



Stadtplanungsamt

14.11.2023

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Bartmann

Telefon: 492-6115

Bartmann@stadt-  
muenster.de

## Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

Ergebnisse der Wohnungs- und Arbeitsstättenbedarfsprognosen

Beratungsfolge

30.11.2023	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Bericht
06.12.2023	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Bericht

## **Bericht:**

### ***Hintergrund***

Der Rat hat im Jahr 2020 Grundsatzbeschlüsse zur Entwicklung zweier neuer urbaner Stadtquartiere im Bereich Steinfurter Straße sowie Kanalkante Südost gefasst.<sup>1</sup> In den Beschlüssen wird den beiden Flächen eine „herausragende Bedeutung“ für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Münster zugesprochen. Angestrebt wird dabei eine kooperative Baulandentwicklung im engen Austausch mit den heutigen Eigentümern. Nichtsdestotrotz hat der Rat mit den o.a. Grundsatzbeschlüssen auch die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 165 Abs. 4 BauGB beschlossen, um die Anwendungsvoraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) gem. §§ 165 ff. BauGB als zweite und nachrangige Option zu prüfen. Mit Projektsteuerungsleistungen für die Entwicklung dieser Flächen sowie der Durchführung der VU hat die Stadt die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH beauftragt.

Eine SEM kann gem. § 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert, insbesondere wenn diese Maßnahmen zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten dienen und die beiden o.a. Gebietsentwicklungen für die weitere Stadtentwicklung von besonderer Bedeutung und von daher erforderlich sind. Zu diesem Zweck hat die Verwaltung die Erstellung entsprechender gutachterlicher Bedarfsprognosen extern beauftragt. Konkret handelt es sich um folgende Prognosen:

- Wohnungsbedarfsprognose und Wohnungsbedarfsdeckungsprognose (Auftragnehmer: InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum)
- Arbeitsstättenbedarfsprognose und Arbeitsstättenbedarfsdeckungsprognose (Auftragnehmer: CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, Hannover)

<sup>1</sup> vgl. dazu die Vorlagen V/0180/2020 und V/0435/2020

Die Prognosen wurden innerhalb des Zeitraums Juli 2022 – März/Juli 2023 erstellt. Die Prognosen betrachten als Zeithorizont zwei unterschiedliche Jahre: das Jahr 2038 und das Jahr 2045. Ersteres ergibt sich aus der im Allgemeinen angenommenen voraussichtlichen Dauer einer geplanten zügigen Quartiersentwicklung im Rahmen einer SEM – hier wird ein Zeitraum von maximal 15 Jahren unterstellt mit Beginn in 2023. Da zudem der sich in Fortschreibung befindliche Regionalplan Münsterland einen Planungshorizont bis 2045 abbildet, betrachten die Prognosen stellenweise auch dieses Jahr als zweiten Zeithorizont.

Die Abschlussberichte zu den jeweiligen Prognosen sind dieser Berichtsvorlage als Anlagen 1 und 2 beigefügt. Nachfolgend werden die zentralen Ergebnisse der beiden Gutachten zusammengefasst und anschließend auch vor dem Hintergrund der im Rahmen der Regionalplan-Änderung von der Bezirksregierung Münster vorgelegten Bedarfszahlen sowie weiteren städtischen Ziel- und Kennzahlen gewürdigt.

## **Wohnstätten**

### Wohnungsbedarfsprognose

Das Institut InWIS hat sich gutachterlich mit der Frage auseinandergesetzt, wie sich die Wohnungsnachfrage in der Stadt Münster zukünftig entwickeln wird und welche Potenziale zur Deckung dieses Bedarfs absehbar bestehen werden.

Die Ermittlung der Wohnungsnachfrage setzt sich dabei aus drei Schritten zusammen. Zunächst wurde eine Bevölkerungsprognose erstellt, aus der InWIS eine Haushaltsprognose berechnete. Darauf aufbauend wurde die Wohnungsbedarfsprognose für Münster berechnet.

Im Ergebnis prognostiziert InWIS für das Jahr 2038 eine Bevölkerung in Münster von ca. 342.000 und für das Jahr 2045 von 353.500 Einwohnern. Gegenüber der aktuellen Bevölkerung zum Stichtag 31.05.2023 (318.868) würde dies einen Zuwachs von ca. 7,3 Prozent bis 2038 und ca. 10,9 Prozent bis 2045 darstellen. Insofern wird davon ausgegangen, dass sich das Wachstum der vergangenen Jahre bzw. Jahrzehnte in Münster weiter fortsetzen wird.

