

# Arbeitsstättenbedarfs- prognose und Arbeitsstättenbedarfs- deckungsprognose

Stadt Münster

# Impressum

**Auftraggeber:**

Stadt Münster

**Bearbeitungszeitraum:**

Juli 2022 – März 2023

**Autoren:**

Fabian Böttcher (Projektleiter)

Meike Schlesiger

Esther-Maria Nolte

Rabea Lenz

**Bildquelle Cover:**

Erich Westendarp | Pixabay

**CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH**

Rühmkorffstraße 1

30163 Hannover

Tel.: 0511-220079-64

Fax: 0511-220079-99

E-Mail: [boettcher@cima.de](mailto:boettcher@cima.de)

Internet: [regionalwirtschaft.cima.de](http://regionalwirtschaft.cima.de)



# Arbeitsstättenbedarfsprognose und Arbeitsstättenbedarfsdeckungsprognose (2023)

Münster

## **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

## **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

## **Sprachgebrauch**

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.



# Agenda



Zielsetzung des Berichts



Rahmenbedingungen



Methodisches Vorgehen



Ergebnisse der einzelnen Analyseschritte



Handlungsempfehlungen



Literaturverzeichnis





## Zielsetzung des Berichts





## Zielsetzung des Berichts

Als **eine der größten Universitätsstädte** bundesweit blickt die Stadt Münster auf eine sehr **dynamische Entwicklung** in den vergangenen Jahren zurück. Als Oberzentrum im nordwestlichen Nordrhein-Westfalen beheimatet sie knapp **319.500 Einwohner am Haupt- und Nebenwohnsitz** und dient **180.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** als Arbeitsort. Auch über ihre Stadtgrenzen hinaus weist Münster eine **große Bedeutung als Wohn- und Wirtschaftsstandort** auf.

Sowohl die **Bevölkerungs- als auch die Wirtschaftsentwicklung** verlief in den letzten Jahrzehnten äußerst **dynamisch** mit Wachstumsraten weit oberhalb des Bundes- und Landesdurchschnitts. Einerseits ist diese Entwicklung sehr positiv zu bewerten und trägt wesentlich zum Erhalt und der Stärkung Münsters als bedeutender Wirtschaftsstandort bei. Andererseits ergeben sich hieraus aber auch vielfältige Herausforderungen.

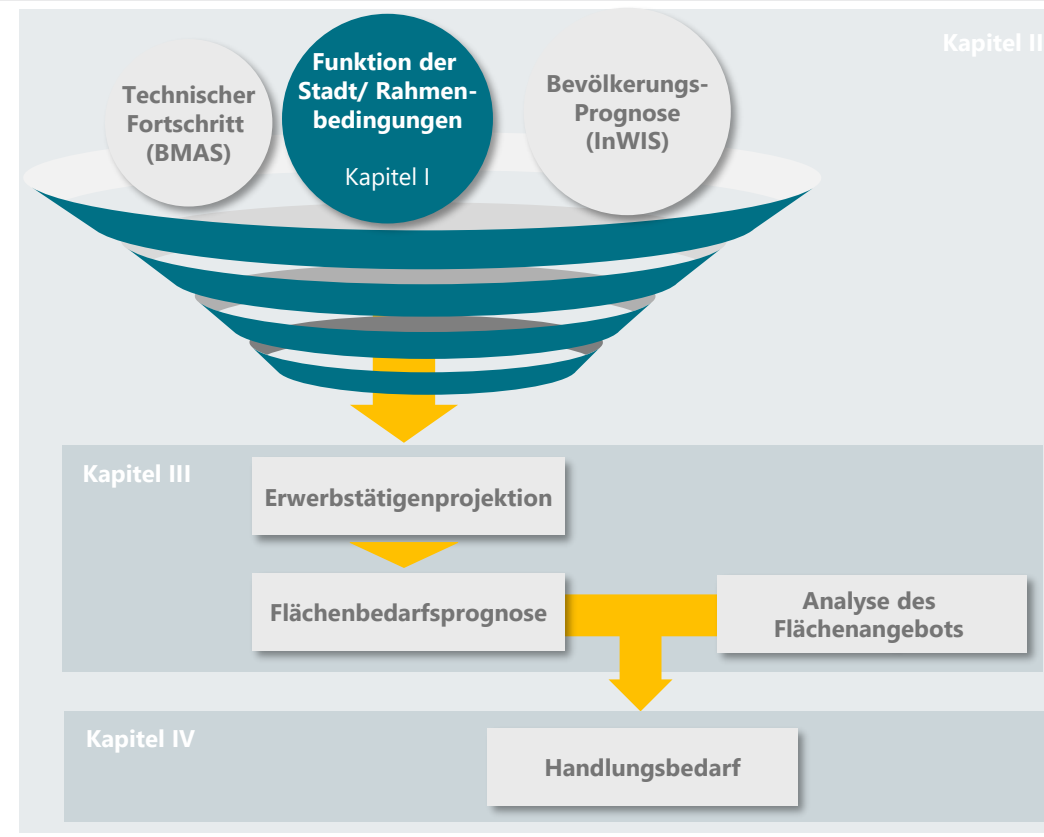
„Die **Bereitstellung von Flächen** für Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur ist neben dem Vorhandensein eines ausreichenden Arbeitskräftepotenzials und einer modernen Infrastruktur die dritte **unabdingbare Voraussetzung für wirtschaftliche Entwicklung**“ (Dallmann/ Richter 2012: 202). Die bestehenden Flächennutzungskonkurrenzen werden sich vor dem Hintergrund der Entwicklungen der vergangenen Jahre und den zukünftig zu erwartenden Veränderungen weiter verschärfen. Dies wird seitens der Stadtentwicklung und Stadtplanung intelligente, bedarfsorientierte und ressourcenschonende Flächenplanungen erfordern.



## Zielsetzung des Berichts

Vor dem Hintergrund der langen Umsetzungsphasen vom Regionalplan bis hin zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein **vorausschauendes und frühzeitiges Agieren** unabdingbar. Für die künftige Planung von Wirtschaftsflächen innerhalb der Stadt Münster soll die vorliegende Analyse eine **fundierte Grundlage** bieten.

Wirtschaftsflächen beinhalten dabei sowohl Flächen in klassischen Gewerbegebieten als auch Büro- und Handelsstandorte sowie sonstige Flächen für den gewerblichen Zweck. Damit gehen das Konzept der Wirtschaftsflächen und die vorliegende Analyse deutlich über den Ansatz eines klassischen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes hinaus. Die zu **erwartenden Flächenbedarfe** der wirtschaftlichen Akteure werden mithilfe einer **Erwerbstätigenprojektion** und einer darauf aufbauenden Flächenbedarfsprognose ermittelt. Bei der Erwerbstätigenprojektion werden unterschiedliche Einflussfaktoren wie die **regionalen Rahmenbedingungen**, die zu **erwartende Bevölkerungsentwicklung** sowie die **Auswirkungen des technischen Fortschritts** auf die verschiedenen Branchen berücksichtigt.





## Zielsetzung des Berichts

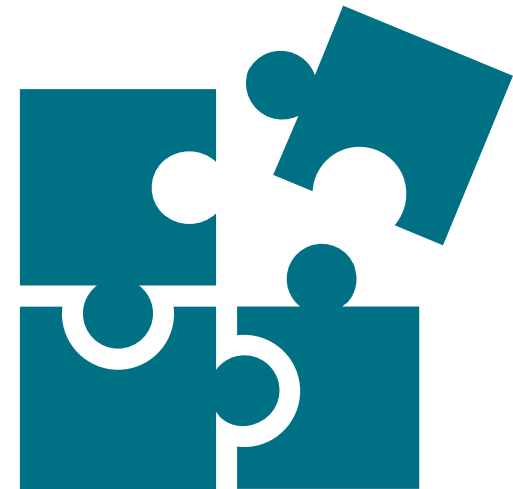
Sie können sowohl eine fördernde als auch dämpfende Wirkung auf die regionale Erwerbstätigenentwicklung haben. Die ermittelten Bedarfe werden letztendlich den **bestehenden Flächenpotenzialen** gegenüber gestellt, um mögliche Handlungsbedarfe zu identifizieren. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Standortanforderungen der verschiedenen Branchen und Unternehmen, wird eine differenzierte Bewertung nach verschiedenen Standorttypen vorgenommen. Die Abbildung auf der vorhergehenden Seite visualisiert die einzelnen Analyseschritte und deren Abhängigkeiten voneinander.

Der Bericht gliedert sich grob in vier Kapitel: Zunächst werden die sozioökonomischen Rahmenbedingungen und Entwicklungen in der Stadt Münster analysiert, da diese einen nicht unerheblichen Einfluss auf die künftige Entwicklung haben. In einem zweiten Kapitel erfolgt die detaillierte Darstellung des methodischen Vorgehens inklusive der zugrunde gelegten Annahmen. Kapitel drei stellt die Ergebnisse der einzelnen Analyseschritte dar und im letzten Kapitel erfolgt eine Zusammenfassung der konkreten Handlungsbedarfe.





# Rahmenbedingungen





## Starker Bevölkerungszuwachs in Münster

Die **Bevölkerungsentwicklung** ist für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung einer Region eine wichtige Einflussgröße. Sie wirkt sich maßgeblich auf die **Nachfrage von Gütern und Dienstleistungen** sowie auf das **Angebot von Fachkräften** auf dem Arbeitsmarkt aus.

In Münster ist **seit dem Jahr 2011 ein dynamisches Bevölkerungswachstum** zu beobachten. Im Jahr 2011 lebten etwa 296.500 Personen\* in der Stadt, **2022 sind es knapp 319.500**. Dies entspricht einem Zuwachs von 23.000 Personen bzw. um 7,8 %. Das Wachstum verlief dabei konstant. Ein besonderer Anstieg war im Jahr 2015 zu beobachten. Dies ist auf den vermehrten Flüchtlingszuzug zurückzuführen. Auch im Jahr 2022 ist wiederum ein deutlicher Anstieg zu beobachten. Auch hier werden die Zuzüge durch geflüchtete Personen, insbesondere der Ukraine, die maßgebliche Ursache sein.

Die Entwicklung stellt sich insgesamt deutlich günstiger dar als auf Bundes- oder Landesebene (+3,6 %; +2,2 %). Die Bevölkerungsentwicklung in den umliegenden Kreisen ist unterschiedlich. So liegt die Entwicklung des Kreises Steinfurt im Jahr 2021 knapp über dem Bundestrend (+3,8 %). Auch die Kreise Coesfeld und

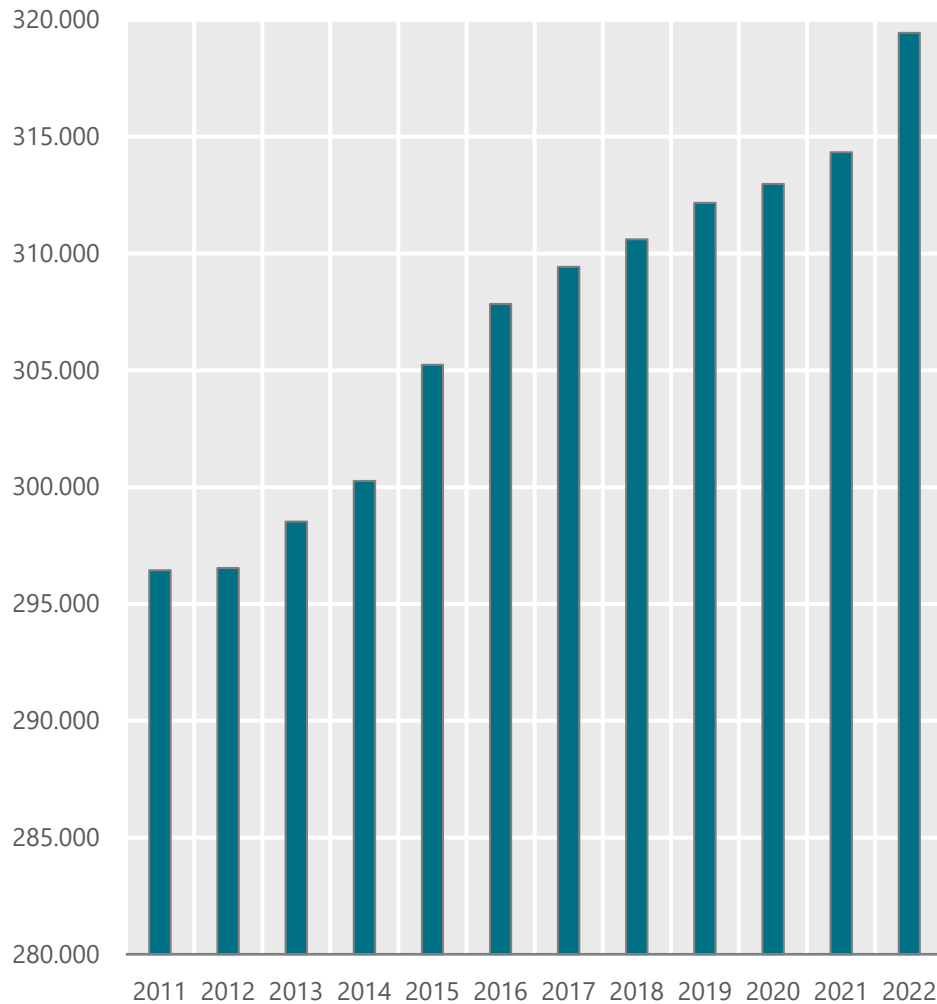
Warendorf verbuchten Bevölkerungszuwächse, jedoch erreichten sie die Dynamik auf Bundesebene nicht. Mit einem Zuwachs um +2,9 % fiel der Anstieg in Coesfeld jedoch noch dynamischer aus als im Landesdurchschnitt. Warendorf erreichte diesen mit +1,9 % nicht.

Da für die umliegenden Kreise keine Angaben auf Basis der Einwohnermeldedaten vorlagen, musste an dieser Stelle auf die amtliche Statistik zurückgegriffen werden. Aufgrund des im Jahr 2011 durchgeführten Zensus wurde zur besseren Vergleichbarkeit der Bevölkerungsentwicklung der Zeitraum 2011 bis 2021 gewählt. Im Zuge des Zensus 2011 erfolgte eine Anpassung der amtlichen Einwohnerzahl, die in vielen Gemeinden zu höheren oder geringeren Einwohnerzahlen geführt hat. Daten für das Jahr 2022 sind in der amtlichen Statistik zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht verfügbar.

\* am Haupt- und Nebenwohnsitz

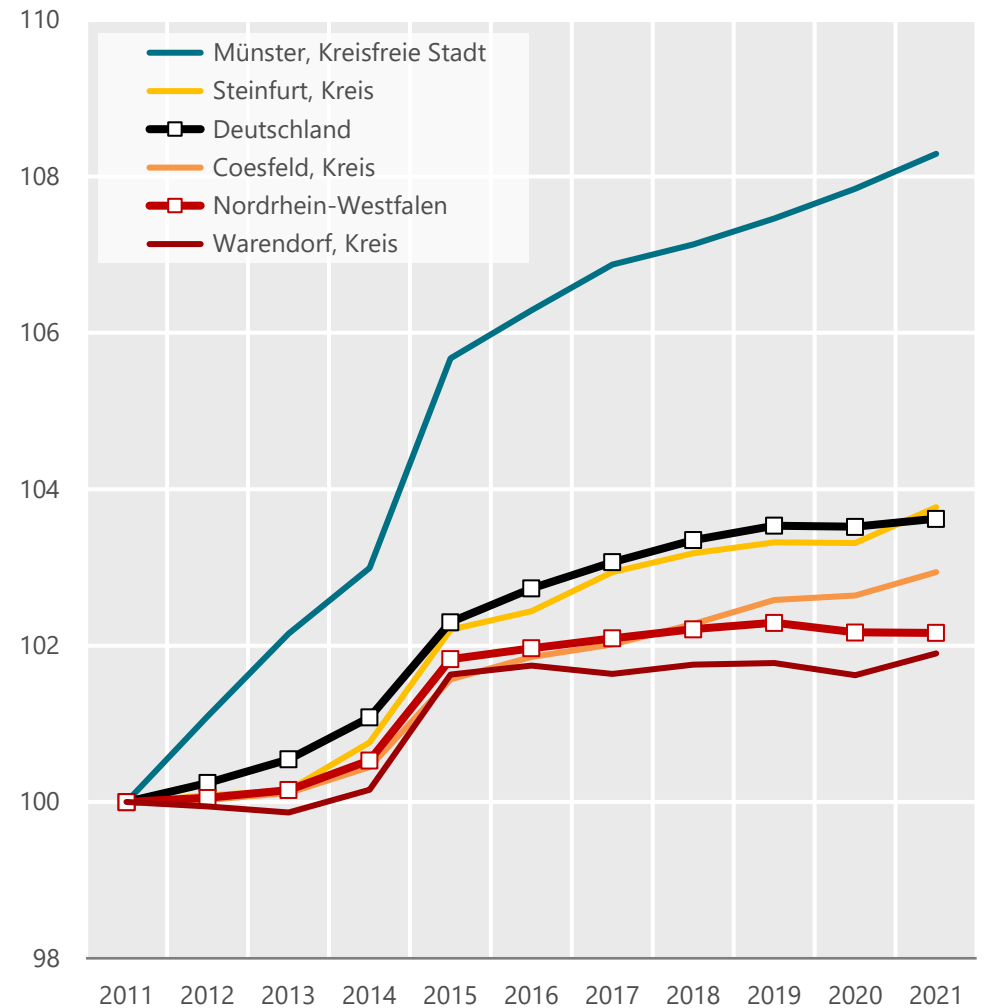


## Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung\* Münster, 2011-2022, abs.



Quelle: Stadt Münster, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR  
\* Bevölkerung am Haupt- und Nebenwohnsitz

## Bevölkerungsentwicklung\* 2011-2021, 2011=100



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR  
\*ausschließlich Bevölkerung am Hauptwohnsitz, Daten für 2022 zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht verfügbar



## Beschäftigtenentwicklung weit über dem Bundestrend

Ein weiterer wesentlicher Einflussfaktor für die Beschäftigten- bzw. Erwerbstätigenprojektion bildet die **Beschäftigtenentwicklung** der vergangenen Jahre. Seit 1999 hat sich diese **in Münster äußerst dynamisch** entwickelt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten\* stieg um 46,7 % auf **179.671 Personen** an (Stand 2021). Damit liegt das **Beschäftigtenwachstum der Stadt weit über den Vergleichswerten** für Deutschland (+23,0 %) und Nordrhein-Westfalen (+22,2 %).

Lediglich in den Jahren 2003 und 2004 verzeichnet Münster einen leichten Beschäftigtenrückgang. Seitdem wächst die Beschäftigung kontinuierlich an. Selbst während der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 hat sich die Wirtschaft in Münster äußerst robust gezeigt. Während auf der Bundes- und Landesebene die Entwicklung im Jahr 2020 einen leichten Rückgang aufgrund der Corona-Pandemie aufweist, ist dieser in Münster ebenfalls nicht festzustellen.

Im Vergleich zu den umliegenden Kreisen entwickelt sich Münster dynamischer, dicht gefolgt von den Kreisen Coesfeld (+44,5 %) und Steinfurt (+43,3 %). Der Kreis Warendorf weist ebenfalls ein positives, aber deutlich schwächeres Beschäftigtenwachstum auf (+18,7 %).

Während die Beschäftigtenentwicklung insgesamt Hinweise auf die quantitativen Entwicklungstendenzen eines Wirtschaftsstandorts aufzeigt, können durch eine **Analyse der Branchenstruktur** auch Hinweise zu den unternehmerischen **Tätigkeitsschwerpunkten** an einem Wirtschaftsstandort gewonnen werden. Zudem können auf Basis der Branchenstruktur wichtige **Hinweise für eine qualitative Ausgestaltung von Wirtschaftsflächen** gewonnen werden.

Die **Stadt Münster** als überregional bedeutendes Zentrum nimmt die Funktion eines **Dienstleistungsstandorts** ein. Das Gesundheits- und Sozialwesen, die Informations- und Kommunikationsbranche, die Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie die öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung sind in Münster deutlich überrepräsentiert.

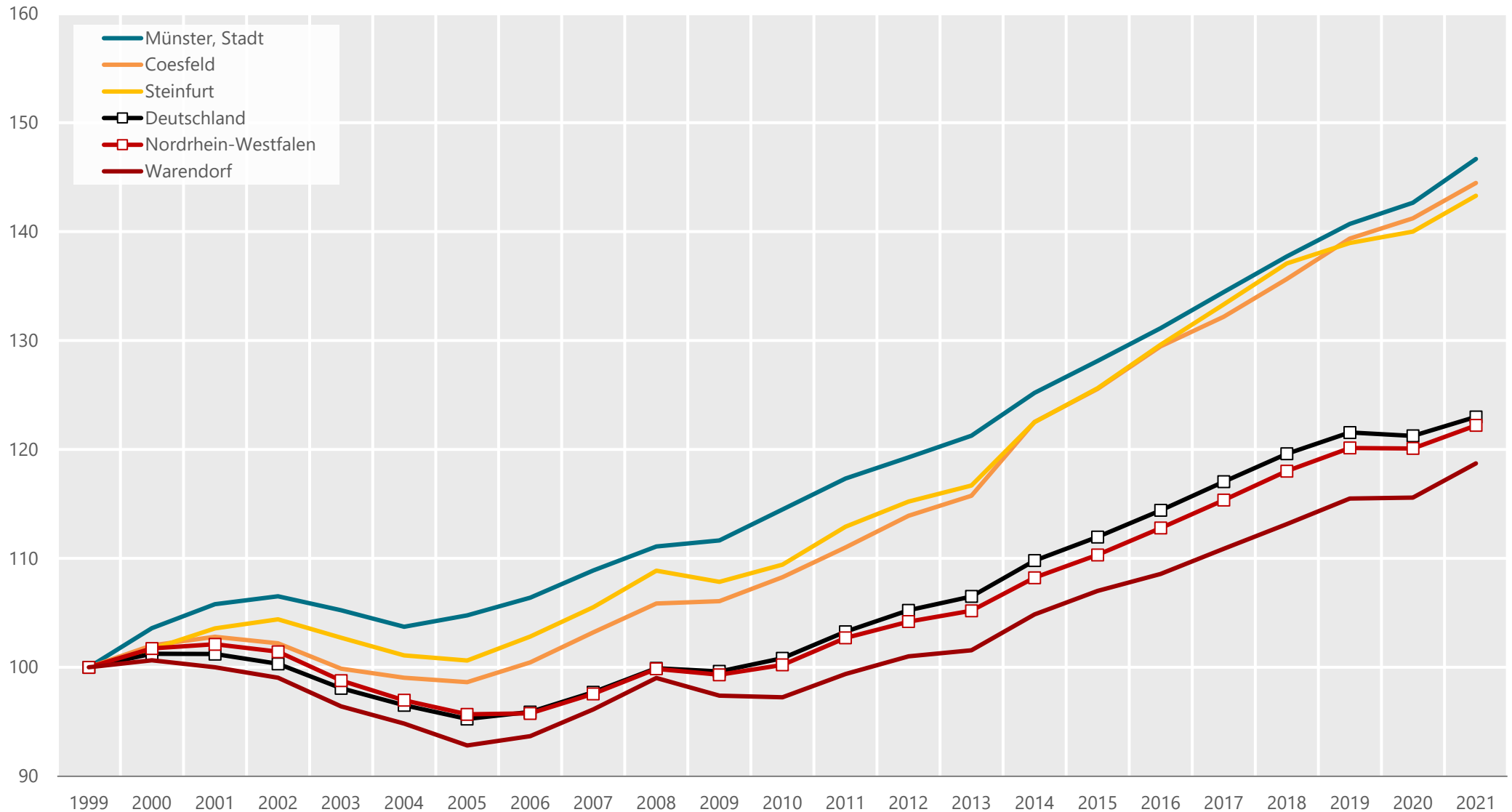
Das **Verarbeitende Gewerbe** hat in Münster im Vergleich zu Deutschland und Nordrhein-Westfalen einen relativ **niedrigen Stellenwert**. Lediglich sieben Prozent der Beschäftigten sind in diesem Wirtschaftszweig angestellt. Auch im Baugewerbe sowie dem Verkehr und der Lagerei ist eine vergleichsweise geringe Beschäftigung festzustellen.

