

Gut Wohnen im Münsterland

- eine Macher-Region mit enormem Potenzial -

Stadt Münster

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -

initiiert von der
Wohnraumoffensive Münsterland

erstellt vom



Hannover, Mai 2019

Auftraggeber:

Stadt Münster
Albersloher Weg 33
48127 Münster
Tel.: (0251) 4 92 0
Fax: (02511) 4 92 77 00
stadtverwaltung@stadt-muenster.de
www.stadt-muenster.de

Erstellt vom:

ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V.
Dipl.-Soz.wirt. Jonas Abraham
Dipl.-Ök. Matthias Günther
M.Sc. Benedict Schmidtman
Gretchenstr. 7, 30161 Hannover
Telefon (0511) 99 0 94-0, Telefax (0511) 99 0 94-30
E-Mail: info@pestel-institut.de
Internet: www.pestel-institut.de

INHALT

Tabellenverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	V

	Seite
Vorwort	VII
1 Einführung in das Thema, Aufbau der Untersuchung, Zensus 2011	1
1.1 Einführung in das Thema und Aufbau der Untersuchung	1
1.2 Der Zensus 2011	2
2 Wohnungsversorgung in Deutschland und Nordrhein-Westfalen	4
2.1 Eigentümer des Wohnungsbestandes	4
2.2 Struktur des Wohnungsbestandes	5
2.3 Einflussfaktoren auf die Wohnungsversorgung	7
2.4 Bevölkerungsentwicklung	8
2.5 Wohnungsbau und Wohnungsbestand	11
2.6 Wohnungsmarktsituation	13
3 Die Entwicklung in der Stadt Münster bis zum Jahr 2017	14
3.1 Vorbemerkung	14
3.2 Beschäftigung	16
3.3 Bevölkerung	20
3.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt	20
3.3.2 Wanderungsbewegungen	23
3.3.3 Altersstruktur	26
3.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand	28
3.4.1 Wohnungsneubau	28
3.4.2 Wohnungsbestand	29
3.4.3 Geförderter Wohnungsbestand	31
3.4.4 Kauf- und Mietpreisentwicklung	32
3.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation	34
3.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in der Stadt Münster	36
3.7 Spezielle Bedarfe	39
3.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus	39
3.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention	41
3.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in der Stadt Münster	41
4 Projektion der Entwicklung	43
4.1 Zukunftsbetrachtungen	43
4.2 Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage	44
4.3 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Stadt Münster	46
4.4 Szenarien der Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Münster	47
4.5 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Stadt Münster	56
4.6 Welche Art von Wohnungen werden in der Stadt Münster benötigt?	59
4.6.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren	60
4.6.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	62

4.6.3	Wohneigentumsbildung in der Stadt Münster	65
4.6.4	Wohnungsgrößen	68
4.7	Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Stadt Münster	69
5	Fazit	71

Tabellenverzeichnis

	<u>Seite</u>
Tabelle 1: Wohnungen nach Eigentümern	5
Tabelle 2: Wohnungen nach Zahl der Räume und dem jeweiligen Anteil am Wohnungsbestand in Deutschland 2016	5
Tabelle 3: Veränderung der Einwohnerzahl in Deutschland von 2010 bis 2017	10
Tabelle 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Münster von 1995 bis 2017	17
Tabelle 5: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2017 in der Stadt Münster	22
Tabelle 6: Preisgebundene Mietwohnungen, Mieterquote sowie der Anteil der preisgebundenen an allen Mietwohnungen im Münsterland Ende 2017	31
Tabelle 7: Durchschnittswerte für verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Münster von 2008 bis 2017 in €	33
Tabelle 8: Entwicklung der Angebotsmietpreise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Münsterland	33
Tabelle 9: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Stadt Münster von 1995 bis 2017	63
Tabelle 10: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Stadt Münster in den Szenarien	64
Tabelle 11: Wohnfläche je Wohnung in neu errichteten Wohngebäuden nach dem Gebäudetyp von 2001 bis 2017 für Deutschland insgesamt und für das Bundesland Nordrhein-Westfalen	68

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in Deutschland im Jahr 2011	6
Abbildung 2: Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands von 1995 bis 2017	8
Abbildung 3: Entwicklung der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (am Arbeitsort) in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands vom 30.06.1995 bis zum 30.06.2017	9
Abbildung 4: Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands von 2010 bis 2017	11
Abbildung 5: Entwicklung des Wohnungsbaus in Deutschland von 1990 bis 2017	12
Abbildung 6: Wohnungsbestandsentwicklung in Deutschland von 1995 bis 2017	13
Abbildung 7: Wohnungsmarktsituation in Deutschland Ende 2017	14
Abbildung 8: Abweichung der vom Zensus 2011 festgestellten Einwohnerzahl von der fortgeschriebenen Einwohnerzahl auf der Basis der Volkszählung 1987 in der Stadt Münster und den angrenzenden Kommunen	15
Abbildung 9: Entwicklung der Beschäftigten (am Arbeitsort) im Münsterland von 1995 bis 2017 (jeweils 30.6.d.J.)	18
Abbildung 10: Beschäftigte (am Arbeitsort) nach Wirtschaftszweigen im Münsterland und in Nordrhein-Westfalen am 31.12.2017	19
Abbildung 11: Entwicklung der Anzahl Studierender in Münster von 2003 bis 2018 (jeweils Wintersemester)	20
Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Münster von 1978 bis 2017	21
Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung im Münsterland von 1995 bis 2017	23
Abbildung 14: Wanderungsaustausch der Stadt Münster mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2016	24
Abbildung 15: Wanderungssalden der Kommunen der Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf in der Summe der Jahre 1989 bis 2017 gegenüber der Stadt Münster	25
Abbildung 16: Wanderungssalden der Stadt Münster gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen	26
Abbildung 17: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Münster 2017 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 1995	27
Abbildung 18: Wanderungssalden der Stadt Münster nach Altersgruppen von 1995 bis 2017	28
Abbildung 19: Bautätigkeit von 1978 bis 2017 in der Stadt Münster	29
Abbildung 20: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Münsterland und im Land Nordrhein-Westfalen 2011 in v. H.	30
Abbildung 21: Entwicklung der verfügbaren Wohnfläche je Einwohner von 1990 bis 2017 im Münsterland und im Land Nordrhein-Westfalen	31
Abbildung 22: Entwicklung der Zahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Stadt Münster	35

Abbildung 23: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Münster von 2007 bis 2017	37
Abbildung 24: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen je 100 Einwohner in Nordrhein-Westfalen und im Münsterland 2007 und 2017	39
Abbildung 25: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014	41
Abbildung 26: Wohnungsnachfrage, Wohnungsangebot und politische Eingriffe	45
Abbildung 27: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Sieben-Jahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Stadt Münster	48
Abbildung 28: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Stadt Münster in den vier Szenarien	49
Abbildung 29: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 3 Jahre“ in der Stadt Münster bis 2017 und in den Szenarien bis 2035	50
Abbildung 30: Entwicklung der Altersgruppe „3 bis unter 6 Jahre“ in der Stadt Münster bis 2017 und in den Szenarien bis 2035	50
Abbildung 31: Entwicklung der Altersgruppe „6 bis unter 10 Jahre“ in der Stadt Münster bis 2017 und in den Szenarien bis 2035	51
Abbildung 32: Entwicklung der Altersgruppe „10 bis unter 16 Jahre“ in der Stadt Münster bis 2017 und in den Szenarien bis 2035	51
Abbildung 33: Entwicklung der Altersgruppe „16 bis unter 18“ in der Stadt Münster bis 2017 und in den Szenarien bis 2035	52
Abbildung 34: Entwicklung der Altersgruppe „18 bis unter 25 Jahre“ in der Stadt Münster bis 2017 und in den Szenarien bis 2035	52
Abbildung 35: Entwicklung der Altersgruppe „25 bis unter 30 Jahre“ in der Stadt Münster bis 2017 und in den Szenarien bis 2035	53
Abbildung 36: Entwicklung der Altersgruppe „30 bis unter 50 Jahre“ in der Stadt Münster bis 2017 und in den Szenarien bis 2035	53
Abbildung 37: Entwicklung der Altersgruppe „50 bis unter 65 Jahre“ in der Stadt Münster bis 2017 und in den Szenarien bis 2035	54
Abbildung 38: Entwicklung der Altersgruppe „65 und älter“ in der Stadt Münster bis 2017 und in den Szenarien bis 2035	54
Abbildung 39: Entwicklung der Altersgruppe „80 und älter“ in der Stadt Münster und in den Szenarien bis 2050	55
Abbildung 40: Entwicklung der Zahl privater Haushalte in der Stadt Münster bis 2017 und in den Szenarien bis 2035	57
Abbildung 41: Wohnungsbedarf in der Stadt Münster von 2018 bis 2035	58
Abbildung 42: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen in der Stadt Münster in den Jahren 2017 und in den Szenarien A und C)	60
Abbildung 43: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“ in Deutschland	61
Abbildung 44: Wohnbaulandrichtwerte für mittlere Lagen in der Stadt Münster sowie dem ersten und zweiten Ring an Kommunen um die Stadt 2011 und 2017	67
Abbildung 45: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgröße bei verschiedenen Gebäudearten in der Stadt Münster seit 1987	69

Vorwort

„Gut Wohnen im Münsterland – eine Macher-Region mit enormem Potenzial“

Für gleichwertige Lebensverhältnisse in den Städten und Regionen

Wohnen ist ein elementarer Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Bürgerinnen und Bürger. Wenn vom derzeitigen Mangel an Wohnraum die Rede ist, dann stehen vor allem die Großstädte im Fokus. Doch nicht alle Menschen zieht es in die Ballungsräume: Wie die Bundesstiftung Baukultur herausgefunden hat, bevorzugt rund ein Drittel der Deutschen eine Mittel- oder Kleinstadt als Wohnort und 45 Prozent möchten in einer ländlichen Gemeinde leben.

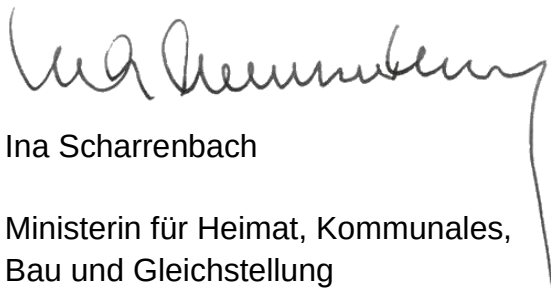
Ganz gleich in welcher Region - um den Markt zu stabilisieren, muss mehr gebaut werden, und zwar im Miet- und ebenfalls im Eigentumssegment. Mehr Wohnraum schaffen, der für alle Menschen erschwinglich ist: Das ist auch ein Ziel der öffentlichen Wohnraumförderung. Die Landesregierung legt hierfür jährlich ein Programm auf, aus dem günstige Darlehen mit Tilgungsnachlass vergeben werden. Diese Förderung haben wir im Jahr 2018 von 800 Millionen Euro auf 1,1 Milliarden Euro aufgestockt und beschlossen, dass die erhöhte Summe bis 2022 jährlich zur Verfügung steht.

Diese insgesamt 5,5 Milliarden Euro setzen wir nicht nur für die Neuschaffung von Mietwohnungen ein, sondern auch für den Bau und den Erwerb von selbst genutztem Eigentum, für Wohnungen und Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen. Und auch Modernisierungen im Bestand, wie der Abbau von Barrieren und die energetische Erneuerung, sind förderfähig.

Wohnungsneubau soll dort entstehen, wo er benötigt wird. Und das ist eben nicht nur in den Groß- und Universitätsstädten der Fall, sondern auch in wirtschaftlich starken ländlichen Regionen wie dem Münsterland.

Die vorliegende Studie zeigt eindrucksvoll, wie hier die exzellente Beschäftigungslage mit einem spürbaren Bevölkerungswachstum einhergeht. Der Bedarf auf dem Wohnungsmarkt kann daher kaum noch aus dem Bestand gedeckt werden. Hinzu kommt, dass mit der steigenden Lebenserwartung auch die Nachfrage nach kleinen, barrierefreien Wohnungen steigt.

Das Münsterland ist die erste Region in Nordrhein-Westfalen, die das lokale Gefüge von Wohnungsangebot und –nachfrage in einer fundierten Marktanalyse sichtbar und transparent macht. Mit konkreten Aussagen für die Kommunen und ihre unterschiedlich stark betroffenen Teilmärkte steht nun im Münsterland ein wertvolles Steuerungsinstrument zur Verfügung. Ich bin sicher, dass die regionale Wohnungspolitik und die Unternehmen der Wohnungswirtschaft dieses Instrument nutzen und Neubau und Modernisierung bedarfsgerecht voranbringen werden.

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Ina Scharrenbach'. The signature is fluid and cursive, with a long, thin vertical line extending downwards from the end of the name.

Ina Scharrenbach

Ministerin für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen

Fotohinweis: © MHKBG 2018 / F. Berger

Gut Wohnen im Münsterland

- eine Macher-Region mit enormem Potenzial -

Stadt Münster

1 Einführung in das Thema, Aufbau der Untersuchung, Zensus 2011

1.1 Einführung in das Thema und Aufbau der Untersuchung

Die neue Wohnungsnot, insbesondere in deutschen Groß- und Universitätsstädten, hat sich verfestigt und strahlt inzwischen, ausgehend von diesen Hotspots der Knappheit, ins jeweilige Umland aus. Von Seiten der Politik gab es sowohl von den aktuellen Regierungsparteien als auch von der Opposition stetige Appelle zu mehr Investitionen in den Wohnungsbau. Trotzdem führten die Veränderungen der vergangenen 20 Jahre zu den schlechtesten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in der Nachkriegsgeschichte. Zu den wesentlichen Beschlüssen und Vorhaben der aktuellen Regierung zählen

- die Einführung des Baukindergeldes rückwirkend zum 1.1.2018 bis Ende 2020,
- die vorgesehene Einführung der Sonderabschreibung rückwirkend zum 1.8.2018 im frei finanzierten Mietwohnungsbau von jeweils 5 % zusätzlich zur linearen AfA von 2 % über vier Jahre bis Ende 2021 (bis zum Redaktionsschluss vom Bundesrat noch nicht bestätigt),
- das Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG (u.a. mit der Absenkung und Kappung der Überwälzung von Modernisierungskosten auf die Mieter) und
- die zur Fortsetzung des Engagements des Bundes für den sozialen Wohnungsbau auch nach 2019 notwendige Grundgesetzänderung. Allerdings ist gegenüber dem aktuellen Stand eine Absenkung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau um 500 Mio. € auf eine Milliarde je Jahr ab 2020 vorgesehen.

Hervorzuheben ist, dass sowohl das Baukindergeld als auch die Sonderabschreibung im Mietwohnungsbau, die Absenkung der Modernisierungsumlage und die Sicherung der (dann abgesenkten) Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau befristet sind bzw. werden. Befristungen „produzieren“ Vorzieh- und Aufstaueffekte und widersprechen sowohl den Erfordernissen einer langfristig orientierten Branche wie der Wohnungsvermietung als auch den Interessen von Baugewerbe und Baustoffherstellung. Letztere favorisieren eher eine kontinuierliche und damit planbare Auslastung als eine kurzfristige Spitze mit anschließendem Einbruch. Wenn sich schon auf die Wohnungsnachfrage wirkende demografische Prozesse wie Wanderungen nicht prognostizieren lassen, so sollten doch die Rahmenbedingungen von Wohnungsbau und Wohnungsbewirtschaftung eine langfristige Kontinuität aufweisen.

Eine Veränderung der aktuellen Regelabschreibung im Mietwohnungsbau in Höhe von 2 % linear ist nicht absehbar, nachdem der vom Finanzministerium in der letzten Legislaturperiode vorgelegte Gesetzentwurf bereits innerhalb der Bundesregierung

keine Zustimmung fand. Eine lineare Abschreibung in Höhe von 3 % wird aber bereits seit Jahren als sachgerechte Abschreibung auch im Wohnungsbau gefordert, da sich das Verhältnis von Rohbau- und Ausbaurkosten grundlegend verschoben hat¹. Nicht zuletzt die gestiegenen Anforderungen an Energieeffizienz und Barrierearmut von neuen Wohngebäuden erhöhten in den letzten Jahren laufend den Aufwand für den Einbau von Haustechnik. Die technischen Einrichtungen weisen eine erheblich geringere Lebensdauer auf als der Rohbau, so dass heute von einer gemittelten Lebensdauer von etwa 36 Jahren ausgegangen wird.

Die Signale an Bauwirtschaft und Baustoffhersteller sind katastrophal, da eine langfristig kalkulierbare Verbesserung der Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus nicht gegeben ist. Insbesondere beim aktuellen Kernproblem, dem Grundstücksmangel, ist keine schnell greifende Veränderung in Sicht.

Seit dem Frühjahr 2012 hat das Pestel Institut mit „Mietwohnungsbau in Deutschland“, „Sozialer Wohnungsbau“, „Wohnen 65plus“, „Mietwohnungsbau 2.0“, der im September 2015 veröffentlichten „Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs“, „Eigentumsbildung 2.0“ sowie „Wirkung der Wohneigentumsförderung und mögliche Beiträge des Wohneigentums zur Alterssicherung“ sieben Untersuchungen im Auftrage eines wechselnden Bündnisses von Verbänden erstellt, die eine starke Resonanz in den Medien und der Politik fanden. Gerade durch die Regionalisierung der entsprechenden Daten auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands stellen diese Studien auch Vorarbeiten für tiefer gehende Untersuchungen einzelner Regionen dar.

Die hier vorgelegte Untersuchung für die Stadt Münster zeigt zunächst die bundesweite Entwicklung in einer Art aktualisierter Zusammenfassung der genannten Studien. Dies trägt dazu bei, dass der Leser die darauffolgenden Ausführungen zur Stadt Münster im bundesrepublikanischen Kontext besser einordnen kann.

1.2 Der Zensus 2011

Der Zensus 2011 war als EU-weite Volks- und Wohnungszählung angelegt. Rechtlich wurde mit dem im Juli 2009 in Kraft getretenen Zensusgesetz die EG-Verordnung 763/2008 in nationales Recht umgesetzt. Die letzte Vollerhebung von Bevölkerung und Wohnungen fand in Westdeutschland 1987 statt. Regelmäßige Zählungen von Bevölkerung und Wohnungen sind vor allem aus zwei Gründen sinnvoll und notwendig:

1. Die regelmäßig durchgeführten Stichprobenerhebungen (Mikrozensus) benötigen für die Hochrechnungen auf die Länder- und Bundeszahlen eine verlässliche Basis.

¹ vgl. Walberg, D. u.a.: Optimierter Wohnungsbau - Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland; Hrsg.: Herausgeber: Dietmar Walberg, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.; Kiel 2014

2. Die Ermittlung kleinräumiger Daten ist nur über Zählungen möglich, da die Stichprobenerhebungen selbst bei verlässlicher Basis keine kleinräumigen Aussagen zulassen.

Ausgehend von der jeweils letzten Zählung werden die Zahlen anschließend regelmäßig (monatlich, jährlich) mit Zahlen laufender Datenerfassungen fortgeschrieben. Bei der Bevölkerung sind dies die Geburten und Sterbefälle sowie die Umzüge (Wanderungen) der Einwohner. Im Bereich der Wohnungen sind es teils genehmigungs- und abnahmepflichtige Baumaßnahmen, teils meldepflichtige Bauten und Baumaßnahmen.

Trotz aller Melde- und Anzeigepflichten schleichen sich im Zeitablauf wachsende Unsicherheiten in die Fortschreibungen ein. Bei der Bevölkerungsfortschreibung dürfte eine erhebliche Fehlerquelle daraus resultieren, dass Menschen, die ihren Wohnsitz dauerhaft ins Ausland verlagern, nicht unbedingt an die Abmeldung am letzten Hauptwohnsitz in Deutschland denken. Eine weitere typische Fehlerquelle liegt in der über die Jahre wechselnden, meldetechnischen Behandlung von Asylbewerbern. Mit der Zuweisung in ein Asylbewerberheim wurden diese Personen überwiegend als Bevölkerung am Hauptwohnsitz des Standortes des Asylbewerberheims gezählt. Jeder Fortzug ins Ausland ohne Abmeldung und jeder Umzug in eine andere Gemeinde Deutschlands ohne Anmeldung dort führen dazu, dass die Menschen der jeweiligen Erstaufnahmegemeinde statistisch erhalten bleiben. Bei der hohen Fluktuation in den Unterkünften reicht ein sehr kleiner Anteil „verschwindender“ Asylbewerber, um große statistische Fehler zu produzieren. Weitere Fehlerquellen, gerade in Universitätsstädten, können durch Auslandssemester einheimischer Studenten, aber auch durch ausländische Studenten, die sich nur kurzzeitig (aber mit erstem Wohnsitz gemeldet) in der jeweiligen Stadt aufhalten und diese anschließend (ohne Abmeldung) wieder verlassen, entstehen. Beispiele hierfür sind etwa Flensburg, Göttingen, Aachen und Tübingen. Weitere Fehler können natürlich schlicht durch „menschliches Versagen“ entstehen. So hat z. B. der zuständige Mitarbeiter in der Verwaltung einer kreisfreien Stadt über mehrere Jahre die Zuzüge in die Stadt nur unvollständig an das Statistische Landesamt weitergemeldet. **Insgesamt lässt sich festhalten, dass mit zunehmender Entfernung von der Zählung mit immer größeren Fortschreibungsfehlern zu rechnen ist.**

Seit 1996 gilt für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in vielen Fällen mit der „Bauanzeige“ eine vereinfachte Form des Baugenehmigungsverfahrens. Allerdings war vor allem in den ersten Jahren nach der Einführung dieses Verfahrens die Handhabung der Einforderung des „Statistik-Bogens“ höchst unterschiedlich. Im Ergebnis sank „statistisch“ die Zahl der fertig gestellten Eigenheime von 1995 auf 1996 um gut 23.000 Wohnungen. Da sich die Untererfassung auch in den Folgejahren fortsetzte, ist bundesweit von mehr als 100.000 nicht erfassten Eigenheimen auszugehen. Aber auch verspätete Meldungen, Nachmeldungen etc. könnten weitere Fortschreibungsfehler nach sich gezogen haben.

Regelmäßige Zählungen sind somit zur Schaffung von Planungsgrundlagen erforderlich und der Abstand zwischen den beiden letzten Zählungen war eher zu groß als zu klein. Dass bei der Wohnungszählung lediglich das von der EU geforderte „Minimalprogramm“ erhoben wurde, ist unter wohnungspolitischen Gesichtspunkten nicht nachvollziehbar. Es hätten mit geringem Mehraufwand bei den Befragten grundlegende Erkenntnisse zu Energieeffizienz und Barrierearmut gewonnen werden können, die auch der Förderpolitik von Bund und Ländern eine aktuelle Datenbasis gegeben hätte.

Auf die aktuelle Wohnungsmarktsituation haben die Zensusergebnisse selbstverständlich keine Auswirkungen! Die Differenzen zwischen Fortschreibung und Realität haben sich über Jahre hinweg aufgebaut. Es standen bundesweit nicht plötzlich 500.000 Wohnungen mehr zur Verfügung. Auch die 1,5 Mio. Menschen, die im Vergleich zur Fortschreibung weniger in Deutschland lebten, haben nicht am Anfang des Jahres 2011, also unmittelbar vor der Zählung, fluchtartig das Land verlassen. Die vielen kleinen Fehlerquellen haben die Differenzen langsam anwachsen lassen.

Dies gilt auch für die Stadt Münster, wo der Zensus im Vergleich zu den auf der Basis der Zählungen des Jahres 1987 fortgeschriebenen Daten eine um 0,6 % höhere Einwohnerzahl und einen um 2,6 % höheren Wohnungsbestand ergab.

2 Wohnungsversorgung in Deutschland und Nordrhein-Westfalen

2.1 Eigentümer des Wohnungsbestandes

In der öffentlichen Diskussion ist oftmals von „der Wohnungswirtschaft“ die Rede. Dies vermittelt den Eindruck, als seien überwiegend Unternehmen als Anbieter der gut 40 Mio. Wohnungen in Deutschland aktiv und die privaten Haushalte entsprechend als Nachfrager. Wie **Tabelle 1** zeigt, bestätigen die realen Eigentumsverhältnisse dieses Bild nicht.

Zwar zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland, aber insgesamt entfallen lediglich knapp 6,6 Millionen Wohnungen, also etwa 16 % des Wohnungsbestandes, auf Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen. Andere privaten Unternehmen, Bund und Länder sowie Organisationen ohne Erwerbszweck spielen mit zusammen 3,2 % des Wohnungsbestandes eine untergeordnete Rolle. Die übrigen vier Fünftel der Wohnungen befinden sich direkt oder über Wohnungseigentümergeinschaften im Eigentum von privaten Haushalten. Von diesen insgesamt fast 33 Millionen Wohnungen werden gut 17 Millionen Wohnungen von den Eigentümern selbst bewohnt und die übrigen 16 Millionen Wohnungen sind vermietet bzw. ein sehr kleiner Teil steht auch leer. Auch beim Mietwohnungsbestand dominieren die privaten Haushalte mit mehr als zwei Dritteln das Angebot. In der Stadt Münster dominieren Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften ebenso wie im Bundesdurchschnitt und halten zusammen gut 80 % des Wohnungsbestandes.

Tabelle 1: Wohnungen nach Eigentümern

Eigentümer	Westdeutschland		Ostdeutschland		Deutschland		Stadt Münster	
	absolut	in v.H.	absolut	in v.H.	absolut	in v.H.	absolut	in v.H.
Wohnungseigentümergeinschaften	7.590.812	23,9	1.365.622	15,5	8.956.434	22,1	44.442	28,7
Privatperson/-en	19.587.842	61,7	4.140.865	47,1	23.728.707	58,5	80.292	51,8
Wohnungsgenossenschaften	1.064.630	3,4	1.021.826	11,6	2.086.456	5,1	2.740	1,8
Kommune oder kommunale Wohnungsunternehmen	1.162.649	3,7	1.131.595	12,9	2.294.244	5,7	6.056	3,9
privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen	1.504.903	4,7	678.280	7,7	2.183.183	5,4	11.049	7,1
andere privatwirtschaftliche Unternehmen	388.320	1,2	293.106	3,3	681.426	1,7	3.080	2,0
Bund oder Land	182.924	0,6	115.400	1,3	298.324	0,7	4.743	3,1
Organisationen ohne Erwerbszweck	264.080	0,8	52.463	0,6	316.543	0,8	2.580	1,7
Insgesamt	31.746.160	100	8.799.157	100	40.545.317	100	154.982	100,0

Quelle: Wohnungs- und Gebäudezählung 2011

Der zum Zensuszeitpunkt (Frühjahr 2011) bundesweit mit gut 1,8 Millionen Wohnungen (4,5 % des Bestandes) ausgewiesene Leerstand hat sich unter Berücksichtigung von Wohnungsbestands-, Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis Ende 2017 stark verringert. Dabei sind die Leerstände in ländlichen Räumen mit geringer wirtschaftlicher Dynamik teils sogar noch angestiegen, während in vielen Städten Leerstände nahe Null gemeldet werden.

2.2 Struktur des Wohnungsbestandes

Die Anteile der verschiedenen Wohnungsgrößen am Wohnungsbestand zeigt **Tabelle 2**. Die höchsten Anteile weisen Vierzimmerwohnungen auf. Der höhere Anteil an Einfamilienhäusern in Westdeutschland macht sich im Vergleich zu Ostdeutschland durch deutlich höhere Anteile bei den Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern bemerkbar.

Tabelle 2: Wohnungen nach Zahl der Räume und dem jeweiligen Anteil am Wohnungsbestand in Deutschland 2016

Region	Zahl der Räume						
	1	2	3	4	5	6	7 u. m.
Westdeutschland	3,3	8,5	20,3	24,6	17,4	11,9	14,0
Ostdeutschland	3,2	11,7	27,1	28,6	15,5	7,9	6,1
Deutschland	3,3	9,2	21,8	25,4	17,0	11,0	12,3

Quelle: Statistisches Bundesamt; Datenbank Genesis

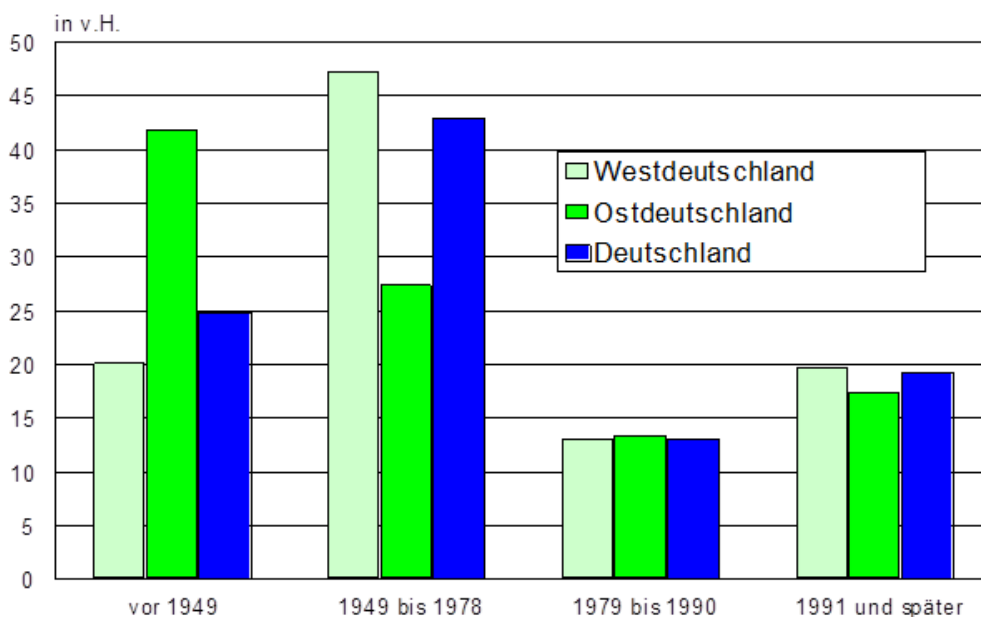
Nach wie vor ist eine deutlich ansteigende Tendenz bei der durchschnittlichen Wohnungsgröße zu erkennen. Seit dem Jahr 2000 ist die durchschnittliche Wohnfläche des Bestandes an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Westdeutsch-

land von 87,9 m² auf 95,3 m² pro Wohnung angestiegen, in Ostdeutschland von 71,2 m² auf 78,3 m² pro Wohnung. Die Wohnfläche je Einwohner stieg bundesweit von 39,5 m² auf 46,5 m².

Im Hinblick auf die energieverbrauchsbezogene Zielstellung der Politik ist die Verteilung des Wohnungsbestandes auf Baualtersklassen von hoher Bedeutung. Bei den bis 1978 errichteten Wohnungen kann davon ausgegangen werden, dass zum Zeitpunkt des Baus die energetische Optimierung der Gebäude keine Bedeutung hatte.

Wie **Abbildung 1** zeigt, entfielen im Jahr 2011 sowohl in West- als auch in Ostdeutschland knapp drei Viertel der Wohnungen auf diese Baualtersklasse. Der Unterschied zwischen den beiden Landesteilen liegt im erheblich höheren Anteil des bis 1948 errichteten Altbaus in Ostdeutschland und einem entsprechend höheren Anteil der Nachkriegsbauphase bis 1978 in Westdeutschland. Die beiden gezeigten älteren Baualtersklassen eint jedoch der im Vergleich zu den heutigen Anforderungen ursprünglich marginale energetische Standard. Wenn das Ziel eines „Nahe Null-Energie Wohnungsbestandes“ weiterhin angestrebt wird und die wärmetechnische Sanierung der Wohngebäude einen wesentlichen Beitrag leisten soll, dann ist eine erhebliche Steigerung der Sanierungsquote erforderlich. **Bei aktuellen Sanierungsquoten von 0,8 % bis 1,0 % je Jahr und einer erwarteten Lebensdauer der Sanierung von rund 30 Jahren wird eine vollständige energetische Sanierung nicht gelingen.** Ohne eine Ausweitung der Förderung oder eine drastische Erhöhung der Preise für fossile Energieträger ist das Erreichen der angestrebten Ziele unrealistisch.

Abbildung 1: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in Deutschland im Jahr 2011



Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011

2.3 Einflussfaktoren auf die Wohnungsversorgung

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum war ein politisches Ziel höchster Priorität im Nachkriegsdeutschland. Heute wird die Notwendigkeit der staatlichen Wohnungsversorgung in der Regel ausschließlich auf diejenigen bezogen, die selbst nicht in der Lage sind, ihr Grundbedürfnis „Wohnen“ am Markt zu befriedigen. Dies hat meist finanzielle Gründe, d. h. im Rahmen der Daseinsvorsorge müssen auch heute, trotz teils recht hohem Leerstand, private Haushalte vom Staat mit Wohnraum „versorgt“ werden.

Für den überwiegenden Teil der privaten Haushalte wird dagegen von marktwirtschaftlichen Verhältnissen im Sinne eines Ausgleichs von Nachfrage und Angebot am Wohnungsmarkt über die Preisbildung ausgegangen. Steigt die Nachfrage lokal deutlich über das - kurzfristig meist kaum steigerungsfähige - Angebot, so werden Preiserhöhungen ausgelöst, die dann mittelfristig eine Angebotserhöhung auslösen sollen. Anhand dieser Ausführungen wird bereits deutlich, dass es „den deutschen Wohnungsmarkt“ nicht gibt. Es gibt viele lokale Teilmärkte, die sich wiederum in unterschiedlichste Segmente aufspalten. So steht z.B. eine exklusive Penthousewohnung in Berlin-Mitte in keinerlei Konkurrenz zur Plattenbauwohnung im Gebäudetyp WBS70 in Berlin-Marzahn.

Im Bereich der staatlichen Wohnungsversorgung müssen das angestrebte Versorgungsniveau (Fläche, Ausstattung) und Einkommensgrenzen definiert werden. Anschließend sind die wesentlichen Einflussfaktoren für das quantitative Ausmaß der zu versorgenden Haushalte zu bestimmen. Dabei sind insbesondere die Entwicklungen am Arbeitsmarkt und der Eintritt von Jahrgängen mit gebrochenen Arbeitsbiographien in den Rentenbezug relevant.