Aus der Bevölkerungsprognose wurde in einem nächsten Schritt die Haushaltsprognose errechnet. Unter anderem aufgrund des sich fortsetzenden Trends zu kleineren Haushaltsgrößen fällt die prozentuale Steigerungsrate etwas stärker aus als bei der Bevölkerungsprognose. Für das Jahr 2038 wird die Anzahl der Privathaushalte auf ca. 190.500 und für das Jahr 2045 auf ca. 198.500 prognostiziert.

Unter den grundsätzlichen Annahmen, dass jedem Haushalt eine eigene Wohnung zusteht, eine sogenannte Fluktuationsreserve im Wohnungsmarkt benötigt wird und Ferienwohnungen nicht zum verfügbaren Wohnungsbestand zählen, wurde ausgehend von der Haushaltsprognose die Wohnungsbedarfsprognose berechnet. Dabei wurden sowohl Komponenten des quantitativen Bedarfs (z.B. Ersatzbedarf, der durch zu erwartende Abgänge entsteht) als auch des qualitativen Bedarfs (z.B. Präferenzen für Wohnraum) berücksichtigt. Zudem fließen zu erwartende kurzfristige Auswirkungen (etwa die insbesondere derzeit zu beobachtenden makroökonomischen Einflüsse auf den Bausektor und den Wohnungsmarkt) mit ein.

Insgesamt ergeben die Berechnungen von InWIS einen Bedarf von knapp 29.000 zusätzlichen Wohneinheiten (WE) bis zum Jahr 2038, was einer durchschnittlichen jährlichen Anzahl von etwa 1.700 WE entspricht. Von den knapp 29.000 zusätzlichen Wohneinheiten würden laut InWIS knapp 22.800 im Mehrfamilienhaus-Segment und etwa 6.100 in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern nachgefragt. Zwischen 2039 und 2045 kommen nach Einschätzung von InWIS weitere zusätzliche ca. 11.000 Wohneinheiten als Bedarf hinzu (Gesamtbedarf bis 2045 ca. 40.000 Wohneinheiten).

### Jährlicher Wohnungsbedarf

	WE pro Jahr (gesamt)	WE pro Jahr (Mefa)	Anteil	WE pro Jahr (Efa)	Anteil
2022 – 2025	2.550	2.100		450	
2026 – 2030	1.350	950		400	
2031 – 2038	1.500	1.200		300	
2039 – 2045	1.550	1.300		250	
<b>2022 – 2045</b>	<b>1.700</b>	<b>1.350</b>	<b>80%</b>	<b>350</b>	<b>20%</b>

Alle Angaben gerundet

In einer zusätzlichen Betrachtung wurde eine Prognose der Wohnraumbedarfe für einkommensschwache Haushalte erstellt. Diese kommt im Ergebnis zu einem Bedarf an zusätzlichen preisgebundenen Mietwohnungen im Umfang von rd. 7.400 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035, was einem jährlichen Bedarf von ca. 530 Wohneinheiten entspricht.

### Jährlicher Bedarf an zusätzlichen preisgebundenen Mietwohnungen

<b>2022 – 2035</b>	<b>500 - 550</b>	preisgebundene Mietwohnungen pro Jahr (in den o.a. Zahlen bereits enthalten)
--------------------	------------------	---

Alle Angaben gerundet

### Wohnbaupotenziale

Um beurteilen zu können, inwiefern dieser errechnete Wohnungsbedarf durch die bereits vorhandenen bzw. in der Entwicklung befindlichen Wohnbaupotenziale der Stadt Münster – allerdings ohne die geplanten Quartiere an der Steinfurter Straße sowie der Kanalkante Südost – gedeckt werden kann, wurden die dafür in Frage kommenden Außen- als auch Innenentwicklungspotenziale betrachtet.

Bei den Potenzialen, die sich aus der Entwicklung neuer Baugebiete ergeben, wurden insbesondere die Flächen des Baulandprogramms herangezogen, für die bis zum Jahr 2038 eine weitestgehende Bebauung angenommen wird. Darüber hinaus wurden basierend auf den weiteren wohnbaulichen Potenzialen von Flächennutzungsplan, Regionalplan und verschiedenen Stadtteilentwicklungskonzepten vier weitere Flächen im Außenbereich identifiziert, die nach dem Jahr 2030 entwickelt werden könnten und für die bis 2038 eine nennenswerte Bebauung angenommen wird.