\*Selbstständige, Beamte, ausschließlich geringfügig Beschäftigte und mithelfende Familienangehörige sind hier nicht enthalten



# Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort

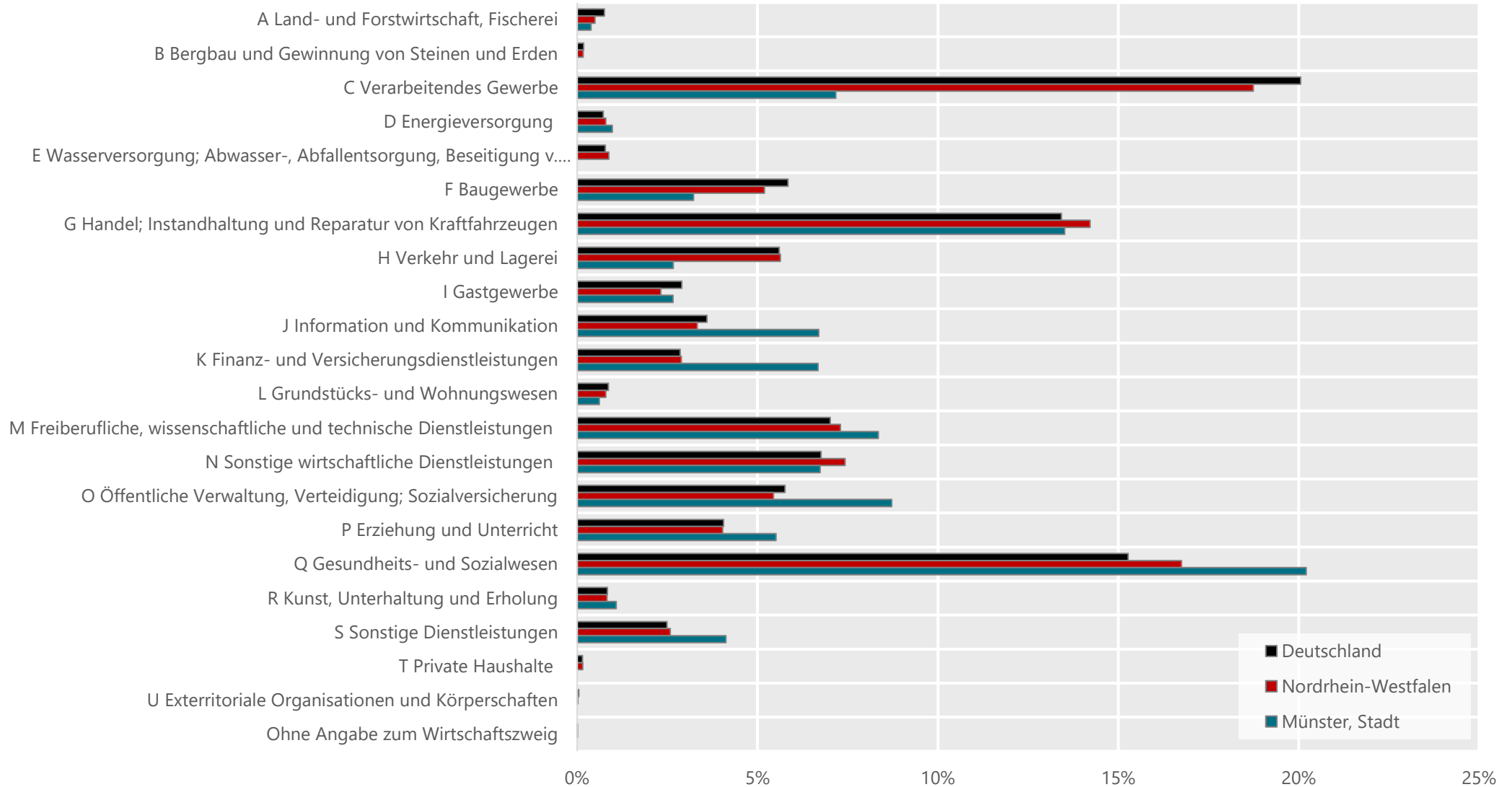
1999 bis 2021, 1999=100



Quelle: Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit;  
Berechnungen und Darstellung CIMA IfR



# Anteil der Beschäftigten am Arbeitsort in den Wirtschaftszweigen in Prozent, 2021





## Bedeutender überregionaler Arbeitsstandort

In Münster gibt es, wie in vielen Städten Deutschlands, einen **deutlichen Einpendlerüberschuss**. Das bedeutet, dass mehr Menschen zum Arbeiten nach Münster kommen, als von Münster aus in andere Gemeinden fahren. Damit ist **Münster ein starker Arbeitsmarktstandort**.

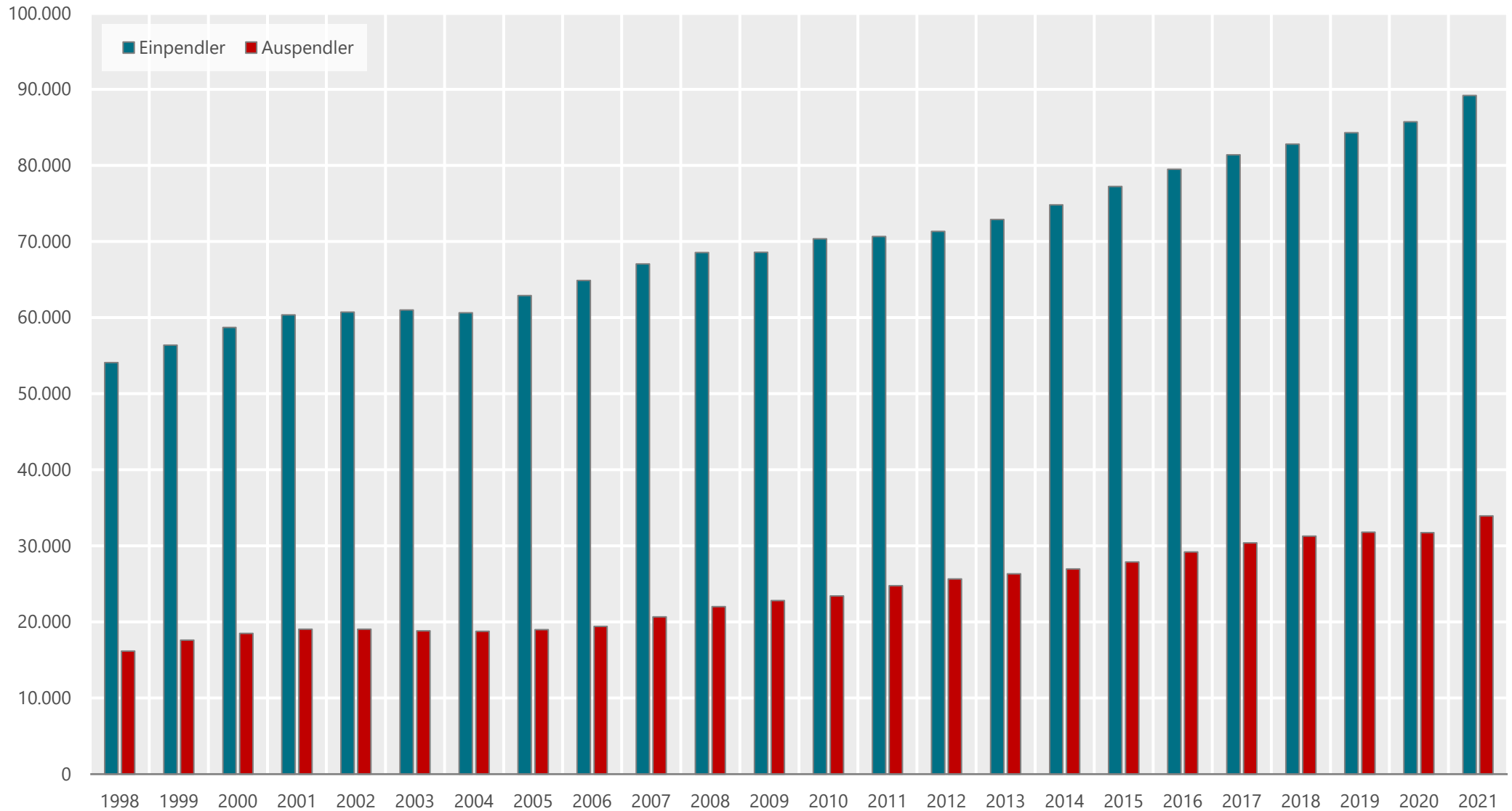
Sowohl die Zahl der Einpendler als auch die Zahl der Auspendler hat in Münster seit 1998 nahezu konstant zugenommen. Noch im Jahr 1998 waren es in Münster 54.102 Einpendler und 16.173 Auspendler. Im Jahr 2021 gibt es hingegen bereits 89.197 Ein- und 33.945 Auspendler.

Auch in Zukunft werden die **Einwohner der umliegenden Kreise** eine zentrale Bedeutung zur **Deckung der Fachkräftebedarfe** einnehmen. Laut Bevölkerungsprognose für die Stadt Münster wird die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter bis 2038 (18 bis unter 65 Jahre) um ca. 4.500 Personen und bis 2045 um ca. 12.800 Personen zunehmen (vgl. InWIS 2023). Obwohl dieser Anstieg als äußerst positive Entwicklung zu bewerten ist, da in weiten Teilen des Landes die Zahl der Erwerbspersonen drastisch zurückgehen wird, wird dieser Zuwachs nicht ausreichen, um die Fachkräftebedarfe zu decken.



# Pendlervolumen Münster

## 1998 bis 2021 (absolut)



Quelle: Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit;  
Berechnungen und Darstellung CIMA IfR





## Teilzeitbeschäftigung und Erwerbsbeteiligung der Frauen deutlich gestiegen

Die im Rahmen des Projektes zu erarbeitende Erwerbstätigenprojektion basiert auf der Anzahl der tätigen Personen, gibt jedoch keinen Aufschluss über den Arbeitsumfang sowie die Bedeutung einzelner Personengruppen und Qualifikationen. Um die Ergebnisse richtig interpretieren zu können, wird nachfolgend ein Blick auf **qualitative Aspekte der Beschäftigtenstruktur und -entwicklung** geworfen. Hierbei werden folgende Aspekte betrachtet:

- Voll- und Teilzeitbeschäftigung
- Erwerbsbeteiligung von Frauen
- Qualifikationsstruktur der Beschäftigten

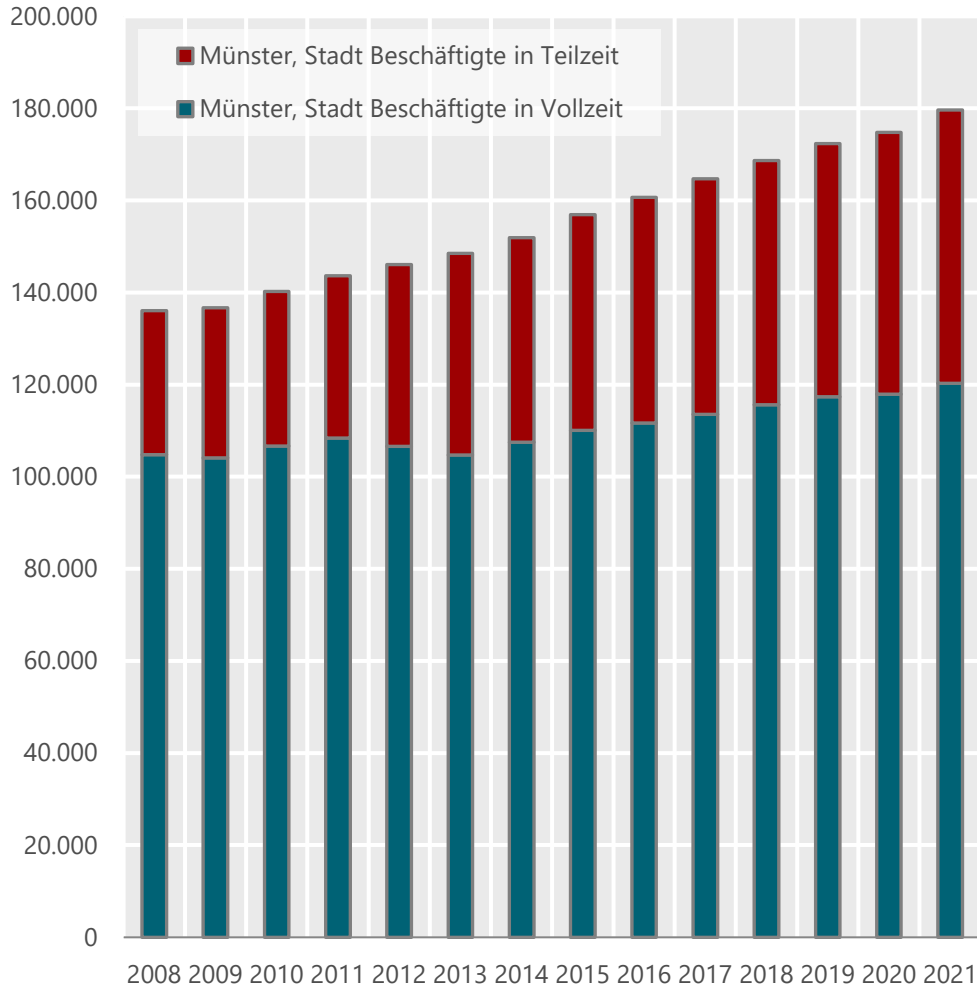
Die Zahl der **Teilzeitbeschäftigten** ist in Deutschland **generell stark angestiegen**. Auch in der Stadt Münster ist dies zu beobachten. Während die Beschäftigung in Vollzeit in den Jahren 2012 und 2013 leicht rückläufig war, stieg die Beschäftigung in Teilzeit kontinuierlich an (+90 %). Im Jahr 2021 arbeiten demnach

59.359 Beschäftigte in Teilzeit und 120.312 Beschäftigte in Vollzeit. Folglich ist der kontinuierliche **Beschäftigungsaufbau** und die dynamische Beschäftigungsentwicklung in der Stadt Münster **insbesondere auf die Zuwächse bei den Teilzeitbeschäftigten zurückzuführen**.

Einhergehend mit dem Anstieg der Beschäftigten in Teilzeit, stieg auch die **Zahl der weiblichen Beschäftigten** in den vergangenen Jahren nahezu konstant an. Im Jahr 2021 sind **89.223 Frauen** in der Stadt Münster sozialversicherungspflichtig beschäftigt, dies sind 31.772 mehr als noch im Jahr 1999 (+55,3 %). Die Entwicklung liegt auch hier über dem Bundes- und Landestrend (+29,8 %; +34,4 %). Einziger leichter Rückgang ist in Münster in den Jahren 2003 und 2004 zu beobachten. Damit stellen Frauen knapp die Hälfte aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Münster. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass Frauen deutlich häufiger in Teilzeit beschäftigt sind als Männer und daher die Anzahl der geleisteten Arbeitsstunden wesentlich geringer ausfällt als bei Männern. Trotz allem stellen **Frauen** bereits heute wie auch in Zukunft eine **wichtige Zielgruppe bei der Deckung der Fachkräftebedarfe** dar.

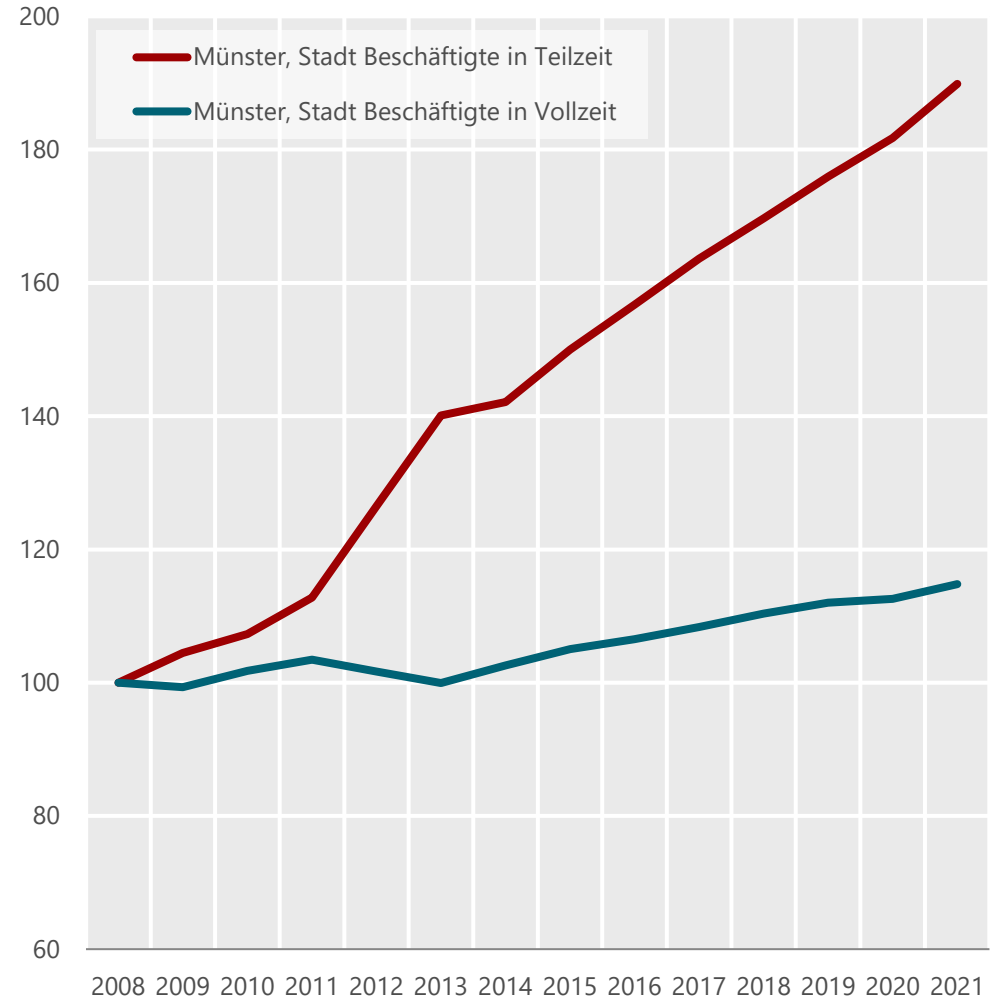


# Voll- und Teilzeitbeschäftigte Münster, absolut, 2008 bis 2021\*



Quelle: Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit;  
Berechnungen und Darstellung CIMA IfR

# Voll- und Teilzeitbeschäftigte Münster, 2008 bis 2021, 2008=100\*



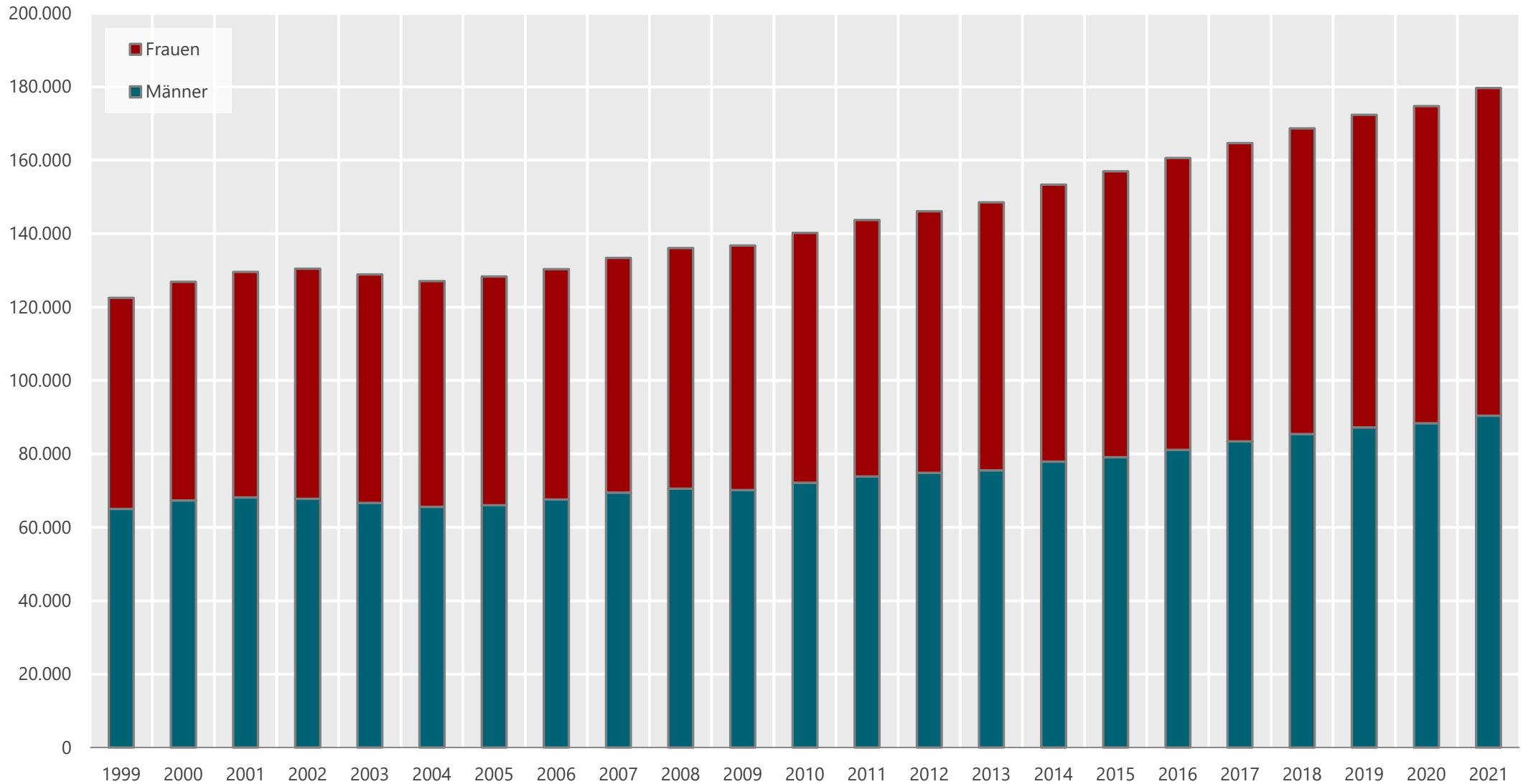
Quelle: Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit;  
Berechnungen und Darstellung CIMA IfR

\*Zahlen für 2012 geschätzt



# Beschäftigte

Münster, absolut, 1999 bis 2021

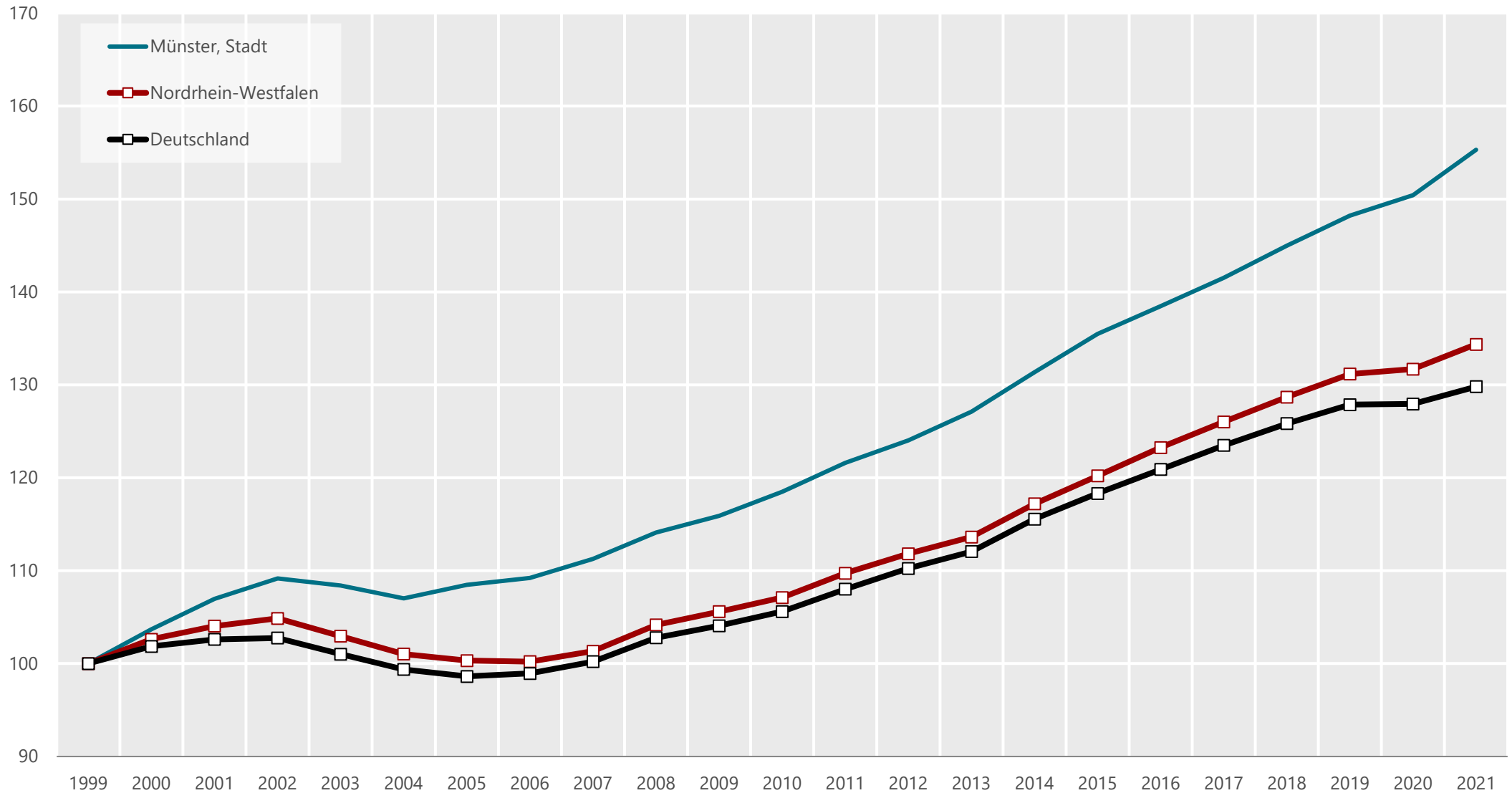


Quelle: Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit;  
Berechnungen und Darstellung CIMA IfR



# Beschäftigte Frauen

1999 bis 2021, 1999=100





## Anteil der hochqualifizierten Beschäftigten in Münster sehr hoch

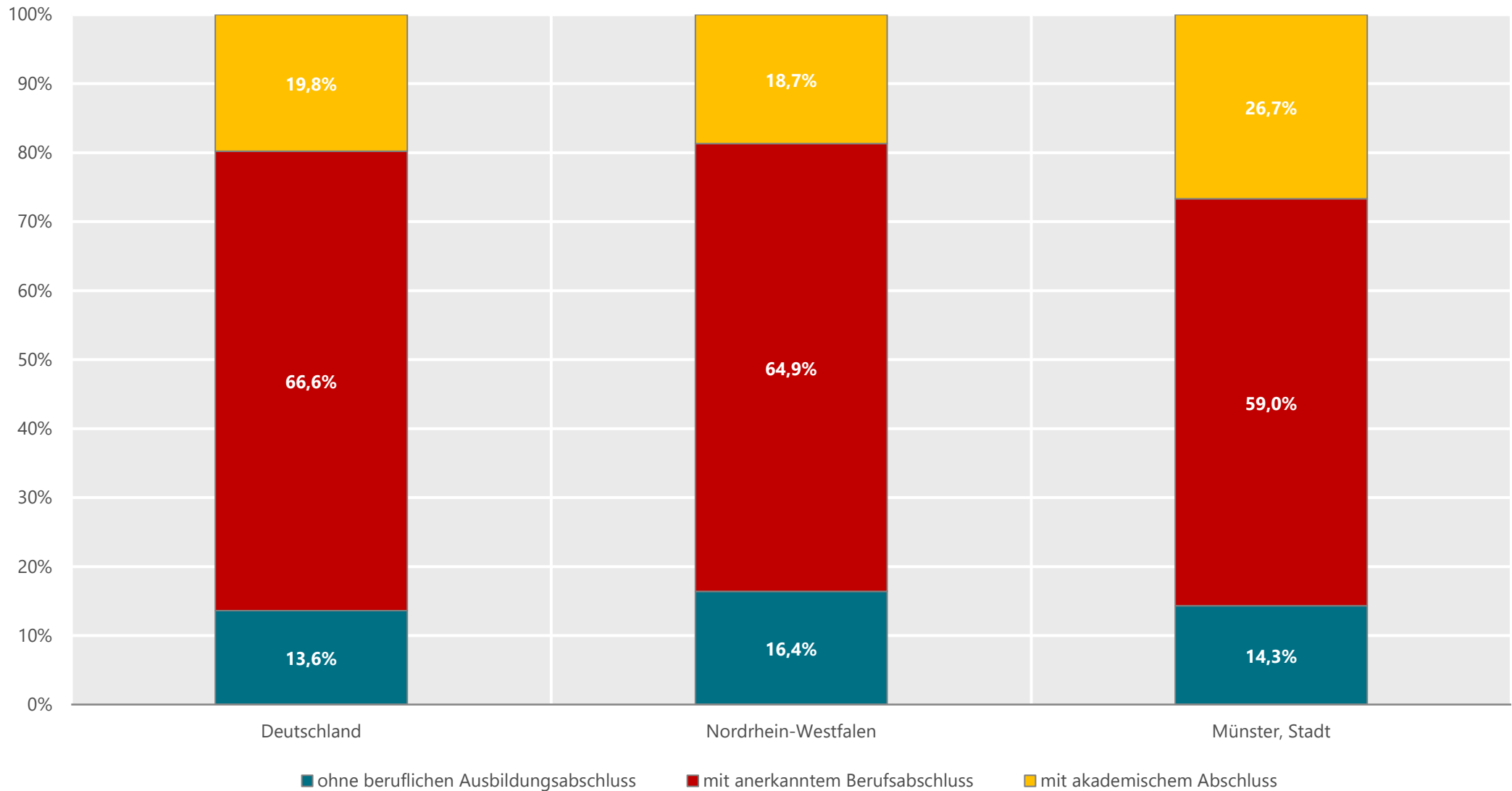
Die **Arbeitsplätze von hochqualifizierten Kräften** konzentrieren sich bundesweit in besonderem Maße auf die **großen Städte** und ihr näheres Umfeld. An der Spitze stehen großstädtische Zentren sowie Standorte und Regionen mit Hochschulen und anderen Forschungseinrichtungen.

