abhängig: Die Präferenz für eine Wohnung im Ein- oder Zweifamilienhaus steigt bei einem Haushaltsvorstand bis zum Alter von rund 50 Jahren sukzessive an. Sie unterscheidet sich aber noch stärker in Abhängigkeit von der Gemeindegrößenklasse: Während in Kleinstädten ca. 80 Prozent der Haushaltsvorstände ab 50 Jahren im Eigenheim lebt, sind es in Großstädten lediglich ca. 25 Prozent. Hierbei spielen die Siedlungsdichte (stellvertretend für das vorherrschende Wohnungsangebot), aber auch das Bodenpreisniveau eine entscheidende Rolle für die Wahl der Wohnform. Der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errechnet sich durch die Differenz zwischen dem Gesamtbedarf an Wohnungen (quantitativer Bedarf) und dem Bedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Bei einer rein quantitativen Betrachtung der Wohnungsbedarfe kann der Bedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auch durch ein verstärktes Angebot an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ausgeglichen werden. Diese Nachfrageverschiebungen sind bereits im Rahmen von Generationenwechseln in älteren Eigenheimgebieten beobachtet worden, sofern ein attraktives Angebot an altengerechten Wohnungen in der nachgefragten Qualität zur Verfügung stand. In der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose sind solche Nachfrageverschiebungen jedoch nur in Ansätzen berücksichtigt worden, indem die altersspezifischen Anteile der Präferenz für Ein- und Zweifamilienhäuser bei Seniorenhaushalten leicht vermindert in die Zukunft fortgeschrieben wurden.

Abbildung 49: Relevante Komponenten des qualitativen Bedarfs


Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

10.4. Bilanzierung der Wohnbaupotenziale

Für die Bilanzierung der Wohnbaupotenziale in Münster wurden alle nach derzeitigem Kenntnisstand bis 2038 verfügbaren Potenziale miteinbezogen. Folgend werden die Bilanzierung und die Annäherungen an die zukünftigen Wohnbaupotenziale genauer erläutert.

Potenziale durch Restkapazitäten in bestehenden Baugebieten

Zum Stichtag 31.12.2021 war für rd. 80 Prozent der Bauplätze in Baugebieten mit Restkapazitäten bekannt, dass sich dort Wohnbauvorhaben in Umsetzung (erteilte Baugenehmigung) sowie in Vorbereitung (Vermarktung bzw. geplante Bebauung bekannt) befinden. Für rd. 17 Prozent der Bauplätze lagen keine weiteren Informationen vor. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass von diesen Flächen u.a. aufgrund fehlender liegenschaftlicher Verfügbarkeit – nur ein kleinerer Teil jährlich aktiviert werden kann.⁸⁸ Mit Blick auf den längeren Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2038 wurde für das vorliegende Gutachten die optimistische Einschätzung getroffen, dass diese trotzdem nahezu gänzlich aktiviert werden können und insgesamt 90 Prozent der auf den Flächen geplanten Wohneinheiten bis 2038 errichtet werden können.

Potenziale durch zukünftige „spontane Bautätigkeit“

Die „spontane Bautätigkeit“ beinhaltet die Bebauung von Baulücken, Nachverdichtungen, den Ausbau im Bestand (bspw. Dachgeschossausbauten und -aufstockungen) sowie den Abriss von Gebäuden mit entsprechendem Neubau auf der Fläche, sofern diese ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans oder andere Initiativen der Stadt Münster durchführbar sind. Die jährlichen Baufertigstellungen durch die „spontane Bautätigkeit“ beinhalten damit weitestgehend die bisherige Nutzung der Innenentwicklungspotenziale der Stadt Münster.