Bei den Potenzialen innerhalb des Siedlungsbestandes wurden darüber hinaus zum einen Restkapazitäten in bestehenden Wohnbaugebieten jüngerer Jahre sowie zu erwartende Baufertigstellungen außerhalb von Wohnbaugebieten („spontane Bautätigkeit“) betrachtet. Neben den vorliegenden Daten und Prognosen der Verwaltung wurden insbesondere zum Aspekt der „spontanen Bautätigkeit“ Einschätzungen von verschiedenen Experten, beispielsweise zu Potenzialen der Nachverdichtung und des Ausbaus im Bestand herangezogen. Auf Grundlage dieser Einschätzungen gelangt InWIS zu der Prognose, dass die bisherige Annahme der Stadt Münster, wonach ca. 750 Wohneinheiten jährlich außerhalb von Wohngebieten fertiggestellt werden, nur (noch) für die kommenden fünf Jahre eingehalten werden könne.<sup>2</sup> Danach sei aufgrund des zunehmenden Ausschöpfens der Potenziale im Siedlungsbestand ein Rückgang der Fertigstellungen außerhalb von Wohngebieten anzunehmen.

Als Ergebnis dieser Analyse berechnet InWIS, dass bis zum Jahr 2038 ein Potenzial zur Realisierung von ca. 22.500 Wohneinheiten ohne die Quartiere an der Steinfurter Straße und Kanalkante Südost besteht. Davon werden ca. 18.800 fertiggestellte Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment und ca. 3.700 neue Ein- und Zweifamilienhäuser prognostiziert.

<sup>2</sup> vgl. V/0945/2016 „Zwischenbericht zu den bisherigen Ergebnissen und Empfehlungen der Planungswerkstatt 2030 sowie geplante Öffentlichkeitsbeteiligung“

### **Wohnbaupotenziale**

	WE insgesamt	WE in Mefa	WE in Efa
Restkapazitäten in bestehenden Baugebieten	<b>2.700</b>	2.250	450
Zukünftige „spontane Bautätigkeit“	<b>9.300</b>	7.900	1.400
Baulandprogramm 2023 - 2030	<b>9.550</b>	7.900	1.700
Weitere Wohnbaupotenziale	<b>900</b>	700	200
<b>Gesamtpotenziale bis 2038</b>	<b>22.500</b>	<b>18.800</b>	<b>3.700</b>

*Alle Angaben gerundet*

### Wohnungsbedarfsdeckungsprognose

In einem abschließenden Schritt werden im Rahmen der Wohnungsbedarfsdeckungsprognose die ermittelten Wohnungsbedarfe und Wohnbaupotenziale bis zum Jahr 2038 gegenübergestellt. Demnach besteht insgesamt eine Lücke in der Bedarfsdeckung in Höhe von ca. 6.500 Wohneinheiten. Ca. 4.100 Wohneinheiten der nicht gedeckten Bedarfe entfallen dabei auf das Mehrfamilienhaussegment und ca. 2.400 Einheiten auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

### **Defizit in der Bedarfsdeckung**

	WE insgesamt	WE in Mefa	WE in Efa
Wohnungsbedarfe bis 2038	<b>29.000</b>	22.800	6.100
Wohnungspotenziale bis 2038	<b>22.500</b>	18.800	3.700
<b>Bedarfsdeckungsdefizit</b>	<b>6.500</b>	<b>4.000</b>	<b>2.400</b>

*Alle Angaben gerundet*

### **Arbeitsstätten**

#### Arbeitsstättenbedarfsprognose

Auch die Erstellung der Bedarfsprognose für den Bereich der Arbeitsstätten besteht aus drei wesentlichen, aufeinander aufbauenden Schritten. Zunächst hat das Büro CIMA eine Beschäftigtenprojektion und daraus abgeleitet eine Erwerbstätigenprojektion (beides jeweils branchendifferenziert) errechnet. Deren Ergebnisse münden schließlich in der Erstellung der Arbeitsstättenbedarfsprognose differenziert nach Standorttypen.