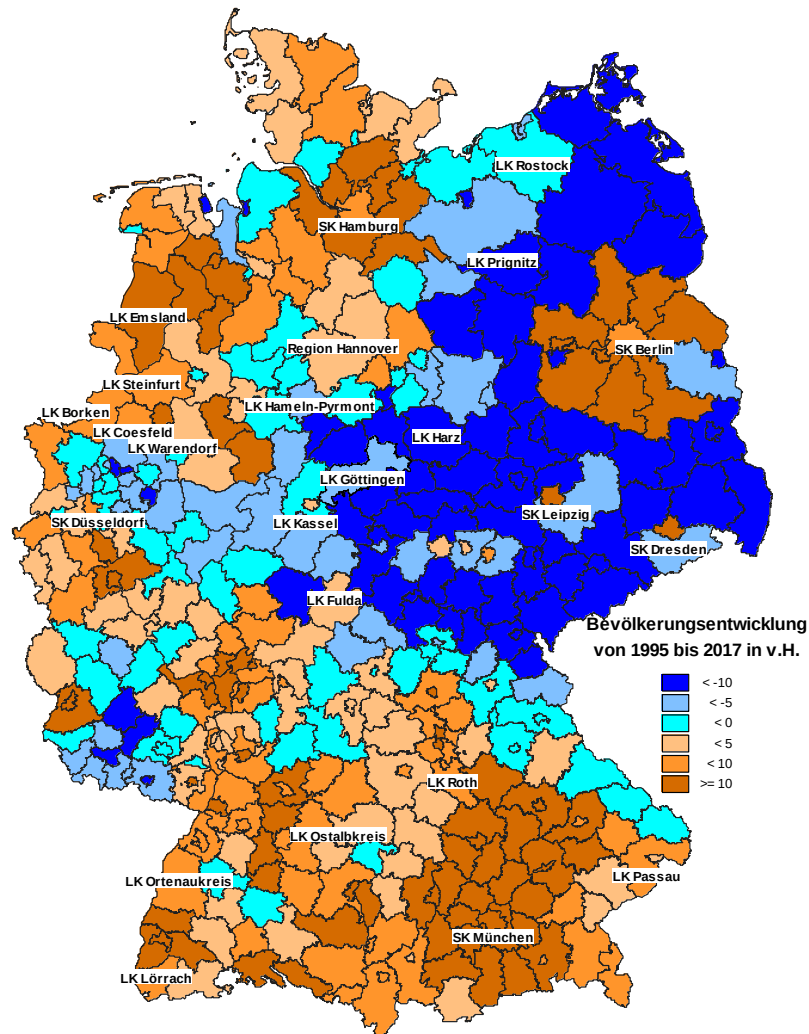
Für die Entwicklung des übrigen Wohnungsmarktes sind als Einflussfaktoren selbstverständlich die demographischen Faktoren ebenso zu berücksichtigen wie die Wohnvorstellungen der privaten Haushalte. Allerdings kommen diese Faktoren nur dann zum Tragen, wenn sie mit kaufkräftiger Nachfrage hinterlegt sind. Insofern ist dieser „Wohnungsmarkt jenseits der mit öffentlichen Mitteln zu versorgenden Haushalte“ in hohem Maße von der Höhe der vor Ort erzielbaren Einkommen und der Arbeitsmarktsituation abhängig. Hinzu kommen aber auch Veränderungen im Verhalten der Bevölkerung. So ist die früher von den Städten gefürchtete Stadt-Umland-Wanderung nahezu zum Erliegen gekommen. **Angesichts erheblich gestiegener Mobilitätskosten und dem Erfordernis einer überregionalen Mobilität im Beruf hat das eigene Einfamilienhaus im Umland der Städte für junge Familien an Attraktivität verloren. Durch dieses Verbleiben in den Städten und den weiterhin stetigen Zuzug junger Menschen wachsen gegenwärtig insbesondere die Universitätsstädte, während sich ländliche Bereiche mit geringem Arbeitsplatzangebot weiter ausdünnen. Diese Verhaltensänderungen haben vielerorts bereits wieder eine neue Wohnungsknappheit aufkommen lassen. Die Angebotsausweitung ist häufig mangels Flächen limitiert. Wie in einer Marktwirtschaft zu erwarten, steigen bei wachsender potenzieller Nachfrage die Preise, um einen Ausgleich mit dem begrenzten Angebot herbeizuführen.**

Weitere gelegentlich genannte Einflussfaktoren auf die Wohnungsmärkte sind eher für die Attraktivität der Städte und damit gerade auch für die Zuzugsattraktivität verantwortlich. Zu nennen sind etwa Bildungs- und Kulturangebote, der Ausbaustand des öffentlichen Nahverkehrs, Einzelhandelsangebote, Freizeitangebote oder auch die Entfernung zum nächsten Flughafen.

2.4 Bevölkerungsentwicklung

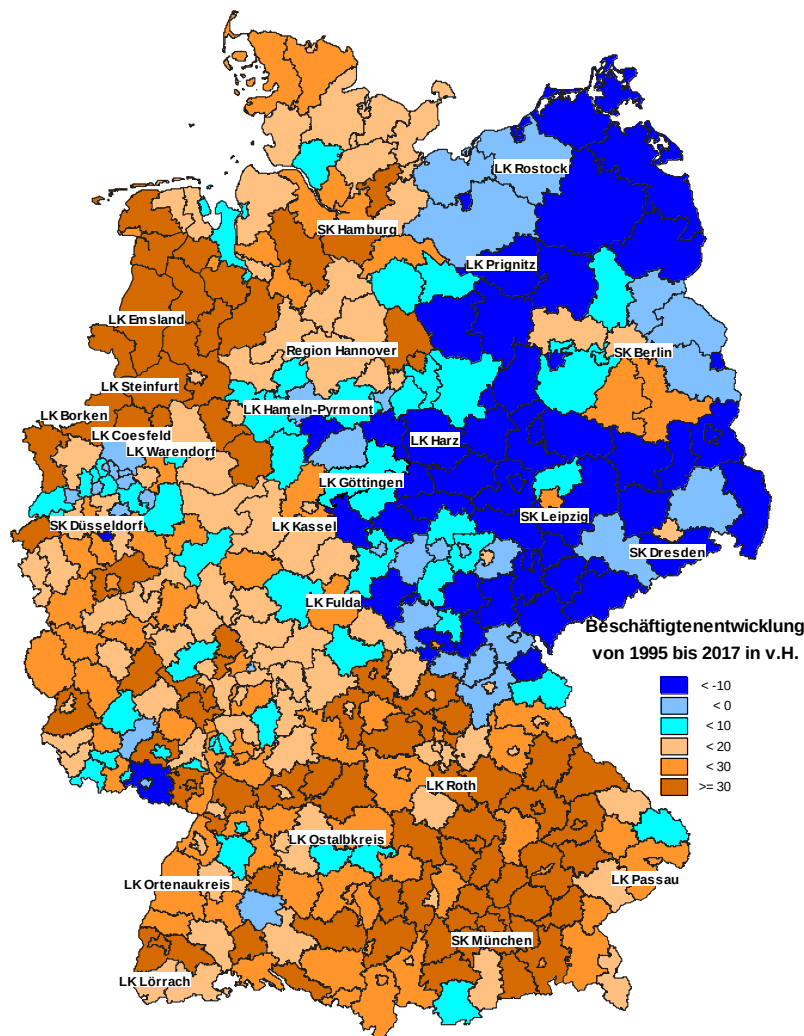
Die vergangenen 20 Jahre sind geprägt von einer zunehmenden Ausdifferenzierung der Bevölkerungsverteilung. Wie die **Abbildungen 2 und 3** zeigen, werden Bevölkerungszuwächse nur noch in Regionen realisiert, die Beschäftigungsmöglichkeiten bieten. Die Zensusergebnisse sind in Abbildung 2 berücksichtigt.

Abbildung 2: Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands von 1995 bis 2017



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Daten des Statistischen Bundesamtes (Bevölkerungsfortschreibung und Zensus)

Abbildung 3: Entwicklung der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (am Arbeitsort) in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands vom 30.06.1995 bis zum 30.06.2017



Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen

Dabei hat sich die gegenläufige Entwicklung insbesondere zwischen städtischen und ländlichen Regionen gerade in den vergangenen Jahren zusehends beschleunigt. Einen Eindruck dieser Entwicklung innerhalb Deutschlands gibt **Tabelle 3**, die die Entwicklung von 2010 bis 2017 wiedergibt. Die Kreise und kreisfreien Städte wurden entsprechend der Bevölkerungsentwicklung in fünf Gruppen (Quintile) aufgeteilt. In der Gruppe der 80 Kreise und kreisfreien Städte mit den relativ stärksten Einwohnerverlusten (1. Quintil) reicht die Spanne von -7,9 % bis -1,4 %, wobei diese Gruppe nur vier kreisfreie Städte enthält.

Tabelle 3: Veränderung der Einwohnerzahl in Deutschland von 2010 bis 2017

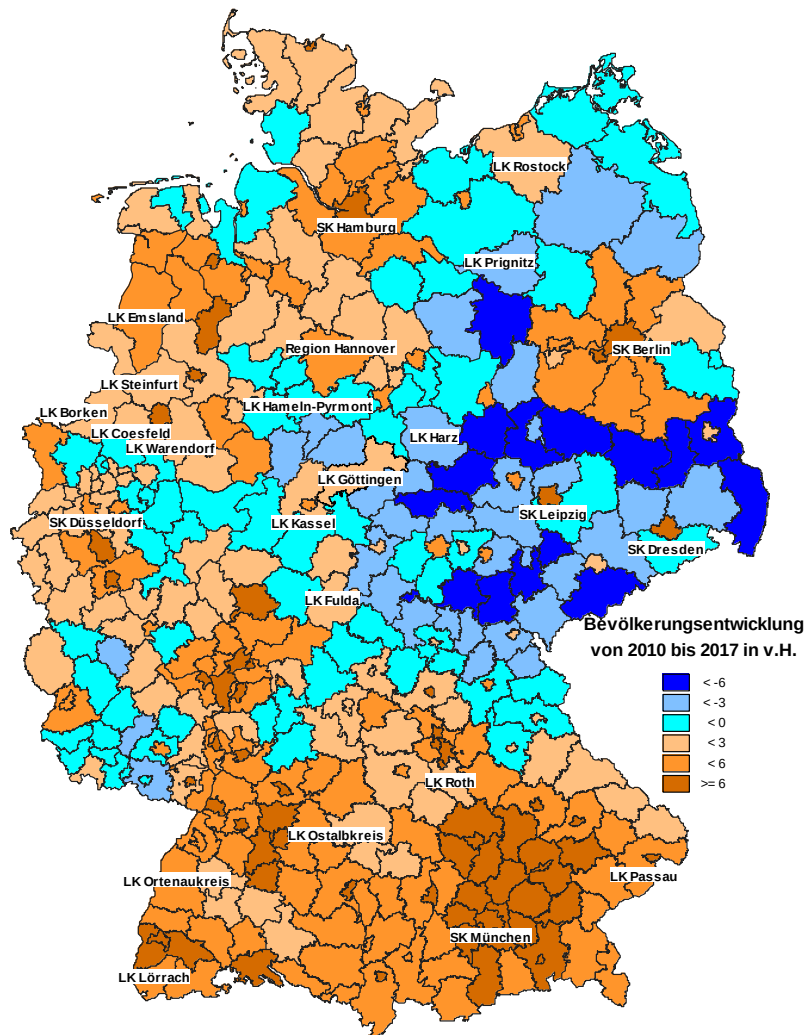
Quintil	Einwohnerzahl		Veränderung		Siedlungsdichte 2017
	2010	2017	absolut	in v.H.	Einwohner/km ²
1.	11.305.781	10.832.364	-473.417	-4,2	103
2.	13.656.220	13.648.297	-7.923	-0,1	179
3.	16.115.546	16.471.723	356.177	2,2	251
4.	16.840.422	17.563.471	723.049	4,3	249
5.	22.476.432	24.276.495	1.800.063	8,0	601
Summe	80.394.401	82.792.350	2.397.949	3,0	232

Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

In der Gruppe mit der stärksten Entwicklung (5. Quintil) sind 42 kreisfreie Städte enthalten. Die Zunahme der Einwohnerzahl reicht von 5,4 % bis 13,8 %. Ein Blick auf die Siedlungsdichte bestätigt die stärkere Einwohnerentwicklung in den städtischen bzw. verstädterten Gebieten hoher Einwohnerdichte.

Insgesamt bestätigt die Auswertung der jüngeren Vergangenheit seit 2010 die Veränderung des Wanderungsverhaltens. **Eine deutlich positive Bevölkerungsbilanz weisen viele kreisfreie Städte sowie die wirtschaftlich attraktiven, d.h. Arbeitsplätze bietenden, Regionen Süddeutschlands, das Rhein-Main-Gebiet und der Raum Düsseldorf-Köln-Bonn auf. Weiterhin ist eine starke Entwicklungsachse vom Münsterland - also einschließlich der Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf - über weite Teile des ehemaligen Bezirks Weser-Ems in Niedersachsen bis Hamburg zu erkennen und der Großraum Berlin gehört ebenfalls zu den Räumen positiver Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abbildung 4).**

Abbildung 4: Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands von 2010 bis 2017

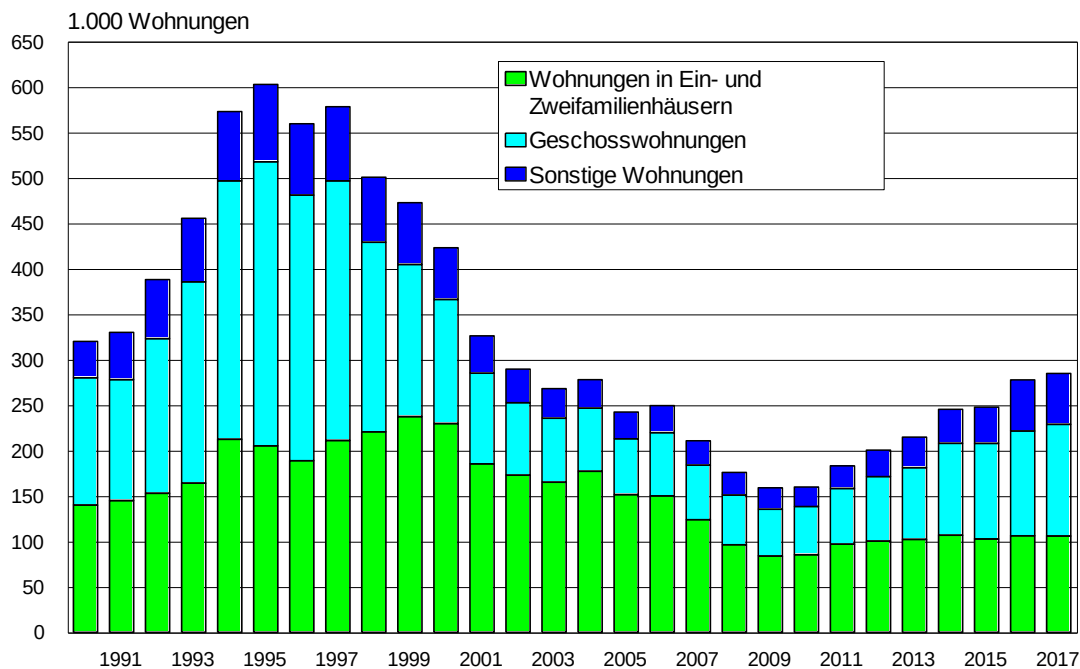


Quelle: eigene Berechnungen auf der Basis der Daten des Statistischen Bundesamtes (Bevölkerungsfortschreibung und Zensus)

2.5 Wohnungsbau und Wohnungsbestand

Insbesondere Westdeutschland musste nach dem Zuwanderungsschub um 1990 (Grenzöffnung in Osteuropa, Wiedervereinigung Deutschlands, hohes Zuwanderungsniveau an Asylbewerbern) den Wohnungsbau erheblich steigern. **Im Jahre 1995 wurden erstmals nach dem Bauboom 1972/73 (auch als Flucht ins „Betongold“ bekannt) wieder mehr als 600.000 Wohnungen gebaut. Anschließend ging die Bautätigkeit bis 2009 um fast 75 % zurück.** Den Wohnungsbau nach der Gebäudeart zeigt **Abbildung 5**. Die regionalen Differenzen in der Wohnungsbestandsentwicklung sind in **Abbildung 6** dargestellt.

Abbildung 5: Entwicklung des Wohnungsbaus in Deutschland von 1990 bis 2017



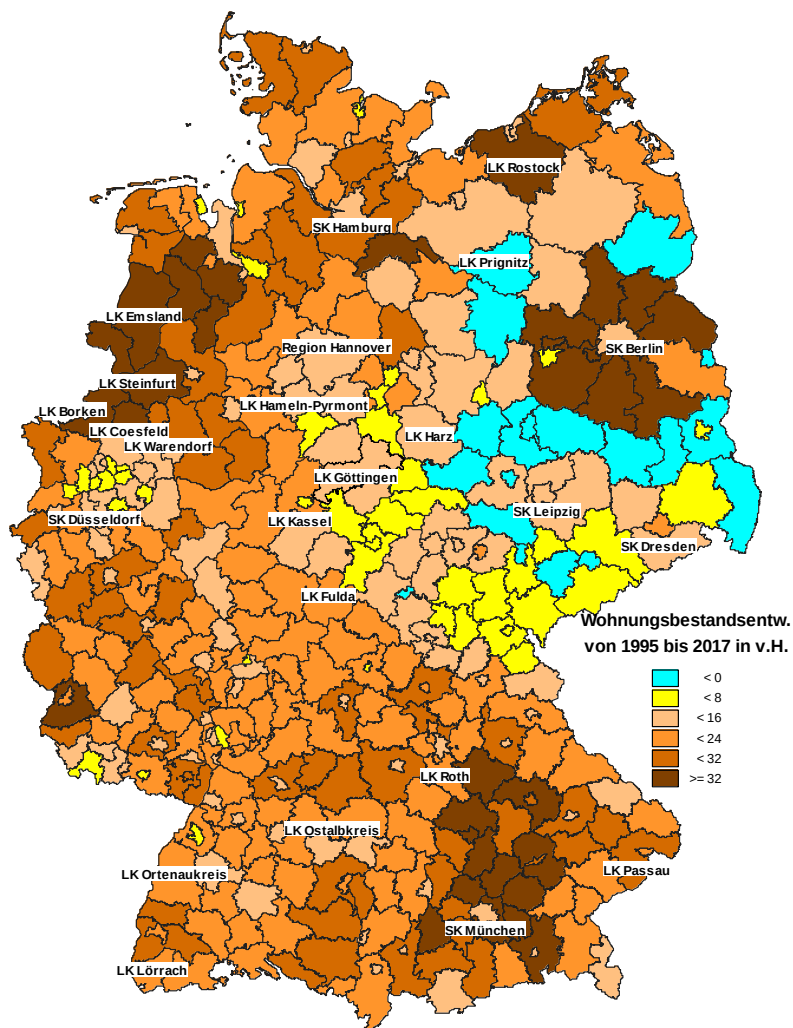
Quelle: Statistisches Bundesamt

Der Rückgang des Wohnungsbaus konzentrierte sich auf den Geschosswohnungsbau sowie auf Maßnahmen an bestehenden Gebäuden. D.h., obwohl die höchste Dynamik der Bevölkerungsentwicklung in Städten bzw. dem hoch verdichteten Umland der großen Städte festzustellen ist, ging gerade der in diesen Gebieten vorherrschende Geschosswohnungsbau am stärksten zurück. Aber auch der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist gegenüber der zweiten Hälfte der 1990-er-Jahre um etwa die Hälfte gesunken. Hier macht sich auch die demographische Entwicklung bemerkbar: Durchliefen die geburtenstarken Jahrgänge in den 1990-er-Jahren die Phase der höchsten Nachfrage nach dieser Gebäudeart (30 bis etwa 45 Jahre), so ist diese Altersgruppe heute rund 25 % schwächer. Zudem werden immer mehr Bestandsgebäude angeboten, da Jahrgänge mit einem sehr hohen Anteil an Wohneigentum im Bereich Ein- und Zweifamilienhaus die Phase der Haushaltsauflösung erreichen.

Dies wird in **Abbildung 6** bestätigt. Auch Regionen mit teils bereits deutlich abnehmender Bevölkerung wiesen noch Zuwächse beim Wohnungsbestand auf. Trotz der insgesamt für die vergangenen 22 Jahre feststellbaren Singularisierung² deuten schon die regionalen Entwicklungen von Bevölkerung und Wohnungsbau auf wachsende Leerstände in ländlichen Räumen mit schwacher wirtschaftlicher Entwicklung bei gleichzeitigen Wohnungsverknappungen in städtischen Regionen und dort vor allem in Großstädten hin.

² Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Gründe: sinkende Kinderzahlen; Ausweitung des Alleinlebens (Single-Dasein) in allen Altersgruppen; Zunahme des Anteils älterer Menschen (mit durch den Tod des Partners und geringer Neubindung hohem Single-Anteil) an der Gesamtbevölkerung.

Abbildung 6: Wohnungsbestandsentwicklung in Deutschland von 1995 bis 2017

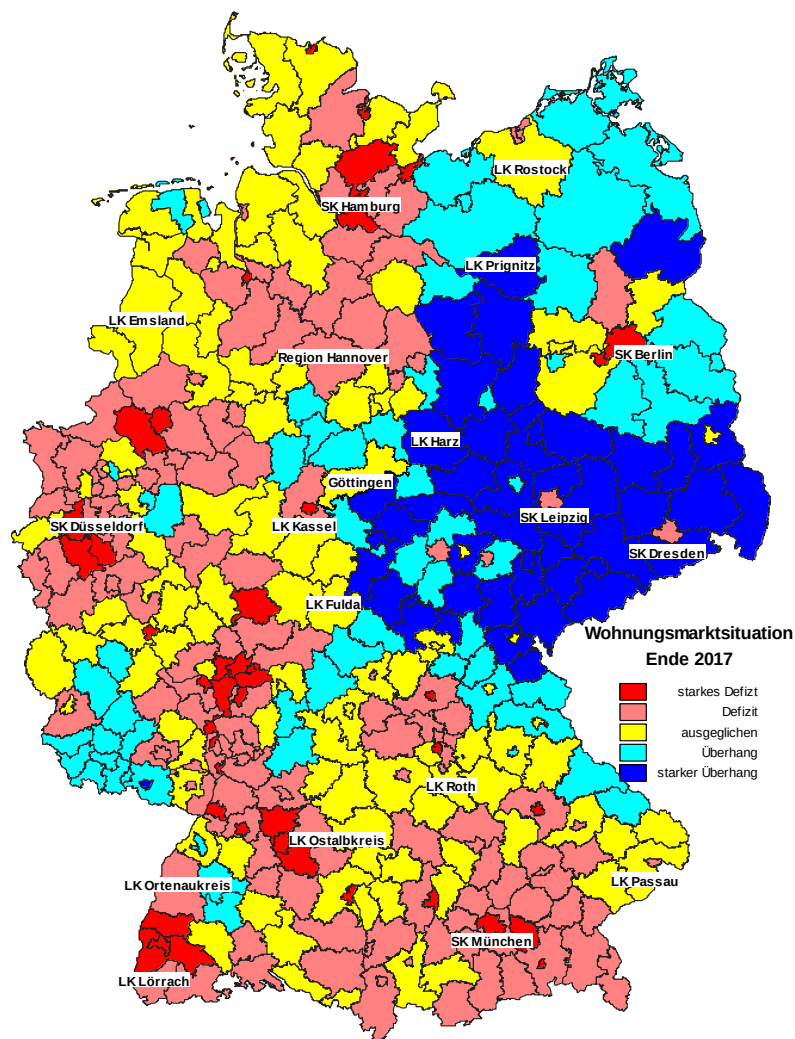


Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

2.6 Wohnungsmarktsituation

Im Ergebnis ist in **Abbildung 7** die Wohnungsmarktsituation Ende 2017 in den Kreisen und kreisfreien Städten ausgewiesen. Obwohl in vielen Kreisen nach wie vor mehr oder weniger große Wohnungsüberhänge festzustellen sind, zeigen sich vor allem in den Großstädten und den daran angrenzenden Kreisen Wohnungsdefizite, die in den letzten vier Jahren stetig weiter angewachsen sind. Auch wenn der Wohnungsbau leicht gesteigert werden konnte, so reichte dies keinesfalls aus, um die bereits aufgelaufene Mangelsituation abzubauen und auch nur ansatzweise die sich gerade auf die Städte konzentrierende Nettozuwanderung von 2 Mio. Personen in der Summe der Jahre 2015 bis 2017 wohnungsseitig zu verarbeiten.

Abbildung 7: Wohnungsmarktsituation in Deutschland Ende 2017



Quelle: Eigene Berechnungen

3 Die Entwicklung in der Stadt Münster bis zum Jahr 2017

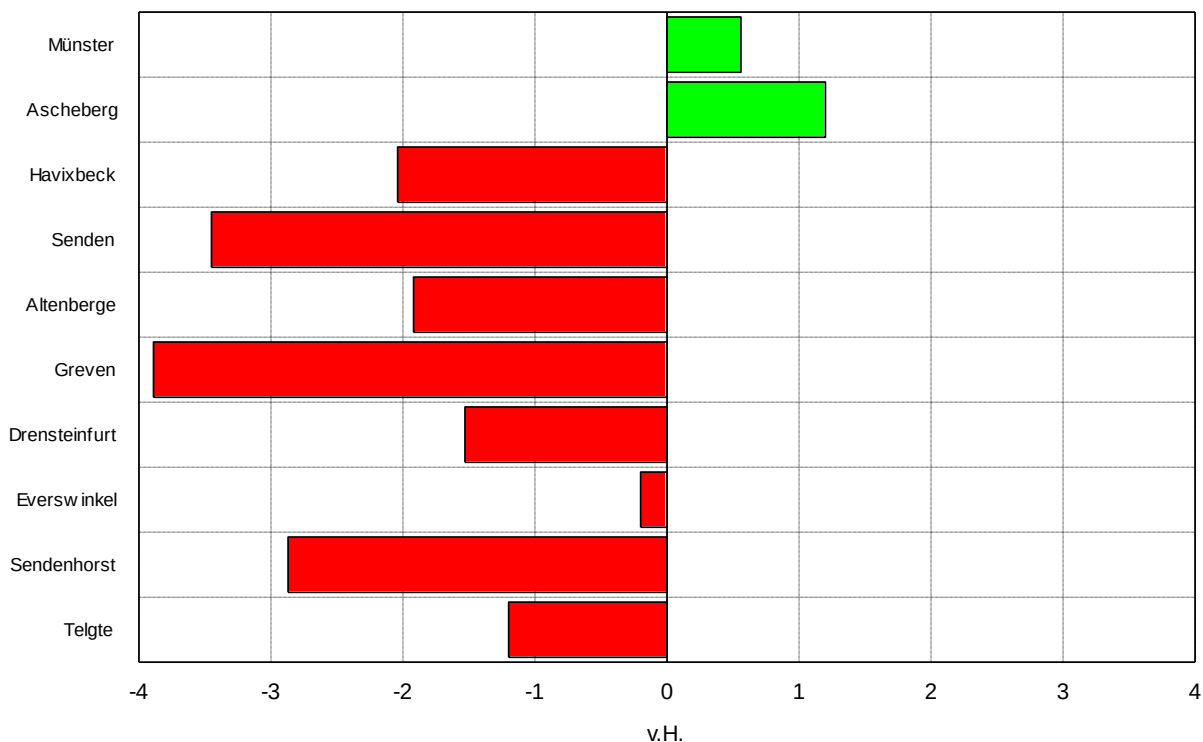
3.1 Vorbemerkung

Es stehen die auf der Basis des Zensus 2011 fortgeschriebenen Daten bis zum Jahr 2017 zur Verfügung. Allerdings liegt keine Rückrechnung vor (eine solche Rückrechnung bis zum Zeitpunkt der vorherigen Volkszählung wird auch nicht erfolgen). Die im Zensus ermittelte Einwohnerzahl lag in der Stadt Münster gut 1.600 Personen bzw. 0,6 % über dem Fortschreibungswert. Von den 20 größten deutschen Städten hatten nur Bielefeld und Münster eine gegenüber der Fortschreibung höhere Einwohnerzahl. Die Abweichung war zudem erheblich geringer als der bundesweite Durchschnitt von -1,9 %. Das deutsche Melderecht lässt bei Umzügen innerhalb des Landes oder legalen Zuzügen aus dem Ausland kaum Erfassungslücken erkennen; bei als dauerhaft geplanten Fortzügen ins Ausland genießt die Abmeldung am Wohnort aber offensichtlich keine hohe Priorität bei den Auswanderern. Deshalb sind

Groß- und Universitätsstädte mit ihrem in der Regel überdurchschnittlichen Wanderaustausch mit dem Ausland überwiegend weit stärker von der „Zensusdifferenz“ betroffen als Mittelzentren und ländliche Regionen. Auch in dieser Hinsicht stellt die Stadt Münster somit eine Ausnahme dar.

Die Abweichungen in Münster und den angrenzenden Städten und Gemeinden zeigt **Abbildung 8**.

Abbildung 8: Abweichung der vom Zensus 2011 festgestellten Einwohnerzahl von der fortgeschriebenen Einwohnerzahl auf der Basis der Volkszählung 1987 in der Stadt Münster und den angrenzenden Kommunen



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

Außer der Stadt Münster hatte nur die Gemeinde Ascheberg im Vergleich zur Fortschreibung mehr Einwohner. Die höchsten negativen Abweichungen wiesen Greven und Senden mit -3,9 % bzw. -3,5 % auf. Die Stadt Sendenhorst (-2,9 %) und die Gemeinde Havixbeck (-2,0 %) wiesen ebenfalls höhere Abweichungen als der Bundesdurchschnitt auf. In allen anderen Kommunen war die Abweichung der tatsächlichen Einwohnerzahl von der Fortschreibung geringer als im Bundesdurchschnitt.

Der Wohnungsbestand in Münster lag gegenüber der auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 basierenden Fortschreibung um gut 3.900 Wohnungen bzw. 2,6 % höher. Ein wesentlicher Grund für die Abweichung ist die in der Untererfassung des Neubaus von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Einführung der Freistellungsverordnung im Jahr 1996 zu sehen. Die Einforderung der Statistikbögen für genehmigungsfreie Neubauten war regional sehr unterschiedlich und führte teilweise zu

einer Untererfassung bis zu 70 % des Neubaus an Ein- und Zweifamilienhäusern. In der Stadt Münster scheint dieser Fehler besonders ausgeprägt zu sein.

Diese neuen Erkenntnisse zu Einwohnerzahl und Wohnungsbestand ändern allerdings nichts an der realen lokalen Wohnungsmarktkonstellation in den Kommunen der Stadt Münster. Die „mehr“ gezählten Wohnungen standen ja nicht plötzlich zur Verfügung und auch die Einwohnerdifferenz hat sich „schleichend“ über den gesamten Zeitraum von 1987 bis 2011 aufgebaut. Für die Analyse wurden vom Pestel Institut die über den Zensus ermittelten Differenzen auf den gesamten Zeitraum von 1987 bis 2011 verteilt. Um ein möglichst aktuelles Bild der Situation aufzuzeigen, wurde bei den Städten und Gemeinden des Kreises zusätzlich die Zahl der „nicht in Wohnungen“ untergebrachten Flüchtlinge jeweils zum Jahresende 2015 bis 2017 abgefragt.

3.2 Beschäftigung und Hochschulen

Als Grundlage für die Bevölkerungsmodellrechnungen müssen als zusätzliche Parameter die Arbeitsplatzentwicklung und die Entwicklung der Zahl an Studierenden einbezogen werden. Für die großräumigen Wanderungsbewegungen ist die wirtschaftliche Entwicklung einer Region von hoher Bedeutung, wie die **Abbildungen 2 und 3** zeigten. Die Nutzung der Hochschulangebote vor Ort hat zum einen unmittelbare Wirkung auf die Einwohnerzahl und über den so genannten Klebeeffekt (ein Teil der Absolventen versucht in der Regel, am Ort des Studienabschlusses auch einen Arbeitsplatz zu erlangen) auch eine langfristige Wirkung.

Beschäftigung

Zur Abbildung der Beschäftigungssituation werden nur die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten herangezogen. Die im Vergleich zur Betrachtung der Erwerbstätigen durch die Ausblendung insbesondere der Beamten und der Selbstständigen entstehende Unschärfe kann hingenommen werden, weil die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach wie vor den weitaus größten Anteil an den Erwerbstätigen stellen. Die Entwicklung der Beschäftigten in der Stadt Münster seit 1995 zeigt **Tabelle 4**.

Seit 1995 hat die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Münster um 40,9 % zugenommen. Ähnlich verhält es sich mit der Zahl der Beschäftigten am Wohnort, deren Steigerung mit 39,7 % etwas geringer ausfiel. Die Zahl der Einpendler über die Stadtgrenze hat im Betrachtungszeitraum um mehr als 60 % zugenommen und stieg auf 81.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Der relative Anstieg der Auspendler über die Stadtgrenze war mit gut 100 % zwar höher, wegen des geringeren Ausgangsniveaus aber absolut schwächer. Der Einpendlerüberschuss hat sich über den Gesamtzeitraum um 15.400 Beschäftigte bzw. 43 % auf gut 51.000 Beschäftigte erhöht. Das Niveau des Auspendlerüberschusses ist über den gesamten Zeitraum kontinuierlich gestiegen. Diese starke Zunahme des Einpendlerüberschusses kann als Indiz gewertet werden, dass die Stadt Münster es

in der Vergangenheit nicht geschafft hat, die wirtschaftliche Expansion mit entsprechenden Wohnmöglichkeiten für die zusätzlichen Beschäftigten zu begleiten, sodass ein Teil der in Münster arbeitenden Personen außerhalb der Stadt wohnen muss. Neben dem zusätzlichen Pendlerverkehr wirkt diese Knappheit von Wohnraum auch in das für Münster bedeutsame Segment des studentischen Wohnens hinein.