Der **Anteil der hochqualifizierten Kräfte in Münster** ist mit 26,7 % erwartungsgemäß deutlich **höher als im Bundes- und Landesdurchschnitt** (19,8 % bzw. 18,7 %), was unter anderem auf die **Hochschulen** zurückzuführen ist. Infolgedessen fällt der Anteil der Beschäftigten mit anerkanntem Berufsabschluss mit 59 % geringer aus als in den Vergleichsräumen (66,6 % bzw. 64,9 %). Die geringsten Unterschiede bestehen bei den Beschäftigten ohne abgeschlossene Berufsausbildung (Spannweite 2,8 %-Punkte).

In den vergangenen Jahren sind die **qualifikatorischen Anforderungen an die Beschäftigten zunehmend gestiegen** und höhere Bildungsabschlüsse haben an Bedeutung gewonnen. Dies spiegelt sich in der Entwicklung der Qualifikationsstruktur der Beschäftigten in Münster wider. So ist der **Anteil der Beschäftigten mit akademischem Abschluss** 2021 gegenüber 1999 **um 14 %-Punkte gestiegen** (von 12,6 % auf 26,7 %). Die anderen Qualifikationsniveaus haben entsprechend an Bedeutung verloren, wobei dieser Bedeutungsverlust sich insbesondere bei den beruflichen Qualifikationen bemerkbar macht (-11,7 %-Punkte). Die Bedeutung der Beschäftigten ohne anerkannten Berufsabschluss an allen Beschäftigten haben sich lediglich um gut 2 %-Punkte gegenüber 1999 verringert.



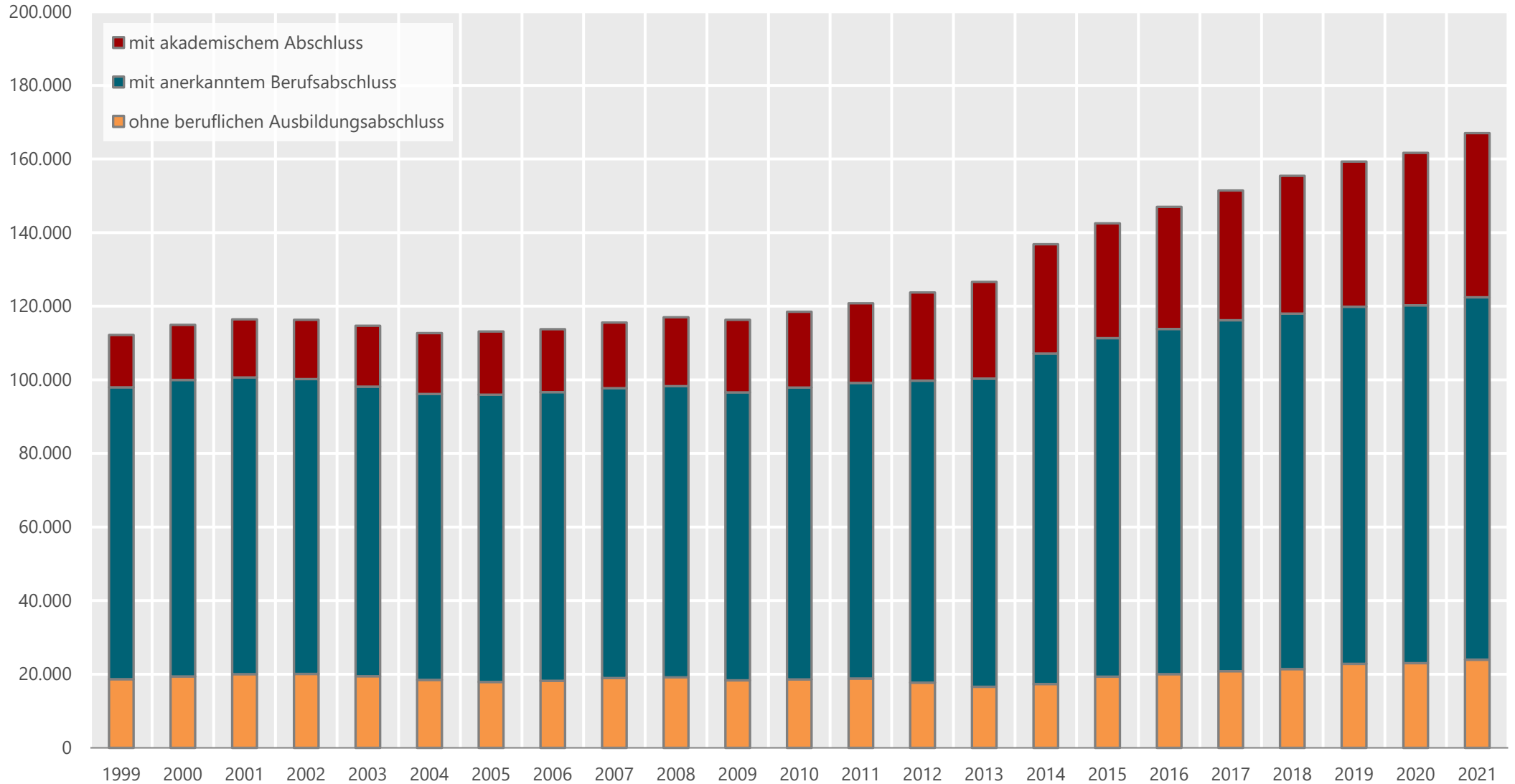
# Qualifikationsstruktur der Beschäftigten am Arbeitsort 2021





# Qualifikationsstruktur der Beschäftigten am Arbeitsort

Münster, absolut, 1999 bis 2021\*



Quelle: Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit; Berechnungen und Darstellung CIMA IfR

\*Zahlen für 2012 geschätzt



## Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an den Erwerbstätigen nimmt stetig zu

Die bisherigen Auswertungen beziehen sich ausschließlich auf die **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten**. Für eine ganzheitliche Betrachtung und Prognose der Arbeitsstättenbedarfe ist diese Größe jedoch nicht hinreichend. **Selbstständige, Beamte, geringfügig Beschäftigte und mithelfende Familienangehörige sind in den Beschäftigungsstatistiken der Bundesagentur für Arbeit nicht erfasst**. Von diesen Personengruppen gehen jedoch auch Arbeitsplatzbedarfe aus, die in einer Stadtentwicklungsplanung zu berücksichtigen sind. Folglich sind die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um diese Personengruppen zu ergänzen. Aus diesem Grund wird nachfolgend die Entwicklung aller **Erwerbstätigen** analysiert.

In der Regel verläuft die **Entwicklung der Erwerbstätigen analog zur Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten**. So ist auch in Münster die Zahl der Erwerbstätigen seit dem Jahr 2007 konstant angestiegen. Im Jahr 2020 gibt es **236.300 Erwerbstätige in der Stadt Münster**.

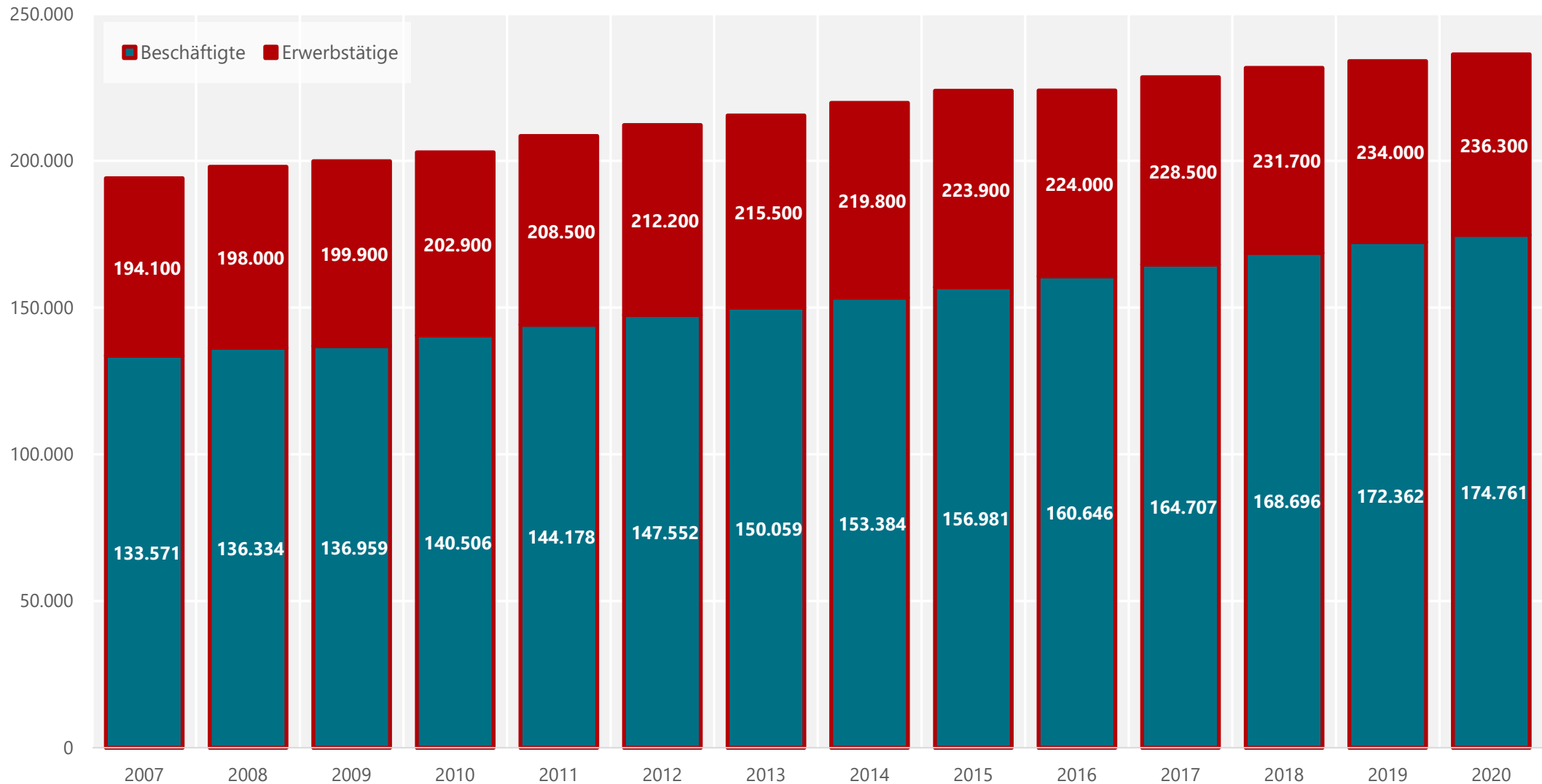
Der **Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an allen Erwerbstätigen** liegt mit 74,0 % im Jahr 2020 nahezu **im bundesweiten Durchschnitt**. Gegenüber dem Landesdurchschnitt fällt der Anteil etwas höher aus, was damit zu erklären ist, dass die Stadt Münster als Oberzentrum zwar eine Vielzahl von Verwaltungsfunktionen übernimmt, andere Städte wie die ehemalige Bundeshauptstadt Bonn aber traditionell bedingt noch über deutlich mehr Beamte verfügen.

Gegenüber 2007 ist der **Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an allen Erwerbstätigen kontinuierlich gestiegen** (von 68,8 % auf 74 %). Diese Entwicklung ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen. Ein Grund liegt in der zunehmenden Privatisierung von Staatsunternehmen und der vermehrten Auslagerung von staatlichen Tätigkeiten in den Privatsektor. Zudem ist die Beschäftigung in der Privatwirtschaft in den letzten Jahren deutlich stärker gewachsen als der öffentliche Dienst. Darüber hinaus schlagen bestimmte Personengruppen („Bedarfsgründungen“) bei guten Beschäftigungsmöglichkeiten am Arbeitsmarkt nicht den Weg in die Selbstständigkeit ein (vgl. Metzger 2022: 2).





# Beschäftigte und Erwerbstätige nach Jahren absolut, 2007 bis 2020 (30.06.)\*



Quelle: Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit und Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen; Berechnung und Darstellung CIMA IfR

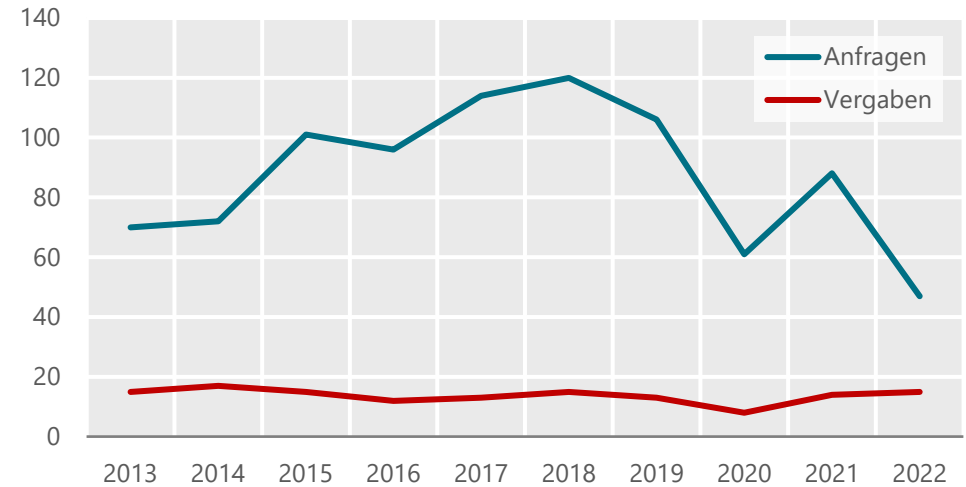
\* Daten für Erwerbstätige 2021 noch nicht verfügbar



# Hohe Attraktivität der Stadt Münster als Wirtschaftsstandort

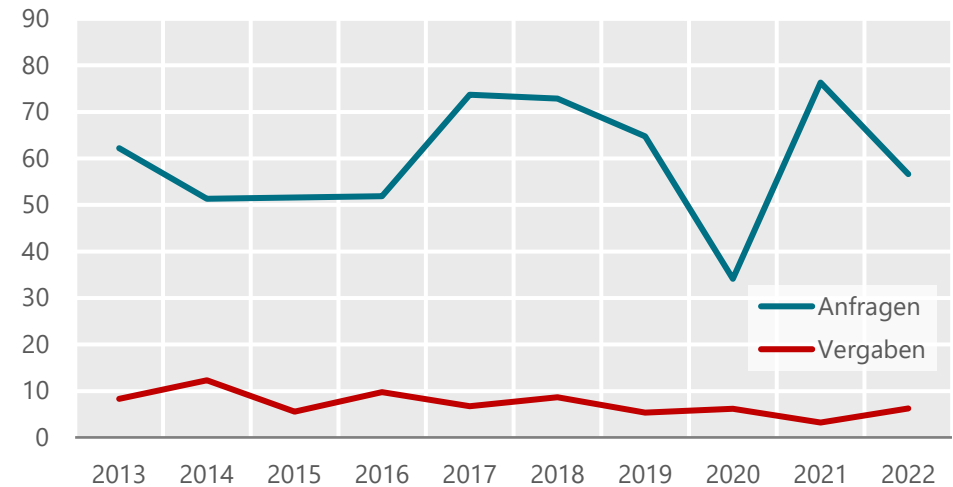
Ein Indiz für eine hohe Attraktivität als Wirtschaftsstandort stellen Flächenanfragen seitens um- und ansiedlungswilliger Unternehmen dar. Die Attraktivität der Stadt Münster kommt durch die zahlreichen Flächenanfragen seitens verschiedener Unternehmen zum Ausdruck. Laut Statistik der Wirtschaftsförderung Münster (WFM) erhält diese im Durchschnitt der letzten zehn Jahre rund 90 Flächenanfragen pro Jahr. Während vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie tendenziell eine Zunahme der jährlichen Anfragen zu beobachten war, wurde diese Entwicklung im Jahr 2020 zunächst unterbrochen. Zwar war 2021 bereits wieder eine leichte Zunahme zu verzeichnen, diese konnte sich aufgrund des Krieges in der Ukraine jedoch zuletzt nicht verstetigen (vgl. nebenstehende Abbildung oben). Hinter der Anzahl der Anfragen verbirgt sich, mit Ausnahme des Pandemiejahres 2020, ein Flächenvolumen von jährlich 50 bis 76 ha (vgl. nebenstehende Abbildung unten).

Aus diesen Flächenanfragen resultieren jedoch nur in Teilen Verkaufsabschlüsse. Ursachen hierfür liegen beispielsweise darin, dass Unternehmen bei ihrer Standortsuche in der Regel mehrere Vergleichsstandorte in Betracht ziehen und parallele Anfragen tätigen. Darüber hinaus sind zeitliche Verschiebungen der Verlagerungs- oder Erweiterungsvorhaben aufgrund veränderter externer und interner Rahmenbedingungen denkbar. Allerdings können auch fehlende bzw. ungeeignete Flächenangebote eine Ursache für die Verhinderung eines Kaufabschlusses bilden. Dies kann sich sowohl auf die quantitative als auch qualitative Verfügbarkeit beziehen und unterstreicht die Bedeutung eines bedarfsorientierten Flächenangebots in der Stadt.



Gewerbeflächenanfragen und -Vergaben durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Münster (WFM), Anzahl der Fälle

Quelle: Wirtschaftsförderung der Stadt Münster (WFM), Darstellung CIMA IfR



Gewerbeflächenanfragen und -Vergaben durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Münster (WFM), Angaben in ha

Quelle: Wirtschaftsförderung der Stadt Münster (WFM), Darstellung CIMA IfR



## Münster – weit überdurchschnittliche Entwicklung des Wirtschaftsstandorts

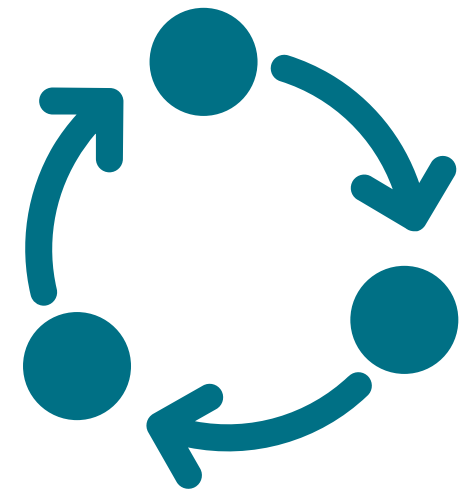
Die vorhergehenden Analysen haben gezeigt, dass sich die Stadt Münster in den vergangenen Jahren sehr erfolgreich im Standortwettbewerb behaupten konnte. Sowohl die Bevölkerungsentwicklung als auch die Beschäftigtenentwicklung verliefen in den vergangenen Jahren äußerst dynamisch und deutlich positiver als in vielen anderen Regionen. Selbst die vergangenen Krisen, die in weiten Teilen Deutschlands zu teilweise drastischen Beschäftigungseinbrüchen geführt haben, sind in der Stadt Münster nicht nachweisbar. Die Wirtschaftsakteure haben sich selbst in schwierigen Zeiten äußerst robust gegenüber negativen Einflüssen und Rahmenbedingungen gezeigt.

Mit der vorherrschenden Qualifikationsstruktur der Beschäftigten sowie den vielfältigen Aus- und Weiterbildungsangeboten, die maßgeblich zur künftigen Verfügbarkeit gut qualifizierter Arbeitskräfte beitragen, besitzt die Stadt vergleichsweise günstige Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Positionierung im Fachkräftewettbewerb. Unterstützt wird dies durch eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Kultur-, Freizeit- und Versorgungsangeboten sowie einem attraktiven Stadt- und Landschaftsbild, welches die Stadt gleichzeitig als Wohnstandort lebenswert macht.

Dementsprechend besitzt die Stadt Münster sehr günstige Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Behauptung im sich weiter verschärfenden Standortwettbewerb und damit eine gute Ausgangsbasis für eine auch weiterhin dynamische Entwicklung als Wohn- und Wirtschaftsstandort.



# Methodisches Vorgehen

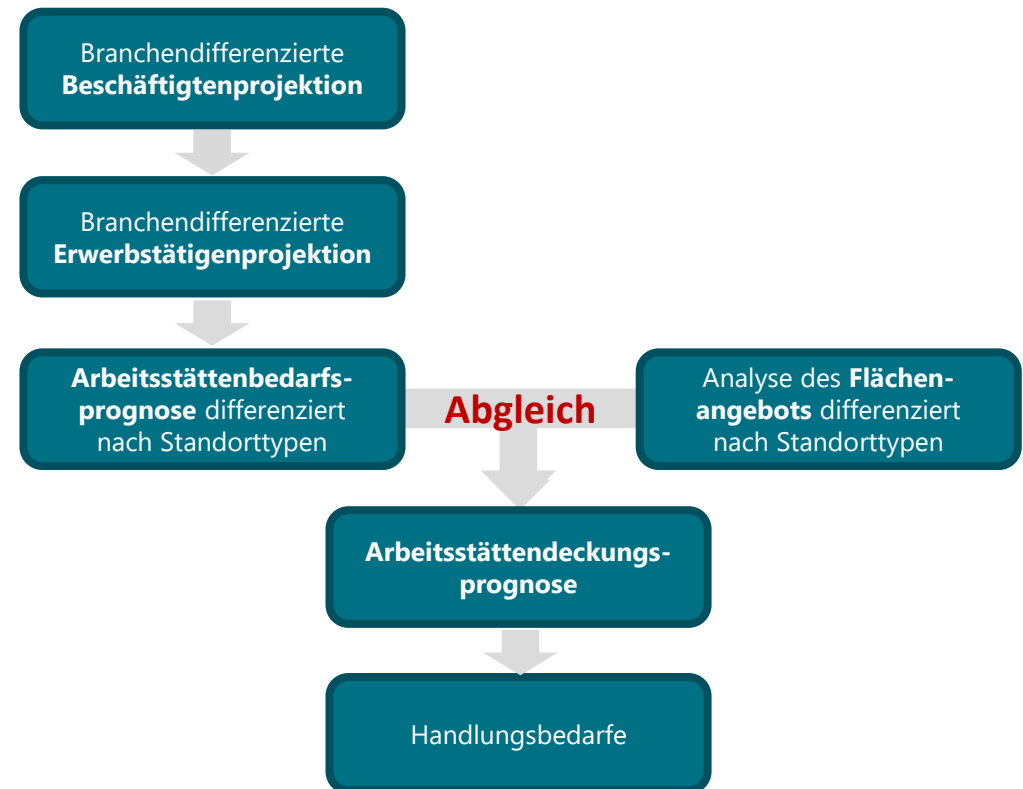




## Methodisches Vorgehen im Überblick

Nachdem die Rahmenbedingungen des Wirtschaftsstandorts Münster sowie die zurückliegende Entwicklung im vorhergehenden Kapitel skizziert wurden, wird nun der Blick in die Zukunft gerichtet. Zunächst wird hierbei das methodische Vorgehen detailliert erläutert.