In einer Studie des BBSR zu den Innenentwicklungspotenzialen in Deutschland gibt der Großteil der befragten Kommunen an, dass die Innenentwicklungspotenziale zukünftig abnehmen oder stagnieren werden. In Großstädten – wozu auch Münster zählt – wird hingegen überwiegend von einer Abnahme ausgegangen.⁸⁹ Die Erfahrungswerte der Stadt Münster sowie die befragten Marktexperten – darunter auch Wohnungsunternehmen mit Beständen in Münster – bestätigen diese Einschätzung. Insbesondere durch die intensive Aktivierung und Nutzung vorhandener Potenziale in den vergangenen Jahren, wurden diese zu einem großen Teil bereits ausgeschöpft. Die institutionellen Anbieter haben ihre vorhandenen Potenziale im Bestand in der Vergangenheit weitestgehend genutzt. Daraus ergibt sich für

⁸⁸ Stadt Münster 2022: Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2021. Anlage 1 zur Vorlage V/0196/2022.

⁸⁹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Hg. 2013: Innenentwicklungspotenziale in Deutschland, S.5

Münster, dass die hohe spontane Bautätigkeit der letzten Jahre langfristig nicht beibehalten werden kann, da diese durch die Bauaktivitäten der institutionellen Anbieter stark mitgeprägt war, welche nun ihre Potenziale (Nachverdichtung, Dachgeschossausbau) weitgehend ausgeschöpft sehen.

Für die Vorausschätzung der zukünftigen „spontanen Bautätigkeit“ wird auf die bisherigen Baufertigstellungen geblickt und anhand der dargestellten Erkenntnisse und Erfahrungswerte eine Einschätzung für Zukunft getroffen. In den vergangenen 10 Jahren sind jährlich rd. 960 Wohnungen durch die spontane Bautätigkeit entstanden. Im Durchschnitt der vergangenen 5 Jahre – von 2017 bis 2021 – wurden dabei jährlich 830 Wohnungen durch die „spontane Bautätigkeit“ geschaffen, während es in den fünf Jahren zuvor (2012 bis 2016) noch rd. 1.090 Wohnungen waren. Es zeigt sich somit eine Abnahme der Baufertigstellungen um rd. 25 Prozent innerhalb von fünf Jahren. Für die nächsten fünf Jahre ab 2022 wird als Ausgangsgröße angenommen, dass jährlich rd. 750 Wohnungen durch „spontane Bautätigkeit“ geschaffen werden kann. Dieser Wert wurde auch von der Stadt Münster als Rechengröße für die nächsten Jahre angenommen und basiert auf den bisherigen Baufertigstellungen und den Erfahrungswerten der Stadt zur zukünftigen Entwicklung. Dahinter steht die Annahme, „dass zum einen durch die erhöhte Bautätigkeit in neuen Baugebieten der Druck auf die Nachverdichtung nachlassen wird und zum anderen das Potenzial an nicht-ausgebauten Dachgeschossen und Baulücken nicht unbegrenzt vorhanden ist“.⁹⁰ Dabei ist davon auszugehen, dass durch die intensive Aktivierung dieser Potenziale zukünftig immer weniger Potenziale in einem abnehmenden Umfang zur Verfügung stehen, was sich – wie bereits der Vergleich der Bautätigkeit der letzten 10 Jahre zeigt – in einer zunehmend rückläufigen Baufertigstellungszahl niederschlägt. Aufbauend auf den Baufertigstellungszahlen der vergangenen Jahre sowie den dargestellten Schwierigkeiten und dem zunehmenden Ausschöpfen der Potenziale wird angenommen, dass die „spontane Bautätigkeit“ im Laufe des Betrachtungszeitraums bis 2038 alle 5 Jahre um rd. 25 Prozent abnehmen wird. Im Ergebnis können demnach bis 2038 voraussichtlich 9.300 Wohneinheiten durch zukünftige „spontane Bautätigkeit“ geschaffen werden. Die Potenziale im Umfang von 9.300 Wohneinheiten entsprechen rd. 40 Prozent der gesamtstädtischen Wohnbaupotenziale, was deutlich macht, dass die Innenentwicklungspotenziale in Münster auch zukünftig eine große Relevanz haben werden.