Tabelle 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Münster von 1995 bis 2017

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbsfähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
1995	116.935	50.680	15.088	35.592	81.343	182.273
1996	117.223	52.493	15.481	37.012	80.211	182.101
1997	118.065	53.138	16.225	36.913	81.152	181.154
1998	118.604	54.102	16.173	37.929	80.675	180.190
1999	122.051	55.981	17.249	38.732	83.319	179.320
2000	126.914	58.704	18.505	40.199	86.715	179.370
2001	129.587	60.361	19.052	41.309	88.278	179.999
2002	130.483	60.723	19.036	41.687	88.796	180.845
2003	128.916	60.995	18.847	42.148	86.768	180.797
2004	127.071	60.638	18.757	41.881	85.190	180.422
2005	128.333	62.903	18.986	43.917	84.416	180.566
2006	130.317	64.884	19.424	45.460	84.857	181.102
2007	133.399	67.070	20.664	46.406	86.993	181.855
2008	136.092	68.557	22.020	46.537	89.555	182.505
2009	136.767	68.581	22.810	45.771	90.996	183.874
2010	140.254	70.358	23.423	46.935	93.319	188.152
2011	143.743	70.681	24.758	45.923	97.820	200.091
2012	146.112	71.349	25.660	45.689	100.423	202.679
2013	148.554	72.391	26.361	46.030	102.524	204.369
2014	153.373	74.823	26.979	47.844	105.529	205.956
2015	156.962	77.240	27.898	49.342	107.620	211.741
2016	160.280	79.295	29.172	50.123	110.157	212.503
2017	164.707	81.420	30.389	51.031	113.676	213.495
Veränder. in v.H.	47,72 40,9	30,74 60,7	15,301 101,4	15,439 43,4	32,333 39,7	31,222 17,1

*) 18 bis Ruhestandsalter (Rente mit 67 eingerechnet)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; IT.NRW; eigene Berechnungen

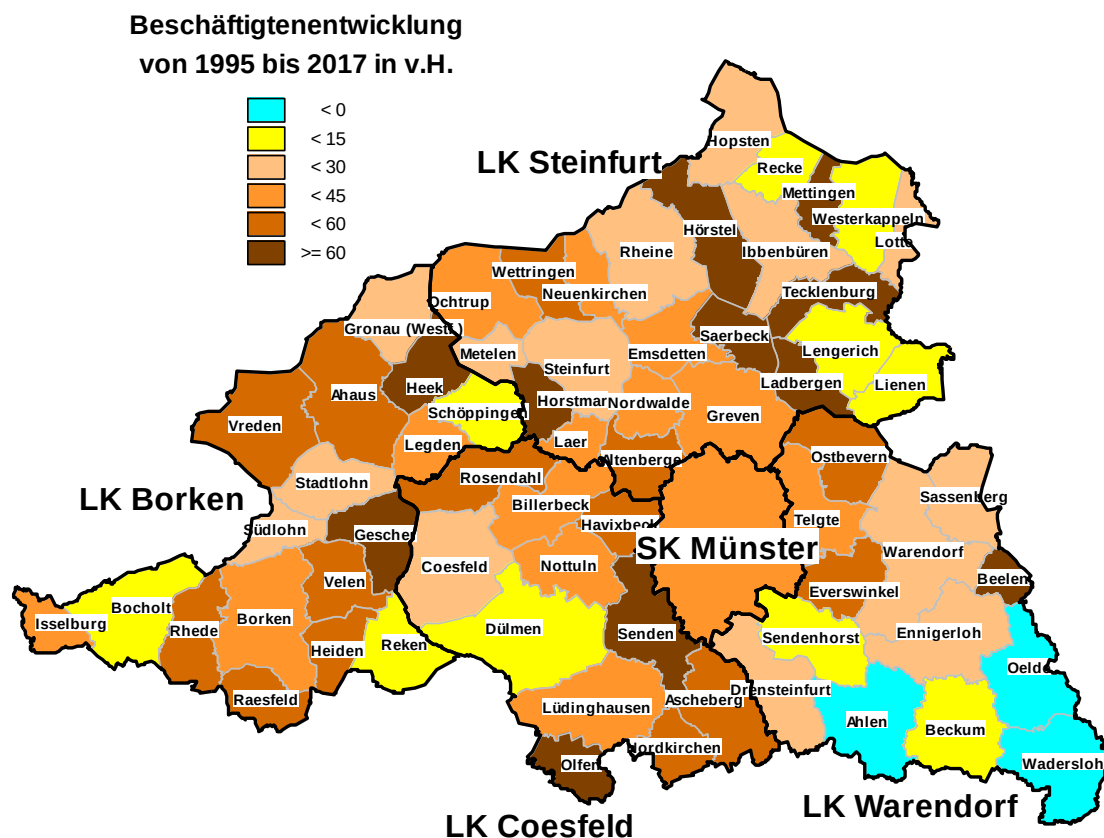
Von den 81.420 Einpendlern kamen 56.400 (69 %) aus dem übrigen Münsterland; davon allein aus den unmittelbar angrenzenden Kommunen gut 22.600. Von den 30.400 Auspendlern arbeiteten 14.100 im übrigen Münsterland; davon 5.500 in den angrenzenden Kommunen. Im übrigen Nordrhein-Westfalen arbeiteten knapp 10.000 Auspendler und weitere fast 1.700 arbeiteten im ehemaligen Bezirk Weser-Ems in Niedersachsen. Im übrigen Deutschland arbeiteten fast 4.200 Auspendler.

Insgesamt zeigt sich der Stadt Münster als attraktiver Wohn- und Arbeitsplatzstandort. Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nahm seit

1995 mehr als doppelt so stark zu wie im Land Nordrhein-Westfalen insgesamt (14,6 %).

Die Entwicklung in den Städten und Gemeinden des Münsterlandes zeigt **Abbildung 9**. Beschäftigungsverluste wiesen nur drei Kommunen im Kreis Warendorf auf. In weitere zehn Städten und Gemeinden lagen die Beschäftigungsgewinne unter dem Landesdurchschnitt von 14,6 %. In den übrigen 53 Kommunen des Münsterlandes stieg die Beschäftigung stärker als im Landesdurchschnitt an.

Abbildung 9: Entwicklung der Beschäftigten (am Arbeitsort) im Münsterland von 1995 bis 2017 (jeweils 30.6.d.J.)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Neben der Entwicklung der Arbeitsplätze insgesamt ist auch deren Verteilung auf die verschiedenen Wirtschaftszweige von Bedeutung. Insbesondere eine Konzentration auf wenige Arbeitgeber einer Branche, wie es etwa an typischen Automobilstandorten der Fall ist, birgt immer ein hohes Risiko. Wenn eine solche zentrale Regionsbranche vom Strukturwandel erfasst wird, kann dies gravierende Auswirkungen auf die weiteren Entwicklungschancen der Region haben. Entsprechende Arbeitsplatzverluste etwa der Textilindustrie bis in die 1980-er-Jahre hinein betrafen auch das Münsterland und auch der Stellenabbau bei Kohle und Stahl reicht bis in die betrachteten Kreise hinein. Die aktuelle Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort auf verschiedene Wirtschaftszweige zeigt **Abbildung 10**.

Die Wirtschaftsstruktur im Münsterland entspricht derjenigen im Land Nordrhein-Westfalen insgesamt und zeigt damit eine ausgewogene Verteilung der Arbeitsplätze auf die verschiedenen Wirtschaftszweige.

Abbildung 10: Beschäftigte (am Arbeitsort) nach Wirtschaftszweigen im Münsterland und in Nordrhein-Westfalen am 31.12.2017



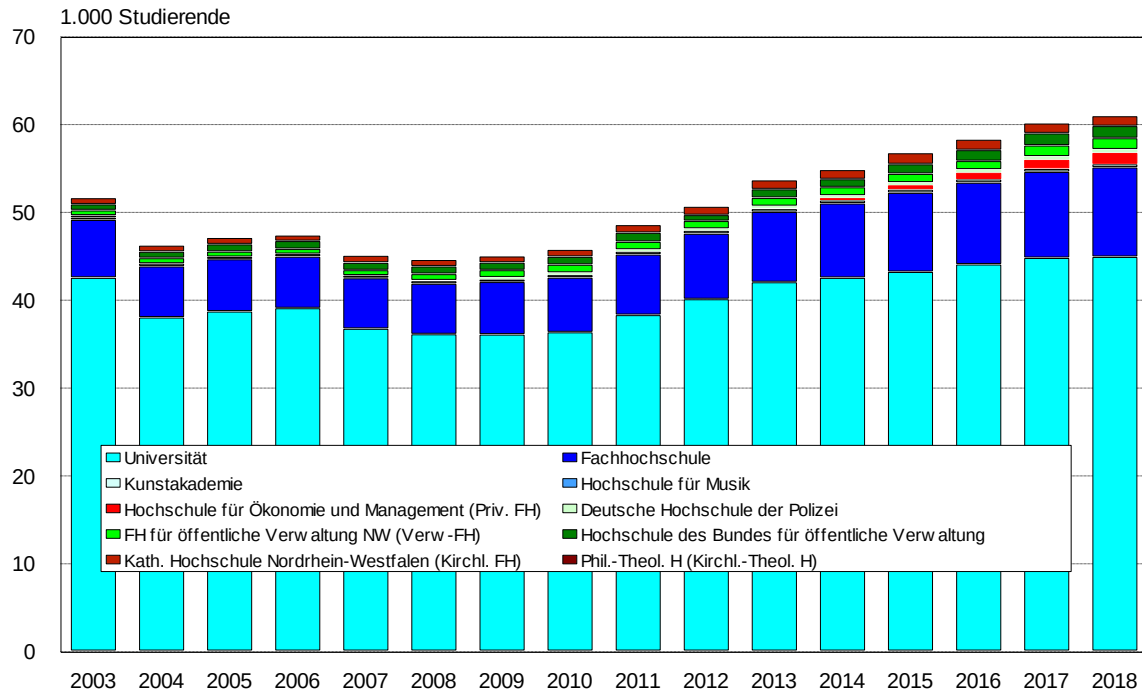
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Hochschulen

Neben der Arbeitsplatzentwicklung ist die Entwicklung der Zahl an Studierenden an einem Hochschulstandort wie Münster mit insgesamt rund 60.000 Studierenden von hoher Bedeutung für den Wohnungsmarkt. Insgesamt wurden vom Statistischen Bundesamt für den Zeitraum 2003 bis 2018 zehn Hochschulen am Standort Münster ausgewiesen, die zumindest zeitweise betrieben wurden. Die Universität und die Fachhochschule waren die beiden Hochschulen mit den höchsten Zahlen an Studierenden, denn auch im Wintersemester 2018/2019 entfielen über 90 % der in Münster eingeschriebenen Studierenden auf diese beiden Einrichtungen. Im Jahr 2003 lag dieser Anteil noch bei über 95 %. Die Entwicklung der Studierendenzahlen nach Hochschularten zeigt **Abbildung 11**. Nach dem Jahr 2003 ging die Zahl an Studierenden zunächst zurück und der Tiefpunkt wurde im Jahr 2008 mit 44.600 Studierenden erreicht. Dies waren knapp 7.100 oder 13,7 % weniger als im Jahr 2003. Anschließend stiegen die Zahlen kontinuierlich an und im Wintersemester 2018/2019

wurde mit 60.900 Studierenden ein Höchststand in dem betrachteten Zeitraum erreicht.

Abbildung 11: Entwicklung der Anzahl Studierender in Münster von 2003 bis 2018 (jeweils Wintersemester)



Quelle: Statistisches Bundesamt; Fachserie 11 Reihe 4.1, Studierende an Hochschulen

Für die Zahl der Wohnheimplätze lagen Daten des Deutschen Studentenwerks für die Jahre 2012 und 2018 vor. Demnach gab es im Jahr 2012 gut 7.700 Wohnheimplätze für Studierende in 42 Einrichtungen und für 2018 wurden gut 7.300 Wohnheimplätze in 55 Einrichtungen ausgewiesen. Bei einer Zunahme der Zahl an Studierenden in diesem Zeitraum um gut 10.000 muss von einer starken Belastung des Mietwohnungsmarktes in Münster durch die zusätzlichen Studierenden ausgegangen werden

Wie das Centrum für Hochschulentwicklung in einem Vergleich des Wohnens von Studierenden in den 2003 und 2018³ ermittelt hat, erfolgte in Münster vor allem eine Ausweitung des Wohnens in Wohngemeinschaften. Wohnte im Jahr 2003 ein Drittel der Studierenden in Wohngemeinschaften, so waren es 2018 39,9 %. Leicht abgenommen hat der Anteil der bei den Eltern (von 13,7 % auf 12,0 %) und in Wohnheimen (von 17,3 % auf 17,0 %) wohnenden Studierenden. Mit einem Rückgang von 30,8 % auf 28,5 % fiel der Anteil der allein oder mit einem Partner privat wohnenden Studierenden etwas stärker. Die Verschiebungen zwischen den verschiedenen Wohnformen entsprachen mit Ausnahme des Wohnens bei den Eltern (bundesweit ein deutlicher Anstieg des Anteils) den bundesweiten Trends, fielen aber in Münster etwas schwächer aus.

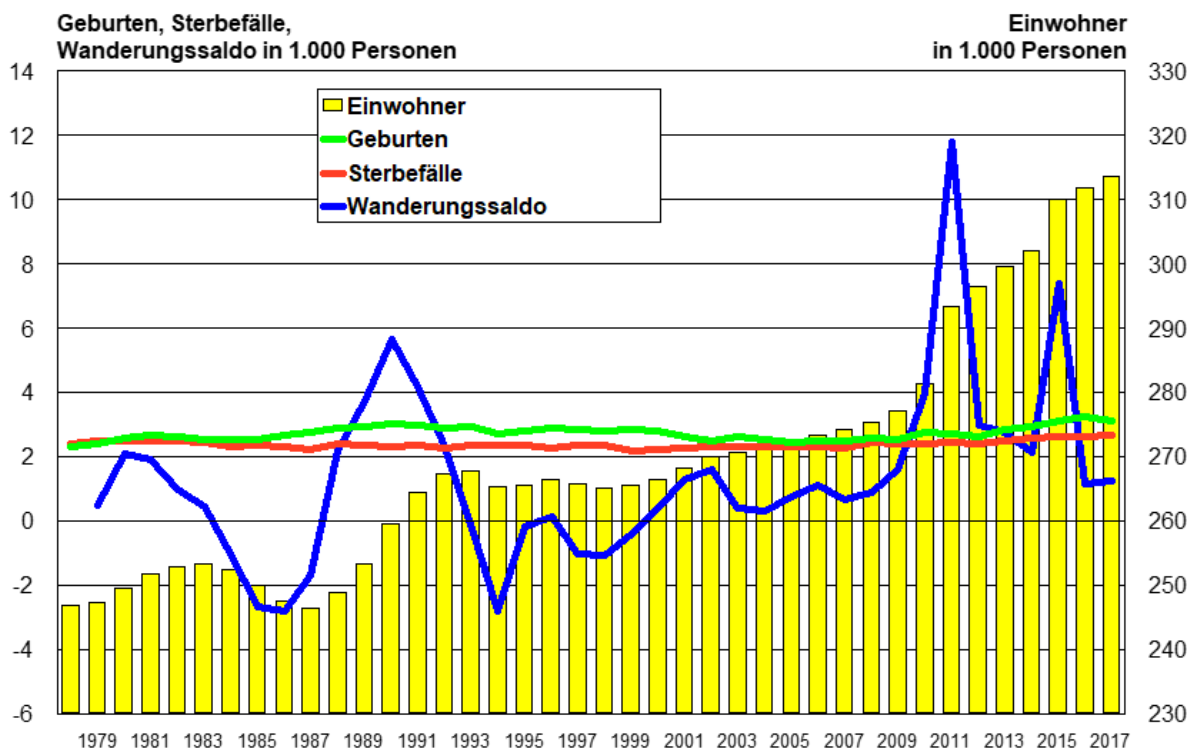
³ Berghoff, S.; Hachmeister, C.D.: Studentisches Wohnen 2003 und 2018; Hrsg.: Centrum für Hochschulentwicklung, Gütersloh 2019

3.3 Bevölkerung

3.3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigen für die Stadt Münster **Abbildung 12** seit 1978 und **Tabelle 5** seit 1995. In der langfristigen Betrachtung zeigt die Stadt eine zunächst eine Stagnation der Einwohnerzahl bei Werten um 250.000 Personen. Die Wendezeit um 1990 sorgte mit hohen Zuwanderungen auch in Münster für eine Steigerung der Einwohnerzahl auf 267.400 Personen im Jahr 1993. Anschließend stagnierte die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2000 zwischen 265.000 und 268.000 Personen. Nach einer kontinuierlichen Zunahme bis zum Jahr 2009 folgte dann eine extreme Ausweitung der Wanderungsgewinne in den Jahren 2010 und 2011. Diese Erhöhung der Einwohnerzahl dürfte vor allem auf die Einführung der Zweitwohnungssteuer in Münster zurückzuführen sein. Traditionell hatten Studierende am Studienort überwiegend ihren Nebenwohnsitz angemeldet und den Hauptwohnsitz bei den Eltern belassen. Die Einführung der Zweitwohnungssteuer motivierte die Studierenden dann in der Regel dazu, ihren Hauptwohnsitz zu wechseln. Dies war dann ein eher formaler Akt, der an der in Münster wohnenden Zahl an Personen nichts änderte. Insofern können die Wanderungsgewinne Münsters in den Jahren 2010 und 2011 bei der späteren Beurteilung der Wohnungsmarktsituation in Münster weitgehend ausgeblendet werden.

Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Münster von 1978 bis 2017



Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Im Anschluss an diese „Episode“ der Einführung der Zweitwohnungssteuer nahmen dann die realen Wanderungsgewinne der Stadt Münster deutlich zu. Bei einem weiterhin positiven natürlichen Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen stieg die Einwohnerzahl (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung) von 293.400 Personen im Jahr 2011 auf 313.600 Personen Ende 2017. Insgesamt stieg die Einwohnerzahl seit 1995 um knapp 48.000 Personen (18,1 %). Selbst wenn man 13.000 „zusätzliche“ Einwohner als Effekt der Zweitwohnungssteuer abzieht, verbleibt eine Steigerung um 13,2 %. Dies entspricht Rangplatz 15 unter den 109 kreisfreien Städten Deutschlands. Der stetige Geburtenüberschuss wird trotz einer unterdurchschnittlichen Geburtenhäufigkeit erreicht und beruht auf den besonders hohen Jahrgangsstärken junger Erwachsener.

Tabelle 5: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1995 bis 2017 in der Stadt Münster

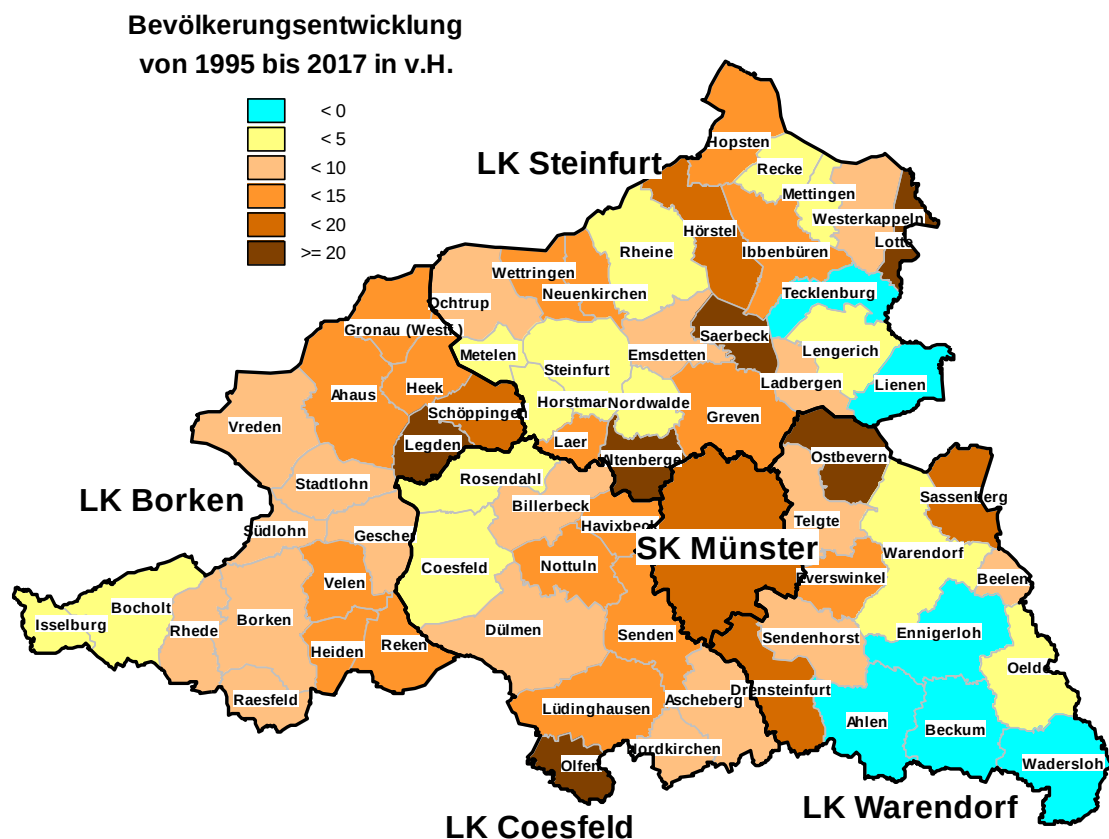
Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	265.609	-	-	-	-
1996	266.359	2.913	2.289	624	126
1997	265.820	2.840	2.351	489	-1.028
1998	265.237	2.826	2.348	478	-1.061
1999	265.483	2.844	2.188	656	-410
2000	266.489	2.798	2.214	584	422
2001	268.146	2.617	2.257	360	1.297
2002	269.967	2.506	2.297	209	1.612
2003	270.665	2.607	2.329	278	420
2004	271.196	2.520	2.300	220	311
2005	272.096	2.445	2.319	126	774
2006	273.397	2.504	2.303	201	1.100
2007	274.309	2.500	2.281	219	693
2008	275.299	2.565	2.461	104	886
2009	277.042	2.542	2.420	122	1.621
2010	281.365	2.750	2.407	343	3.980
2011	293.393	2.714	2.462	252	11.776
2012	296.599	2.635	2.416	219	2.987
2013	299.708	2.850	2.484	366	2.743
2014	302.178	2.919	2.582	337	2.133
2015	310.039	3.134	2.642	492	7.369
2016	311.846	3.267	2.639	628	1.179
2017	313.559	3.131	2.668	463	1.250
Veränder./ Summe in v.H.	47.950 18,1			7.770 2,9	40.180 15,1

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

Bis November 2018 (die letztverfügbare Zahl zum Redaktionsschluss) stieg die Zahl der Einwohner weiter bis auf knapp 314.400 Personen.

Auf der Ebene der Städte und Gemeinden zeigt **Abbildung 13** die Bevölkerungsentwicklung seit 1995. Von den an die Stadt Münster angrenzenden Kommunen wies nur Altenberge mit 22,6 % eine stärkere Einwohnerzunahme als die Stadt Münster auf. Die Stadt Telgte wies mit 7,2 % die geringste Einwohnerzunahme der an Münster angrenzenden Städte und Gemeinden auf. Im Land Nordrhein-Westfalen insgesamt erhöhte sich die Einwohnerzahl seit 1995 lediglich um 0,7 %. Dies zeigt die hohe Bevölkerungsdynamik sowohl der unmittelbaren Region Münster, als auch des gesamten Münsterlandes mit einer Einwohnerzunahme um 9,0 %.

Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung im Münsterland von 1995 bis 2017



Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

3.3.2 Wanderungsbewegungen

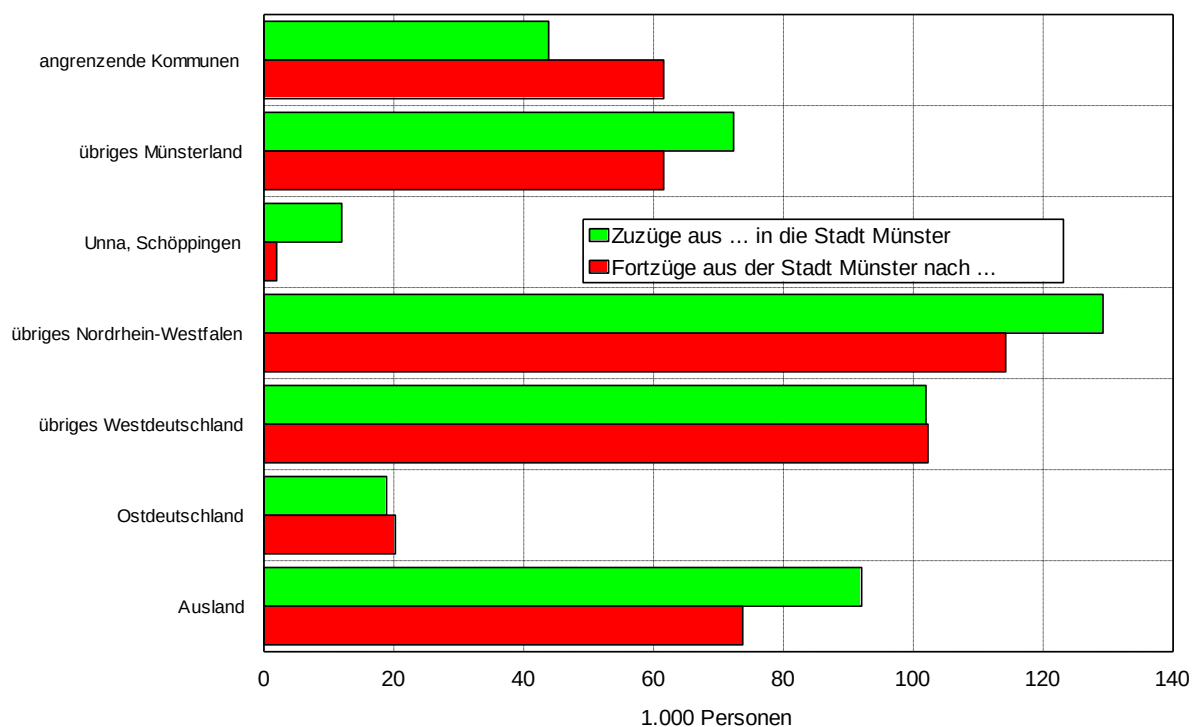
Bei den Wanderungsbewegungen erscheint eine tiefergehende Auseinandersetzung angebracht, um später plausible Szenarien für die künftige Entwicklung aufbauen zu können. Für Nordrhein-Westfalen standen seitens des Statistischen Landesamtes Daten zu den Wanderungsbeziehungen zwischen den Städten und Gemeinden von 1989 bis 2016 zur Verfügung, so dass Veränderungen im Zeitablauf herausgefiltert werden konnten. Neben den Wanderungsbewegungen zwischen Städten und Gemeinden des Bundeslandes sind auch die Wanderungen gegenüber anderen Bundesländern und dem Ausland ausgewiesen. Den Wanderungsaustausch zwischen

dem Stadt Münster und verschiedenen Regionen zeigt **Abbildung 14** in der Summe der Jahre 1989 bis 2017 (ohne die Jahr 2010 und 2011).

Im betrachteten Zeitraum übertrafen die Zuzüge in der Stadt Münster die Fortzüge um rund 34.700 Personen. Wanderungsgewinne wies Münster gegenüber dem „Ausland“ (18.300 Personen), dem „übrigen Nordrhein-Westfalen“ (15.000 Personen), dem übrigen Münsterland (10.800 Personen) sowie „Unna und Schöppingen“ (10.000 Personen) auf. Die Wanderungsbeziehungen mit „Unna und Schöppingen“ wurden separat ausgewiesen, da über dort ansässige Erstaufnahmezentren Spätaussiedler und Asylbewerber auf die Städte und Gemeinden Nordrhein-Westfalens verteilt wurden.

An die angrenzenden Kommunen verlor die Stadt Münster 17.700 Einwohner durch Umzüge. Gegen über dem übrigen Westdeutschland war die Wanderungsbilanz nahezu ausgeglichen (-300 Personen) und an Ostdeutschland verlor Münster 1.400 Personen. Hier macht sich der mit -4.500 Personen stark negative Wanderungssaldo gegenüber Berlin bemerkbar.

Abbildung 14: Wanderungsaustausch der Stadt Münster mit verschiedenen Regionen in der Summe der Jahre 1989 bis 2009 und 2011 bis 2017



Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Wie bereits Abbildung 14 zeigt, fiel die Wanderungsbilanz gegenüber den Kommunen des Münsterlandes sehr unterschiedlich aus und ist vor allem von der Entfernung von der Stadt Münster abhängig (vgl. **Abbildung 15**). Teils sehr hohe Wanderungsverluste wies die Stadt Münster gegenüber den unmittelbar angrenzenden Kommu-

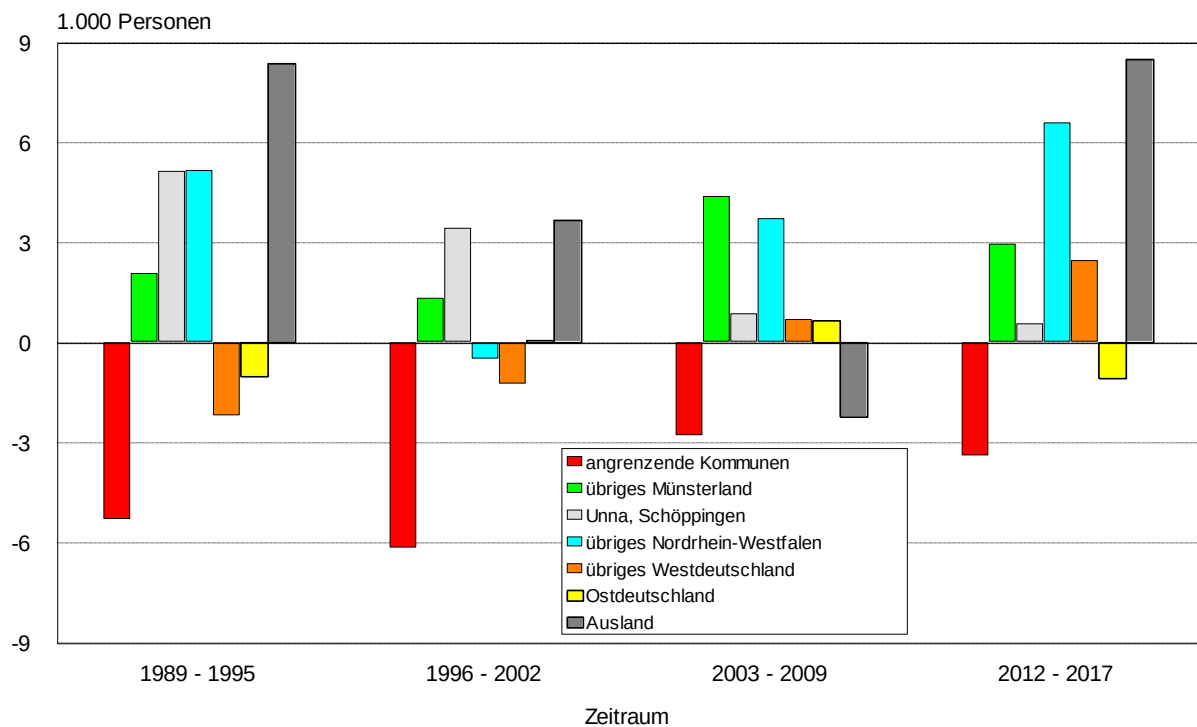
Abbildung 15: Wanderungssalden der Kommunen der Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf in der Summe der Jahre 1989 bis 2017 gegenüber der Stadt Münster



25

stand zu verzeichnen. Die Wanderungsbilanz gegenüber dem übrigen Westdeutschland hat sich umgekehrt. Dominierten in den 1990-er-Jahren noch die Wanderungsverluste insbesondere an Hamburg, Bayern, Baden-Württemberg und Hessen, so wurden die mit Ausnahme Hamburgs nach dem Jahr 2000 niedriger ausgefallenen Verluste dann durch Wanderungsgewinne vor allem aus Niedersachsen mehr als ausgeglichen. Gegenüber Ostdeutschland war die Wanderungsbilanz nur in dem Zeitraum 2003 bis 2009 positiv. In den übrigen Zeiträumen wurden die Gewinne aus den Flächenländern durch Verluste an Berlin überlagert. In diesem Kontext muss erwähnt werden, dass die DDR bis zur Wiedervereinigung statistisch zum Ausland gezählt wurde. Die Wanderungsbilanz mit dem Ausland war im ersten und letzten betrachteten Zeitraum am höchsten, während von 2003 bis 2009 sogar deutliche Wanderungsverluste auftraten.

Abbildung 16: Wanderungssalden der Stadt Münster gegenüber verschiedenen Regionen in vier Zeiträumen



Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Bei den kleinräumigen Umzügen steht in der Regel die Verbesserung der Wohnsituation im Vordergrund. Großräumige Wanderungen werden dagegen häufig durch den Wechsel des Arbeitsplatzes oder den Beginn einer Ausbildung ausgelöst. Hinzu kommen natürlich auch persönliche Motive bei einem Teil der Umzügler zum Tragen.

