

# Entwicklungsorientierte Wohnungsmarktbeobachtung in der Stadtregion Münster



Entwicklungsorientierte  
Wohnungsmarktbeobachtung  
in der Stadtregion Münster

**Herausgeber:**

Geschäftsstelle der Stadtregion Münster  
Stadt Münster, Stadtplanungsamt  
Albersloher Weg 33 • 48155 Münster

**Erarbeitet durch:**

**Quaestio**  
FORSCHUNG & BERATUNG

Bernhard Faller, Colin Beyer  
Friesenstraße 17 • 53175 Bonn  
Tel 0228 266 888 0  
[www.quaestio-fb.de](http://www.quaestio-fb.de)

**unter Mitarbeit der Ansprechpartnerrunde der Stadtregion:**

Christoph Rövekamp, Gemeinde Altenberge  
Gesche Ahmann, Gemeinde Ascheberg  
Christoph Britten, Stadt Drensteinfurt  
Norbert Reher und Philipp Elsbernd, Gemeinde Everswinkel  
Hinnerk Willenbrink und Marco Scheil, Stadt Greven  
Monika Böse, Gemeinde Havixbeck  
Mattias Bartmann, Stadt Münster  
Jonas Sonntag und Julia Breuksch, Gemeinde Nottuln  
Klaus Hüttmann, Gemeinde Ostbevern  
Carsten Busche, Gemeinde Senden  
Daniel Fühner, Stadt Sendenhorst  
Christian Korte, Anne Reher und Kristine Herkströter, Stadt Telgte

**und der Geschäftsstelle der Stadtregion:**

Detlef Weigt  
Ute Homann

**Bildrechte Titelseite:** von rechts oben nach links unten

Gemeinde Altenberge, Karl Reinke  
WohnBau Westmünsterland  
Stadt Münster, Mattias Bartmann  
Gemeinde Ascheberg, Simone Böhnisch  
Scholz Architekten, Eckhard Scholz  
Scholz Architekten, Eckhard Scholz

Bonn/Münster, 16. Februar 2022

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	4
Zentrale Botschaften aus der eWoMaB .....	6
1 Eine Wohnungsmarktbeobachtung für die Stadtregion .....	12
2 Demographie und Wohnungsbau .....	16
2.1 Die Stadtregion als Wachstumsregion .....	16
2.2 Wechselwirkungen zwischen Wachstum und Wohnungsbau .....	18
2.3 Wohnstandortwahl in der Stadtregion .....	20
2.4 Wohnbaulandbereitstellung in der Stadtregion .....	23
3 Bezahlbarkeit des Wohnens .....	26
3.1 Miet- und Kaufpreisentwicklung .....	26
3.2 Entwicklung der Wohnkostenbelastung .....	27
3.2.1 Bezahlbarkeit auf dem Mietwohnungsmarkt .....	29
3.2.2 Bezahlbarkeit auf dem Eigentumswohnungsmarkt .....	30
3.2.3 Bezahlbarkeit auf dem Einfamilienhausmarkt .....	31
3.3 Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus .....	32
3.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen des freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbaus .....	33
4 Schlussfolgerungen und Empfehlungen .....	37
4.1 Erweiterte Zielsetzungen einer stadtrégionalen Wohnungspolitik .....	37
4.2 Vorschläge für die weitere stadtrégionale Zusammenarbeit .....	39
4.3 Empfehlungen für eine Weiterentwicklung der eWoMaB .....	41
5 Gemeinde- und Ortsteilsteckbriefe .....	43
5.1 Altenberge .....	45
5.2 Ascheberg .....	46
5.3 Drensteinfurt .....	48
5.4 Everswinkel .....	50
5.5 Greven .....	51
5.6 Havixbeck .....	53
5.7 Münster .....	54
5.8 Nottuln .....	61
5.9 Ostbevern .....	63
5.10 Senden .....	64
5.11 Sendenhorst .....	66
5.12 Telgte .....	67
Methodischer Anhang .....	68
Annahmen der Bezahlbarkeitsanalysen .....	68
Rechenweg und Annahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen .....	70

# Vorwort

Wohnraum, gleichsam „der Richtige“ wie auch bezahlbar, ist essentiell für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und die Zukunftsfähigkeit eines Raumes. Er ist eine entscheidende Voraussetzung für das Wohlbefinden von Menschen, nicht erst seit der Covid 19-Pandemie. Wir alle brauchen ein „Zuhause“.

Die prosperierenden Städte und Gemeinden in der Stadtregion stehen vor großen wohnungspolitischen Herausforderungen, deren Bewältigung die Überwindung kommunaler Wirkungskreise erfordert, weil der Wohnungsmarkt längst ein regionaler geworden ist. Hierzu wurde mit dem Neustart der Stadtregion 2018/2019 die stadtrregionale Initiative „Wohnregion 2030“ begründet. Ihre Module „entwicklungsorientierte Wohnungsmarktbeobachtung“ und „Baulandklausur“ haben den Blick über den kommunalen Tellerrand der Wohnbaupolitik geöffnet.

Kommunale Wohnungs- und Liegenschaftspolitik ist insoweit auch mit der regionalen Perspektive abzugleichen – mit dem Anspruch, die kommunale Handlungsfähigkeit zu stärken. Die erstmalig praktizierte entwicklungsorientierte Wohnungsmarktbeobachtung ist ein systematischer Handlungsansatz mit der Erwartung, dadurch die kommunalen baulandpolitischen Diskussionen für ihre zielgenauere Ausrichtung auf Nachfrage und Bedarfe zu unterstützen. Ein besonderer Dank gebührt der NRW.BANK für die Unterstützung beim Aufbau des Indikatoren-Tableaus.

Der Prozess zur Raum- und Wohnungsmarktbeobachtung unter fachlicher Begleitung eines Gutachterbüros wurde von Beginn an verknüpft mit einer Diskussion von Zielen zur Baulandbereitstellung und zur Bauleitplanung. Dabei wurden Zielvorstellungen aus dem Kontrakt der Stadtregion erweitert und ausdifferenziert:

- Die Stadtregion Münster benötigt ein zukunftsfähiges Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen, mit Rücksicht auf lokale Standortqualitäten und gewachsene (dörfliche) Strukturen.
- Angesichts steigender Wohnkosten stehen Haushalte mit geringem Einkommen unter Druck. Die stadtrregionalen Kommunen setzen sich für einen bezahlbaren Wohnungsbau ein, sie nutzen dazu die Wohnraumförderung des Landes NRW.
- In der Stadtregion Münster wird die Wohneigentumsbildung, insbesondere bei jungen Familien, als zentrale Komponente der Wohnungsversorgung und der Alterssicherung unterstützt. In diesem Kontext werden auch städtebauliche Lösungen in der Innenentwicklung als attraktive Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus angestrebt.
- Wohnungsbau in der Stadtregion Münster kann und sollte wichtige Beiträge zur Zukunftsfähigkeit und Lebensqualität der Stadtregion Münster leisten:
  - attraktive Architektur in kompakten Siedlungsformen,
  - insbesondere vermehrt in bestehendem Siedlungsgefüge,
  - unter Begrenzung der Flächeninanspruchnahme,
  - mit leichtem Zugang zum ÖPNV und mit guter Anbindung an das Radverkehrsnetz
  - sowie unter Begrenzung der Treibhausgasemissionen und unter Berücksichtigung der Klimawandelvorsorge.

Die Bewältigung der Wohnungsnachfrage berührt Zukunftsfragen, die zunehmend kontroverser, vielschichtiger und komplexer werden und neue Strategien und Handlungsansätze erfordern. Es

ist der Anspruch der Stadtregion, in ihrer Wohnsiedlungsentwicklung von gegenseitiger Unterstützung geprägte interkommunale Innovationspartnerschaften und gemeinsame Orientierungsrahmen anzustreben. Im Zuge der Wohnungsmarktbeobachtung sind dazu im vorliegenden Bericht erfolgversprechende Handlungsansätze (Kap. 4.2) zu möglichen weiteren gemeinsamen Schritten skizziert worden. Diese Optionen bedürfen einer (politischen) Bewertung ihrer Machbarkeit. Für die praktischen Weichenstellungen sind Vertreterinnen und Vertreter aus der Kommunalpolitik ebenso gefragt wie die Fachleute aus den Verwaltungen und in der Immobilienwirtschaft der Stadtregion.

Wir sind überzeugt, dass dieser Wohnungsmarktbericht einen Mehrwert für die ganze Stadtregion erzeugen kann. Lassen Sie uns darüber sprechen, wie uns dieses am besten gelingen kann!



Karl Reinke  
Bürgermeister  
Gemeinde Altenberge



Thomas Stohldreier  
Bürgermeister  
Gemeinde Ascheberg



Carsten Grawunder  
Bürgermeister  
Stadt Drensteinfurt



Sebastian Seidel  
Bürgermeister  
Gemeinde Everswinkel



Dietrich Aden  
Bürgermeister  
Stadt Greven



Jörn Möltgen  
Bürgermeister  
Gemeinde Havixbeck



Markus Lewe  
Oberbürgermeister  
Stadt Münster



Dr. Dietmar Thönnies  
Bürgermeister  
Gemeinde Nottuln



Karl Piochowiak  
Bürgermeister  
Gemeinde Ostbevern



Sebastian Täger  
Bürgermeister  
Gemeinde Senden



Katrin Reuscher  
Bürgermeisterin  
Stadt Sendenhorst



Wolfgang Pieper  
Bürgermeister  
Stadt Telgte



Dr. Christian Schulze Pellengahr  
Landrat  
Kreis Coesfeld



Dr. Olaf Gericke  
Landrat  
Kreis Warendorf



Dr. Martin Sommer  
Landrat  
Kreis Steinfurt

# Zentrale Botschaften aus der eWoMaB

## **Entwicklungsorientierte Wohnungsmarktbeobachtung: Ausgangspunkt einer erweiterten wohnungspolitischen Zusammenarbeit in der Stadtregion Münster**

Altenberge, Ascheberg, Drensteinfurt, Everswinkel, Greven, Havixbeck, Münster, Nottuln, Ostbevern, Senden, Sendenhorst und Telgte: Jede einzelne Stadt/Gemeinde und viele der 45 Stadt- und Ortsteile in der Stadtregion Münster haben ihre eigene Historie, ihre eigene Identität und ihr spezifisches städtebauliches Erscheinungsbild. Dies zu bewahren und weiterzuentwickeln, ist ein Kernanliegen der in den Städten und Gemeinden verankerten kommunalen Selbstverwaltung.

Gleichzeitig haben die Städte und Gemeinden der Stadtregion erkannt, dass sich die Lebensqualität in der Region und vor Ort in vielerlei Hinsicht durch Weichenstellungen und Kooperation auf der regionalen Ebene verbessern lässt. Deswegen ist die interkommunale Zusammenarbeit ein in der Region fest verankerter Bestandteil der kommunalen Selbstverwaltung und somit auch der Daseinsvorsorge. Im Jahr 2019 haben sich die zwölf Städte und Gemeinden der Stadtregion Münster zusätzlich darauf verständigt, die stadtregionale Zusammenarbeit in den Bereichen Mobilität (hier insbesondere der Ausbau von Velorouten) und Wohnen zu verstärken.

Ein erstes Ergebnis dieser stadtregionalen Zusammenarbeit ist der vorliegende erste Wohnungsmarktbericht für die Stadtregion Münster. Erarbeitet wurde dieser in enger Zusammenarbeit mit der Ansprechpartnerrunde aus Vertretern der Planungsverwaltungen aller Städte und Gemeinden der Stadtregion, mehrfach diskutiert in der Runde der Bürgermeister der Stadtregion und schließlich auch in dem stadtregionalen Beirat mit Ratsmitgliedern aus der gesamten Stadtregion. Nicht zufällig trägt der Bericht den Titel „entwicklungsorientierte Wohnungsmarktbeobachtung in der Stadtregion Münster“. Denn dahinter verbirgt sich der Anspruch, den regionalen Wohnungsmarkt im Sinne einer guten Wohnungsversorgung und einer insgesamt hohen Lebensqualität in gemeinsamer Verantwortung weiterzuentwickeln. Dazu will der Wohnungsmarktbericht als Orientierungshilfe einen Beitrag leisten.

## **Weichenstellungen für die künftige wohnungspolitische Zusammenarbeit**

Die entwicklungsorientierte Wohnungsmarktbeobachtung ist nicht nur das Ergebnis einer analytischen Auseinandersetzung mit den grundlegenden Statistiken zum Wohnungsmarkt. Sie ist mindestens ebenso sehr das Ergebnis einer Zusammenarbeit in den bestehenden Arbeitsstrukturen der Stadtregion; insbesondere der „Ansprechpartnerrunde“ und der „Bürgermeisterrunde“. Hier wurden die Arbeiten koordiniert, Zwischenergebnisse diskutiert und vor allem daraus entstehende Konsequenzen reflektiert. Dies ist in zunächst sechs Vorschlägen für die weitere wohnungspolitische Zusammenarbeit innerhalb der Stadtregion gemündet.

Die Vorschläge erwachsen aus strategischen Zielvorstellungen, deren Relevanz und Grundlinien in der Zusammenarbeit sichtbar geworden sind:

- Es geht darum, die konzeptionelle Zusammenarbeit für eine gute Wohnungsversorgung und Siedlungsentwicklung zu festigen.
- Es geht um einen gemeinsamen Zielkanon, der für den gemeinsamen Wohnungsmarkt anzuwenden ist.

- Es geht darum, die Position der Kommunen als Akteur auf dem Boden- und Wohnungsmarkt zu stärken.
- Es geht um eine kommunale Innovationspartnerschaft bei der Bewältigung neuer Herausforderungen und der Erarbeitung guter zukunftsorientierter Lösungen.
- Es geht um eine Bündelung von Know-How und eine gegenseitige fachliche Unterstützung bei schwieriger werdenden Steuerungs- und Entwicklungsaufgaben.
- Nicht minder wichtig ist das Abfedern von personellen Kapazitätsengpässen der einzelnen Städte und Gemeinden im operativen Bereich.

All dies ordnet sich in das Bestreben ein, die Stimme und die wohnungspolitische Handlungsfähigkeit der Region als Ganzes und ihrer zwölf Städte und Gemeinden zu stärken.

### **Die Region wächst an Einwohnern und Beschäftigten**

Die Stadtregion Münster wächst. Zwischen 2010 und 2020 sind über 40 Tsd. Einwohner hinzugekommen. Dies entspricht einem Wachstum von knapp 9 % auf nunmehr rund 500 Tsd. Einwohner. Die höchsten relativen Zuwächse haben dabei Münster (+11,9 %) und Greven (+8,8 %) erreicht. Andere Gemeinden wie zum Beispiel Everswinkel (+2,4 %) oder Drensteinfurt (+2,5 %) fallen demgegenüber deutlich zurück.

Noch deutlicher als das Einwohnerwachstum fällt der Beschäftigungszuwachs aus. Hier erzielt die Stadtregion Münster ein Plus von rund 47 Tsd. Beschäftigten oder gut 25 % (2010 bis 2020). Eine ganze Gruppe von Städten und Gemeinden erreichte dabei Zuwächse von teilweise deutlich über 30 % (Altenberge, Ascheberg, Nottuln, Ostbevern und Senden).

Dieser Zuwachs an Einwohnern und Beschäftigten ist vor allem ein Ausdruck einer hohen Attraktivität der Region. Neue Arbeitsplätze entstehen primär aus guter und kreativer Arbeit in erfolgreichen Unternehmen sowie aus guten Standortbedingungen. Auch die zunehmend mobilen Menschen zieht es vor allem dorthin, wo sie gute Lebensbedingungen vorfinden. Sieht man einmal von Fluchtwanderungen ab, ist der überdurchschnittliche regionale Einwohnerzuwachs vor allem auf die hoch attraktive Region zurückzuführen. Angesichts dieser Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass die Stadtregion auch in den nächsten Jahren durch Wachstum geprägt sein wird.

### **Wichtiger als die lokalen Unterschiede sind die zunehmenden inneren Verflechtungen**

Beim Blick auf die einzelnen Städte und Gemeinden fallen nennenswerte Unterschiede in der Wachstumsdynamik auf. Zugleich wird aber deutlich, dass diese Unterschiede zwischen den einzelnen Kommunen an Aussagekraft verlieren. Denn gleichzeitig wachsen die Verflechtungen. Zwischen 2010 und 2019 hat die Zahl der innerregionalen Berufspendler um 7 Tsd. zugenommen. Dies entspricht einem relativen Zuwachs von 17 %. Ebenso prägnant ist das hohe Maß an Umzugsverflechtungen innerhalb der Region: In den Jahren 2018 bis 2020 sind pro Jahr 5.300 Personen zwischen den Städten und Gemeinden der Region umgezogen.

In diesen Zahlen zeigt sich, dass sich die Städte und Gemeinden der Region zumindest partiell wie „kommunizierende Röhren“ verhalten. Der Zuwachs von Arbeitsplätzen in einer Stadt kann nur erfolgen, weil er sich am Arbeitsmarkt der gesamten Region bedienen kann. Dies führt zu mehr Pendlern. Auch die Entwicklung von mittleren und größeren Baugebieten gelingt nur in überschaubaren Fristen, weil hier immer auch die Nachfrage aus den Nachbarorten angesprochen und gebunden werden kann. Dies drückt sich in der hohen Zahl der Umzüge aus. Die Stadt-

region ist das „Gehäuse“, in dem sich Angebot und Nachfrage durch zunehmende innere Verflechtungen ausgleichen. Dies gilt in ähnlicher Weise für den Arbeits- und für den Wohnungsmarkt.

### **Das Wohnen wird teurer: Steigende Baukosten, steigende Bodenpreise und Wohnungsmangel**

Die Stadtregion Münster teilt dabei das Schicksal vieler wachsender Stadtregionen: Denn in den letzten Jahren sind steigende Wohnkosten vielerorts zu einer negativen Begleiterscheinung des Wachstums geworden. Steigende Baukosten (Baumaterial, Handwerkerleistungen, etc.) sind dabei eine Ursache. Diese wirken primär auf den Wohnungsneubau. Auf der anderen Seite geraten aber auch die Wohnungsbestände unter Druck. Das macht sich besonders bei den neuen Vertragsabschlüssen bemerkbar. Die sogenannten Angebotsmieten (inserierte Mieten) sind seit 2014 jährlich um rund 4 % gestiegen und liegen damit deutlich über den Einkommenszuwächsen (2 %) oder den sonstigen Lebenshaltungskosten. Noch deutlicher fällt dies bei den Grundstückspreisen aus: In weiten Teilen der Stadtregion sind die Grundstückspreise für den Einfamilienhausbau um jährlich über 9 % gestiegen.

Die Städte und Gemeinden der Stadtregion haben auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum mit der Ausweisung neuer Baugebiete reagiert. Auch in den bestehenden Siedlungsbereichen wird in der sogenannten Innenentwicklung (Baulückenschließung, Nachverdichtung) neuer Wohnraum geschaffen. Im Vergleich mit anderen Stadt-Umland-Regionen in Deutschland belegt die Stadtregion Münster mit Blick auf die Baufertigstellungen einen der vordersten Plätze. Dennoch kann der Umfang des Wohnungsbaus mit dem Bevölkerungswachstum nicht Schritt halten. Im Durchschnitt wurden in den letzten Jahren jährlich rund 2.400 Wohnungen und damit neuer Wohnraum für 2.400 Haushalte in der Stadtregion fertiggestellt. Gleichzeitig wuchs die Stadtregion um ca. 5.000 bis 6.000 Haushalte pro Jahr. Die Konsequenz sind Knappheitspreise auf dem Wohnungsmarkt.

### **Bezahlbarkeit des Wohnens: Zunehmende Probleme bei der Wohnungsversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen**

Die Diskrepanz zwischen Einkommensentwicklung und Wohnkostensteigerungen führt insbesondere bei Haushalten mit geringen Einkommen zu einer verschlechterten Bezahlbarkeit des Wohnens. Diese Entwicklung ist ausgehend von verschiedenen Ausgangslagen in der gesamten Stadtregion zu beobachten. Konnte sich ein Single-Haushalt mit geringem Einkommen<sup>1</sup> bei einer Einkommensbelastung von 30 % in Münster im Jahr 2014 noch eine Wohnung mit 40 m<sup>2</sup> leisten, so sind es 2020 nur noch 34 m<sup>2</sup>. In Senden oder Drensteinfurt sind es statt 53 m<sup>2</sup> nur noch 45 m<sup>2</sup>. Neben den Einschränkungen bei der Befriedigung der Wohnwünsche führt eine steigende Wohnkostenbelastung nicht nur bei Haushalten mit geringen Einkommen zu Einschränkungen in anderen Lebensbereichen (z. B. Ausgaben für Anschaffungen, Dienstleistungen, Gastronomie). Entsprechend negativ sind die Auswirkungen für den Bäcker oder Gasthof im eigenen Ortsteil, den Schuhladen im benachbarten Ortsteil und das Möbelhaus in der Nachbarkommune. Auch die regionalwirtschaftlichen Konsequenzen steigender Wohnkosten erfordern stadtregionales Handeln.

Eine objektive Grenze für die Einkommensbelastung durch das Wohnen gibt es nicht. Gleichzeitig gilt aber, dass man sein Geld nur einmal ausgeben kann. Wer mehr fürs Wohnen ausgibt, der muss in anderen Bereichen sparen. Mindestens ebenso wichtig wie die erwähnten regionalwirtschaftlichen Wirkungen ist (das lässt sich aus dem sozioökonomischen Panel ableiten), dass Menschen, die mehr als 30 % ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben (müssen), an Lebenszufriedenheit einbüßen. Offenbar stellt sich hier das Gefühl ein, sich in anderen Bereichen des

---

<sup>1</sup> 75 % des Median-Äquivalenzeinkommens, entsprach 2020 rund 1.300 € netto pro Monat

Lebens nicht mehr adäquat versorgen oder am gesellschaftlichen Leben teilnehmen zu können. Bei Haushalten mit niedrigen Einkommen wird diese Grenze mittlerweile besonders häufig überschritten.

Im Zusammenhang mit bezahlbarem Wohnraum wird in der öffentlichen Diskussion immer wieder auf die Bedeutung des geförderten Wohnungsbaus hingewiesen. Auch die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung zeigen, dass eine Ausweitung dieses Wohnungsmarktsegments wünschenswert ist. Im Gegenzug für die gewährten Fördermittel verlangt das Land Nordrhein-Westfalen in den neu errichteten Wohnungen preiswerte Mieten. Aus Sicht der Wohnungsunternehmen sind die vom Land angebotenen Konditionen jedoch oft nicht so attraktiv wie das Bauen ohne Wohnungsbauförderung. Die Einschnitte bei den Mieteinnahmen können durch die Zuschüsse und vergünstigten Darlehen in vielen Fällen nicht vollständig kompensiert werden, so dass sich der geförderte Wohnungsbau „von selbst“ kaum auf dem Markt durchsetzt.

**Es sind besondere kommunale (und bestmöglich regional abgestimmte) Anstrengungen erforderlich, um den geförderten Wohnungsbau insbesondere bei dem Zugang zu geeigneten Wohnungsbaugrundstücken zu unterstützen.** Die Stadt Münster nimmt mit der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBo Münster) in dieser Hinsicht eine Vorreiterrolle ein. Aber auch in vielen anderen Kommunen der Stadtregion werden Instrumente ergriffen, um dem geförderten Wohnungsbau Vortrieb zu leisten.

### **Bezahlbarkeit des Wohnens: Verschlechterte Rahmenbedingungen für die Eigentumsbildung**

Die Verschlechterung der Bezahlbarkeit macht sich nicht nur bei den Mieterhaushalten mit geringen Einkommen bemerkbar. Auch für mittlere Einkommen mit dem Wunsch zur Eigentumsbildung waren die Preissteigerungen der vergangenen Jahre problematisch. Trotz günstigerer Finanzierungsmöglichkeiten als in der Vergangenheit (Niedrigzinsphase) steigen die mit dem Eigentumserwerb verbundenen Belastungen deutlich stärker an als die Einkommen. So musste beispielsweise eine vierköpfige Familie mit durchschnittlichem Einkommen<sup>2</sup> in Telgte im Jahr 2014 noch rund 33,1 % ihres Einkommens für die Finanzierung eines Bestands-Einfamilienhauses ausgeben. Im Jahr 2020 waren es schon 43,2 %. Einige Haushalte in dieser Einkommensgruppe wird dies vom Eigentumserwerb – zumindest an dem favorisierten Standort – abhalten. Mit der Bildung von Wohneigentum verbindet sich jedoch nicht nur der Wunsch nach einer adäquaten Wohnraumversorgung, sondern auch das persönliche Ziel von Vermögensbildung und Alterssicherung. Gerade Letzteres hat neben der individuellen auch eine gesamtgesellschaftliche Dimension. Diese ist in der von großstädtischen Mietwohnungsmärkten dominierten wohnungspolitischen Diskussion der vergangenen Jahre oftmals in den Hintergrund gerückt.

**Für das wohnungspolitische Handeln in einer Stadtregion, in der die Wohneigentumsbildung eine wichtige Rolle einnimmt, ist dieses Wohnungsmarktsegment aber mindestens ebenso von Bedeutung und bedarf kommunaler (und bestmöglich regional kalibrierter) Anstrengungen.**

---

<sup>2</sup> 100 % des Median-Äquivalenzeinkommens, entsprach 2020 rund 3.990 € netto pro Monat

### **Impulse für die Etablierung einer regionalen Wohnungspolitik**

Der Wohnungsmarkt ist kein einheitliches Gebilde. Einerseits gibt es lokale Wohnungsteilmärkte. Andererseits gibt es segmentspezifische Teilmärkte (den Markt für Einfamilienhäuser, den Markt für preisgünstige Mietwohnungen, den Markt für höherwertige Neubauwohnungen usw.). Dennoch von einem regionalen Wohnungsmarkt zu sprechen, rechtfertigt sich aus dem Umstand, dass die Menschen in ihrer Wohnstandortentscheidung zunehmend mobil werden und in regionalen Alternativen denken. Man kann eine starke Bindung der Menschen an die einzelnen Städte und Gemeinden unterstellen, aber individuelle Präferenzen und Mobilitätsmuster (Arbeitsplätze, Schulen, wesentliche Freizeitaktivitäten) entscheiden insbesondere zusammen mit den verfügbaren Angeboten und ihren Preisen darüber, wo in der Region die Menschen für sich die beste und zugleich bezahlbare Wohnung finden. Wissenschaftlich ausgedrückt: Die einzelnen lokalen und segmentspezifischen Teilmärkte sind so miteinander verflochten, dass Knappheiten in dem einen Teilmarkt zu Ausweichreaktionen in einen benachbarten Teilmarkt bzw. ein benachbartes Segment führen. Der regionale Wohnungsmarkt ist quasi das „Gehäuse“, in dem sich diese Austauschprozesse und damit auch der Ausgleich von Angebot und Nachfrage insgesamt vollziehen.

Dies als Ganzes im Sinne einer guten Wohnungsversorgung (= gute Wohnqualitäten für „vernünftige“ Preise) in den Blick zu nehmen, ist eine wichtige Aufgabe einer regionalen Wohnungspolitik. Aber auch unabhängig von diesen etwas abstrakten Einsichten gibt es Anlass für eine regionale Zusammenarbeit bei Wohnungsbau- und den damit verbundenen Stadtplanungsaufgaben. Ohne Weiteres einleuchtend ist zum Beispiel, dass insbesondere der Klimawandel erhebliche Anpassungen erfordert und auch im Wohnungsbau nach neuen Lösungen verlangt. Hier die Kräfte und Ideen der Region zu bündeln, ist dabei mehr als naheliegend. Hinzu kommt, dass insbesondere die kleineren Städte und Gemeinden für die vielfältigen und teilweise neuen Aufgaben personell kaum gerüstet sind. Die zwölf lokalen Wohnungspolitiken in einen produktiven regionalen Rahmen einzubetten, ist insofern die zeitgemäße Grundidee für die wohnungspolitische Zusammenarbeit in der Stadtregion.