Für die Erstellung der Beschäftigtenprojektion wurden, neben der Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in den zurückliegenden Jahren, zentrale Einflussfaktoren wie die Funktion der Stadt als Arbeitsmarktzentrum, der technische Fortschritt und die Entwicklung der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter betrachtet. Zu letzterem Aspekt werden die Daten der vom Institut InWIS berechneten Bevölkerungsprognose verwendet. Über branchenspezifische Kennzahlen wurde die Anzahl der Beschäftigten in die Anzahl der Erwerbstätigen umgerechnet. Konkret geht das berechnete Modell der CIMA davon aus, dass die Zahl der in Münster Beschäftigten von ca. 236.300 im Jahr 2020 auf ca. 280.000 im Jahr 2038 und ca. 300.000 im Jahr 2045 ansteigt. Das stärkste Wachstum prognostiziert CIMA dabei für die Bereiche freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen, Information und Kommunikation sowie Gesundheits- und Sozialwesen.

Dabei ist zu bedenken, dass auch das Wachstum in Münster nicht grenzenlos ist und in den kommenden Jahren aufgrund zurückgehender Verfügbarkeit von Fachkräften an Dynamik verlieren wird. Zwar zeigt die Bevölkerungsprognose von InWIS über den gesamten Prognosezeitraum noch eine wachsende Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter, doch auch dieses Wachstum wird früher oder später an seine Grenzen stoßen, insofern ist von einem „Prognoseknick“ zeitnah nach dem vorliegenden Betrachtungszeitraum (2045) auszugehen.

Zur Berechnung der Arbeitsstättenbedarfsprognose wurden die Branchen den folgenden fünf verschiedenen Standorttypen zugeordnet:

- Emissionsarmes Gewerbe
- Emissionsintensives Gewerbe
- Büro/Praxis
- Handel
- Sonstiges

Anschließend wurden die Zahlen zu den Erwerbstätigen in Flächenbedarfe umgerechnet. Zu den entsprechenden Flächenkennziffern wurden – sofern vorliegend – Angaben der Wirtschaftsförderung Münster verwendet, die auf realen Ansiedlungsfällen in der Stadt Münster beruhen. Im Ergebnis wurden für die fünf verschiedenen Standorttypen die nachfolgend dargestellten Flächenbedarfe ermittelt. Die Angaben sind in Abhängigkeit davon, ob der jeweilige Standorttyp eine „gestapelte“ Bedarfsdeckung erlaubt (Mehrgeschossigkeit), entweder in Hektar oder in Quadratmeter angegeben.

#### **Flächenbedarfe**

##### **Emissionsarmes Gewerbe**

*(Angaben in ha Netto-Grundstücksfäche)*

Bis 2038	Bis 2045	Insgesamt
<b>149 ha</b>	<b>67 ha</b>	<b>215 ha</b>

##### **Emissionsintensives Gewerbe**

*(Angaben in ha Netto-Grundstücksfäche)*

Bis 2038	Bis 2045	Insgesamt
<b>40 ha</b>	<b>18 ha</b>	<b>57 ha</b>

##### **Büro / Praxis**

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

Bis 2038	Bis 2045	Insgesamt
<b>870.000 m<sup>2</sup></b>	<b>390.000 m<sup>2</sup></b>	<b>1.260.000 m<sup>2</sup></b>

##### **Handel**

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

Bis 2038	Bis 2045	Insgesamt
<b>195.000 m<sup>2</sup></b>	<b>90.000 m<sup>2</sup></b>	<b>285.000 m<sup>2</sup></b>

##### **Sonstiges**

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

Bis 2038	Bis 2045	Insgesamt
<b>245.000 m<sup>2</sup></b>	<b>110.000 m<sup>2</sup></b>	<b>355.000 m<sup>2</sup></b>

*Alle Angaben gerundet*

## Flächenpotenziale

Um in der Arbeitsstättenbedarfsdeckungsprognose die ermittelten Bedarfe den Flächenangeboten gegenüberzustellen, wurde eine Analyse des Flächenangebots differenziert nach Standorttypen vorgenommen. Dazu wurden der Standorttyp, zeitliche Verfügbarkeit und die Eigentumsverhältnisse der Potenzialflächen analysiert. Die geplanten Quartiere an der Steinfurter Straße und der Kanalkante Südost wurden analog zu den Wohnbaupotenzialen nicht in die Betrachtung des Flächenangebotes einbezogen.