Aufbauend auf einer **branchendifferenzierten Beschäftigten- und Erwerbstätigenprojektion** werden die künftigen Flächenbedarfe für wirtschaftliche Aktivitäten in der Stadt Münster bis zum Jahr 2045 mittels einer **Arbeitsstättenbedarfsprognose** abgeleitet. Hierbei werden gemäß der unterschiedlichen Flächenansprüche verschiedener Branchen fünf Standorttypen unterschieden. Diese Arbeitsstättenbedarfsprognose bildet die Grundlage für die Ableitung von **Handlungsbedarfen** im Hinblick auf die künftige Wirtschaftsflächenentwicklung der Stadt. Hierzu erfolgt ein Abgleich der prognostizierten Bedarfe mit den bestehenden und bereits geplanten **Flächenpotenzialen** (Flächenangebot). Die Ergebnisse der sogenannten **Arbeitsstättendeckungsprognose** erlauben eine Einschätzung inwiefern die vorgesehenen Erweiterungen zu den zu erwartenden Bedarfen passen und in welchen Segmenten ein Nachfrageüberhang bzw. weiterer Handlungsbedarf besteht.





## Methodik

# Branchendifferenzierte Beschäftigtenprojektion





# Branchendifferenzierte Beschäftigtenprojektion

## Zentrale Einflussfaktoren der Projektion

Basierend auf der Beschäftigtenentwicklung der vergangenen Jahre wird eine branchendifferenzierte Beschäftigtenprojektion bis 2045 erstellt. Sie bildet die Ausgangsbasis für alle weiteren Analyse-schritte.

Wesentliche Einflussfaktoren für die künftige Beschäftigtenentwicklung sind:

- **Die Funktion der Stadt** – Münster als Arbeitsmarktzentrum ist ein attraktiver Unternehmensstandort. Auf die künftige Beschäftigtenentwicklung hat dies einen positiven Einfluss.
- **Der technische Fortschritt** – dieser Aspekt wirkt sich in den verschiedenen Branchen ganz unterschiedlich aus. Während er in der Informations- und Kommunikationstechnik (IKT) insgesamt für eine steigende Dynamik sorgt, ist in Teilen des Verarbeitenden Gewerbes aufgrund der zunehmenden Automatisierung eher mit einer dämpfenden Wirkung zu rechnen.
- **Bevölkerungsentwicklung im erwerbsfähigen Alter** – dieser Faktor bestimmt maßgeblich die Fachkräfteverfügbarkeit. Im Zuge des demographischen Wandels hat die Zahl der Erwerbs-

fähigen bereits deutlich abgenommen. Mit dem Eintritt der Babyboomer ins Rentenalter wird sich diese Situation weiter verschärfen. Auch wenn die Stadt Münster ein attraktiver Arbeits- und Wohnstandort ist und folglich weniger stark von einer Fachkräfteknappheit betroffen sein könnte als andere Regionen, wird dieser Faktor die künftige Entwicklung langfristig dämpfen.

### Drei zentrale Einflussfaktoren in der Projektion



#### Funktion der Stadt

(Arbeitsmarkt zentrum)

push



#### Technischer Fortschritt

Differenziert/  
Branchen-  
abhängig



#### Bevölkerungsentwicklung im erwerbsfähigen Alter

(Fachkräfte-  
verfügbarkeit)  
dämpfend





# Branchendifferenzierte Beschäftigtenprojektion

## Pooling-Modell

Bei der Projektion der Beschäftigten kommt ein **regressionsbasiertes Pooling-Modell** nach dem Bottom-Up-Ansatz zum Einsatz, welches regionale Strukturen und Entwicklungen explizit berücksichtigt. Pooling-Modelle kombinieren unterschiedliche Szenarien und führen diese in einem gewichteten Mittelwert zusammen. Damit werden unterschiedliche Entwicklungsverläufe in Form von Szenarien im Modell berücksichtigt und am Ende in einer Projektion zusammengeführt. Dieser Ansatz wird beispielsweise auch vom Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) für regionale Projektionen verwendet (vgl. Bach et al. 2009: 68ff).

Die im Pooling-Modell berücksichtigten Szenarien basieren auf verschiedenen Einflussfaktoren. Mithilfe dieser Einflussfaktoren wird eine trendbasierte, branchen-differenzierte Beschäftigtenprojektion bis zum Jahr 2045 erstellt. Berücksichtigt werden hierbei:

- **Der technische Fortschritt/ Digitalisierung** – branchenspezifisch wirkt sich dieser Faktor ganz unterschiedlich aus. In der Projektion findet er Berücksichtigung in Form der Ergebnisse der Prognose zur „Digitalisierten Arbeitswelt“, die

im Auftrag des BMAS (Bundesministeriums für Arbeit und Soziales) im Jahr 2021 erstellt worden ist.

- **Der allgemeine Branchentrend in der Bundesrepublik** – dieser erlaubt die Berücksichtigung globaler Entwicklungen und wirtschaftspolitischer Entscheidungen. Er wird durch die nationale Beschäftigungsentwicklung abgebildet.
- **Der lokale Branchentrend** – lokal weicht die Entwicklung von Branchen zum Teil deutlich vom nationalen Trend ab. Regionale Rahmenbedingungen können sich sowohl positiv als auch negativ auf die Branchenentwicklung auswirken. Hierzu wird die lokale Beschäftigungsentwicklung in der Stadt Münster einbezogen.
- **Die Bevölkerungsentwicklung in Münster** – hierdurch wird maßgeblich die Verfügbarkeit von Arbeitskräften beeinflusst. Berücksichtigt wird dies auf Wunsch des Auftraggebers in Form der Bevölkerungsprognose für die Stadt Münster von InWIS aus dem Jahr 2023.





# Branchendifferenzierte Beschäftigtenprojektion

## Szenarien-Gewichtung und Stützzeitraum

Gemäß ihres individuellen Erklärungsgrades in den einzelnen Branchen fließen die verschiedenen Einflussfaktoren gewichtet in die jeweiligen Projektionen ein. Die nationalen und globalen Rahmenbedingungen – präsentiert durch den Bundestrend und technische Fortschritt – sind im Durchschnitt aller Branchen mit einem Gewicht von 31,7 %, die lokalen Entwicklungen mit 35,1 % und das Arbeitskräftepotenzial mit 33,3 % berücksichtigt.

Die Stützzeiträume für die nationalen und lokalen Branchentrends umfassen längerfristige Entwicklungen der letzten 15 Jahre und kurzfristige Entwicklungen der letzten fünf Jahre zu gleichen Teilen. Der kurzfristige Betrachtungszeitraum wurde über fünf Jahre angelegt, um die Trendberechnung robust gegenüber Einzelereignissen zu gestalten.



## Methodik

### Branchendifferenzierte Erwerbstätigenprojektion





# Branchendifferenzierte Erwerbstätigenprojektion

## Erwerbstätigenanteile in den Branchen

Die Beschäftigtenprojektion umfasst ausschließlich die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB). **Beamte und Richter, ausschließlich geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige sind nicht enthalten.** Da auch diese Arbeitsplätze Fläche benötigen, muss die **Beschäftigtenprojektion um diese Gruppe ergänzt** werden.

Die **Anteile dieser Personengruppe an den insgesamt Erwerbstätigen unterscheiden sich zwischen den Branchen** sehr stark voneinander. Im Bereich Erziehung und Unterricht fällt dieser aufgrund der hohen Anzahl verbeamteter Lehrer vergleichsweise hoch aus. Im Verarbeitenden Gewerbe hingegen bilden die SVB den Großteil der in dieser Branche tätigen Personen. Folglich wird die **Beschäftigtenprojektion mit branchenspezifischen Aufschlägen zu einer Erwerbstätigenprojektion erweitert.**

### Anteil SVB an Erwerbstätigen 2020

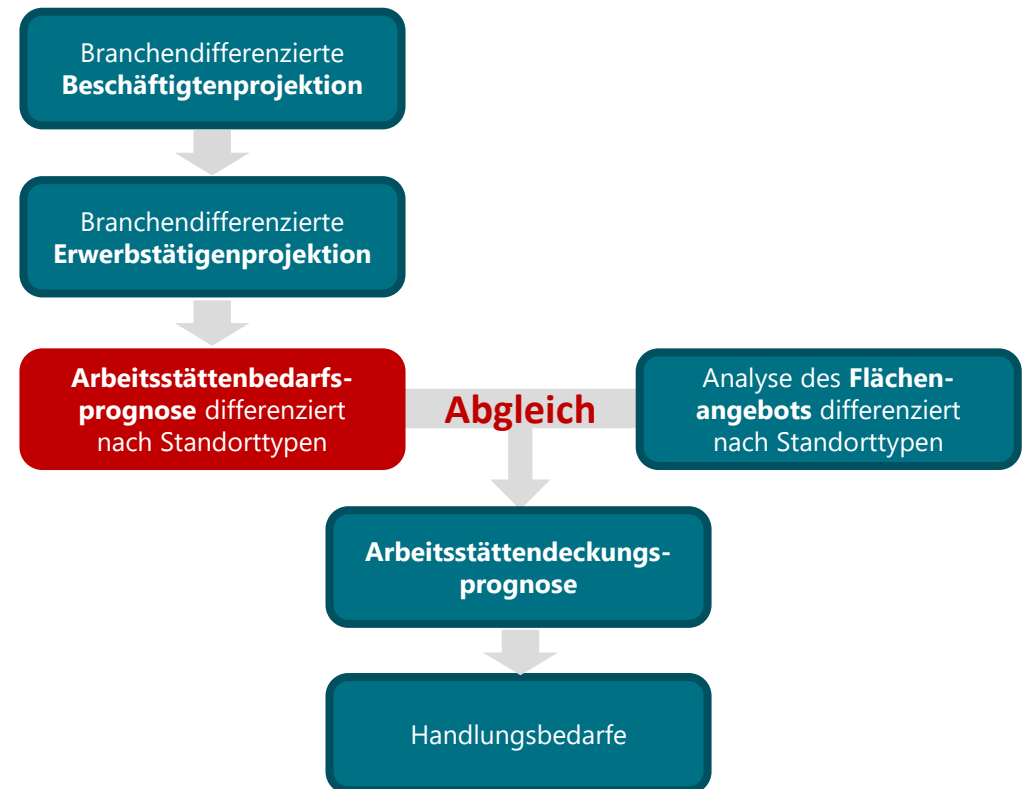
Anteil Gesamt 74,0%

58,3%		Land- und Forstwirtschaft, Fischerei
95,2%		Produzierendes Gewerbe
98,0%		Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe
96,9%		Verarbeitendes Gewerbe
88,4%		Baugewerbe
71,7%		Dienstleistungsbereiche
75,3%		Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe, Information und Kommunikation
80,3%		Finanz-, Versicherungsdienstleister; Grundstücks- und Wohnungswesen
65,4%		Öffentliche und sonstige Dienstleistungen, Erziehung und Gesundheit



## Methodik

# Arbeitsstättenbedarfsprognose nach Standorttypen





## Arbeitsstättenbedarfsprognose nach Standorttypen

Aufbauend auf der Erwerbstätigenprojektion für die Stadt Münster wird in einem weiteren Arbeitsschritt eine **Arbeitsstättenbedarfsprognose** erstellt. Sie gibt Aufschluss darüber, **wie viel Wirtschafts- und Gewerbeflächen** künftig in der Stadt Münster **benötigt werden**.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Studie die **Entwicklungspotenziale** der Stadt dargelegt werden. Die tatsächlich realisierte Nachfrage kann aufgrund nicht abschätzbarer Veränderungen der Rahmenbedingungen durchaus anders ausfallen.

Ein Bedarf repräsentiert den Wunsch sich etwas anzueignen. Somit stellt er eine hypothetische Größe dar, die unter optimalen Bedingungen und ohne bestehende Restriktionen anzunehmen ist. Die Nachfrage hingegen bildet eine letztendlich am Markt realisierte Größe ab. Ob ein Unternehmen seinen Bedarf auch am Markt umsetzt, hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. So muss beispielsweise zunächst einmal ein geeignetes Angebot vorhanden sein und gleichzeitig müssen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Unternehmens einen Kauf ermöglichen.

Folglich sind die **Ergebnisse der Arbeitsstättenbedarfsprognose als Größenordnung zu interpretieren, die die Unternehmen unter optimalen Rahmenbedingungen am Markt nachfragen würden**.

Bei der Berechnung der Flächenbedarfe werden **verschiedene Annahmen** zugrunde gelegt. Diese beziehen sich auf:

- die Gründe des Flächenbedarfs,
- die unterschiedlichen Standortanforderungen der Unternehmen/ Branchen,
- den unterschiedlichen Anteil flächenrelevanter Arbeitskräfte in den verschiedenen Branchen sowie
- die unterschiedlich hohen Arbeitsplatzbedarfe in den verschiedenen Branchen.

Nachfolgend sind die getroffenen Annahmen im Detail erläutert.



# Arbeitsstättenbedarfsprognose nach Standorttypen

## Verschiedene Gründe des Flächenbedarfs

Für den (zusätzlichen) Flächenbedarf der Unternehmen gibt es verschiedene Ursachen. Hierbei ist grundsätzlich zunächst einmal zwischen Unternehmen zu unterscheiden, die bereits ihren Standort in der Stadt haben und Unternehmen, die bisher keinen Firmensitz in Münster besitzen.

Letztere werden unter dem Label „**Ansiedlungen**“ betrachtet. Hierunter fallen sowohl Unternehmensneugründungen, die bisher noch gar nicht am Markt vertreten waren als auch Unternehmen, die bisher einen Standort außerhalb der Stadtgrenzen hatten und sich in Münster neu ansiedeln. Für die Ansiedlungsfälle wird unterstellt, dass von allen Erwerbstätigen ein Flächenbedarf ausgeht. Als Berechnungsbasis dient die **Veränderung der Erwerbstätigen gegenüber dem Vorjahr**.

Unternehmen, die bereits einen Standort in der Stadt haben, werden unter dem Label der „**Verlagerungen**“ zusammengefasst. Gründe für eine Verlagerung innerhalb der Stadt können beispielsweise sich verändernde Standortanforderungen aufgrund

neuer Produktionsanlagen sein, die mehr oder weniger Platz benötigen. Eine Reduzierung oder ein Aufbau des Personals, der zu veränderten Platzbedarfen führt. Oder einfach auch auslaufende Miet- oder Pachtverträge, die den Unternehmer zu einem Standortwechsel zwingen. Für die Berechnung wird in Anlehnung an das TBS-GIFPRO-Modell zur Berechnung der Gewerbeflächen nachfrage angenommen, dass **0,7 Personen je 100 Erwerbstätige** innerhalb eines Jahres ihren Arbeitsplatz verlagern (vgl. u.a. Grabow et al. 2010: 42; Stadt Bielefeld (Hrsg.) 2016: 12; Vallée et al. 2012: 61). Die Bezugsgröße bilden jeweils die **Erwerbstätigen des Vorjahres**.



## Arbeitsstättenbedarfsprognose nach Standorttypen

Unternehmen/ Branchen besitzen unterschiedliche Standortanforderungen

Zwischen den Branchen und Unternehmen bestehen ganz **unterschiedliche Standortanforderungen**. Beispielsweise sind für Logistikunternehmen eine überregionale Verkehrsanbindung, für stark emittierende Unternehmen eine Lage fernab von Siedlungskernen sowie für Dienstleistungsunternehmen eine zentrale Lage im Stadtkern von enormer Bedeutung. Für eine bedarfsorientierte Gewerbeflächenplanung ist es daher zentral, die verschiedenen Standortanforderungen zu berücksichtigen und eine **differenzierte Bedarfsabschätzung** vorzunehmen. Eine rein flächenbezogene Bedarfsermittlung wäre an dieser Stelle nicht hinreichend. Aus diesem Grund wird in der Prognose zwischen **verschiedenen Standorttypen** differenziert.

Hierzu wird eine anteilige **Zuordnung der Branchen** zu den Standorttypen **auf Basis der WZ-2-Steller\*** vorgenommen. Für den Maschinenbau bedeutet dies beispielsweise, dass ca. zwei Drittel der Erwerbstätigen dem Standorttyp emissionsarmes Gewerbe und ein Drittel dem emissionsintensiven Gewerbe zugeordnet werden.

\* WZ-2-Steller sind ein Bestandteil der Wirtschaftszweckklassifikation der Bundesagentur für Arbeit. Die Klassifikation dient der systematischen Erfassung und Auswertung von Wirtschaftsaktivitäten nach Tätigkeitsfeldern und Branchen. Auf Ebene der 2-Steller werden 21 Wirtschaftsabschnitte unterschieden.

Technologische Entwicklungen und deren Auswirkungen auf die jeweiligen Produktionsprozesse können auch in Zukunft zu veränderten Raumbedarfen führen. Da diese sowie weitere Entwicklungen jedoch nicht verlässlich abgeschätzt werden können, bleiben die Branchenzuordnung zu den Standorttypen über den gesamten Prognosezeitraum hinweg konstant.

Die verschiedenen Standorttypen werden auf den nachfolgenden Folien kurz charakterisiert.



Emissionsintensives  
Gewerbe



Emissionsarmes  
Gewerbe



Büro/ Praxis



Handel

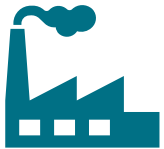


Sonstige



# Arbeitsstättenbedarfsprognose nach Standorttypen

## Standorttyp „Emissionsintensives Gewerbe“



### Emissionsintensives Gewerbe

Der Standorttyp „emissionsintensives Gewerbe“ beheimatet in der Regel **stark emittierende Unternehmen** mit überwiegend **hohen Flächenbedarfen**. Daher weisen sie meist eine grobkörnige Mischung auf. Oftmals befinden sie sich in **exponierten Lagen** mit einem **konfliktfreien Umfeld**. Sie grenzen folglich regelmäßig nicht an Wohnsiedlungsbereiche oder Naturschutzgebiete an. Darüber hinaus ist oftmals ein 24-Stunden-Betrieb zulässig. Im Bebauungsplan sind diese Flächen in der Regel als Industriegebiet (GI), eingeschränktes Industriegebiet (Gle) oder als Gewerbegebiet (GE) gemäß §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gekennzeichnet.

Sich an diesen Standorten ansiedelnde Unternehmen sind beispielsweise sämtliche Betriebe aus dem Bereich Verkehr und Lagerei, Teile des Verarbeitenden Gewerbes, wie Hersteller von chemischen und pharmazeutischen Erzeugnissen, Unternehmen der

Metallerzeugung und -bearbeitung oder dem sonstigen Fahrzeugbau sowie Teile der Wasserversorgung und Abwasserbehandlung.



Hafenumfeld Rostock  
Quelle: CIMA







# Arbeitsstättenbedarfsprognose nach Standorttypen

## Standorttyp „Emissionsarmes Gewerbe“



### Emissionsarmes Gewerbe

An Standorten des Typs „emissionsarmes Gewerbe“ siedeln sich in der Regel Unternehmen an, die ihr Umfeld nur in begrenztem Maße beeinträchtigen. Der **Flächenbedarf** dieser Unternehmen ist **deutlich geringer**, wodurch sich eine kleinteiligere Gliederung und Mischung ergibt. Die Gewerbegebiete dieses Typs befinden sich in der Regel in **teilintegrierten oder integrierten Lagen** und weisen in großen Teilen eine **Verträglichkeit mit einem städtischen Umfeld** auf. Meist verfügen diese Flächen gemäß Bebauungsplan über eine GE-Ausweisung, teilweise eignen sich aber auch Misch- und Kerngebiete zur Unterbringung entsprechender Unternehmen.

Hauptnutzer dieser Art von Gewerbegebieten sind sämtliche stadtaffine Branchen, zu denen nach einer Definition von Piegler und Spars (2019: 10) Teile des emissionsarmen Verarbeitenden Gewerbes, die IKT-, Hightech-, Gesundheits- und Kreativwirtschaft sowie das Handwerk und Urban Farming/Urban Gardening zählen.

Beispiele für emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe sind große Teile des Maschinenbaus, Hersteller von Kraftwagen und Kraftwagenteilen, von Nahrungs- und Futtermitteln, aber auch das Baugewerbe. In einem Teil dieser Gebiete besteht zudem die Zulässigkeit für großflächige Handelsbetriebe.



Gewerbegebiet in Isernhagen  
Quelle: CIMA





# Arbeitsstättenbedarfsprognose nach Standorttypen

## Standorttyp „Büro/Praxis“



### Büro/ Praxis

Wie der Name des Standorttyps bereits verdeutlicht, ist dieser von (großen) Bürogebäuden geprägt. Diese Standorte liegen vorwiegend in **integrierten, innerstädtischen Lagen** mit einer guten **verkehrlichen Anbindung**. Eine zentrale Bedeutung hat hierbei auch der **Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV)**. Schallschutzvorgaben und Emissionsgrenzen spielen an diesen Standorten aufgrund der Nachfragegruppe in der Regel keine Rolle.

Bei Büro- und Praxisstandorten kann es sich sowohl um einzelne Gebäude mit entsprechender Nutzung handeln als auch um ganze Stadtviertel, die überwiegend von entsprechenden Nutzungsformen geprägt sind.

Hauptnachfrager sind hierbei nahezu sämtliche Dienstleistungsbetriebe, die öffentliche Verwaltung sowie große Teile der Gesundheitswirtschaft (insb. Praxen).



Bürostandort Hannover  
Quelle: CIMA



Gewerbegebiet EASTSITE, Mannheim  
Quelle: CIMA





# Arbeitsstättenbedarfsprognose nach Standorttypen

## Standorttyp „Handel“



### Handel

Handelsflächen sind ebenso **vielfältig** wie die Branche selbst. Die Spannweite reicht dabei vom **inhabergeführten Einzelhandel** bis hin zum **flächenintensiven Großhandel**. Folglich fallen hierunter sowohl Einzelhandelsflächen in der **Innenstadt** als auch Flächen für den großflächigen Einzelhandel, die oftmals etwas weiter **außerhalb an verkehrlich gut angebundenen Standorten** liegen.

Teilweise finden Handelsaktivitäten auch an anderen Standorttypen statt. Ein typisches Beispiel ist hierbei der Autohandel, der oftmals am Rande emissionsarmer Gewerbegebiete zu finden ist. Zudem ist teilweise auch die Zulässigkeit des Annexhandels\* in anderen Standorttypen gegeben.

Typische Hauptnutzer sind in großen Teilen der klassische Handel aber auch Unternehmen aus dem Bereich Beherbergung und Gastronomie.

\* Der sog. Annexhandel steht in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit einem zulässigen Dienstleistungs-, Gewerbe und Industriebetrieb, ist diesem flächenmäßig aber deutlich untergeordnet (vgl. MWIDE NRW/ MHKBG NRW 2021: 57).



Handels-Standort Isernhagen (A2-Center)

Quelle: CIMA





# Arbeitsstättenbedarfsprognose nach Standorttypen

## Standorttyp „Sonstige“



### Sonstige

Die Flächenkategorie Sonstige umfasst sämtliche Nutzungsformen, die durch die anderen Kategorien nicht abgedeckt werden. Auch wenn der Schluss naheliegt, sind sie nicht mit im Baurecht definierten Sonderflächen gleichzusetzen. Mögliche Nutzungsformen sind Unternehmen der Energie- und Wasserversorgung oder auch landwirtschaftliche Betriebe sowie Pflege- und Altenheime.

Folglich weisen die Standortanforderungen in dieser Kategorie eine **sehr breite Spannweite** auf. Sie reichen von der **Zulässigkeit hoher Emissionen** bis hin zur **Vereinbarkeit mit Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft**.



# Arbeitsstättenbedarfsprognose nach Standorttypen

## Unterschiedlicher Anteil flächenrelevanter Arbeitskräfte

Nicht von jedem Erwerbstätigen geht ein Flächenbedarf aus. In den Branchen fällt der Anteil flächenrelevanter Arbeitskräfte sogar recht unterschiedlich aus. Dies bedingt eine branchen- und standort-differenzierte Betrachtung der flächenrelevanten Personen.

Dies betrifft einerseits die Erwerbstätigen, die dem **Handel (Wirtschaftsabschnitt G)** zugeordnet sind. Für diesen Wirtschaftsabschnitt wird unterstellt, dass ein **Beschäftigungsaufbau insbesondere mit dem Ausbau der Servicequalität einhergeht** und nicht in vollem Umfang zu einer proportionalen Erweiterung der Verkaufsflächen führt. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der Arbeitsstättenbedarfsprognose angenommen, dass nur von 30 % der Erwerbstätigen ein Flächenbedarf ausgeht (vgl. Stadt Bielefeld 2016: 10). In älteren Arbeiten wurde bisher in der Regel von einem Anteil von 40 % gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte im Handel ausgegangen (vgl. Bonny/ Kahnert 2005: 234; Bauer/Bonny 1987: 42).

Andererseits wird auch beim **Standorttyp „Büro/Praxis“** davon ausgegangen, dass die Erwerbstätigen nicht in vollem Umfang flächenrelevant sind. Hierbei werden jedoch keine pauschalen Abschläge gebildet, sondern in Anlehnung an den Leitfaden zur Büromarktberichterstattung der gfi (Hrsg.) eine **Differenzierung zwischen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) und sonstigen Erwerbstätigen (z.B. Selbstständige, Beamte, ausschließlich geringfügig Beschäftigte)** vorgenommen.

Zu den **sonstigen Erwerbstätigen**, die grundsätzlich Büroflächenbedarfe aufweisen können, zählen insbesondere Selbstständige. Diese üben ihre Tätigkeiten nicht selten in privaten Arbeitszimmern aus. Soloselbstständige im Architektur- und Ingenieurwesen sind hierfür Beispiele. In der Flächenbedarfsprognose wird unterstellt, dass nur **40 % der sonstigen Erwerbstätigen** für den Standorttyp „Büro/Praxis“ **flächenrelevant** sind (vgl. gfi 2015: 6).