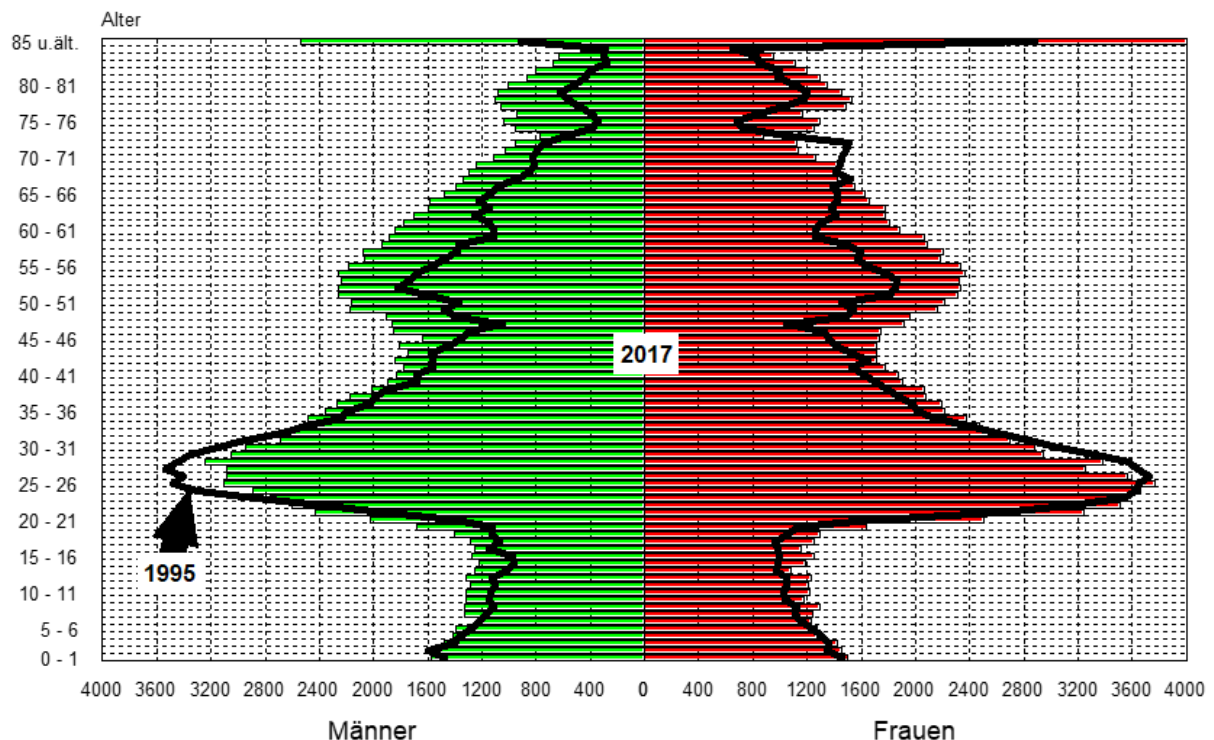
3.3.3 Altersstruktur

Die Auswirkungen der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen auf die **Altersstruktur in der Stadt Münster** zeigt **Abbildung 17**. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde über die Alters-

struktur des Jahres 2017 die Jahrgangsstärke der Bevölkerung im Jahr 1995 als Linie eingezeichnet.

Insgesamt zeigt sich die Zunahme der Einwohnerzahl in nahezu allen Altersstufen. Als wesentlicher Unterschied zu Regionen ohne Hochschulen zeigt sich in Münster eine ausgeprägte Überhöhung der Jahrgangsstärken zwischen dem zwanzigsten und fünfunddreißigsten Lebensjahr sowohl 1995 als auch im Jahr 2017. Durch den ständigen Zuzug junger Menschen bleibt diese Überhöhung bestehen.

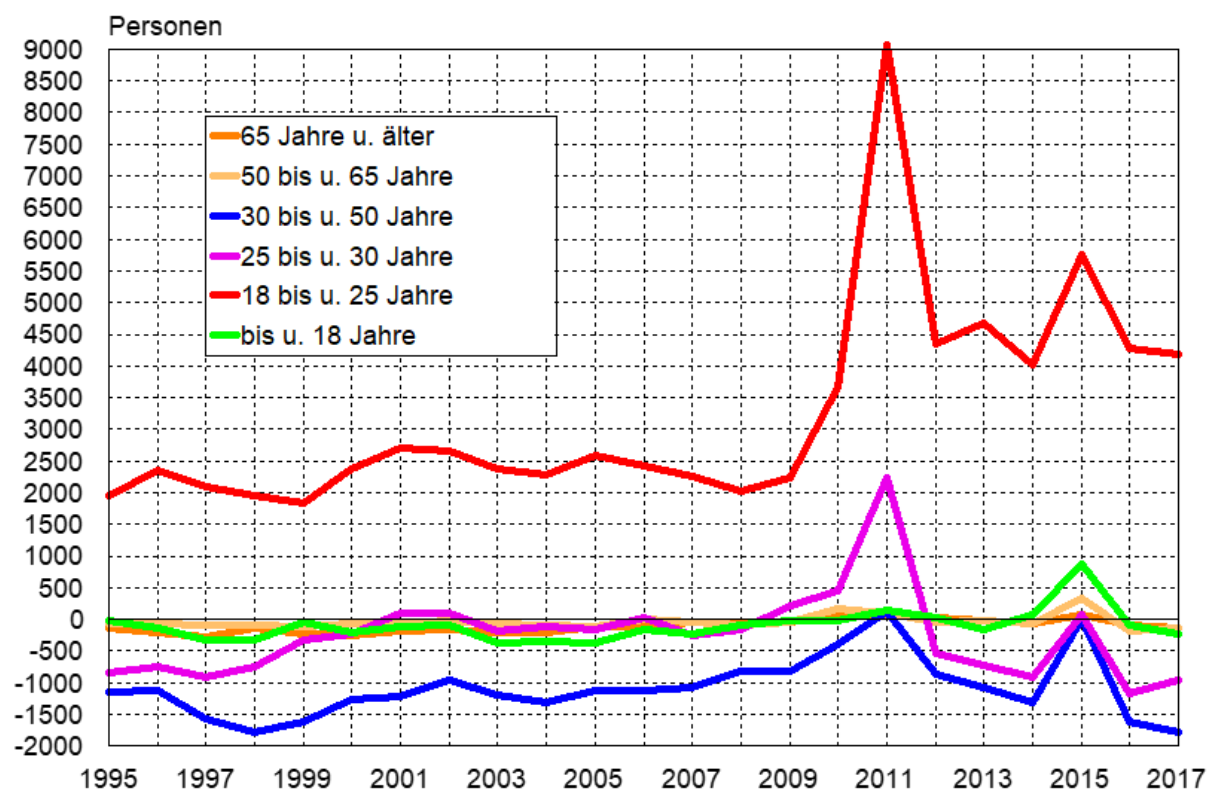
**Abbildung 17: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Münster
2017 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 1995**



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

Die Wanderungsstruktur der Stadt Münster nach Altersgruppen zeigt **Abbildung 18**. Wanderungsgewinne wies der Stadt Münster mit Ausnahme der wenigen Jahre mit extrem hoher Zuwanderung bzw. der Einführung der Zweitwohnungssteuer ausschließlich in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-jährigen Bevölkerung. Deutlich negativ fiel die Wanderungsbilanz in der Altersgruppe „30- bis unter 50 Jahre“ aus. In den übrigen Altersgruppen war die Wanderungsbilanz schwach negativ bis ausgeglichen. Durch diese ständigen Wanderungsgewinne bei jungen Menschen und die nach der Ausbildung erfolgenden Wanderungsverluste ist das Durchschnittsalter in der Stadt Münster seit 1995 nur um 1,8 Jahre von 39,6 Jahren auf 41,4 Jahre angestiegen. Dieser Anstieg fiel erheblich schwächer als im Land Nordrhein-Westfalen insgesamt aus, wo das Durchschnittsalter von 40,7 Jahre auf 44,5 Jahre anstieg.

Abbildung 18: Wanderungssalden der Stadt Münster nach Altersgruppen von 1995 bis 2017



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

3.4 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

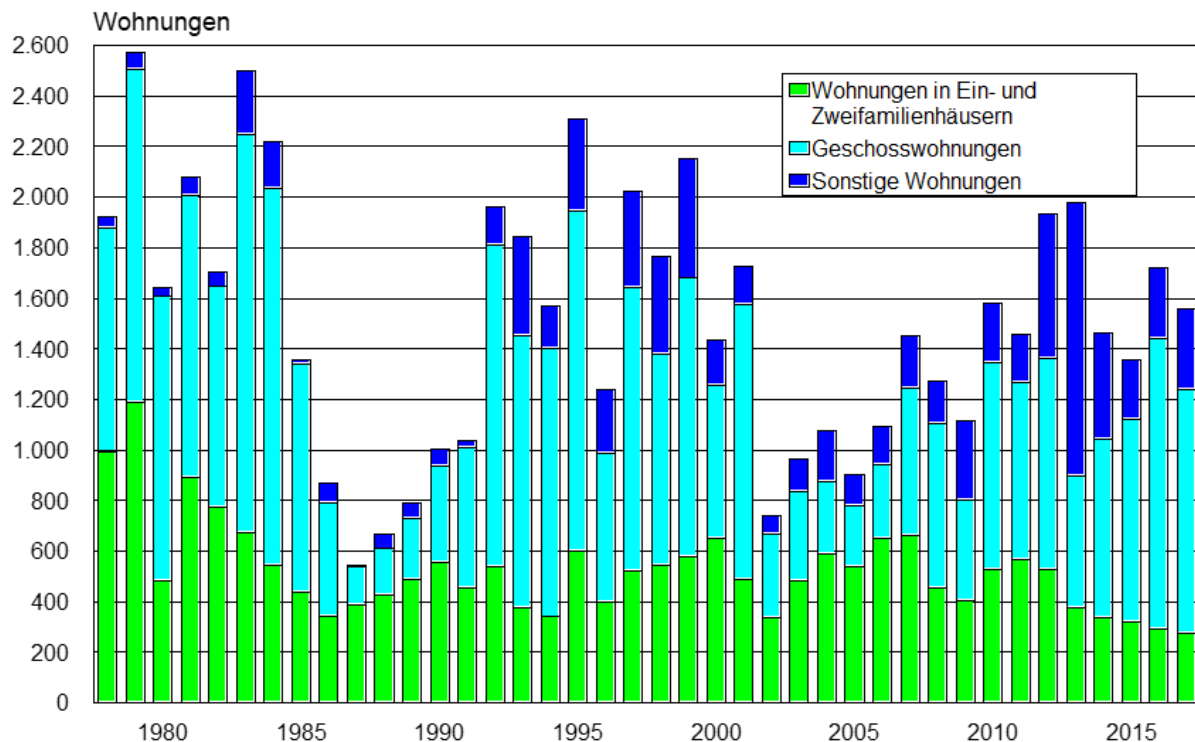
3.4.1 Wohnungsneubau

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfrage-drucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Die Entwicklung in der Stadt Münster seit 1978 zeigt **Abbildung 19**. Deutlich zu erkennen ist der Einbruch des Wohnungsbaus in der zweiten Hälfte der 1980-er-Jahre und der sich anschließende und bis zum Jahr 2001 reichende Boom. Anschließend stieg die Wohnungsbautätigkeit wieder an und die höchsten fertigstellungswerte der jüngsten Vergangenheit wurden mit jeweils knapp 2.000 Wohnungen in den Jahren 2012 und 2013 erreicht. Im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2017 wurden dann gut 1.500 Wohnungen je Jahr gebaut.

Damit zeigte sich in der Stadt Münster bis Mitte der 1990-er-Jahre ein Verlauf, der weitgehend der gesamtdeutschen Wohnungsbauentwicklung entsprach. Anschließend koppelte sich der Wohnungsbau in Münster vom gesamtdeutschen Trend ab. Der länger anhaltende Boom, die bereits ab 2003 wieder ansteigenden Fertigstellungszahlen und der vorläufige Höhepunkt der Bautätig-

keit in den Jahren 2012 und 2013 finden in der Bundesentwicklung keine Entsprechung.

Abbildung 19: Bautätigkeit von 1978 bis 2017 in der Stadt Münster



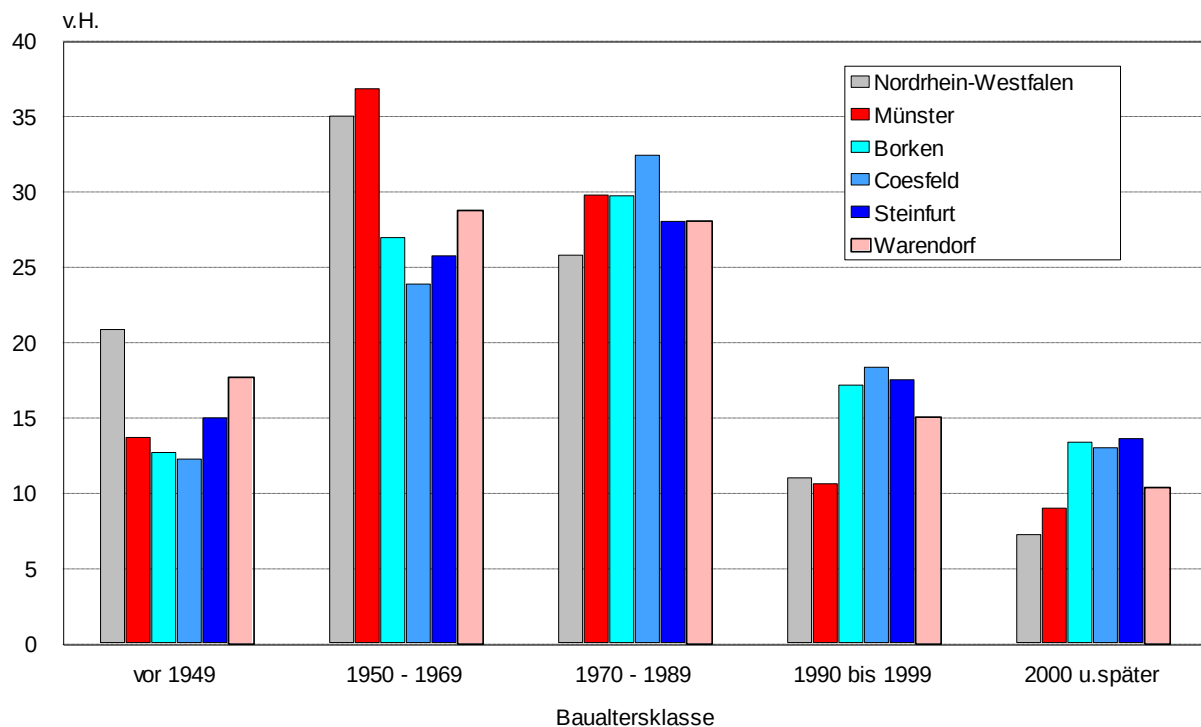
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

3.4.2 Wohnungsbestand

Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes in der Stadt Münster ist in **Abbildung 20** im Vergleich zu den Kreisen des Münsterlandes sowie dem Land Nordrhein-Westfalen ausgewiesen. Die Stadt Münster wies in diesem Vergleich zusammen mit dem Land Nordrhein-Westfalen bei den beiden jüngsten Baualtersklassen die niedrigsten Anteile am Wohnungsbestand auf. Der Anteil der Baualtersklasse „1970 bis 1989“ lag mit 30 % auf dem Niveau des Kreises Borken. Die Kreise Steinfurt und Warendorf zeigten in dieser Baualtersklasse etwas geringere Anteile am Wohnungsbestand, der Kreis Coesfeld hatte einen etwas höheren Anteil. Einen im Vergleich erheblich höheren Anteil am Wohnungsbestand hatte in Münster die Baualtersklasse des Wiederaufbaus von 1950 bis 1969. Dies dürfte im unmittelbaren Zusammenhang mit den Kriegszerstörungen stehen, denn gleichzeitig hatte Münster einen sehr geringen bis 1949 gebauten Altbauanteil.

Rund 80 % der Wohnungen in Münster wurden bereits vor 1989 gebaut. Auch wenn ein Teil dieser Wohngebäude energetisch bereits saniert wurde, so dürften sich noch erhebliche Einsparpotenziale bieten.

Abbildung 20: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Münsterland und im Land Nordrhein-Westfalen 2011 (in v. H.)



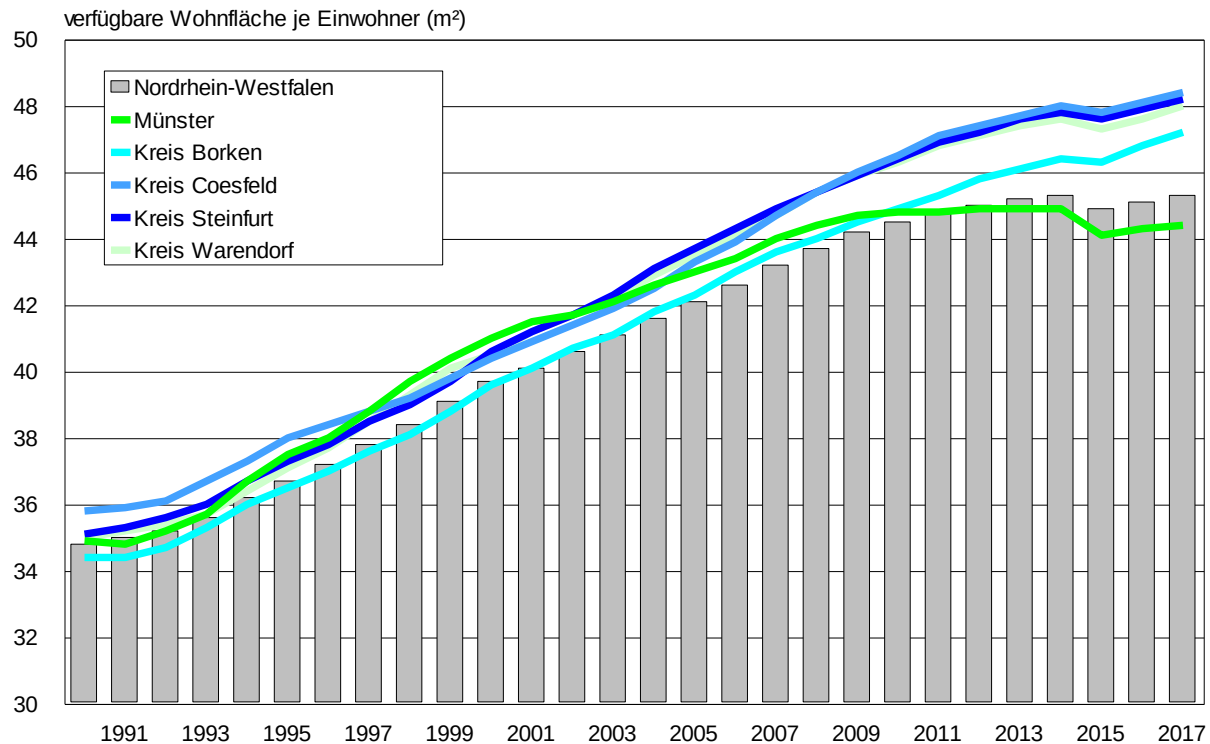
Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Die Wohnungszählung im Jahr 2011 ermittelte für die Stadt Münster einen Leerstand von knapp 2,2 %. Die Quote lag damit zu diesem Zeitpunkt bereits unter der für Umzüge der privaten Haushalte und notwendige Modernisierungen erforderlichen Reserve, die heute mit 3 % des Wohnungsbestandes veranschlagt wird.

Die Entwicklung der verfügbaren Wohnfläche je Einwohner im Münsterland sowie im Land Nordrhein-Westfalen zeigt **Abbildung 21**. Die abrupten Veränderungen von Einwohnerzahl und Wohnungsbestand durch den Zensus wurden ebenso herausgerechnet wie die Einführung der Zweitwohnungssteuer in der Stadt Münster. Nach einer kurzen Stagnation im Jahr 1991 stieg die verfügbare Wohnfläche je Einwohner in allen betrachteten Regionen bis etwa 2008 an. Während sich der Anstieg in den Kreisen und im Land Nordrhein-Westfalen bis 2014 fortsetzte und erst durch den besonders starken Zuzug im Jahr 2015 kurzzeitig gestoppt wurde, stagnierte die verfügbare Wohnfläche je Einwohner in Münster ab 2009 und sank im Jahr 2015 noch stärker als in den Kreisen und im Land. Auch im Jahr 2017 lag der Wert in Münster noch unter dem des Jahres 2009. Vor allem 2015 und 2016 lebten viele der zugezogenen Flüchtlinge in kurzfristig geschaffenen Übergangslösungen und belasteten den normalen Wohnungsmarkt nicht. Da aber mittelfristig alle Zugezogenen in Wohnungen leben sollen, zeigt der Rückgang der Wohnfläche je Einwohner im Jahr 2015 die Verschärfung der Wohnungsdefizite. Von den Kreisen wies Borken im Jahr 2017 mit 47 m² je Einwohner die niedrigste spezifische Wohnfläche auf, die aber noch rund 2 m² über dem Landesdurchschnitt lag. Die Kreise Coesfeld, Steinfurt und Warendorf

lagen mit 48 m² je Einwohner nahezu gleich auf. In der Stadt Münster lag die spezifische Wohnfläche von 2007 bis 2017 zwischen 44 m² und 45 m².

Abbildung 21: Entwicklung der verfügbaren Wohnfläche je Einwohner von 1990 bis 2017 im Münsterland und im Land Nordrhein-Westfalen



Quelle: IT.NRW

Da unabhängig von der Wohnungsmarktsituation ein Teil der Haushalte in der Stadt Münster als Mieter oder Eigentümer bereits lange in der heutigen Wohnung lebt und die klassischen Singularisierungsgründe (Auszug von Kindern, Trennung vom Partner/der Partnerin, Tod des Partners/der Partnerin) bei diesen Haushalten fortbestehen, wurden von der Wohnungsknappheit vor allem zuziehende und umziehende Personen getroffen.

3.4.3 Geförderter Wohnungsbestand

Das ursprüngliche Ziel des sozialen Wohnungsbaus, die Versorgung „breiter Schichten“ der Bevölkerung, wurde spätestens mit der letzten Reform des Wohnraumförderungsgesetzes auf Bundesebene im Jahr 2002 aufgegeben. Ziele der sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen⁴ sind:

1. Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind,

⁴ Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 08.12.2009; § 2

2. bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten,
3. die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken.

Bei der sozialen Wohnraumförderung und der Sicherung der Zweckbestimmungen des geförderten Wohnungsbestandes werden insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung unterstützt. Einen Überblick über die im Münsterland vorhandenen preisgebundenen Mietwohnungen Ende 2017 gibt **Tabelle 6**.

Tabelle 6: Preisgebundene Mietwohnungen, Mieterquote sowie der Anteil der preisgebundenen an allen Mietwohnungen im Münsterland Ende 2017

Ort	Summe preisgebundene Mietwohnungen	Wohnungen in der Darlehensverwaltung	Wohnungen in 10-jähriger Nachwirkungsfrist	Mieterquote	Anteil geförderter Wohnungen an allen Mietwohnungen
Stadt Münster	7.997	5.673	2.324	70	7,1
Kreis Borken	5.930	4.646	1.284	36	9,5
Kreis Coesfeld	3.404	2.420	984	39	8,4
Kreis Steinfurt	8.906	7.058	1.848	42	11
Kreis Warendorf	4.710	3.749	1.964	45	8,4

Quelle: NRW-Bank; eigene Berechnungen

Insgesamt waren 7,1 % der Mietwohnungen in der Stadt Münster preisgebunden. Dies waren 4,8 % des Gesamtbestandes an Wohnungen in der Stadt. Mit 7,1 % wies die Stadt Münster den geringsten Anteil der preisgebundenen Wohnungen am Wohnungsbestand auf. Der Anteil am Gesamtwohnungsbestand reichte von 3,5 % im Kreis Coesfeld bis zu 4,4 % in der Stadt Münster.

3.4.4 Kauf- und Mietpreisentwicklung

Die Preisentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster jährlich dokumentiert. Die Entwicklung bei „freistehenden Einfamilienhäusern“, „Doppelhaushälften und Reihenendhäusern“ sowie „Reihenmittelhäusern“ von 2008 bis 2017 zeigt **Tabelle 7**.

Tabelle 7: Durchschnittspreise für verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Münster von 2008 bis 2017 in €

Jahr	freistehende Einfamilienhäuser		Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF	Durchschnittspreis	Preis je m² WF
2008	306.000	1.879	243.000	1.861	202.000	1.771
2009	332.000	1.865	244.000	1.828	208.000	1.791
2010	323.000	1.935	257.000	1.951	206.000	1.785
2011	355.000	1.936	255.000	1.904	219.000	1.775
2012	366.000	1.992	295.000	2.075	230.000	1.849
2013	421.000	2.274	279.000	2.003	277.000	1.985
2014	407.000	2.284	315.000	2.172	251.000	2.169
2015	410.000	2.489	335.000	2.553	255.000	2.412
2016	447.000	2.973	355.000	2.796	264.000	2.336
2017	474.000	2.775	385.000	2.776	314.000	2.599
Entw. 2008 bis 2017 in v.H.	168.000 54,9	896 47,7	142.000 58,4	915 49,2	112.000 55,4	828 46,8

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster: Grundstücksmarktbericht 2018 für die Stadt Münster (S. 49, Tabelle 27)

Bei einem Anstieg der Verbraucherpreise von 2008 bis 2017 um knapp 11 % stiegen die Durchschnittspreise für Einfamilienhäuser um rund 55 % und die spezifischen Preise je m²-Wohnfläche um etwa 48 %. Dies zeigt eine starke reale Zunahme der Verkaufspreise. Dabei sind gebrauchte Objekte im Preis stärker gestiegen als Neubauten (Tab. 28 im Grundstücksmarktbericht), obwohl nur Neubauten von den kostenrelevanten Verschärfungen der Energieeinsparverordnung betroffen waren. Dies zeigt die hohe Nachfrage nach entsprechenden Objekten in der Stadt Münster.

Die Angebotsmieten in der Stadt Münster und den Kreisen des Münsterlandes für den Zeitraum von 2012 bis 2017 zeigt **Tabelle 8**.

Tabelle 8: Entwicklung der Angebotsmietpreise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Münsterland

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Entwicklung
	(€/m²)	(€/m²)	(€/m²)	(€/m²)	(€/m²)	(€/m²)	Prozent
Stadt Münster	7,84	8,24	8,34	8,73	8,76	9,20	17,3
Kreis Borken	5,45	5,56	5,72	5,85	5,91	6,13	12,4
Kreis Coesfeld	5,64	5,75	5,85	5,93	6,10	6,40	13,5
Kreis Steinfurt	5,22	5,29	5,39	5,56	5,71	6,08	16,3
Kreis Warendorf	5,31	5,38	5,60	5,81	5,96	6,19	16,6

Quelle: empirica-Preisdatenbank, (www.empirica-systeme.de)

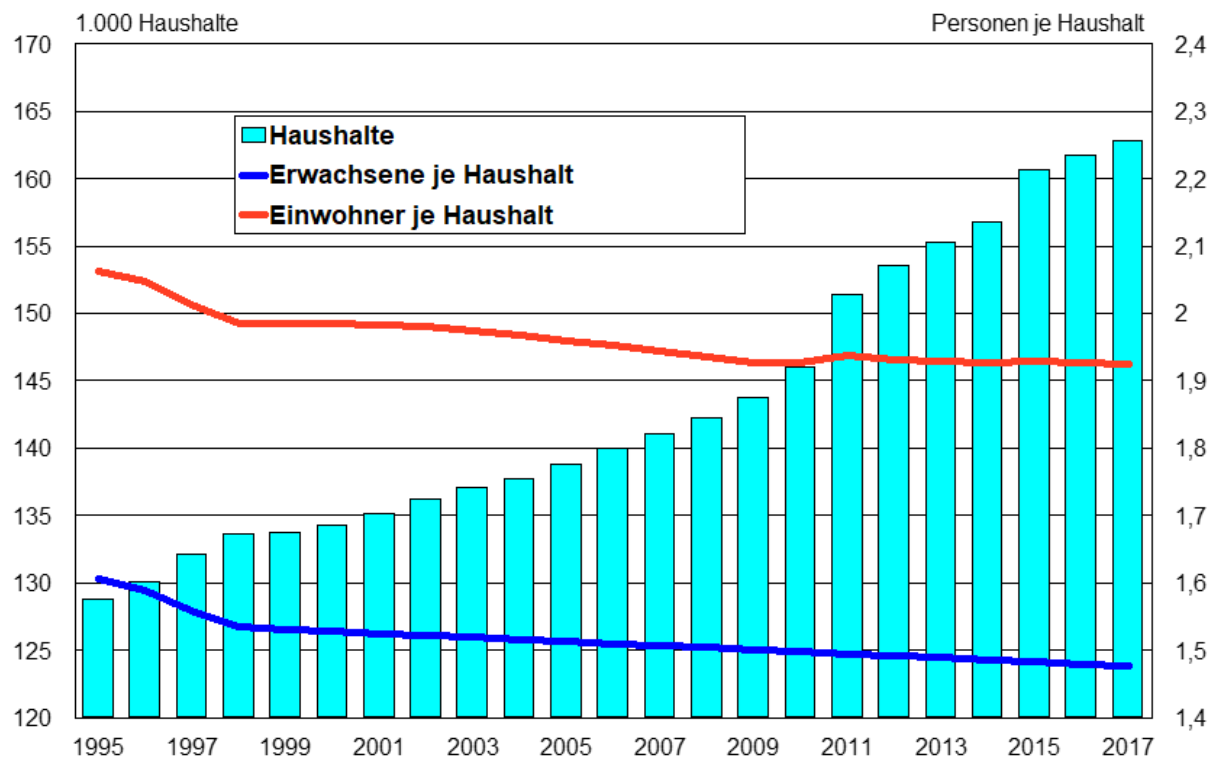
Im Verlauf der sechs Jahre war der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter in allen Regionen des Münsterlandes gestiegen. Die höchsten Steigerungen waren in der Stadt Münster und den Kreisen Warendorf und Steinfurt zu verzeichnen, wo von 2012 bis 2017 der Quadratmeterpreis um 16,3 % bis 17,3 % gestiegen war, während sich die Lebenshaltungskosten nach den Daten des Statistischen Bundesamtes in dieser Zeit lediglich um gut 6 % erhöht hatten. Deutlich oberhalb der Inflationsrate lag die Mietenentwicklung auch in den Kreisen Borken und Coesfeld. Im Jahr 2017 lag die durchschnittliche Angebotsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche zwischen 6,08 Euro im Kreis Steinfurt und 9,20 Euro in der Stadt Münster. Mit Ausnahme der Stadt Münster gelten die Angebotsmieten im bundesweiten Vergleich als „bezahlbar“.

In der Stadt Münster waren die Angebotsmieten erheblich schwächer gestiegen als die Verkaufspreise. Die stärkere Steigerung der Verkaufspreise war nicht nur die Folge der Knappheit, sondern vor allem durch die von etwa 5 % auf 1,5 % gesunkenen Hypothekenzinsen.

3.5 Private Haushalte und Wohnungsmarktsituation

Die Entwicklung der Zahl privater Haushalte ist in **Abbildung 22** ausgewiesen. Die Zahl der privaten Haushalte wird auf der Gemeindeebene nur bei den Großzählungen (Volkszählung 1987, Zensus 2011) ermittelt. Die in der Abbildung ausgewiesenen Werte beruhen auf Modellrechnungen, die davon ausgehen, dass die zwischen den Zählungen festgestellte „Verkleinerung“ der Haushalte (Singularisierung) bei ausreichender Verfügbarkeit von Wohnungen ein kontinuierlicher Prozess gewesen wäre. Bei mangelnder Verfügbarkeit von Wohnungen, wie um das Jahr 1990 oder in der jüngsten Vergangenheit, wird der Zuzug von Haushalten gebremst oder sogar die Haushaltsbildung Einheimischer behindert, was in einem temporären Anstieg der Haushaltsgröße seinen Ausdruck findet.

Abbildung 22: Entwicklung der Zahl privater Haushalte sowie der Zahl der Erwachsenen und der Einwohner je Haushalt in der Stadt Münster



Quelle: IT.NRW; Eigene Berechnungen

Ursächlich für den stetigen Rückgang der durchschnittlichen Zahl erwachsener Personen⁵ je Haushalt (Singularisierung) waren die sinkende Heiratsneigung, das frühere Lösen der Kinder aus dem Haushalt der Eltern und die zunehmende Zahl der Witwenhaushalte durch die bis weit in die 1990-er-Jahre schneller steigende Lebenserwartung von Frauen. Inzwischen ist vor allem die Zunahme der älteren Bevölkerung beiderlei Geschlechts für den weiteren Rückgang der Haushaltsgröße verantwortlich.

Seit 1995 hat sich nach diesen Berechnungen die Zahl der Haushalte in der Stadt Münster um gut ein Viertel auf rund 162.900 erhöht, weil sich die Zahl der Erwachsenen um gut 16 % erhöhte und die durchschnittliche Haushaltsgröße erwachsener Personen im selben Zeitraum von 1,606 auf 1,477 Erwachsene sank. Sowohl die Haushaltsgröße Erwachsener als auch die Haushaltsgröße insgesamt (1,93 Personen je Haushalt) lagen im Vergleich zum Landesdurchschnitt niedriger (1,62 Erwachsene bez. 2,08 Personen). Dies liegt vor allem am hohen Anteil junger Menschen. Die Auswirkung der Zweitwohnungssteuer ist deutlich zu erkennen. Es war im Jahr 2011 wieder vor allem ein rechnerischer Anstieg der Haushaltszahl.

⁵ Als Erwachsene werden alle Personen im Alter von 23 oder mehr Jahren gezählt. Diese Altersschwelle markiert das durchschnittliche Auszugsalter junger Menschen aus dem Haushalt der Eltern. Dies „hohe“ Alter resultiert aus einem beträchtlichen Anteil an jungen Menschen, die nach dem erstmaligen Auszug bei den Eltern, der in der Regel zwischen dem 18. und 20. Lebensjahr erfolgt, wieder zu den Eltern ziehen.