### **Flächenpotenziale**

#### **Emissionsarmes Gewerbe**

(Angaben in ha Netto-Grundstück-sfläche)

Sofort verfügbar		Mittelfristig verfügbar	Langfristig verfügbar	insgesamt
Städtischer Besitz	Privater Besitz	(bis 2030) - städtisch	(bis 2038) - privat	
<b>31 ha</b>	<b>22 ha</b>	<b>15 ha</b>	<b>20 ha</b>	<b>88 ha</b>

#### **Emissionsintensives Gewerbe**

(Angaben in ha Netto-Grundstück-sfläche)

Sofort verfügbar		Mittelfristig verfügbar	Langfristig verfügbar	insgesamt
Städtischer Besitz	Privater Besitz	(bis 2030) - städtisch	(bis 2038) - privat	
<b>21 ha</b>	<b>18 ha</b>	<b>9 ha</b>	<b>12 ha</b>	<b>60 ha</b>

#### **Büro / Praxis**

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

Sofort verfügbar		Mittelfristig verfügbar	Langfristig verfügbar	insgesamt
		(bis 2030)	(bis 2045)	
<b>50.000 m<sup>2</sup></b>		<b>330.000 m<sup>2</sup></b>	<b>110.000 m<sup>2</sup></b>	<b>490.000 m<sup>2</sup></b>

#### **Handel**

(Angaben in m<sup>2</sup> Netto-Grundstück-sfläche)

Sofort verfügbar		Mittelfristig verfügbar	Langfristig verfügbar	insgesamt
Städtischer Besitz	Privater Besitz	(bis 2030)	(bis 2038)	
<b>40.000 m<sup>2</sup></b>				<b>40.000 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben gerundet

Da es im Bereich „Sonstige“ kein eigenständiges Flächenangebot gibt, sondern diese Bedarfe i.d.R. in den anderen Bereichen untergebracht werden, wird dieser Bereich im Weiteren nicht mehr gesondert dargestellt.

## Arbeitsstättenbedarfsdeckungsprognose

Die Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe und des Flächenangebots zeigt, dass für die Standorttypen „Emissionsarmes Gewerbe“ und „Büro/Praxis“ der Bedarf das Angebot deutlich übersteigt.

**Defizit in der Bedarfsdeckung**

**Emissionsarmes Gewerbe**

(Angaben in ha Netto-Grundstück-sfläche)

Bedarf		Angebot			Saldo
Bis 2038	Bis 2045	Sofort	mittelfristig bis 2030	langfristig bis 2038	
<b>149 ha</b>	<b>67 ha</b>	<b>53 ha</b>	<b>15 ha</b>	<b>20 ha</b>	<b>- 128 ha</b>

**Emissionsintensives Gewerbe**

(Angaben in ha Netto-Grundstück-sfläche)

Bedarf		Angebot			Saldo
Bis 2038	Bis 2045	Sofort	mittelfristig bis 2030	langfristig bis 2038	
<b>40 ha</b>	<b>18 ha</b>	<b>38 ha</b>	<b>9 ha</b>	<b>12 ha</b>	<b>2 ha</b>

**Büro / Praxis**

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

Bedarf		Angebot			Saldo
Bis 2038	Bis 2045	Sofort	mittelfristig bis 2030	langfristig bis 2038	
<b>870.000 m<sup>2</sup></b>	<b>390.000 m<sup>2</sup></b>	<b>50.000 m<sup>2</sup></b>	<b>330.000 m<sup>2</sup></b>	<b>105.000 m<sup>2</sup></b>	<b>-775.000 m<sup>2</sup></b>

**Handel**

(Angaben in m<sup>2</sup> Netto-Grundstück-sfläche)

Bedarf		Angebot			Saldo
Bis 2038	Bis 2045	Sofort	mittelfristig bis 2030	langfristig bis 2038	
<b>195.000 m<sup>2</sup></b>	<b>90.000 m<sup>2</sup></b>	<b>40.000 m<sup>2</sup></b>			<b>-245.000 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben gerundet

**Gutachten-Ergebnisse im Vergleich zur Regionalplanung und städtischen Zielzahlen**

Wohnungsbedarfe

InWIS hat einen Bedarf von insgesamt ca. 40.000 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2045 ermittelt und hinsichtlich der Deckung dieses Bedarfs herausgearbeitet, dass ca. 20.000 neue Wohnungen in diesem Zeitraum im Innenbereich entstehen können. Das Gutachten von InWIS fokussiert dabei auf den Zeitpunkt der konkreten Fertigstellung von neuen Wohnungen. Daher werden zur Bedarfsdeckung alle bis dahin zu entwickelnden Flächen und konkreten Baupotenziale herangezogen – dies beinhaltet Restkapazitäten in bereits bestehenden Baugebieten, Innenentwicklungsprojekte im Baulandprogramm sowie „spontane Bautätigkeit“ (vgl. Ausführungen oben). Es verbleibt damit bis zum Jahr 2045 ein Bedarf von ca. 20.000 neuen Wohnungen, der durch Baulandentwicklung im heutigen Außenbereich zu decken ist.