# Arbeitsstättenbedarfsprognose nach Standorttypen

## Unterschiedlicher Anteil flächenrelevanter Arbeitskräfte

Auch für die **SVB (sozialversicherungspflichtig Beschäftigten)** gilt spätestens seit der Corona-Pandemie, dass nicht mehr von jedem in vollem Umfang ein eigener Arbeitsplatz benötigt wird. Während der Pandemie wurden bestehende Möglichkeiten zum mobilen Arbeiten ausgebaut oder neu geschaffen. Mit dem Ende der Corona-Schutzmaßnahmen hat die Bedeutung des Büros zwar wieder zugenommen, doch auch in Zukunft ist davon auszugehen, dass unter anderem vor dem Hintergrund der Vereinbarkeit von Familie und Beruf zumindest ein Teil der Arbeitszeit von vielen SVB an anderen Orten als dem Büro geleistet wird. In der Arbeitsstättenbedarfsprognose wird daher unterstellt, dass **95 % der SVB**, die dem Standorttyp „Büro/Praxis“ zugeordnet werden, **flächenrelevant** sind<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Aufgrund fehlender wissenschaftlicher Grundlagen basiert dieser Wert auf Basis der gutachterlichen Einschätzung.



## Arbeitsstättenbedarfsprognose nach Standorttypen

Flächenbedarfe unterscheiden sich zwischen den verschiedenen Branchen

Neben den qualitativen Flächenanforderungen hinsichtlich der Ausstattung, Lage und Emissionswerte unterscheiden sich auch die rein **quantitativen Flächenbedarfe** zwischen den Branchen. Beispielsweise ist der Flächenbedarf eines Beschäftigten in der Verwaltung deutlich geringer als der eines Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe. Zur Ausstattung eines Verwaltungsmitarbeiters gehört in der Regel ein Schreibtischarbeitsplatz. Ein Mitarbeiter im Verarbeitenden Gewerbe benötigt zur Ausübung seiner Tätigkeit nicht selten spezialisierte Maschinen mit großen Platzbedarfen. Zur besseren Vergleichbarkeit werden die branchenspezifischen Flächenbedarfe pro Beschäftigten ausgewiesen - in sogenannten **Flächenkennziffern**.

Die hier verwendeten Flächenkennziffern beruhen soweit verfügbar auf den **tatsächlich realisierten Ansiedlungsfällen der vergangenen Jahre in der Stadt Münster**. Diese stellen eine äußerst seltene Informationsbasis dar, da in den meisten Städten und Gemeinden keine systematische Erfassung dieser Informationen vorliegt. Wie herausfordernd eine entsprechende Informationsbeschaffung ist, belegt beispielsweise der im Rahmen

einer Masterarbeit unternommene Versuch, die seit Jahrzehnten in solchen Gutachten verwendeten Flächenkennziffern empirisch zu überprüfen. Aufgrund der mangelnden Teilnahmebereitschaft seitens der Unternehmen konnten keine verwertbaren Ergebnisse gewonnen werden (vgl. Vallée 2012: 63).

Für die Ermittlung der standortspezifischen Flächenkennziffern für die Stadt Münster hat die Wirtschaftsförderung der Stadt eine Erhebung bei den neu angesiedelten Unternehmen durchgeführt und die genutzte Fläche sowie die Mitarbeiterzahl zum Zeitpunkt der Ansiedlung erfasst. Bei den Angaben für Gewerbeflächen handelt es sich dabei um die Grundstücksfläche, bei sonstigen Flächen wurde die Geschossfläche betrachtet. Aufgrund der höheren Aktualität berücksichtigen die Flächenfaktoren auch Veränderungen im Arbeitsumfeld, wie zum Beispiel die gestiegene Teilzeitquote.



# Arbeitsstättenbedarfsprognose nach Standorttypen

## Unterschiedliche Flächenbedarfe in Gewerbegebieten und sonstigen Flächen

Im Produzierenden Gewerbe, der Logistik sowie dem Kfz-Handel fallen die Flächenkennziffern in Münster etwas geringer aus als die in anderen Konzepten weit verbreiteten Angaben (vgl. u.a. Wagner-Endres et al. 2020: 74, Stadt Bielefeld (Hrsg.) 2016: 12, Acocella/Kahnert/ Helbig 2015: 73, Vallée 2013: 325, Grabow et al. 2010: 47). Eine Ursache könnte in den höheren Bodenpreisen in städtischen Zentren liegen, welche die Unternehmen zu einem sparsameren Flächenverbrauch verleiten.

In den Bereichen Forschung und Entwicklung (FuE), Medien, wirtschaftsnahe und sonstige Dienstleistungen werden die Flächenkennziffern der Literatur für Bürobeschäftigte mit einer Spannweite von 22-32 m<sup>2</sup> pro Beschäftigten (vgl. Just 2013: 144) durch die Erhebung in der Stadt Münster hingegen bestätigt.

Zudem werden bei diesen Branchen **unterschiedliche Flächenkennziffern für die einzelnen Standorttypen** angesetzt. Bei den Standorttypen „emissionsintensives und emissionsarmes Gewerbe“ werden die Angaben aus der Spalte „Flächenkennziffer Gewerbeflächen“ verwendet, bei den anderen Standorttypen die

Angaben aus der Spalte „Flächenkennziffer sonstige Flächen“. Der Hintergrund ist, dass bei denjenigen Aktivitäten, die in Gewerbegebieten ausgeübt werden, davon auszugehen ist, dass beispielsweise im Bereich FuE große Maschinen zum Einsatz kommen, die zu höheren Flächenbedarfen führen, als bei Aktivitäten an sonstigen Standorten. Branchen, für die keine Angaben für „Flächenkennziffer sonstige Flächen“ vorliegen, siedeln sich in der Regel ausschließlich in Gewerbegebieten an, da aufgrund ihrer Umfeldauswirkungen an anderen Standorten keine Betriebsgenehmigungen erteilt werden. Die Anteilige Zuordnung der jeweiligen Branchen (siehe auch Seite 39) erfolgte dabei in Anlehnung an die Arbeiten von Piegeler und Spars 2019 zum Konzept und zur Messung urbaner Produktion.

Für Branchen, **ohne Ansiedlungsfälle** in den vergangenen Jahren, wird auf die **Flächenkennziffern aus der Literatur** zurückgegriffen (vgl. Tabelle nachfolgende Folie).





## Branchenspezifische und standortdifferenzierte Flächenkennziffern

Betriebsgruppe	Flächenkennziffer Gewerbeflächen **		Flächenkennziffer sonstige Flächen***
	Angaben aus der Literatur	Erhebungen der Wirtschaftsförderung Münster *	Erhebungen der Wirtschaftsförderung Münster *
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	200 m <sup>2</sup>	<b>162,5 m<sup>2</sup></b>	-
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	150 m <sup>2</sup>	<b>61,1 m<sup>2</sup></b>	-
Baugewerbe	75 m <sup>2</sup>	-	-
Logistik, Lagerhaltung	250 m <sup>2</sup>	<b>152,3 m<sup>2</sup></b>	-
Einzelhandel	150 m <sup>2</sup>	-	-
Kfz-Handel	250 m <sup>2</sup>	<b>176,7 m<sup>2</sup></b>	-
Forschung, Entwicklung, Medien	150 m <sup>2</sup>	-	<b>23,0 m<sup>2</sup></b>
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	100 m <sup>2</sup>	-	<b>21,6 m<sup>2</sup></b>
Sonstige Dienstleistungen	50 m <sup>2</sup>	-	<b>31,7 m<sup>2</sup></b>

\*Angaben beruhen auf realen Ansiedlungsfällen in der Stadt Münster (Quelle: Erhebung der WFM)

\*\* Als Gewerbeflächen werden sämtliche Flächen verstanden die über eine Ausweisung als GI- oder GE-Flächen verfügen. Sämtliche andere Flächen fallen in die Kategorie der sonstigen Flächen (z.B. Flächen in Mischgebieten).

\*\*\* für sonstige Flächen liegen ausschließlich Informationen auf Basis der Erhebung der Wirtschaftsförderung Münster vor

Bei den anderen Angaben wurde auf die allgemein verwendeten Flächenkennziffern nach TBS-GIFPRO zurückgegriffen.

Quellen u.a.:  
Wagner-Endres et al. 2020: 74  
Stadt Bielefeld (Hrsg.) 2016: 12  
Acocella/ Kahnert/ Helbig 2015: 73  
Vallée 2013: 325  
Grabow et al. 2010: 47



## Arbeitsstättenbedarfsprognose nach Standorttypen

### Konstante Annahmen über den Prognosezeitraum aufgrund fehlender Informationen

Die im Rahmen der Methodik zur Arbeitsstättenbedarfsprognose vorgestellten Annahmen und Parameter zu den flächenrelevanten Beschäftigten, der Zuordnung zu den Standorttypen sowie die verwendeten Flächenkennziffern werden über den gesamten Prognosezeitraum hinweg konstant gehalten. Gleichwohl können technologische Entwicklungen sowie veränderte Rahmenbedingungen Auswirkungen auf diese Größen nach sich ziehen. Aufgrund der aktuell nicht abschätzbaren und verlässlich vorhersagbaren Auswirkungen, werden diese Veränderungen zum aktuellen Zeitpunkt nicht in der Prognose berücksichtigt.



## Methodik

### Flächenangebot nach Standorttypen





# Methode

## Analyse des Flächenangebots

Parallel zu den Prognoseschritten erfolgt eine Analyse der Flächenpotenziale in den infrage kommenden Kategorien in der Stadt Münster. Hierzu wurden die bestehenden Berichte der Stadt sowie Angaben auf Internetseiten analysiert. Die hieraus gewonnenen Ergebnisse wurden seitens der Stadt und Wirtschaftsförderung Münster verifiziert und ergänzt.

Neben den Angaben zur **Größe** wurden die Flächen hinsichtlich ihrer **zeitlichen Verfügbarkeit** eingeordnet. Hierbei wird zwischen drei Zeitpunkten unterschieden:

- **Sofort verfügbar:** Hierunter fallen vorhandene Reserveflächen, die über ein entsprechendes Planungsrecht verfügen und erschlossen sind. Da diese sowohl im Besitz der öffentlichen Hand als auch von privaten Eigentümern sind, wird **eine Unterteilung nach dem Besitzverhältnis** vorgenommen. Für die Flächen in **städtischem Besitz** wird angenommen, dass diese zu **100 %** zur Deckung der Bedarfe zur Verfügung stehen. Bei privaten Flächen wird ein Abschlag in Höhe von 10 % gebildet, da die Grundstücke teilweise als Erweiterungsflächen einzelner Unternehmen dienen und unsicher ist, ob diese die geplanten Investitionen umsetzen. Folglich gehen nur **90 % der privaten Flächen** in das Flächenangebot ein.

- **Mittelfristig verfügbar bis 2030:** In dieser Kategorie befinden sich Baugebiete, bei denen angenommen wird, dass eine **Baureife bis zum Jahr 2030** gegeben sein wird. Da diese Flächen (nahezu) **ausschließlich im Besitz der Stadt** sind, ist eine weitere Unterteilung hinsichtlich der Besitzverhältnisse nicht erforderlich. Die Flächen gehen zu 100% ins dargestellte Flächenangebot ein.
- **Langfristig verfügbar bis 2038:** Hierbei handelt es sich **fast ausschließlich um private Flächen**, die bereits planerisch im Flächennutzungsplan gesichert sind. Bei diesen Flächen ist jedoch nicht davon auszugehen, dass mittelfristig eine Baureife hergestellt werden kann. Ob langfristig eine Entwicklung bis zum Jahr 2038 möglich ist, ist mit großen Unsicherheiten behaftet. Aus diesem Grund gehen die Flächen zu **50 % in das dargestellte Angebot** ein.

Anhand dem ggf. vorliegenden Planungsrecht sowie der siedlungsstrukturellen Lage und Ausstattung wurde eine **Zuordnung** der Flächen **zu den oben genannten Standorttypen** vorgenommen.



# Methodik

## Arbeitsstättendeckungsprognose





# Arbeitsstättendeckungsprognose

## Abgleich von Angebot und Bedarf

Im Rahmen der Arbeitsstättendeckungsprognose erfolgt ein **Abgleich der prognostizierten Bedarfe mit dem zur Verfügung stehenden Angebot**.

Die Differenz zwischen Bedarf und Angebot **skizziert den Handlungsrahmen** hinsichtlich der künftigen Flächenplanungen in der Stadt Münster. Zu beachten ist, dass die Ergebnisse zwar **grobe Entwicklungstendenzen** aufzeigen, jedoch nicht den Anspruch einer exakten Vorhersage aufweisen können. Beispielsweise können aufgrund fehlender valider Daten keine verlässlichen Aussagen zur Wiedernutzung von freigewordenen Flächen eingepreist werden. So können freiwerdende Gewerbeflächen oder bestehende Brachflächen künftig für gewerbliche Nutzungen durch andere Betriebe oder auch andere Nutzungsarten, wie beispielsweise die Wohnnutzung, verwendet werden. Gleichwohl zeigen die Erfahrungen der vergangenen Jahre, dass freiwerdende Flächen in der Regel sehr zeitnah einer neuen Nutzung zugeführt werden und in der Stadt Münster kaum ungenutzte Flächenpotenziale vorhanden sind.



## Interpretationshinweise zu den Größenangaben

Sowohl bei der Prognose der Flächenbedarfe als auch bei der Angebotsanalyse werden die **Nettoflächen** betrachtet. Dies bedeutet, dass Verkehrsflächen, Grünflächen oder Flächen für sonstige Nutzungen nicht einberechnet sind. Gemäß des GIFPRO-Modells wären die Nettoflächen durchschnittlich um einen Aufschlag von circa 25 % für Erschließungsflächen zu erweitern (vgl. u.a. Stadt Bielefeld (Hrsg.) 2016: 12; Acocella et al. 2015: 74)

Darüber hinaus ist zu beachten, dass **sämtliche Flächenangaben in der für die Nutzungsart üblichen Größenangabe** gemacht werden.

Für den Standorttyp **emissionsintensives und emissionsarmes Gewerbe** bedeutet dies eine Angabe in ha, welche sich auf die jeweilige **Grundstücksfläche** bezieht. Ebenso beziehen sich die Angaben für den Standorttyp **Handel** auf die **Grundstücksfläche**, werden aber aufgrund ihrer höheren Kleinteiligkeit und der üblicherweise verwendeten **Quadratmeterzahlen** in eben dieser Einheit angegeben. Inwieweit sich der Grundstücksbedarf durch eine mögliche „Stapelung“ reduzieren könnte, ist von den individuellen Gegebenheiten vor Ort abhängig und kann an dieser Stelle nicht in die Betrachtung einfließen.

Beim Standorttyp **Büro/Praxis** erfolgt die Ausweisung der Bedarfe als **Geschossfläche in Quadratmeter**. An solchen Standorten ist eine mehrgeschossige Bauweise und Bedarfsdeckung die Regel. Aufgrund sehr unterschiedlicher Gestaltungsmöglichkeiten, die stark von den lokalen Gegebenheiten und Bauvorschriften abhängen, lässt sich keine pauschale Aussage zu den benötigten Grundstücksflächenbedarfen dieses Standorttypen treffen.

Ebenso erfolgt eine Ausweisung der Bedarfe in Quadratmeter für den **Standorttyp „Sonstige“**. Auch hier sind die Bedarfe zu großen Teilen auf Wirtschaftsakteure zurückzuführen, die eine **gestapelte Bedarfsdeckung** erlauben (Mehrgeschossigkeit). Ein Beispiel sind hierbei die Flächenbedarfe aus dem Bereich Gesundheitswesen, die u.a. in Form von Alten- und Pflegeheimen entstehen. Dies erfordert ebenfalls eine individuelle Einzelfallbetrachtung.

Aufgrund der unterschiedlichen Bezugsflächen ist eine direkte Vergleichbarkeit zwischen den Bedarfen der einzelnen Standorttypen nicht gegeben. Dies ist bei der Interpretation der Ergebnisse zu beachten.



## Ergebnisse der einzelnen Analyseschritte







## Ergebnisse der Erwerbstätigenprojektion





## Ergebnisse der Erwerbstätigenprojektion:

### Auch in Zukunft dynamische Wirtschaftsentwicklung

In der Stadt Münster ist aufgrund ihrer Bedeutung als überregionales Arbeitsmarkt- und Verwaltungszentrum, ihrer diversifizierten Branchenstruktur und vor allem der Fokussierung auf Dienstleistungsbereiche sowie ihrer Rolle als bedeutender Bildungsstandort auch künftig mit einer **dynamischen Wirtschaftsentwicklung** zu rechnen. Unter den gesetzten Annahmen wird sich die Zahl der Erwerbstätigen auch in den kommenden Jahren in der Stadt Münster weiter erhöhen. **Bis 2038** ist von einem Zuwachs um circa **15,7 %** bzw. knapp 38.400 Erwerbstätigen bezogen auf die Anzahl der Erwerbstätigen im Jahr 2021 auszugehen. **Langfristig** wird die Zahl der Erwerbstätigen sogar die **Marke von 300.000 überschreiten**. Laut Projektion werden 2045 knapp 302.000 Menschen in der Stadt Münster erwerbstätig sein. Dies entspricht einem Zuwachs von gut 23 % bzw. 56.600 Personen.

Das **Wachstum** wird sich dabei jedoch **nicht gleichmäßig über die verschiedenen Branchen** erstrecken. Zu den großen **Wachstumstreibern** in der Stadt Münster mit Zuwachsraten von über 30 % zählen in den kommenden Jahren:

- die **Freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen**: In dieser Branche sind Personen mit höheren Qualifikationen und akademischen Abschlüssen überproportional vertreten. Aufgrund der Bedeutung Münsters als überregional bedeutender Universitäts- und Hochschulstandort profitiert die Branche in besonderer Weise von den regionalen Strukturen, beispielsweise durch Universitätsausgründungen. Zudem fällt der Anteil der wissensbasierten Ökonomie, zu der auch die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen zählen, traditionell in Oberzentren höher aus als in ländlich strukturierten Räumen.



## Ergebnisse der Erwerbstätigenprojektion:

### Auch in Zukunft dynamische Wirtschaftsentwicklung

- die **Informations- und Kommunikationsbranche:** Sie profitiert in besonderem Maße von der weiter voranschreitenden Digitalisierung. Gleichzeitig ist sie ein wichtiger Impulsgeber für eben diese (vgl. BMWi 2020: 16).
- das **Gesundheits- und Sozialwesen:** Im Zuge der voranschreitenden Alterung unserer Gesellschaft gewinnt die Branche zunehmend an Bedeutung. Trotz aller Schwierigkeiten bei der Gewinnung und Bindung von Fachkräften ist weiterhin mit einem Beschäftigungszuwachs in der Branche zu rechnen (vgl. DIHK 2022: 10). Gleichzeitig bildet die Stadt Münster mit der ansässigen Universitätsmedizin einen überregional bedeutenden Versorgungsstandort und Kristallisationskern.
- der Bereich **Wasserversorgung, Abwasser-, Abfallentsorgung, Beseitigung von Umweltverschmutzungen:** In Zeiten des Klimawandels und erhöhten Anforderungen an den Umweltschutz findet die Branche immer mehr Beachtung und trägt durch Innovationen und neue Technologien zu einem nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen bei (vgl. BMZ 2023).



## Ergebnisse der Erwerbstätigenprojektion:

### Wachstum nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich

Hingegen werden die Branchen **Land- und Forstwirtschaft, Gastgewerbe und Verarbeitendes Gewerbe weit unterdurchschnittliche Wachstumsraten** verbuchen. In diesen Branchen ist lediglich von einem Zuwachs von bis zu 10 % auszugehen. Bei den sonstigen Wirtschaftlichen Dienstleistungen zu denen unter anderem Mietwagenagenturen, Reisebüros, Wach- und Sicherheitsdienste oder Gebäudeservices gehören, ist sogar nur mit einer gleichbleibenden Zahl von Erwerbstätigen zu rechnen.

Zu beachten ist an dieser Stelle, dass die **Projektion die Anzahl der Erwerbstätigen in Personen** widerspiegelt und **keine Aussagen zum Arbeitsumfang** trifft. Vor dem Hintergrund der Entwicklungen in den vergangenen Jahren (vgl. Kapitel „Rahmenbedingungen“) ist jedoch anzunehmen, dass ein nicht unerheblicher Anteil der Erwerbstätigen auch weiterhin in Teilzeit tätig sein wird.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass trotz der weiteren Zunahme der Personen im erwerbsfähigen Alter in der Stadt Münster ein **Beschäftigungsaufbau in dem prognostizierten Umfang nur**

**durch die weitere Aktivierung zusätzlicher Arbeitskräfte** möglich sein wird. In diesem Zusammenhang sind unter anderem die weitere Steigerung der Erwerbsbeteiligung von Frauen, die Verlängerung des Erwerbslebens bzw. die Reaktivierung von Ruheständlern (Silverworker) sowie auch eine gezielte Anwerbung von Fachkräften aus dem Ausland zu nennen.

Innovationen haben maßgeblichen Einfluss auf die Zahl der benötigten Arbeitskräfte, die notwendigen Flächenbedarfe und die Branchenentwicklung im Allgemeinen. In der Vergangenheit führten fundamentale Basisinnovationen zu erheblichen wirtschaftlichen Veränderungen (vgl. Liefner/Schätzl 2012: 109ff). Zuletzt hat die vierte industrielle Revolution (Industrie 4.0) mit der breiten Etablierung cyberphysischer Systeme sowie dem Internet der Dinge Änderungen mit Produktionsprozess angestoßen. Zukünftige Entwicklungen werden, sofern vorhersagbar, in Form der BMAS-Prognose berücksichtigt.



## Ergebnisse der Erwerbstätigenprojektion:

### Gründe der positiven Entwicklung

Im Vergleich zu vielen anderen Erwerbstätigenprognosen auf Bundes- oder Landesebene fällt die Projektion für die Stadt Münster deutlich positiver aus (vgl. Schneemann/ Zika 2022: 59f). Hierfür zeigen sich verschiedene Entwicklungen verantwortlich:

**1) Die regionale Branchenstruktur begünstigt einen Beschäftigungsaufbau im Zuge des technischen Fortschritts und der Digitalisierung:** Der technische Fortschritt und die Digitalisierung sorgt in vielen Branchen für einen Rückgang der benötigten Arbeitsplätze. Gleichzeitig wird an anderer Stelle aber auch Beschäftigung aufgebaut. Von einem Beschäftigungsrückgang sind insbesondere das Verarbeitende Gewerbe oder auch die Logistikbranche betroffen. Ein umfassender Beschäftigungsaufbau findet hingegen in Teilen in den Branchen Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie Erziehung und Unterricht statt (vgl. Zika et al. 2018: 3ff). Zwar wird es in Teilbereichen dieser Branchen ebenfalls einen Beschäftigungsabbau, beispielsweise in der Finanzwirtschaft durch die Schließung von Filialstandorten geben, gleichzeitig gewinnen die Risikoanalyse und das Geomarketing aber an Bedeutung. Die regionale Branchenstruktur

der Stadt Münster als überregional bedeutender Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort profitiert folglich in besonderem Maße vom technischen Fortschritt. Branchen in denen die Digitalisierung zu einem Arbeitsplatzabbau führen könnte, weisen innerhalb der Wirtschaftsstruktur der Stadt Münster hingegen eine vergleichsweise geringe Bedeutung auf (vgl. Seite 14).

**2) Der demographische Wandel stärkt die bedeutende Gesundheitswirtschaft der Stadt:** Im Zuge der Alterung der Gesellschaft wird der Bedarf an medizinischem Fachpersonal weiter ansteigen. Münster mit seiner Universitätsmedizin zählt bereits heute zu einem überregional bedeutenden Medizinstandort. Aufgrund der bestehenden Grenzen des Technisierungsgrades im Gesundheitswesen und der deutlich steigenden Nachfrage, wird der Personalbedarf in diesem Segment weiter zunehmen. Zudem zeigen Befragungen zum Seniorenwohnen, dass sich Menschen im Alter mit ihrem Wohnsitz stark an guten Versorgungsstrukturen orientieren, die



## Ergebnisse der Erwerbstätigenprojektion:

### Gründe der positiven Entwicklung

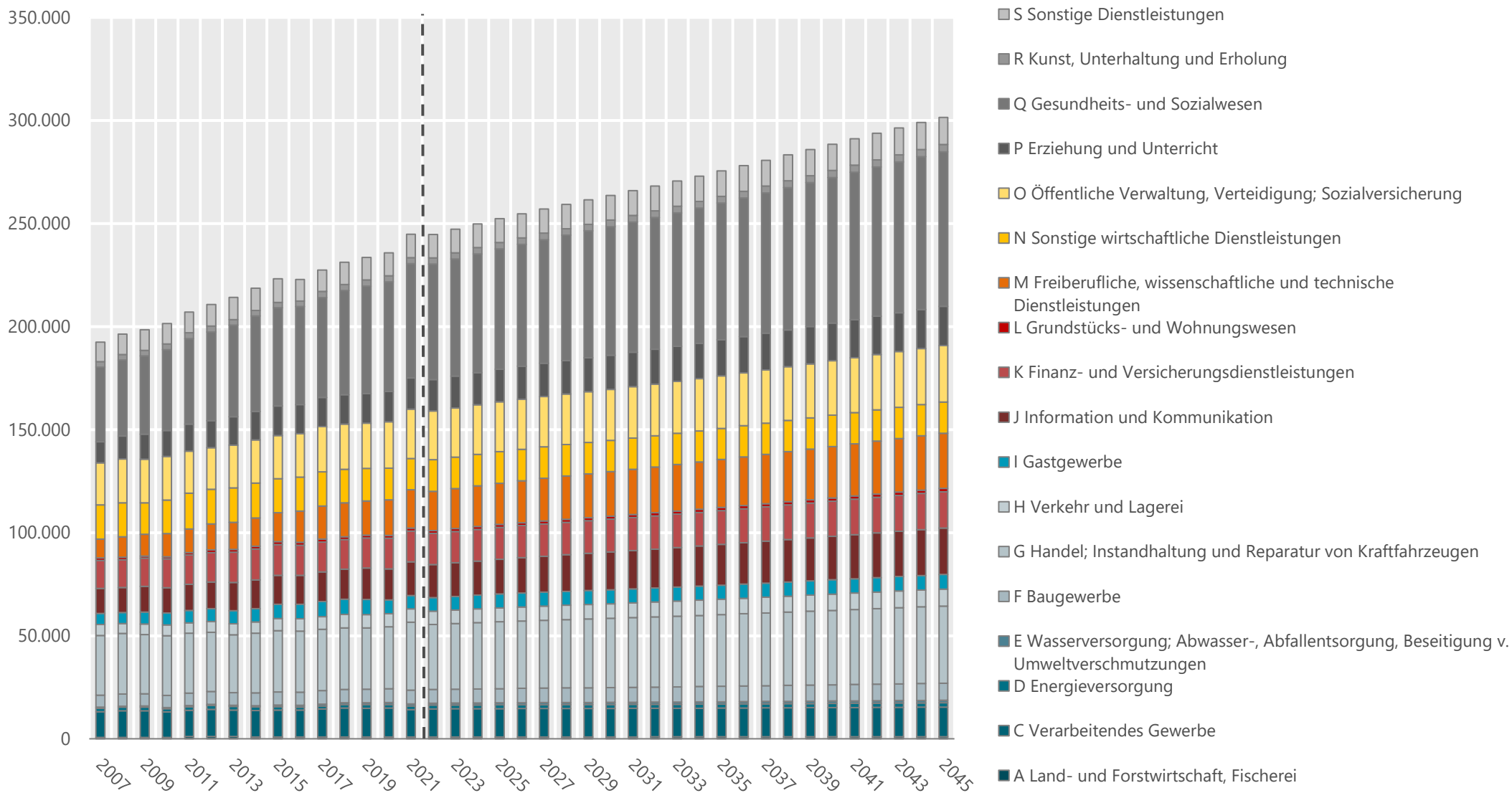
sie vorwiegend in Städten vorfinden (vgl. Hoffmann et al. 2021: 91f). Folglich könnte die Stadt Münster in besonderer Weise profitieren, wenn die entsprechenden Angebote auf dem Wohnungsmarkt vorhanden sind.