Potenziale basierend auf dem Baulandprogramm 2022

Das Baulandprogramm führt die Baugebiete auf, für die eine Entwicklung in den nächsten Jahren geplant ist. Die Flächen des Baulandprogramms (BLP) unterscheiden sich somit von anderen generellen Flächenpotenzialen basierend auf FNP, Regionalplan, Stadtentwicklungskonzepten und dem Wohnsiedlungsflächenkonzept 2030 dahingehend, dass sie liegenschaftlich gesichert sind (im Sinne der Anforderungen gemäß SoBo Münster, d. h. liegenschaftlicher Erwerb von mindestens 50 Prozent eines Baugebiets im Außenbereich bzw. liegenschaftliche Verfügbarkeit und grundsätzliche Bereitschaft zur Umsetzung der wohnungspolitischen Zielsetzungen durch den Vorhabenträger) und die Flächen planerisch grundsätzlich geeignet sind und dass K.O.-Kriterien für eine Entwicklung (u. a. landwirtschaftliche Geruchsimmissionen, fehlende Erschließungsmöglichkeiten etc.) bereits grob geprüft wurden. Ferner wurde durch die Aufnahme in das Baulandprogramm eine Entwicklungsabsicht der Stadt bis 2030 bekundet. Daher kann von einer erhöhten Realisierungswahrscheinlichkeit ausgegangen werden.

Sofern gemischte Bauflächen (Mischgebiete, Urbane Gebiete, Kerngebiete) geplant und entwickelt werden, werden die jeweiligen Wohnanteile ebenfalls im Baulandprogramm berücksichtigt. Dies betrifft (neben den hier nicht betrachteten Baugebieten 519-02 Gievenbeck – Neues Urbanes Stadtquartier Steinfurter Straße und 812-03 Gremmendorf – Neues Urbanes Stadtquartier Kanalkante Südost, s. u.) derzeit aber nur drei Baugebiete (Gievenbeck – Neues Urbanes Stadtquartier Busso-Peus-Straße sowie Mitte – Klosterareal Pluggendorf und Mitte - Neuhafen), weitere neue Baugebiete, die sich – neben gewerblichen oder anderen Nutzungen – auch zum Wohnen eignen, sind derzeit und perspektivisch nicht in der Entwicklung, da sich entsprechende (i. d. R. zentraler gelegene) Flächen nicht im Eigentum

⁹⁰ Stadt Münster 2019: Planungswerkstatt 2030. Dokumentation des Prozesses zur Erarbeitung des Wohnsiedlungsflächenkonzepts 2030, S.14

der Stadt Münster befinden und auch keine weiteren derartigen von der Stadt befürworteten Anträge privater Wohnungsbauunternehmen vorliegen.

Enthalten sind im Baulandprogramm auch die Größenordnung (Anzahl der geplanten Wohneinheiten) und das ungefähre Jahr der geplanten Baureife. Daher werden – bis auf die folgenden Ausnahmen – alle Baugebiete des BLP 2022 in dem vorliegenden Gutachten als Wohnbaupotenzial mit erhöhter Realisierungswahrscheinlichkeit gezählt. Die folgenden drei Baugebiete werden jedoch aufgrund ihrer Besonderheiten nicht berücksichtigt, obgleich sie im Baulandprogramm (noch) enthalten sind:

- 519-02 Gievenbeck - Neues Urbanes Stadtquartier Steinfurter Straße mit geplanten 2.000 Wohneinheiten (Fläche der in Prüfung befindlichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme)
- 812-03 Gremmendorf - Neues Urbanes Stadtquartier Kanalkante Südost mit geplanten 2.000 Wohneinheiten (Fläche der in Prüfung befindlichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme) – gem. Ratsbeschluss vom 22.03.2023 ist nunmehr aufgrund der Kombination mit gewerblichen Nutzungen von einer Zielgröße von 1.300 Wohneinheiten auszugehen
- 714-04 Mauritz Ost - westl. Mondstraße/südl. Hans-Bredow-Weg (WDR) mit anvisierten 120 Wohneinheiten (Diese Fläche wurde vom Eigentümer in der Entwicklung zwischenzeitlich zurückgestellt)