### **Ziele und Herausforderungen für eine regionale Wohnungspolitik**

Dabei lassen sich die damit verbundenen Ziele klar umreißen: Baulandentwicklung und Grundstücksmobilisierung sollten – um Knappheiten und unnötige Preissteigerungen zu vermeiden – nachfragegerecht ausgeweitet und verstetigt werden. Um diese Verstetigung zu erreichen, ist eine gewisse Koordination zwischen den Städten und Gemeinden erforderlich. Gleichzeitig verdient das Segment des preisgünstigen und geförderten Wohnungsbaus mehr Aufmerksamkeit. Dies ist in vielen Städten und Gemeinden der Stadtregion längst erkannt worden. Die damit verbundenen Schwierigkeiten bestehen vor allem darin, in dieser Hinsicht kooperationsbereite Investoren zu finden oder die erforderliche Kooperationsbereitschaft zu erzeugen. Ähnliche Herausforderungen ergeben sich, wenn insbesondere in den kleineren Städten der Region speziellere Segmente des Wohnens mit entsprechenden Vorhaben bedient werden sollen (z. B. Geschosswohnungsbau für junge Haushalte oder für Senioren zur Anreicherung alternder Einfamilienhausgebiete).

Eine Stärke der Stadtregion Münster ist ihre Siedlungsstruktur, innerhalb derer sich die Siedlungskerne und die Landschaftsräume klar gegliedert voneinander abheben. In dieser Hinsicht unterscheidet sich die Stadtregion wohltuend vom ineinanderlaufenden „Siedlungsbrei“ manch anderer Stadtregion. Dies zu stärken und weiterzuentwickeln gewinnt im Licht der ökologischen Herausforderungen noch an Bedeutung. Die damit verbundene und weiter zu fördernde (urbane) Kompaktheit ist die Grundlage für einen flächensparenden dichten Wohnungsbau, der seinerseits aus dieser Dichte heraus die Rahmenbedingungen für eine Stärkung umweltschonender

der Mobilität und neuer Lösungen der Energieversorgung bietet. Die hohe und wachsende Bedeutung klimaresilienter Siedlungsstrukturen haben die Unwetterkatastrophen der jüngeren Vergangenheit deutlich gezeigt. Gerade weil diese vielfältigen Anforderungen teilweise in Konflikt untereinander und insbesondere in Konkurrenz zu einer preisgünstigen und sozial ausgerichteten Wohnungsversorgung geraten können, ergeben sich daraus nicht immer einfach zu bewältigende Entwicklungs- und Optimierungsaufgaben.

# 1 Eine Wohnungsmarktbeobachtung für die Stadtregion

Die Städte und Gemeinden rund um die Stadt Münster haben sich zu der Stadtregion Münster zusammengeschlossen, um in Zukunft Herausforderungen, welche sich regional stellen, auch regional begegnen zu können. Eines der zentralen Themen dieses Gemeinschaftsprojekts ist die Koordinierung einer stadtrionalen Wohnbaupolitik. Mit Blick auf dieses Themenfeld stehen folgende Handlungsziele im Zentrum der Zusammenarbeit:

1. Anpassung der Wohnbaupolitik – differenziert nach Oberzentrum und Umlandkommunen – an aktuelle und zukünftige Marktentwicklungen, um der Wohnraumnachfrage zukünftig besser und bedarfsgerechter entsprechen zu können
2. Weiterentwicklung / Neuorientierung der Siedlungsentwicklung als Beitrag zur Verkehrswende z. B: durch bessere Anschlüsse an die Infrastrukturen des Umweltverbundes (Bus, Bahn, Fahrrad – insbesondere Velorouten)
3. Weiterentwicklung / Neuorientierung der Siedlungsentwicklung, um einen Beitrag zum Klimaschutz leisten zu können

Ein wichtiger Baustein, um diese Bestrebungen voranzutreiben, ist die Erarbeitung einer entwicklungsorientierten Wohnungsmarktbeobachtung (kurz: eWoMaB). Hauptaufgabe der eWoMaB ist es dabei, Hintergrundinformationen und Orientierungshilfen für die stadtrionale Diskussion zur Neuausrichtung der Wohnbaupolitik und ihrer kommunal arbeitsteiligen Umsetzung zu generieren.

Die eWoMaB für die Stadtregion hebt sich in zweifacher Hinsicht von einer „normalen“ Wohnungsmarktbeobachtung ab:

1. **Stadtrional** heißt, dass für 12 Kommunen bestehend aus 45 Stadt- und Ortsteilen die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt beobachtet werden sollen, im Ergebnis aber eine zentrale Argumentationslinie verfolgt werden soll.
2. **Entwicklungsorientiert** heißt zum einen, dass sie sich dynamisch an die Entwicklungen in der Region anpasst. Es heißt aber v. a. auch, dass sie Anforderungen an eine regional abgestimmte Wohnungsbaupolitik formuliert und diese auch aktiv in die Diskussion mit den politisch Verantwortlichen der beteiligten Kommunen einbringt und die Umsetzung dieser Anforderungen forciert.

Beide Zielsetzungen verbinden sich mit dem Anspruch, dass es sich bei der eWoMaB um eine Wohnungsmarktbeobachtung handeln soll, die keine Aneinanderreihung inhaltlich wenig miteinander verbundener statistischer Auswertungen, sondern ein kompaktes und auf die oben beschriebenen Handlungsziele ausgerichtetes Werk ist. Teil dieser Zielsetzungen war es von Anfang an, die Erarbeitung als dialogorientierter Prozess mit den Mitarbeiter\*innen der Fachverwaltungen (Ansprechpartnerrunde) und den Vertretern der Kommunalpolitik zu organisieren. Dies dient zum einen der Qualität des Ergebnisses (durch die Einbindung lokalen Wissens), zum anderen auch der politischen und fachlichen Akzeptanz der daraus abgeleiteten Anforderungen an die zukünftige Baulandbereitstellung (durch die Beteiligung der Lokalpolitik).

Die Stadtregion Münster, bestehend aus der Stadt Münster und den 11 Nachbarkommunen Altenberge, Ascheberg, Drensteinfurt, Everswinkel, Greven, Havixbeck, Nottuln, Ostbevern, Senden, Sendenhorst und Telgte ist in vielfacher Weise miteinander verbunden. Pendlerströme, Waren- und Dienstleistungsangebote erstrecken sich ebenso über die Gemeindegrenzen hinaus, wie berufliche oder private Netzwerke. Auch der Wohnungsmarkt lässt sich nicht sinnvoll innerhalb einer Stadt, einer Gemeinde oder eines Landkreises abgrenzen. Im Sinne der eWoMaB verstehen wir die gesamte Stadtregion als eine Wohnungsmarktregion, die sich aus den 45 Stadt- und Ortsteilen der 12 Städte und Gemeinden zusammensetzt.

Beispielhaft zeigt sich die Verflechtung innerhalb der Region an der Auswertung der Pendlerströme innerhalb der Stadtregion. Abbildung 2 zeigt diese Verflechtung sowohl aus der Perspektive des Wohnorts (Auspendler in die Stadtregion) als auch aus der des Arbeitsorts (Einpendler aus der Stadtregion). Bei Betrachtung der Auspendler zeigt sich, dass aus allen Kommunen der Stadtregion eine nennenswerte Zahl an Pendlern (im Durchschnitt über 4.000 pro Kommune) den Weg zu ihrem Arbeitsort in der Stadtregion auf sich nehmen. Von allen Auspendlern aus den Kommunen der Stadtregion entspricht dies einem Anteil von 43%.

Abbildung 1: Die Stadtregion Münster

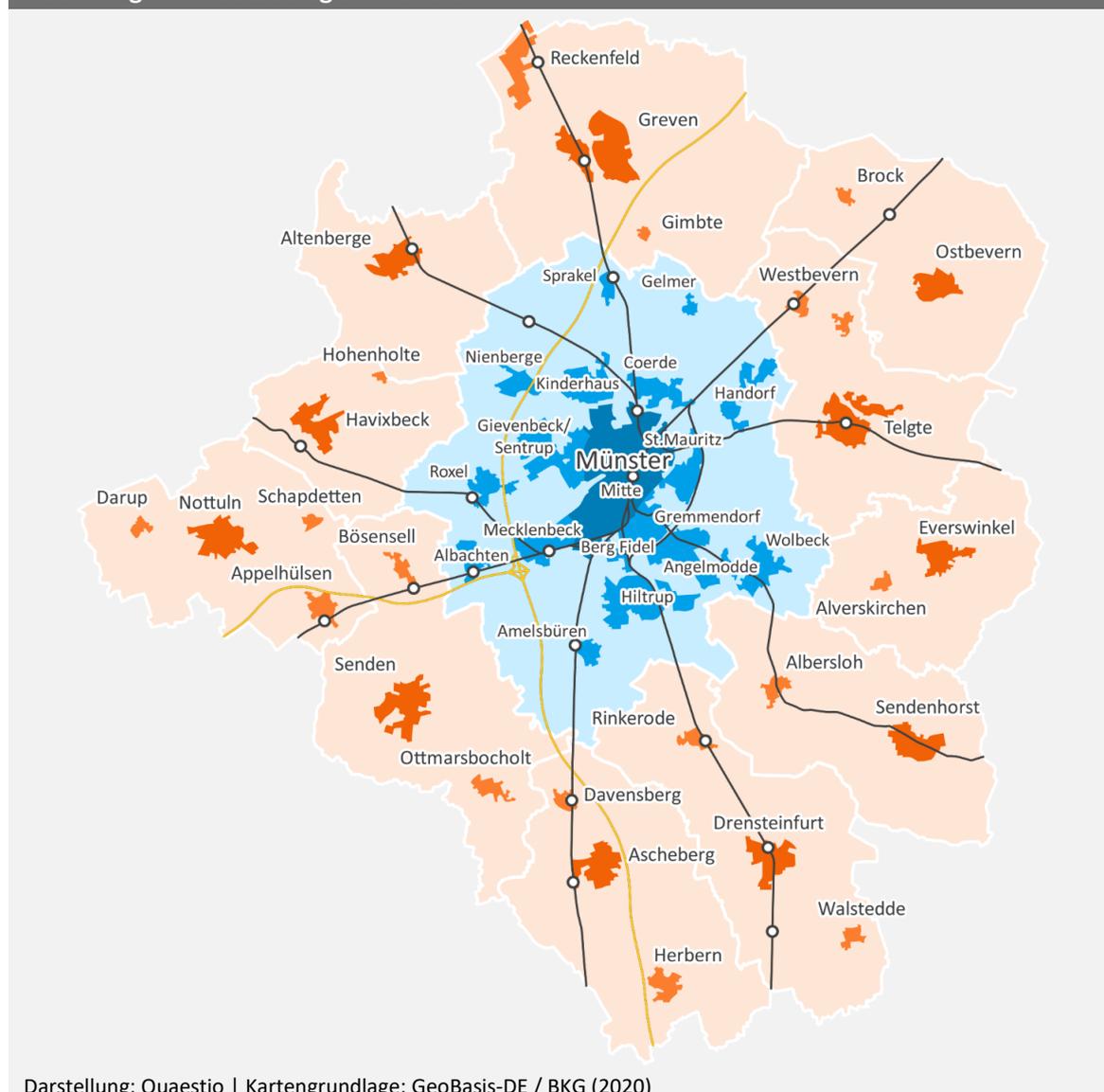
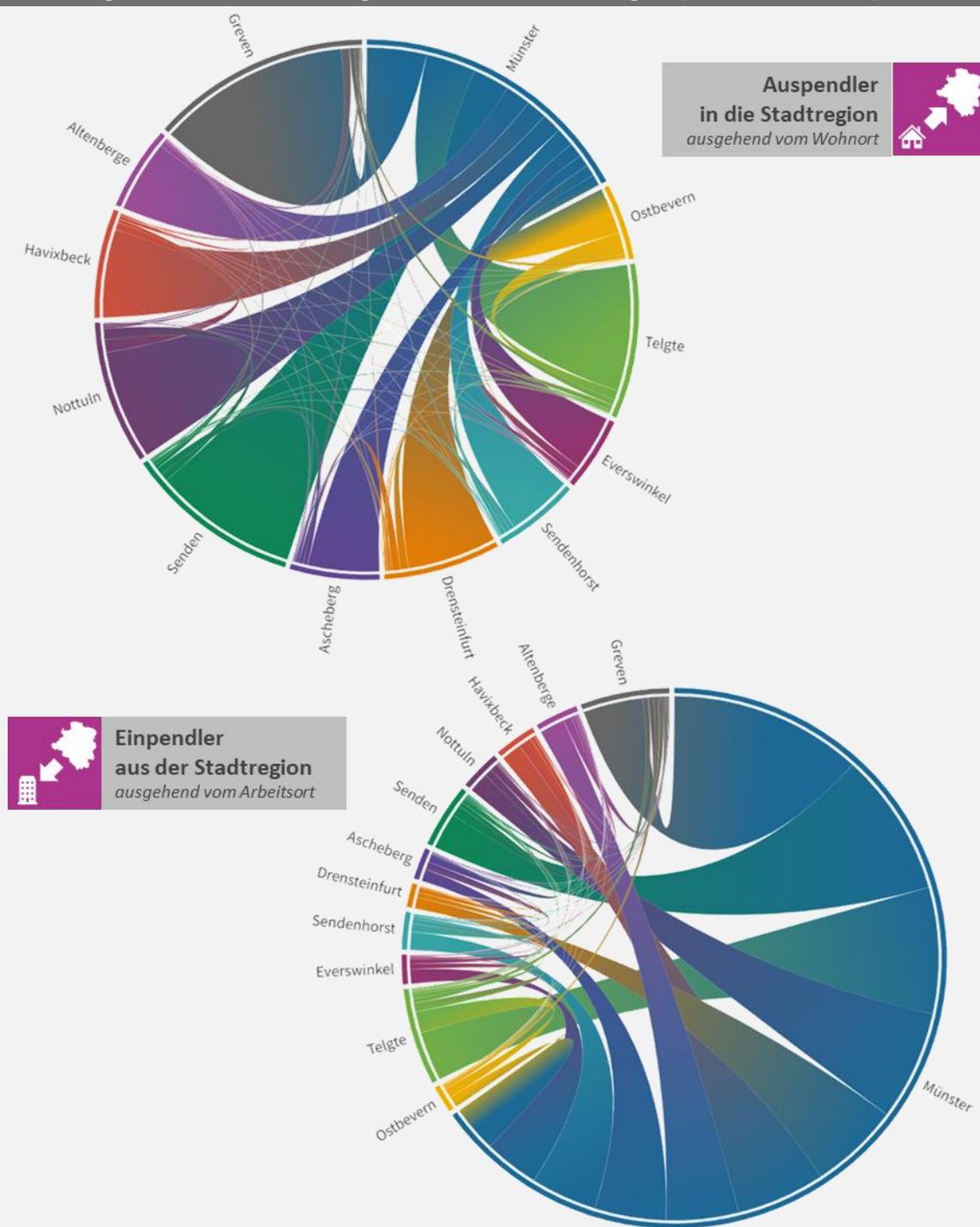


Abbildung 2: Penderverflechtungen innerhalb der Stadtregion (Stand: 30.06.2019)



Lesebeispiel: Die obere Abbildung zeigt die Auspendler aus einem bestimmten Wohnort in die anderen Kommunen der Stadtregion. Für Nottuln zeigt sich beispielsweise, dass ein großer Teil der Auspendler nach Münster auspendelt. Schaut man an das andere Ende des Balkens, so ist zu erkennen, dass deutlich weniger Personen in die andere Richtung (also von Münster nach Nottuln) pendeln. Die untere Abbildung zeigt die Einpendler zu einem bestimmten Arbeitsort aus den anderen Kommunen der Stadtregion. Für Telgte zeigt sich beispielsweise, dass ein Großteil der nach Telgte pendelnden Arbeitnehmer aus Münster stammen. Schaut man an das andere Ende der Balken, so ist zu erkennen, dass deutlich mehr Personen in die andere Richtung (also von Telgte nach Münster) pendeln. Darüber hinaus wohnt ein größerer Teil der Arbeitnehmer aus Telgte in Ostbevern. Andersherum arbeiten sichtbar weniger Menschen aus Telgte in Ostbevern, da der Balken am anderen Ende deutlich schmaler ist.

Darstellung: Quaestio | Datengrundlage: IT.NRW

Wie die Auswertung der Einpendler zeigt, haben rund zwei Drittel dieser Pendlerströme Münster als Zielort. Von den rund 105.000 Einpendlern, die es insgesamt für ihre Beschäftigung nach Münster zieht, sind es mit über 33.000 knapp ein Drittel, die ihren Wohnort in den benachbarten Kommunen der Stadtregion haben. Bei den Pendlerverflechtungen unter den anderen Städten und Gemeinden sind v. a. die Verbindungen zwischen benachbarten Kommunen stärker ausgeprägt (z. B. zwischen Havixbeck und Nottuln oder Ostbevern und Telgte).

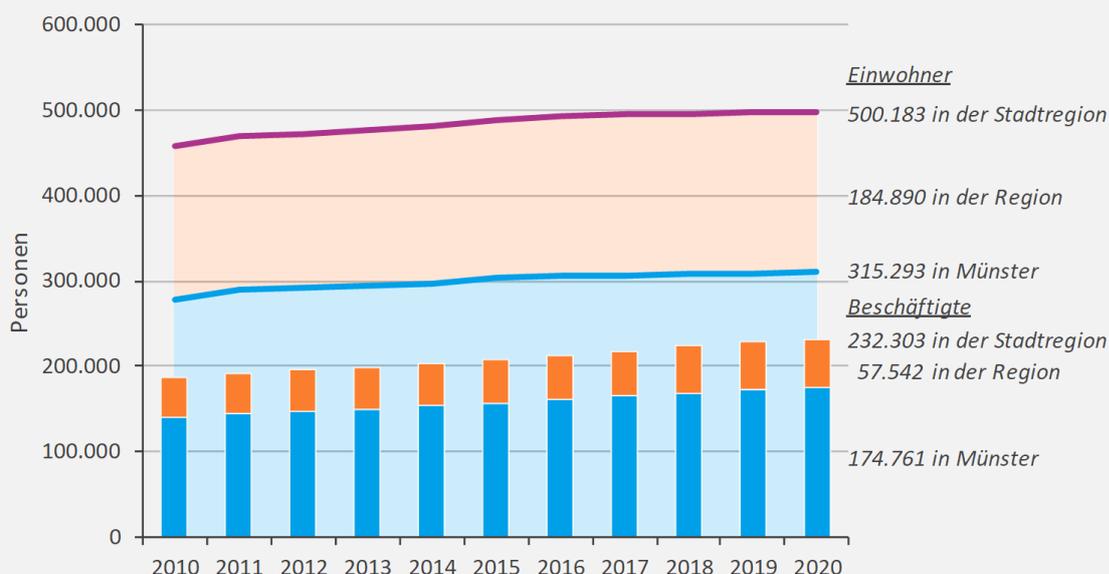
Neben solch räumlichen und funktionalen Verflechtungen mit der restlichen Stadtregion zeichnet sich jeder Ort(steil) in der Stadtregion durch eigene kleinräumige Lagequalitäten, eine eigene infrastrukturelle Ausstattung und eine eigene Siedlungsgeschichte aus. Durch die Nachfrage nach diesen Qualitäten und dem lokal verfügbaren Angebot von Wohnraum ordnen sich die Orte in das Preisgefüge der Wohnungsmarktregion ein. Vor diesem Hintergrund treffen Haushalte ihre Wohnstandortentscheidungen, Bauherren ihre Investitionsentscheidungen und Kommunen ihre Planungsentscheidungen. Eine erste Aufgabe der eWoMaB ist es, dieses Geflecht zu beleuchten, die Wirkungszusammenhänge zu erklären und mit Datenauswertungen zu hinterlegen (Kapitel 2 und 3). In Kapitel 4 werden aus diesen Analyseergebnissen die Zielsetzungen und Empfehlungen einer weiterzuentwickelnden stadtreionalen Wohnungspolitik abgeleitet. Eine detaillierte Aufbereitung der kleinräumigen Wohnstandorte in der Stadtregion findet sich in den Gemeinde- und Ortsteilsteckbriefen in Kapitel 4.

## 2 Demographie und Wohnungsbau

### 2.1 Die Stadtregion als Wachstumsregion

Die Stadtregion Münster gehört zu den am dynamischsten wachsenden Regionen Deutschlands. Die attraktiven Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten in Münster und der Region ziehen Studierenden und Berufstätige in die Stadtregion. In dem Zeitraum zwischen 2010 und 2020 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadtregion um rund 25%. Bei einem detaillierteren Blick zeigt sich, dass dieser Trend weitestgehend für alle Kommunen in der Stadtregion gilt (siehe Abbildung 3). Lediglich in einzelnen Fällen schlagen hier aufgrund der kleineren Gemeindegrößen einzelne Betriebsstandorte (z. B. Altenberge) bzw. eine fehlende Arbeitsplatzkonzentration (z. B. Everswinkel) besonders stark durch.

**Abbildung 3: Entwicklung der Einwohnerzahlen und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (2010 bis 2020)**



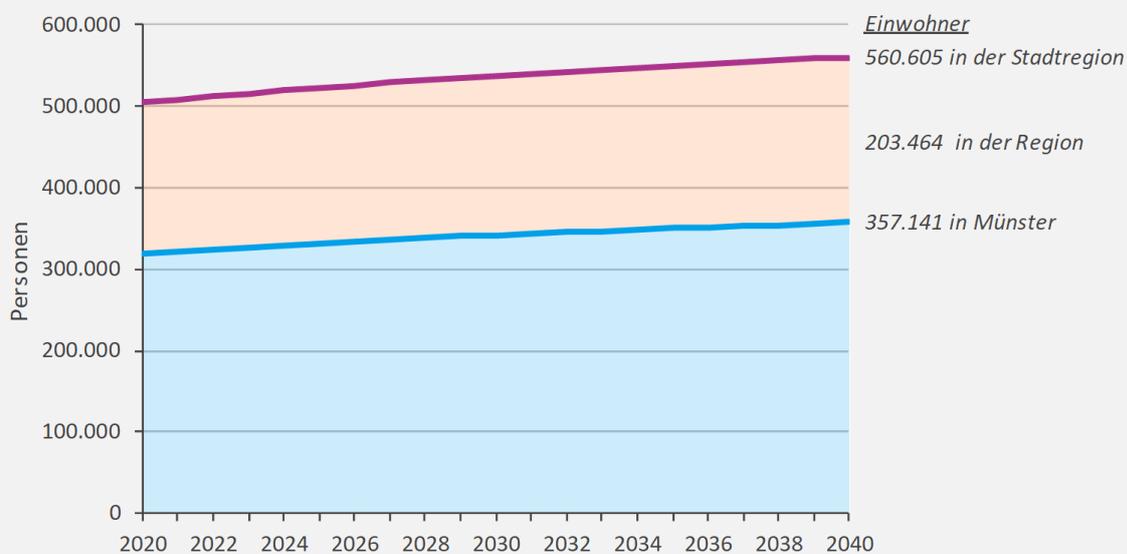
	2010 - 2020			2010 - 2020	
	Einwohner	Beschäftigte		Einwohner	Beschäftigte
<span style="color: blue;">■</span> Münster	+ 11,9%	+ 24,4%	<span style="color: purple;">■</span> Stadtregion	+ 8,9%	+ 25,1%
<span style="color: orange;">■</span> Region (o. MS)	+ 4,4%	+ 27,2%			
Altenberge	+ 4,9%	+ 49,5%	Nottuln	+ 2,3%	+ 31,5%
Ascheberg	+ 2,8%	+ 31,5%	Ostbevern	+ 8,2%	+ 31,1%
Drensteinfurt	+ 2,5%	+ 21,5%	Senden	+ 1,4%	+ 33,7%
Everswinkel	+ 2,4%	+ 13,0%	Sendenhorst	+ 2,6%	+ 23,5%
Greven	+ 8,8%	+ 24,0%	Telgte	+ 5,3%	+ 25,6%
Havixbeck	+ 3,7%	+ 17,9%			

Darstellung: Quaestio | Datengrundlage: Einwohnermelderegister der Kommunen der Stadtregion; IT.NRW

Ebenfalls flächendeckend stiegen in den vergangenen Jahren die Einwohnerzahlen in der Stadtregion und ihren Städten und Gemeinden. Besonders stark fiel dieses Wachstum – auch prozentual – in den ohnehin bereits größten Städten der Stadtregion Münster, Greven und Telgte aus. Daneben verzeichnete die Gemeinde Ostbevern ebenfalls ein Wachstum. Wie sich in den in Kapitel 2.2 folgenden Auswertungen zeigen wird, ist ein solches Wachstum nicht zuletzt auf eine im Neubau begründete Ausweitung des Wohnungsangebots zurückzuführen.

Diese Wechselwirkung gilt es auch bei der Interpretation der Ergebnisse der Bevölkerungsprognosen des Landes zu beachten (siehe Abbildung 4). Diese basiert entscheidend auf den Wanderungsbewegungen der vergangenen Jahre. Für Städte und Gemeinden, die in den vergangenen Jahren aufgrund ihrer Angebotsausweitung Einwohner aus anderen Kommunen und Regionen hinzugewinnen konnten, wird auch in der Zukunft ein hohes Wachstum prognostiziert. Ungeachtet dessen, ob die in der Bautätigkeit begründeten Rahmenbedingungen hierfür zukünftig vergleichbar sind mit denen der vergangenen Jahre. Andersherum wird für Kommunen ein geringes Wachstum prognostiziert, die in den letzten Jahren weniger Einwohner anziehen konnten. Auch dies ungeachtet dessen, ob sich hier in den nächsten Jahren durch Neubau oder einen umfassenden Generationenwechsel im Wohnungsbestand ein größerer Anteil des regional vorhandenen Wachstums niederschlagen kann. Wichtiger als die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose auf Gemeindeebene ist für die wohnungspolitische Ausrichtung der Stadtregion – aber auch für das Handeln jeder einzelnen Kommune – der regionale Wachstumstrend.