**3) Die Entwicklung des Erwerbspersonenpotenzials in der Stadt begünstigt den Beschäftigungsaufbau:** Ein wesentlicher Engpassfaktor für den Arbeitsmarkt ist das Erwerbspersonenpotenzial. Dieses wird bundesweit trotz starker Zuwanderung rückläufig sein, weil die geburtenstarken Jahrgänge ins Rentenalter wechseln. Allerdings wird es regional sehr starke Unterschiede geben. Binnenwanderungen können zu unterschiedlichen Verläufen der Erwerbsbevölkerung führen, die sich letztlich auch in der Erwerbstätigenprojektion zeigen. Für die Stadt Münster zeigt die Bevölkerungsprognose von InWIS aus dem Jahr 2023 eine vergleichsweise günstige Entwicklung für die Erwerbsbevölkerung auf, die sich entsprechend in der Erwerbstätigenprojektion niederschlägt und im Gegensatz zu vielen anderen Regionen in der Stadt Münster nicht zu einer Dämpfung der Entwicklung innerhalb des Betrachtungszeitraums führt.

**4) Wirtschaftsentwicklung in Münster in der Vergangenheit sehr robust gegenüber Krisen:** Prognosen sind immer mit Unsicherheiten behaftet. Dies gilt vor allem für Arbeitsmarktprognosen, weil Arbeitsplätze meist schneller auf- und abgebaut werden können als Personen umziehen/wandern. Dennoch haben die letzten 15 Jahre für Münster gezeigt, dass der Arbeitsmarkt extrem stabil und wachsend war (vgl. Seite 13). Neueste Zahlen belegen, dass auch die Corona-Pandemie anders als auf Bundesebene zu keinem kurzfristigen Einbruch geführt hat. Darüber hinaus hat der Arbeitsmarkt sich trotz steigender Inflation, Krieg in der Ukraine und beeinträchtigten globalen Handelsketten als sehr robust gezeigt. Daher besteht zum Zeitpunkt der Erstellung der Erwerbstätigenprojektion kein Anlass, die über lange und kurze Zeiträume empirisch ermittelten Trends der Beschäftigungsentwicklung abzuschwächen.

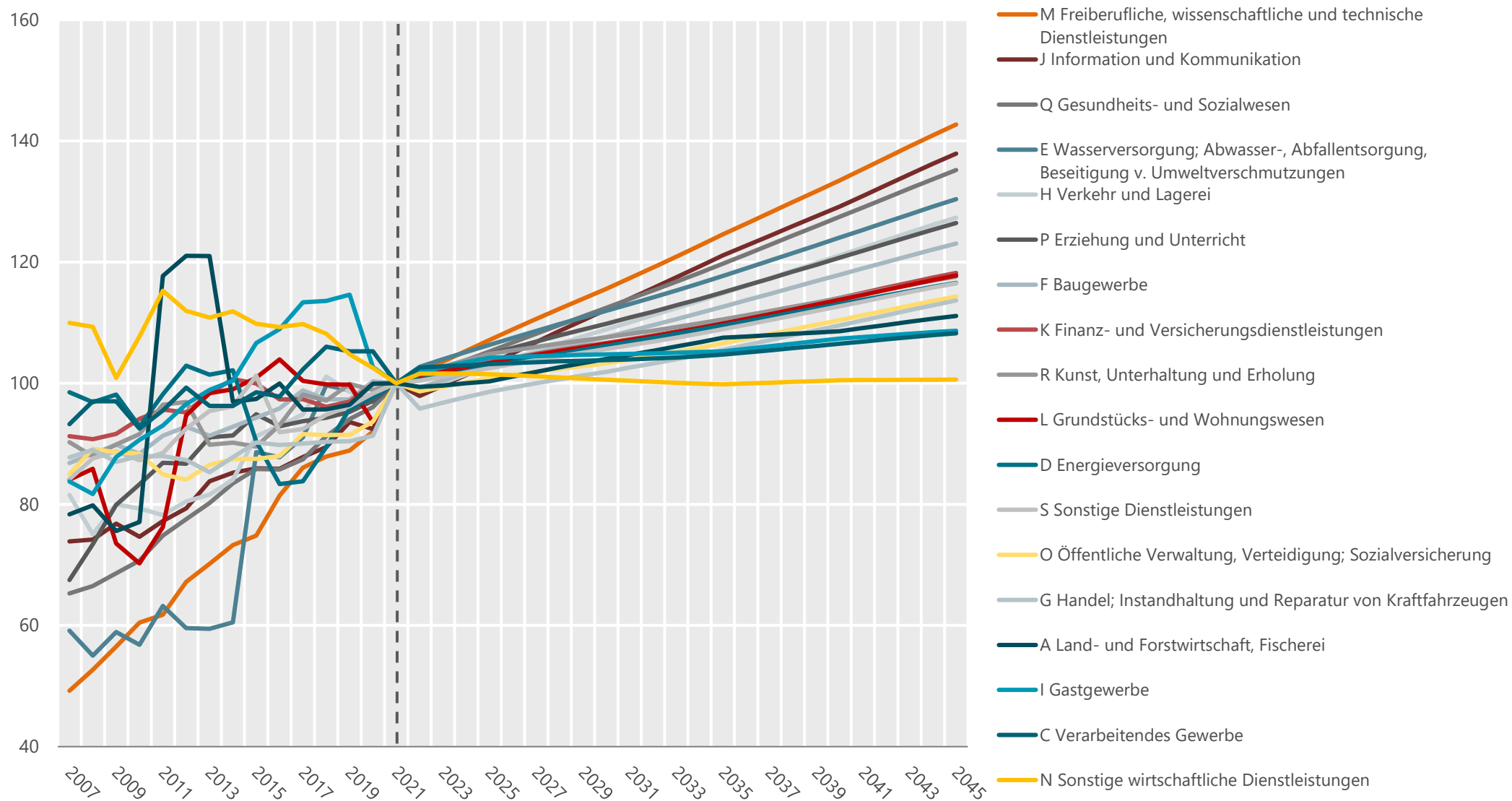


# Entwicklung der Erwerbstätigen nach Branchen





# Entwicklung der Erwerbstätigen nach Branchen







## Entwicklung der Erwerbstätigen nach Branchen zu ausgewählten Zeitpunkten

Branche	2007-2021		2021-2038		2021-2045	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Insgesamt*	52.148	27,0	38.443	15,7	56.633	23,1
A Land- und Forstwirtschaft	205	27,6	77	8,2	105	11,1
B Bergbau	-	-	-	-	-	-
C Verarbeitendes Gewerbe	898	7,2	770	5,8	1.096	8,2
D Energieversorgung	27	1,5	208	11,7	295	16,6
E Wasserversorgung; Abwasser-, Abfallentsorgung, Beseitigung v. Umweltverschmutzungen	387	69,1	203	21,5	287	30,4
F Baugewerbe	879	15,2	1.056	15,8	1.540	23,1

\* Die Summe der dargestellten Branchen ergibt nicht die dargestellten Ergebnisse für „Insgesamt“, da sehr kleine Wirtschaftsabschnitte wie T (Private Haushalte) und U (Exterritoriale Organisationen und Körperschaften) aufgrund ihrer marginalen Bedeutung nicht abgebildet wurden. Diese Abschnitte weisen zudem in den hier dargestellten Zeiträumen eine negative Entwicklung auf.



## Entwicklung der Erwerbstätigen nach Branchen zu ausgewählten Zeitpunkten

Branche	2007-2021		2021-2038		2021-2045	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	4.038	14,0	2.610	7,9	4.498	13,6
H Verkehr und Lagerei	1.198	22,6	1.209	18,6	1.775	27,3
I Gastgewerbe	1.050	19,4	423	6,5	561	8,7
J Information und Kommunikation	4.268	35,4	4.237	26,0	6.191	37,9
K Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	1.309	9,6	1.860	12,4	2.722	18,2
L Grundstücks- und Wohnungswesen	220	19,0	168	12,2	245	17,8
M Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen	9.491	103,1	5.593	29,9	7.988	42,7
N Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	-1.501	-9,0	32	0,2	88	0,6
O Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	3.590	17,6	2.124	8,9	3.424	14,3



## Entwicklung der Erwerbstätigen nach Branchen zu ausgewählten Zeitpunkten

Branche	2007-2021		2021-2038		2021-2045	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
P Erziehung und Unterricht	4.920	48,2	2.788	18,4	4.005	26,5
Q Gesundheits- und Sozialwesen	19.248	53,2	13.514	24,4	19.508	35,2
R Kunst, Unterhaltung und Erholung	290	10,8	375	12,6	522	17,6
S Sonstige Dienstleistungen	1.792	18,8	1.265	11,2	1.868	16,5



## Ergebnisse der Arbeitsstättenbedarfsprognose





## Ergebnisse der Arbeitsstättenbedarfsprognose:

### Größte Bedarfe beim Standorttyp „emissionsarmes Gewerbe

Die Arbeitsstättenbedarfsprognose zeigt, basierend auf der Entwicklung der Erwerbstätigen in Münster, die zu erwartenden Flächenbedarfe. Wie bereits erläutert handelt es sich hierbei ausdrücklich um die Bedarfe und nicht um die tatsächlich realisierte Nachfrage (vgl. Seite 37). Zu beachten ist zudem, dass es sich nicht in jedem Fall um die benötigten Grundstücksflächen handelt, sondern sich die Bedarfe teilweise auch auf mehrgeschossige Gebäude beziehen können, was die benötigte Grundfläche entsprechend verringert (vgl. Seite 55). Darüber hinaus beziehen sich sämtliche Flächenangaben auf die Nettofläche. Verkehrsflächen, Grünflächen sowie Flächen für sonstige Nutzungen sind hierin nicht enthalten und mit einem Aufschlag von circa 25 % in den weiteren Planungen zu berücksichtigen (vgl. Seite 55).

Die mit Abstand **größten Bedarfe** sind hinsichtlich des Standorttyps „**emissionsarmes Gewerbe**“ zu erwarten. Bis 2038 werden knapp 150 ha dieses Typs benötigt. Bis 2045 ist zudem mit einer weiteren Bedarfssteigerung auf bis zu 215 ha zu rechnen. Ein Großteil der Bedarfe ist hierbei auf die sich sehr dynamisch

entwickelnden Branchen des Informations- und Kommunikationswesens sowie auch die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen zurückzuführen.

Der **zweithöchste Bedarf** entfällt auf den Standorttyp „**Büro/Praxis**“. Sowohl die öffentliche Verwaltung als auch die Hochschulen bilden einen großen Nachfrager auf dem Büromarkt. Bis 2038 wird sich der Bedarf um knapp 868.000 m<sup>2</sup> erhöhen und bis 2045 sogar auf 1.262.000 m<sup>2</sup> ansteigen. Verantwortlich sind hierbei insbesondere die dynamischen Entwicklungen im Gesundheitswesen, den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie in den Bereichen Erziehung und Unterricht und freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen, die unmittelbar mit der Universität Münster verknüpft sind. Zu beachten ist, dass es sich hierbei nicht um Flächenbedarfe im Sinne der Stadtentwicklungsplanung handelt, sondern an dieser Stelle eine Umrechnung in Quadratmeter und entsprechende Geschossflächen erforderlich ist, da Bürogebäude in der Regel über mehrere Stockwerke verfügen.



## Ergebnisse der Arbeitsstättenbedarfsprognose:

### geringste Bedarfe im Handel

Der Standorttyp „**Handel**“ weist hingegen die **geringsten Flächenbedarfe** auf. Bis 2045 wird der Bedarf auf rund 285.000 m<sup>2</sup> geschätzt. Zurückzuführen sind die Bedarfe insbesondere auf den Handel, die Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen sowie das Gastgewerbe (Abschnitte G und I). Beide Branchen weisen eine vergleichsweise moderate Entwicklung auf. Zudem unterliegt der Handel der Annahme, dass ein Großteil des Beschäftigungsaufbaus im Zuge der Verbesserung der Servicequalität erfolgt (vgl. Seite 45).

Beim **Standorttyp „emissionsintensives Gewerbe“** ist von einem Bedarf in Höhe von 57,2 ha bis 2045 auszugehen. Einen maßgeblichen Anteil hieran haben Teile des Verarbeitenden Gewerbes (Abschnitt C) sowie der Bereich Verkehr und Logistik. Während das Verarbeitende Gewerbe eine vergleichsweise moderate Entwicklung erfahren wird, ist im Bereich Verkehr und Logistik mit einem deutlich stärkeren Beschäftigungswachstum zu

rechnen. Aufgrund der vergleichsweise kleinen Zahlen in der Stadt Münster, fallen jedoch auch die hierdurch ausgelösten Flächenbedarfe entsprechend klein aus.

Der Standorttyp „Sonstige“ weist wie bereits beschrieben eine große Spannweite unterschiedlicher Unternehmen und Branchen auf (vgl. Seite 38). Dies erschwert die Interpretation der ermittelten Angaben, da diese je nach konkretem Tätigkeitsbereich des Unternehmens unterschiedlich gut für eine Stapelung geeignet sind. Ein Großteil der zu erwartenden Flächenbedarfe in Höhe von 355.000 m<sup>2</sup> ist auf das Gesundheitswesen und hier insbesondere auf den Beschäftigungsaufbau zur Unterstützung und Begleitung von Senioren und Pflegebedürftige zurückzuführen. Hintergrund dieser Entwicklung ist der demographische Wandel, der zu einer zunehmenden Alterung unserer Gesellschaft führt.



## Flächenbedarfe der einzelnen Standorttypen

### Emissionsarmes Gewerbe

(Angaben in ha Netto-Grundstücksfläche\*)

Bis 2038	Bis 2045	insgesamt
148,9 ha	66,5 ha	215,4 ha

### Emissionsintensives Gewerbe

(Angaben in ha Netto-Grundstücksfläche\*)

Bis 2038	Bis 2045	insgesamt
39,7 ha	17,5 ha	57,2 ha

### Büro/ Praxis

(Angaben in m<sup>2</sup> Geschossfläche)

Bis 2038	Bis 2045	insgesamt
867.922 m <sup>2</sup>	394.170 m <sup>2</sup>	1.262.092 m <sup>2</sup>

### Handel

(Angaben in m<sup>2</sup> Netto-Grundstücksfläche\*)

Bis 2038	Bis 2045	insgesamt
195.096 m <sup>2</sup>	90.338 m <sup>2</sup>	285.434 m <sup>2</sup>

### Sonstiges

(Angaben in m<sup>2</sup> Geschossfläche)

Bis 2038	Bis 2045	insgesamt
244.026 m <sup>2</sup>	110.574 m <sup>2</sup>	354.600 m <sup>2</sup>



## Ergebnisse der Angebotsanalyse







# Ergebnisse der Angebotsanalyse

## Interpretationshinweise

Bei der Analyse der Angebotsflächen ist zu beachten, dass die einzelnen **Standorttypen** aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen der Unternehmen **grundsätzlich nicht untereinander substituierbar** sind. Gleichwohl bestehen bei einigen Flächen **gewisse planerische Spielräume**.

Dies betrifft beispielsweise den Standorttyp **„emissionsintensives Gewerbe“**. Aufgrund der hohen zulässigen Emissionswerte bietet dieser Standorttyp vielfältige Möglichkeiten für die Unternehmen. Auch Unternehmen mit geringeren Emissionswerten, die beispielsweise eher dem **emissionsarmen Gewerbe** zugeordnet werden, können sich hier theoretisch **ansiedeln**. In der Realität sind diese Flächen aber selten attraktiv für emissionsarme Unternehmen und stellen daher eher eine „zweite Wahl“ dar.

Bei den Flächen des Standorttyps **„emissionsarmes Gewerbe“** ist es in der Regel auch **zulässig Bürogebäude zu errichten**. Hierdurch können an entsprechenden Standorten teilweise auch die Bedarfe des Büromarktes mit abgedeckt werden. Zudem ist häufig auch der **Annexhandel** zugelassen.

Beim Standorttyp **„Handel“** ist zu bedenken, dass die Stadt Münster keine allgemeine Angebots- und Vorratsplanung für nicht-zentrenrelevante Handelsbetriebe betreibt, sondern Standort- und projektbezogene Planung auf Basis des Einzelhandelskonzepts. Bei dem hier ausgewiesenen Flächenangebot handelt es sich in der Regel um GE-Flächen, auf denen der Handel explizit zugelassen ist. Gleichzeitig sind andere Nutzungsarten, die in GE-Gebieten erlaubt sind, nicht ausgeschlossen. Folglich können auf den Handelsflächen bei entsprechendem unternehmerischem Interesse auch die **Bedarfe des emissionsarmen Gewerbes mit gedeckt werden**. Zudem ist zu beachten, dass es sich bei den Angaben zu den unbebauten Flächen um **Nettoflächen** handelt (analog zu den anderen Standorttypen).

Darüber hinaus ist die Verfügbarkeit der Flächen mit gewissen Unsicherheiten behaftet. Sowohl die Besitzverhältnisse als auch die zeitlichen Perspektiven können sich negativ auf die tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen auswirken (vgl. Seite 52).



## Ergebnisse der Angebotsanalyse

### Größte Potenziale beim Standorttyp „emissionsarmes Gewerbe“

Die größten Potenziale bestehen hinsichtlich des Standorttyps „**emissionsarmes Gewerbe**“ mit insgesamt 87,6 ha. Hiervon sind gut 50 ha sofort verfügbar und mit entsprechendem Planungsrecht ausgestattet. Im Besitz der Stadt Münster befinden sich rund **30 ha**, die in Form baureifer Grundstücke, die teilweise allerdings bereits einzelnen Unternehmen fest zugeordnet, optioniert oder sogar verkauft worden sind (sofern der Eigentumsübergang noch nicht stattgefunden hat). Mit Ihnen können kurzfristige Anfragen bedient werden.

Der Standorttyp „emissionsintensives Gewerbe“ weist insgesamt ein Flächenpotenzial von knapp 60 ha auf. Circa zwei Drittel dieser Potenziale sind sofort verfügbar. Hiervon liegen allerdings nur rund 20 ha im Besitz der Stadt.

Auf den Standorttyp „**Büro/Praxis**“ entfallen gut 480.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche (vgl. WMF 2022: 9ff). Allerdings ist die sofort verfügbare Fläche mit gerade einmal gut 10 % vergleichsweise gering. Rund 51.000 m<sup>2</sup> Bürofläche stehen derzeit zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es konkrete Projektplanungen mit einer Größenordnung von 328.000 m<sup>2</sup>, die voraussichtlich bis 2030 realisiert werden. Weitere Projekte mit einer Größenordnung von 107.000 m<sup>2</sup> könnten bis 2038 umgesetzt werden (vgl. WMF 2022: 19 sowie ergänzende Zulieferungen der Stadt Münster). Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass im Büromarkt keine Abschlüsse aufgrund unsicherer Realisierungen vorgenommen wurden.



## Ergebnisse der Angebotsanalyse

### Anlass- und projektbezogene Planung bei den Standorttypen „Handel“ und „Sonstige“

Für den **Standorttyp „Handel“** konnte insgesamt ein Flächenpotenzial von 41.000 m<sup>2</sup> identifiziert werden. Diese Flächen stehen alle sofort zur Verfügung, befinden sich jedoch ausschließlich in privatem Besitz. Hierbei ist die Nettofläche analog zu den anderen Standorttypen erfasst worden. Da in der Stadt Münster die Handelsflächenentwicklung anlass- und projektbezogen vorgenommen wird, bestehen **keine mittel- und langfristigen Flächenangebote** für diesen Standorttyp.

Für den **Standorttyp „Sonstige“** konnten in der Stadt Münster keine expliziten Flächen zugeordnet werden. Dies ist allerdings auf die große Spannweite innerhalb dieses Standorttyps zurückzuführen. Wie oben beschrieben, kann dieser Standorttyp sowohl stark emittierende Unternehmen, die eine Lage abseits von Siedlungskernen erfordert, als auch beispielsweise Heimstandorte, die in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. innerhalb von Wohnsiedlungen integriert werden können, umfassen (vgl. Seite 44). Vor diesem Hintergrund ist eine anlass- und projektbezogene Standortentwicklung erforderlich und keine mittel- bis langfristige Planung.



## Potentialflächen in der Stadt Münster nach Standorttyp\*

\*Ohne die Flächen der geplanten urbanen Stadtquartiere an der Steinfurter Straße und Kanalkante Südost, für die die Stadt Münster derzeit vorbereitende Untersuchungen dahingehend vornimmt, ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB in Betracht kommen kann.

<b>Emissionsarmes Gewerbe</b>				
<i>(Angaben in ha Netto-Grundstücksfläche*)</i>				
<b>Sofort verfügbar</b>		<b>Mittelfristig verfügbar (bis 2030)</b>	<b>Langfristig verfügbar (bis 2038)</b>	<b>Insgesamt</b>
städtischer Besitz	Privater Besitz			
30,5 ha	22,2 ha	15,4 ha	19,6 ha	87,6 ha

<b>Emissionsintensives Gewerbe</b>				
<i>(Angaben in ha Netto-Grundstücksfläche*)</i>				
<b>Sofort verfügbar</b>		<b>Mittelfristig verfügbar (bis 2030)</b>	<b>Langfristig verfügbar (bis 2038)</b>	<b>Insgesamt</b>
städtischer Besitz	Privater Besitz			
20,9 ha	17,5 ha	9,4 ha	11,8 ha	59,5 ha



## Potentialflächen in der Stadt Münster nach Standorttyp\*

\*Ohne die Flächen der geplanten urbanen Stadtquartiere an der Steinfurter Straße und Kanalkante Südost, für die die Stadt Münster derzeit vorbereitende Untersuchungen dahingehend vornimmt, ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB in Betracht kommen kann.

### Büro/ Praxis

(Angaben in m<sup>2</sup> Geschossfläche)

Sofort verfügbar	Mittelfristig verfügbar (bis 2030)	Langfristig verfügbar (bis 2038)	Insgesamt
51.000 m <sup>2</sup>	328.000 m <sup>2</sup>	107.000 m <sup>2</sup>	486.000 m <sup>2</sup>

### Handel\*

(Angaben in m<sup>2</sup> Netto-Grundstücksfläche\*)

Sofort verfügbar		Mittelfristig verfügbar (bis 2030)	Langfristig verfügbar (bis 2038)	Insgesamt
städtischer Besitz	Privater Besitz			
	41.000 m <sup>2</sup>	-	-	41.000 m <sup>2</sup>

### Sonstige

(Angaben in m<sup>2</sup> Geschossfläche)

Sofort verfügbar		Mittelfristig verfügbar (bis 2030)	Langfristig verfügbar (bis 2038)	Insgesamt
städtischer Besitz	Privater Besitz			
-	-	-	-	-



## Ergebnisse der Arbeitsstättendeckungsprognose





## Ergebnisse der Arbeitsstättendeckungsprognose

### Aufzeigen möglicher Handlungskorridore

Im Rahmen der **Arbeitsstättendeckungsprognose** werden nachfolgend die Ergebnisse der Bedarfsermittlung und der Angebotsanalyse gegenübergestellt, um mögliche Handlungsbedarfe im Hinblick auf die künftige Stadtentwicklung sowie insbesondere die Flächenplanung zu identifizieren.

Wie bereits an anderer Stelle beschrieben, können im Rahmen der Gegenüberstellung **Handlungskorridore aufgezeigt** werden. Es besteht jedoch nicht der Anspruch exakter quantifizierbarer Vorhersagen zu benötigten Flächenbedarfen (vgl. Seite 37).

Nachfolgend werden die Ergebnisse separat für die einzelnen Standorttypen dargestellt und interpretiert.