Für die übrigen 38 Baugebiete des Baulandprogramms 2022 ist im Baulandprogramm die zu erwartende Anzahl an Wohnungen aufgeführt. Je nach Gebietsart und Fortschritt der Baulandentwicklung wird diese folgendermaßen ermittelt:

- Bei Baugebieten auf Außenbereichsflächen, die noch ganz am Anfang der Planung stehen, wird die Anzahl der möglichen Wohnungen auf Basis von durchschnittlichen Dichtewerten aus der Erfahrung bzw. den politischen Zielvorgaben (vgl. Wohnsiedlungsflächenkonzept 2030) anderer Baugebietsentwicklungen ermittelt. Es wird bei diesen i. d. R. eher äußeren Lagen davon ausgegangen, dass etwa zwei Drittel des Bruttobaulandes als Nettobauland zur Verfügung stehen und dort etwa 55 - 65 Wohnungen je Hektar errichtet werden können. Die genaue Lage und Situation entscheiden darüber, ob dabei eher der untere oder der obere Wert dabei herangezogen werden kann.
- Sofern diese Baugebiete ausnahmsweise eine zentralere Lage (innenstadtnahe Lage) aufweisen, wird ein konkreter Dichtewert (GFZ) für die Planung angenommen, der – kombiniert mit dem o. a. Brutto-Netto-Verhältnis – eine erreichbare Bruttogeschossfläche ergibt. Diese ermittelte Fläche wird dann in Wohnungen umgerechnet. Bezogen auf die hier betrachteten Flächen trifft dies nur auf das Baugebiet 513-07 Gievenbeck – Neues Urbanes Stadtquartier Busso-Peus-Straße, hier wird gem. Ratsbeschluss mit einer GFZ von 1,6 gearbeitet. Diese beinhaltet jedoch auch über das Wohnen hinausgehende Nutzungen (Wissenschaftliche Einrichtungen und Institute, Dienstleistungen, Soziale Infrastruktur) (die ebenfalls davon betroffenen Baugebiete 519-02 Gievenbeck – Neues Urbanes Stadtquartier Steinfurter Straße und 812-03 Gremmendorf – Neues Urbanes Stadtquartier Kanalkante Südost werden hier nicht weiter betrachtet, s. o.).
- Für Baugebiete, für die bereits ein vom zuständigen Gremium (Stadtrat, Planungsausschuss) beschlossener städtebaulicher Entwurf bzw. ein Bebauungsplan(-Entwurf) vorliegt, werden die Wohnungen anhand dieser konkreten Planungen ermittelt (ebenfalls als Umrechnung über die GFZ beim Geschosswohnungsbau sowie nach der Anzahl der vorgeschlagenen Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau für freistehende Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser).

- Für eingeleitete vorhabenbezogene Planungen wird auf die konkreten Angaben des Vorhabenträgers zurückgegriffen.

Bei den Baugebieten, für die gemäß Baulandprogramm eine Baureifmachung bis 2030 geplant ist, wird davon ausgegangen, dass diese auch bis 2038 Baufertigstellungen aufweisen. Im Detail wurde dabei eine Einschätzung seitens der städtischen Verwaltung vorgenommen, wann in den jeweiligen Baugebieten entsprechende Baufertigstellungen zu erwarten sind. Diese Einschätzung basiert auf den Erkenntnissen aus der Entwicklung von Baugebieten in der Vergangenheit, die über ein umfangreiches Baulandmonitoring nachgehalten werden.