**Abbildung 4: Bevölkerungsprognose für Münster und die Stadtregion (2020 bis 2040)**



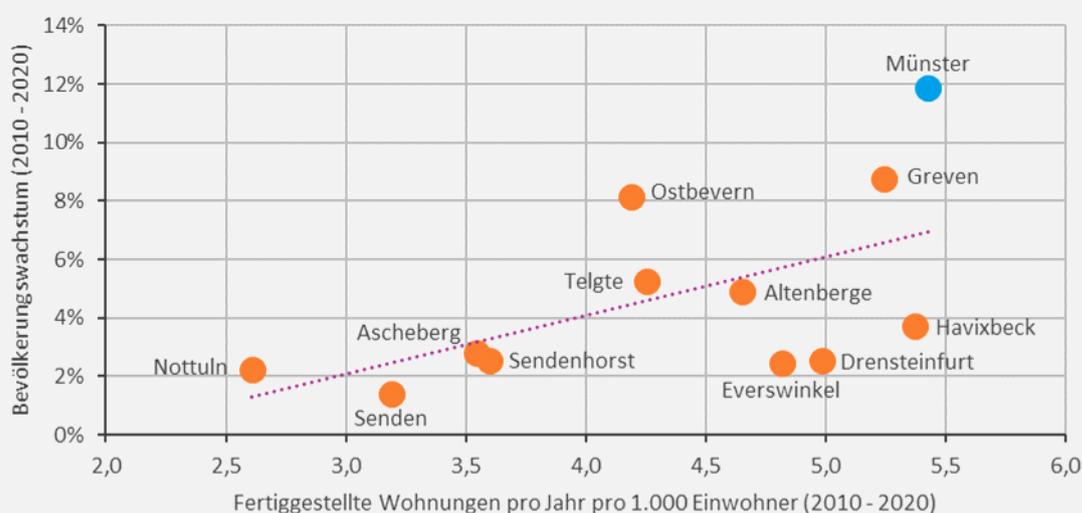
Kategorie	2020 - 2040
Münster	+ 11,9%
Region (o. MS)	+ 9,4%
Stadtregion	+ 10,9%
Altenberge	+ 18,6%
Ascheberg	+ 1,8%
Drensteinfurt	+ 6,0%
Everswinkel	+ 12,0%
Greven	+ 18,4%
Havixbeck	- 0,3%
Nottuln	+ 4,8%
Ostbevern	+ 3,5%
Senden	+ 10,5%
Sendenhorst	+ 4,6%
Telgte	+ 9,6%

Darstellung: Quaestio | Datengrundlage: IT.NRW

## 2.2 Wechselwirkungen zwischen Wachstum und Wohnungsbau

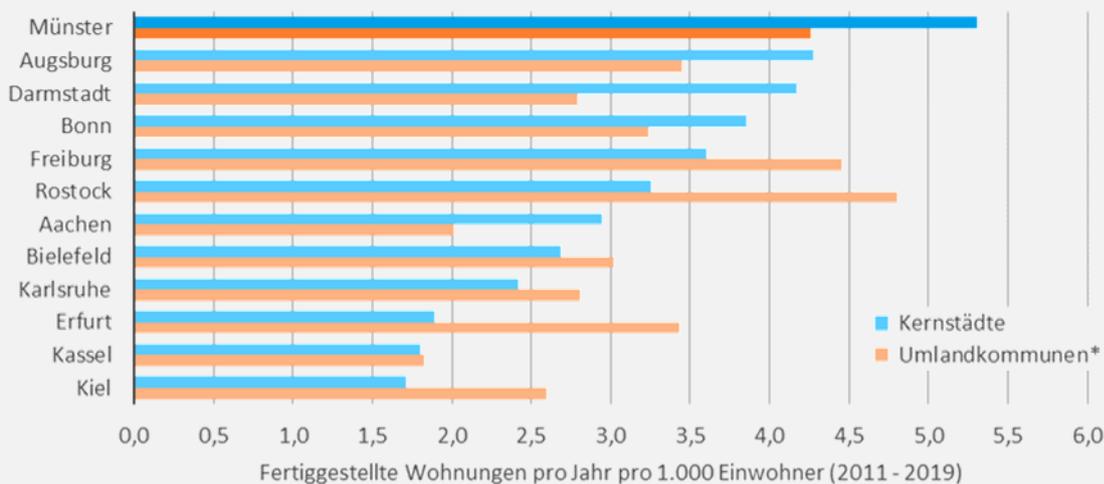
Wohnungsbau und Bevölkerungsentwicklung sind untrennbar miteinander verbunden. Dies trifft v. a. auf Wachstumsregionen wie die Stadtregion Münster zu, wo jedes zusätzliche Wohnraumangebot unmittelbar vom Markt aufgenommen wird, ohne dass an anderer Stelle ein nennenswerter Wohnungsleerstand entstehen würde. Teilweise kann ein Wachstum im Wohnungsbestand stattfinden. Zum Beispiel dann, wenn aufgrund der Siedlungsgeschichte eines Ortes besonders viele oder große Wohngebiete einen Generationenwechsel durchlaufen, bei dem vormalig durch ältere und kleine Haushalte bewohnte Häuser altersbedingt freigesetzt und durch jüngere und meist größere Haushalte neu bezogen werden. Trotzdem gilt generell für die Stadtregion: Je mehr Wohnungen in einer Kommune fertiggestellt werden, desto höher ist in der Tendenz auch deren Bevölkerungswachstum (siehe Abbildung 5).

**Abbildung 5: Zusammenhang zwischen Bautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung (2010-2020)**



Darstellung: Quaestio | Datengrundlage: Einwohnermelderegister der Kommunen der Stadtregion; IT.NRW

**Abbildung 6: Bautätigkeit (Neubauintensität) im interkommunalen Vergleich (2011-2019)**



\* Als Umlandkommunen wurden für die Vergleichsstädte alle unmittelbar an das Stadtgebiet angrenzenden Städte und Gemeinden erfasst, für Münster die Kommunen der Stadtregion.

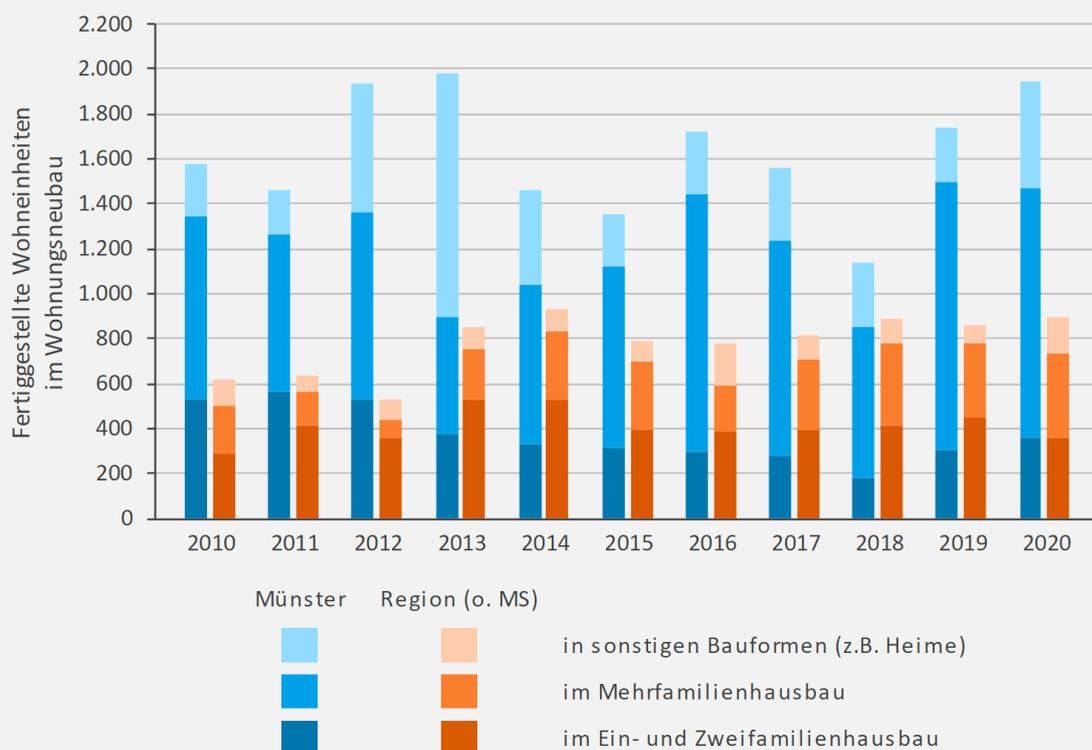
Darstellung: Quaestio | Datengrundlage: Einwohnermelderegister der Kommunen der Stadtregion; Destatis

Im Vergleich der Stadtregion mit ausgewählten Vergleichsstädten und deren Umlandkommunen führt Münster die Liste als Kernstadt mit den meisten fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Wohnungen an (Zeitraum 2011-2019). Ausgewählt wurden Kommunen, die mit Blick auf die Stadtgröße und die solitäre Position gegenüber ihrem Umland in etwa mit Münster vergleichbar sind. Aber auch im erweiterten Kreis aller deutschen Großstädte über 200.000 Einwohnern nimmt Münster zusammen mit Frankfurt und München in diesem Zeitraum eine Spitzenposition ein. Im Vergleich der Umlandkommunen belegen auch die Städte und Gemeinden der Stadtregion einen der vorderen Plätze hinsichtlich der Wohnungsbautätigkeit.

Diese interkommunalen Vergleiche zeigen, dass sich die Wohnungsbautätigkeit in der Stadtregion bereits auf einem vergleichsweise hohen Niveau befindet. Davon ausgehend hat die Stadtregion jedoch verhältnismäßig zurückhaltend auf den starken Nachfragezuwachs der vergangenen Jahre reagieren können. Eine zusätzliche Steigerung der Wohnungsbautätigkeit und eine damit verbundene Angebotsausweitung ist in dem Betrachtungszeitraum zwischen 2010 und 2020 nicht festzustellen (siehe Abbildung 7). Diese zurückhaltende Angebotsausweitung spiegelt sich auch in der durch Wohnungsknappheit getriebenen Preisentwicklung der vergangenen Jahre wider, die in Kapitel 3 detaillierter beschrieben ist.

Ein deutlicher Trend bei der Betrachtung der Bautätigkeit ist die zunehmende Verschiebung vom Einfamilienhausbau hin zum Mehrfamilienhausbau. Dies trifft sowohl auf Münster zu, wo in den vergangenen drei Jahren nur noch 18% des Neubaus im Ein- und Zweifamilienhausbau stattgefunden hat. Zum Vergleich: in den Jahren 2010 bis 2012 waren es noch 33%. Aber auch in den restlichen Städten und Gemeinden der Stadtregion ist dieser Trend zu beobachten. Waren es zu Beginn des Betrachtungszeitraums (2010-2012) noch knapp zwei von drei Neubauwohnungen, die in Form eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses entstanden, ist es in den letzten Jahren (2018-2020) weniger als jede zweite Wohnung.

**Abbildung 7: Entwicklung der Baufertigstellungen in der Stadtregion (2010-2020)**

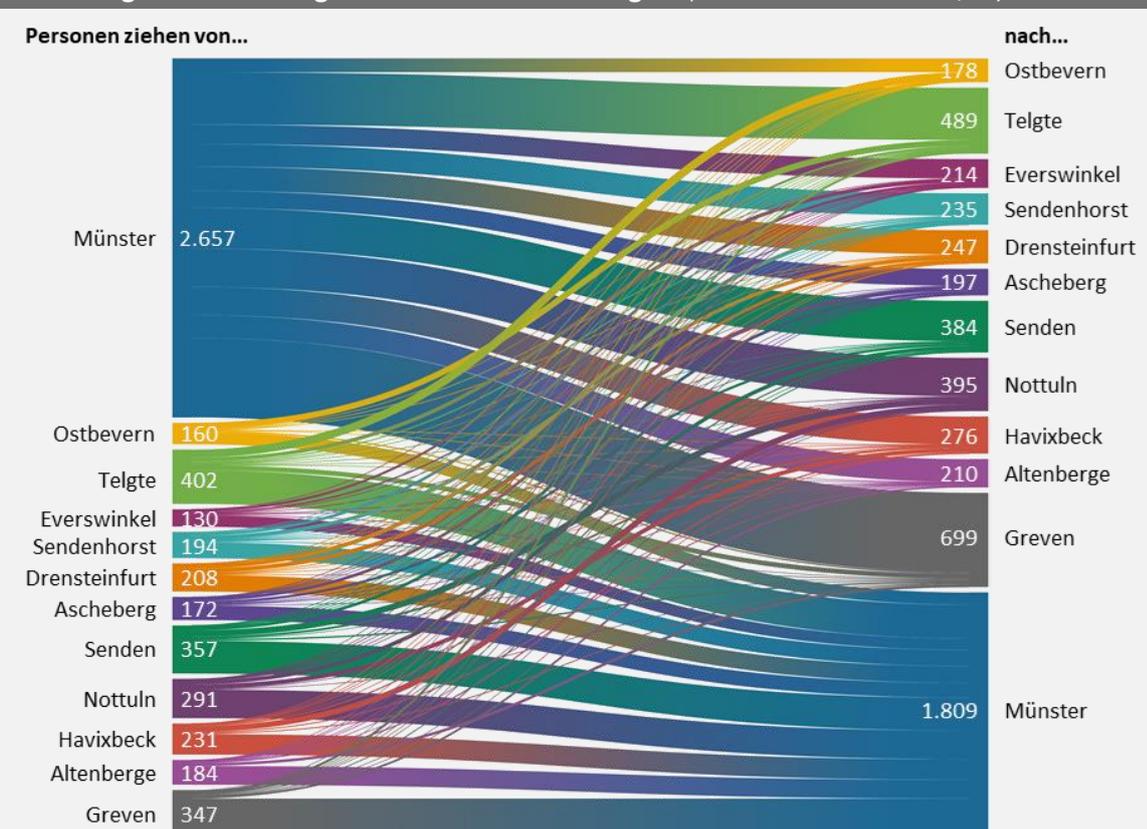


Darstellung: Quaestio | Datengrundlage: IT.NRW

Bei einem genaueren Blick auf diese – aus Sicht der wohnungspolitischen Ziele der Stadtregion – positive Entwicklung ist jedoch zu beachten, dass dieser Trend nur in beschränktem Maße auf die Planungstätigkeit zurückzuführen ist. Vor allem in den Umlandkommunen findet Mehrfamilienhausbau hauptsächlich in der Innenentwicklung statt. Vormalig brachliegende oder untergenutzte Grundstücke in zentralen Ortslagen wurden aufgrund des hohen Nachfrage- und Preisdrucks in den letzten Jahren mobilisiert und dann baulich meist möglichst weitgehend ausgenutzt. Diese Flächenreserven innerhalb der zentralen Siedlungsbereiche sind nach Einschätzung der lokalen Planer jedoch weitestgehend ausgeschöpft. In den größeren Plangebieten, die sich v. a. an den Ortsrändern befinden, sind Mehrfamilienhäuser nach wie vor die Ausnahme, so dass sich bei einem Festhalten an der bisherigen Planungskultur, in Zukunft der Trend wieder zugunsten des Einfamilienhausanteils verschieben könnte.

## 2.3 Wohnstandortwahl in der Stadtregion

**Abbildung 8: Wanderungen innerhalb der Stadtregion (Jahresdurchschnitt 2019/20)**



Lesebeispiel: Die Abbildung zeigt die Umzüge aus einer bestimmten Kommune (links) in die anderen Kommunen der Stadtregion (rechts). In den Jahren 2019/20 zogen pro Jahr durchschnittlich 160 Personen aus Ostbevern in andere Kommunen der Stadtregion. Die Dicke der Balken zeigt, dass die größten Teile davon nach Telgte und nach Münster abwanderten. Nach Ostbevern zogen im selben Zeitraum 178 Personen aus der Stadtregion. Wobei auch hier die größten Teile aus Münster und Telgte stammten. Insgesamt hat Ostbevern also pro Jahr 18 Personen gegenüber der Stadtregion hinzugewonnen. Münster hingegen verliert Einwohner\*innen an die Stadtregion. 2.657 Personen zogen aus Münster in die anderen Kommunen der Stadtregion. Nur 1.809 Personen zogen im selben Zeitraum aus der Stadtregion nach Münster. Wanderungen von/nach außerhalb der Stadtregion sind in der Abbildung nicht dargestellt. Bei diesen überregionalen Wanderungen hat Münster einen deutlichen Überschuss und deshalb insgesamt eine positive Wanderungsbilanz. Auch Umzüge innerhalb der Kommunen sind in der Abbildung nicht dargestellt.

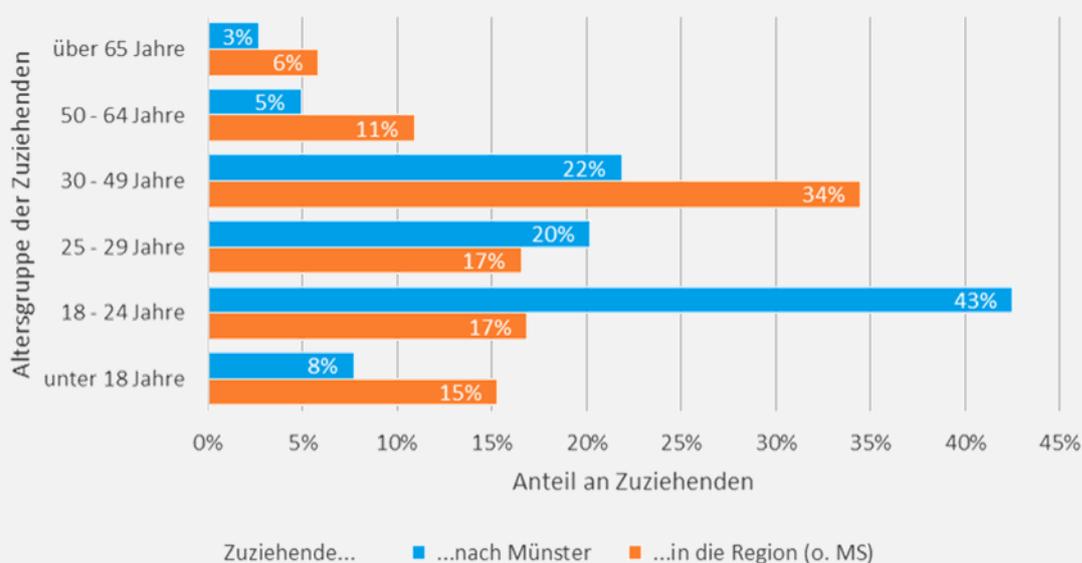
Darstellung: Quaestio | Datengrundlage: IT.NRW

Das was die Verflechtungen der Pendlerströme bereits zeigen, spiegelt sich auch in der Betrachtung der Umzüge innerhalb der Stadtregion wider. Jedes Jahr ändern mehrere tausend Haushalte ihren Wohnort innerhalb der Stadtregion und überschreiten dabei Gemeindegrenzen. Dominiert wird dieses Wanderungsgeschehen von den Verflechtungen zwischen Münster und den Umlandgemeinden, aber auch zwischen den anderen Städten und Gemeinden in der Region bestehen rege Wanderungsverflechtungen (siehe Abbildung 8). Besonders ausgeprägt sind sie beispielsweise zwischen den benachbarten Kommunen Telgte und Ostbevern und zwischen Nottuln und Havixbeck.

Bei einem genaueren Blick auf die Wanderungsströme wird sehr deutlich, dass die Stadtregion die Wohnraumversorgung von außerhalb der Region zuziehender und innerhalb der Region umziehender Haushalte – auch ohne dies aktiv zu steuern – bereits jetzt arbeitsteilig bewältigt (siehe Abbildung 9). Während der Zuzug nach Münster zu großen Teilen aus jungen Menschen besteht (insgesamt 63% zwischen 18 und 29 Jahren), konzentriert sich der Zuzug in die übrigen Kommunen der Stadtregion besonders auf Familien (v. a. Personen zwischen 30 und 49 Jahren und Kinder unter 18 Jahren). Während junge Haushalte ihre Priorität auf zentrale Wohnlagen mit kurzen Wegen zum Ausbildungsort, Job, Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten legen, gewichten die Familien Kriterien wie ein ruhiges und übersichtlicheres Wohnumfeld oder gute Schulen höher.

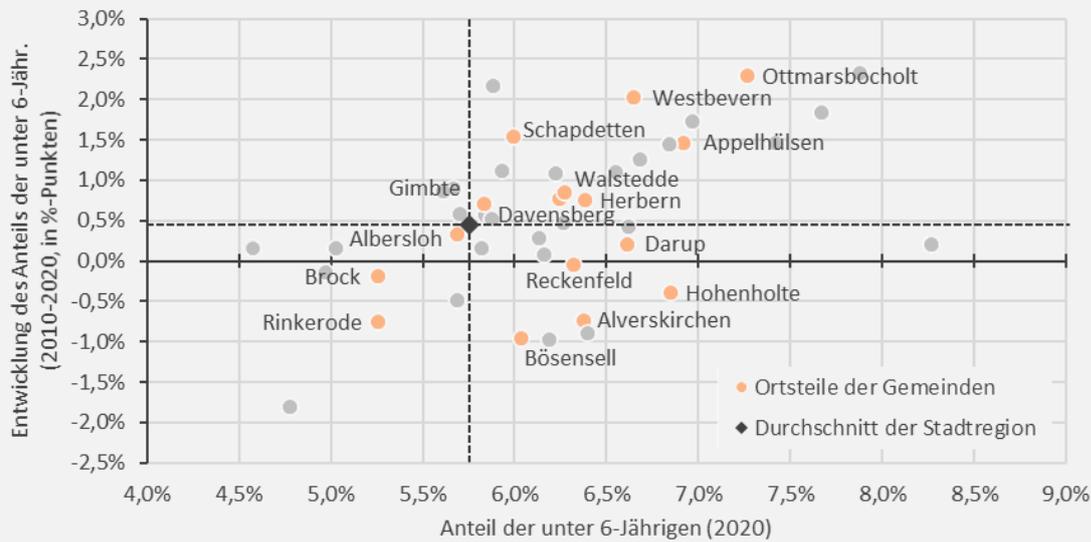
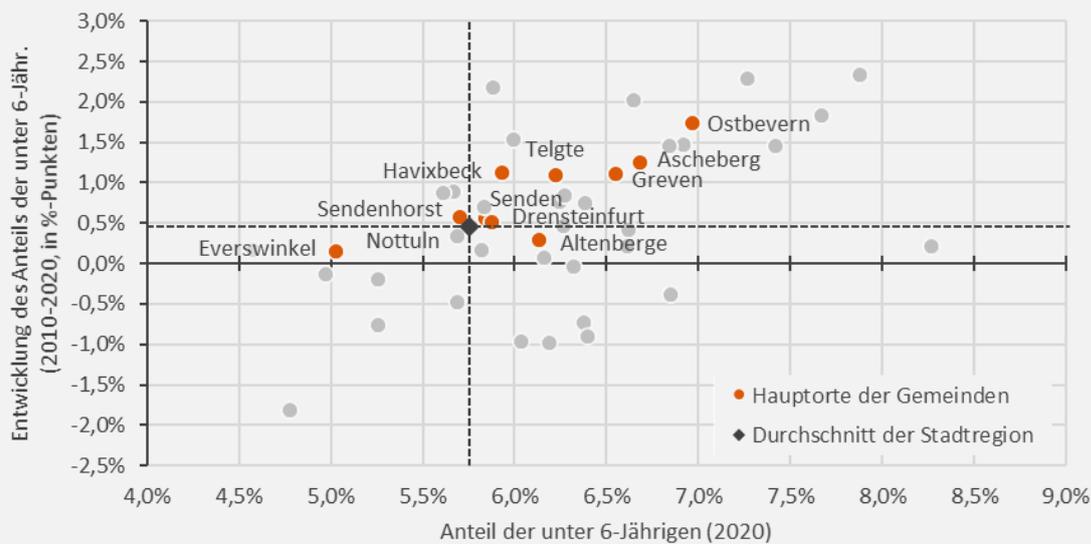
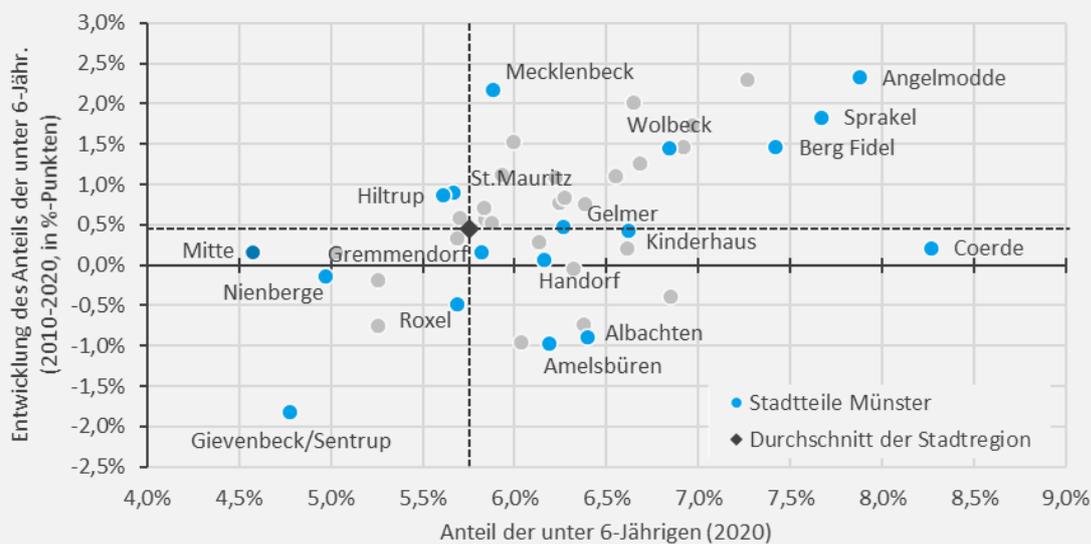
Entscheidend sind neben diesen qualitativen Aspekten der Wohnstandorte aber v. a. auch die Wohnkosten, die sich innerhalb der Stadtregion räumlich ausdifferenzieren. So konkurriert eine junge Familie in den innerstädtischen Stadtteilen Münsters bei einer 90m<sup>2</sup>-Wohnung auch mit studentischen Wohngemeinschaften, die sich eine monatliche Warmmiete von ca. 1.200 € zu dritt oder viert teilen kann, während junge Familien diese oft mit weniger als zwei vollen Einkommen finanzieren müssen. Auch der oftmals mit der Familiengründung einhergehende Wunsch nach Eigentumsbildung lässt sich in der Stadt für viele Haushalte nicht realisieren. Zum einen fehlt es schlicht an geeigneten Angeboten. Zum anderen – und als Konsequenz des geringen Angebots – sind die Eigentumspreise in zentraleren Lagen für viele Haushalte nicht bezahlbar. Im Kapitel 3.2 wird dieser Aspekt auch in seiner zeitlichen Entwicklung tiefergehend analysiert.

**Abbildung 9: Altersstruktur der Zuziehenden nach Münster und in die Region**  
(Durchschnitt 2018-2020)



Darstellung: Quaestio | Datengrundlage: IT.NRW

**Abbildung 10: Anteil der unter 6-Jährigen und deren Entwicklung in den Münsteraner Stadtteilen, den Hauptorten und den Ortsteilen der Umlandkommunen**



Darstellung: Quaestio | Datengrundlage: IT.NRW

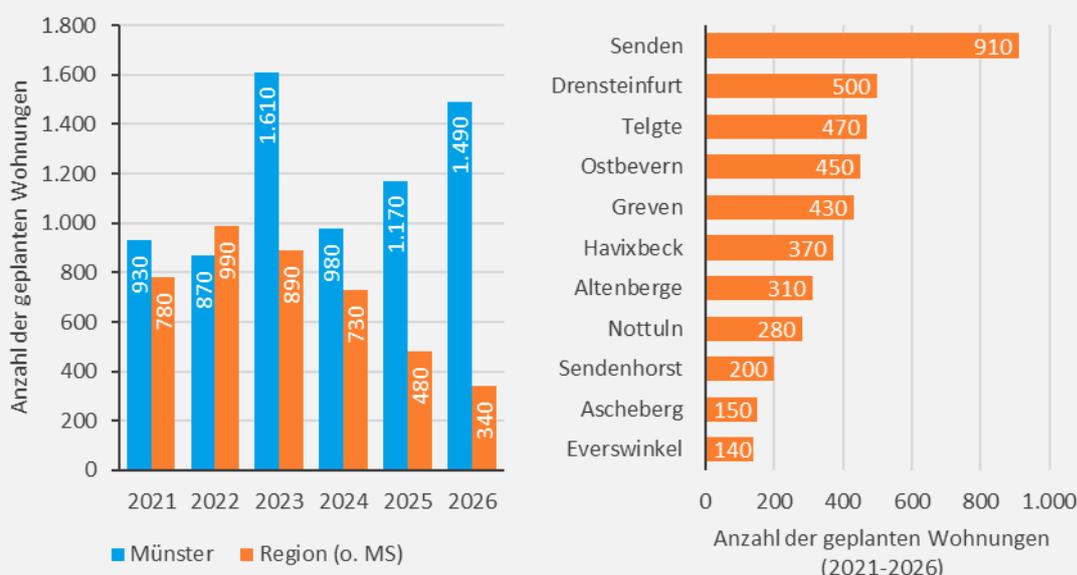
Mit den durch Wohnungsbau und das bestehende Wohnungsangebot ausgelösten Wanderungen verändert sich auch die Bevölkerungszusammensetzung in den Ortsteilen und Stadtteilen in der Stadtregion. Abbildung 10 zeigt das Ergebnis einer kleinräumigen Analyse für die unter 6-jährige Bevölkerung. Auffallend ist, dass insbesondere in den Orten, in denen eine hohe Neubautätigkeit festgestellt werden konnte (z. B. Greven, Telgte, Havixbeck), auch der Anteil der unter 6-Jährigen zunimmt. In anderen Orten (z. B. Ostbevern) ist der Anstieg in dieser Altersgruppe zudem auf einen Generationenwechsel in bestehenden Siedlungsstrukturen zurückzuführen.