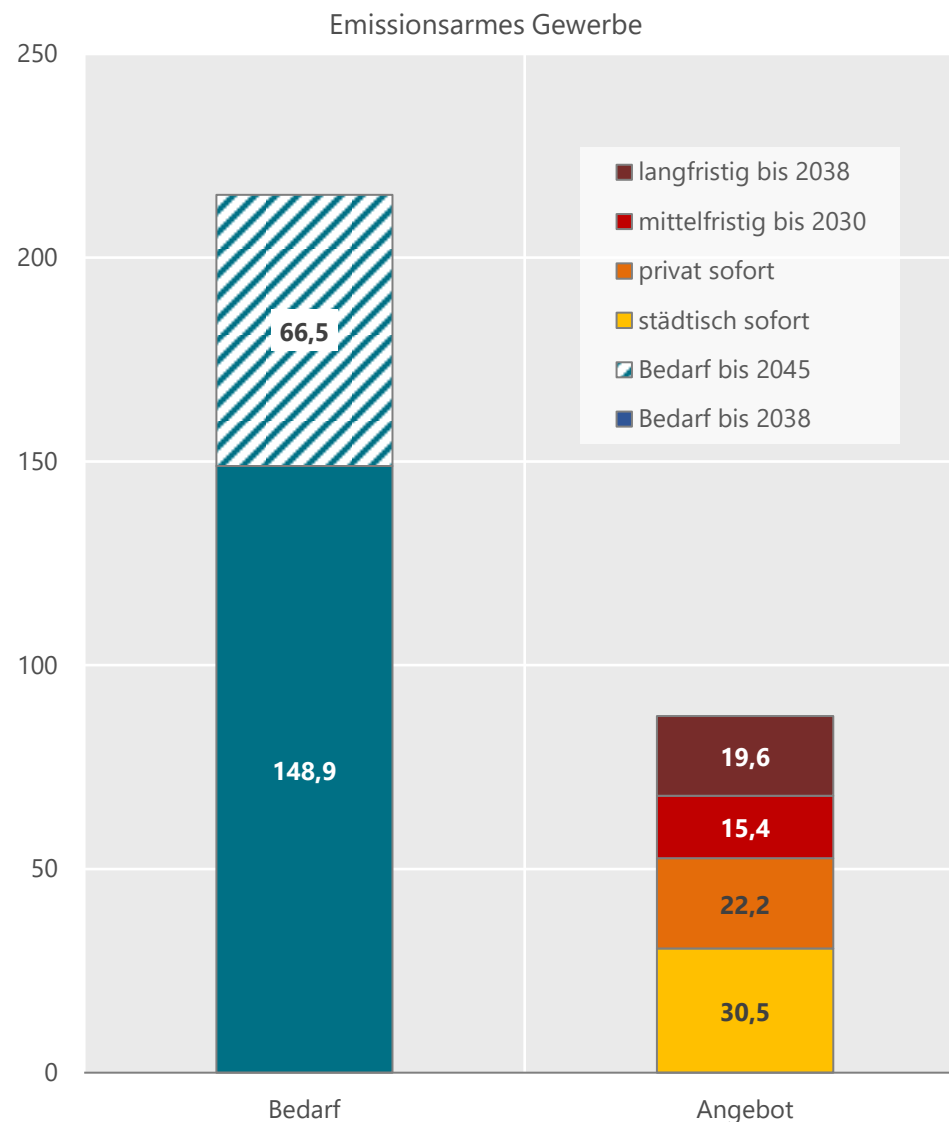


## Emissionsarmes Gewerbe: weitere Flächen dringend benötigt

Der **Bedarf** an Flächen des Standorttyps „emissionsarmes Gewerbe“ **übersteigt das Angebot deutlich**. Selbst bis 2038 reichen die aktuell bestehenden und geplanten Flächen nicht aus, um die Bedarfe zu decken. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Verfügbarkeit der privaten Flächen sowie der sich derzeit noch im Planungsprozess befindenden Flächen mit Unsicherheiten behaftet sind. Durch diese könnte sich das Flächenangebot auch weiter verringern und die Lücke zwischen Bedarf und Angebot zunehmen.

**Mischgebiete und Kerngebiete**, die im Rahmen der Angebotsanalyse nicht berücksichtigt wurden und grundsätzlich kombinierte Nutzungsformen zulassen, **können ggf. einen Teil des Bedarfs aufnehmen** und in gewissem Umfang zur Bedarfsdeckung beitragen. Gleichzeitig erlauben Flächen des Standorttyps „emissionsarmes Gewerbe“ die **Ansiedlung von Bürogebäuden** und können folglich in Teilen zur Deckung entsprechender Büroflächenbedarfe beitragen. Während die Bedarfsdeckung in Kern- und Mischgebieten den Bedarf im „emissionsarmen Gewerbe“ reduziert, erhöht der Bedarf auf dem Büromarkt die potenzielle Nachfrage nach entsprechenden Flächen. Grundsätzlich ist beim Standorttyp „emissionsarmes Gewerbe“, soweit der Bebauungsplan es zulässt, eine Stapelung durch mehrgeschossige Gebäude möglich, allerdings ist dies in der Praxis eher selten.

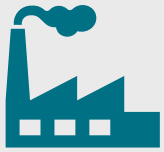
Um den Unternehmen günstige Rahmenbedingungen für Um- und Ansiedlungen sowie Erweiterungen bieten zu können, sind **weitere Flächenentwicklungen dieses Standorttyps unerlässlich**.



Flächenbedarf und -Angebot beim Standorttyp „Emissionsarmes Gewerbe“, Angaben in ha

Quelle: Arbeitsstättendeckungsprognose für die Stadt Münster der CIMA IfR





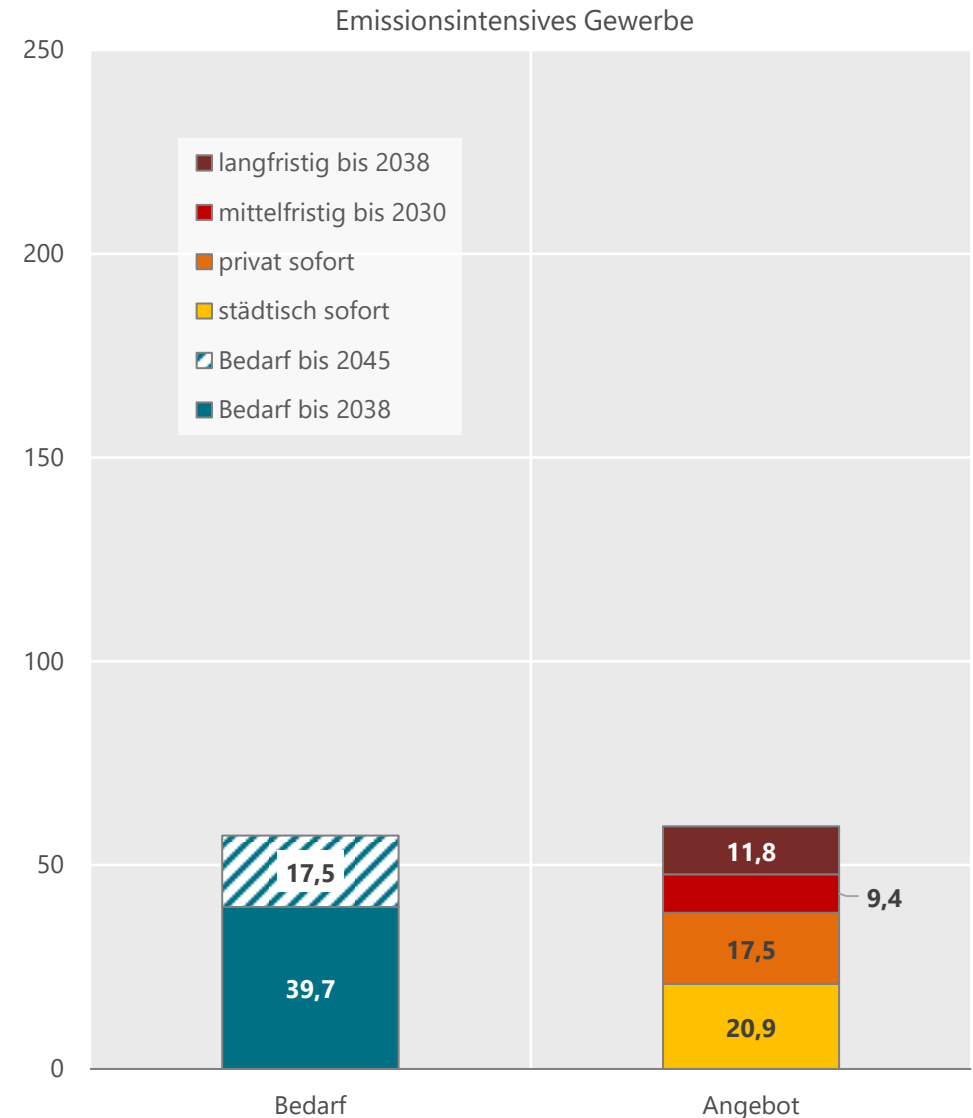
## Emissionsintensiven Gewerbe: weitere Flächenentwicklung nicht erforderlich

Die Bedarfe im „**emissionsintensiven Gewerbe**“ fallen deutlich geringer aus, als im emissionsarmen Gewerbe. Mit den derzeit verfügbaren sowie geplanten Flächen, lassen sich die zu erwartenden Flächenbedarfe bis zum Jahr 2045 decken. Die Bedarfe bis zum Jahr 2038 können sogar vollumfänglich durch die sofort verfügbaren Flächenpotenziale befriedigt werden.

Auch wenn hinsichtlich der privaten Flächen gewisse Unsicherheiten in Bezug auf die tatsächliche Nutzung oder Verfügbarkeit bestehen, zeigt sich die Stadt Münster aus der quantitativen Perspektive beim Standorttyp „emissionsintensives Gewerbe“ sehr gut aufgestellt. Folglich ist bezüglich dieses Standorttyps zunächst **kein Handlungsbedarf im Sinne einer weiteren Flächenplanung und -ausweisung** erforderlich.

Handlungsbedarfe bezüglich dieses Standorttyps können sich daher insbesondere aus qualitativen Gesichtspunkten ergeben, die allerdings nicht Gegenstand dieser Analyse waren. Als Beispiel wäre hier die Größe zusammenhängender Grundstücksflächen für entsprechende Großansiedlungen zu nennen.

Folglich werden zur Bedarfsdeckung und dem Erhalt der Handlungsfähigkeit bei Flächenanfragen langfristig auch die konkrete Entwicklung von im FNP dargestellten Gewerbeflächen oder Alternativstandorten erforderlich sein.



Flächenbedarf und -Angebot beim Standorttyp „Emissionsintensives Gewerbe“, Angaben in ha

Quelle: Arbeitsstättendeckungsprognose für die Stadt Münster der CIMA IfR

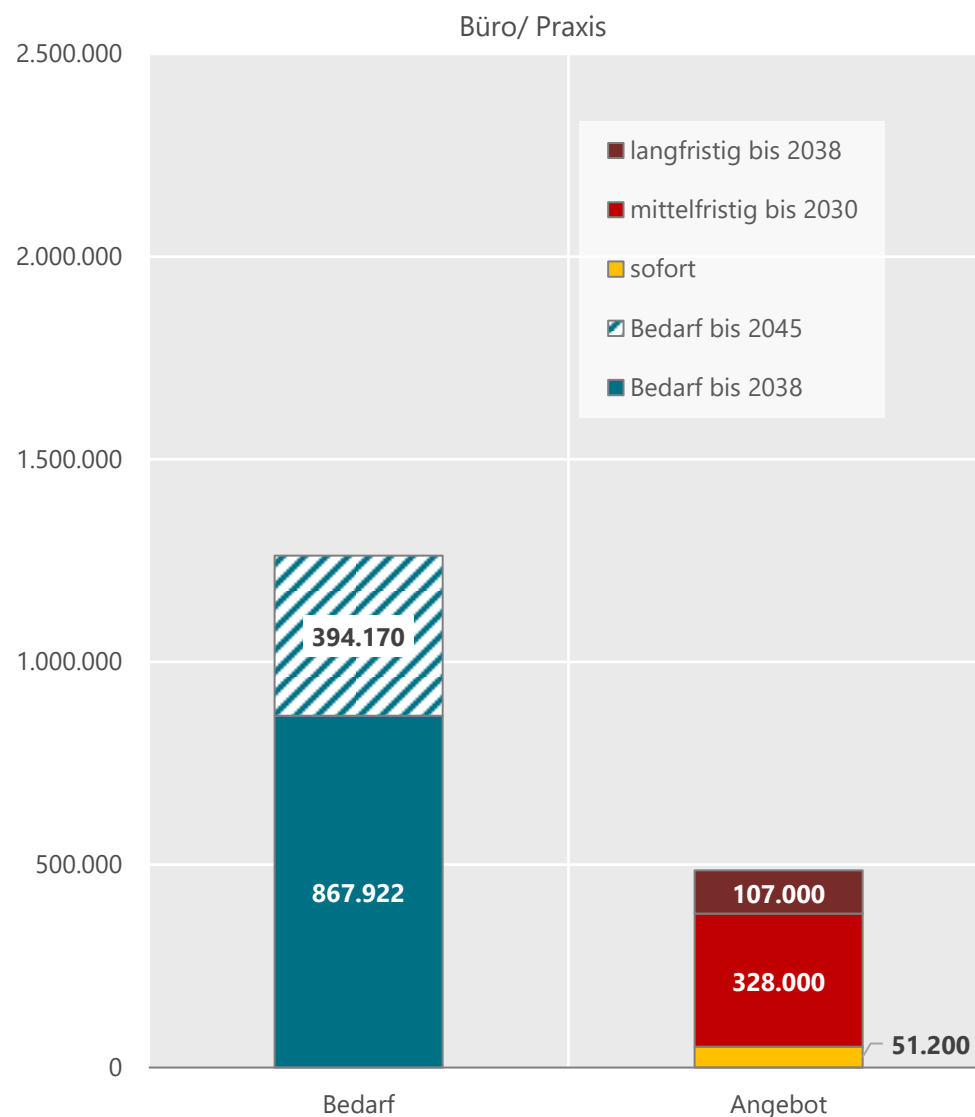


## Büro/ Praxis: weitere Flächenentwicklung erforderlich

Die hier ausgewiesenen Flächenbedarfe und Angebote beziehen sich entgegen der vorherigen Standorttypen nicht auf die Grundstücksfläche, sondern auf die Geschossfläche. Die Größenangabe erfolgt daher in Quadratmeter. (vgl. Seite 55).

Die Gegenüberstellung von Angebot und Bedarf zeigt sehr deutlich, dass die derzeitigen **Flächenangebote** sowie die mittel- und langfristigen Planungen **nicht ausreichen, um die zu erwartenden Bedarfe zu decken**. Bereits bis 2038 zeigt sich eine deutliche Lücke von rund 380.000 m<sup>2</sup> Büro- und Praxisfläche. Bis 2045 wird sich die Lücke aus Angebot und Bedarf auf insgesamt 780.000 m<sup>2</sup> erhöhen. Diese hohen Differenzen zwischen Bedarf und Angebot zeigen einen **dringenden Handlungsbedarf** auf. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der bestehenden Unsicherheiten bei den mittel- und langfristigen Flächenverfügbarkeiten.

Grundsätzlich können Büro- und Praxisgebäude aufgrund der von ihnen ausgehenden geringen Emissionen auf das Umfeld in integrierten Lagen errichtet werden. Dies bedeutet, dass sich auch **Grundstücke in Kern- und Mischgebieten eignen**, um den Bedarf zu decken. Gleichzeitig können entsprechende **Gebäude** grundsätzlich auch auf Flächen des **Standorttyps „emissionsarmes Gewerbe“** errichtet werden.



Flächenbedarf und -Angebot beim Standorttyp „Büro/ Praxis“, Angaben in m<sup>2</sup>

Quelle: Arbeitsstättendeckungsprognose für die Stadt Münster der CIMA IfR

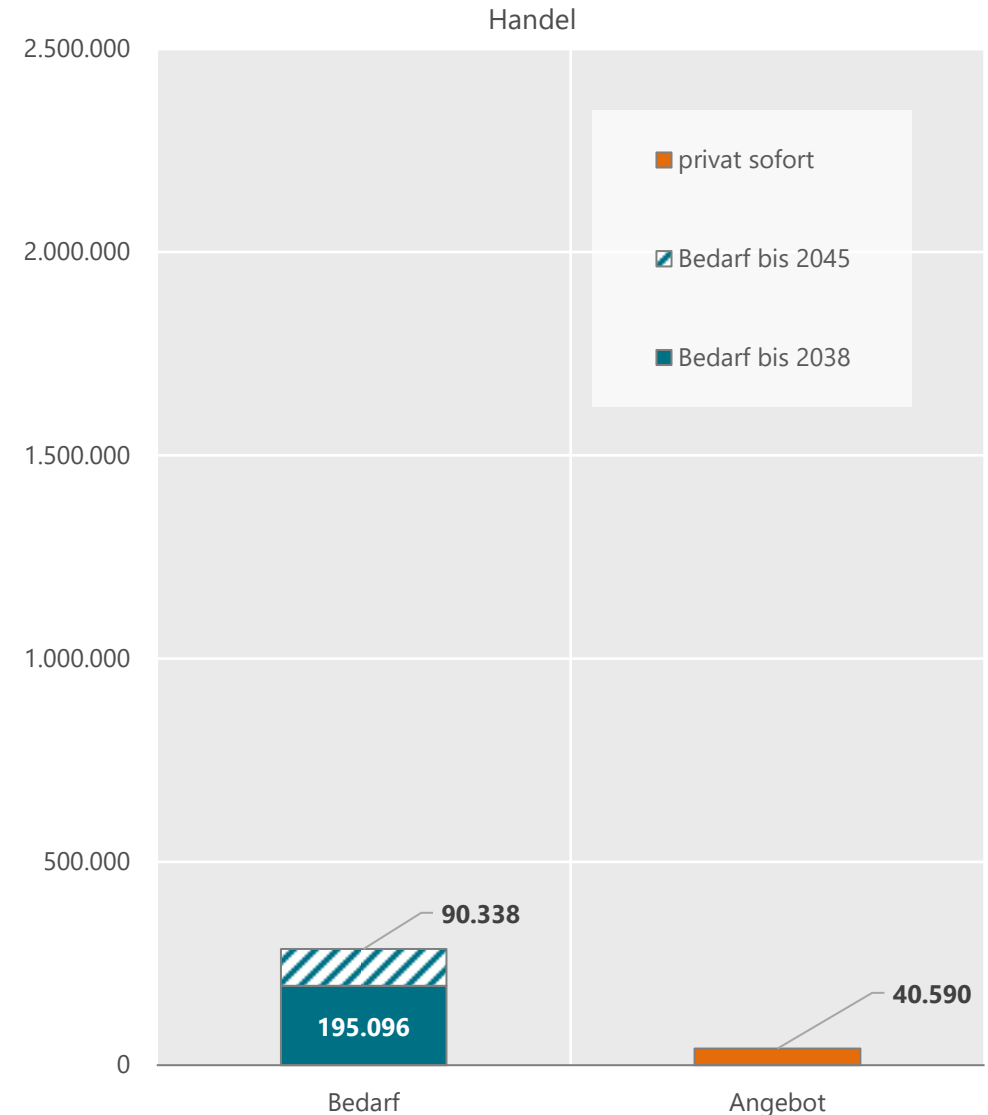


## Handel: Weiterführung der anlass- und projektbezogenen Flächenentwicklung

Beim Standorttyp „Handel“ beziehen sich sämtliche Angaben auf die Netto-Grundstücksfläche. Da der Handel deutlich kleinteiliger als Unternehmen in Industrie- und Gewerbegebieten ist, erfolgt an dieser Stelle die Größenangabe in Quadratmeter.

Die Gegenüberstellung von Angebot und Bedarf zeigt, dass die Lücke zwischen Angebot und Bedarf deutlich geringer ausfällt als bei anderen Standorttypen. Zudem wurden bereits seit Jahren **bestehende Flächenpotenziale für den Handel bisher nicht vom Markt angenommen**. Darüber hinaus besteht auf einigen Gewerbeflächen eine Zulässigkeit für den Annexhandel. Vor dem Hintergrund der Entwicklungen der vergangenen Jahre sowie den zu erwartenden Bedarfen erscheint auch in Zukunft eine **anlass- und projektbezogene Flächenentwicklung für Handelsunternehmen**, wie sie bereits seit Jahren in der Stadt Münster praktiziert wird, sinnvoll.

Zu beachten ist, dass die verwendeten Flächenkennziffern für die Berechnung der Bedarfe Durchschnittswerte der Branche abbilden und die unterschiedlichen Handelsakteure durchaus sehr unterschiedliche Grundstücksflächenbedarfe aufweisen, für die in der entsprechenden Detailtiefe keine individuellen Angaben vorliegen. Darüber hinaus erlaubt auch die Erwerbstätigenprojektion nur grobe Branchenabgrenzungen und damit die Projektion der Beschäftigtenentwicklung im Handel insgesamt. Über die konkrete Zusammensetzung bzw. die Anteile der unterschiedlichen Handelsakteure innerhalb der Branche lassen sich keine Aussagen treffen. Entsprechend unterliegen die hier ermittelten Bedarfe den oben genannten Unsicherheiten. Detailliertere Abschätzungen können nur im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes erarbeitet werden.



Flächenbedarf und -Angebot beim Standorttyp „Handel“, Angaben in m<sup>2</sup>

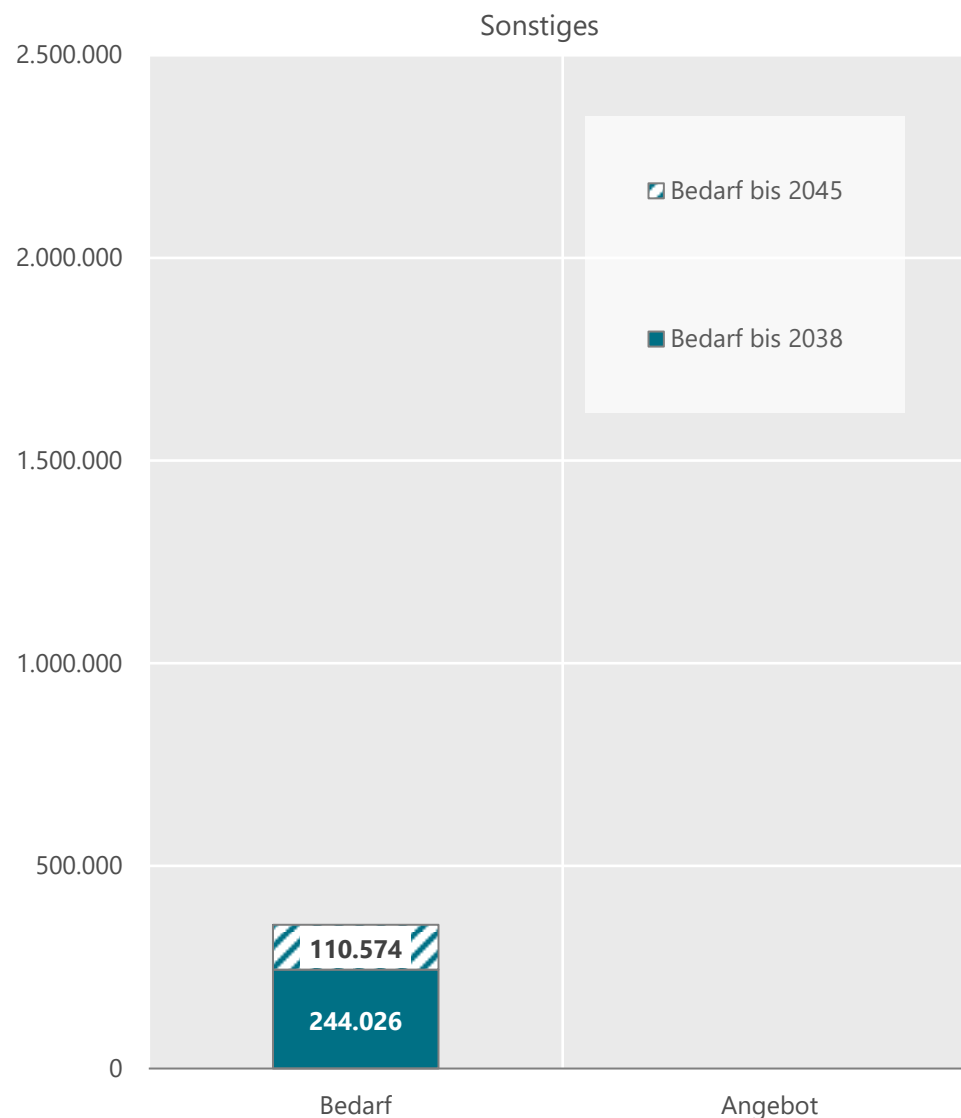
Quelle: Arbeitsstättendeckungsprognose für die Stadt Münster der CIMA IfR



## Sonstige: Anlass- und projektbezogene Flächenentwicklung

Die Bedarfe beim Standorttyp „**Sonstige**“ werden durch eine große Bandbreite von Unternehmen ausgelöst. Ein Großteil entfällt hierbei auf das Gesundheitswesen und die Unterstützung von älteren und pflegebedürftigen Menschen. Damit wird der überwiegende Flächenbedarf im Rahmen von mehrgeschossigen Gebäuden gedeckt werden können, wodurch die zu erwartende Grundstücksfläche deutlich geringer ausfallen wird.