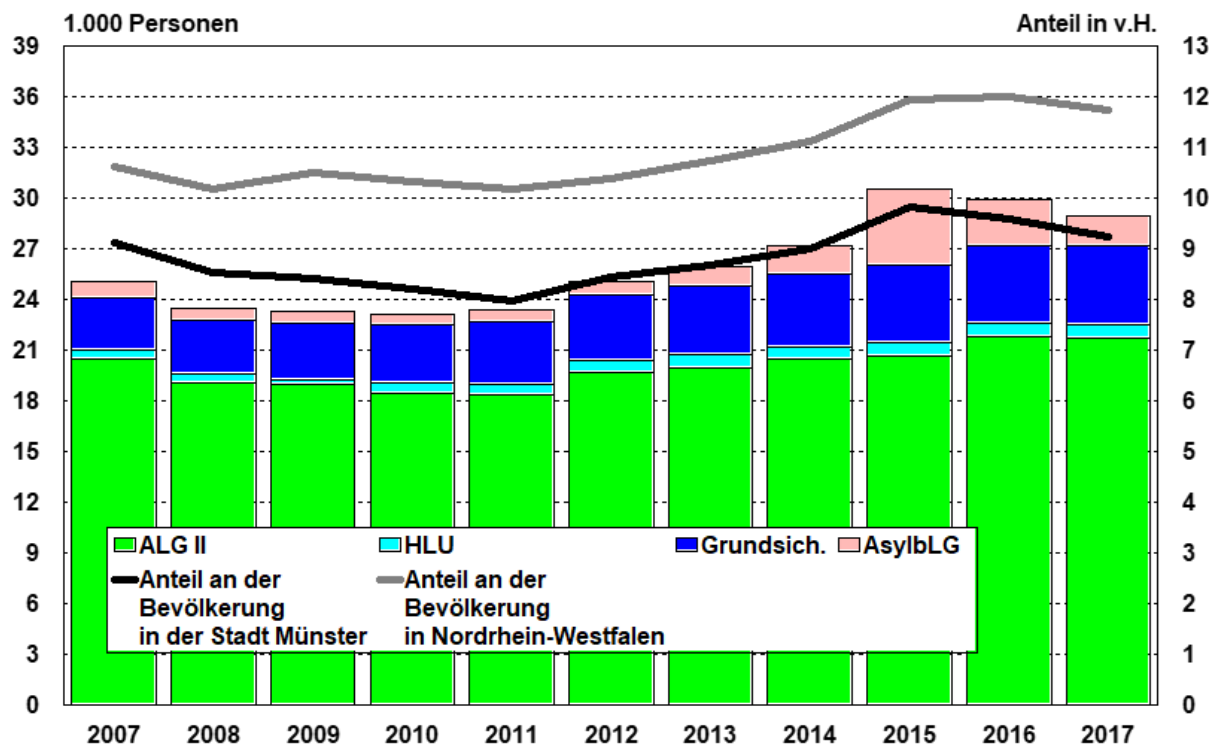
Ein wichtiger Indikator zur Beurteilung der Wohnungsmarktsituation ist der Leerstand. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt wird heute in der Regel eine Leerstandsquote von 3 % des Wohnungsbestandes angesetzt, um Umzüge und Modernisierungen in ausreichendem Maße zu ermöglichen. Der Zensus im Jahr 2011 ermittelte für die Stadt Münster einen Leerstand von knapp 2,2 %. Diese Leerstandsquote lag etwas höher als bei der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 (damaliger Leerstand in der Stadt Münster 1,0 %), aber unter dem als notwendig angesetzten Leerstand. Angesichts der hohen Mieterquote und dem hohen Anteil junger Menschen mit einer erfahrungsgemäß höheren Fluktuation muss für die Stadt Münster im Jahr 2011 bereits von deutlichen Knappheiten in einzelnen Marktsegmenten ausgegangen werden. Nach der Überwindung der Wohnungsnot der 1990-er-Jahre dürfte in Münster der höchste Leerstand im Zeitraum von 2003 bis 2008 mit Quoten bis knapp unter 4 % des Wohnungsbestandes aufgetreten sein. Inzwischen hat sich bei hohen Zuwanderungen und relativ niedriger Bautätigkeit wieder ein neues Wohnungsdefizit aufgebaut. Der Wohnungsleerstand liegt wieder bei etwa 1,0 % des Wohnungsbestandes und die Haushaltsbildung ist durch die Wohnungsknappheit in der Stadt Münster wie zu Beginn der 1990-er-Jahre beeinträchtigt. **Die sich bei sinkendem Leerstand wieder verschärfende Wohnungsknappheit zeigt eindeutig, dass in der Stadt Münster in den vergangenen Jahren deutlich zu wenige Wohnungen gebaut wurden.**

3.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen in der Stadt Münster

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt sowohl auf definitorische als auch empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen⁶ insbesondere wegen der niedrigen Gewichtung von Kindern im Haushalt nach der aktuellen OECD-Skala nicht unumstritten. Zudem wird die „Armutsgefährdung“ lediglich im Rahmen des Mikrozensus erfasst, es liegen deshalb nur Daten auf der Länderebene vor. Insofern werden zur Abbildung der lokalen Situation meist Hilfsindikatoren genutzt. Dabei kommt den Mindestsicherungsleistungen eine besondere Bedeutung zu, weil die Zahl der Empfänger dieser Leistungen bis auf Gemeindeebene hinunter als Zeitreihe vorliegt. Die Entwicklung der Zahl an Empfängern von „Arbeitslosengeld II“, „Hilfe zum Lebensunterhalt“, „Grundsicherung im Alter oder wegen Erwerbsunfähigkeit“ sowie „Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz“ in der Stadt Münster zeigt **Abbildung 23** in der Entwicklung von 2007 bis 2017.

⁶ Als armutsgefährdet gelten alle Personen mit einem monatlichen Nettoeinkommen von weniger als 60 Prozent des regionalen Durchschnitts, gemessen am Median.

Abbildung 23: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen im Stadt Münster von 2007 bis 2017



Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Die Zahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen sank vom Jahr 2007 bis zum Jahr 2009 um 1.700 Personen und stagnierte bis 2011 bei 23.300 Personen. Anschließend stiegen die Zahlen bis auf den Höchstwert 30.500 Personen im Jahr 2015. In den Jahren 2016 und 2017 reduzierte sich die Zahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen wieder auf 29.000 Personen, so dass die Zahl der Leistungsempfänger 2017 insgesamt 15,7 % über dem Wert des Jahres 2007 lag. Auch bei der Struktur gab es Verschiebungen: Die Zahl der Empfänger von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (Arbeitslosengeld II) lag 2017 zwar höher als 2007, ihr Anteil an allen Empfängern von Mindestsicherungsleistungen nahm aber um 7 %-Punkte auf 75 % ab. Dabei ist zu bedenken, dass die in Münster lebenden Asylbewerber nach der Erlangung eines Aufenthaltsstatus von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz zu Leistungen nach dem SGB-II wechseln. So ist auch verständlich, dass trotz eigentlich sehr guter Arbeitsmarktlage die der Empfänger von Leistungen nach dem SGB-II in Münster gestiegen war. Die Zahl der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz stieg im Jahr 2015 um 158 % auf knapp 4.500 Personen an. In den Jahren 2016 und 2017 ging deren Zahl dann deutlich zurück und Ende 2017 bezogen noch knapp 1.800 Personen diese Leistung. Die Zahl der Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) war zwar seit 2007 um 55 % gestiegen, spielt aber mit weniger als 800 Personen quantitativ nach wie vor keine Rolle. Die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter oder wegen Erwerbsunfähigkeit stieg stetig an und lag 2017 mit 4.700 Personen 53 % über der Zahl von 2007.

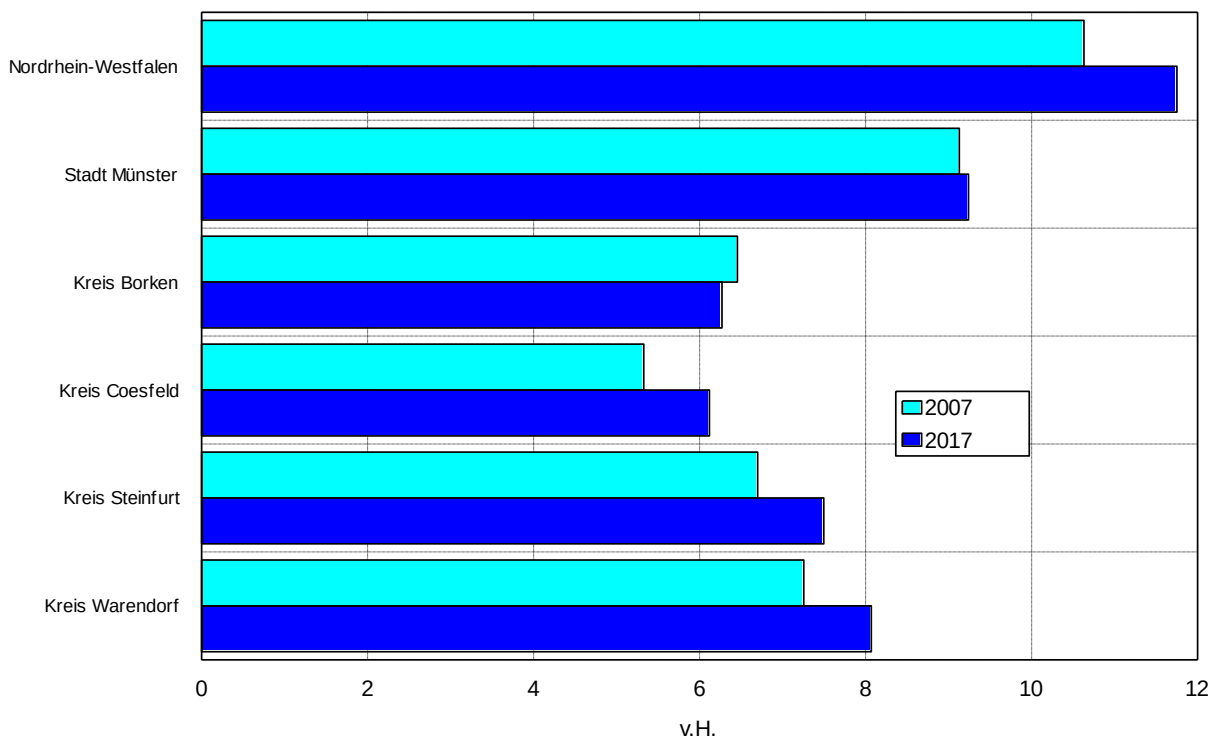
Der Anteil der Leistungsempfänger an der Bevölkerung lag in der Stadt Münster Ende 2017 mit 9,2 % leicht über dem Wert des Jahres 2007 (9,1 %). In Nordrhein-Westfalen insgesamt ist der Anteil dagegen von 10,6 % im Jahr 2007 auf 11,8 % im Jahr 2017 gestiegen.

Insgesamt galten 2017 in Nordrhein-Westfalen 17,2 % der Einwohner als armutsgefährdet. Die Quote ist seit dem Jahr 2005 um 2,6 %-Punkte angestiegen. Damit liegt der Anteil der tendenziell als einkommensarm zu bezeichnenden Personen um knapp 50 % höher als der Anteil der Bezieher von Mindestsicherungsleistungen. Der Anteil an den Haushalten liegt wegen des überproportional hohen Anteils an Einpersonenhaushalten in der armutsgefährdeten Bevölkerung etwas höher. Dies korrespondiert mit dem vom Pestel Institut für das Jahr 2010 geschätzten Anteil von knapp 19 % der privaten Haushalte, die als Bedarfsträger für sozialen Mietwohnraum betrachtet werden können⁷. Die Versorgung aller einkommensarmen Haushalte mit preisgebundenem Wohnraum (Ende 2017 rund 8.000 Wohnungen in der Stadt Münster) ist, zumindest kurz und mittelfristig, nicht möglich. Dies ist in der Regel auch nicht erforderlich, da im frei vermieteten Bestand Bestandswohnungen auf einem ähnlichen Preisniveau verfügbar sind. Allerdings ist, bezogen aufs Münsterland, in Münster der Abstand zwischen den durchschnittlichen Angebotsmieten und den Mieten im geförderten Bestand am höchsten. Bei der hohen Mieterquote, dem relativ hohen Anteil armer Bevölkerung (ohne Studierende, deren Mittel ebenfalls überwiegend beschränkt sind) und dem geringen Anteil an Sozialwohnungen am Mietwohnungsbestand dürfte selbst die Versorgung der Dringlichkeitsfälle schwierig werden.

Die Quoten an Mindestsicherungsleistungsempfängern in den Jahren 2007 und 2016 in Nordrhein-Westfalen und im Münsterland zeigt **Abbildung 24**. Im Münsterland wies die Stadt Münster die höchste Quote auf, die allerdings auch noch weit unter dem Landesdurchschnitt lag. Es folgen die Kreise Warendorf und Steinfurt.

⁷ Günther, M.: Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland; Untersuchung im Auftrag der Wohnungsbau Initiative, Köln 2012

Abbildung 24: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen je 100 Einwohner in Nordrhein-Westfalen und im Münsterland 2007 und 2017



Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

3.7 Spezielle Bedarfe

3.7.1 Wohnsituation der Altersgruppe 65plus

Zum Zeitpunkt des Zensus wies der Stadt Münster mit 30 % eine deutlich geringere Wohneigentumsquote als das Land Nordrhein-Westfalen insgesamt auf. Der Landesdurchschnitt erreichte 40 %, die kreisfreien Städte 30 % und die Kreise 51 %.

Bei den reinen Seniorenhaushalten (alle Haushaltsmitglieder sind mindestens 65 Jahre alt) entsprach die Eigentümerquote in der Stadt Münster mit 44 % bereits deutlich über dem Gesamtdurchschnitt. Haushalte mit „Senioren und Jüngeren“, dies sind sowohl Paarhaushalte, bei denen ein Partner das 65. Lebensjahr noch nicht erreicht hat, als auch klassische Mehrgenerationenhaushalte, wiesen mit 58 % eine noch höhere Eigentümerquote auf.

Mit zunehmendem Alter nimmt die Umzugshäufigkeit ab. Daher wohnt ein Teil der Senioren bereits seit Jahrzehnten in ihrer Wohnung, die zum Zeitpunkt der Errichtung weder energieeffizient noch barrierearm waren. Geht man von den bundesweit realisierten Modernisierungsquoten aus, so ist der größte Teil dieser Wohnungen allenfalls teilmodernisiert. **Folgt man einem vom Kuratorium Deutsche Altershilfe im**

Auftrage des damaligen BMVBS erstellten Gutachten⁸, so leben gegenwärtig in 23 % der Haushalte mit Senioren mobilitätseingeschränkte Personen, die vom Grundsatz her eine barrierearme Wohnung erfordern. Tatsächlich hatten nach den Ergebnissen der im Rahmen der Untersuchung durchgeführten Repräsentativbefragung aber nur 7 % der Haushalte keine erheblichen Barrieren in ihren Wohnungen. Überträgt man diese Ergebnisse auf die Stadt Münster, so muss bei gut 36.000 Haushalten mit Senioren von rund 8.300 Haushalten ausgegangen werden, bei denen eine barrierearme Wohnung angezeigt wäre. Von diesen 8.300 Haushalten hätten aber nur rund 2.500 Haushalte tatsächlich eine barrierearme Wohnung. Auch wenn deutliche lokale Abweichungen von diesen Durchschnittswerten einkalkuliert werden müssen, so ist der zusätzliche Bedarf an barrierearmen, altengerechten Wohnungen in der Stadt Münster bereits aktuell mit über 5.000 Wohnungen zu veranschlagen.

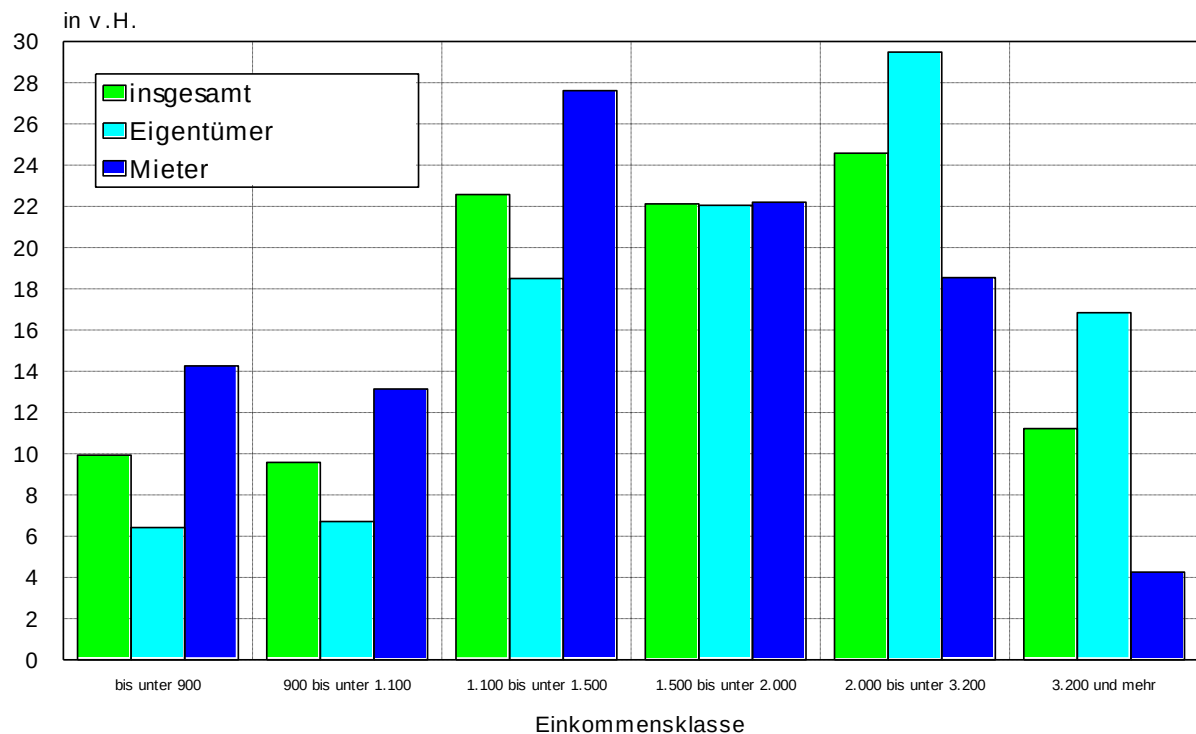
Gegenwärtig sind die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er-Jahre in der Spitze 53 Jahre alt. Der Eintritt dieser Altersgruppe in den Ruhestand wird sich ab dem Jahr 2025 über die danach folgenden 15 Jahre erstrecken, so dass unabhängig vom Ausmaß der Zuwanderung die Zahl der Senioren und damit auch der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen steigen wird. Hinsichtlich der Einkommenssituation der Senioren ist langfristig von einer Verschlechterung auszugehen. Einen Überblick über die Einkommen von Seniorenhaushalten⁹ gibt **Abbildung 25**.

Auch wenn die Daten das Jahr 2014 abbilden, so wird sich angesichts der niedrigen Inflationsraten die Situation bis heute nur wenig verändert haben. Grob zwei Drittel der Seniorenhaushalte dürften innerhalb der in Nordrhein-Westfalen vorgegebenen Einkommensgrenzen für den Bezug einer geförderten Wohnung liegen. Dies gilt es bei der Schaffung von seniorengerechten Wohnungen zu beachten.

⁸ Forschungen Heft 147, Wohnen im Alter -Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf; Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin 2011

⁹ vgl. dazu auch: Günther, M.: Wohnen der Altersgruppe 65plus; Untersuchung im Auftrag vom: Verbändebündnis WOHNEN 65PLUS; Köln 2013

Abbildung 25: Seniorenhaushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2014



Quelle: Mikrozensuszusatzserhebung Wohnen 2014; Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016

3.7.2 Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention

Die UN-Behindertenrechtskonvention fordert eine inklusive Gesellschaft - eine Gesellschaft des selbstverständlichen Miteinanders aller Menschen. Auch beim Thema Wohnen sind die Voraussetzungen für eine inklusive Gesellschaft zu schaffen. In der Stadt Münster waren von den knapp 26.400 Schwerbehinderten über 57 % in der Altersstufe 65 Jahre und älter, so dass es eine Überschneidung mit dem Thema seniorengerechtes Wohnen gibt. Aber auch ein Großteil der über 11.000 Menschen mit Behinderungen unterhalb des 65. Lebensjahres benötigt behindertengerechte Wohnungen, von denen bisher nur ein Bruchteil verfügbar ist.

3.8 Fazit der bisherigen Entwicklung in der Stadt Münster

In der Stadt Münster sind Wohnungen heute ein knappes Gut. Auch wenn man berücksichtigt, dass ein Teil der aufgenommenen Flüchtlinge am Jahresende 2017 noch in Gemeinschaftsunterkünften lebte und dementsprechend den Wohnungsmarkt nicht belastete, so muss doch von einer Leerstandsquote um 1,0 % des Wohnungsbestandes ausgegangen werden. Derart niedrige Leerstandsquoten beeinträchtigen die Haushaltsbildung. In der Folge wohnen erwachsene Kinder länger als geplant bei den Eltern und es kommt zur verstärkten Bildung von Wohngemeinschaften und Zuzugswünsche in den Kreis können nicht realisiert werden. **Zur Erreichung eines rechnerischen Ausgleichs der Wohnungsmärkte der Stadt Münster hätten in den sechs Jahren von 2012 bis 2017 jährlich rund 500 Wohnungen mehr**

gebaut werden müssen. Angesichts der hohen Attraktivität der Stadt Münster stellt sich natürlich die Frage, ob eine höhere Bautätigkeit nicht automatisch mehr Zuzüge oder weniger Fortzüge zur Folge gehabt hätte. Der hohe und stark gestiegene Einpendlerüberschuss sprechen für diese These. Das bedeutet natürlich, dass die Stadt Münster über die Bautätigkeit ihre Einwohnerzahl steuern kann und über die Art der zugelassenen Bautätigkeit auch über die Einkommensstruktur der zusätzlichen Einwohner mitentscheidet.

Insgesamt zeigt sich eine hohe Entwicklungsdynamik in der Stadt Münster. Als Wirtschaftsstandort weist die Stadt mit einem Arbeitsplatzzuwachs von fast 41 % seit 1995 eine stark positive Entwicklung auf. Der auf 51.000 Beschäftigte gewachsene Einpendlerüberschuss zeigt, dass die Stadt Münster zumindest in den letzten gut 20 Jahren nie in der Lage war, die wirtschaftliche Expansion in der Stadt mit entsprechenden Wohnmöglichkeiten zu hinterlegen.

Die Wanderungsbewegungen waren geprägt durch die Zuzugsspitzen um 1990 und im Jahr 2015. Aber auch in den übrigen Jahren waren mit Ausnahme der Zeit von 1993 bis 1999 immer mehr Zuzüge als Fortzüge zu verzeichnen.

Die Analyse der Herkunfts- und Zielregionen der Umzügler ab 1989 zeigt Muster, die auch in der Zukunft Bestand haben dürften:

- deutliche Wanderungsverluste an die unmittelbar angrenzenden Kommunen,
- dauerhafte Wanderungsverluste an Hamburg und Berlin,
- überwiegend leichte Wanderungsverluste an Bayern und Baden-Württemberg,
- Wanderungsgewinne aus allen anderen Regionen,
- dabei stark schwankende, aber in der Summe hoch positive Wanderungssalden gegenüber dem Ausland (die Verteilzentren Unna und Schöppingen eingerechnet).

Der Zuzug von Spätaussiedlern aus Osteuropa kann inzwischen als abgeschlossen betrachtet werden und dürfte keinen Einfluss mehr auf die Wanderungsbilanz der Stadt Münster haben. Die Zuwanderungen aus Ostdeutschland sind zum Erliegen gekommen, weil wegen der dortigen Altersstruktur die jungen Menschen in ihrer unmittelbaren Umgebung Arbeits-, Ausbildungs- und Studienplätze finden. Eine „neue“ Abwanderung Ost ist nicht zu erwarten. Ganz im Gegenteil sorgt allein die Abwanderung nach Berlin für leichte Wanderungsverluste der Stadt Münster an Ostdeutschland.

Die Wanderungsbewegungen gegenüber dem Ausland werden auch künftig immer wieder von aktuellen internationalen Ereignissen beeinflusst. Mit der bundesweit wieder auflebenden Auslandszuwanderung (zunächst die Arbeitsmigration aus der übrigen EU, zu der ab 2014 die Flüchtlingszuwanderung hinzukam) hat sich auch in der Stadt Münster der über den gesamten Zeitraum positive Wanderungssaldo weiter verstärkt und im Jahr 2015 einen vorläufigen Höhepunkt erreicht.

4 Projektion der Entwicklung

4.1 Zukunftsbetrachtungen

Seit ewiger Zeit wünscht der Mensch Wissen über die Zukunft zu erlangen. Das berühmte Orakel von Delphi, die Vorhersagen des Nostradamus oder der zum Filmepos verarbeitete Maya-Kalender sind nur drei besonders populäre Beispiele der vielfältig vorliegenden frühen Vorhersagen.

Da nach wie vor die Begehrlichkeiten hinsichtlich des Wissens über die Zukunft groß sind, finden Wahrsagerinnen und Wahrsager, die mittels Karten, Glaskugeln, Pendeln oder sonstiger Hilfsmittel einen Blick in die Zukunft gewähren, auch heute noch ihre Kunden.

Notwendige Zukunftsaussagen im wirtschaftlichen und politischen Bereich werden über so genannte wissenschaftliche Prognosen befriedigt. Blicken wir auf die letzten fünfzig Jahre wissenschaftlicher Prognosen gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Veränderungen zurück, so lässt sich festhalten, dass insbesondere quantitative Prognosen nur selten tatsächlich die Realität treffen. So haben die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihren Herbstgutachten bei der Vorhersage der bundesweiten Wirtschaftsentwicklung der kommenden 12 Monate häufig deutliche Abweichungen erfahren müssen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Eintrittswahrscheinlichkeit von Prognosen mit zunehmendem Abstand vom aktuellen Zeitpunkt kleiner wird und - beziehend auf das Thema dieser Untersuchung - mit sinkender Größe der betrachteten regionalen Einheit ebenfalls mit wachsenden Unsicherheiten der Prognosen zu rechnen ist.

Unabhängig davon, welche mathematischen Verfahren eingesetzt werden, wissen wir doch nicht tatsächlich, was in der Zukunft passiert. Es werden Modelle entwickelt, welche die vollständige Komplexität der realen Welt nicht abbilden können. Die quantitativen Vorhersagemodelle bauen immer auf Vergangenheitsbetrachtungen auf und schreiben die für die Vergangenheit festgestellten Zusammenhänge und Entwicklungen unter bestimmten Rahmenbedingungen in die Zukunft fort. Bei Prognosen ökonomischer oder demographischer Entwicklungen kommt noch der Unsicherheitsfaktor Mensch ins Spiel, der seine bisherigen Verhaltensmuster während des betrachteten Zeitraums ändern kann. Darüber hinaus täuschen Prognosen mathematische Genauigkeit vor.

Damit ist aber auch das Ziel von **Modellrechnungen** definiert: Im Vordergrund steht das Schaffen von Transparenz. Welche Rahmenbedingungen haben sich verändert? Hat sich das Verhalten der Bürger verändert oder gibt es Gründe, die für eine baldige Änderung sprechen? Welche Rolle spielen Einkommen und relative Preise für den Haushaltsbildungsprozess und die Wohnortsuche?

Gerade auf der kommunalen Ebene kann nicht oft genug betont werden, dass die zentrale Aufgabe der Kommunalpolitik die Gestaltung der Zukunft ist. Sicher sind den Gestaltungsmöglichkeiten Grenzen gesetzt, aber das permanente Ausloten der Optionen zur Erreichung einer „gewünschten“ Entwicklung sollte das kommunalpolitische Handeln bestimmen. Insofern ist das Wissen über grundlegende Zusammenhänge des Siedlungsverhaltens der Bürger eine Voraussetzung für gestaltende Kommunalpolitik.

Unmittelbar verbunden mit der Gestaltung der Zukunft ist deshalb die Diskussion und Definition der „gewünschten“ Entwicklung. Modellrechnungsergebnisse sollen Ansporn sein, eigene Ziele zu definieren und Maßnahmen zur Zielerreichung einzuleiten.

4.2 Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage

Bei der hier vorgelegten Untersuchung wird über Modellrechnungen der Wohnungsbedarf in der Stadt Münster ermittelt. Dieser Wohnungsbedarf ist grundsätzlich zu unterscheiden von der Wohnungsnachfrage.

Der Wohnungsbedarf ist eine normative Größe, zu deren Ermittlung zunächst Bedarfsnormen festgelegt werden müssen. Zu den klassischen Bedarfsnormen ist zu zählen, dass

- jeder Haushalt über eine Wohnung verfügen soll und
- eine ausreichende Fluktuationsreserve einzuhalten ist.

Wohnungsbedarf orientiert sich an definierten Bedürfnissen und nicht am Einkommen. Demgegenüber steht die **Wohnungsnachfrage, die zu realisierten Kauf- und Mietvertragsabschlüssen führt.** Die Nachfrage ist abhängig von den Einkommen der privaten Haushalte, deren individuelle Präferenzen und dem Preisniveau des Wohnens. Die Wohnungsnachfrage wird beeinflusst durch

- die Entwicklung des Erwerbseinkommens
- die Höhe und Verteilung der Nettoeinkommen
- die Entwicklung der Transfereinkommen und
- die relativen Preise des Wohnens.

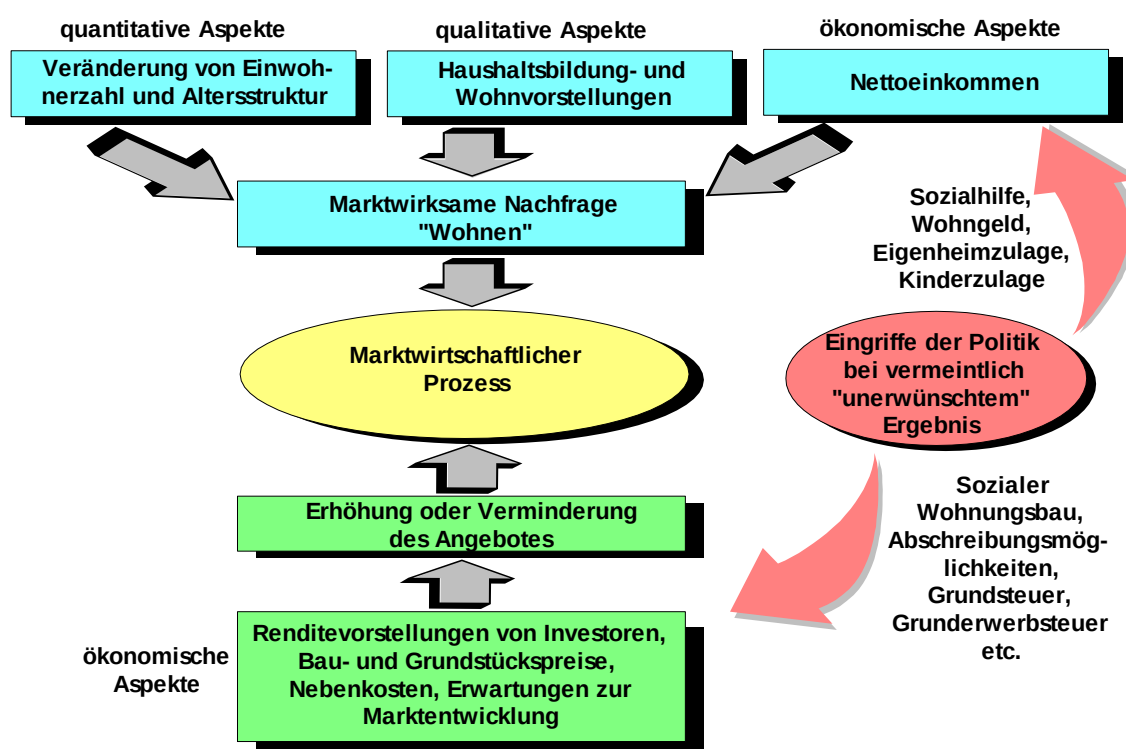
Da auf den Wohnungsmärkten ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage herbeigeführt wird, müssen auch die Einflüsse auf der Anbieterseite einbezogen werden. Zu nennen sind

- die Kosten der Angebotserstellung,
- die Abschreibungsmodalitäten,
- die Subventionierung (Investitionszuschüsse oder Darlehen zu Sonderkonditionen),
- die Grunderwerbssteuer und

- das Mietrecht.

Ohne die rot eingefärbten staatlichen Eingriffe würde der in **Abbildung 26** dargestellte Prozess zu einem Ausgleich von Angebot und Nachfrage führen. Im Ergebnis würden die Mengen und Qualitäten an Wohnungen umgesetzt, die zu der entsprechend den Präferenzen und Einkommen der Haushalte verfügbaren „Kaufkraft Wohnen“ von den Anbietern bereitgestellt werden.

Abbildung 26: Wohnungsnachfrage, Wohnungsangebot und politische Eingriffe



Quelle: Eigene Darstellung

Gemessen an einem politisch definierten „Wohnungsbedarf“ (z. B. jedem Haushalt eine Wohnung) würde es aufgrund von Zeitverzögerungen (sowohl beim Erkennen von Veränderungen als auch durch objektiv notwendige Planungs- und Bauzeiten) immer wieder zu temporären Marktungleichgewichten kommen. Tendenziell würde sich das Angebot aber immer wieder der „kaufkräftigen Nachfrage“ annähern. Allerdings würde der rein marktwirtschaftliche Prozess zu Ergebnissen führen, die zumindest nach bisheriger Interpretation der sozialen Marktwirtschaft nicht akzeptabel wären. Insbesondere die Versorgung von einkommensschwächeren Haushalten mit Wohnraum wäre problematisch.

Und mit dieser Erkenntnis ist man wieder beim normativ definierten Wohnungsbedarf. Welcher Mindestkonsum an Wohnen wird einer Einzelperson oder einem aus

mehreren Personen bestehenden Haushalt zugebilligt? Diese Frage kann beim heutigen Niveau des Wohnkonsums nur politisch geklärt werden.

4.3 Ausgangslage der Modellrechnungen für die Stadt Münster

Die Analyse der bisherigen Entwicklung hat aufgezeigt, dass der Stadt Münster durch das Zusammenspiel hoher Zuwanderungen bei nicht ausreichend gestiegener Wohnungsbautätigkeit wieder ein deutliches Wohnungsdefizit aufweist. Die Wohnungsmärkte sind geprägt vom Segment der Mietwohnungen in mehrgeschossigen Wohngebäuden.

Als wesentliche Bestimmungsparameter für die künftige Einwohnerentwicklung der gesamten Region sind die Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzentwicklung sowie die Wohnungsangebote (Qualität und Preise) zu betrachten.