Der Neubau von Wohnraum bietet insofern immer auch die Chance für einen Ortsteil, die bestehende Altersstruktur neu zu durchmischen. Dies gilt für eine wachstumsstarke Region wie die Stadtregion Münster umso mehr, als dass hier nicht befürchtet werden muss, dass als Konsequenz des Neubaus an anderer Stelle Objekte leer fallen und keine Nachfrage mehr finden, wie dies in Schrumpfsregionen der Fall sein kann.

## 2.4 Wohnbaulandbereitstellung in der Stadtregion

Im Jahr 2019 haben sich die Städte und Gemeinden der Stadtregion darauf verständigt, sich gegenseitig über die kurz- und mittelfristige Wohnbaulandbereitstellung zu informieren. Dies geschieht in einer jährlichen Baulandklausur, in der die geplanten und im Verfahren befindlichen Baulandentwicklungen mit ihren wichtigsten Eckdaten (z. B. Verfahrensstand, geplante Wohneinheiten und deren geschätztes Fertigstellungsjahr) zusammengetragen werden.

**Abbildung 11: In der Baulandklausur erfasste geplante Wohneinheiten nach geschätztem Jahr der Fertigstellung und nach Umlandkommunen ausdifferenziert (2021-2026, gerundet)**



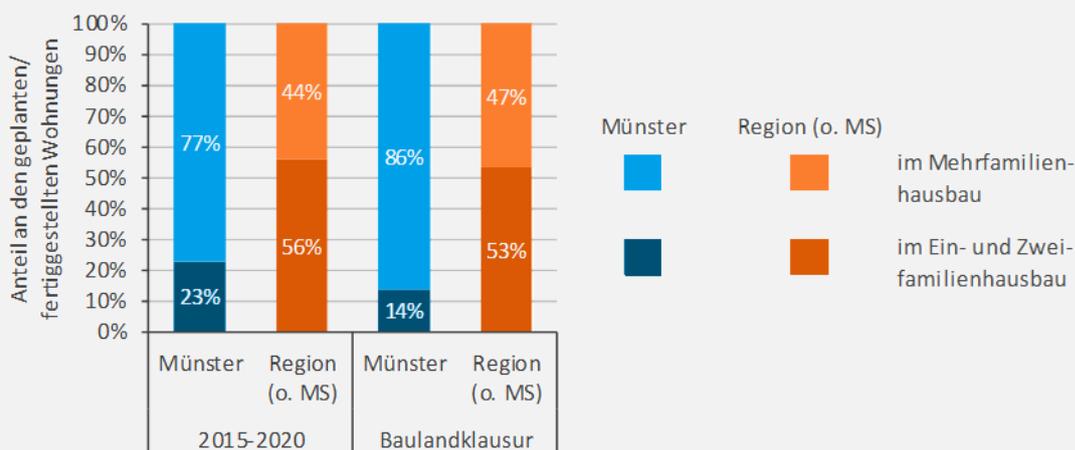
Hinweis: Die in der Baulandklausur erfassten geplanten Wohneinheiten beziehen sich ausschließlich auf Baugebiete für die neues Baurecht geschaffen werden muss (Bebauungsplanverfahren). Ein großer Teil der Wohnungsbautätigkeit (nach Schätzungen der Ansprechpartnerrunde  $\geq 50\%$ ) findet jedoch laufend auf kleinteiligen Flächen als Lückenschluss oder Nachverdichtung statt, ohne dass hierfür neues Baurecht geschaffen werden muss. Die obenstehenden Zahlen bilden also nur einen Ausschnitt der in den nächsten Jahren zu erwartenden Bautätigkeit.

Darstellung: Quaestio | Datengrundlage: Stadtregionale Baulandklausur

Wie bei allen Prognosen unterliegen auch diese Angaben gewissen Unsicherheiten (z. B. Verzögerungen in Planungs- und Genehmigungsverfahren oder der Bauphase) und bleiben aufgrund der laufenden Planungstätigkeit zwangsläufig unvollständig. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die in der Baulandklausur erfassten geplanten Wohneinheiten sich ausschließlich auf Baugebiete beziehen, für die neues Baurecht geschaffen werden muss (Bebauungsplanverfahren). Ein großer Teil der Wohnungsbautätigkeit (nach Schätzungen der Ansprechpartnerrunde  $\geq 50\%$ ) findet jedoch laufend auf kleinteiligen Flächen als Lückenschluss oder Nachverdichtung statt, ohne dass hierfür neues Baurecht geschaffen werden muss. Die Zahlen aus der Baulandklausur bilden also nur einen Ausschnitt der in den nächsten Jahren zu erwartenden Bautätigkeit.

In Abbildung 11 zeigt sich, dass auch in den nächsten Jahren ein großer Teil der Baulandbereitstellung der Stadtregion in Münster erfolgt. In den Umlandkommunen sind insbesondere in den nächsten drei bis vier Jahren ebenfalls zahlreiche Wohnungen projektiert. Darunter befinden sich auch größere Neubaugebiete, wie beispielsweise das Baugebiet „Huxburg“ in Senden oder „Kohkamp III“ in Ostbevern. Ob sich die Bautätigkeit in den darüberhinausgehenden Jahren tatsächlich noch stärker auf Münster konzentriert, wie sich dies in der Abbildung andeutet, kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht sicher abgeschätzt werden. Anders als die meisten kleineren Kommunen kann und muss die Großstadt Münster ihre Planungsaktivitäten (und die darum gelagerten liegenschaftlichen und infrastrukturellen Aktivitäten) langfristiger in die Zukunft planen, um den Planungserfolg der teilweise sehr großflächigen Baulandentwicklungen (z. B. „Oxford-Kaserne“, „York-Kaserne“, „Hafenkante“) zu sichern. Insofern reichen die Planungen der Stadt Münster weiter in die Zukunft, während die Umlandkommunen ihre meist auch etwas kleinteiligeren und kurzfristiger umzusetzenden Planungen in den nächsten Jahren voraussichtlich noch in der Baulandklausur ergänzen werden.

**Abbildung 12: Aufteilung der in den letzten Jahren fertiggestellten und der geplanten Wohneinheiten auf den Ein- und Zweifamilienhausbau und den Mehrfamilienhausbau (fertiggestellt: 2015-2020, geplant: Baulandklausur)**



Hinweis: Die in der Baulandklausur erfassten geplanten Wohneinheiten beziehen sich ausschließlich auf Baugebiete für die neues Baurecht geschaffen werden muss (Bebauungsplanverfahren). Ein großer Teil der Wohnungsbautätigkeit (nach Schätzungen der Ansprechpartnerrunde  $\geq 50\%$ ) findet jedoch laufend auf kleinteiligen Flächen als Lückenschluss oder Nachverdichtung statt. Diese Grundstücke werden zu einem höheren Anteil mit Mehrfamilienhäusern bebaut, so dass zu erwarten ist, dass sich die zukünftige Bautätigkeit noch etwas stärker in Richtung Mehrfamilienhausbau verschiebt, als dies die obenstehende Abbildung darstellt.

Darstellung: Quaestio | Datengrundlage: IT.NRW; Stadtregionale Baulandklausur

Beim Blick auf die Aufteilung der in der Baulandklausur genannten zukünftigen Wohnungsbauvorhaben auf die Segmente Ein- und Zweifamilienhausbau auf der einen und Mehrfamilienhausbau auf der anderen Seite wird erkennbar, dass sich der bereits in Kapitel 2.2 beschriebene

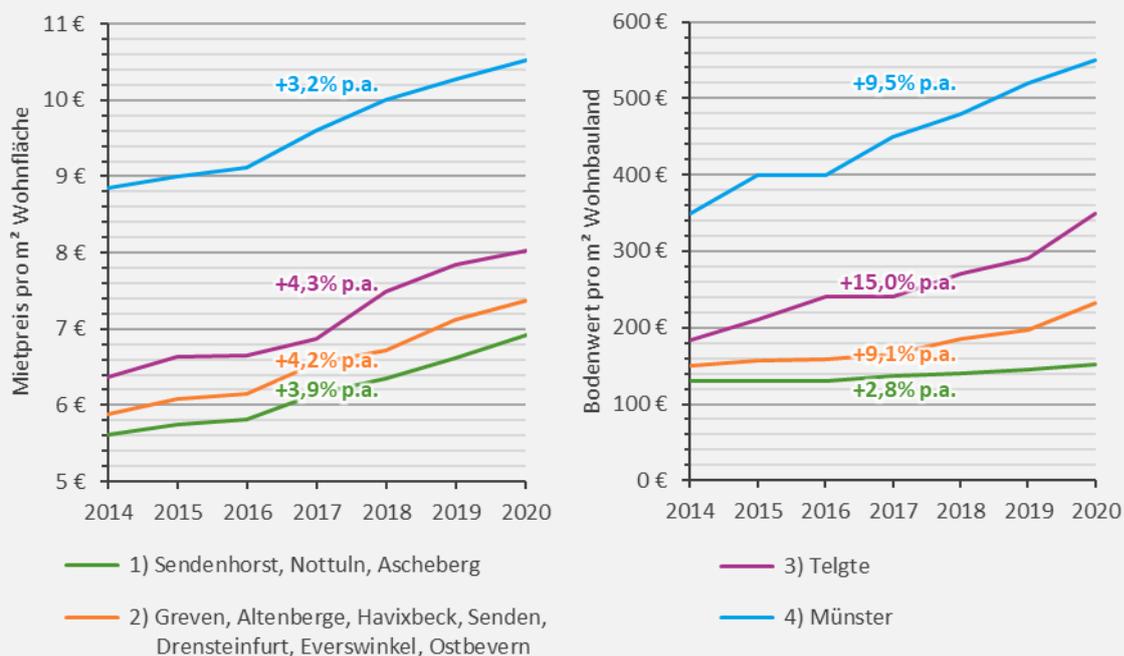
Trend zu einem größeren Anteil Mehrfamilienhausbau voraussichtlich auch in Zukunft fortsetzt (siehe Abbildung 12). In Münster sind nur 14% der geplanten Wohneinheiten Ein- oder Zweifamilienhäuser, während in den Jahren 2015-2020 noch 23% des Wohnungsneubaus in diesem Segment stattfand. In den Umlandkommunen zeichnet sich dieser Trend in den Zahlen der Baulandklausur nicht so deutlich ab. Jedoch ist zu beachten, dass die darin nicht erfassten Lückenschließungen und Nachverdichtungen außerhalb der Bebauungsplangebiete zu einem größeren Teil mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Es ist also zu erwarten, dass sich die zukünftige Bautätigkeit etwas stärker in Richtung Mehrfamilienhausbau verschiebt, als sich dies aus der Auswertung der Baulandklausur ergibt.

# 3 Bezahlbarkeit des Wohnens

## 3.1 Miet- und Kaufpreisentwicklung

Preissteigerungen für das Wohnen waren in den vergangenen Jahren immer wieder Gegenstand der öffentlichen Debatte. Im Fokus stehen dabei oft die steigenden Mieten in den wachstumsstarken Metropolregionen des Landes. Aber auch die steigenden Preise für Wohneigentum werden seit einiger Zeit verstärkt diskutiert – nicht zuletzt auch in Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie und dem Wunsch nach mehr privatem Raum in Folge der Lock-down-Erfahrung. Niedrige Zinsen für festverzinsliche Anleihen befeuerten in den letzten Jahren einen Wohnungsmarkt, der aufgrund demographischer Entwicklungen (Zuzug junger Haushalte in die sog. „Schwarmstädte“, hohe Auslandszuwanderung) zunehmend von Knappheitspreisen geprägt ist.

**Abbildung 13: Preisentwicklung für Mietwohnungen (links) und erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland für Einfamilienhäuser (rechts) (Angebotsmietpreise für Bestandswohnungen bzw. Bodenwerte für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser)**



Hinweis: Bei den dargestellten Mietpreisen handelt es sich um Angebotsmietpreise, d.h. um Mietpreise, die in Inseraten von Wohnungsangeboten v. a. auf Online-Plattformen (z. B. Immobilienscout) genannt werden. Zum einen fließen in die Werte also ausschließlich Mieten für neu vermietete Wohnungen ein. Zum anderen wird nicht jede neu vermietete Wohnung inseriert. Gerade Wohnungen mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis werden in einem engen Markt wie dem in der Stadtregion oftmals direkt und ohne Inserat weitervermietet. Unter den Inseraten sind also Wohnungen mit einem schlechteren Preis-Leistungs-Verhältnis eher überrepräsentiert. Die Bodenwerte für Baugrundstücke werden von den Gutachterausschüssen aus den abgeschlossenen Kaufverträgen abgeleitet.

Darstellung: Quaestio | Datengrundlage: empirica-systeme; Gutachterausschüsse der Kreise Steinfurt, Coesfeld, Warendorf und der kreisfreien Stadt Münster

Auch die Stadtregion war in den vergangenen Jahren von Preissteigerungen im Bereich Wohnen betroffen. In dem Zeitraum zwischen 2014 und 2020 stiegen die Angebotsmietpreise in der gesamten Stadtregion jährlich um durchschnittlich 3,4%, wobei die Entwicklung in den Umlandkommunen – von einem geringeren Niveau kommend – noch etwas dynamischer verlief als in der Kernstadt Münster (siehe Abbildung 13).

Für die Auswertungen der Preisdaten in der stadtreionalen Wohnungsmarktbeobachtung wurden die Kommunen der Stadtregion vier Preisniveaustufen zugeordnet. Dies ist auch deshalb erforderlich, da nicht für alle Kommunen in jedem Jahr ausreichend Verkaufs- und Vermietungsfälle vorliegen, um für alle Wohnungsmarktsegmente eine ausreichende Datengrundlage zu bieten. Die verwendeten vier Preisniveaustufen orientieren sich sowohl an der Höhe der Angebotsmieten für Bestandswohnungen als auch an den Bodenwerten des Wohnbaulands für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, da für diese beiden Segmente eine weitestgehend flächendeckende Datengrundlage vorhanden ist.

- 1) In der untersten Preisniveaustufe sind die Gemeinden Sendenhorst, Nottuln und Ascheberg und damit drei Gemeinden, die mit ihrem Hauptort vergleichsweise weit entfernt von der Kernstadt Münster liegen. Der durchschnittliche Mietpreis lag in diesen Gemeinden im Jahr 2020 bei ca. 6,90 €/m<sup>2</sup> und der Baulandpreis für Einfamilienhäuser bei ca. 150 €/m<sup>2</sup>.
- 2) Die mittlere Preisniveaustufe bilden mit Greven, Altenberge, Havixbeck, Senden, Drensteinfurt, Everswinkel und Ostbevern fast alle verbleibenden Umlandkommunen. Hier lag der durchschnittliche Mietpreis 2020 bei ca. 7,40 €/m<sup>2</sup> und der Baulandpreis für Einfamilienhäuser bei rund 230 €/m<sup>2</sup>.
- 3) Die Stadt Telgte bildet eine eigene Preisniveaustufe. Hierin spiegelt sich die Nähe und Anbindung nach Münster, sowie die eigene städtische Attraktivität wider. In Telgte lag der durchschnittliche Mietpreis 2020 bei ca. 8,00 €/m<sup>2</sup> und der Baulandpreis für Einfamilienhäuser bei rund 350 €/m<sup>2</sup>.
- 4) Ebenfalls eine eigene Preisniveaustufe bildet die Kernstadt Münster mit einem durchschnittlichen Mietpreis von ca. 10,50 €/m<sup>2</sup> und einem Baulandpreis für Einfamilienhäuser von 550 €/m<sup>2</sup>. Für einzelne Auswertungen wird innerhalb der Stadt nochmals in verschiedene Wohnlagen differenziert.

Noch deutlich höher als die bereits angesprochenen Preissteigerungen bei den Angebotsmietpreisen sind in dem Zeitraum von 2014 bis 2020 die Preissteigerungen für das Wohnbauland. In Münster stieg der Preis in den vergangenen Jahren im Durchschnitt um knapp 10% pro Jahr, in Telgte gar um 15%. In den weiter entfernten Kommunen ist zu erkennen, dass die Preisentwicklung etwas verzögert einsetzt. Bei einer weiteren Marktanspannung ist zu erwarten, dass der Nachfragedruck und steigende Bodenpreise auch dort in den nächsten Jahren spürbar werden.

### 3.2 Entwicklung der Wohnkostenbelastung

Noch entscheidender als die reine Preissteigerung in den Wohnungsmarktsegmenten ist für die Bezahlbarkeit des Wohnens die Entwicklung des Verhältnisses zwischen dem individuellen Einkommen und den Wohnkosten (inkl. Nebenkosten). In den Jahren 2014 bis 2019 stieg das mittlere Einkommen in der Stadtregion jährlich um ca. 3,5% bis 4,0%. Im Jahr 2020 sank es aufgrund der Corona-Pandemie ab, so dass sich für den gesamten Zeitraum von 2014 bis 2020 eine

Einkommenssteigerung von jährlich durchschnittlich +2% ergibt.<sup>3</sup> Abbildung 14 zeigt im Vergleich hierzu, wie sich die Kosten für das Wohnen in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten und den räumlichen Preisniveaustufen in den vergangenen Jahren entwickelt haben.

**Abbildung 14: Summe der Wohnkosten in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten und Preisniveaustufen (Vergleich 2014 und 2020)**

Wohnungsmarktsegment	Preisniveaustufen	Wohnkosten pro m <sup>2</sup> / Monat		Entwicklung (Ø p.a.)	
		2014	2020		
Mietwohnung	Bestand	1	7,67 €	8,94 €	2,8%
		2	8,12 €	9,54 €	2,9%
		3	8,32 €	10,49 €	4,3%
		4	10,82 €	12,49 €	2,6%
	Neubau	1	9,37 €	11,19 €	3,2%
		2	9,87 €	11,84 €	3,3%
		3	10,12 €	12,84 €	4,5%
		4	13,12 €	14,89 €	2,2%
Eigentumswohnung	Bestand	1	7,99 €	9,08 €	2,3%
		2	8,47 €	10,10 €	3,2%
		3	8,73 €	11,62 €	5,5%
		4	11,50 €	14,12 €	3,8%
	Neubau	1	14,58 €	13,71 €	-1,0%
		2	15,18 €	14,39 €	-0,9%
		3	15,45 €	16,44 €	1,1%
		4	18,46 €	19,81 €	1,2%
Einfamilienhaus (Ø 125 m <sup>2</sup> )	Bestand	1	9,70 €	10,69 €	1,7%
		2	10,28 €	11,93 €	2,7%
		3	10,56 €	13,80 €	5,1%
		4	13,50 €	16,94 €	4,2%
	Neubau	1	10,37 €	10,74 €	0,6%
		2	11,00 €	11,99 €	1,5%
		3	11,32 €	13,87 €	3,8%
		4	14,96 €	17,03 €	2,3%

Hinweis: Berücksichtigt werden für Mietwohnungen neben dem Mietpreis auch die Nebenkosten. Für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser werden die Kaufpreise (inkl. Erwerbsnebenkosten und im Bestand zzgl. Sanierungsaufwand) über typische Finanzierungsbedingungen in eine monatliche Belastung umgerechnet (auch hier zzgl. Nebenkosten und bei ETW Hausgeld). Eine Auflistung der Berechnungsannahmen befindet sich im Anhang.

Darstellung und Berechnung: Quaestio | Datengrundlage: empirica-systeme; Gutachterausschüsse der Kreise Steinfurt, Coesfeld, Warendorf und der kreisfreien Stadt Münster; Statistisches Bundesamt; Mieterbund NRW; Bundesbank; Verband deutscher Pfandbriefbanken; Hausgeldspiegel 2006; Zweite Berechnungsverordnung

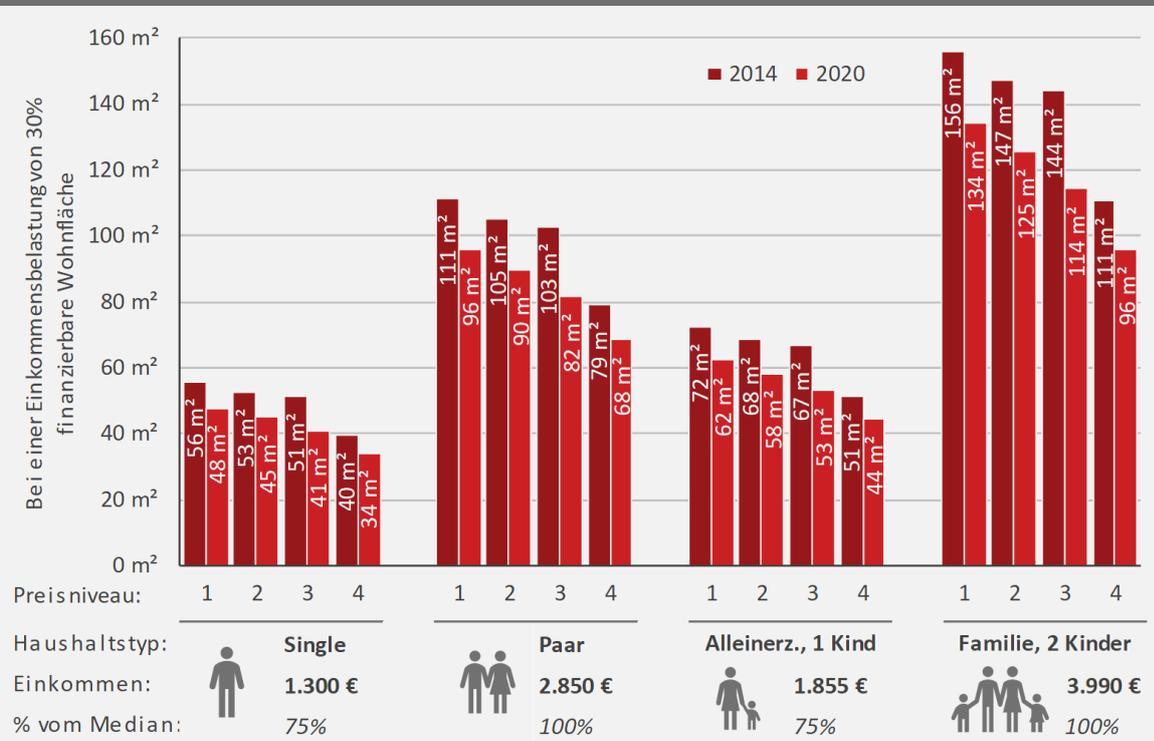
<sup>3</sup> Verwendet wird der Median des Äquivalenzeinkommens, welches aus dem Mikrozensus von IT.NRW generiert wird und kleinräumig für die Raumordnungsregion Münster vorliegt. Diese umfasst die Stadt Münster und die Landkreise Steinfurt, Warendorf, Coesfeld und Borken und geht entsprechend über die Stadtregion hinaus. Da die Stadtregion von ihrem Einkommensniveau etwas über dem gesamten Raumordnungsregion liegt, wurde das Median-Äquivalenzeinkommen leicht angepasst.

Deutlich wird in der Tabelle, dass in den meisten Segmenten und über alle Preisniveaustufen der Stadtregion hinweg die Entwicklung der Wohnkosten über der des mittleren Einkommens (+2%) liegt. Nur in einzelnen Eigentumssegmenten liegen die Wohnkostensteigerungen unter denen der Einkommensentwicklung. Hier spiegeln sich die verbesserten Finanzierungsmöglichkeiten aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase wider. Besonders fällt dies an den ggf. etwas peripher gelegenen und vergleichsweise günstigen Standorten der Stadtregion auf, in denen die Preissteigerungen (noch) nicht so stark ausgefallen sind, wie im Kern der Stadtregion (siehe Kap. 3.1).

### 3.2.1 Bezahlbarkeit auf dem Mietwohnungsmarkt

Um die Entwicklung der Bezahlbarkeit auszudrücken, wurde für die Entwicklungsorientierte Wohnungsmarktbeobachtung die finanzierbare Wohnfläche für verschiedene Modellhaushalte analysiert. Die Modellhaushalte bilden ein typisches Spektrum der Nachfragegruppen, die sich auf dem Mietwohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen müssen. Neben der Haushaltsgröße variieren diese Haushalte in ihrem Netto-Einkommen. Den modellhaft betrachteten Single- und Alleinerziehendenhaushalten steht nur 75% des Äquivalenteinkommens zur Verfügung. Dies betrifft beispielsweise Berufsgruppen wie Bäckereifachverkäufer und Floristen bzw. als Alleinerziehende auch etwas besser bezahlte Gruppen wie Gesundheits- und Krankenpflegehelfer oder Automobilmechaniker. Den betrachteten Paar- und Familienhaushalten steht das mittlere Einkommen für einen solchen Haushaltstyp zur Verfügung. Hier sind zahlreiche Kombinationen von (anteiligen) Erwerbstätigkeiten vorstellbar.

**Abbildung 15: Finanzierbare Wohnfläche in Bestands-Mietwohnungen bei einer Einkommensbelastung von 30% für verschiedene Modellhaushalte in den verschiedenen Preisniveaustufen (2014/2020)**



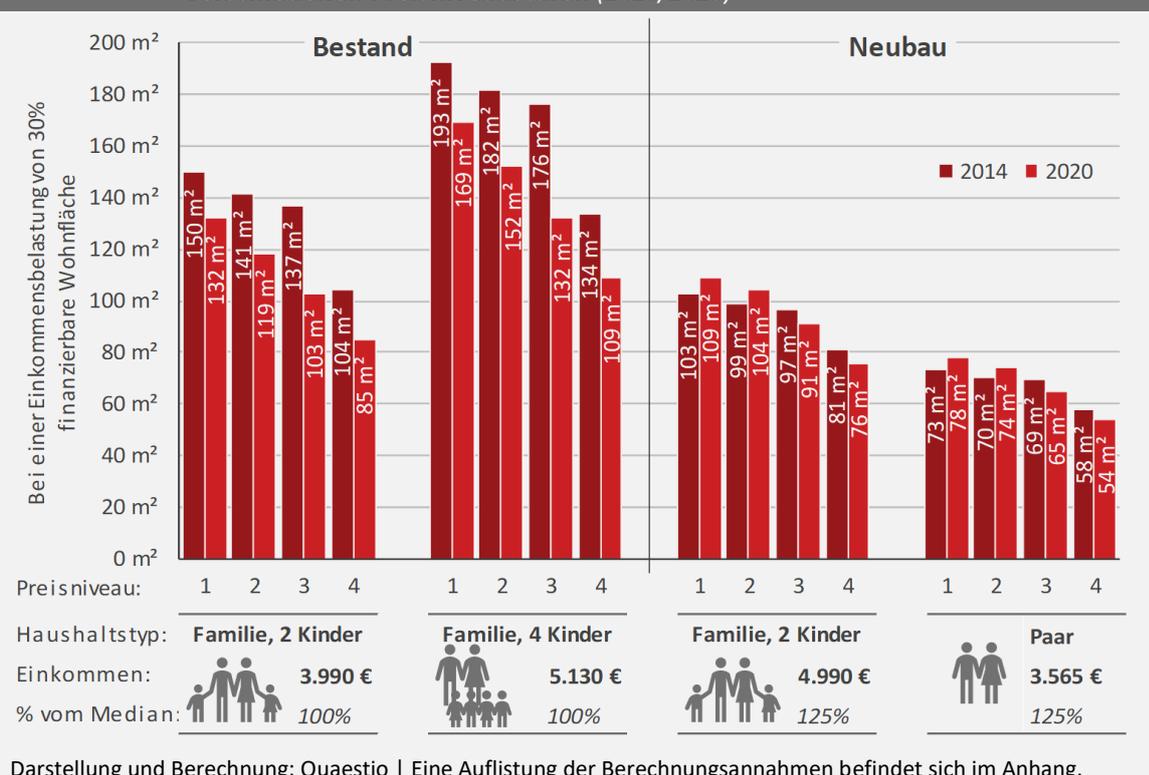
Darstellung und Berechnung: Quaestio | Eine Auflistung der Berechnungsannahmen befindet sich im Anhang.