In der vom Rat der Stadt verabschiedeten Beschlussvorlage zum Baulandprogramm sind aber auch neun weitere Wohnbaupotenziale aufgeführt, deren Entwicklung erst für spätere Jahre (nach 2030) anvisiert wird. Deren konkrete Entwicklung hat der Rat allerdings explizit noch nicht beschlossen. Für sechs dieser Flächen muss daher nach aktuellem Kenntnisstand und den derzeitigen Rahmenbedingungen davon ausgegangen werden, dass dort die Baureife und die darauffolgenden Baufertigstellungen erst später in den Jahren nach 2038 oder gar nicht erreicht werden kann: Zwei der letztgenannten Flächen (Sprakel – östlich Bahn und Albachten – Steinbreite) sind derzeit im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt, sodass hier eher von einer anderen Nutzung auszugehen ist, drei der Flächen (Sentrup – Südlich Schmeddingstraße, Kinderhaus – Südlich Moorhock und Gremmendorf – Westlich Frankenweg) stellen einen Eingriff in die Grünordnung dar, sodass es unklar ist, ob diese überhaupt entwickelt werden und zuletzt gibt es ein Baugebiet (Roxel – Südlich Tilbecker Straße Teil 1), welches nur im Zusammenhang mit einer benachbarten Fläche entwickelt werden kann, hier gibt es jedoch noch liegenschaftliche Probleme. Diese sechs Flächen mit einem Gesamtpotenzial von rd. 680 Wohneinheiten werden daher in der Bilanzierung der Wohnbaupotenziale in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, weil – analog zu den weiteren Potenzialen basierend auf FNP, Regionalplan, Stadtentwicklungskonzepten und Wohnsiedlungsflächenkonzept 2030, s. u. – jedenfalls nicht beide Kriterien (grundsätzliche liegenschaftliche Verfügbarkeit und grundsätzlich keine unüberwindbaren planerischen Hindernisse) kumulativ erfüllt sind.

Im Ergebnis zeigt sich, dass für den Großteil der Baugebiete des Baulandprogramms sowohl die Baureife als auch entsprechende Baufertigstellungen bis 2038 mit erhöhter Wahrscheinlichkeit angenommen werden können. Dabei muss berücksichtigt werden, dass, auch wenn die Stadt die Baugebiete bis zur Baureife entwickelt und anschließend vermarktet, nicht alle Grundstücke auch direkt bebaut werden. Teilweise ergeben sich Verzögerungen bei der Vermarktung und Bebauung, teilweise halten die (Vor-)Eigentümer bewusst einen Teil der Grundstücke für eine spätere Vermarktung oder Bebauung zurück. Aus den genannten Gründen kann somit nicht angenommen werden, dass diese im BLP 2022 geplanten Wohneinheiten auch in vollen Umfang bis 2038 erreicht werden können. In einer optimistischen Schätzung wird jedoch davon ausgegangen, dass die anvisierten Wohneinheiten bis 2038 zu 90 Prozent errichtet werden können. Eine Entwicklung der Potenziale im vollen Umfang scheint aus unterschiedlichen Gründen nicht realistisch, dazu zählen u. a. die derzeit erkennbaren Verschiebungen bei den Baufertigstellungen, das Zurückstellen von Bauvorhaben durch Investoren, welches sich zusammen bereits jetzt in einem Bauüberhang (d. h. genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen) und einem auch bundesweit zu geringen Fertigstellungsniveau zeigt. Diese Prozesse zeigen sich auch in Münster und werden Auswirkungen auf die geplanten Fertigstellungen in den Baugebieten des Baulandprogramms haben und dort höchstwahrscheinlich zu Verzögerungen führen. Ein anderer Aspekt sind auch mögliche Änderungen bei den geplanten Baugebieten bspw. hinsichtlich des Umfangs der geplanten Wohneinheiten. So können beispielsweise großzügigere Grünflächen und größere Wohnungen zu einer geringeren Bedarfsdeckung führen.