Die kleinräumige Verteilung der Bevölkerung folgt vor allem der Attraktivität des Wohnungsbestandsangebotes sowie den auf der Verfügbarkeit und den Preisen für Bauland basierenden Neubauangeboten (da die Baupreise kleinräumig nicht stark differieren, stehen die Baulandangebote für die regionalen Differenzen). Private Haushalte optimieren Qualität, Preis und Lage ihrer Wohnung nach den Kriterien

- **Belastung des Nettoeinkommens durch Miete bzw. Zinsaufwendungen (nach Steuern),**
- **Nähe zum Arbeitsplatz (meist des Haushaltsvorstands) und**
- **Erfüllung individueller Lagepräferenzen (im Grünen, im urbanen sozialen Umfeld usw.).**

Die jeweils gewählte Wohnlage und der Typ der Wohnung wird immer ein Kompromiss zwischen den drei genannten Kriterien sein. Den Ausschlag für einen bestimmten Wohnstandort wird i.d.R. das gebotene Preis-Leistungsverhältnis geben, wobei eine hohe Wohnungsbautätigkeit generell für ein breiteres Angebot und eine stärkere Konkurrenz zwischen den Anbietern spricht. Bei der Bewertung der in den Entscheidungsprozess einfließenden Komponenten hat sich bei den privaten Haushalten in den letzten 15 Jahren ein grundlegender Wandel vollzogen. Früher hat der Wohnwunsch – vor allem bei Familien nach dem Einfamilienhaus – die Entscheidung stark dominiert. Eher gegen das Einfamilienhaus auf dem Land oder in der Kleinstadt sprechende Argumente wie die Beschwerde und der finanzielle Aufwand des Pendelns oder die geringe Infrastruktur im ländlichen Raum wurden überspielt. Heute verbleiben die jungen Familien dagegen zunehmend in den Großstädten. Die Gründe hierfür sind:

- Viele junge Menschen bekommen zunächst nur einen Zeitvertrag, der zudem finanziell schlechter dotiert ist als bei ihren Vorgängern vor 10 oder 15 Jahren.
- Durch den Ölpreisschub 2007/08 müssen die Mobilitätskosten heute wesentlich stärker berücksichtigt werden als früher.

- Die von jungen Erwerbstätigkeiten geforderte nahezu grenzenlose räumliche Mobilität im Beruf spricht eindeutig gegen den Erwerb von Wohneigentum.
- Die Werthaltigkeit von Immobilien gerade im ländlichen Raum wird zunehmend infrage gestellt.

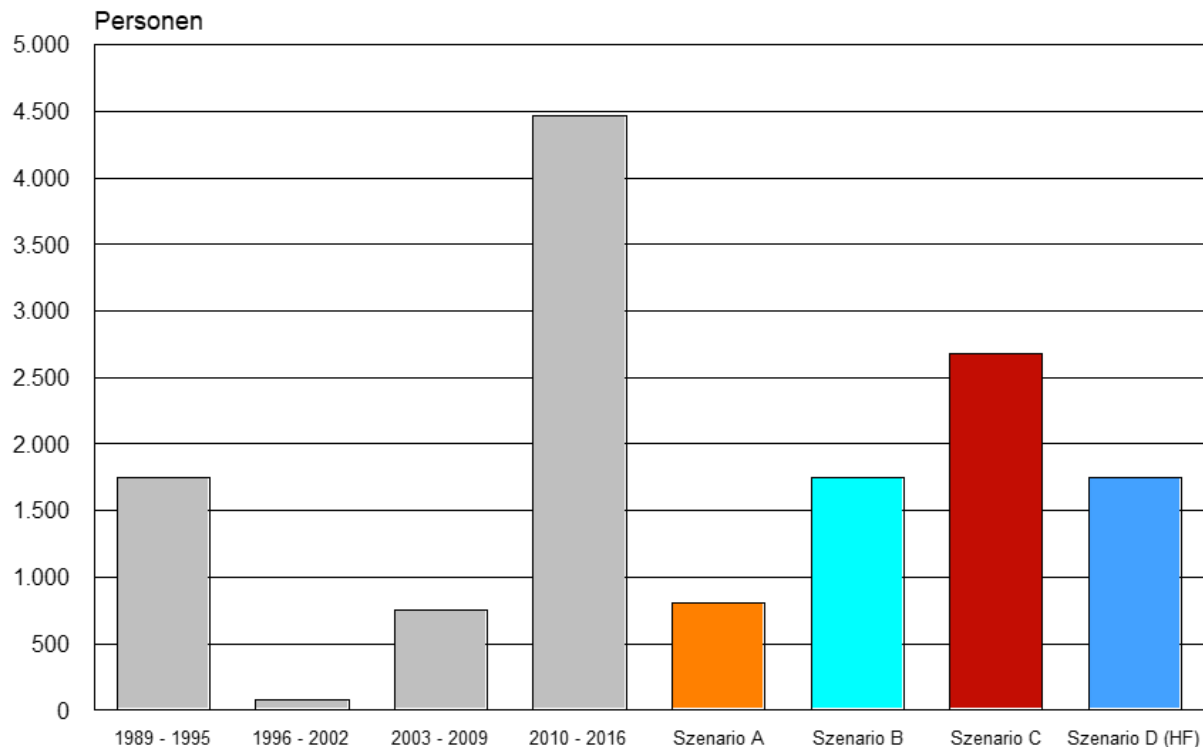
Im Ergebnis hatte sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Großstadt“ verschoben. Die zunehmenden Preisunterschiede zwischen den Zentren und ihrem Umland wirken dieser Entwicklung inzwischen so stark entgegen, dass die „alten“ Stadt-Umland-Abwanderungsmuster in vielen Regionen wieder zu erkennen sind. Dies mindert jedoch nicht den zuzugsdruck auf eine Universitätsstadt wie Münster, die zudem noch eine außerordentliche Dynamik der Arbeitsplatzentwicklung aufweist.

4.4 Szenarien der Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Münster

In der Vergangenheit wurden bei lokalen Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung in der Regel nur die Wanderungsannahmen variiert. Die Modellrechnung der Geburtenzahlen ließ das lokale Niveau der Geburtenhäufigkeit konstant. Die Zahl der Sterbefälle knüpfte an das lokale Mortalitätsniveau an und erhöhte dann langsam die Lebenserwartung. Während diese Vorgehensweise beim Sterblichkeitsszenario nach wie vor sinnvoll ist, **erscheint bei der Geburtenhäufigkeit eine Neubewertung erforderlich. Die Geburtenhäufigkeit ist in den Jahren 2014 bis 2016 bundesweit deutlich angestiegen. Deshalb wurde auch für die Stadt Münster ein zusätzliches Szenario berechnet, das von einem Anstieg der Geburtenhäufigkeit um etwa 20 % bis zum Jahr 2025 ausgeht.** Bundesweit steigt bei einem solchen Szenario die zusammengefasste Geburtenziffer auf einen Wert von etwa 1,84 an, was leicht über dem aktuellen Niveau in Skandinavien und den Benelux-Ländern liegt. Die durchschnittlichen Wanderungssalden für vier Vergangenheitszeiträume sowie die Ansätze für die durchschnittliche Nettozuwanderung zeigt **Abbildung 27**.

Szenario A geht von einem jährlichen Wanderungsgewinn in Höhe von 800 Personen aus. In Szenario B ist ein Wanderungsgewinn von 1.740 Personen je Jahr angesetzt und Szenario C wird ein Wanderungsüberschuss in Höhe von jährlich 2.680 Personen unterstellt. Eine Besonderheit stellt Szenario D dar. Wie in Szenario B wird von einer jährlichen Zuwanderung in Höhe von 1.740 Personen ausgegangen und zusätzlich wird eine bis 2025 nochmals um 20 % steigende Geburtenhäufigkeit angesetzt. Aus unserer Sicht markieren die Szenarien A und C über einen längeren Zeitraum mögliche Extremwerte. Insofern rechnen wir eher mit einer künftigen Entwicklung im Bereich von Szenario B als mittlerem Ansatz, auch wenn diesem Szenario keine mathematische Wahrscheinlichkeit zugeschrieben werden kann. In den folgenden Darstellungen wurde dieser Einschätzung Rechnung getragen, indem Szenario B durch eine etwas stärkere Linie hervorgehoben wurde.

Abbildung 27: Durchschnittliche Wanderungssalden der vergangenen vier Sieben-Jahreszeiträume sowie die Ansätze in den Szenarien für die Stadt Münster

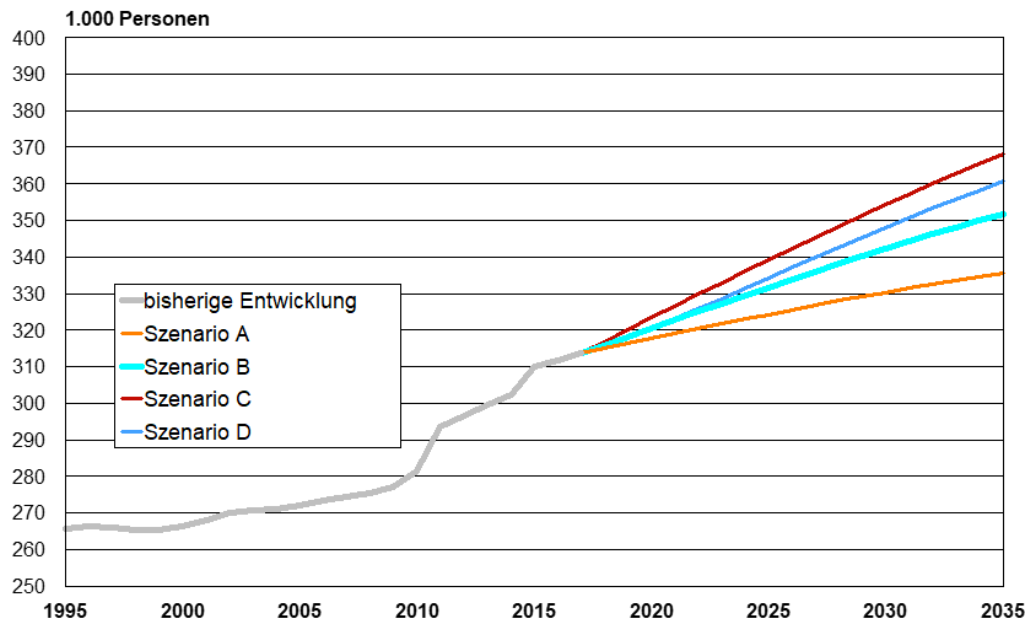


Quelle: IT.NRW; eigene Szenarienansätze

Von den vier Siebenjahreszeiträumen lagen zwei außerhalb des Szenarienbereichs. Allerdings werden die Szenarien nicht für sieben, sondern für 18 Jahre gerechnet und im Durchschnitt der 28 Jahre von 1989 bis 2016 betrug der Wanderungssaldo gut 1.700 Personen, dies entspricht dem gewählten mittleren Ansatz. Dies muss nicht zwangsläufig bedeuten, dass die Szenarienansätze in der Zukunft nicht dauerhaft über- oder unterschritten werden, die Wahrscheinlichkeit dafür ist aber eher gering.

Zur Klarstellung sei an dieser Stelle nochmals betont: dies sind Szenarien, die Realität wird von der wirtschaftlichen Entwicklung der Region, der Kommunalpolitik sowie der übergeordneten Zuwanderungspolitik des Bundes bestimmt. Die Entwicklung der Einwohnerzahl in den vier Szenarien bis zum Jahr 2035 zeigt **Abbildung 28**.

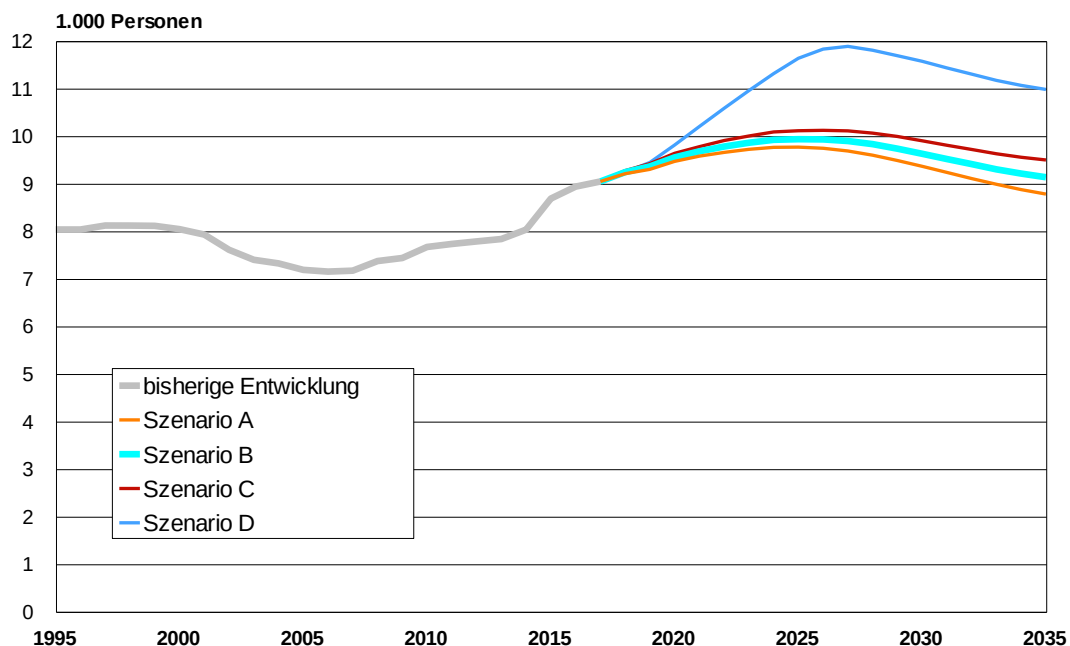
Abbildung 28: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Stadt Münster in den vier Szenarien



Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

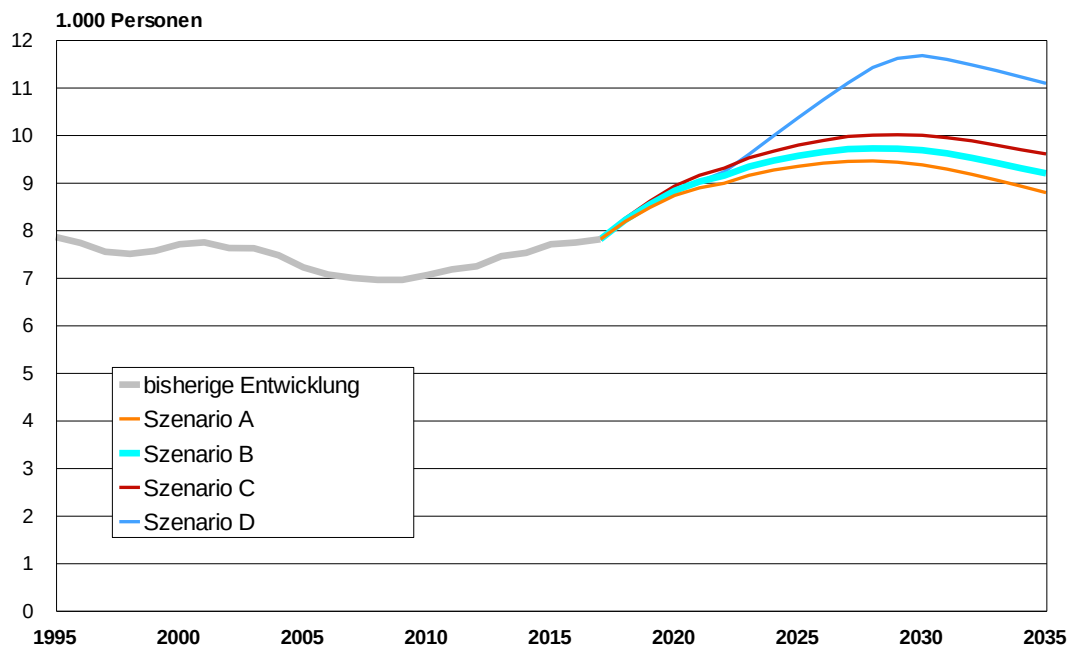
Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 331.000 und gut 363.000 Personen im Jahr 2035. In allen Szenarien fällt auch der natürliche Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen über den Gesamtzeitraum positiv aus. Die Bezirksregierung Münster geht in ihrer 2014 verabschiedeten Regionalplanung von einer Einwohnerzahl von 287.560 für die Stadt Münster im Jahr 2025 aus. Dieser Wert wurde bereits mit den Ummeldungen im Rahmen der Einführung der Zweitwohnungssteuer überschritten. Aber auch ohne diese „rechnerische“ Sonderentwicklung wäre der Wert bereits überschritten. Die Entwicklung in verschiedenen Altersgruppen zeigen die **Abbildungen 29 bis 38**.

Abbildung 29: Entwicklung der Altersgruppe „bis unter 3 Jahre“ in der Stadt Münster bis 2017 und in den Szenarien bis 2035



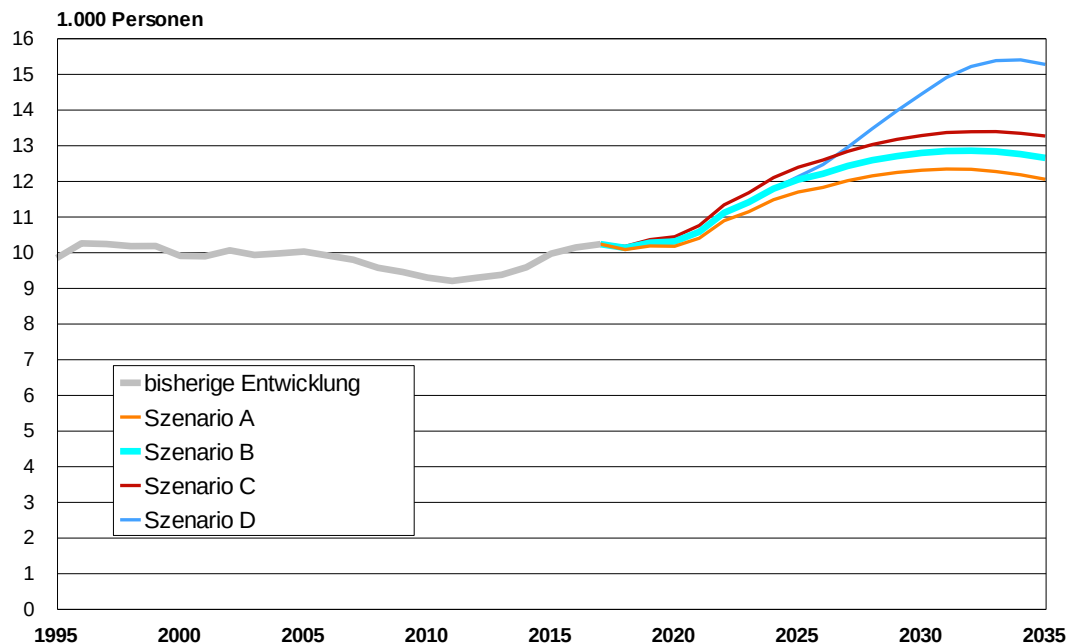
Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Abbildung 30: Entwicklung der Altersgruppe „3 bis unter 6 Jahre“ in der Stadt Münster bis 2017 und in den Szenarien bis 2035



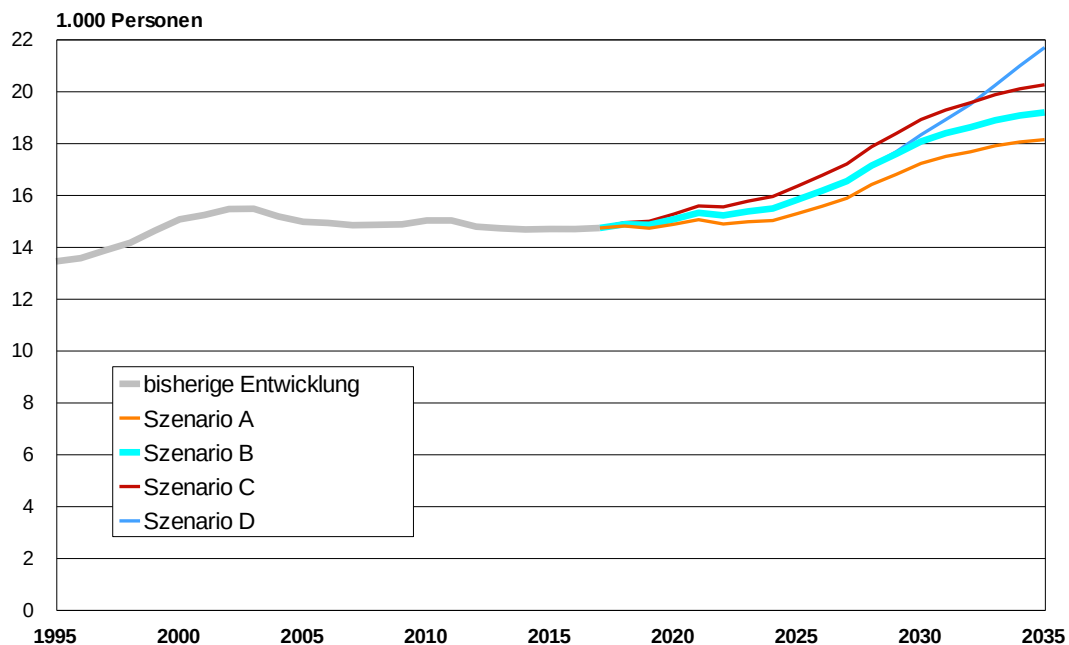
Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Abbildung 31: Entwicklung der Altersgruppe „6 bis unter 10 Jahre“ in der Stadt Münster bis 2017 und in den Szenarien bis 2035



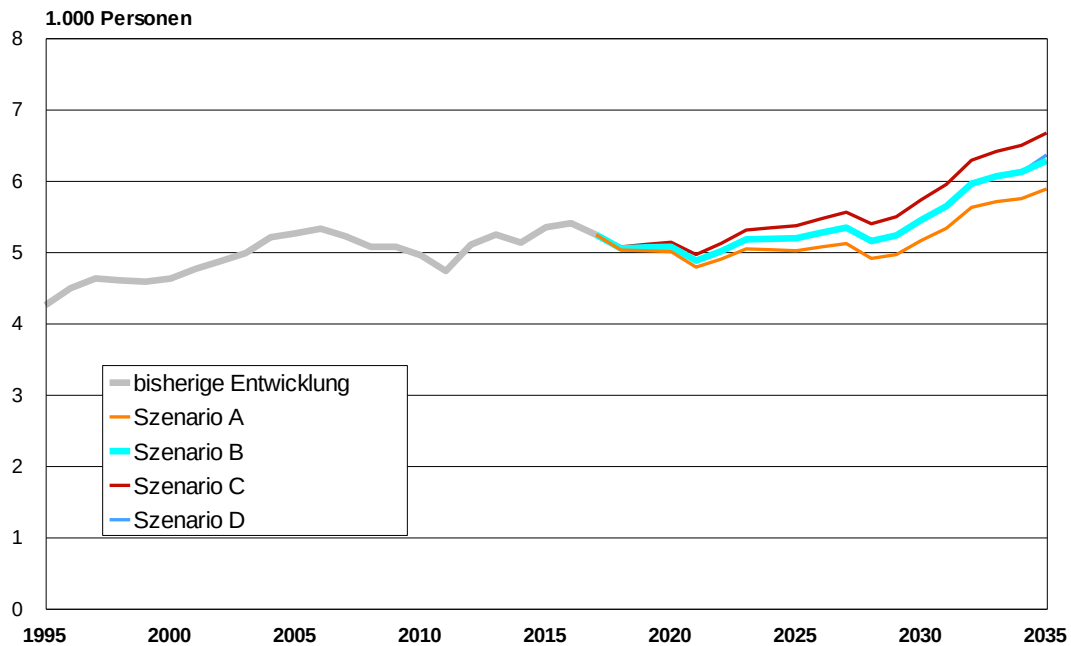
Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Abbildung 32: Entwicklung der Altersgruppe „10 bis unter 16 Jahre“ in der Stadt Münster bis 2017 und in den Szenarien bis 2035



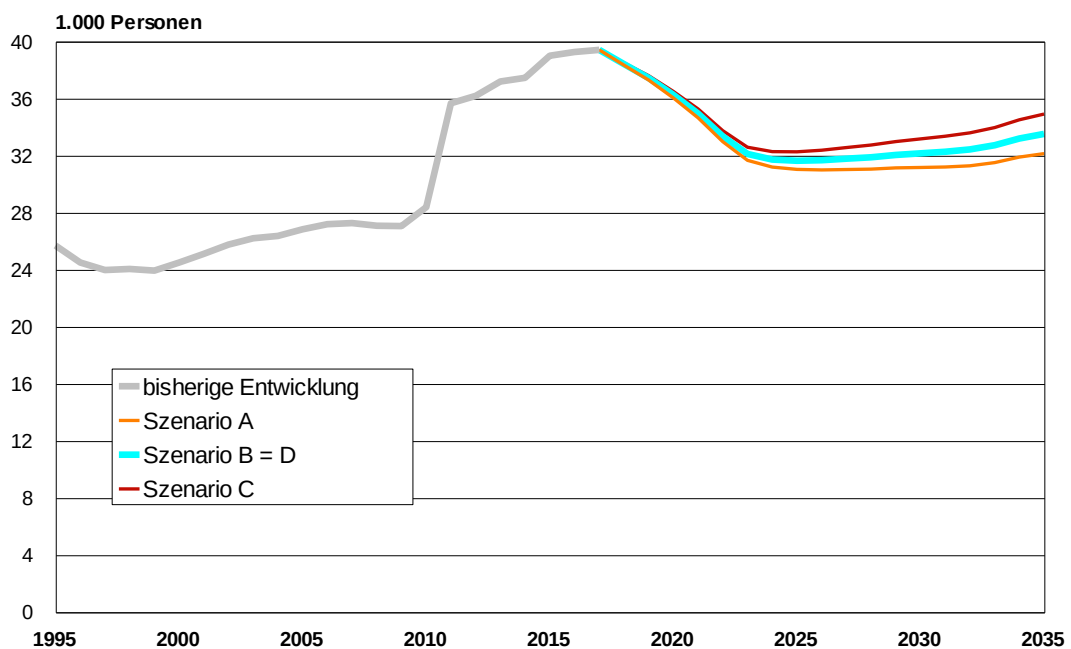
Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Abbildung 33: Entwicklung der Altersgruppe „16 bis unter 18 Jahre“ in der Stadt Münster bis 2017 und in den Szenarien bis 2035



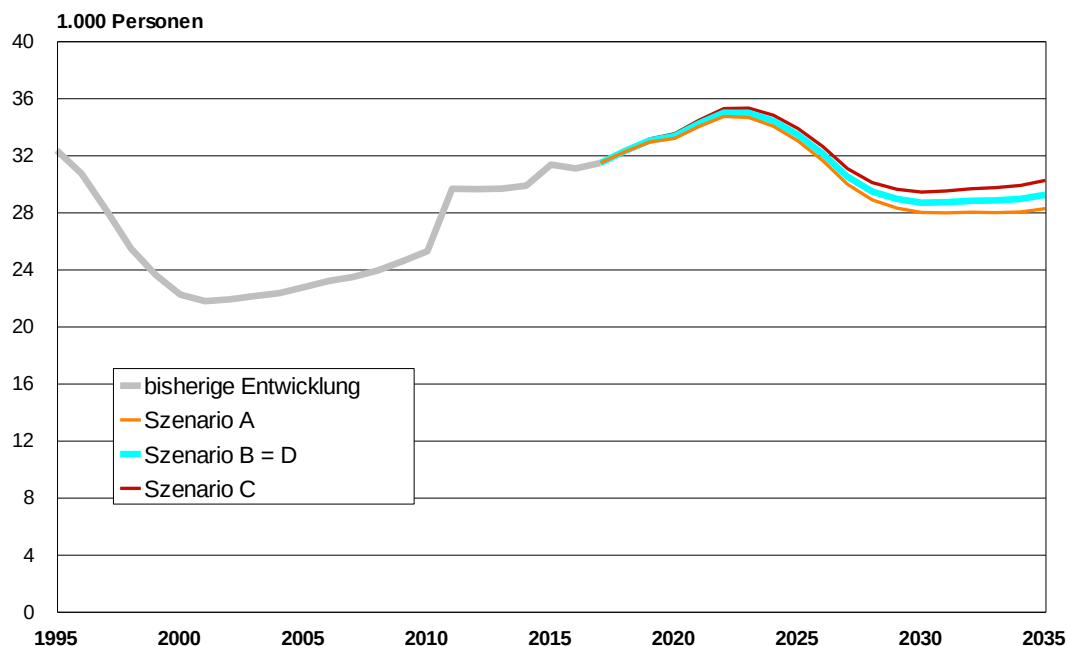
Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Abbildung 34: Entwicklung der Altersgruppe „18 bis unter 25 Jahre“ in der Stadt Münster bis 2017 und in den Szenarien bis 2035



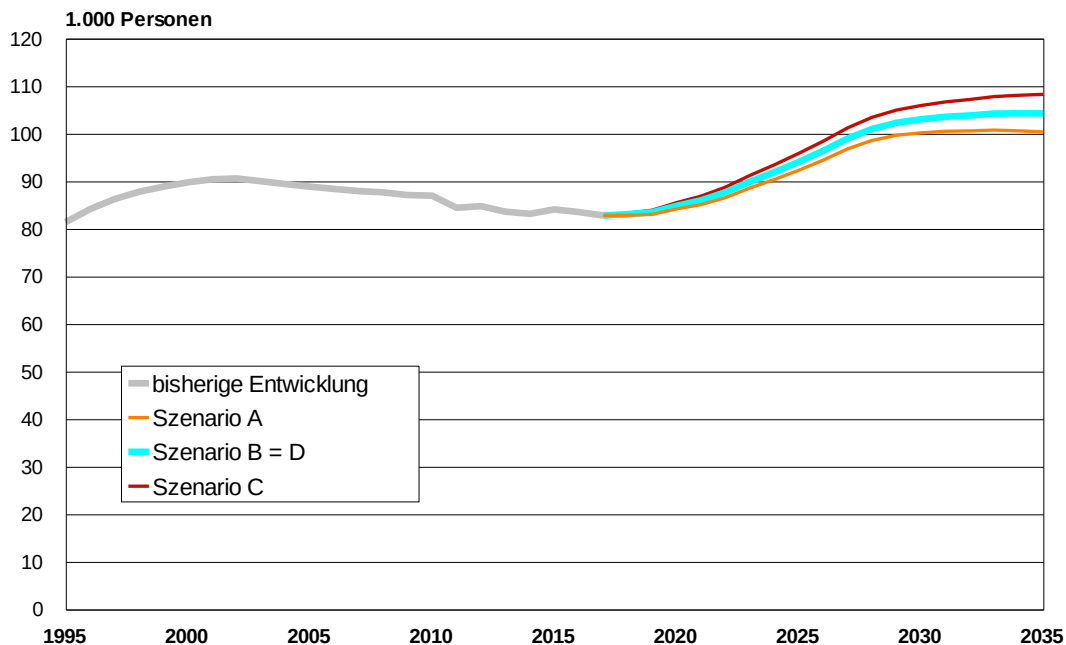
Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Abbildung 35: Entwicklung der Altersgruppe „25 bis unter 30 Jahre“ in der Stadt Münster bis 2017 und in den Szenarien bis 2035



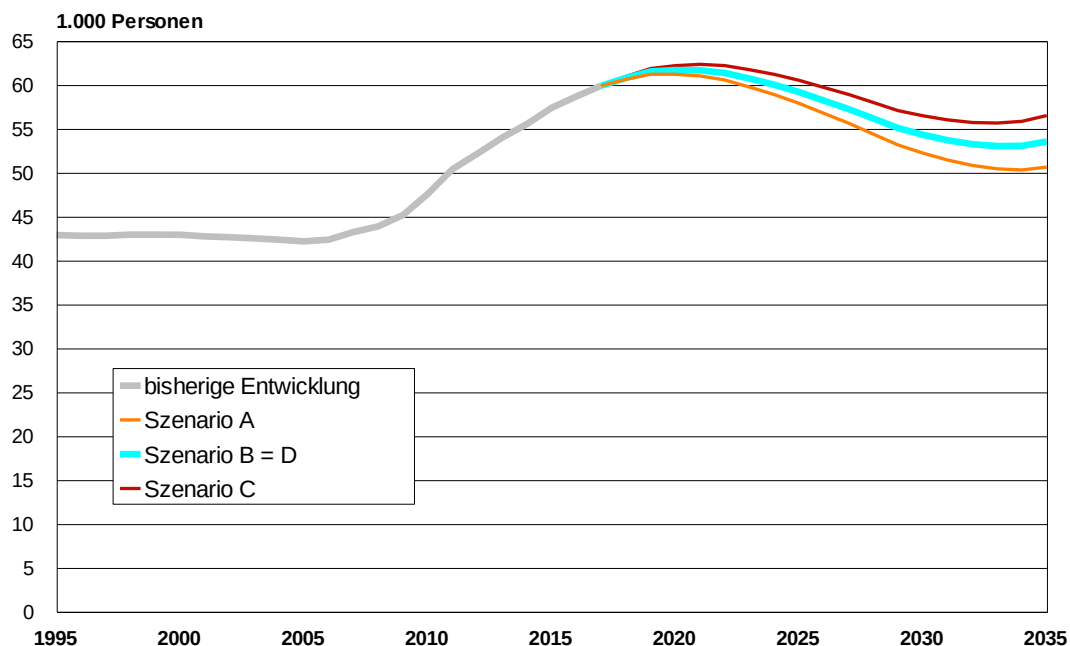
Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Abbildung 36: Entwicklung der Altersgruppe „30 bis unter 50 Jahre“ in der Stadt Münster bis 2017 und in den Szenarien bis 2035



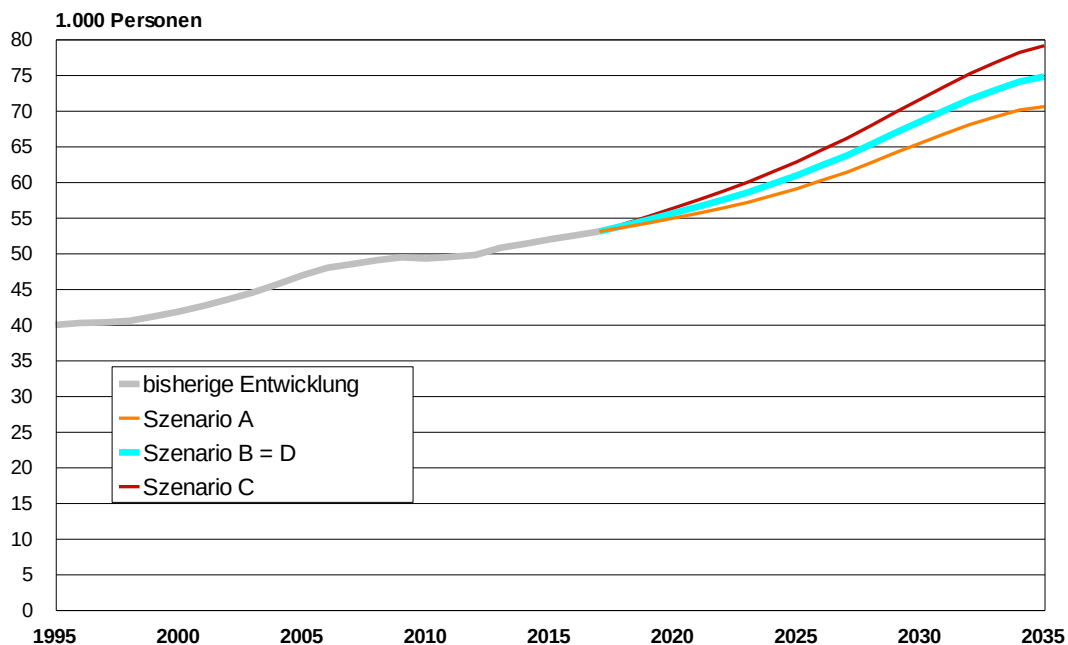
Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Abbildung 37: Entwicklung der Altersgruppe „50 bis unter 65 Jahre“ in der Stadt Münster bis 2017 und in den Szenarien bis 2035



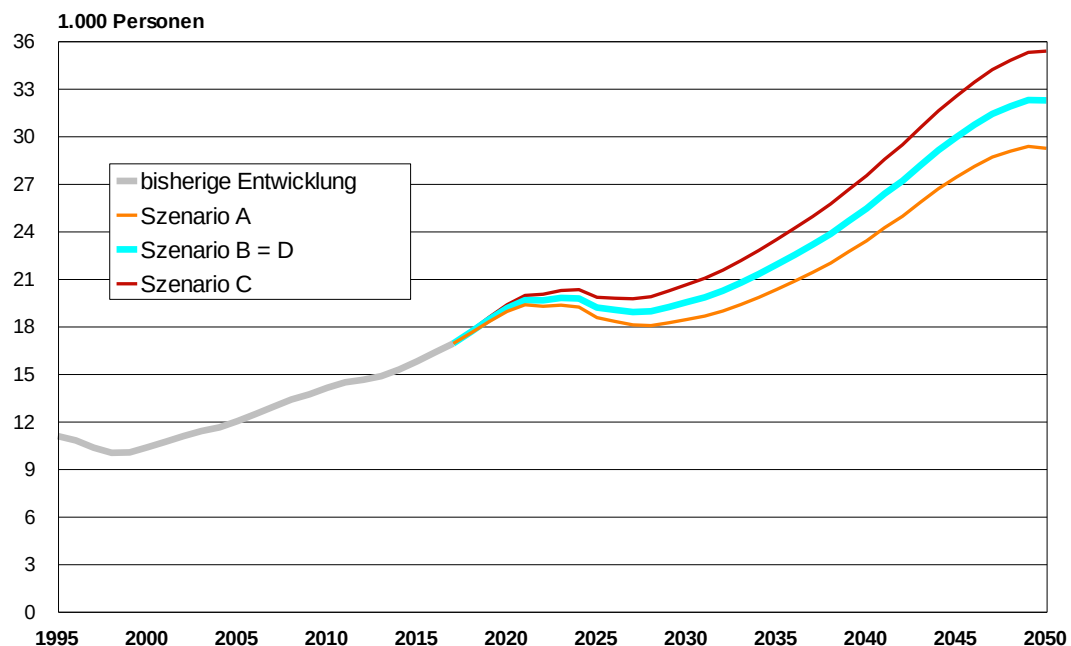
Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Abbildung 38: Entwicklung der Altersgruppe „65 und älter“ in der Stadt Münster bis 2017 und in den Szenarien bis 2035



Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Abbildung 39: Entwicklung der Altersgruppe „80 und älter“ in der Stadt Münster bis 2017 und in den Szenarien bis 2050



Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Was zeigen nun die unterschiedlichen Verläufe der Altersgruppen bis zum Jahr 2035?