Abbildung 15 zeigt, welche Wohnfläche diese Modellhaushalte finanzieren könnten, wenn sie maximal 30% ihres Netto-Einkommens für Wohnkosten ausgeben und wie sich dieser Wert zwischen 2014 und 2020 verändert hat.<sup>4</sup> Für den Mietwohnungsmarkt in der Stadtregion ist festzustellen, dass die finanzierbare Fläche für alle Modellhaushalte in allen Preisniveaustufen der Stadtregion rückläufig ist. Konnte sich etwa der betrachtete Single-Haushalt in Greven (Preisniveaustufe 2) im Jahr 2014 noch eine Mietwohnung mit 53 m<sup>2</sup> finanzieren, so sind es im Jahr 2020 nur noch 45 m<sup>2</sup>. Eine Familie mit 2 Kindern und einem durchschnittlichen Einkommen konnte sich im Jahr 2014 in Münster (Preisniveaustufe 4) noch eine Mietwohnung mit 111 m<sup>2</sup> leisten, im Jahr 2020 sind es nur noch 96 m<sup>2</sup>. Die Bezahlbarkeit auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich in dem Zeitraum 2014 bis 2020 entsprechend verschlechtert.

### 3.2.2 Bezahlbarkeit auf dem Eigentumswohnungsmarkt

Etwas differenzierter als auf dem Mietwohnungsmarkt ist die Entwicklung der Bezahlbarkeit auf dem Eigentumswohnungsmarkt (siehe Abbildung 16). Hier sind es nicht nur die Einkommenszuwächse der Haushalte, die einen ausgleichenden Effekt auf die Preissteigerungen haben, sondern auch die derzeit sehr günstigen Finanzierungsbedingungen für den Eigentumserwerb.

**Abbildung 16: Finanzierbare Wohnfläche in Eigentumswohnungen bei einer Einkommensbelastung von 30% für verschiedene Modellhaushalte in den verschiedenen Preisniveaustufen (2014/2020)**



Trotz dieses zusätzlichen Einflusses ist die finanzierbare Wohnfläche für die ausgewählten Modellhaushalte in allen räumlichen Preisniveaustufen für Bestands-Eigentumswohnungen rückläufig. Eine vierköpfige Familie in Telgte (Preisniveaustufe 3) mit mittlerem Einkommen konnte

<sup>4</sup> Die entwicklungsorientierte Wohnungsmarktbeobachtung bezieht sich auf den in der Sozialwissenschaft weit verbreiteten Wert von 30% als angemessene Belastung des Netto-Einkommens für das Wohnen. Siehe hierzu z. B. die Studie der Hans-Böckler-Stiftung (2018): Wohnverhältnisse in Deutschland. Abrufbar unter: [https://www.boeckler.de/pdf\\_fof/99313.pdf](https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf) (letzter Abruf: 05.07.2021).

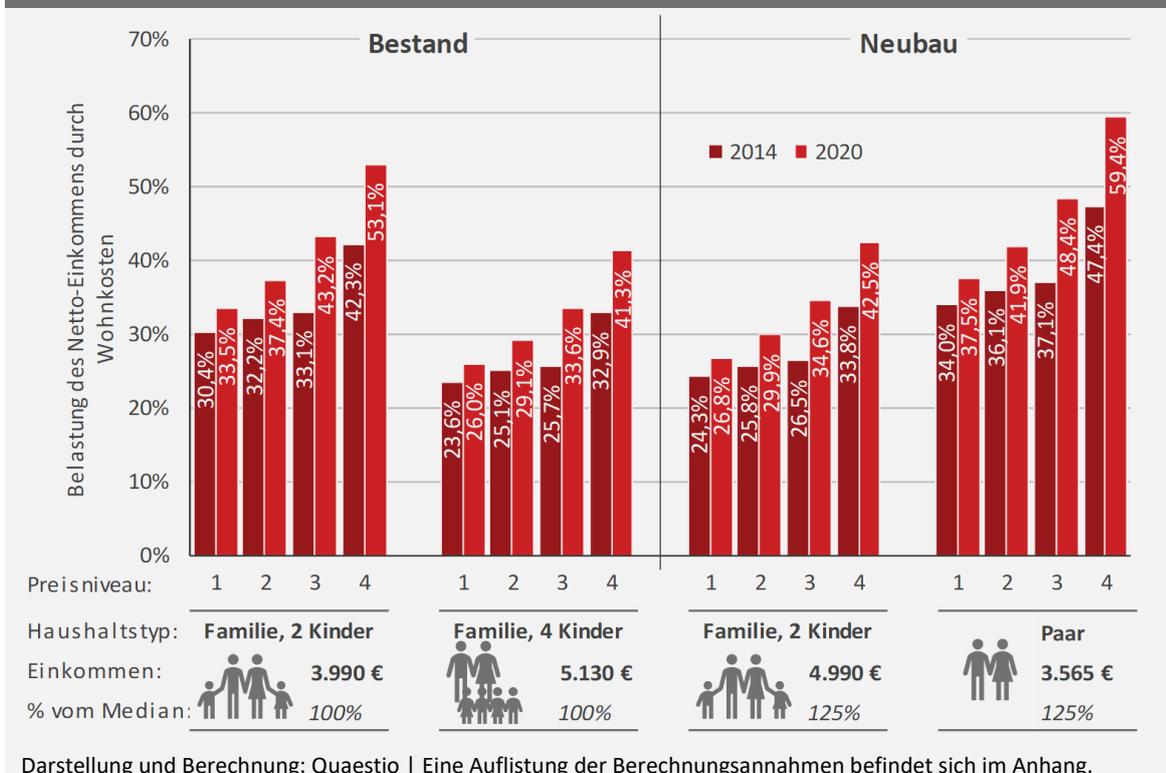
bei einer Einkommensbelastung von 30% im Jahr 2014 noch eine Wohnung mit 137 m<sup>2</sup> finanzieren, im Jahr 2020 sind es nur noch 103 m<sup>2</sup>. Eine sechsköpfige Familie konnte 2014 in Münster (Preisniveaustufe 1) noch eine Wohnung mit 134 m<sup>2</sup> erwerben, sechs Jahre später sind es nur noch 109 m<sup>2</sup>. Die Bezahlbarkeit von Bestands-Eigentumswohnungen hat sich in dem beobachteten Zeitraum erheblich verschlechtert.

Weniger dynamisch ist die Entwicklung bei den Neubau-Eigentumswohnungen. Hier haben die Marktpreise bereits 2014 dafür gesorgt, dass nur höhere Einkommen diese Wohnungen erwerben konnten. Die Neubaupreise haben sich in etwa an der Bezahlbarkeit für ihre Zielgruppe angepasst. Ein Paar-Haushalt, der mit einem monatlichen Netto-Einkommen von 3.565 € rund 25% mehr zur Verfügung hat als ein vergleichbarer Haushalt mit mittlerem Einkommen, konnte in Münster (Preisniveaustufe 4) 2014 eine Eigentumswohnung mit 58 m<sup>2</sup> finanzieren, im Jahr 2020 sind es noch 54 m<sup>2</sup>. In Nottuln (Preisniveaustufe 1) oder Senden (Preisniveaustufe 2) hat sich die Bezahlbarkeit von Neubau-Eigentumswohnungen sogar leicht verbessert.

### 3.2.3 Bezahlbarkeit auf dem Einfamilienhausmarkt

Besonders starke Preissteigerungen konnten in der Stadtregion in den vergangenen Jahren auf dem Einfamilienhausmarkt beobachtet werden. Insbesondere die Kernstadt Münster und das nahe Umland waren hiervon betroffen. Diese Preissteigerungen zeigen sich auch deutlich bei den durchgeführten Analysen zur Bezahlbarkeit des Wohnens.

**Abbildung 17: Belastung des Netto-Einkommens durch die Kosten des Eigentumserwerbs eines Einfamilienhauses für verschiedene Modellhaushalte in den verschiedenen Preisniveaustufen (Doppelhaushälfte/Reihenendhaus, 2014/2020)**



Anders als für die beiden vorangegangenen Wohnungsmarktsegmente zeigt Abbildung 17 die prozentuale Wohnkostenbelastung des Haushaltsnetto-Einkommens der Modellhaushalte, da sich die Objektpreise auf dem Einfamilienhausmarkt weniger auf die Quadratmeterpreise beziehen als bei Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen. Im Ergebnis zeigt sich unter anderem,

dass eine vierköpfige Familie mit einem mittleren Einkommen nur unter einer sehr hohen Einkommensbelastung ein Einfamilienhaus in der Stadtregion erwerben kann. Selbst in den Kommunen der günstigsten Preisniveaustufe 1 (Nottuln, Ascheberg, Sendenhorst) beträgt die Wohnkostenbelastung in einem Einfamilienhaus über 30% des Haushaltsnetto-Einkommens. In Münster (Preisniveaustufe 1) müssten über 50% des Einkommens für das Wohnen in einem Einfamilienhaus ausgegeben werden.

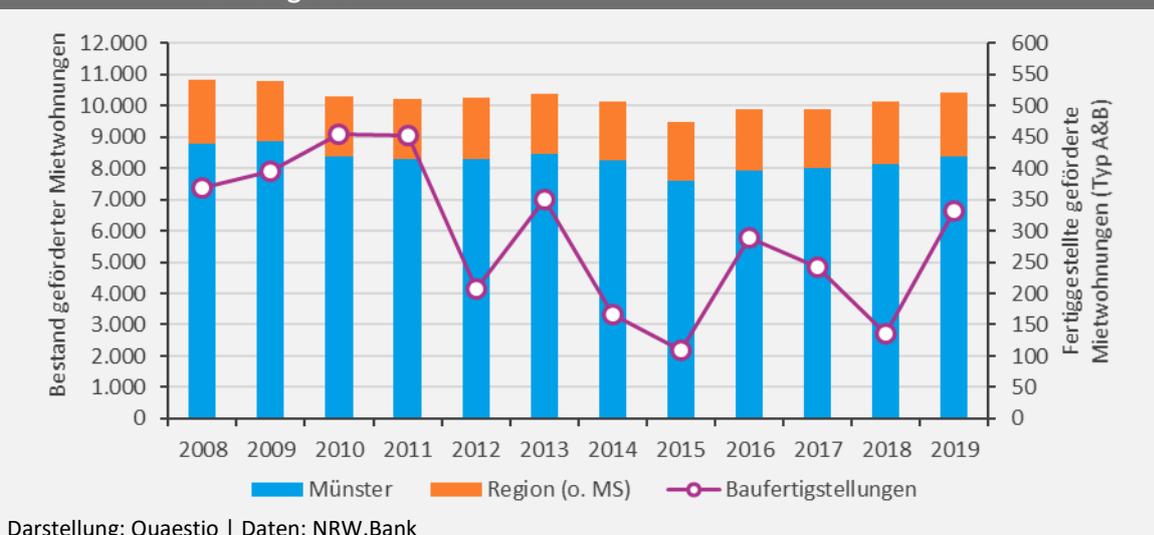
Für die Bezahlbarkeitsanalyse von Neubau-Einfamilienhäusern wurden Modellhaushalte mit einem überdurchschnittlichen Haushaltseinkommen herangezogen. Konnte eine Familie mit 2 Kindern und einem Einkommen von 25% über dem Mittleren im Jahr 2014 noch fast in der gesamten Stadtregion ein Neubau-Einfamilienhaus finanzieren ohne weit mehr als 30% des Einkommens für Wohnkosten aufzuwenden, ist dies 2020 nur noch in den Kommunen der Preisniveaustufen 1 und 2 knapp möglich.

Insgesamt haben sich die Möglichkeiten zum Erwerb von Wohneigentum in den vergangenen Jahren erheblich verschlechtert und ist in den Kernbereichen der Stadtregion inzwischen nur noch Haushalten mit einem weit überdurchschnittlichen Einkommen möglich. Aber auch in den etwas peripherer gelegenen Orten der Stadtregion wird der Personenkreis für den Eigentums-erwerb durch die steigenden Preise immer weiter eingegrenzt.

### 3.3 Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

Weitestgehend unabhängig von den Preisentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt bietet der geförderte Wohnungsbau einen Bestand bezahlbaren Wohnraums. Über die Mietpreis- und Belegungsbindungen, welche die Wohnungsunternehmen im Gegenzug für die öffentlichen Fördermittel einräumen müssen, haben die Kommunen eine Wohnraumreserve, die sie über die Vergabe von sogenannten Wohnberechtigungsscheinen (WBS) Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen bereitstellen kann.

**Abbildung 18: Wohnungsbestand und Baufertigstellungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau**



Der Großteil der öffentlich geförderten Wohnungen in der Stadtregion befindet sich in Münster (siehe Abbildung 18). Nicht zuletzt auch deshalb, weil hier die hohen Wohnkosten den staatlichen Eingriff in den Wohnungsmarkt in der Vergangenheit stärker erforderte als in den ver-

gleichsweise preisgünstigen Umlandkommunen. Da die Bindung des geförderten Wohnungsbaus an die Laufzeit der Förderdarlehen gebunden ist, fallen jährlich zahlreiche Wohnungen aus den Sozialbindungen heraus. Anders als in weiten Teilen des Landes ist es in der Stadtregion (und hier insbesondere Münster) gelungen, die auslaufenden Belegungsbindungen durch den Neubau geförderter Wohnungen zu kompensieren. In den vergangenen Jahren stieg deren Zahl sogar wieder an. Dies ist v. a. auf die sozialgerechte Bodennutzung der Stadt Münster zurückzuführen, durch die eine feste Quote geförderten Wohnungsbaus in Neubauvorhaben umgesetzt wird. Auch zahlreiche andere Kommunen in der Stadtregion wollen diesen Weg in den nächsten Jahren einschlagen. Die Zahl der Wohnungen mit auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen wird künftig noch steigen. Um den Bestand gebundener Wohnungen in der Stadtregion auf dem heutigen Niveau zu halten, ist eine Steigerung der Bautätigkeit im geförderten Wohnungsbau auch notwendig.

### 3.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen des freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbaus

Mit Ausnahme der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und hier v. a. der Münsteraner Wohn + Stadtbau GmbH findet Wohnungsbau in der Stadtregion wie überall in Deutschland größtenteils als privatwirtschaftliche Investitionstätigkeit statt. Die Frage ob und mit welcher Intensität in den Wohnungsneubau investiert wird, ist abhängig von den Rahmenbedingungen auf verschiedenen Ebenen. Wie verändern sich Baukosten, Finanzierungsbedingungen und die Renditen alternativer Anlagemöglichkeiten? Wie ist das quantitative und qualitative Verhältnis der lokalen Nachfrage und des Angebots an Wohnraum? Welche Eigenschaften und Umfeldqualitäten hat ein konkreter Standort? Wirtschaftlich greifbar werden diese und weitere Rahmenbedingungen in den Preisen auf dem Wohnungs- und dem vorgelagerten Grundstücksmarkt. Sie bilden das Grundgerüst für die wirtschaftlichen Überlegungen und Investitionsentscheidungen aller (auch kommunaler) Akteure auf dem Wohnungsmarkt.

Für die Stadtregion Münster als Wohnungsmarkt gelten einige der oben beschriebenen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise die Finanzierungsbedingungen oder im Wesentlichen auch die Baukosten, flächendeckend. Vor allem aber die starke Konzentration der Nachfrage auf zentrale und gut erschlossene Wohnstandorte führt zu einer starken inneren Differenzierung der Wohnungsmarktregion.

Für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen der entwicklungsorientierten Wohnungsmarktbeobachtung wurden die Preisniveaustufen der Stadtregion nochmals ausgeweitet (siehe Abbildung 19). Zusätzlich zu den bei den Bezahlbarkeitsanalysen beschriebenen vier Hauptstufen (siehe Kap. 3.1), wurden Zwischenstufen eingefügt, die den verschiedenen Wohnlagen innerhalb der Kommunen Rechnung tragen. So kann für Münster eine größere Spanne an Standorttypen und so die Realität besser abgebildet werden, da es für die Wirtschaftlichkeit eines Wohnungsbauvorhabens einen entscheidenden Unterschied macht, ob es in der Altstadt oder in Roxel umgesetzt werden soll. Was für Münster gilt, gilt auch für die Umlandkommunen in kleinerem Maßstab. So macht es etwa auch in Senden einen Unterschied, ob ein Wohnungsbauvorhaben in dem Hauptort oder dem abgelegeneren Ortsteil Ottmarsbocholt umgesetzt wird. Die Einordnung der Ortsteile zu den Preisniveaustufen kann in den Ortsteilsteckbriefen (Kap. 4) nachvollzogen werden.

**Abbildung 19: Zuordnung der Kommunen der Stadtregion zu den Preisniveaustufen und den entsprechenden Boden- und Mietpreisen (2020)**

Stadt / Gemeinde (Preisspanne im Gemeindegebiet)	Münster							
	Telgte				Münster			
	Altenberge, Drensteinfurt, Everswinkel, Havixbeck, Greven, Ostbevern, Senden							
	Ascheberg, Nottuln, Sendenhorst							
Boden- preise	EFH	120 €	150 €	230 €	350 €	380 €	550 €	870 €
	MFH	170 €	210 €	320 €	490 €	530 €	950 €	1.350 €
Miet- preise	Bestand	6,40 €	6,65 €	7,25 €	8,20 €	8,40 €	10,20 €	12,00 €
	Neubau	8,65 €	8,90 €	9,55 €	10,55 €	11,50 €	12,60 €	13,85 €
Preisniveau Wohnungsmarkt	1-	1	2	3	3+ / 4-	4	4+	

Hinweis: Dargestellt sind die Bodenpreise orientiert an den Bodenwerten von Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser (EFH) und von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen GFZ von 1,2 (MFH). Die Mietpreise orientieren sich an den Angebotsmietpreisen für Bestandswohnungen (Bestand) bzw. Neubaugewohnungen (Neubau) und sind pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben.

Darstellung und Berechnung: Quaestio | Datengrundlage: empirica-systeme; Gutachterausschüsse der Kreise Steinfurt, Coesfeld, Warendorf und der kreisfreien Stadt Münster

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau bietet privaten Investoren, Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, vergünstigte Konditionen für die Finanzierung von Wohnungsbauvorhaben zu erhalten. Die Konditionen für die Förderdarlehen, den damit verbundenen Tilgungsnachlässen/Zuschüssen und den im Gegenzug zu der Förderung eingeräumten Mietpreisbindungen variieren zwischen den Kommunen in Nordrhein-Westfalen und werden durch das Land festgelegt. In Kommunen mit besonders hohem Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum (Mietenstufe 5, u.a. Münster) sind die Konditionen am attraktivsten ausgestaltet (hohe Fördermieten, hoher Darlehensbetrag und Tilgungsnachlass). In Kommunen mit einem ausgeglicheneren Wohnungsmarkt (Mietenstufen 1-3) sind die Fördermieten geringer und die Darlehenssumme sowie der Tilgungsnachlass reduziert. Innerhalb der Stadtregion sind die Mietenstufen 2 bis 5 vertreten, wobei die Konditionen für die Mietenstufen 1, 2 und 3 seit der letzten Aktualisierung des Förderprogramms identisch sind.

Zusätzlich zu der Unterscheidung in verschiedene ortsbezogene Mietenstufen unterscheidet die Wohnungsbauförderung in Nordrhein-Westfalen zusätzlich in zwei zielgruppenorientierte Förderwege. Der Förderweg A richtet sich an Haushalte mit einem geringeren Einkommen und legt einen geringeren Anfangsmietpreis fest. Aktuell liegt die Grenze für einen Einpersonenhaushalt in dieser Einkommensgruppe bei einem Brutto-Jahreseinkommen von 30.300 €, für eine Familie mit zwei Kindern bei 54.600 €. Der Förderweg B erweitert den Kreis möglicher Haushalte auf ein Brutto-Jahreseinkommen von 42.000 € für einen Einpersonenhaushalt bzw. 76.100 € für eine Familie mit zwei Kindern. In diesem Förderweg sind leicht erhöhte Mieten möglich und im Gegenzug der maximale Darlehensbetrag reduziert. Mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsbauvorhaben gleichen sich diese beiden Effekte weitestgehend aus. In Abbildung 20 sind die wesentlichen Elemente der aktuellen Wohnraumförderbestimmungen dargestellt (Stand: 02.02.2021).

**Abbildung 20: Zuordnung der Kommunen der Stadtregion zu den Mietenstufen der Wohnungsbauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen (2021)**

Mietenstufen Landesförderung		Mietenstufen 2 und 3	Mietenstufe 4	Mietenstufe 5
Stadt / Gemeinde		Altenberge, Ascheberg, Drensteinfurt, Everswinkel, Greven, Senden, Nottuln, Ostbevern, Sendenhorst	Telgte, Havixbeck	Münster
Förderweg A	Miete	5,90 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	6,40 €	7,00 €
	Kredit	2.180 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.360 €	2.460 €
	Zuschuss	15% des Darlehensbetrags	25%	25%
Förderweg B	Miete	6,60 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,20 €	7,80 €
	Kredit	1.320 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.580 €	1.630 €
	Zuschuss	15% des Darlehensbetrags	25%	25%

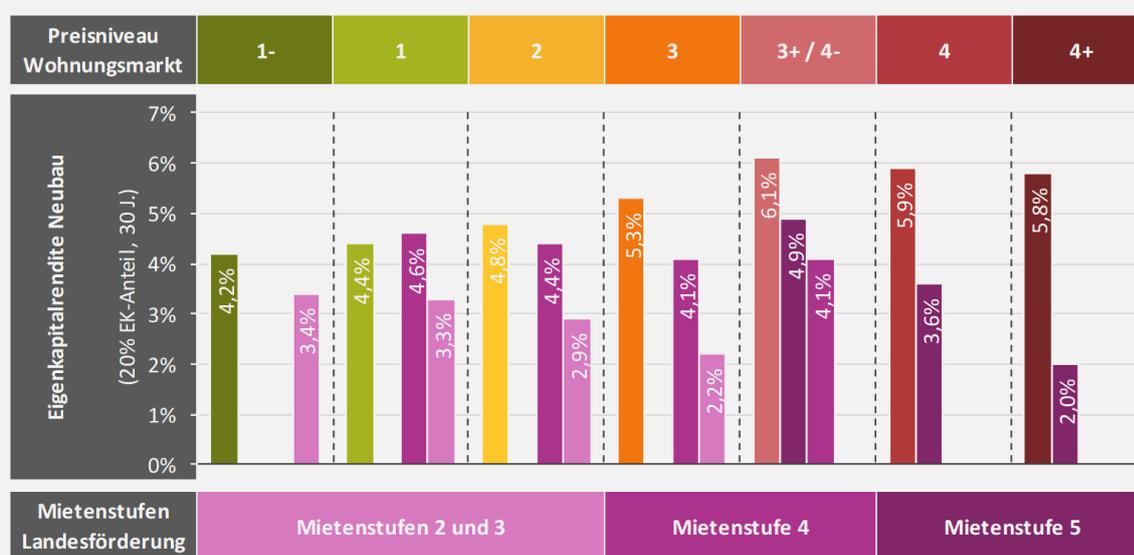
Hinweis: Die Wohnraumförderbestimmungen des Landes legen einen maximalen Darlehensbetrag (Kredit) für die verschiedenen Förderwege und Mietenstufen fest. Von dem Darlehensbetrag wird dem Darlehensnehmer ein Anteil von 15% bzw. 25% bei der Tilgung erlassen (Zuschuss). Je nach Bauausführung ist eine Erhöhung des Darlehens möglich. Der aktuelle Zins für das Förderdarlehen beträgt 0,0% für die ersten 15 Jahre und 0,5% für den Rest des Bindungszeitraums (zzgl. eines jährlichen Verwaltungskostenbeitrags von 0,5%). Die Mietpreis- und Belegungsbindung wird für 20, 25 oder 30 Jahre vereinbart. Bei einer Bindungsdauer von 30 Jahren erhöht sich der Zuschuss um 5%-Punkte. In diesem Zeitraum darf die Miete um max. 1,5% pro Jahr angehoben werden.

Darstellung: Quaestio | Quelle: Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.02.2021

Um die Wirkung der Wohnungsbauförderung angemessen berücksichtigen zu können, müssen bei einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der verschiedenen Wohnungsbausegmente die langfristigen Zahlungsströme abgebildet werden. Für die entwicklungsorientierte Wohnungsmarktbeobachtung wurde ein Vollständiger Finanzplan (VoFi) für die maximale Bindungsdauer des geförderten Wohnungsbaus von 30 Jahren aufgestellt. Mit diesem auch in der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft üblichen Berechnungsverfahren kann unter anderem die Eigenkapitalrendite als wirtschaftliche Kennzahl berechnet werden. Sie gibt die durchschnittliche jährliche Verzinsung des Eigenkapitals (in den vorliegenden Berechnungen 20% der Investitionssumme) im Betrachtungszeitraum durch die Investition an und kann für den Vergleich verschiedener Investitionsoptionen genutzt werden (unter Berücksichtigung des Investitionsrisikos). Nicht rein renditeorientierte Wohnungsunternehmen (bspw. Genossenschaften oder kommunale Unternehmen) streben meist eine Eigenkapitalrendite von rund 3-4% an.

In Abbildung 21 sind die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen zusammengetragen. In der Grün-Gelb-Rot-Skala sind dabei die Ergebnisse für den freifinanzierten Wohnungsbau dargestellt, wie sie sich aus den Annahmen aus Abbildung 19 ergeben. Deutlich wird, dass die Eigenkapitalrendite mit zunehmenden Preisniveau ansteigt. Die höheren Vermarktungspreise gleichen die höheren Bodenpreise mehr als aus. In den besseren Wohnlagen Münsters sinkt die berechnete Eigenkapitalrendite wiederum leicht ab. Die höheren Einnahmen durch die höheren Mieten können die ebenfalls höheren Kosten an diesen Standorten (v. a. aufgrund der hohen Bodenpreise) gegenüber den einfacheren Wohnlagen nicht vollständig kompensieren. An diesen hochpreisigen Standorten orientieren sich die Bodenwerte neben den Neubaumieten insbesondere auch an den Preisen für Eigentumswohnungen, die sich – auch aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase – in den vergangenen Jahren von der Entwicklung der Mieten abgekoppelt haben. Wohnungsbauinvestoren erwirtschaften an diesen Standorten also i.d.R. keine geringere Rendite, sondern bedienen das wirtschaftlichere Wohnungsbausegment.

**Abbildung 21: Eigenkapitalrendite des Wohnungsneubaus im freifinanzierten und im geförderten Wohnungsbau in den verschiedenen Preisniveaustufen (2020/21)**



Darstellung und Berechnung: Quaestio | Eine Auflistung der Berechnungsannahmen und eine Kurzbeschreibung des Rechenwegs befindet sich im Anhang.

Die lila eingefärbten Balken stellen die Eigenkapitalrendite für den geförderten Wohnungsbau dar. Sie berechnet sich aus einer Kombination der Berechnungsannahmen für die Preisniveaustufen (v. a. Bodenpreis) und den Konditionen der nordrhein-westfälischen Wohnungsbauförderung. Beispielsweise wurde für die Stadt Telgte die Preisniveaustufe 3 bestimmt, mit einer Spannweite zwischen den Preisniveaustufen 2 und 3+. Gleichzeitig liegt Telgte in der Mietstufe 4 der Wohnraumförderbestimmungen des Landes. In den mittleren und guten Wohnlagen der Stadt kann der geförderte Wohnungsbau entsprechend eine Eigenkapitalrendite von 4,1% erwirtschaften. In einfacheren Wohnlagen bzw. in abgelegeneren Ortsteilen wäre aufgrund der geringeren Bodenpreise eine leicht höhere Rendite von 4,4% möglich. Fraglich ist jedoch, ob sich in diesen Lagen geeignete Standorte für den geförderten Wohnungsbau finden würden.