Die Regionalplanungsbehörde hat im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans eine Wohnungsbedarfsprognose nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) erstellt. Danach benötigt Münster ca. 19.500 neue Wohnungen bis zum Jahr 2045. Da angenommen wird, dass diese in neuen Baugebieten im Außenbereich entstehen, wird die Anzahl der Wohnungen mittels eines angenommenen Dichtewertes (hier 50 Wohnungen je Hektar Bruttowohnbauland) in Fläche umgerechnet, so dass im Ergebnis ein Flächenbedarf von ca. 390 ha ermittelt worden ist. Die Regionalplanung fokussiert dabei auf den Zeitpunkt der planerischen Vorbereitung – konkret der planerischen Inanspruchnahme von Potenzialbereichen durch Darstellung von Baugebieten im Flächennutzungsplan (FNP). Daher wird für die Bedarfsdeckung nur auf die über den FNP hinausgehenden Potenzialbereiche abgestellt.

Die bei InWIS ermittelten Reserven in bestehenden Baugebieten bzw. im Siedlungsbestand spielen hier daher keine Rolle.

Es gibt darüber hinaus einige städtische Zielsetzungen, die im Zusammenhang mit dem Baulandprogramm und der Planungswerkstatt 2030 entwickelt worden sind. Insbesondere zu nennen ist das Ziel, dass jedes Jahr 2.000 neue Wohnungen errichtet werden sollen.<sup>3</sup> Um das zu erreichen hat der Rat im Rahmen der Planungswerkstatt 2030 beschlossen, dass mittels Baulandentwicklung jährlich Kapazitäten für 1.250 neue Wohnungen geschaffen werden sollen.<sup>4</sup> Sofern dieses Ziel (Fertigstellung von 2.000 Wohnungen / Jahr) unverändert fortbesteht, würde dies für Münster ca. 46.000 neue Wohnungen bis zum Jahr 2045 bedeuten. Darüber hinaus besteht das Ziel, dass jährlich 300 neue Wohnungen öffentlich gefördert werden.<sup>5</sup>

Eine weitere Empfehlung der Planungswerkstatt 2030 betrifft den Vorrang der Innenentwicklung: daher wurde dort eine spontane Bautätigkeit im Innenbereich von 750 Wohnungen / Jahr angenommen. Darüber hinaus gab es die grundsätzliche Empfehlung, neue Baugebiete etwa je zur Hälfte (d.h. 500 – 750 Wohnungen / Jahr) im Innenbereich und auf Außenbereichsflächen zu entwickeln. Bis zum Jahr 2030 sollten diese Außenbereich-Baugebiete auf ca. 500 Wohneinheiten / Jahr beschränkt werden.

Für die Entwicklung neuer Baugebiete im Außenbereich verbleibt damit ein Bedarf von ca. 15.500 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2045.<sup>6</sup> Dabei wird angenommen, dass ab 2030 wg. zurückgehender Innenentwicklungs-Potenziale die Baulandentwicklung im Außenbereich auf 750 WE / Jahr ansteigt. Auf Grundlage der Empfehlung der Planungswerkstatt 2030 zu einer Mindest-Siedlungsdichte im Außenbereich von 55 – 65 Wohneinheiten (WE) / ha Nettowohnbauland<sup>7</sup> entsteht damit ein maximaler (Brutto-)Flächenbedarf in einer Größe von ca. 385 ha.

Ein zentraler Unterschied in der Herleitung der Flächenbedarfe bei InWIS bzw. bei der Regionalplanung und bei den städtischen Zielzahlen ist die Bevölkerungsprognose, die die Grundlage für die Berechnung der Wohnungsbedarfe bildet. Einer eigenständigen Prognose von InWIS steht die Landesprognose it.nrw gegenüber. Die Stadt hat darüber hinaus eigene Erkenntnisse aus der „Kleinräumigen Bevölkerungsprognose“, die im Ergebnis die Prognose von InWIS stützen. Basis einer Bevölkerungsprognose sind Einwohner- und Bewegungsdaten, deren Veränderung (Trendentwicklung) innerhalb eines Stützzeitraums untersucht und in die Zukunft fortgeschrieben werden.