In allen Szenarien steigen die Zahlen bei den Kindern und Jugendlichen in den kommenden Jahren an. Dies wird Münster vor große Herausforderungen hinsichtlich der Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur stellen. Bei den typischen „Studierendenjahrgängen“ (18- bis unter 25-Jährige) gehen wir für Münster, wie auch bundesweit, von einem deutlichen Rückgang bis 2025 aus. Hier wird natürlich das Angebot an Studienplätzen und deren Auslastung in Münster von hoher Bedeutung sein. D.h., hier kann auch durchaus eine abweichende Entwicklung eintreten. In der Altersgruppe „25- bis unter 30 Jahre“ wird die Zahl der Personen zunächst noch leicht ansteigen und nach 2023 deutlich rückläufig sein. Die Zahl der „30- bis unter 50-Jährigen“ steigt in allen Szenarien weiter an.

In der Altersgruppe „50 bis unter 65 Jahre“ wird in wenigen Jahren in allen Szenarien der zu erwartende Höchstwert erreicht. Danach nimmt die Zahl der Einwohner in dieser Altersgruppe stark ab. Im Jahr 2035 wird die Altersgruppe um 8 % (Szenario C) bis 18 % (Szenario A) schwächer besetzt sein als 2017.

Die einzige sicher an Personenzahl zunehmende Altersgruppe ist die der Senioren (65 Jahre und älter), deren Zahl sich um mindestens 40 % erhöhen wird. Innerhalb dieser Altersgruppe sind es die Hochbetagten (80 Jahre und älter), deren Zahl besonders stark und auch nach dem Jahre 2035 weiter zunimmt. Die Veränderungen in den Altersgruppen werden sich hinsichtlich des Woh-

nungsbedarfs sowohl bezüglich der Quantität als auch hinsichtlich der benötigten Qualitäten auswirken.

4.5 Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung in der Stadt Münster

Bisher gehen Modellrechnungen zur künftigen Haushaltsentwicklung i. d. R. von einer weiteren Absenkung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus. Damit wird unterstellt, dass sich in der Zukunft weitere reale Einkommenssteigerungen einstellen oder das Wohnen relativ preiswerter wird.

Eine Verbilligung des Wohnens ist jedoch gegenwärtig nahezu auszuschließen, da die Anforderungen insbesondere hinsichtlich Energieeffizienz und Barrierearmut den Preis des Wohnens eher weiter erhöhen. Auch die Entwicklung der Baulandpreise – vor allem in den Zentren – spricht eher für weitere Preissteigerungen des Wohnens. So wird z. B. bezüglich der jüngsten Verschärfung der Energieeinsparverordnung von einer Kostensteigerung im Neubau von etwa 6 % ausgegangen, denen keine entsprechenden Einsparungen bei der Beheizung gegenüberstehen. Nun soll nicht nur der Wohnungsbestand seinen Beitrag zur CO²-Minderung leisten, sondern zusätzlich ist die Umstellung der Stromversorgung auf erneuerbare Energien und die Abkehr der Mobilität von fossilen Brennstoffen angesagt. **Bei einem heutigen Anteil (2017) der erneuerbaren Energien von 14 % am Primärenergieverbrauch erfordert die Schaffung der „postfossilen“ Gesellschaft enorme Investitionen über Jahrzehnte, die eine Veränderung, aber kaum eine Ausweitung des materiellen Wohlstands zur Folge haben dürfte. Insofern erscheint die Unterstellung realer Einkommenszuwächse zumindest gewagt.**

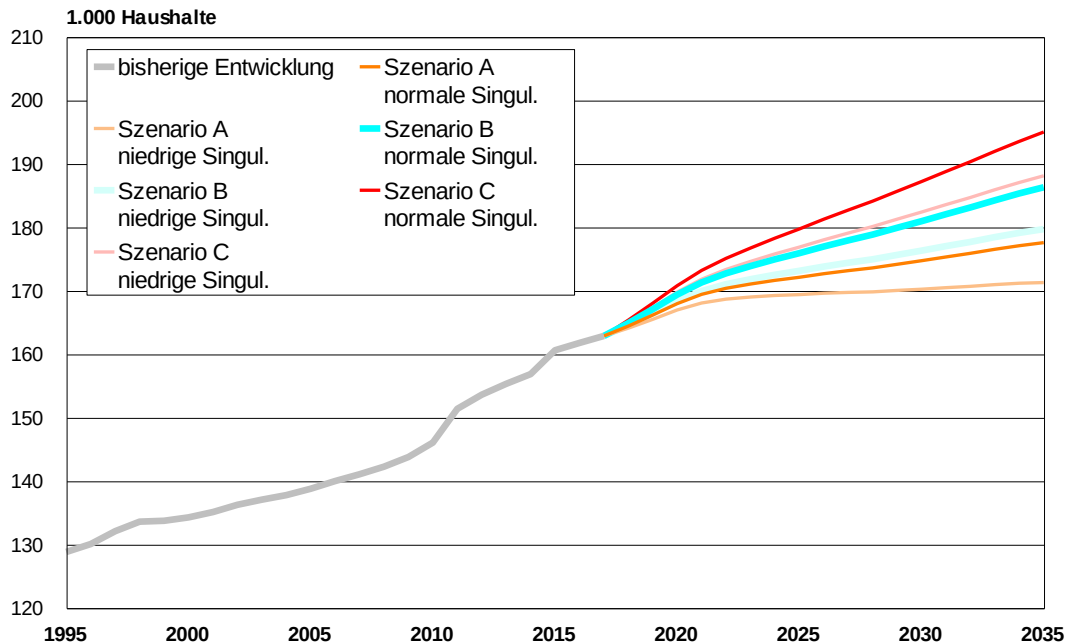
Deshalb wurden für die Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung jeweils zwei Varianten der Haushaltsgrößenentwicklung gerechnet. In Variante I wird eine weitere Singularisierung gemäß der von 1987 bis 2011 beobachteten Entwicklung unterstellt. In Variante II bleibt die Haushaltsgröße konstant. Auf eine separate Berechnung der Haushaltszahlen in Szenario D kann verzichtet werden, da sich die gegenüber dem Szenario B erhöhten Geburtenzahlen bis zum Jahr 2035 noch nicht auf dem Wohnungsmarkt auswirken. Bei einem durchschnittlichen Lösungsalter der Kinder aus dem Haushalt der Eltern von etwa 23 Jahren leben die im Jahr 2018 Geborenen im Jahr 2035 noch bei ihren Eltern.

In **Abbildung 40** sind die Modellrechnungen zur Entwicklung der Zahl an Haushalten dargestellt. Danach liegt die Zahl an Haushalten im Jahr 2035 zwischen 171.000 und gut 195.000. Die Szenarien zeigen allerdings auch, dass die Haushaltszahlen selbst bei niedrigen Wanderungsgewinnen und stagnierender Singularisierung bis zum Jahr 2035 kontinuierlich weiter steigen.

Die beiden Varianten von Szenario B zeigen für das Jahr 2035 eine Bandbreite von 180.000 bis 186.000 Haushalten. Selbst bei niedriger Singularisierung steigt die Zahl der Haushalte noch um gut 10 %. Bei einer Singularisierung wie im Durchschnitt der

vergangenen Jahrzehnte beträgt der Zuwachs über 14 %. Da die Entwicklung der Haushaltszahlen die wichtigste Komponente des Wohnungsbedarfs darstellt, ist ein Ende des Wohnungsneubaus in der Stadt Münster nicht in Sicht.

Abbildung 40: Entwicklung der Zahl privater Haushalte in der Stadt Münster bis 2017 und in den Szenarien bis 2035



Quelle: Eigene Berechnungen

Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in Wohnungsbau) ein festgelegtes Versorgungsniveau erreicht wird.

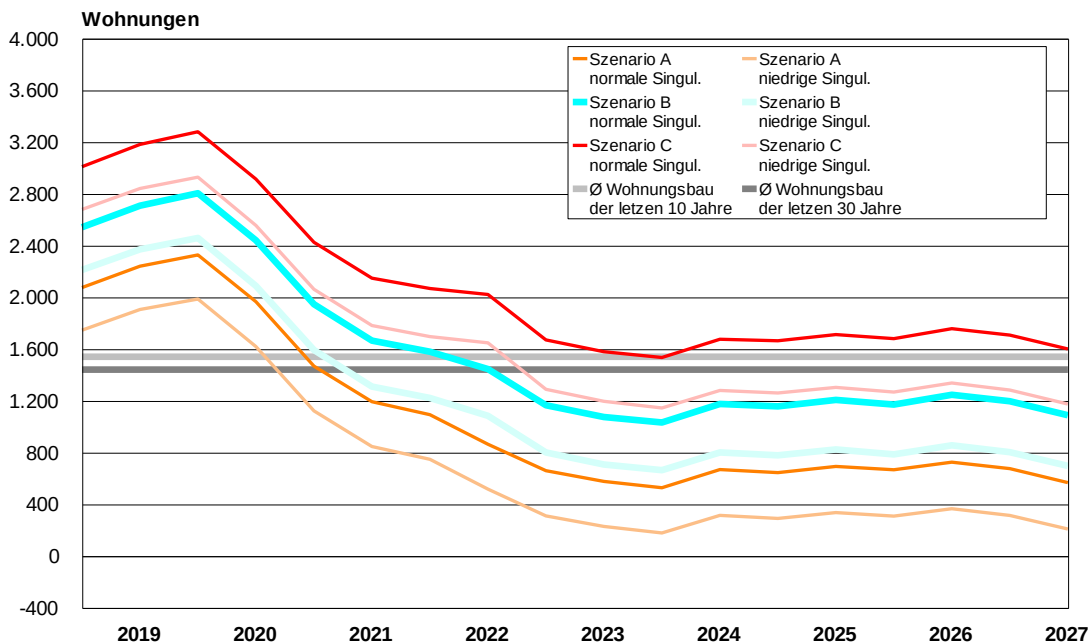
In den Wohnungsbedarf einbezogen werden die Veränderung der Haushaltszahl, die Erhöhung der Leerwohnungsreserve auf 3 % des Wohnungsbestandes und Wohnungsabgänge¹⁰ in Höhe von jährlich 0,05 % des Wohnungsbestandes. Die Entwicklung des Wohnungsbedarfes in den Szenarien bis 2035 zeigt **Abbildung 41**.

In allen Szenarien zeigt sich ein insgesamt positiver Wohnungsbedarf, der abhängig von der angesetzten Zuwanderung und dem Ausmaß der Singularisierung allerdings sehr unterschiedlich ausfällt. Der Bedarf reicht von durch-

¹⁰ Wohnungsabgänge umfassen Abrisse, Zusammenlegungen sowie Umwidmungen von Wohnungen zu Gewerberäumen. In der Vergangenheit wurden Abgangsraten von 0,2 % des Wohnungsbestandes angesetzt, die in der Realität aber nicht erreicht wurden. Der Abriss von Wohnungen lag in den vergangenen Jahren bei Werten um 0,07 % des Wohnungsbestandes pro Jahr. In wirtschaftlich prosperierenden Regionen, zu denen der Kreis Steinfurt zählt, waren die Abgangsraten mit Werten um 0,02 % in der Regel deutlich niedriger. Für die Zukunft wird mit leicht erhöhten Abgangszahlen gerechnet, da die Bausubstanz der Nachkriegsbauphase in Teilen qualitativ schlecht ist und auf untergenutzten Grundstücken steht, so dass technisch-wirtschaftlich bedingt zusätzliche Abgänge erwartet werden.

schnittlich 740 Wohnungen je Jahr in Szenario A mit geringer Singularisierung über 1.100 und 1.200 Wohnungen je Jahr in den Szenarien A mit hoher und Szenario B mit schwacher Singularisierung. Es folgen die Szenarien B mit hoher Singularisierung C mit schwacher mit einem jährlichen Bedarf von 1.600 bzw. 1.700 Wohnungen. Der höchste Bedarf zeigt sich mit 2.100 Wohnungen je Jahr in Szenario C mit hoher Singularisierung.

Abbildung 41: Wohnungsbedarf in der Stadt Münster von 2018 bis 2035



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

Der durchschnittliche Wohnungsbau seit 2008 lag in der Stadt Münster bei 1.540 Wohnungen je Jahr. In der längerfristigen Betrachtung über die vergangenen 30 Jahre lag der durchschnittliche Wohnungsbau bei 1.440 Wohnungen je Jahr. Allerdings waren vor 30 Jahren noch andere Wanderungsmuster vorherrschend als heute. Das Bild zeigt aber, dass zum Defizitabbau zunächst ein Wohnungsbau von deutlich mehr als 2.000 Wohnungen je Jahr erforderlich ist. Nach dem bis 2025 eingerechneten Defizitabbau nimmt der Wohnungsbedarf in allen Szenarien deutlich ab. Wie der im Jahr 2018 mit 2.282 Wohnungen erreichte höchste Stand an Baugenehmigungen seit über 20 Jahren zeigt, stellt sich die Stadt Münster den aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmarktes.

An dieser Stelle muss nochmals betont werden, dass die künftige Entwicklung in der Stadt Münster nicht „schicksalhaft“ eintritt, sondern durch Kommunalpolitik gestaltet wird. Die Diskussion der „gewünschten“ Entwicklung einschließlich einer möglichst konsensualen Entscheidung über diese „gewünschte“ Entwicklung ist ein zentrales Element kommunaler Politik. Im Verlauf der Zeit werden sicher Anpassungen von Maßnahmen und Zielen erforderlich werden, da Politik immer von Entscheidungen unter Unsicherheit geprägt ist. So könnte zum Beispiel ein Anstieg der Geburtenhäu-

figkeit neue Planungen hinsichtlich der Betreuungsplätze in Krippen, Kindergärten und Schulen erfordern.

Die Entwicklung der Zuwanderung nach Deutschland zeigt immer wieder die Vergänglichkeit von „Vorhersagen“ (Prognosen). Diese Unsicherheit hinsichtlich der künftigen Entwicklung entbindet die Räte aber nicht von Richtungsentscheidungen.

4.6 Welche Art von Wohnungen wird in der Stadt Münster benötigt?

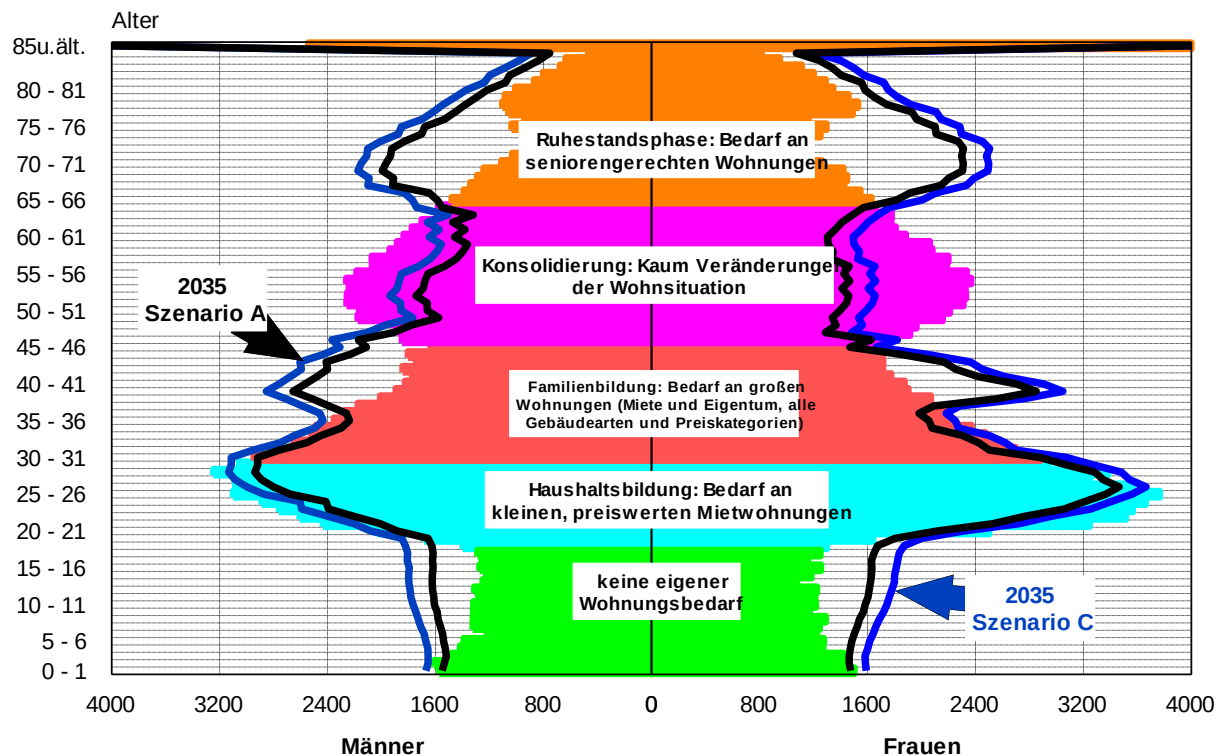
Der rein quantitative Wohnungsbedarf sagt nichts über die konkrete Nachfrage, deren Befriedigung über Neubau und Bestandsobjekte realisiert wird. Den Wohnungsbedarf nach dem Alter zeigt **Abbildung 42** anhand der Altersstrukturen der Jahre 2017 und 2035 (Szenario A und C).

Kinder haben keinen eigenen Wohnungsbedarf, da ein gemeinschaftliches Wohnen mit den Eltern bzw. einem Elternteil unterstellt werden kann. Insofern erhöhen sie lediglich den Flächenbedarf bei bestehenden Haushalten. Mit dem Auszug aus dem Elternhaus erfolgt die Haushaltsbildung und der Wohnungsbedarf zielt zunächst auf kleine und preiswerte Mietwohnungen. Wie die Abbildung zeigt, sind die Jahrgänge der Kinder im Jahr 2035 in den Szenarien stärker besetzt als im Jahr 2017. Hier macht sich die in den letzten Jahren erfolgte Steigerung der Geburtenhäufigkeit in den Szenarien bemerkbar. Bei den Jahrgangsstärken der haushaltsbildenden jungen Erwachsenen werden die einheimischen Jahrgänge sowohl 2017 als auch 2035 von den zugezogenen Studierenden überlagert.

Aus der später erfolgenden Familiengründung erwächst ein Bedarf an großen Wohnungen. Dieser wird teils nicht in der Stadt Münster, sondern im unmittelbaren Umland befriedigt. Die Veränderung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen fällt bis zum Jahr 2035 mit +11 % in Szenario A bis +21 % in Szenario C relativ stark aus.

Vom 45. Lebensjahr an sinkt die Umzugshäufigkeit erheblich ab. In dieser Altersstufe befinden sich gegenwärtig die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er-Jahre. Im höheren Lebensalter nimmt dann der Bedarf an barrierearmen Wohnungen zu. Auch zur – zumindest temporären – Vermeidung stationärer Pflege ist eine Ausweitung des Angebotes solcher Wohnungen sinnvoll. Wie **Abbildung 42** zeigt, ist es bis 2035 vor allem die Altersgruppe „65 bis unter 75 Jahre“, die mit +69 % (Szenario A) und +85 % (Szenario C) deutlich an Stärke gewinnt. In der Altersstufe „75 plus“ fällt der Zuwachs geringer aus. Er erreicht mit +36 % (Szenario A) und +53 % (Szenario C) immer noch eine Gesamtdynamik, die weit über der Entwicklung der Bevölkerung insgesamt liegt. Dies ist insofern bemerkenswert, weil die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er-Jahre erst nach 2035 in diese höchste Altersstufe einrücken und die Zuwächse in dieser Altersstufe dementsprechend nach 2035 nochmals an Dynamik zulegen werden.

Abbildung 42: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen in der Stadt Münster in den Jahren 2017 und in den Szenarien A und C 2035)

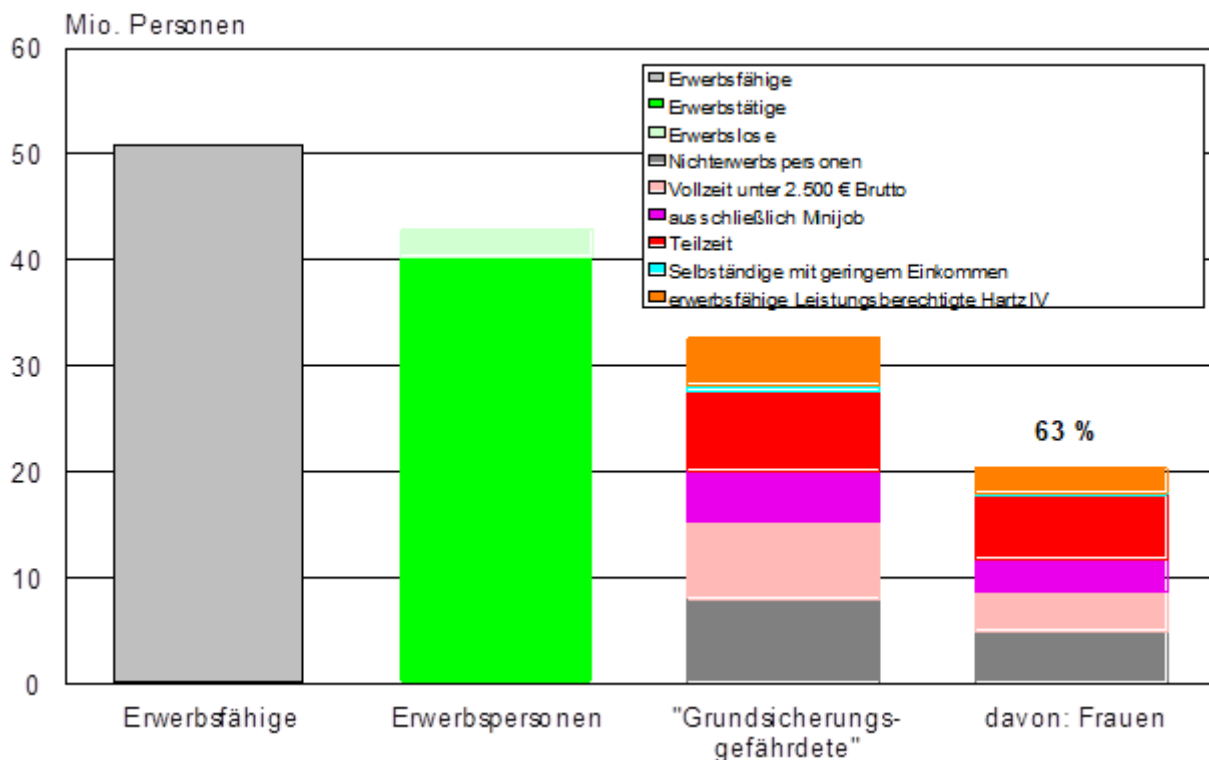


Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

4.6.1 Nachfragemöglichkeiten der Senioren

Wie Berechnungen des Bundesarbeitsministeriums gezeigt haben, wird die bereits beschlossene Absenkung des Niveaus der umlagefinanzierten Rente, die für die weit überwiegende Mehrheit der Bevölkerung die Basis oder sogar die alleinige Altersversorgung darstellt, dazu führen, dass ein großer Teil derer, die über viele Jahre Einzahlungen geleistet haben, nicht über die Grundsicherung hinauskommen werden. So ging das Ministerium in vor einigen Jahren durchgeführten Berechnungen davon aus, dass Arbeitnehmer, die im Durchschnitt ihrer Erwerbstätigkeit ein Bruttoeinkommen erzielten, dass zum damaligen Zeitpunkt 2.500 Euro brutto im Monat entsprach, nach 35 Jahren Einzahlungen in die gesetzliche Rentenversicherung im Jahr 2030 nur eine Rente in Höhe des Grundsicherungsbetrages erhalten. Dies betrifft gut ein Drittel aller Vollzeitbeschäftigten (8 Mio. Personen). In **Abbildung 43** sind die Erwerbsfähigen (alle Personen von 18 bis zum gesetzlichen Ruhestandsalter), die Erwerbspersonen und die tendenziell „Grundsicherungsgefährdeten“ ausgewiesen.

Abbildung 43: Erwerbsfähige, Erwerbspersonen und tendenziell „Grundsicherungsgefährdete“ in Deutschland



Quelle: eigene Darstellung auf der Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit, des Statistischen Bundesamtes und des BMAS

Neben der Ausweitung der Altersarmut durch heutigen Niedriglohnbezug, „prekäre“ Selbständigkeit und Zeiten der Arbeitslosigkeit, erreichen insbesondere in Ostdeutschland die Quoten an Leistungsbeziehern nach SGB II (erwerbsfähige arbeitslose Personen ohne Anspruch auf Arbeitslosengeld und erwerbstätige Menschen mit Einkünften unterhalb der SGB II-Leistungen, so genannte „Aufstocker“) in der Altersgruppe „55- bis gesetzliches Ruhestandsalter“ aktuell Werte bis zu 18 %. Diese Menschen mussten ihre „Vermögenslosigkeit“ bereits nachweisen, so dass der unmittelbare Übergang in den Grundsicherungsbezug mit Erreichen des 65. Lebensjahres eine hohe Wahrscheinlichkeit hat. Selbst wenn die Hälfte der über 30 Mio. als „grundsicherungsgefährdet“ ausgewiesenen Personen über Familie oder Vermögen abgesichert ist, so wäre doch etwa ein Drittel der aktuellen Erwerbspersonen von Altersarmut im Sinne von Grundsicherungsbezug bedroht.

Insgesamt ist zu befürchten, dass sich der Anteil an Senioren, der ergänzende Grundsicherungsleistungen zur Absicherung des Lebensunterhaltes benötigt, von gegenwärtig rund 3 % innerhalb der kommenden 20 Jahre auf über 30 % ansteigt. Zur aktuellen Quote der Grundsicherungsempfänger ist noch anzumerken, dass von einer Grundsicherungsberechtigtenquote in Höhe von etwa 9 % der aktuellen Senioren ausgegangen wird. D. h., etwa 6 % der heutigen Rentner nehmen die rechtlich vorhandenen Ansprüche nicht wahr. In der Stadt Münster lag die Quote der Empfänger von Grundsicherung im Alter im Jahr 2017 bei 4,5 % und damit oberhalb des Landesdurchschnitts von 4,0 %.

Wie die Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung gezeigt haben, handelt es sich bei den Senioren in der Stadt Münster um eine wachsende Altersgruppe. Unsicher ist dagegen deren Einkommen. Ob neben dem Bedarf an „sehr“ kleinen, barrierearmen Wohnungen in der Stadt Münster neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens „ausprobiert“ werden können, um in 20 Jahren ein möglichst breites Spektrum an Wohnformen mit deutlich geringeren Wohnflächen pro Kopf als heute verfügbar zu haben, kann nur vor Ort entschieden werden.

4.6.2 Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Einfamilienhausnachfrage ist, natürlich nur in Grenzen, unabhängig vom eigentlichen Wohnungsbedarf. Als Nachfrager treten vor allem Haushalte mit einem Haushaltsvorstand zwischen 30 und 45 Jahren auf. Zwar werden auch in den darüber und darunter liegenden Altersgruppen entsprechende Wohnungen nachgefragt, aber etwa 80 % der Erstnachfrage entfällt auf die betrachtete Altersgruppe.

Als spezifische Nachfrage wird die Zahl der nachgefragten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen dieser Altersgruppe betrachtet. Im Landesdurchschnitt wurden in den vergangenen fünf Jahren jährlich 20,8 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren nachgefragt, wobei die Werte großen Städten in der Regel deutlich darunter liegen. Die Entwicklung in der Stadt Münster zeigt Tabelle 6. Der Durchschnittswert in der Stadt Münster lag mit 12,5 unter Landesdurchschnitt.

Die Nachfrage in der Stadt Münster wurde über den Gesamtzeitraum zu gut 45 % aus dem Bestand gedeckt. Für die Zukunft ist bei steigenden Sterbefallzahlen von einem wachsenden Bestandsangebot auszugehen. Die Gesamtnachfrage ist abhängig vom Preisniveau, der Besetzung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen sowie der Wohnungsmarktsituation in der Stadt Münster und den konkurrierenden Wohnstandorten in der Region. Wie **Tabelle 9** zeigt, waren in der Stadt Münster die Schwankungen der Nachfrageziffer in der Vergangenheit relativ gering.

Bundesweit waren im vergangenen Jahrzehnt bei nahezu ausgeglichenem Wanderungssaldo die Wohnungsmärkte weitgehend entspannt. Ein höherer Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wäre mit einer deutlichen Senkung der (Grundstücks)Preise möglich gewesen, da das Einfamilienhaus bei den privaten Haushalten noch immer die Wohnform mit der höchsten Wertschätzung darstellt. In der Phase niedriger Auslandszuwanderung wären parallel zur Ausweitung des Neubaus an Ein- und Zweifamilienhäusern allerdings Vermarktungsschwierigkeiten bei gebrauchten Objekten und im Geschosswohnungsbereich entstanden oder hätten sich verschärft. Insofern war das politische Interesse an einer Ausweitung des Ein- und Zweifamilienhausbaus gering.

In der Stadt Münster lag der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2017 bei 29 %. Damit sind, im Gegensatz zu den Kreisen des Münsterlandes, wo Wohnungen in diesem Gebäudetyp mit gut 67 % dominieren, in Münster Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen vorherrschend. Dementsprechend lag in der Stadt Münster der Anteil an Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern am gesamten Wohnungsbau über die vergangenen 30 Jahre bei nur 30 %, während es in den Kreisen gut 56 % waren.