Der Ansatz von 90 Prozent wurde eher hoch gewählt, um die Bedarfsdeckung möglichst auf der sicheren Seite darzustellen. Ein niedrigerer Ansatz im Rahmen der Wertermittlung wegen höherem Realisierungsrisiko (§ 42 ImmoWertV) ist damit nicht ausgeschlossen.

Tabelle 9: Einbezogene Flächen des Baulandprogramms

Wohnbaugebiet	Abschnitt	Erwartete Anzahl an Wohnungen	Realisierungs-wahrscheinlichkeit	Einbezogene Anzahl an Wohnungen
212-01	Mitte - Klosterareal Pluggendorf	544	90%	490
312-04	Mitte - Von-Stauffenberg-Straße	125	90%	113
323-05	Mitte - Östlich Weseler Straße	34	90%	31
333-05	Mitte - Südlicher Dahlweg	250	90%	225
431-02	Mitte - Stadthafen Nord	690	90%	621
513-07	Gievenbeck - Neues Urbanes Stadtquartier Busso-Peus-Str.	700	75%	525
515-04	Gievenbeck - Oxford-Kaserne	1.245	90%	1.121
525-10	Sentrup - Ehem. Wartburgschule	30	90%	27
547-08	Mecklenbeck - Südlich verlegter Heroldstraße	230	90%	207
561-07	Albachten - Lindenallee / nördl. feie Flur	34	90%	31
562-07	Albachten - Östl. Erw. süd. Teil	475	90%	428
572-07	Roxel - Östl. Tilsiter Straße / westl. BAB	70	90%	63
575-10	Roxel - Nördlich Bredeheide	100	90%	90
581-01B	Nienberge - westl. Plettendorfstr. (St. Lydia)	27	90%	24
584-01	Nienberge - Feldstiege / Beerwiede	500	90%	450
614-03	Coerde - Kiesekampweg	165	90%	149
614-04	Coerde - Kiesekampweg II (ehem. Burlage)	30	90%	27
634-02	Kinderhaus - Südl. Langebusch	195	90%	176
681-04C	Sprakel - westl. Erweiterung, nördl. Landwehr 2. Teil	11	90%	10
681-05	Sprakel - östl. Sprakeler Straße / westl. DB	134	90%	121
712-02	Mauritz Ost - Maikottenweg	280	90%	252
774-06	Handorf - Kirschgarten / Bäder	180	90%	162
774-08A	Handorf - Nördlich Kötterstraße	250	90%	225
814-04	Gremmendorf - York-Kaserne	1.800	90%	1.620
826-04	Gremmendorf - Südlich Angelmodder Weg	180	90%	162
861-05	Angelmodde - ehem. Westfalen AG	420	90%	378
862-03	Angelmodde - Südl. Hiltruper Straße	250	90%	225
863-07	Wolbeck - süd. Hiltruper Str./westl. Am Sandbach	40	90%	36
874-04	Wolbeck - Südlich Berdel	280	90%	252
957-02	Hiltrup - Nördl. Osttor	1.060	90%	954
981-04	Amelsbüren - Nordwestl. Am Dornbusch	170	90%	153
983-04	Amelsbüren - Böckenhorst	230	90%	207

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Münster

Potenziale basierend auf FNP, Regionalplan, Stadtteilentwicklungskonzepten und Planungswerkstatt 2018

Die Stadt Münster verfügt laut des derzeitigen Flächennutzungsplans (FNP), des Regionalplans, mehrerer Stadtteilentwicklungskonzepte sowie der 2018 durchgeführten Planungswerkstatt (abgeschlossen durch das Wohnsiedlungsflächenkonzept 2030) auch über weitere, planerische Wohnbauflächenpotenziale.