Trotz wesentlicher Unterschiede in der Bevölkerungsprognose und damit einhergehend unterschiedlicher Wohnungsbedarfe (InWIS ca. 40.000 Wohnungen, Regionalplanung ca. 19.500 Wohnungen, Baulandprogramm bis zu ca. 46.000 Wohnungen) ergibt sich im Ergebnis (insbesondere aufgrund unterschiedlicher Annahmen zur Innenentwicklung) eine ähnliche Größenordnung für den Bedarf an neuen Wohnungen auf Außenbereichsflächen, so dass die Größenordnung des im Rahmen der Regionalplanung ermittelten Bedarfs (ca. 390 ha) durch die vorliegenden Erkenntnisse von InWIS und aus den städtischen Zielsetzungen heraus, grundsätzlich bestätigt werden kann.

Der von InWIS ermittelte Bedarf an zusätzlichen preisgebundenen Mietwohnungen (jährlich ca. 500 – 550 Wohnungen bis 2035) liegt oberhalb der städtischen Zielzahl von jährlich 300 zu fördernden Wohnungen. Unter der pauschalen Annahme, dass 30 % der im Baulandprogramm bis zum Jahr 2030 vorgesehenen Kapazität an Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau realisiert werden

---

<sup>3</sup> vgl. Ratsbeschluss zum Baulandprogramm 2015, Vorlage V/0088/2015/1

<sup>4</sup> vgl. Ratsbeschluss zur Planungswerkstatt 2030, nicht-öffentliche Vorlage V/0200/2018

<sup>5</sup> vgl. u.a. Ratsbeschluss zum Planungswerkstatt 2030, nicht-öffentliche Vorlage V/0200/2018

<sup>6</sup> In den Jahren 2023 – 2029: 500 WE / Jahr, in den Jahren 2030 – 2045: 750 WE / Jahr – in Summe 15.500

<sup>7</sup> Zuletzt verifiziert durch Beschluss des Rates zur Vorlage V/0193/2023 „Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2022 und Fortschreibung des Baulandprogramms 2023 – 2030“

könnte<sup>8</sup>, ergibt sich grundsätzlich ein Wohnungsbau-Potenzial, welches auch die erhöhten Mengen an gefördertem Wohnungsbau möglich machen kann. (Dabei wird davon ausgegangen, dass aufgrund der aktuell günstigen Förderkonditionen auch – geringe – Realisierungspotenziale außerhalb des Baulandprogramms bestehen.) In welcher Größenordnung preisgebundener Mietwohnungsbau dann im Einzelnen tatsächlich realisiert werden kann, hängt allerdings maßgeblich vom Fördervolumen des Landes sowie den Förderkonditionen im Detail ab und kann daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht verlässlich abgeschätzt werden.

### Arbeitsstättenbedarfe

CIMA hat bis zum Jahr 2045 einen Bedarf von insbesondere ca. 215 ha (Netto-Grundstücksfläche) für emissionsarmes Gewerbe, ca. 57 ha (Netto-Grundstücksfläche) für emissionsintensives Gewerbe und ca. 1.250.000 m<sup>2</sup> (Geschossfläche) für Büros und Praxen ermittelt. Hinsichtlich der Deckung dieses Bedarfs wird dabei davon ausgegangen, dass insbesondere im Bereich des emissionsarmen Gewerbes eine Lücke in der Bedarfsdeckung in einer Größenordnung von knapp 130 ha (Netto-Grundstücksfläche) und im Bereich von Büros / Praxen in einer Größenordnung von ca. 775.000 m<sup>2</sup> (Geschossfläche) besteht, wenn die tatsächlichen und die planerischen Reserven in Abzug gebracht werden.

Die Regionalplanungsbehörde hat im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans eine Gewerbeflächenbedarfsprognose erstellt, die nach den LEP-Vorgaben auf der durchschnittlichen tatsächlichen Inanspruchnahme der Jahre 2014 – 2019 basiert. Diese beträgt in MS ca. 10 ha/Jahr (Brutto-Flächen), so dass die Regionalplanungsbehörde insgesamt von einem Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2045 von ca. 250 ha ausgeht.