Den Bedarfen von knapp 250.000 m<sup>2</sup> bis 2038 bzw. von insgesamt 350.000 m<sup>2</sup> bis 2045 steht in der Stadt Münster aktuell kein konkretes Flächenangebot gegenüber. Dies ist vor dem Hintergrund der **großen Nutzerbandbreite** durchaus nachvollziehbar und sinnvoll. Vor dem Hintergrund eines ressourcenschonenden Flächenverbrauchs und den bestehenden Nutzungskonkurrenzen in der Stadt Münster ist eine **anlass- und projektbezogene Flächenausweisung zielführend**. Zudem ist ein Großteil der Bedarfe auf das Gesundheitswesen, und hier insbesondere auf den Beschäftigungsaufbau zur Unterstützung und Begleitung von Senioren und Pflegebedürftige zurückzuführen, die in der Regel in integrierten Lagen in Kern- und Mischgebieten realisiert werden können.



Flächenbedarf und -Angebot beim Standorttyp „Sonstiges“, Angaben in m<sup>2</sup>

Quelle: Arbeitsstättendeckungsprognose für die Stadt Münster der CIMA IfR



## Einordnung der Ergebnisse

Die **Ergebnisse der Erwerbstätigenprojektion** fallen **deutlich positiver** aus als in vielen anderen Prognosen. Während zahlreiche Prognosen für die Bundesrepublik – aber teilweise auch für die Stadt Münster – in den kommenden Jahren nur noch mit einem geringen Beschäftigungswachstum rechnen und mittelfristig sogar von einem Rückgang der Beschäftigung ausgehen, kommt die vorliegende Projektion zu einer weiterhin stetigen Zunahme, für die zumindest innerhalb des Betrachtungszeitraums bis 2045 keine deutliche Abschwächung erkennbar ist.

Alle Prognosen basieren auf Daten aus der Vergangenheit, die unter Heranziehung von Annahmen in die Zukunft fortgeschrieben werden. Die dabei herangezogenen Daten und Einflussfaktoren sowie deren Gewichtung unterscheiden sich zwischen den Prognosen. Dementsprechend können die Ergebnisse einzelner Prognosen sehr unterschiedlich ausfallen.

Selbst bei der Heranziehung identischer Einflussfaktoren können sich Prognosen unterscheiden, weil aufgrund unterschiedlicher **Stützzeiträume** die eingepreisten Trends stark unterschiedliche Entwicklungsverläufe annehmen können.

Grundsätzlich bestehen hierbei zwei verschiedene Ansätze – der Top-Down-Ansatz (von oben nach unten) und der Bottom-Up-Ansatz (von unten nach oben).

Beim **Top-Down-Ansatz** wird in der Regel eine Prognose für eine übergeordnete Gebietseinheit, zum Beispiel der Bundesrepublik Deutschland, auf die zu betrachtende Region übertragen. Folglich wird unterstellt, dass sich die Region so entwickeln wird wie die übergeordnete Einheit (ähnlicher Prognoseverlauf). Ein Unterschied besteht bei solchen Ansätzen oftmals nur hinsichtlich des Niveaus, welches sowohl oberhalb als auch unterhalb der Referenzeinheit liegen kann (vgl. IHK NRW 2022).

Beim **Bottom-Up-Ansatz**, bildet die zu betrachtende Region bzw. deren Teileinheiten, wie einzelne Branchen, die Ausgangsbasis. Aufbauend auf der Beschäftigtenentwicklung der verschiedenen Branchen wird die Gesamtentwicklung bestimmt. Lokale Gegebenheiten und Entwicklungen rücken daher stärker in den Fokus.



## Einordnung der Ergebnisse

Die vorliegende Erwerbstätigenprojektion, die maßgeblich die Flächenbedarfe determiniert, fußt auf einem **Pooling-Modell**, welches in Bezug auf die oben beschriebenen Ansätze einen **Methodenmix** darstellt. Die Einflussfaktoren „Funktion der Stadt“ und „Bevölkerungsentwicklung“ sind dem Prinzip des Bottom-Up-Ansatzes zuzuordnen, wohingegen der „technische Fortschritt“ dem Top-Down-Ansatz folgt. Jeder der betrachteten Einflussfaktoren stützt jedoch die positive Beschäftigungsentwicklung in der Stadt:

**Die Funktion der Stadt:** Die Stadt Münster bildet ein überregional bedeutendes Arbeitsmarktzentrum mit weit überdurchschnittlicher Beschäftigungsentwicklung. Zudem hat sie sich anders als die Bundesrepublik insgesamt sehr robust gegenüber Krisen erwiesen. In den vergangenen Jahren wurde in der Stadt nahezu ein lineares Beschäftigungswachstum beobachtet.

**Bevölkerungsentwicklung im erwerbsfähigen Alter:** Der Faktor Bevölkerungsentwicklung im erwerbsfähigen Alter, welcher stellvertretend für die Fachkräfteverfügbarkeit steht, wurde in Form der InWIS-Bevölkerungsprognose für die Stadt Münster berücksichtigt. Auch die Bevölkerungsprognose weist über den gesamten Prognosezeitraum hinweg eine kontinuierliche Zunahme

in den relevanten Altersjahrgängen auf. Entsprechend geht auch von diesem Faktor keine Begrenzung des Wachstums aus.

**Technischer Fortschritt:** Die Berücksichtigung des technischen Fortschritts erfolgte durch die Ergebnisse der BMAS-Prognose zur digitalisierten Arbeitswelt, welche die Auswirkungen des technischen Fortschritts auf die Beschäftigtenentwicklung in verschiedenen Branchen analysiert und beschreibt. Insbesondere in den für Münster bedeutenden Branchen zeigt die Studie einen positiven Effekt der Digitalisierung auf die Beschäftigtenentwicklung. Branchen, in denen die Digitalisierung eher zu einer abnehmenden Beschäftigung führt, besitzen in der Stadt hingegen eine untergeordnete Bedeutung.

Gemäß dem hier verwendeten methodischen Ansatz, der die lokalen Strukturen und Entwicklungen als Ausgangsbasis in den Mittelpunkt stellt und diese mit übergeordneten Rahmenbedingungen wie dem technischen Fortschritt verknüpft, sind **keine stark begrenzenden Einflussfaktoren** erkennbar. Stützen lässt sich dieses Ergebnis durch die enorme **Robustheit gegenüber Krisen** in der Vergangenheit und der Tatsache, dass trotz der



## Einordnung der Ergebnisse

bereits seit Jahren stetig zunehmenden Fachkräfteengpässe die Stadt Münster nach wie vor eine **äußerst dynamische Entwicklung** verzeichnen konnte. Im Rahmen der Studie wird unterstellt, dass sich die Stadt, aufgrund der **hohen Lebensqualität** in der Region, im **Wettbewerb der Wirtschaftsstandorte** auch künftig erfolgreich positionieren kann.

Die Ergebnisse der Erwerbstätigenprojektion sind vor diesem Hintergrund **als lokale Entwicklungspotenziale zu verstehen**. Eine grundlegende Veränderung der Rahmenbedingungen durch globale Krisen, strategische Neuausrichtungen der Standortentwicklung oder andere politische Weichenstellungen können im Rahmen einer solchen Projektion jedoch nicht berücksichtigt werden und zu deutlich abweichenden Ergebnissen führen.

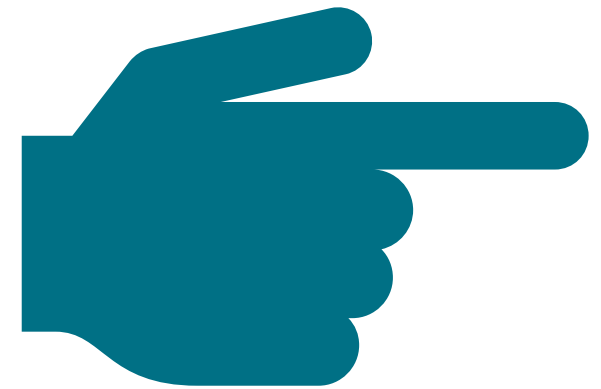
Da die Anzahl der Beschäftigten eine zentrale Einflussgröße für die Bedarfsabschätzung bildet, unterliegen auch die darauf aufbauenden Flächenbedarfe den oben beschriebenen Unsicherheiten. Zudem kommen im Rahmen der Bedarfsabschätzung **weitere Unsicherheitsfaktoren** hinzu, die insbesondere mit den verwendeten **Flächenkennziffern** in Verbindung stehen. So ist es möglich,

dass die verwendeten Flächenkennziffern in einigen Branchen den Bedarf überschätzen, da nicht für alle Wirtschaftsbereiche lokal-spezifische Größen vorlagen und auf allgemein angewandte Flächenkennziffern zurückgegriffen werden musste. In Städten und Ballungskernen mit **hohen Bodenpreisen** könnte der Kostendruck auch zu einem tendenziell geringerem Flächenverbrauch pro Beschäftigten führen.

Weitergehend werden die **Flächenkennziffern über den Prognosezeitraum konstant gehalten**, da keine verlässlichen Informationen zur künftigen Entwicklung vorliegen. Grundsätzlich bestehen jedoch **verschiedene Entwicklungstendenzen**, die sowohl zu einer Zunahme als auch zu einer Abnahme des Flächenverbrauchs pro Beschäftigten führen können. Eine Zunahme des Flächenverbrauchs wird beispielsweise durch neue ebenerdige Produktionskonzepte oder einem steigenden Anteil von KMU, die tendenziell einen höheren Flächenverbrauch aufweisen als größere Unternehmen, bedingt. Zu einer Abnahme des Flächenverbrauchs tragen hingegen ein zunehmender Kostendruck, technische Entwicklungen oder Nachhaltigkeitsaspekte bei (vgl. Grabow et al. 2010: 46)



# Handlungsempfehlungen







## Handlungsempfehlungen

### Hohe Bedeutung von verfügbaren Wirtschaftsflächen

Vor dem Hintergrund des steigenden **Wettbewerbs der Wirtschaftsstandorte** um Unternehmen und qualifizierte Fachkräfte kommt einem intelligenten Management und der Entwicklung von Standorten eine zentrale Bedeutung zu. (vgl. Jehling/ Krehl/ Krüge 2020: 102). Aufgabe der Stadtentwicklungsplanung und Wirtschaftsförderung ist es dabei **bestmögliche Voraussetzungen** für die Ansiedlung neuer Unternehmen bzw. die Erweiterung bestehender Unternehmen zu schaffen. Das Angebot adäquater Flächen und Immobilien ist hierbei eine grundlegende Voraussetzung. **Ohne ein entsprechendes Angebot ist eine erfolgreiche Weiterentwicklung einer Wirtschaftsregion nicht möglich** (vgl. Pongratz/ Vogelgesang 2016: 62). „Das Kunststück des Wirtschaftsförderers besteht darin, zum richtigen Zeitpunkt das richtige Grundstück für den richtigen Betrieb zur Verfügung zu haben.“ (Dallmann/ Richter 2012: 48). Hierfür ist eine intelligente und vorausschauende Planung, für die im Rahmen dieser Analyse die Grundsteine gelegt wurden, unabdingbar.

Die Studie zeigt, wie sich der Arbeitsmarkt und der Flächenbedarf der Unternehmen unter vergleichbaren Voraussetzungen wie in der Vergangenheit und weiterhin günstigen Rahmenbedingungen entwickeln werden. In den kommenden Jahren ist für die Stadt Münster weiterhin eine äußerst dynamische Bevölkerungs- (vgl. InWIS 2023) und Wirtschaftsentwicklung (vgl. Ergebnisse der Erwerbstätigen-projektion) zu erwarten. Damit nimmt die Stadt Münster im bundesweiten Vergleich eine Spitzenposition ein. Während in vielen Regionen Deutschlands in den kommenden Jahren die Zahl der Erwerbstätigen sinken wird, wird für die **Arbeitsmarktregion Münster/Osnabrück als eine von bundesweit vier Regionen ein weiterer Anstieg der Erwerbstätigen** seitens des IAB prognostiziert (vgl. Schneemann/ Zika 2022: 59f). Innerhalb der Arbeitsmarktregion werden die urbanen Zentren und damit auch die Stadt Münster ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung sein, was auch durch die vorliegende Projektion gestützt wird.



## Handlungsempfehlungen

### Wachstum nicht grenzenlos – laufendes Monitoring wichtig

Gleichwohl ist zu bedenken, dass auch das **Wachstum in Münster nicht grenzenlos** ist und in den kommenden Jahren an Dynamik verlieren wird. Die Ursache für das begrenzte Wachstum liegt dabei insbesondere in der Verfügbarkeit von Fachkräften begründet. Die Bevölkerungsprognose der Stadt Münster zeigt zwar über den gesamten Prognosezeitraum hinweg noch eine wachsende Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter, doch auch dieses Wachstum wird früher oder später an seine Grenzen stoßen. Parallel dazu ist dann auch mit einer entsprechenden Entwicklung der Erwerbstätigen und folglich auch der Flächenbedarfe zu rechnen. Zudem ist zu beachten, dass die positive Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Münster nur erreicht werden kann, wenn entsprechende Rahmenbedingungen vorliegen. An erster Stelle ist hierbei die Verfügbarkeit von Wohnraum zu nennen. Darüber hinaus ist die langfristige Sicherung einer hohen Lebensqualität durch vielfältige Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote sowie eine intakte Umwelt ein zentraler Faktor. Auch wenn die vorliegenden Projektionen noch keine Begrenzung des Wachstums zeigen, wird diese künftig eintreten. Voraussichtlich ist von einem „Prognoseknick“ sogar zeitnah nach dem vorliegenden Betrachtungszeitraum auszugehen.

Nichtsdestotrotz werden die hier beschriebenen Entwicklungen die bereits **bestehenden Flächennutzungskonkurrenzen zwischen Wohn- und Wirtschaftsflächen in den kommenden Jahren zunächst weiter verschärfen**. Vor diesem Hintergrund ist eine intelligente und bedarfsorientierte Flächenplanung auch in Zukunft unabdingbar. Neben den jetzt dringend benötigten Flächenneuausweisungen, um auch künftig gute Rahmenbedingungen für eine dynamische Entwicklung des Wohn- und Wirtschaftsstandorts Münster sicherstellen zu können, ist darüber hinaus ein **regelmäßiges Flächenbedarfsmonitoring** zu empfehlen. In der Stadt Münster bestehen mit der regelmäßig erstellten Büromarktstudie, dem Gewerbeflächenmonitoring, dem Einzelhandelskonzept/-Monitoring sowie dem Baulandmonitoring Wohnen bereits wichtige und sehr gute Instrumente zur Unterstützung einer bedarfsorientierten und ressourcenschonenden Stadtentwicklung. Wichtig ist es, ein solches Instrument für sämtliche Wirtschaftsflächen zu etablieren und die Erkenntnisse der einzelnen Instrumente zusammenzufassen. Hierdurch wird eine ganzheitliche Planung unterstützt und ermöglicht. Durch die



## Handlungsempfehlungen

### Emissionsarmes Gewerbe und Büro/Praxis mit Handlungsbedarf

regelmäßigen Bedarfsabschätzungen sowie deren Gegenüberstellungen mit den bestehenden Potenzialen, wie sie im vorliegenden Bericht erfolgte, können **frühzeitige Handlungserfordernisse identifiziert** werden. Hierauf aufbauend lassen sich Flächenneuausweisungen oder Umnutzungen bestehender Flächen planen.

Die Arbeitsstättendeckungsprognose hat für die einzelnen betrachteten Standorttypen aufgezeigt, inwieweit das bestehende Angebot die zu erwartenden Bedarfe decken kann. Zu beachten ist jedoch, dass es sich bei sämtlichen Angaben um die Nettofläche handelt und entsprechende Aufschläge für die Erschließung, Parkflächen, Grünflächen etc. in der Planung erforderlich sind. In der Regel wird hierbei von einem Aufschlag um 25 % ausgegangen (vgl. u.a. Stadt Bielefeld (Hrsg.) (2016): 12; Acocella et al. 2015: 74) .

Hinsichtlich des **Standorttyps „emissionsintensives Gewerbe“** zeigt die Analyse eine gute Ausstattung mit Gewerbeflächen. An dieser Stelle sind daher **keine unmittelbaren Handlungsbedarfe** zu benennen.

Beim **Standorttyp „Handel“** erscheint die bisher praktizierte **anlass- und projektbezogene Flächenentwicklung sehr zielführend**. Bestehende Potenziale wurden bisher nicht vom Markt angenommen, sodass auch hier zunächst von einer ausreichenden Flächenausstattung auszugehen ist.

Unmittelbare Handlungsbedarfe zeigt die vorliegende Analyse hingegen für die **Standorttypen „emissionsarmes Gewerbe“, „Büro/Praxis“ sowie „Sonstige“** auf. Bei allen drei Standorttypen **übersteigen die Bedarfe die bestehenden Angebotsflächen** deutlich. Alle Standorttypen haben gemeinsam, dass sich potenzielle neue Standorte möglichst in zentralen integrierten oder zumindest teilintegrierten Lagen befinden sollten. Zudem ist eine gute ÖPNV-Anbindung insbesondere bei den Standorttypen „Büro/Praxis“ sowie einem Großteil des Standorttyps „Sonstige“, dessen Bedarf insbesondere auf das Gesundheitswesen zurückzuführen sind, von Vorteil. Damit stehen die **verschiedenen Nutzungstypen** bei potenziellen Neu-Standorten **untereinander in direkter Konkurrenz**.



## Handlungsempfehlungen

### Flächenkonkurrenzen mit kombinierten Nutzungsformen lösen

Neben den **Konkurrenzen** der Wirtschaftsstandorte untereinander ist im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung zusätzlich noch der Flächenbedarf für **Wohnstandortnutzungen** zu berücksichtigen (vgl. InWIS 2023) da dieser voraussichtlich ebenfalls in zentralen, gut erreichbaren und integrierten Lagen erfolgen wird.

Um möglichst allen Nutzungsformen zentrale und gut erreichbare Standorte zur Verfügung stellen zu können, bietet sich die **Entwicklung von Standorten mit kombinierten Nutzungsformen** an. Durch eine intelligente Stadtplanung und städtebauliche Gestaltung lassen sich die verschiedenen Nutzungsformen in neu zu entwickelnden Quartieren geschickt miteinander kombinieren. Eine **bedarfsorientierte Nutzungsmischung** stellt somit eine geeignete Handlungsstrategie für die weitere Flächenentwicklung der Stadt Münster dar.



# Literaturverzeichnis



## Literatur

Acocella, D.; Kahnert, R.; Helbig, P. (2015): *Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Stadt Erfurt*. Lörrach/ Dortmund/ Nürnberg. Verfügbar unter: [https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtentwicklung/gewerbeflaechenenwicklungskonzept\\_2030.pdf](https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtentwicklung/gewerbeflaechenenwicklungskonzept_2030.pdf)

Bach, Hans-Uwe; Feil, Michael; Fuchs, Johann; Gartner, Hermann; Klinger, Sabine; Otto, Anne; Rhein, Thomas; Rothe, Thomas; Schanne, Norbert; Schnur, Peter; Spitznagel, Eugen; Sproß, Cornelia; Wapler, Rüdiger; Weyh, Antje; Zika, Gerd (2009): *Der deutsche Arbeitsmarkt Entwicklungen und Perspektiven*. In: Möller, Joachim; Walwei, Ulrich (Hrsg.), *Handbuch Arbeitsmarkt 2009*. IAB-Bibliothek 314. Bielefeld: Bertelsmann, S. 11-78.

Bauer, M.; Bonny, H. W. (1987): *Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnung nach GIFPRO*. Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen. Band 4035. Dortmund.

Bonny, H. W.; Kahnert, R. (2005): *Zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs - Ein Vergleich zwischen einer Monitoring gestützten Prognose und einer analytischen Bestimmung*. IN: *Raumforschung und Raumordnung*, Nr. 3/2005 Seite 232–240.

Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) (Hrsg.) (2021): Aktualisierte BMAS-Prognose „Digitalisierte Arbeitswelt“. Verfügbar unter: [https://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/Publikationen/Forschungsberichte/fb526-3-aktualisierte-bmas-prognose-digitalisierte-arbeitswelt.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/Publikationen/Forschungsberichte/fb526-3-aktualisierte-bmas-prognose-digitalisierte-arbeitswelt.pdf?__blob=publicationFile&v=3)

Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ) (2023): *Wasser und Klima*. Verfügbar unter: <https://www.bmz.de/de/themen/wasser/wasser-und-klima>

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) (Hrsg.) (2020): *IKT-Branchenbild – Volkswirtschaftliche Kennzahlen, innovations- und Gründungsgeschehen*. Berlin. Verfügbar unter: [https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Digitale-Welt/ikt-branchenbild.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Digitale-Welt/ikt-branchenbild.pdf?__blob=publicationFile&v=1)

Dallmann, B.; Richter, M. (2012). *Handbuch der Wirtschaftsförderung. Praxisleitfaden zur kommunalen und regionalen Standortentwicklung*. München. Haufe-Lexware GmbH & Co. KG.

Deutscher Industrie- und Handelskammertag e.V. (DIHK) (Hrsg.) (2022): *Unsicherheiten belasten die Gesundheitswirtschaft – DIHK-Gesundheitsreport | Jahresbeginn 2022*. Berlin. Verfügbar unter: <https://www.dihk.de/resource/blob/68362/5aa7047c0dbeb10f0a5f35a6e07cbb7d/gesundheitsreport-jahresbeginn-2022-data.pdf>

Grabow, B.; Schneider, S.; Zwicker-Schwarm, D.; Spath, C.; Wagner, A. (2010): *Stadtentwicklungskonzept für Gewerbeflächen. Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam – ein Werkstattbericht*. (DIFU-Impulse Band 4). Berlin.

## Literatur

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gfi) (Hrsg.) (2015): *Leitfaden zur Büromarktberichterstattung*. Wiesbaden

Hoffmann, E.; Alcántara, A. L.; Gordo, L. R. (2021): „*My home is my castle*“: *Verbundenheit mit der eigenen Wohnung im Alter*. In: Datenreport 2021. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland, Zeitbilder. Bonn.

Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen (IHK NRW) (2022): *IHK Fachkräftemonitor NRW*. Verfügbar unter: <https://www.ihk-fachkraefte-nrw.de/index.html>

INWIS (2023): *Wohnungsbedarfsprognose und Wohnungsbedarfsdeckungsprognose für die Stadt Münster*. Bochum

Jehling, M.; Krehl, A.; Krüger, T. (2020): *Industrie- und Gewerbeflächen: Dynamik, Erreichbarkeit und wirtschaftliche Bedeutung*. In: Meinel, G.; Schumacher, U.; Behnisch, M.; Krüger, T. (Hrsg.): *Flächennutzungsmonitoring XII mit Beiträgen zum Monitoring von Ökosystemleistungen und SDGs*. Berlin: Rhombos, IÖR Schriften 78, S. 95-104.

Just, T. (2013): *Demografie und Immobilien. 2.Auflage*. Oldenbourg Wissenschaftsverlag. München

Liefner, I.; Schätzl, L. (2011): *Theorien der Wirtschaftsgeographie*. 10 Auflage. Schöningh UTB. Paderborn

Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (MWIDE NRW) und Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) (2021): *Ansiedlung von Einzelhandelsprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021)*. Verfügbar unter: [https://www.bauportal.nrw/system/files/media/document/file/21-12-14\\_anlage\\_einzelhandelserlass\\_2021\\_mbl.pdf](https://www.bauportal.nrw/system/files/media/document/file/21-12-14_anlage_einzelhandelserlass_2021_mbl.pdf)

Metzger, G. (2022): *KfW Gründungsmonitor 2022 – Gründungstätigkeit 2021 zurück auf Vorkrisenniveau: mehr Chancengründungen, mehr jüngere, mehr Gründerinnen*. Frankfurt am Main. Verfügbar unter: <https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-Gr%C3%BCndungsmonitor/KfW-Gr%C3%BCndungsmonitor-2022.pdf>

Piegeler, M.; Spars, G. (2019): *Urbane Produktion – Konzept und Messung*. IN: Schumpeter School of Business and Economics (Hrsg.): *Schumpeter Discussion Papers*. Wuppertal

Pongratz, P.; Vogelgesang, M. (2016): *Standortmanagement in der Wirtschaftsförderung*. Wiesbaden. SpringerGabler

Schneemann, C.; Zika, G. (2022): *Wirtschaft und Arbeitsmarkt der Zukunft – Auswirkungen von Digitalisierung, Ökologisierung und demographischem Wandel deutschlandweit und regional*. Informationen zur Raumentwicklung 3/2022. Seite 50-65

## Literatur

Stadt Bielefeld (Hrsg.) (2016): *Baustein 07: GIFPRO Bedarfsprognose* In: Drucksachen-Nr. 3888/2014-2020 – Anlage 7 Stadtentwicklungsausschuss am 08.11.2016

Wagner-Endres, S.; Schneider, S.; Wolf, U.; Spath, C.; Fenderl, M. (2020): *Stadtentwicklungskonzept Gewerbe der Landeshauptstadt Potsdam 2030*. Verfügbar unter: [https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/stek\\_gewerbe\\_potsdam\\_endbericht\\_komplettversio.pdf](https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/stek_gewerbe_potsdam_endbericht_komplettversio.pdf).

Wirtschaftsförderung Münster GmbH (WFM) (Hrsg.) (2022): *Büromarktstudie 2022*. Münster

Vallée, D. (2013): *Methoden zur Ermittlung des Flächenbedarfs für Wohnen und Wirtschaft für die Regionalplanung in Nordrhein-Westfalen*. In: Meinel, G.; Schumacher, U.; Behnisch, M. (Hrsg.): *Flächennutzungsmonitoring V. Methodik – Analyseergebnisse – Flächenmanagement*. Berlin: Rhombos, IÖR Schriften 61, S. 317-327.

Zika, G.; Helmrich, R.; Maier, T.; Weber, E.; Wolter, M.-I. (2018): *Arbeitsmarkteffekte der Digitalisierung bis 2035 – Regionale Branchenstruktur spielt eine wichtige Rolle*. (IAB-Kurzbericht 9/2018). Nürnberg. Verfügbar unter: <https://doku.iab.de/kurzber/2018/kb0918.pdf>