Bei diesen Wohnbauflächenpotenzialen handelt es sich um Flächen, die zwar grundsätzlich positiv auf ihre Eignung für eine Wohnbauentwicklung vorgeprüft wurden (im Rahmen der Aufnahme in den jeweiligen o. a. Plan bzw. das Konzept). Die liegenschaftliche Sicherung (im Sinne der Anforderungen gem. SoBo Münster, d. h. liegenschaftlicher Erwerb von mindestens 50 Prozent eines Baugebiets im Außenbereich bzw. liegenschaftliche Verfügbarkeit und grundsätzliche Bereitschaft zur Umsetzung der wohnungspolitischen Zielsetzungen durch den Vorhabenträger) und das Fehlen grundsätzlicher Planungshindernisse sind jedoch anders als beim Baulandprogramm nicht Voraussetzung.

Die Stadt Münster hat daher alle diese Wohnbaupotenzial-Flächen – auch jene, die nicht in der Vorlage zum BLP für spätere Jahre vorgemerkt sind – hinsichtlich der drei Kategorien (Liegenschaften, Planung, Priorität – Einstufung jeweils als „positiv“, „neutral“ oder „negativ“) und eine mögliche Realisierung von Wohnungen bis 2038 geprüft.

Zunächst wurde eine liegenschaftliche Erst-Einschätzung zu den einzelnen Flächen durchgeführt: Positiv gewertet wurden hier Flächen, die entweder der Stadt Münster gehören, von dieser bereits rechtsverbindlich gesichert wurden oder bereits positive erste liegenschaftliche Gespräche mit den

jeweiligen Eigentümern stattgefunden haben. Nur Flächen, die hier zumindest eine „neutrale“ Einstufung erhalten, kommen in die engere Auswahl.

Weiterhin wurde für alle Flächen eine Einschätzung zu den planerischen und planungsrechtlichen Restriktionen durchgeführt: Positiv gewertet wurde hier, wenn derzeit keine für die Stadt erkennbaren planerischen Restriktionen bestehen und die Fläche auch derzeit bzw. perspektivisch nicht für andere Nutzungen (bspw. Gemeinbedarf oder andere als Wohnnutzung) vorgesehen ist. Planungsrechtliche Restriktionen bestehen oftmals in Form von landwirtschaftlichen Emissionen, ggf. auch in Bezug auf den Artenschutz oder andere Belange.

Als Drittes wurde die zeitliche Priorität der Fläche hinsichtlich einer möglichen Entwicklung geprüft: Positiv gewertet wurden hier insbesondere mittlere (ab ca. 5 ha) und größere (ab ca. 10 ha) potenzielle Baugebiete. Nachteilig ist die Tatsache, dass eine Fläche aus siedlungsstrukturellen Gründen erst zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden kann, da zuvor andere Flächen in diesem Stadtteil entwickelt werden müssen oder die Tatsache, dass die vorhandene soziale Infrastruktur bei einer zeitnahen Entwicklung überlastet würde.

Im Ergebnis wurden dann jene Flächen in diesem Gutachten mitaufgenommen, bei denen in mindestens zwei der drei Kategorien eine positive Einstufung erwartet wird und bei denen die liegenschaftliche Prüfung zumindest „neutral“ ist.

- Prüfungsstufe 1: Mindestens neutrale Grundstücksverfügbarkeit
- Prüfungsstufe 2: Einstufung hinsichtlich Grundstücksverfügbarkeit, Planungsrestriktionen, erhöhte Priorität)
- Prüfungsstufe 3: Wertung mindestens zwei Kriterien positiv.