Tabelle 9: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Stadt Münster von 1995 bis 2017

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus		Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30-45-Jähriger
		Bestand	Neubau		
1995	67.239	389	601	990	14,7
1996	69.556	374	398	772	11,1
1997	71.204	383	521	904	12,7
1998	72.242	382	544	926	12,8
1999	72.933	357	577	934	12,8
2000	73.388	363	649	1.012	13,8
2001	73.424	371	487	858	11,7
2002	73.007	379	338	717	9,8
2003	72.080	386	482	868	12,0
2004	70.859	382	587	969	13,7
2005	69.489	387	538	925	13,3
2006	68.032	385	653	1.038	15,3
2007	66.601	383	663	1.046	15,7
2008	65.016	415	455	870	13,4
2009	63.364	409	402	811	12,8
2010	62.146	408	527	935	15,0
2011	61.567	419	566	985	16,0
2012	61.725	413	529	942	15,3
2013	60.695	426	374	800	13,2
2014	60.683	444	336	780	12,9
2015	62.117	456	318	774	12,5
2016	62.511	457	295	752	12,0
2017	62.803	463	278	741	11,8
Veränder. in v.H.	-4.436 -6,6	Durchschnitt ab 2013			12,5

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

Generell war der in ganz Deutschland nach dem Jahr 2000 zu erkennende deutliche Rückgang der Einfamilienhausnachfrage vor allem darauf zurückzuführen, dass die geburtenstarken Jahrgänge aus dem Alter der stärksten Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern herauswuchsen und die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen stark abgenommen hat. **In Nordrhein-Westfalen erreichte der Rückgang seit dem Höchststand im Jahr 1999 gut 27 %. In der Stadt Münster wurde der höchste**

Wert im Jahr 2001 erreicht. Der anschließende Rückgang bis 2017 fiel mit knapp 15 % deutlich schwächer aus als im Land insgesamt.

Unterstellt man für die Zukunft, dass der aktuelle Durchschnittswert der Nachfrageziffer langfristig konstant bleibt, so zeigt sich die in **Tabelle 10** ausgewiesene Neubausachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern für die Szenarien.

Tabelle 10: Entwicklung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen in der Stadt Münster in den Szenarien

Jahr	30- bis 45-Jährige			vermarktbarer Neubau *)		
	Szenario A	Szenario B, D	Szenario C	Szenario A	Szenario B, D	Szenario C
2017	62.803	62.803	62.803	-	-	-
2018	62.944	63.111	63.272	323	325	327
2019	62.973	63.308	63.630	310	312	315
2020	63.612	64.115	64.596	306	309	312
2021	63.910	64.578	65.223	297	300	301
2022	64.709	65.546	66.352	297	301	303
2023	65.838	66.844	67.812	302	303	306
2024	66.903	68.075	69.202	304	309	313
2025	67.918	69.256	70.543	311	313	315
2026	69.125	70.627	72.078	317	321	324
2027	70.438	72.105	73.719	329	332	335
2028	71.303	73.131	74.914	338	342	344
2029	71.383	73.380	75.326	335	339	339
2030	71.203	73.362	75.471	329	332	335
2031	71.019	73.341	75.612	325	329	331
2032	70.927	73.415	75.848	319	320	321
2033	70.830	73.486	76.083	308	312	314
2034	70.709	73.523	76.282	297	301	303
2035	70.051	73.028	75.949	281	286	286
Veränder. in v.H.	7.248 11,5	10.225 16,3	13.146 20,9			
Summe				5.628	5.686	5.724

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Quelle: eigene Berechnungen

Da erwartet wird, dass mindestens 20 % der Gesamtnachfrage auf Neubauten entfallen, rücken alle Szenarien vom vermarktbareren Neubau her nahe zusammen. Der vermarktbarer Neubau bleibt trotz der zunächst in allen Szenarien wieder ansteigenden Zahl an „30- bis unter 45-Jährigen“ auf einem Niveau von gut 300 Wohnungen je Jahr, weil das Bestandsangebot ansteigen wird. Dieser auch in den vergangenen fünf Jahren erreichte Wert gilt auch im Durchschnitt bis 2035, wenn die Preisrelationen in der Region beim gegenwärtigen Stand bleiben. Sollte das Baulandangebot für diese Gebäudeart in Münster bei sinkenden Preisen steigen, so würde sich auch die Nachfrageziffer und damit der vermarktbarer Neubau erhöhen. Umgekehrt hätte ein verstärktes Baulandange-

bot im konkurrierenden Umland einen Abzug von Nachfrage aus Münster zur Folge.

Insgesamt hat das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser auch in Münster seine Berechtigung, der größte Teil des Wohnungsbedarfes muss aber auch künftig der Geschosswohnungsbau abdecken.

4.6.3 Wohneigentumsbildung in der Stadt Münster

Die Schaffung von Wohneigentum stand in der Bundesrepublik Deutschland praktisch von Beginn an auf der politischen Agenda. So hatten bereits in den 1950-er-Jahren die Eigentumsmaßnahmen einen Anteil von über 40 % an den Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau. **Insgesamt wurden in der Zeit von 1952 bis 1969 im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus 2,26 Mio. Eigentumsmaßnahmen bewilligt, das waren gut 125.000 Wohnungen pro Jahr bzw. 22 % des gesamten Wohnungsbaus dieser Zeit und 45 % des sozialen Wohnungsbaus.** Im Jahre 2017 wurden im sozialen Wohnungsbau lediglich 11.960 Wohnungen als Eigentumsmaßnahmen gefördert, darunter 2.143 Neubauten und 2.367 Bestandskäufe¹¹. In Nordrhein-Westfalen waren es 178 Neubauten und 135 Bestandskäufe und 116 Modernisierungen, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gefördert wurden.

Zu der Eigentumsförderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus kam dann noch die Eigentumsförderung durch Steuererleichterungen zunächst über den § 7b EStG, dann über den 10e EStG und zuletzt über die Eigenheimzulage. Die Eigenheimzulage wurde letztmalig für im Jahr 2005 beantragte Neubauten bzw. beurkundete Käufe gewährt. Rückwirkend zum 1.1.2018 und begrenzt bis zum 31.12.2020 wurde das im Koalitionsvertrag vereinbarte „Baukindergeld“ eingeführt. Für Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum sollen über zehn Jahre 1.200 € je Kind und Jahr gezahlt werden. Da wegen der festen Höhe des Zuschusses die Subventionswirkung mit sinkendem Preis zunimmt, wurde erwartet, dass die Förderung überwiegend für Bestandskäufe in ländlichen Räumen in Anspruch genommen wird. Nach einer ersten Auswertung ist dies auch der Fall, denn bis November 2018 wurden 87,7 % der Anträge für Bestandskäufe gestellt¹². Für Teile der Stadt Münster ist das Baukindergeld durchaus relevant. Da das Angebot nicht erhöht wird, einem Teil der potenziellen Käufer aber mehr Kaufkraft gegeben wird, wird tendenziell eine preiserhöhende Wirkung erwartet.

Für Nordrhein-Westfalen wurde 1950 eine Wohneigentumsquote von 31,5 % festgestellt. Bis 1968 sank der Anteil der Haushalte, die in ihrer eigenen Wohnung lebten, auf 27,5 % ab und 1987 wurde bei der damaligen Gebäude- und Wohnungszählung mit 32,8 % ein im Vergleich zu 1950 nur geringfügig höherer Wert festgestellt. Bis zum Zensus 2011 stieg die Eigentümerquote dann auf 42 % an. Bedenklich ist aller-

¹¹ Bundestagsdrucksache 19/3500

¹² Bundestagsdrucksache 19/7341, S. 16

dings, dass in der eigentlichen Kernaltersgruppe der Wohneigentumsbildung, bei den 25- bis unter 40-Jährigen, auch in Nordrhein-Westfalen die Wohneigentumsquote von 2002 bis 2014 um über 2 %-Punkte zurückgegangen ist. Immer längere Ausbildungen, auf die dann teils Praktika oder befristete Arbeitsplätze folgen, führen zu einer Verschiebung der Wohneigentumsbildung auf ein höheres Lebensalter. Trotz der „Rente mit 67“ verkürzt sich die Phase des möglichen Wohneigentumserwerbs und die Resterwerbslebenszeit wird für viele zur Kreditrückzahlung zu kurz. **Vorschriften wie die Wohnimmobilienkreditrichtlinie verschärfen die Situation gerade für so genannte Schwellenhaushalte zusätzlich. Dabei sprechen heute mehr denn je die Argumente der Alterssicherung und der Vermögensbildung - aus Sicht des Staates auch der Vermögensverteilung - für das schon in der 1950-er-Jahren geforderte breit gestreute Wohneigentum.**

Auch in der Stadt Münster dominiert beim Wohneigentum noch immer das Einfamilienhaus. Von den gut 44.400 Wohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften (das ist in der Regel die klassische Eigentumswohnung) waren 2011 nur gut 31 % auch vom Eigentümer selbst bewohnt. Damit lebten 69 % der Eigentümer im eigenen Mehrfamilienhaus oder, wohl die weit überwiegende Zahl, im eigenen Einfamilienhaus.

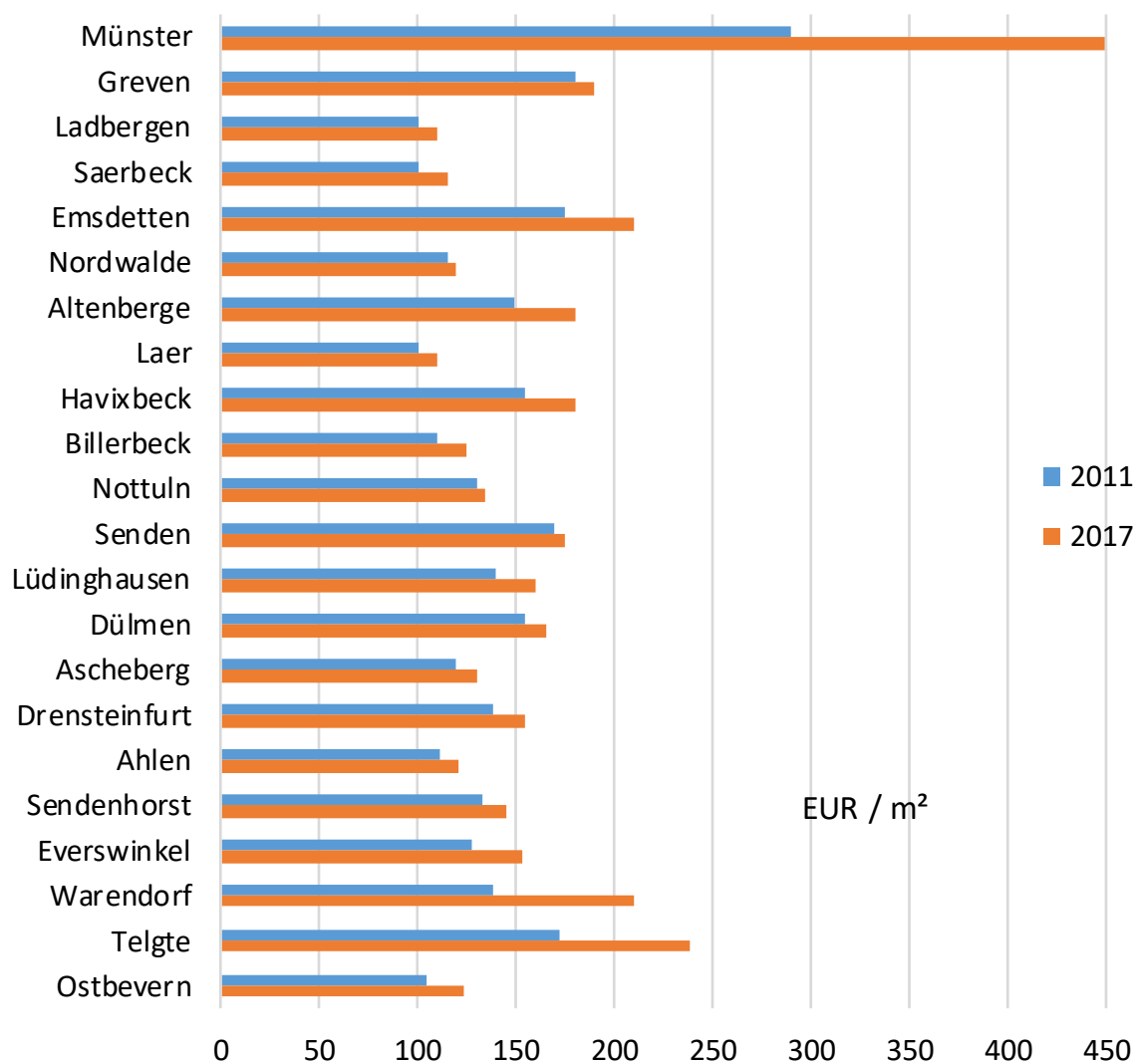
Die Möglichkeiten der Wohneigentumsbildung ergeben sich aus den Preisen und den Einkommen in einer Region, insbesondere auch im Vergleich zu den aktuellen Mieten. Die Preise für Grundstücke sind, wenn nicht gesondert angegeben, den Grundstücksmarktberichten des „Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster“ entnommen.

Bei den Bodenpreisen wurden die „typischen Baulandpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in mittlerer Lage“ als Referenz genommen. Zur Differenzierung der Bestandspreise trägt neben der individuellen Qualität des Objektes in hohem Maße auch der jeweilige Bodenwert bei. Die Baulandpreise sind in Münster und allen Kommunen des ersten und zweiten Ringes um die Stadt Münster seit 2011 gestiegen, wie **Abbildung 44** zeigt.

Für Grundstücke in mittlerer Lage wurden in der Stadt Münster im Jahr 2011 im Durchschnitt 290 Euro je Quadratmeter gezahlt. Dieser Wert stieg auf 450 Euro je Quadratmeter zum Jahr 2017 an. Damit stieg der Preis zwar mit 55 % wesentlich stärker als die allgemeinen Lebenshaltungskosten (+7 %) in diesem Zeitraum. Von den Kommunen des ersten und zweiten Ringes erreichten nur Warendorf (+52 %) und bereits mit deutlichen Abstand Telgte (+39 %) ähnlich hohe Preissteigerungen beim Bauland. Diese beiden Kommunen folgten auch bei absoluten Baulandpreisniveau- Für Telgte wurden 240 €/m² ausgewiesen, in Warendorf 210 €/m². Von den übrigen in Abbildung 44 betrachteten Kommunen wies nur Emsdetten mit 210 €/m² ein über 200 €/m² liegendes Preisniveau auf. Damit lagen die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau in der Stadt Münster 2017 bei mehr als dem Doppelten des Umlandes.

Neben den reinen Preisen für das Wohnbauland ist auch die Verfügbarkeit von Bauflächen für die Wohneigentumsbildung im Ein- und Zweifamilienhaus von hoher Bedeutung. In der Stadt Münster wurden bis zum Jahre 2012 zwischen 400 und 600 Wohnungen je Jahr in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt. Seit 2013 lag das Niveau nur noch bei etwa 300 Wohnungen je Jahr. Damit war eine, möglicherweise den gestiegenen Baulandpreisen geschuldete, Niveauabsenkung des Baus von Ein- und Zweifamilienhäusern festzustellen. Dieses „neue“ Niveau wurde dann bis 2017 stabil beibehalten.

Abbildung 44: Wohnbaulandrichtwerte für mittlere Lagen in der Stadt Münster sowie dem ersten und zweiten Ring an Kommunen um die Stadt 2011 und 2017



Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Münsterland, Grundstücksmarktberichte 2012 und 2018

4.6.4 Wohnungsgrößen

Gegenwärtig ist bundesweit eine Reduzierung der durchschnittlichen Wohnungsgröße im Neubau festzustellen. Dies ist allerdings im Wesentlichen ein Effekt der wieder gestiegenen Bedeutung des Geschosswohnungsbaus und speziell in den letzten Jahren des Wohnheimbaus insbesondere für Studierende. Die gewünschte Auswertung der Bautätigkeit nach Größenklassen von Wohnungen für Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser war auf der Gemeindeebene für Nordrhein-Westfalen nicht lieferbar. Ersatzweise wurde die Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes genommen. Die Entwicklung bei den einzelnen Gebäudetypen seit 2001 zeigt **Tabelle 11** für Deutschland und Nordrhein-Westfalen:

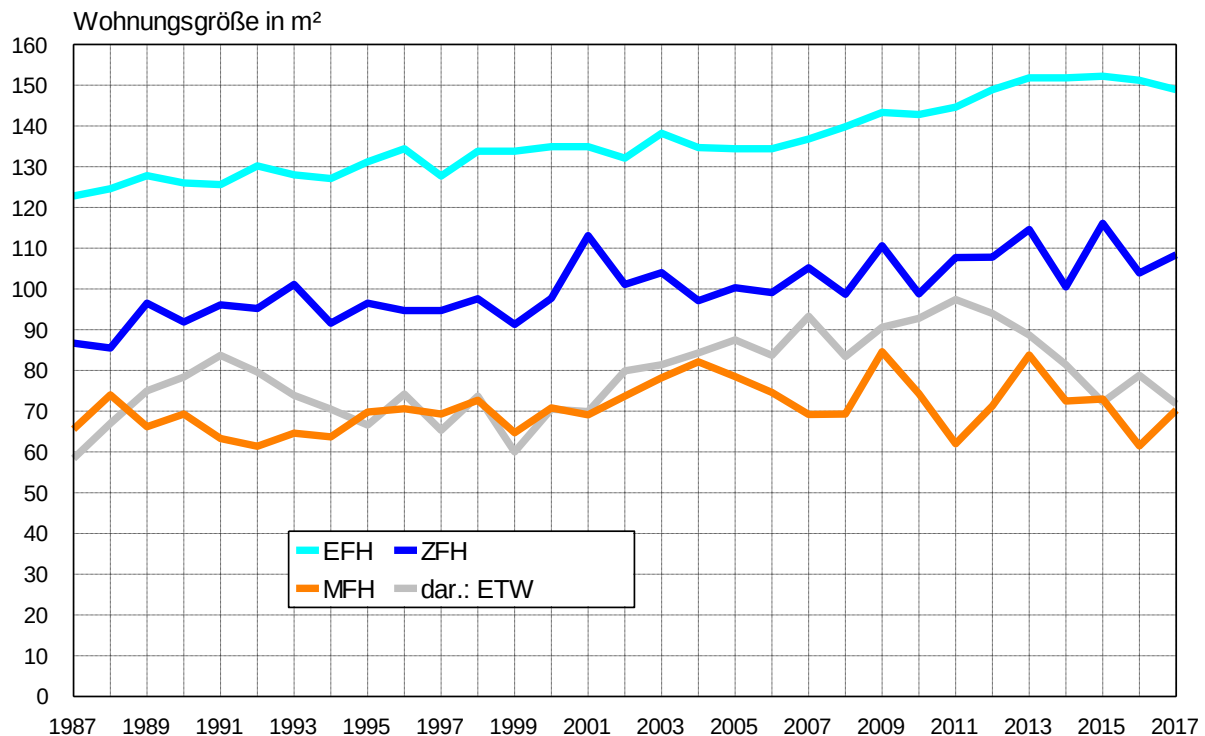
Tabelle 11: Wohnfläche je Wohnung in neu errichteten Wohngebäuden nach dem Gebäudetyp von 2001 bis 2017 für Deutschland insgesamt und für das Bundesland Nordrhein-Westfalen

Jahr	Deutschland				Nordrhein-Westfalen			
	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Wohnheime	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Wohnheime
	m² je Wohnung							
2001	134,2	104,3	77,3	44,5	133,3	104,4	77,5	40,6
2002	135,6	105,1	78,8	40,1	133,5	105,8	79,1	86,5
2003	136,1	104,1	79,7	42,0	135,3	104,9	78,7	62,3
2004	136,6	104,9	80,3	49,8	135,3	105,8	81,8	55,7
2005	137,8	106,3	81,1	34,1	136,1	105,3	81,6	56,0
2006	138,6	106,7	78,7	37,8	137,6	106,1	81,4	66,6
2007	141,5	106,9	80,8	41,7	139,5	105,3	79,8	44,6
2008	142,6	107,4	81,6	35,9	141,1	106,3	80,6	27,9
2009	143,6	108,3	81,9	39,8	141,5	110,0	80,9	57,5
2010	144,3	108,7	81,1	32,7	142,1	108,6	78,4	43,6
2011	145,5	109,3	81,8	30,5	144,9	111,4	80,0	45,6
2012	146,8	109,5	82,7	33,3	146,9	109,3	81,1	37,2
2013	147,5	109,0	82,6	32,0	148,4	109,9	83,7	40,3
2014	148,4	109,0	82,8	32,6	149,9	110,0	82,8	47,4
2015	149,4	110,1	82,8	30,6	151,1	111,3	84,3	33,7
2016	148,9	110,8	80,6	33,3	151,1	111,4	80,9	37,9
2017	150,4	110,5	80,5	34,2	151,5	112,2	81,9	37,1

Quelle: Statistisches Bundesamt, IT.NRW

Bei Einfamilienhäusern scheint der Trend noch immer zu größeren Wohnflächen zu gehen. Auch bei Zweifamilienhäusern nahm die Wohnfläche je Wohnung in den vergangenen Jahren spürbar zu. Bei Mehrfamilienhäusern schwankt die Wohnfläche je Wohnung seit 1987 um 70 m². Insgesamt ist auch für die Stadt Münster bisher kein Trendbruch ersichtlich, wie **Abbildung 45** zeigt.

Abbildung 45: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgröße bei verschiedenen Gebäudearten in der Stadt Münster seit 1987



Quelle: IT.NRW

Da in der Stadt Münster das Angebot an Mietwohnungen wegen der niedrigen Eigentumsquote eher hoch ist und aufgrund der zu erwartenden Alterseinkommen gerade kleine Wohnungen mit verstärkter Nachfrage rechnen können, wäre Investoren in den Mietwohnungsbau eher der Bau kleinerer Wohnungen zu empfehlen. Dies kann die Single-Wohnung mit ca. 40 m² sein, aber auch die von Single- und Paarhaushalten nutzbare Wohnung bis 65 m² sein. Aber auch im oberen Bereich der Wohnungsgrößen werden in der Stadt Münster neben dem Wohneigentum im Einfamilienhaus Mietwohnungsangebote benötigt.

4.7 Investoren für den künftigen Wohnungsbau in der Stadt Münster

Angeichts der demographischen Situation Deutschlands mit einem längerfristig zwangsläufig ansteigenden Sterbeüberschuss sind Wohnungsbauinvestitionen generell und noch stärker außerhalb der großen Städte als langfristige Investitionen mit einem demographischen Risiko zu betrachten. Es stellt sich immer wieder die Frage, wer kann, wer will und wer soll die Risiken dieser Investitionen tragen?

Schon beim Thema Bauland lassen sich unterschiedlichste Strategien erkennen. Grundsätzlich sind nur die Gemeinden in der Lage, Baurecht zu schaffen und damit Flächen aufzuwerten. Es gibt Städte und Gemeinden, die nur eigene Flächen überplanen, d.h. der vorherige Ankauf dieser Flächen ist obligatorisch. Andere Kommunen arbeiten bereits in diesem Stadium mit privaten Investoren zusammen und bin-

den die kommunalen Interessen z. B. über städtebauliche Verträge ein. Weiterhin gibt es nach wie vor Städte und Gemeinden, die auf die Konkurrenz zwischen den Flächeneigentümern bauen und über die Bebauungspläne ein mengenmäßiges Überangebot schaffen. Dieses Vorgehen ist in den meisten Regionen allerdings aufgrund der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung nicht mehr möglich. Es hat in der Vergangenheit auch vielfach zum Entstehen von Baulücken beigetragen und ist aus gutem Grund kaum noch möglich. Letztlich ist es eine politische Entscheidung, wie weit eine Gemeinde in die Vorleistung und damit auch ins Risiko geht. Übernimmt eine Gemeinde vom Flächenankauf über die Erschließung bis hin zur Vermarktung alle Schritte in Eigenregie, so hat die Gemeinde den größten Einfluss auf das tatsächliche Baugeschehen, trägt aber auch das finanzielle Risiko. Je weniger Risiko eine Gemeinde zu tragen bereit ist, umso weniger Einflussmöglichkeiten hinsichtlich der Bauten bleiben ihr.

Bezüglich der eigentlichen Bauinvestoren lässt sich im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser die Frage recht eindeutig beantworten. Es werden auch künftig in erster Linie private Haushalte sein, die für die Selbstnutzung ein Einfamilienhaus bauen oder bauen lassen. Möglicherweise zwischengeschaltete Bauträger orientieren sich an der aktuellen Marktlage und gehen kein langfristiges Risiko ein. Die Schaffung von Mieteinfamilienhäusern ist in Deutschland eher die Ausnahme. Für die Eigentümer der Flächen ist es in der Regel „einfacher“, mit Bauträgern/Projektentwicklern nur einen oder wenige Partner zu haben.

Den künftigen Geschosswohnungsbau in der Stadt Münster können sowohl private als auch öffentliche Investoren gestalten. Wie beim Bauland gilt auch für den eigentlichen Bau und Betrieb von Mietwohnungsprojekten, je mehr eine Gemeinde mitgestalten will, umso stärker muss sie sich in der Regel am finanziellen Risiko beteiligen.

Abgesehen vom Bauträgeschäft mit Eigentumswohnungen (relativ kurzfristiges Risiko; Entscheidung über Wohnungsgrößen und Ausstattung auf der Basis der aktuellen Marktlage) werden private Investoren in den Mietwohnungsbau die Wohnungen bauen, von denen sie sich langfristig die besten Vermarktungschancen und damit die höchsten Renditen versprechen.

Auch für öffentliche Investoren, Wohnungsgesellschaften oder die Städte unmittelbar sollte selbstverständlich die langfristige Wirtschaftlichkeit einer Wohnungsbauinvestition Voraussetzung für die Investition sein. Allerdings muss nicht die Renditeorientierung im Vordergrund stehen. Weitere Ziele wie etwa die Versorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen oder die Durchmischung der Bewohnerschaft dürfen die Wirtschaftlichkeit nicht infrage stellen, können aber als wesentliche Entscheidungskriterien mit eingehen. Für die Städte kommt als Entscheidungskriterium noch hinzu, dass sie im Rahmen der Daseinsvorsorge verpflichtet sind, ihren Bürgern ein ‚Dach über dem Kopf‘, also eine Wohnmöglichkeit zur Verfügung zu stellen, wenn diese nicht selbst dazu in der Lage sind, Wohnraum im freien Wohnungsmarkt zu mieten oder zu kaufen. Diese Verpflichtung gilt sowohl für benachteiligte einheimische

Haushalte als auch für zugewiesene Flüchtlinge. In der gegenwärtigen Situation stellen viele Kommunen wieder fest, wie gering ihre wohnungspolitischen Handlungsmöglichkeiten sind.

Der Bau eigener Wohnungen stellt die höchste Stufe der Zugriffsmöglichkeit dar. Allerdings ist zu beachten, dass die in der Regel unter Einsatz von Fördermitteln des sozialen Wohnungsbaus geschaffenen Wohnungen meist eine sehr geringe Fluktuation aufweisen. Wenn sich die Stadt Münster bereits vor 15 Jahren entschlossen hätte, 10.000 zusätzliche barrierearme Sozialwohnungen zu bauen, so wären diese Wohnungen im Jahr 2015 nur im Rahmen der normalen Fluktuation verfügbar gewesen, d.h., bei einer im Bereich geförderter Wohnungen üblichen Fluktuation von 7,5 % hätten 750 dieser Wohnungen im Verlauf des Jahres neu belegt werden können. Wohnraum im öffentlichen Eigentum hilft somit, die langfristige Versorgung von benachteiligten Haushalten sicher zu stellen, kann aber in akuten Krisensituationen nur geringfügig zur Entspannung beitragen. In der aktuellen Situation des Jahres 2015 wäre es vordringlich gewesen, tatsächlich zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Da der eigentliche Bau meist weniger als ein Jahr benötigt, wäre die Vorhaltung von unmittelbar bebaubaren eigenen Flächen eine Vorsorgemöglichkeit, um auf Zuwanderungswellen, wie wir sie jüngst erlebt haben, schnell reagieren zu können.

Insofern bleiben die Empfehlungen,

1. **die Zahl an Wohnungen im öffentlichen Eigentum zur Absicherung der langfristigen Wohnmöglichkeiten benachteiligter Haushalte zu erhöhen und**
2. **als Vorbereitung auf Zuwanderungsschübe dauerhaft unmittelbar bebaubare Grundstücke vorzuhalten.**

Ob der eigentliche Bau und die Bewirtschaftung durch ein öffentliches Wohnungsunternehmen oder die Städte und Gemeinden selbst erfolgt, ist grundsätzlich nachrangig, sondern eher eine Frage der Wirtschaftlichkeit, bei der die Entscheidung in der Regel zugunsten eines Wohnungsunternehmens fällt. Wesentlich sind die notwendigen Zugriffsrechte auf freiwerdende Wohnungen im Sinne eines Belegungsrechtes bei den Kommunen.

5. Fazit

Die Wohnungsmärkte in der Stadt Münster sind inzwischen wieder deutlich angespannt. **Die bei sinkendem Leerstand wieder gestiegene Wohnungsknappheit zeigt eindeutig, dass in der Stadt Münster in den vergangenen Jahren zu wenige Wohnungen gebaut wurden. Gegenüber 2011, dem Jahr des Zensus, hat sich das Wohnungsdefizit von 1.300 auf über 3.000 Wohnungen erhöht, die Leerstandsquote nur noch bei etwa 1 %. Dies reicht für eine ungestörte Fluktuation und Haushaltsbildung nicht aus. In den sechs Jahren von 2012 bis 2017 hätten jährlich rund 500 Wohnungen mehr gebaut werden müssen, um den Wohnungsmarkt auszugleichen.**

Angesichts der hohen Attraktivität der Stadt Münster stellt sich natürlich die Frage, ob eine höhere Bautätigkeit nicht automatisch mehr Zuzüge oder weniger Fortzüge zur Folge gehabt hätte. Der hohe und stark gestiegene Einpendlerüberschuss sprechen für diese These. Das bedeutet natürlich, dass die Stadt Münster über die Bautätigkeit ihre Einwohnerzahl steuern kann und über die Art der zugelassenen Bautätigkeit auch über die Einkommensstruktur der zusätzlichen Einwohner mitentscheidet.

Da weite Teile der Bevölkerung mit Einkommensstagnation oder sogar Einkommensrückgängen¹³ konfrontiert sind, stellt sich weiterhin die Frage, wie viel Wohnen langfristig bezahlbar sein wird. Die Einkommensentwicklung hat sowohl Einfluss auf die Singularisierung als auch auf die nachgefragten Wohnflächen je Einwohner. Hinzu kommen die beschriebenen längerfristigen (Einkommens)Risiken bei den Senioren.

Bei den auch von der Bundesregierung formulierten Ansprüchen ans Wohnen, insbesondere die Forderung nach den „Nahe-Null-Energie-Häusern“, ist parallel zur stagnierenden Zahlungsfähigkeit der Haushalte von weiteren realen Preissteigerungen des Wohnens auszugehen. Eine Senkung der Wohnkosten wird dann nur über eine Absenkung des Wohnflächenkonsums erfolgen können. Während dies bei Mehrpersonenhaushalten über einen Umzug häufig realisiert werden kann, ist diese Möglichkeit bei Single-Haushalten über das Wohnungsangebot begrenzt.

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung ist für die Stadt Münster von einer weiteren Einwohnerzunahme auszugehen. Angesichts der hohen wirtschaftlichen Dynamik ist das Wohnungsangebot (Quantität und Preis) der limitierende Faktor der Zuzüge.

Mangels bezahlbarer Wohnungen ausbleibende Zuzüge könnten sehr schnell auch die wirtschaftliche Entwicklung beeinträchtigen, da aus der einheimischen Bevölkerung heraus die Zahl der Erwerbsfähigen sinkt. Dieses Absinken wird sich mit dem Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er-Jahre in den Ruhestand noch beschleunigen. Dies gilt natürlich bundesweit und spricht für langfristige Wanderungsgewinne Deutschlands gegenüber dem Ausland auf einem Niveau um 300.000 Personen je Jahr, von denen ein Teil auch in der Stadt Münster siedeln wird.

Die Frage nach der „gewünschten“ Entwicklung muss von den entsprechenden politischen Gremien der Städte und Gemeinden in der Stadt Münster beantwortet werden. Erst dann bzw. in einer Diskussion um die „gewünschte“ Entwicklung können mögliche lokale Maßnahmen zur Erreichung der Ziele beraten werden. Unabhängig von der weiteren Entwicklung der Geburtenhäufigkeit wird in Deutschland insgesamt der Sterbeüberschuss ansteigen, d.h. viele Städte und Gemeinden werden ohne Wanderungsgewinne schrumpfen. Wenn aber sehr viele Städte und Gemeinden wachsende

¹³ vgl. Mietwohnungsbau in Deutschland, Pestel Institut 2012; Hrsg.: Kampagne „Impulse für den Wohnungsbau“ oder DenkwerkZukunft: Seit fast zehn Jahren sinken die Realeinkommen; download am 27.5.2013 unter:
<http://www.denkwerkzukunft.de/index.php/aktivitaeten/index/Sinkende%20Einkommen>

Wanderungsgewinne benötigen, um die Einwohnerzahl zu steigern, zu halten oder auch nur den Rückgang zu stabilisieren, so deutet sich ein wachsender Wettbewerb der Städte und Gemeinden um Einwohner an.

Die Analyse hatte gezeigt, dass bereits heute ein ungedeckter Bedarf an kleinen, barrierearmen Wohnungen und an Mietwohnungen im unteren Preissegment vorhanden ist. Die Verfügbarkeit von Wohnungen für Haushalte, die sich nicht selbst am Markt versorgen können, wird somit ein wichtiges Thema in der Stadt Münster bleiben. Sowohl die Versorgung dieser Haushalte mit Wohnraum wie auch die Schaffung von Angeboten im so genannten Bereich des bezahlbaren Wohnens gehört zu den großen Herausforderungen der Kommunalpolitik in der Stadt Münster.

Wie der im Jahr 2018 mit 2.282 Wohnungen erreichte höchste Stand an Baugenehmigungen seit über 20 Jahren zeigt, stellt sich die Stadt Münster den aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmarktes und arbeitet an der Schaffung der Voraussetzungen für eine weitere Steigerung des Wohnungsbaus.

Weiterhin wären im Sinne eines krisenfesten Kreises als Vorbereitung auf Zuwanderungsschübe dauerhaft unmittelbar bebaubare, eigene Grundstücke vorzuhalten. Auch eine solche Vorsorgemaßnahme hat eine zügige Baulandentwicklung zur Voraussetzung.