In fast allen Preisniveaustufen liegt die erwartbare Eigenkapitalrendite des geförderten Wohnungsbaus in einem rentablen Bereich von 3-5%, aber unter der des freifinanzierten Wohnungsbaus. Trotz der Förderung über zinslose Darlehen und Tilgungsnachlässe kann mit dem freifinanzierten Wohnungsbau eine höhere Rendite erzielt werden. Bei den aktuellen Marktverhältnissen, bei denen auch hochpreisige Mietwohnungen einfach zu vermarkten sind, besteht auch kaum ein Vorteil des geförderten Wohnungsbaus bei der Beurteilung des Vermarktungsrisikos.<sup>5</sup> Unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist insofern der freifinanzierte Wohnungsbau attraktiver und setzt sich auf dem privaten Boden- und Wohnungsmarkt durch. Nur durch Instrumente wie der sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü), bei der ein festgelegter Anteil der Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wird, oder durch Neubauaktivitäten von kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften auf eigenen Flächenreserven, kann der geförderte Wohnungsbau entgegen der wirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten durchgesetzt werden.

<sup>5</sup> In einer anderen Marktsituation, in der hohe Neubaumietpreise schwerer durchzusetzen sind, ist das mit der erwarteten Eigenkapitalrendite verbundene Risiko höher. Für bestimmte Investoren wäre eine Investition in den geförderten Wohnungsbau mit einer geringeren Eigenkapitalrendite, aber auch einem durch die niedrigen Mietpreise reduziertem Vermarktungsrisiko ggf. attraktiver.

## 4 Schlussfolgerungen und Empfehlungen

### 4.1 Erweiterte Zielsetzungen einer stadtreionalen Wohnungspolitik

Bereits dem Kontrakt der Stadtregion Münster (10/2018) liegen kommunalpolitisch verankerte Zielvorstellungen zugrunde. Hier werden für den Bereich Wohnen Handlungsschwerpunkte mit deutlich erkennbarer Zielkomponente umrissen. Zwischenzeitlich hat sich die Stadtregion in ihren Arbeitsgruppen (insbesondere Ansprechpartnerrunde, Bürgermeisterrunde und Beirat) insbesondere parallel zur Erarbeitung der eWoMaB vertieft mit den Wohnungsmarktbedingungen in der Region sowie mit den künftigen wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen auseinandergesetzt. Davon ausgehend ist bei den Beteiligten einerseits das Interesse an einer weitergehenden wohnungs- und baulandpolitischen Zusammenarbeit gewachsen. Hierzu wurden Vorschläge erarbeitet. Gleichzeitig ist auch deutlich geworden, dass die Ziele aus dem Jahr 2018 auf der Basis neu gewonnener Erkenntnisse und Einsichten im Sinne eines erweiterten „Zielkanons“ (siehe Kap. 4.2) ausdifferenziert werden können. Die folgenden Ausführungen sollen hierzu als Anregung dienen.

#### Der Anspannung des Wohnungsmarkts entgegenwirken

Das Wohnen in der Stadtregion ist in den vergangenen Jahren teurer geworden. Von diesen Preissteigerungen sind das Eigentumssegment und hier v. a. der Wohnungsbestand besonders stark betroffen. Für Haushalte aus der Mittelschicht, die Wohneigentum bilden möchten, hat sich trotz der aktuellen Niedrigzinsphase die Bezahlbarkeit (Anteil der mtl. Belastungen am Nettoeinkommen) deutlich verschlechtert. Für Haushalte, die auf den Mietwohnungsmarkt angewiesen sind, hat sich im Durchschnitt das Verhältnis zwischen Einkommen und Wohnkostenbelastung kaum noch weiter zugespitzt. Jedoch ist zum einen die Wohnkostenbelastung für geringe Einkommen bereits so hoch, dass sie Spielräume in anderen Lebensbereichen erheblich einschränkt. Zum anderen steht auf dem Wohnungsmarkt nur ein sehr begrenztes Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen zur Verfügung.

Um der zunehmenden Anspannung des Wohnungsmarkts entgegenzuwirken, steht die Stadtregion vor zwei zentralen Herausforderungen.

- **Mehr Wohnungsbau in der Stadtregion:** Die aktuelle Anspannung des Wohnungsmarkts ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass die Wohnungsbautätigkeit in der Stadtregion zeitversetzt und nicht im entsprechenden Maße auf den starken Nachfragezuwachs der vergangenen Jahre (Zuzug junger Haushalte, Zuzug aus Süd- und Südosteuropa, Flüchtlingszuwanderung) reagiert hat. Dem entstandenen Engpass kann auf Dauer nur mit einer Ausweitung der Wohnungsbautätigkeit begegnet werden. Die teilweise ambitionierten Planungsziele der Kommunen in der Stadtregion tragen dieser Aufgabe Rechnung und müssen konsequent weiterverfolgt werden.
- **Der „richtige“ Wohnungsbau für die Stadtregion:** Bei Wohnungsbauvorhaben in der Stadtregion sollten die in hohem Maße betroffenen Zielgruppen besonders in den Blick genommen werden. Im Mittelpunkt steht dabei die Eigentumsbildung für mittlere Einkommen und die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen. Für

letztere eignet sich v. a. die Ausweitung öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Dieser ist trotz verbesserter Förderkonditionen meist weniger rentabel als freifinanzierter Wohnungsbau und kann sich in der Folge nur selten auf dem freien Grundstücksmarkt durchsetzen. Zahlreiche Kommunen in der Stadtregion haben aus diesem Grund Quotierungsmodelle eingeführt und ermöglichen über bauland- und/oder liegenschaftspolitische Instrumente den Zugang zu Grundstücken.

### Die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau bestmöglich nutzen

Der großen Nachfrage nach Wohnraum und entsprechend hohen Investitionsanreizen für Wohnungsbauinvestoren stehen in der Stadtregion nur begrenzte Flächenpotenziale zur Verfügung. Dies ist auch ein Ergebnis dessen, dass sich ökologische Argumente und eine gesteigerte Wertschätzung der Freiflächen zunehmend in der politischen Entscheidungsfindung durchsetzen können. Zudem bestehen Konkurrenzen mit anderen Nutzungen (z. B. Landwirtschaft, Gewerbe, Ausgleichsflächen). Eine reine Ausweitung des Wohnungsbaus „in die Fläche“ ist aus Sicht der Stadtregion nicht wünschenswert.

Hieraus ergeben sich zwei weitere Herausforderungen für den Wohnungsbau in der Stadtregion.

- **Flächensparender Wohnungsbau:** Um die Ziele des Flächensparens mit den quantitativen Wohnungsbauzielen vereinbaren zu können, bedarf es einer höheren Ausnutzung der verfügbaren Wohnbauflächenpotenziale in der Stadtregion. Mit guten städtebaulichen und architektonischen Lösungen müssen Qualitäten geschaffen werden, welche Einsparungen beim individuellen Flächenverbrauch ausgleichen.
- **Wohnungsbau in integrierten Lagen:** Besonders erstrebenswert ist ein solch (nach)verdichteter Wohnungsbau an den Standorten in der Stadtregion, die durch ihre integrierte Lage an bestehende Infrastrukturen (sowohl soziale Infrastruktureinrichtungen als auch Anschluss an den Umweltverbund) anknüpfen können und einen Alltag mit kurzen Wegen ermöglichen. In diesen Fällen können dann auch urbane Qualitäten geschaffen werden, die eine Bereicherung für das Wohnungsangebot in der Stadtregion darstellen.

Beide Anforderungen lassen sich zwar direkt aus gesellschaftlich mehrheitsfähigen Positionen ableiten, spiegeln sich bisher aber nur in geringem Maße in den Präferenzen der Wohnungsnachfrage insbesondere in den Umlandkommunen wider. Insofern verbindet sich mit den beiden genannten Ansprüchen auch die Herausforderung, einen Präferenzwandel hin zu urbaneren Wohnformen in der Stadtregion politisch zu befördern.

### Demographischen Entwicklungen begegnen und ihre Chancen nutzen

Aus der Altersstruktur der Bevölkerung lässt sich schließen, dass die Zahl älterer Menschen in der Stadtregion in den nächsten Jahren nochmals stark ansteigen wird (Babyboom-Jahrgänge). Viele dieser Menschen wohnen als kleine Haushalte in großen Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern. Diese Wohnform kann für einige dieser Haushalte eine individuell suboptimale Situation darstellen, da die Häuser beispielsweise nicht barrierefrei ausgestattet oder in ihrem Unterhalt zu teuer sind. Darüber hinaus stellt es eine gesamtgesellschaftlich suboptimale Situation dar, da der vorhandene Wohnraum ineffizient genutzt wird, während Familien keinen geeigneten Wohnraum finden.

Die Herausforderung an den Wohnungsbau in der Stadtregion ist es insofern, Angebote zu schaffen, welche die Anforderungen der betroffenen älteren Haushalte bedienen und so gleichzeitig die Nutzung bestehenden Wohnraums für größere Haushalte ermöglicht. Dies können entweder quartiersbezogene Wohnungsangebote sein, in denen die Menschen in ihrem vertrauten räum-

lichen und sozialen Umfeld verbleiben können, aber Vorteile durch eine altersgerechte Wohnform und ggf. angebotene Dienstleistungen in Anspruch nehmen können. Neue Wohnstandorte eignen sich besonders dann für diese Zielgruppe, wenn zusätzlich eine so gute Anbindung an Infrastrukturen besteht (Einzelhandel, med. Versorgung, ÖPNV), dass ein Umzug deutliche Verbesserungen im Alltag zur Folge hat.

### **Wohnungsbau klimagerecht gestalten**

Eine klimagerechte Gestaltung des Wohnungsbaus ist nicht nur ein wichtiger Baustein auf dem Weg zur Klimaneutralität, sondern bedeutet auch, langfristig eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität zu sichern. Durch hohe Energiestandards und die Begrünung von Gebäuden und des Wohnumfelds kann Wohnraum insbesondere im nachverdichteten Bereich fit gemacht werden für die Folgen des Klimawandels, wie z. B. zunehmende Hitzeperioden. Darüber hinaus bieten die Themen Energiestandards und Energieversorgung auf Basis erneuerbarer Energien im Wohnungsbau einen wichtigen Hebel zur Entkoppelung der Nebenkosten von den steigenden Preisen für fossil erzeugten Strom und Wärme.

Die Herausforderung für einen zukunftsfähigen Wohnungsbau in der Stadtregion ist es also, Klimagerechte Konzepte aufzustellen, um langfristig eine hohe Wohnqualität zu sichern. Dazu bedarf es zum einen ambitionierter Energiestandards und innovativer Energieversorgungskonzepte. Als wichtige Arbeitshilfe für die Integration dieser Themen in den Wohnungsbau wurden bereits die „Energieleitlinien für neue Wohnbaugebiete in der Stadtregion“ erarbeitet. Zum anderen müssen bei der Gestaltung von Wohnraum und Wohnumfeld stadtklimatische Aspekte berücksichtigt werden, etwa der Erhalt von Kaltluftentstehungsgebieten sowie Frisch- und Kaltluftleitbahnen. Auch die Schaffung von Grün- und Freiflächenqualitäten im Wohnumfeld sowie eine wassersensible Stadtentwicklung gehören zum klimaangepassten Wohnungsbau.

### **Gemeinsame Prinzipien für eine regional gesteuerte Wohnungspolitik**

Die Stadtregion reicht vom Münsteraner Stadtzentrum bis zu ländlich geprägten Ortsteilen in den Umlandgemeinden. Ein Wohnungsbauvorhaben im Kreuzviertel von Münster kann kaum mit einem Neubaugebiet in Drensteinfurt-Walstedde verglichen werden. Der Wohnungsbau in der Stadtregion muss sich in sein räumliches Umfeld einfügen und die lokalen Rahmenbedingungen aufgreifen (Qualitäten des Standorts, demographische Entwicklung des Ortsteils usw.). Gelingt dies, so ist Wohnungsbau nicht bloß Mittel zum Zweck, sondern leistet einen Beitrag zur Entwicklung der Stadt- und Ortsteile.

Die Herausforderung an die Steuerung des Wohnungsbaus in der Stadtregion ist es also, Prinzipien aufzustellen, die zum einen hinreichend konkret sind, dass sie bei ihrer Anwendung auf die einzelnen Wohnungsbauvorhaben ihre Wirkung vor Ort und für die Wohnraumversorgung in der Stadtregion erzielen (z. B. Bebauungsdichten, Qualität der Anbindung an den Umweltverbund). Zum anderen müssen sie ausreichend Spielraum dafür bieten, der lokalen Situation Rechnung zu tragen. In einer Art Gegenstromprinzip müssen regional zu bewältigenden Herausforderungen mit der lokalen Verantwortung für Wohnungs- und Städtebau abgeglichen werden.

## **4.2 Vorschläge für die weitere stadtrregionale Zusammenarbeit**

Die Erstellung des vorliegenden Wohnungsmarktberichts war eingebettet in vielfältige Diskussionen in den Arbeitsgruppen und Gremien der Stadtregion Münster (insbesondere Ansprechpartnerrunde, Bürgermeisterrunde, Beirat). Konsequenzen aus diesen Diskussionen ergeben sich auf zwei Ebenen: Erstens ist deutlich geworden, dass ein hoher wohnungs- und baulandpo-

litischer Handlungsbedarf besteht. Darüber hinaus wurde – zweitens – erkannt, dass diese Herausforderungen besser in einer erweiterten stadtrégionalen Kooperation umgesetzt werden können. Dabei wird diese Kooperation primär als eine gegenseitige Unterstützung verstanden und angelegt. Mit Blick auf die vielfältigen neuen Herausforderungen kann dies auch als regionale Innovationspartnerschaft bezeichnet werden. Diese Grundgedanken wurden zunächst zu sechs Vorschlägen oder Empfehlungen verdichtet, die bereits im November 2021 im Beirat zur Diskussion gestellt wurden und hier allesamt eine breite Zustimmung erfahren haben.<sup>6</sup> Davon ausgehend werden diese Vorschläge derzeit weiter ausgearbeitet. Insofern werden sie hier nur benannt, ohne sie bereits differenzierter zu diskutieren oder mit konkreten Umsetzungsvorschlägen zu verbinden:

- **Wohnungs- und baulandpolitischer Zielkanon für die Stadtregion:** Zwar wurden bereits im stadtrégionalen Kontrakt (2018) Zielvorstellungen genannt, doch können und sollten diese im Licht des vorliegenden Wohnungsmarktberichts und der daraus gewonnenen Erkenntnisse (siehe Kap. 4.1) konkretisiert werden. Dieser Zielkanon beschreibt, welche wohnungspolitischen Ziele die Stadtregion im Sinne eines Orientierungsrahmens erreichen will. Er beschreibt der Zielkanon die Themen, an denen die Stadtregion in gegenseitiger Unterstützung gemeinsam arbeiten will.
- **Entwicklung eines stadtrégionalen Wohnbaulandprogramms:** Ein Ziel der Stadtregion ist, den regionalen Wohnungsmarkt nachfrage- und bedarfsgerecht mit Wohnbauflächen zu versorgen. Die eingerichtete Baulandklausur widmet sich dieser Aufgabe bereits und sollte die Grundlage für die schrittweise Entwicklung eines stadtrégionalen Wohnbaulandprogramms sein. Die zusammengetragenen Informationen über die geplanten Wohnungsbauvorhaben in der gesamten Stadtregion sollen zukünftig eine verlässliche gemeinsame Planungsgrundlage für die Baulandentwicklung der einzelnen Kommunen darstellen. Je verbindlicher die einzelnen Kommunen ihrerseits die in der Baulandklausur bzw. im Wohnbaulandprogramm geführten Planungen verfolgen, desto größer ist entsprechend der Gewinn für die gesamte Stadtregion. Gleichzeitig kann in der Gesamtschau aller Planungen überprüft werden, inwiefern die definierten Mengen- und Qualitätsziele der Stadtregion in der Summe erreicht werden und in diesem Sinne wiederum Impulse für die Baulandentwicklung in den Kommunen geben.
- **Stärkung der Ansprechpartnerrunde:** Die Ansprechpartnerrunde ist die zentrale Plattform der fachlichen Zusammenarbeit. Zu ihren Aufgaben gehört bereits die Begleitung der Wohnungsmarktbeobachtung, die Durchführung der Baulandklausur und der allgemeine fachliche Austausch zwischen den Städten und Gemeinden. Naheliegend ist, dass die Ausweitung und Intensivierung der Zusammenarbeit auch zu einer Aufwertung der Ansprechpartnerrunde und der Geschäftsstelle in ihrer Koordinationsaufgabe führen sollte.
- **Operative Unterstützung durch den Aufbau einer Regionalen Entwicklungsgesellschaft Wohnen:** Die Wohnungsbauaufgaben werden aus unterschiedlichen Gründen politisch kontroverser, fachlich anspruchsvoller und insgesamt arbeitsintensiver. Gleichzeitig sind die Bau- und Planungsämter in den Städten und Gemeinden der Stadtregion schon im Status quo überlastet. Zudem haben einige Städte Probleme, geeignetes Personal zu finden oder aber vorhandene Fachleute langfristig zu binden. Der Bedarf nach operativer Unterstützung für Planungs- und Entwicklungsaufgaben im Bereich Wohnen und Wohnbauland ist dementsprechend hoch. Von daher sollte geprüft werden, ob eine Regionale Entwicklungsgesellschaft Wohnen in gemeinsamer Trägerschaft aufgebaut werden kann. Diese könnten die Städte und Gemeinden der Region bedarfsbezogen bei

---

<sup>6</sup> Dokumentation der Ergebnisse der 2. Beiratssitzung der Stadtregion Münster vom 02. November 2021 in Everswinkel.

Stadtentwicklungs- und Wohnungsbauaufgaben als „verlängerte Werkbank“ und mit spezialisierter Expertise unterstützen.

- **Gründung einer interkommunalen Wohnungsbaugesellschaft:** Die meisten deutschen Großstädte – so auch Münster – verfügen über kommunale Wohnungsbaugesellschaften und bedienen sich dieser bei unterschiedlichsten Aufgaben. Zentral ist jedoch die Realisierung bezahlbaren und geförderten Wohnungsbaus und dessen langfristige (gemeinwohlorientierte) Bewirtschaftung. Nachdem sich die Wohnungsmarktverhältnisse in der letzten Dekade verändert haben, sehen auch die Städte und Gemeinden der Stadtregion Münster einen (erhöhten) Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum und wollen mehr geförderten Wohnungsbau realisieren. Hierzu fehlt vielfach der Partner auf der Seite der Wohnungswirtschaft. Da die Gründung einer eigenen Wohnungsbaugesellschaft insbesondere für die kleineren Städte und Gemeinden nicht sinnvoll erscheint, sollte geprüft werden, ob dies in der Kooperation der daran interessierten Kommunen der Stadtregion erfolgen kann.
- **Regionales Handlungskonzept Wohnen:** Bislang basiert die Zusammenarbeit noch nicht auf einer vertieften Auseinandersetzung mit den zukünftigen Aufgaben der regionalen Wohnungsbauentwicklung. Zwar lassen sich bereits einige qualitative Richtungsziele ableiten. Unklar bleibt im Status quo jedoch, wie viel Wohnungs(neu)bau die Region braucht, welche Marktsegmente dabei in welchem Umfang bedient werden sollten und nicht zuletzt wo und wie dies angesichts der regionalen Wohnungsbaureserven zu bewältigen ist. Schließlich stellt sich auch die Fragen, welche boden- und liegenschaftspolitischen Herausforderungen damit verbunden sind. Ein solches Handlungskonzept Wohnen hat angesichts der hohen Dringlichkeit der vorgenannten Aufgaben wahrscheinlich nicht die höchste Priorität, sollte aber mittelfristig als inhaltliche Grundlage der weiteren Kooperation erarbeitet bzw. beauftragt werden.

### 4.3 Empfehlungen für eine Weiterentwicklung der eWoMaB

Mit der Erarbeitung des ersten Berichts zur entwicklungsorientierten Wohnungsmarktbeobachtung (eWoMaB) hat die Stadtregion Münster das Thema Wohnen in ihre Zusammenarbeit aufgenommen. Aus diesem Prozess heraus konnten bereits mögliche nächste Schritte für eine Vertiefung der Zusammenarbeit abgeleitet und ausgearbeitet werden (siehe Kap. 4.2). Aber auch die eWoMaB als kommunikatives und informierendes Instrument der Zusammenarbeit sollte in den nächsten Jahren fortgeschrieben werden. Ausgehend von den Erfahrungen der Ersterstellung und den fachlichen Diskussionen zur eWoMaB empfehlen wir folgende Punkte zu deren zukünftiger Erarbeitung und inhaltlichen Weiterentwicklung.

- **Aktualisierung:** Für die eWoMaB wurde erstmalig ein weitreichender Kranz an kleinräumigen Daten rund um den stadtrationalen Wohnungsmarkt zusammengetragen. Dieser Fortschritt in der stadtrationalen Wohnungsmarktbeobachtung sollte unbedingt gesichert werden, indem die Datenbank jährlich aktualisiert wird. Diese Datenbank kann dann den Kommunen für eigene Auswertungen zur Verfügung gestellt werden. Zentrale Auswertungen können in der Ansprechpartnerrunde diskutiert werden. Für die Aktualisierung des Berichts zur eWoMaB schlagen wir einen fünfjährigen Rhythmus vor, der sich an der Legislatur der Stadt- und Gemeinderäte orientiert. Sie soll jeweils zu Beginn einer neuen Legislatur erarbeitet werden und kann somit eine Grundlage für die stadtrationale Zusammenarbeit der folgenden Jahre sein. Eine nächste Aktualisierung stünde demnach im Jahr 2026 nach der Kommunalwahl im Herbst 2025 an.

- **Datenharmonisierung:** Auch, wenn der vorhandene Datenkranz bereits eine sehr gute Grundlage für die Wohnungsmarktbeobachtung bildet, besteht an einzelnen Stellen noch das Potenzial, die Datengrundlage für alle Gemeinden zu vereinheitlichen und damit zu verbessern. Dies betrifft vor allem die Preisdaten für Wohneigentum, die von den Gutachterausschüssen der Kreise und der Stadt Münster bereitgestellt werden. Hier wäre es wünschenswert, wenn einheitliche Daten für die verschiedenen Wohnungsmarktsegmente (freistehende Einfamilienhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, Eigentumswohnungen, jeweils nach Neubau und Bestand) auf Gemeindeebene vorliegen würden. Ggf. können auch mehrere Jahrgänge zusammengefasst werden, um notwendige Fallzahlen zu erhalten.
- **Baulandklausur:** In der Baulandklausur tragen die Gemeinden der Stadtregion zusammen, welche Baugebiete in den nächsten Jahren realisiert werden sollen. Dadurch ergibt sich ein Gesamtbild der zu erwartenden Bautätigkeit und dem damit verbundenen Wohnungsangebot in der Stadtregion für die nächsten Jahre. Dieser Informationsaustausch ist bereits ein Gewinn für die interkommunale Zusammenarbeit. In einem nächsten Schritt kann die Baulandklausur weiter angereichert und die fachliche Diskussion darüber intensiviert werden. Hierzu gehört auch eine fortlaufende Evaluation der Baulandpotenziale in der Wohnungsmarktbeobachtung. Welche Potenziale fallen weg und warum? Welche werden umgesetzt? Wie schnell laufen die Potenziale voll und wer zieht dort ein? Diese Prozesse sollten in der Wohnungsmarktbeobachtung analysiert werden. So könnten etwa über die Verknüpfung von Neubaugebieten und Einwohnermeldeamtsdaten Erkenntnisse erzielt werden, zum Beispiel welche Altersstruktur der Bewohner mit dem Neubau verbunden ist. Außerdem kann die Baulandklausur als Grundlage für den schrittweisen Aufbau eines stadtreionalen Wohnbaulandprogramm (siehe Empfehlung in Kap. 4.2).
- **Einbindung von Wohnungsmarktakteuren:** Bei der Ersterstellung des ersten Wohnungsmarktberichts waren die Planungsverwaltungen und die Kommunalpolitik der Städte und Gemeinden der Stadtregion beteiligt. Im Fokus stand zunächst die Positionierung der Stadtregion zum Thema Wohnen. In einer Neuauflage der eWoMaB sollte der Blickwinkel um weitere Akteure des stadtreionalen Wohnungsmarkts angereichert werden. In einer Expertenbefragung („Wohnungsmarktbarometer“) könnte regelmäßig die Einschätzung zu Trends und Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt eingeholt werden. In Workshops könnten bestimmte Inhalte der eWoMaB oder Schwerpunktthemen aus verschiedenen Perspektiven beleuchtet werden (Wohnungsbauinvestoren, Bestandhalter, Mietervertreter).
- **Wohnfolgeinfrastruktur:** Die Aktivitäten auf dem (stadtreionalen) Wohnungsmarkt sind eingebettet in eine Vielzahl gesellschaftlicher Entwicklungen und politischer Aufgaben. Zumindest für die am engsten mit den wohnbaulichen Entwicklungen verbundenen Aufgabenfeldern sollte die eWoMaB auch Schnittstellen bereithalten. So könnte über eine Einbindung der entsprechenden Fachämter (z. B. Schulplanung) geklärt werden, welche Aussagen zur Wohnraumentwicklung für die jeweiligen Planungen relevant sind und ob diese in die eWoMaB aufgenommen werden können.
- **Evaluation der Handlungsempfehlungen:** Nicht zuletzt sollte die eWoMaB zukünftig dazu genutzt werden, die Umsetzung der in Kapitel 4.2 formulierten Empfehlungen zu evaluieren. Hierfür sind je nach Handlungsansatz geeignete Auswertungsroutinen zu erarbeiten, auf denen aufbauend Vorschläge für die Nachsteuerung entwickelt werden können. Durch die fortwährende Auseinandersetzung mit den wohnungspolitischen Aktivitäten der Stadtregion bleibt die Wohnungsmarktbeobachtung im Sinne ihres Auftrags und Titels „entwicklungsorientiert“.

## 5 Gemeinde- und Ortsteilsteckbriefe

Die Stadtregion gliedert sich in 12 Städte und Gemeinden, 45 Orts- und Stadtteile und unzählige kleinräumige Quartiere und Nachbarschaften. Jede Gemeinde, jeder Ortsteil, jeder Standort prägt den Wohnungsmarkt, nimmt in diesem eine bestimmte Rolle ein und trägt zur Wohnraumversorgung in der Stadtregion bei. Eine stadtrregionale Wohnungspolitik muss – um erfolgreich zu sein – auf diese kleinräumigen Besonderheiten eingehen, um die vielfältigen Qualitäten der Stadtregion als Wohnungsmarkt und Lebensraum für seine Bewohner zu erhalten und weiterzuentwickeln. Aus dieser Vielfalt entsteht die Möglichkeit, Zielgruppen mit unterschiedlichen Präferenzen ansprechen zu können.

In den folgenden Steckbriefen wurden zentrale Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts auf der kleinräumigen Ebene der Orts- bzw. Stadtteile zusammengetragen, welche diese Vielfältigkeit abbilden und bei der Einordnung in den stadtrregionalen Wohnungsmarkt unterstützen sollen. Untenstehende Legende gibt einen Überblick über die Inhalte der Steckbriefe und den darin enthaltenen statistischen Auswertungen.