Die methodischen Ansätze zur Ermittlung des Arbeitsstätten- bzw. Gewerbeflächenbedarfs sind somit sehr unterschiedlich: Bei der Regionalplanung wird der Bedarf auf Basis der Inanspruchnahme der Vorjahre ermittelt, bei CIMA basiert der Bedarf auf einer Erwerbstätigenprognose und entsprechenden Flächenkennziffern. Um die Größenordnung der Ergebnisse der Bedarfsermittlung vergleichen zu können, wurden die von CIMA ermittelten – nicht durch Reserven gedeckten – Netto-Bedarfe in Brutto-Flächen umgerechnet.<sup>9</sup> Damit ergeben sich Flächenbedarfe in einer Größenordnung von bis zu 240 ha. Trotz der Unterschiedlichkeit der methodischen Ansätze zur Bedarfsermittlung zeigt sich im Ergebnis eine ähnliche Größenordnung der erforderlichen, zusätzlichen gewerblichen Bauflächen.

Es gibt darüber hinaus einige städtische Zielsetzungen im Zusammenhang mit der Gewerbeflächenentwicklung. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2016 empfiehlt aus fachlicher Sicht eine permanente Verfügbarkeit von 50 ha Manövriermasse (d.h. Grundstücke im Eigentum der WFM / Stadt, die über Planungsrecht verfügen, erschlossen sind und daher unmittelbar anfragenden Unternehmen angeboten werden können).<sup>10</sup> Diese Manövriermasse betrug zuletzt allerdings nur ca. die Hälfte der o.a. Empfehlung und lag damit unter 25 ha. Die Größenordnung der Manövriermasse ergibt sich nach den Annahmen aus dem Gewerbeflächenkonzept 2016 aus dem Fünffachen der Inanspruchnahme der Vorjahre, diese betrug ca. 10 ha Netto / Jahr. Die tatsächliche Inanspruchnahme ist allerdings in den letzten Jahren etwas zurückgegangen und betrug zuletzt etwa 8 ha Netto / Jahr.

---

<sup>8</sup> Geringe Quoten an gefördertem Wohnungsbau in Einfamilienhausbereichen werden dabei kompensiert durch zum Teil höhere Quoten in städtischen Baugebieten („kommunale Selbstverpflichtung“)

<sup>9</sup> Brutto-Netto-Faktor 0,7, durchschnittliche Geschossflächenzahl 2,0

<sup>10</sup> vgl. Vorlage V/0723/2016 „Gewerbeflächenentwicklungskonzept Münster“

### **Fazit**

Die im Rahmen dieser Vorlage dargestellten Ergebnisse der beauftragten Gutachten von InWIS und CIMA sowie der Bedarfsprognosen der Regionalplanung zu den Themen Wohnen sowie Arbeitsstätten / Gewerbeflächen zeigen aufgrund des weiteren Wachstums der Stadt Münster einen erheblichen Flächenbedarf für weitere Baugebiete für Wohnungen und Arbeitsstätten bis zum Jahr 2045. Trotz der Unterschiedlichkeit hinsichtlich der Annahmen, der methodischen Ansätze sowie der betrachteten planerischen Voraussetzungen (konkrete Realisierung auf der Grundlage von bestehenden bzw. noch zu schaffenden Baurechten bei den Gutachten von InWIS und CIMA im Gegensatz zur planerischen Vorsorge im Regionalplan) kommen InWIS und CIMA auf der einen Seite und die Bedarfsberechnungen der Regionalplanung auf der anderen Seite im Ergebnis zu vergleichbaren Größenordnungen.

Vor diesem Hintergrund liefern die Gutachten hinsichtlich der räumlichen Bedarfe für weitere Wohnungen im Innen- und Außenbereich sowie der unterschiedlichen Standorttypen von Arbeitsstätten und gewerblichen Bauflächen in Münster wichtige Grundlagen und Anhaltspunkte für die räumliche Stadtentwicklung der nächsten Jahre.

In Vertretung

gez. Denstorff  
Stadtbaurat

### **Anlagen:**

- InWIS: Wohnungsbedarfsprognose und Wohnungsbedarfsdeckungsprognose
- CIMA: Arbeitsstättenbedarfsprognose und Arbeitsstättenbedarfsdeckungsprognose