Für insgesamt vier Flächen konnte bei mindestens zwei Kategorien eine positive Einschätzung bei mindestens neutraler liegenschaftlicher Verfügbarkeit abgegeben werden, sodass dort zumindest theoretisch bis 2038 sowohl eine Baureife als auch entsprechende Baufertigstellungen und Wohnungsbezüge möglich sind. Für diese Flächen gilt, dass planerische und planungsrechtliche Restriktionen im o. a. Sinne nach derzeitiger Kenntnis nicht vorliegen bzw. diese planerisch zu bewältigen sind. Dabei handelt es sich um folgende Flächen:

- **Gelmer – Südlich Eckernheide:** Diese Fläche wurde im Rahmen der Planungswerkstatt 2018 identifiziert und im Zuge des Wohnsiedlungsflächenkonzepts 2030 vom Rat als geeignete Wohnbaupotenzialfläche beschlossen. Darüber hinaus ist sie Teil des Stadtteilentwicklungskonzepts Handorf / Gelmer / Sudmühle / Mariendorf. Die Fläche ist bedeutend für die weitere Ortsteilentwicklung in Gelmer, da damit der relativ kleine Stadtteil inkl. einer rudimentären Nahversorgung gestärkt werden kann und mit einer weiteren Wohnbauentwicklung auch eine Verlagerung der Grundschule erfolgen könnte.
- **Sentrup – im Bereich Fliednerstraße / Albert-Einsteinstraße:** Hierbei handelt es sich um ein FNP-Potenzialfläche (heutige Darstellung: SO), für die dargestellte SO-Nutzung wird die Fläche nach heutiger Sicht nicht mehr benötigt. Aufgrund der zentralen, innerstädtischen Lage und ihrer Größe stellt sie ein besonders Potenzial dar.
- **Roxel - Östl. Pienersallee und südl. Meckelbach:** Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhofpunkt Roxel weist die Fläche eine besondere Lagegunst auf und entspricht dem Leitbild einer SPNV-bezogenen Siedlungsentwicklung.

- **Nienberge - Häger Erweiterung:** Im Rahmen des Stadtteilentwicklungskonzeptes Nienberge und Häger wurde als eine zu verfolgende Maßnahme festgehalten, den Ortsteil Häger weiter auszubauen. Hierzu wird bereits eine Rahmenplanung erarbeitet. Hintergrund ist die Lage an einem Schienenhaltepunkt, sodass auch diese Fläche dem Leitbild einer SPNV-bezogenen Siedlungsentwicklung entspricht. Aufgrund der Größe der geplanten Gesamtentwicklung und der Erforderlichkeit, den Ortsteil in seiner Entwicklung nicht zu überfordern, wird angenommen, dass bis zum Jahr 2038 lediglich ein Teil der Flächen (ca. 40 %) realisiert werden.

Die ermittelten Wohnbauflächenpotenziale (Fläche in m²) wurden dann in Bebauungspotenziale (Anzahl der Wohnungen) umgerechnet. Dazu hat die Stadt Münster eigene, gemeindespezifische Siedlungsdichten für unterschiedliche Lagen (Außenstadtteil, zentrale Stadtteillage, innenstadtnah, innerstädtisch) herangezogen. Diese liegen zwischen 55 - 65 Wohnungen je Hektar Nettowohnbauland für Flächen in den Außenstadtteilen und bis zu 100 - 150 Wohnungen je Hektar Nettowohnbauland für innenstadtnahe (d. h. benachbart zum Hauptsiedlungskörper der Stadt Münster) Flächen. Diese Annahmen korrespondieren mit den Annahmen, die für die Flächen des Baulandprogramms getroffen wurden. Die Umrechnung von Bruttowohnbauland auf Nettowohnbauland erfolgt über einen Abschlag von einem Drittel.

Dennoch ist die tatsächliche Verfügbarkeit und Entwicklung dieser Flächen bis 2038 mit gegenüber den aus dem Baulandprogramm herangezogenen Flächen mit erhöhter Unsicherheit belastet. Es kann somit nicht angenommen werden, dass bis zum Jahr 2038 alle theoretisch ermittelten Wohnbaupotenziale fertiggestellt und bezugsfertig sind. Es wird angenommen, dass bis 2038 insgesamt 900 Wohneinheiten – 60 Prozent des theoretischen Potenzials – auf diesen Wohnbauflächenpotenzialen realisiert werden können.