### **Breitbandausbau in den Kommunen der Stadtregion**

Ein leistungsfähiges Breitbandnetz ist ein entscheidender Standortfaktor auch für die Kommunen der Stadtregion Münster. Schnelles Internet – unter anderem für Homeoffice und Homeschooling – wird für die Wahl eines Wohnstandortes immer wichtiger. In der Stadtregion Münster ist der Breitbandausbau bereits weit fortgeschritten. In allen Kommunen ist eine Internetgeschwindigkeit von mindestens 50 Mbit/s flächendeckend verfügbar ( $\geq 97\%$  der Siedlungsfläche). Auch deutlich schnellere Geschwindigkeiten von mindestens 200 Mbit/s stehen in der Mehrheit der stadtrregionalen Kommunen bereits (nahezu) flächendeckend zur Verfügung.

### Legende und Erläuterungen zu den Gemeindesteckbriefen

<b>Gemeindename</b>	<b>50.000 Einwohner</b> +5,0% (2010-2020)	Einwohnerstand zum 31.12.2020 Quelle: Einwohnermelderegister (EMR)								
Kartendarstellung mit den Siedlungsbereichen der Ortsteile und deren Anbindung an den Umweltverbund (Schienenpersonennahverkehr, Schnellbusnetz, Velorouten)	<b>Struktur des Wohnungsbestands (2020)</b>	Wohnungen in Einfamilienhäusern (EFH), Zweifamilienhäusern (ZFH), Mehrfamilienhäusern (MFH) Quelle: IT.NRW								
	<table border="1"> <tr> <td>45%</td> <td>10%</td> <td>45%</td> </tr> <tr> <td>EFH</td> <td>ZFH</td> <td>MFH</td> </tr> <tr> <td>32%</td> <td>8%</td> <td>60%</td> </tr> </table>	45%	10%	45%	EFH	ZFH	MFH	32%	8%	60%
45%	10%	45%								
EFH	ZFH	MFH								
32%	8%	60%								
	<b>Struktur des Wohnungsneubaus (2010-20)</b>	Wert der dargestellten Kommune Quelle: IT.NRW								
	<b>Neubauintensität im regio. Vergl. (2010-20)</b>	Werte der anderen Kommunen der Stadtregion								
	1 — 2 — 3 — 4 — 5 fertiggest. Wohnungen pro 1.000 Einw. pro Jahr									
<b>Zusammenfassung</b> Text										
<b>Baulandpotenziale</b>	<b>5000 WE</b>	Geplante Wohneinheiten in den Flächenpotenzialen der Baulandklausur								

### Legende und Erläuterungen zu den Ortsteilsteckbriefen

<b>Name des Ortsteils</b>	<b>Ortsteiltyp</b>	<b>10.000 Einwohner</b> +5,0% (2010-2020)
Zentrumsnaher Stadtteil: Stadtteile Münsters nahe des Zentrums Suburbaner Stadtteil: Stadtteile Münsters außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs Mittelzentraler / Grundzentraler Hauptort: Funktion eines Mittel- bzw. Grundzentrums Dörflicher Ortsteil: Ortsteile der Umlandkommunen		Einwohnerstand zum 31.12.2020 Quelle: Einwohnermelderegister
Fahrzeit mit dem Fahrrad bis zur Promenade in Münster, unten E-Bike		Veloroute vorhanden
Fahrzeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bis zum Hauptbahnhof in Münster		Anbindung an das Schnellbusnetz Anbindung an das Schienennetz
Fahrzeit mit dem PKW bis zur Innenstadt in Münster		
andere Ortsteile Quelle: EMR	Durchschnitt Stadtregion Quelle: EMR	dargestellter Ortsteil Quelle: EMR
Angebot vorhanden? ja/nein	<input checked="" type="checkbox"/> Grundschule <input checked="" type="checkbox"/> Weiterführende Schule <input checked="" type="checkbox"/> Lebensmitteleinzelhandel <input checked="" type="checkbox"/> weitere Infrastruktur	Anteil unter 6 Jahre Anteil 65 Jahre und älter
Vorhandensein eines größeren Versorgungs- und Dienstleistungsangebots (z.B. Fachgeschäfte, breiteres gastronomisches Angebot, vielfältige Dienstleistungen)		120 €/m², 150 €/m², 230 €/m², 350 €/m², 400 €/m², 550 €/m², 870 €/m² 6,40 €/m², 6,65 €/m², 7,25 €/m², 8,20 €/m², 8,60 €/m², 10,20 €/m², 12,00 €/m²
	Preisspanne des Bodenwerts für Einfamilienhausgrundstücke in der Stadtregion	Preisspanne für Bodenwerte und Mietpreise in der dargestellten Kommune
		Preisspanne der Angebotsmieten für Bestandswohnungen in der Stadtregion
	Gebiete mit laufenden oder in Vorbereitung befindliche Bebauungsplanverfahren und die darin geplanten Wohnbaulandflächen und Wohneinheiten	
<b>Baugebiete in Planung</b>	9,5 ha Nettowohnbauland	105 WE in EFH + 45 WE in MFH = 150 WE
Name des Baugebiets I	8,0 ha Nettowohnbauland	80 WE in EFH + 20 WE in MFH = 100 WE
Name des Baugebiets II	1,5 ha Nettowohnbauland	25 WE in EFH + 25 WE in MFH = 50 WE
<b>Restflächen in aktuellen Baugebieten</b>	<b>35 WE</b>	
	Realisierbare Wohneinheiten auf den Restflächen der in den vergangenen Jahren abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren	

### 5.1 Altenberge

**Gemeinde Altenberge**

**10.741 Einwohner**  
+4,9% (2010-2020)

**Struktur des Wohnungsbestands (2020)**

50%	22%	28%
■ EFH	■ ZFH	■ MFH
51%	11%	38%
<b>Struktur des Wohnungsneubaus (2010-20)</b>		

**Neubauintensität im regio. Vergl. (2010-20)**

1 — 2 — 3 — 4 — 5  
fertiggest. Wohnungen pro 1.000 Einw. pro Jahr

**Zusammenfassung**  
Im Nordwesten der Stadtregion gelegen profitiert Altenberge von der ausgezeichneten Anbindung an die Münsteraner Innenstadt. Altenberge gehörte in den vergangenen Jahren zu den Gemeinden mit einer höheren Neubautätigkeit und konnte dadurch neue Familien als Wohnstandort überzeugen. Dies spiegelt sich auch in dem leicht überdurchschnittlichen Anteil der unter 6-Jährigen wider. Auch für die nächsten Jahre sind weitere Neubaugebiete geplant.

**Baulandpotenziale** 357 WE

**Anbindung an den Umweltverbund**

- Bahnstrecke
- Bahnhöfe
- Schnellbuslinien
- Schnellbushaltestellen
- Velorouten, Entwicklungsziel
- - - Velorouten, Entwicklungskorridor

**Altenberge**

**Grundzentraler Hauptort**

**10.741 Einwohner**  
+4,9% (2010-2020)

**Anteil unter 6 Jahre**

3% — 6% — 9%

**Anteil 65 Jahre und älter**

11% — 18% — 25%

**2020**

120 €/m<sup>2</sup> 150 €/m<sup>2</sup> 230 €/m<sup>2</sup> 350 €/m<sup>2</sup> 400 €/m<sup>2</sup> 550 €/m<sup>2</sup> 870 €/m<sup>2</sup>

6,40 €/m<sup>2</sup> 6,65 €/m<sup>2</sup> 7,25 €/m<sup>2</sup> 8,20 €/m<sup>2</sup> 8,60 €/m<sup>2</sup> 10,20 €/m<sup>2</sup> 12,00 €/m<sup>2</sup>

<b>Baugebiete in Planung</b>	9,5 ha Nettowohnbauland	0 WE in EFH + 0 WE in MFH = 355 WE
Bahnhofshügel II	8,0 ha Nettowohnbauland	302 WE
Rönnenthal III	1,5 ha Nettowohnbauland	53 WE
<b>Restflächen in aktuellen Baugebieten</b>		<b>2 WE</b>

**50 min** VELO ROUTE

**35 min**

**17 min** SB

**20 min**

- ✓ Grundschule
- ✗ Weiterführende Schule
- ✓ Lebensmitteleinzelhandel
- ✓ weitere Infrastruktur

## 5.2 Ascheberg

### Gemeinde Ascheberg

**Anbindung an den Umweltverbund**

- Bahnstrecke
- Bahnhöfe
- Schnellbuslinien
- Schnellbushaltestellen
- Velorouten, Entwicklungsziel
- - - Velorouten, Entwicklungskorridor

**15.611 Einwohner**  
+2,8% (2010-2020)

**Struktur des Wohnungsbestands (2020)**

44%	29%	27%
EFH	ZFH	MFH

**Struktur des Wohnungsneubaus (2010-20)**

44%	15%	41%
EFH	ZFH	MFH

**Neubauintensität im regio. Vergl. (2010-20)**

1 fertigest. Wohnungen pro 1.000 Einw. pro Jahr

**Zusammenfassung**

Ascheberg gehört trotz seiner guten Anbindung an Münster innerhalb der Stadtregion noch zu den preiswerteren Wohnstandorten. In den vergangenen Jahren konnte vor allem der Hauptort durch die Neuschaffung von Wohnraum als Wohnstandort für junge Familien weiterentwickelt werden. Auch in den nächsten Jahren sind neue Wohngebietsentwicklungen geplant, wobei zunehmend auch Mehrfamilienhausbau Berücksichtigung findet.

**Baulandpotenziale** 149 WE

### Ascheberg

### Grundzentraler Hauptort

**8.518 Einwohner**  
+4,4% (2010-2020)

**75 min** VELO ROUTE

**55 min**

**21 min**

**30 min**

- ✓ Grundschule
- ✓ Weiterführende Schule
- ✓ Lebensmitteleinzelhandel
- ✓ weitere Infrastruktur

**Anteil unter 6 Jahre**

3% 6% 9%

**Anteil 65 Jahre und älter**

11% 18% 25%

	2020	120 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup>	550 €/m <sup>2</sup>	870 €/m <sup>2</sup>
		6,40 €/m <sup>2</sup>	6,65 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>	8,20 €/m <sup>2</sup>	8,60 €/m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>

<b>Baugebiete in Planung</b>	<b>3,6 ha Nettowohnbauland</b>	<b>72 WE in EFH</b>	<b>+ 45 WE in MFH</b>	<b>= 117 WE</b>
Ascheberger Feld (21.Änderung)	0,2 ha Nettowohnbauland	0 WE in EFH	+ 15 WE in MFH	= 15 WE
Melkpatt	0,3 ha Nettowohnbauland	9 WE in EFH	+ 0 WE in MFH	= 9 WE
Bahnhofsgärten	1,1 ha Nettowohnbauland	20 WE in EFH	+ 0 WE in MFH	= 20 WE
Breilbusch	2,0 ha Nettowohnbauland	43 WE in EFH	+ 30 WE in MFH	= 73 WE
<b>Restflächen in aktuellen Baugebieten</b>				<b>2 WE</b>

Davensberg		Dörflicher Ortsteil		1.858 Einwohner -0,4% (2010-2020)	
	60 min		45 min		<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ Grundschule</li> <li>✗ Weiterführende Schule</li> <li>✓ Lebensmitteleinzelhandel</li> <li>✗ weitere Infrastruktur</li> </ul>
	16 min				<p><b>Anteil unter 6 Jahre</b></p> <p>3%   6%   9%</p> <p><b>Anteil 65 Jahre und älter</b></p> <p>11%   18%   25%</p>
	30 min		2020	<p>120 €/m<sup>2</sup> 150 €/m<sup>2</sup> 230 €/m<sup>2</sup> 350 €/m<sup>2</sup> 400 €/m<sup>2</sup> 550 €/m<sup>2</sup> 870 €/m<sup>2</sup></p> <p>6,40 €/m<sup>2</sup> 6,65 €/m<sup>2</sup> 7,25 €/m<sup>2</sup> 8,20 €/m<sup>2</sup> 8,60 €/m<sup>2</sup> 10,20 €/m<sup>2</sup> 12,00 €/m<sup>2</sup></p>	
Baugebiete in Planung		0,0 ha Nettowohnbauland		0 WE in EFH	+ 0 WE in MFH = 0 WE
Restflächen in aktuellen Baugebieten		4 WE			

Herbern		Dörflicher Ortsteil		5.235 Einwohner +1,4% (2010-2020)	
	85 min		60 min		<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ Grundschule</li> <li>✓ Weiterführende Schule</li> <li>✓ Lebensmitteleinzelhandel</li> <li>✗ weitere Infrastruktur</li> </ul>
	51 min				<p><b>Anteil unter 6 Jahre</b></p> <p>3%   6%   9%</p> <p><b>Anteil 65 Jahre und älter</b></p> <p>11%   18%   25%</p>
	35 min		2020	<p>120 €/m<sup>2</sup> 150 €/m<sup>2</sup> 230 €/m<sup>2</sup> 350 €/m<sup>2</sup> 400 €/m<sup>2</sup> 550 €/m<sup>2</sup> 870 €/m<sup>2</sup></p> <p>6,40 €/m<sup>2</sup> 6,65 €/m<sup>2</sup> 7,25 €/m<sup>2</sup> 8,20 €/m<sup>2</sup> 8,60 €/m<sup>2</sup> 10,20 €/m<sup>2</sup> 12,00 €/m<sup>2</sup></p>	
Baugebiete in Planung		1,3 ha Nettowohnbauland		26 WE in EFH	+ 0 WE in MFH = 26 WE
Bernhard-Spetsmann-Straße		0,5 ha Nettowohnbauland		12 WE in EFH	+ 0 WE in MFH = 12 WE
von Kettler Straße (10.Änderung)		0,8 ha Nettowohnbauland		14 WE in EFH	+ 0 WE in MFH = 14 WE
Restflächen in aktuellen Baugebieten		0 WE			

### 5.3 Drensteinfurt

#### Stadt Drensteinfurt

**15.932 Einwohner**  
+2,5% (2010-2020)

**Anbindung an den Umweltverbund**

- Bahnstrecke
- Bahnhöfe
- Schnellbuslinien
- Schnellbushaltestellen
- Velorouten, Entwicklungsziel
- - - Velorouten, Entwicklungskorridor

**Struktur des Wohnungsbestands (2020)**

50%	27%	22%
EFH	ZFH	MFH
59%	14%	27%

**Struktur des Wohnungsneubaus (2010-20)**

**Neubauintensität im regio. Vergl. (2010-20)**

1 — 2 — 3 — 4 — 5  
fertiggest. Wohnungen pro 1.000 Einw. pro Jahr

**Zusammenfassung**  
Die Stadt Drensteinfurt bildet mit dem Münster zugewandten und über den Schienenpersonennahverkehr angebotenen Ortsteil Rinkerode, dem peripherer gelegenen Ortsteil Walstedde und dem dazwischen liegenden Hauptort ein breites Spektrum des Wohnungsmarkts in der Stadtregion ab. In den vergangenen Jahren gehörte Drensteinfurt zu den Kommunen mit der höchsten Neubauaktivität und auch für die kommenden Jahre sind größere Baugebietsentwicklungen geplant.

**Baulandpotenziale** 542 WE

#### Drensteinfurt

**Grundzentraler Hauptort**

**9.211 Einwohner**  
+2,7% (2010-2020)

**Anteil unter 6 Jahre**

3% — 6% — 9%

**Anteil 65 Jahre und älter**

11% — 18% — 25%

**2020**

120 €/m<sup>2</sup> 150 €/m<sup>2</sup> 230 €/m<sup>2</sup> 350 €/m<sup>2</sup> 400 €/m<sup>2</sup> 550 €/m<sup>2</sup> 870 €/m<sup>2</sup>

6,40 €/m<sup>2</sup> 6,65 €/m<sup>2</sup> 7,25 €/m<sup>2</sup> 8,20 €/m<sup>2</sup> 8,60 €/m<sup>2</sup> 10,20 €/m<sup>2</sup> 12,00 €/m<sup>2</sup>

Baugebiete in Planung	18,2 ha Nettowohnbauland	257 WE in EFH	+ 183 WE in MFH	= 440 WE
Blumenstraße	7,7 ha Nettowohnbauland	90 WE in MFH	= 100 WE in MFH	= 190 WE
Mondscheinweg	10,6 ha Nettowohnbauland	167 WE in MFH	= 83 WE in MFH	= 250 WE
Restflächen in aktuellen Baugebieten				54 WE

#### Rinkerode

**Dörflicher Ortsteil**

**3.768 Einwohner**  
+2,8% (2010-2020)

**Anteil unter 6 Jahre**

3% — 6% — 9%

**Anteil 65 Jahre und älter**

11% — 18% — 25%

**2020**

120 €/m<sup>2</sup> 150 €/m<sup>2</sup> 230 €/m<sup>2</sup> 350 €/m<sup>2</sup> 400 €/m<sup>2</sup> 550 €/m<sup>2</sup> 870 €/m<sup>2</sup>

6,40 €/m<sup>2</sup> 6,65 €/m<sup>2</sup> 7,25 €/m<sup>2</sup> 8,20 €/m<sup>2</sup> 8,60 €/m<sup>2</sup> 10,20 €/m<sup>2</sup> 12,00 €/m<sup>2</sup>

Baugebiete in Planung	1,4 ha Nettowohnbauland	34 WE in EFH	+ 3 WE in MFH	= 37 WE
Meerkamp (4. BA)	1,4 ha Nettowohnbauland	34 WE in EFH	+ 3 WE in MFH	= 37 WE
Restflächen in aktuellen Baugebieten				7 WE

Walstedde		Dörflicher Ortsteil		2.953 Einwohner <i>+1,8% (2010-2020)</i>	
	100 min		Grundschule	<b>Anteil unter 6 Jahre</b> 	
	75 min		Weiterführende Schule	<b>Anteil 65 Jahre und älter</b> 	
	35 min		Lebensmitteleinzelhandel		
	35 min		weitere Infrastruktur		
		 2020			
Baugebiete in Planung		0,0 ha Nettowohnbauland		0 WE in EFH +	0 WE in MFH = 0 WE
Restflächen in aktuellen Baugebieten		4 WE			

### 5.4 Everswinkel

**Gemeinde Everswinkel**

**Anbindung an den Umweltverbund**

- Bahnstrecke
- Bahnhöfe
- Schnellbuslinien
- Schnellbushaltestellen
- Velorouten, Entwicklungsziel
- - - Velorouten, Entwicklungskorridor

**9.708 Einwohner**  
+2,4% (2010-2020)

**Struktur des Wohnungsbestands (2020)**

50%	26%	24%
EFH	ZFH	MFH

**Struktur des Wohnungsneubaus (2010-20)**

52%	16%	32%
EFH	ZFH	MFH

**Neubauintensität im regio. Vergl. (2010-20)**

1 — 2 — 3 — 4 — 5  
fertiggest. Wohnungen pro 1.000 Einw. pro Jahr

**Zusammenfassung**  
Zwar fehlt Everswinkel im Vergleich zu vielen anderen Orten der Stadtregion eine Schienenanbindung an Münster, dennoch ist der Hauptort (über einen Schnellbus) und der Münster zugewandte Ortsteil Alverskirchen gut an den Kern der Stadtregion angebunden. In den vergangenen Jahren gehörte Everswinkel innerhalb der Stadtregion zu den Gemeinden mit der höchsten Neubauintensität. Für die nächsten Jahre ist zunächst noch ein weiteres Nebagebiet geplant.

**Baulandpotenziale** 141 WE

**Everswinkel**

	65 min	<b>VELO ROUTE</b>
	45 min	
	23 min	<b>SB</b>
	25 min	

**Grundzentraler Hauptort**

**7.798 Einwohner**  
+4,1% (2010-2020)

- ✓ Grundschule
- ✓ Weiterführende Schule
- ✓ Lebensmitteleinzelhandel
- ✓ weitere Infrastruktur

**Anteil unter 6 Jahre**

3% — 6% — 9%

**Anteil 65 Jahre und älter**

11% — 18% — 25%

**2020**

120 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup>	550 €/m <sup>2</sup>	870 €/m <sup>2</sup>
6,40 €/m <sup>2</sup>	6,65 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>	8,20 €/m <sup>2</sup>	8,60 €/m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>

Baugebiete in Planung	3,9 ha Nettowohnbauland	96 WE in EFH + 27 WE in MFH = 123 WE
Bergkamp III	3,9 ha Nettowohnbauland	96 WE in EFH + 27 WE in MFH = 123 WE
Restflächen in aktuellen Baugebieten		0 WE

**Alverskirchen**

	55 min	<b>VELO ROUTE</b>
	40 min	
	27 min	<b>SB</b>
	25 min	

**Dörflicher Ortsteil**

**1.910 Einwohner**  
-3,8% (2010-2020)

- ✓ Grundschule
- ✗ Weiterführende Schule
- ✗ Lebensmitteleinzelhandel
- ✓ weitere Infrastruktur

**Anteil unter 6 Jahre**

3% — 6% — 9%

**Anteil 65 Jahre und älter**

11% — 18% — 25%

**2020**

120 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup>	550 €/m <sup>2</sup>	870 €/m <sup>2</sup>
6,40 €/m <sup>2</sup>	6,65 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>	8,20 €/m <sup>2</sup>	8,60 €/m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>

Baugebiete in Planung	0,0 ha Nettowohnbauland	0 WE in EFH + 0 WE in MFH = 0 WE
Restflächen in aktuellen Baugebieten		18 WE

## 5.5 Greven

**Stadt Greven**

**38.671 Einwohner**  
+8,8% (2010-2020)

**Anbindung an den Umweltverbund**

- Bahnstrecke
- Bahnhöfe
- Schnellbuslinien
- Schnellbushaltestellen
- Velorouten, Entwicklungsziel
- - - Velorouten, Entwicklungskorridor

**Struktur des Wohnungsbestands (2020)**

42%	21%	37%
EFH	ZFH	MFH
47%	11%	43%

**Struktur des Wohnungsneubaus (2010-20)**

**Neubauintensität im regio. Vergl. (2010-20)**

1 fertigest. Wohnungen pro 1.000 Einw. pro Jahr

**Zusammenfassung**

Die Stadt Greven gehört innerhalb der Stadtregion zu den größten Kommunen und ist über Schiene und Autobahn bestens an Münster und die anderen Orte der Stadtregion angebunden. In den vergangenen Jahren war Greven die Stadt in der Stadtregion mit der höchsten Wohnungsbautätigkeit, was auch zu einem starken Bevölkerungswachstum beigetragen hat. Auch für die kommenden Jahre sind neue Wohngebiete geplant.

**Baulandpotenziale** 447 WE

**Greven**  
inklusive Bauernschaften

**Mittelzentraler Hauptort**

**29.305 Einwohner**  
+9,6% (2010-2020)

**50 min** VELO ROUTE

**35 min**

**8 min**

**25 min**

- ✓ Grundschule
- ✓ Weiterführende Schule
- ✓ Lebensmitteleinzelhandel
- ✓ weitere Infrastruktur

**Anteil unter 6 Jahre**

3% 6% 9%

**Anteil 65 Jahre und älter**

11% 18% 25%

**2020**

120 €/m<sup>2</sup> 150 €/m<sup>2</sup> 230 €/m<sup>2</sup> 350 €/m<sup>2</sup> 400 €/m<sup>2</sup> 550 €/m<sup>2</sup> 870 €/m<sup>2</sup>

6,40 €/m<sup>2</sup> 6,65 €/m<sup>2</sup> 7,25 €/m<sup>2</sup> 8,20 €/m<sup>2</sup> 8,60 €/m<sup>2</sup> 10,20 €/m<sup>2</sup> 12,00 €/m<sup>2</sup>

<b>Baugebiete in Planung</b>	0 WE in EFH + 166 WE in MFH = 166 WE
Nordwalder Straße	0 WE in EFH + 114 WE in MFH = 114 WE
Mühlenstraße	0 WE in EFH + 52 WE in MFH = 52 WE
<b>Restflächen in aktuellen Baugebieten</b>	<b>126 WE</b>

Reckenfeld		Dörflicher Ortsteil		8.423 Einwohner +6,2% (2010-2020)	
	75 min		Grundschule	Anteil unter 6 Jahre	
	55 min		Weiterführende Schule	3% 6% 9%	
	15 min		Lebensmitteleinzelhandel	Anteil 65 Jahre und älter	
			weitere Infrastruktur	11% 18% 25%	
	35 min		2020	120 €/m <sup>2</sup> 150 €/m <sup>2</sup> 230 €/m <sup>2</sup> 350 €/m <sup>2</sup> 400 €/m <sup>2</sup> 550 €/m <sup>2</sup> 870 €/m <sup>2</sup>	
				6,40 €/m <sup>2</sup> 6,65 €/m <sup>2</sup> 7,25 €/m <sup>2</sup> 8,20 €/m <sup>2</sup> 8,60 €/m <sup>2</sup> 10,20 €/m <sup>2</sup> 12,00 €/m <sup>2</sup>	
Baugebiete in Planung		3,0 ha Nettowohnbauland	70 WE in EFH	+	85 WE in MFH = 155 WE
Wohnen in der Ortsmitte Reckenfeld		3,0 ha Nettowohnbauland	70 WE in EFH	+	85 WE in MFH = 155 WE
Restflächen in aktuellen Baugebieten					0 WE

Gimbte		Dörflicher Ortsteil		943 Einwohner +7,3% (2010-2020)	
	45 min		Grundschule	Anteil unter 6 Jahre	
	30 min		Weiterführende Schule	3% 6% 9%	
	28 min		Lebensmitteleinzelhandel	Anteil 65 Jahre und älter	
			weitere Infrastruktur	11% 18% 25%	
	25 min		2020	120 €/m <sup>2</sup> 150 €/m <sup>2</sup> 230 €/m <sup>2</sup> 350 €/m <sup>2</sup> 400 €/m <sup>2</sup> 550 €/m <sup>2</sup> 870 €/m <sup>2</sup>	
				6,40 €/m <sup>2</sup> 6,65 €/m <sup>2</sup> 7,25 €/m <sup>2</sup> 8,20 €/m <sup>2</sup> 8,60 €/m <sup>2</sup> 10,20 €/m <sup>2</sup> 12,00 €/m <sup>2</sup>	
Baugebiete in Planung		0,0 ha Nettowohnbauland	0 WE in EFH	+	0 WE in MFH = 0 WE
Restflächen in aktuellen Baugebieten					0 WE

## 5.6 Havixbeck

### Gemeinde Havixbeck



**Anbindung an den Umweltverbund**

- Bahnstrecke
- Bahnhöfe
- Schnellbuslinien
- Schnellbushaltestellen
- Velorouten, Entwicklungsziel
- - - Velorouten, Entwicklungskorridor

**12.209 Einwohner**  
+3,7% (2010-2020)

**Struktur des Wohnungsbestands (2020)**

51%	25%	25%
EFH	ZFH	MFH
45%	20%	34%

**Struktur des Wohnungsneubaus (2010-20)**

**Neubauintensität im regio. Vergl. (2010-20)**

1 fertigest. Wohnungen pro 1.000 Einw. pro Jahr

**Zusammenfassung**

Die Gemeinde Havixbeck im Westen der Stadtregion hat in den vergangenen Jahren schrittweise sein Wohnraumangebot ausgeweitet. Mit dem Neubaugelände Masbeck plant die Gemeinde zudem ein Neubaugelände, das den Standortvorteil der Schienenanbindung der Gemeinde nutzen soll. Durch diese Neubauektivitäten und einen Generationenwechsel in bestehenden Siedlungen ist auch eine Durchmischung der Bevölkerung zu erwarten, die zu den ältesten der Stadtregion zählt.

**Baulandpotenziale** 375 WE

### Havixbeck

### Grundzentraler Hauptort

**11.449 Einwohner**  
+3,3% (2010-2020)

**55 min** (Bicycle)

**40 min** (E-Bike)

**19 min** (Bus)

**30 min** (Car)

**VELO ROUTE**

**2020**

120 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup>	550 €/m <sup>2</sup>	870 €/m <sup>2</sup>
6,40 €/m <sup>2</sup>	6,65 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>	8,20 €/m <sup>2</sup>	8,60 €/m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>

**Anteil unter 6 Jahre**

3% — 6% — 9%

**Anteil 65 Jahre und älter**

11% — 18% — 25%

Baugebiete in Planung	9,4 ha Nettowohnbauland	53 WE in EFH	+ 30 WE in MFH	= 283 WE
Wohnpark Habichtsbach (2. Erweiterung)	2,5 ha Nettowohnbauland	53 WE in EFH	+ 30 WE in MFH	= 83 WE
Masbeck (ehem. südwestl. Münsterstraße)	6,9 ha Nettowohnbauland			200 WE
Restflächen in aktuellen Baugebieten				92 WE

### Hohenholte

### Dörflicher Ortsteil

**760 Einwohner**  
+9,8% (2010-2020)

**45 min** (Bicycle)

**30 min** (E-Bike)

**35 min** (Bus)

**20 min** (Car)

**2020**

120 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup>	550 €/m <sup>2</sup>	870 €/m <sup>2</sup>
6,40 €/m <sup>2</sup>	6,65 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>	8,20 €/m <sup>2</sup>	8,60 €/m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>

**Anteil unter 6 Jahre**

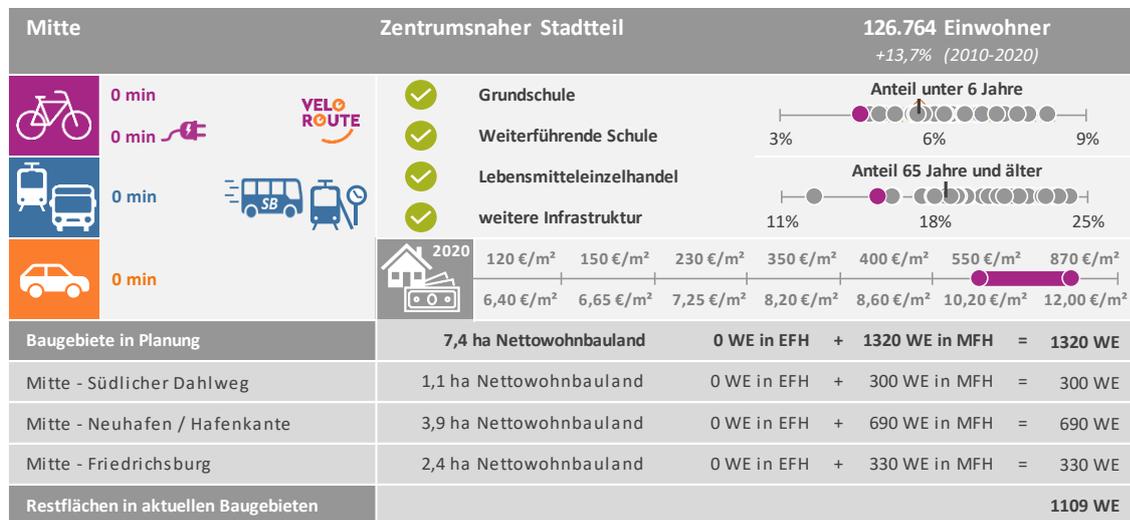
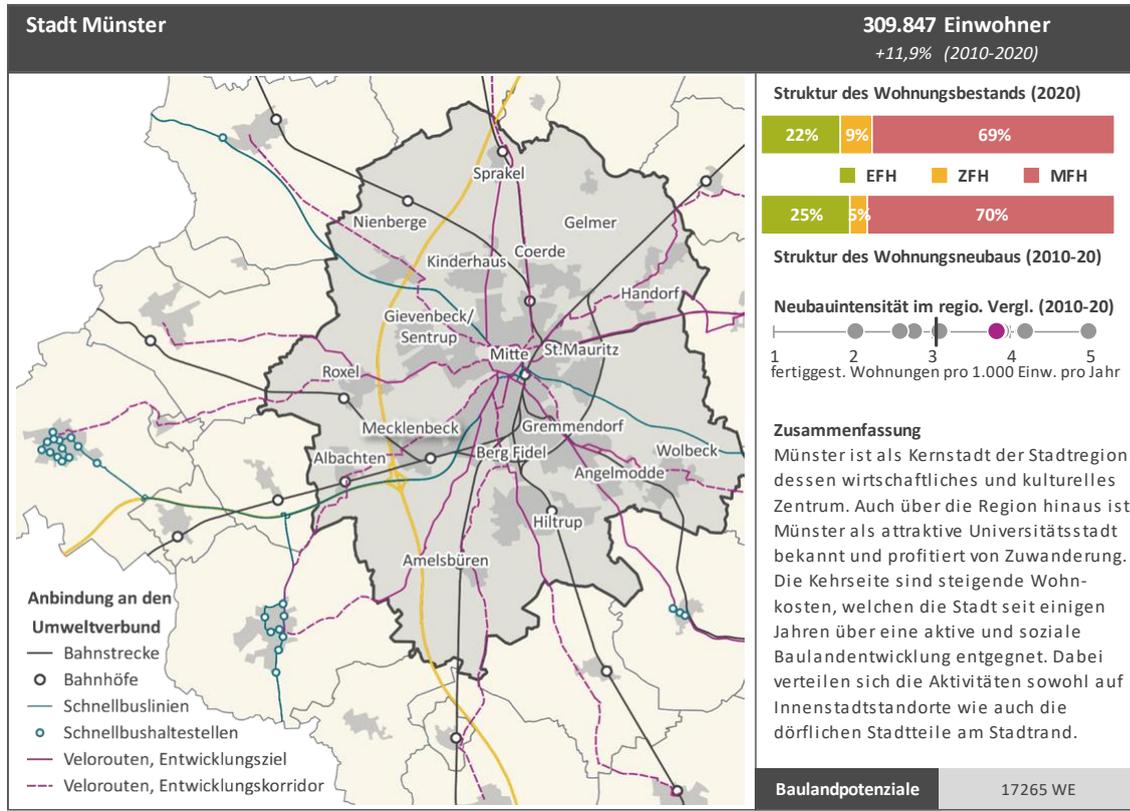
3% — 6% — 9%

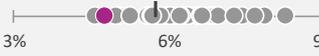
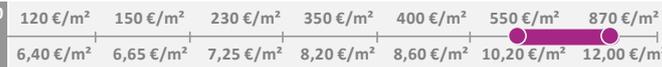
**Anteil 65 Jahre und älter**

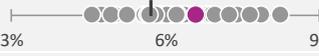
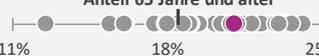
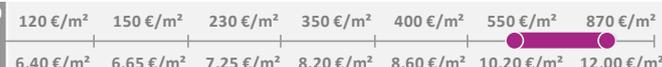
11% — 18% — 25%

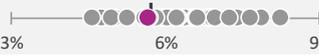
Baugebiete in Planung	0,0 ha Nettowohnbauland	0 WE in EFH	+ 0 WE in MFH	= 0 WE
Restflächen in aktuellen Baugebieten				0 WE

## 5.7 Münster



Gievenbeck/Sentrup		Zentrumsnaher Stadtteil	28.279 Einwohner +18,6% (2010-2020)
	10 min 10 min	 <ul style="list-style-type: none"> <li>Grunds Schule</li> <li>Weiterführende Schule</li> <li>Lebensmitteleinzelhandel</li> <li>weitere Infrastruktur</li> </ul>	<b>Anteil unter 6 Jahre</b> 
	25 min		<b>Anteil 65 Jahre und älter</b> 
	10 min		 2020 
<b>Baugebiete in Planung</b>		<b>37,9 ha Nettowohnbauland</b>	<b>130 WE in EFH + 4110 WE in MFH = 4240 WE</b>
Gievenbeck - Oxford-Kaserne Teil 1		11,0 ha Nettowohnbauland	100 WE in EFH + 1280 WE in MFH = 1380 WE
Gievenbeck - Busso-Peus-Str.		5,0 ha Nettowohnbauland	0 WE in EFH + 600 WE in MFH = 600 WE
Gievenbeck - Steinfurter Straße		15-22,5 ha Nettowohnbauland	0 WE in EFH + 2000 WE in MFH = 2000 WE
Gievenbeck - Appelbreistiege		0,9 ha Nettowohnbauland	0 WE in EFH + 100 WE in MFH = 100 WE
Gievenbeck - Gescherweg		0,5 ha Nettowohnbauland	0 WE in EFH + 60 WE in MFH = 60 WE
Sentrup - Schmeddingstr. / Josef-Pieper		1,3 ha Nettowohnbauland	30 WE in EFH + 40 WE in MFH = 70 WE
Sentrup - ehem. Wartburgschule		0,4 ha Nettowohnbauland	0 WE in EFH + 30 WE in MFH = 30 WE
<b>Restflächen in aktuellen Baugebieten</b>			<b>450 WE</b>

Kinderhaus		Zentrumsnaher Stadtteil	16.097 Einwohner +6,6% (2010-2020)
	15 min 10 min	 <ul style="list-style-type: none"> <li>Grunds Schule</li> <li>Weiterführende Schule</li> <li>Lebensmitteleinzelhandel</li> <li>weitere Infrastruktur</li> </ul>	<b>Anteil unter 6 Jahre</b> 
	28 min		<b>Anteil 65 Jahre und älter</b> 
	10 min		 2020 
<b>Baugebiete in Planung</b>		<b>3,3 ha Nettowohnbauland</b>	<b>19 WE in EFH + 220 WE in MFH = 239 WE</b>
Kinderhaus - Im Moorhook		0,6 ha Nettowohnbauland	4 WE in EFH + 40 WE in MFH = 44 WE
Kinderhaus - Südl. Langebusch		2,7 ha Nettowohnbauland	15 WE in EFH + 180 WE in MFH = 195 WE
<b>Restflächen in aktuellen Baugebieten</b>			<b>70 WE</b>

St.Mauritz		Zentrumsnaher Stadtteil	11.109 Einwohner +15,5% (2010-2020)
	5 min 5 min	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grunds Schule</li> <li>Weiterführende Schule</li> <li>Lebensmitteleinzelhandel</li> <li>weitere Infrastruktur</li> </ul>	<b>Anteil unter 6 Jahre</b> 
	14 min		<b>Anteil 65 Jahre und älter</b> 
	5 min		 2020 
<b>Baugebiete in Planung</b>		<b>5,9 ha Nettowohnbauland</b>	<b>110 WE in EFH + 290 WE in MFH = 400 WE</b>
Mauritz Ost - Maikottenweg		4,9 ha Nettowohnbauland	110 WE in EFH + 170 WE in MFH = 280 WE
Mauritz-Ost - Westlich Mondstraße/Südl		1,0 ha Nettowohnbauland	0 WE in EFH + 120 WE in MFH = 120 WE
<b>Restflächen in aktuellen Baugebieten</b>			<b>16 WE</b>

Mecklenbeck		Zentrumsnaher Stadtteil		10.195 Einwohner <i>+11,5% (2010-2020)</i>		
	20 min			Grundschule	<b>Anteil unter 6 Jahre</b> 	
	15 min			Weiterführende Schule		
	6 min			Lebensmitteleinzelhandel	<b>Anteil 65 Jahre und älter</b> 	
	10 min		weitere Infrastruktur			
			2020			
Baugebiete in Planung		2,2 ha Nettowohnbauland		50 WE in EFH + 110 WE in MFH =	160 WE	
Mecklenbeck - Hafkhorst		2,2 ha Nettowohnbauland		50 WE in EFH + 110 WE in MFH =	160 WE	
Restflächen in aktuellen Baugebieten						146 WE

Albachten		Suburbaner Stadtteil		6.447 Einwohner <i>+13,3% (2010-2020)</i>		
	30 min			Grundschule	<b>Anteil unter 6 Jahre</b> 	
	20 min			Weiterführende Schule		
	9 min			Lebensmitteleinzelhandel	<b>Anteil 65 Jahre und älter</b> 	
	20 min		weitere Infrastruktur			
			2020			
Baugebiete in Planung		14,0 ha Nettowohnbauland		235 WE in EFH + 416 WE in MFH =	651 WE	
Albachten - Lindenallee		0,8 ha Nettowohnbauland		14 WE in EFH + 20 WE in MFH =	34 WE	
Albachten - östl.Erw. südl. Teil		10,8 ha Nettowohnbauland		166 WE in EFH + 309 WE in MFH =	475 WE	
Albachten - Steinbrede		2,4 ha Nettowohnbauland		55 WE in EFH + 87 WE in MFH =	142 WE	
Restflächen in aktuellen Baugebieten						0 WE

Amelsbüren		Suburbaner Stadtteil		6.561 Einwohner <i>+8,7% (2010-2020)</i>		
	30 min			Grundschule	<b>Anteil unter 6 Jahre</b> 	
	25 min			Weiterführende Schule		
	11 min			Lebensmitteleinzelhandel	<b>Anteil 65 Jahre und älter</b> 	
	20 min		weitere Infrastruktur			
			2020			
Baugebiete in Planung		11,6 ha Nettowohnbauland		165 WE in EFH + 235 WE in MFH =	400 WE	
Amelsbüren - Nordwestl. Am Dornbusch		6,7 ha Nettowohnbauland		65 WE in EFH + 105 WE in MFH =	170 WE	
Amelsbüren - Böckenhorst		4,9 ha Nettowohnbauland		100 WE in EFH + 130 WE in MFH =	230 WE	
Restflächen in aktuellen Baugebieten						89 WE

Angelmodde		Suburbaner Stadtteil		8.587 Einwohner <i>+17,4% (2010-2020)</i>	
30 min 20 min 23 min 20 min		Grundschule	Weiterführende Schule	<b>Anteil unter 6 Jahre</b> 	
		Lebensmitteleinzelhandel	weitere Infrastruktur	<b>Anteil 65 Jahre und älter</b> 	
		2020 			
Baugebiete in Planung		12,2 ha Nettowohnbauland		180 WE in EFH + 270 WE in MFH =	450 WE
Angelmodde - Südl.Hiltruper Str.		5,2 ha Nettowohnbauland		80 WE in EFH + 170 WE in MFH =	250 WE
Angelmodde - Westfalen-Standort		7,0 ha Nettowohnbauland		100 WE in EFH + 100 WE in MFH =	200 WE
Restflächen in aktuellen Baugebieten				0 WE	

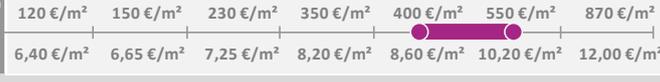
Coerde		Suburbaner Stadtteil		11.162 Einwohner <i>+12,0% (2010-2020)</i>	
15 min 10 min 29 min 10 min		Grundschule	Weiterführende Schule	<b>Anteil unter 6 Jahre</b> 	
		Lebensmitteleinzelhandel	weitere Infrastruktur	<b>Anteil 65 Jahre und älter</b> 	
		2020 			
Baugebiete in Planung		1,5 ha Nettowohnbauland		0 WE in EFH + 170 WE in MFH =	170 WE
Coerde - Kiesekampweg		1,5 ha Nettowohnbauland		0 WE in EFH + 170 WE in MFH =	170 WE
Restflächen in aktuellen Baugebieten				0 WE	

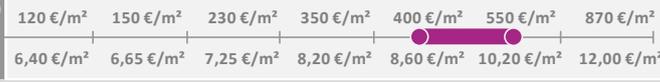
Gelmer		Suburbaner Stadtteil		3.928 Einwohner <i>+14,2% (2010-2020)</i>	
30 min 25 min 30 min 20 min		Grundschule	Weiterführende Schule	<b>Anteil unter 6 Jahre</b> 	
		Lebensmitteleinzelhandel	weitere Infrastruktur	<b>Anteil 65 Jahre und älter</b> 	
		2020 			
Baugebiete in Planung		0,0 ha Nettowohnbauland		0 WE in EFH + 0 WE in MFH =	0 WE
Restflächen in aktuellen Baugebieten				0 WE	

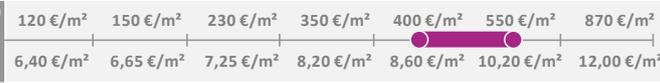
Gremmendorf		Suburbaner Stadtteil		11.755 Einwohner +6,9% (2010-2020)															
	15 min 10 min		 Grundschule	<b>Anteil unter 6 Jahre</b>															
	16 min		 Weiterführende Schule	3% 6% 9%															
	10 min		 Lebensmitteleinzelhandel	<b>Anteil 65 Jahre und älter</b>															
			 weitere Infrastruktur	11% 18% 25%															
			<table border="1"> <tr> <td>120 €/m<sup>2</sup></td> <td>150 €/m<sup>2</sup></td> <td>230 €/m<sup>2</sup></td> <td>350 €/m<sup>2</sup></td> <td>400 €/m<sup>2</sup></td> <td>550 €/m<sup>2</sup></td> <td>870 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>6,40 €/m<sup>2</sup></td> <td>6,65 €/m<sup>2</sup></td> <td>7,25 €/m<sup>2</sup></td> <td>8,20 €/m<sup>2</sup></td> <td>8,60 €/m<sup>2</sup></td> <td>10,20 €/m<sup>2</sup></td> <td>12,00 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </table>			120 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup>	550 €/m <sup>2</sup>	870 €/m <sup>2</sup>	6,40 €/m <sup>2</sup>	6,65 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>	8,20 €/m <sup>2</sup>	8,60 €/m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>
120 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup>	550 €/m <sup>2</sup>	870 €/m <sup>2</sup>													
6,40 €/m <sup>2</sup>	6,65 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>	8,20 €/m <sup>2</sup>	8,60 €/m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>													
Baugebiete in Planung		38,0 ha Nettowohnbauland		185 WE in EFH + 3835 WE in MFH = 4020 WE															
Gremmendorf - Westlich Frankenweg		0,7 ha Nettowohnbauland		5 WE in EFH + 15 WE in MFH = 20 WE															
Gremmendorf - York-Kaserne		25,3 ha Nettowohnbauland		100 WE in EFH + 1700 WE in MFH = 1800 WE															
Gremmendorf - Kanalkante Südost		8,0 ha Nettowohnbauland		0 WE in EFH + 2000 WE in MFH = 2000 WE															
Gremmendorf - Südl. Angelmodder Weg		4,0 ha Nettowohnbauland		80 WE in EFH + 120 WE in MFH = 200 WE															
Restflächen in aktuellen Baugebieten				8 WE															

Handorf		Suburbaner Stadtteil		7.941 Einwohner +4,7% (2010-2020)															
	25 min 15 min		 Grundschule	<b>Anteil unter 6 Jahre</b>															
	21 min		 Weiterführende Schule	3% 6% 9%															
	15 min		 Lebensmitteleinzelhandel	<b>Anteil 65 Jahre und älter</b>															
			 weitere Infrastruktur	11% 18% 25%															
			<table border="1"> <tr> <td>120 €/m<sup>2</sup></td> <td>150 €/m<sup>2</sup></td> <td>230 €/m<sup>2</sup></td> <td>350 €/m<sup>2</sup></td> <td>400 €/m<sup>2</sup></td> <td>550 €/m<sup>2</sup></td> <td>870 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>6,40 €/m<sup>2</sup></td> <td>6,65 €/m<sup>2</sup></td> <td>7,25 €/m<sup>2</sup></td> <td>8,20 €/m<sup>2</sup></td> <td>8,60 €/m<sup>2</sup></td> <td>10,20 €/m<sup>2</sup></td> <td>12,00 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </table>			120 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup>	550 €/m <sup>2</sup>	870 €/m <sup>2</sup>	6,40 €/m <sup>2</sup>	6,65 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>	8,20 €/m <sup>2</sup>	8,60 €/m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>
120 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup>	550 €/m <sup>2</sup>	870 €/m <sup>2</sup>													
6,40 €/m <sup>2</sup>	6,65 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>	8,20 €/m <sup>2</sup>	8,60 €/m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>													
Baugebiete in Planung		9,1 ha Nettowohnbauland		220 WE in EFH + 280 WE in MFH = 500 WE															
Handorf - Kirschgarten / Bäder		3,6 ha Nettowohnbauland		100 WE in EFH + 100 WE in MFH = 200 WE															
Handorf - Nördlich Kötterstaße		5,5 ha Nettowohnbauland		120 WE in EFH + 180 WE in MFH = 300 WE															
Restflächen in aktuellen Baugebieten				0 WE															

Hiltrup		Suburbaner Stadtteil		25.763 Einwohner +3,0% (2010-2020)															
	20 min 15 min		 Grundschule	<b>Anteil unter 6 Jahre</b>															
	6 min		 Weiterführende Schule	3% 6% 9%															
	15 min		 Lebensmitteleinzelhandel	<b>Anteil 65 Jahre und älter</b>															
			 weitere Infrastruktur	11% 18% 25%															
			<table border="1"> <tr> <td>120 €/m<sup>2</sup></td> <td>150 €/m<sup>2</sup></td> <td>230 €/m<sup>2</sup></td> <td>350 €/m<sup>2</sup></td> <td>400 €/m<sup>2</sup></td> <td>550 €/m<sup>2</sup></td> <td>870 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>6,40 €/m<sup>2</sup></td> <td>6,65 €/m<sup>2</sup></td> <td>7,25 €/m<sup>2</sup></td> <td>8,20 €/m<sup>2</sup></td> <td>8,60 €/m<sup>2</sup></td> <td>10,20 €/m<sup>2</sup></td> <td>12,00 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </table>			120 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup>	550 €/m <sup>2</sup>	870 €/m <sup>2</sup>	6,40 €/m <sup>2</sup>	6,65 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>	8,20 €/m <sup>2</sup>	8,60 €/m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>
120 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup>	550 €/m <sup>2</sup>	870 €/m <sup>2</sup>													
6,40 €/m <sup>2</sup>	6,65 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>	8,20 €/m <sup>2</sup>	8,60 €/m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>													
Baugebiete in Planung		20,0 ha Nettowohnbauland		325 WE in EFH + 937 WE in MFH = 1262 WE															
Hiltrup - Nördl. Osttor		17,3 ha Nettowohnbauland		300 WE in EFH + 700 WE in MFH = 1000 WE															
Hiltrup - zur Vogelstange		0,9 ha Nettowohnbauland		0 WE in EFH + 57 WE in MFH = 57 WE															
Hiltrup - Westfalenstr		1,8 ha Nettowohnbauland		25 WE in EFH + 180 WE in MFH = 205 WE															
Restflächen in aktuellen Baugebieten				45 WE															

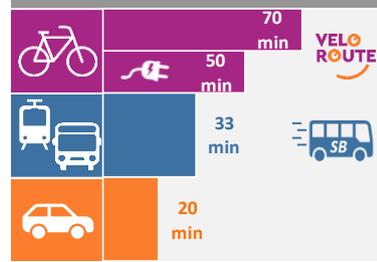
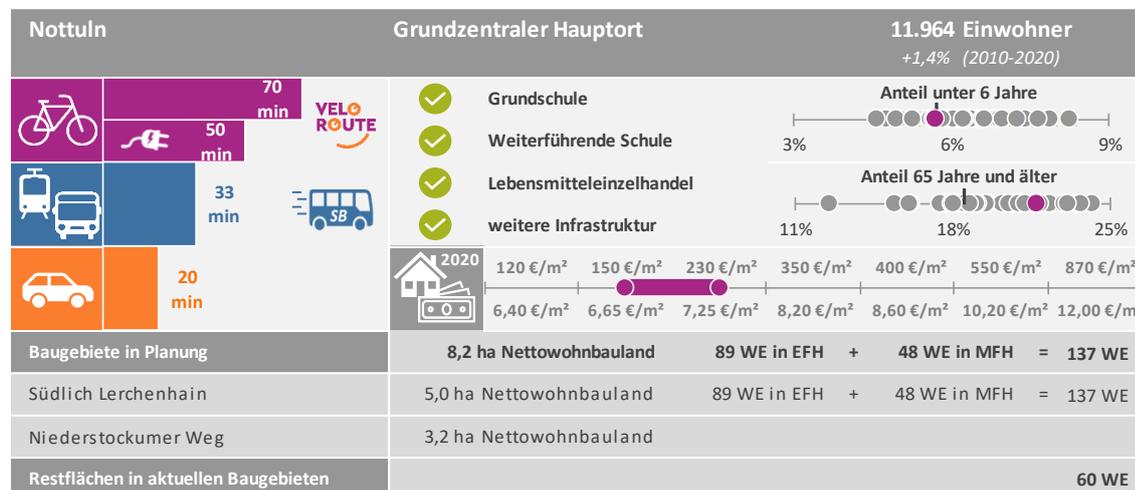
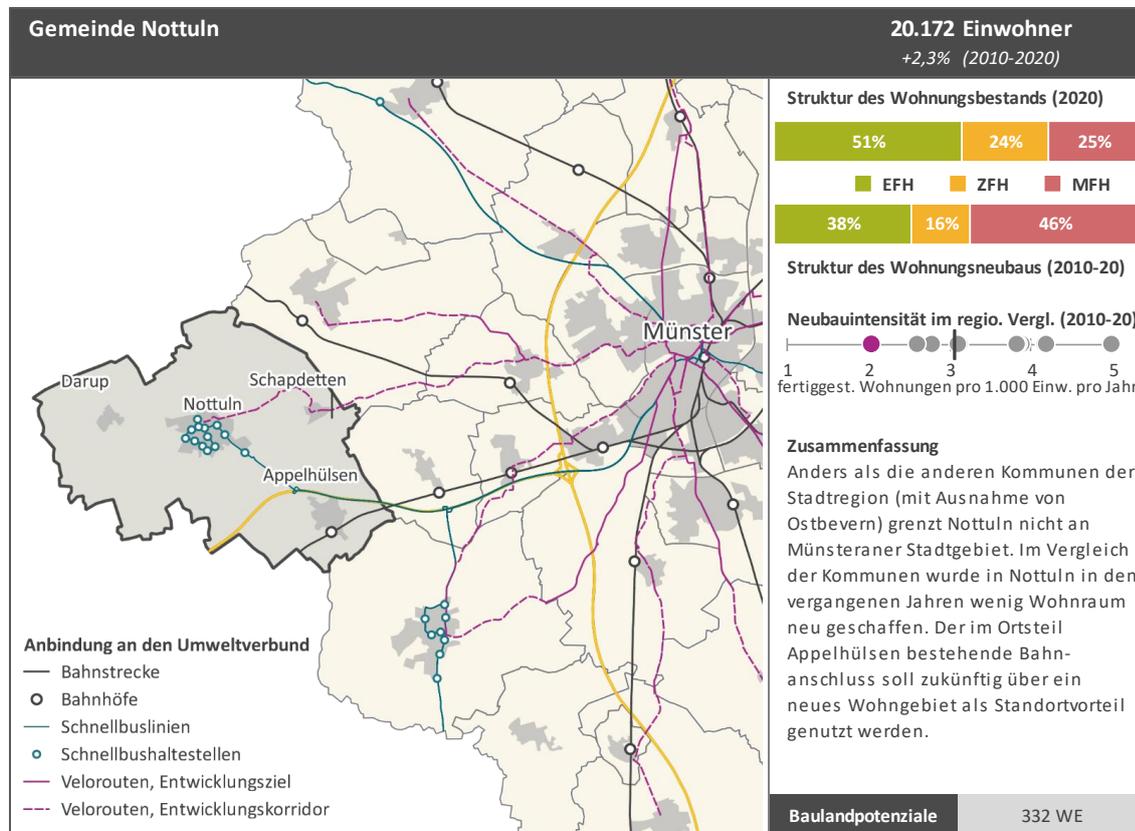
Nienberge		Suburbaner Stadtteil		6.822 Einwohner +6,7% (2010-2020)	
	25 min		 Grundschule	<b>Anteil unter 6 Jahre</b>	
	20 min		 Weiterführende Schule	3%   6%   9%	
	33 min		 Lebensmitteleinzelhandel	<b>Anteil 65 Jahre und älter</b>	
	15 min		 weitere Infrastruktur	11%   18%   25%	
		 2020			
Baugebiete in Planung		12,3 ha Nettowohnbauland		200 WE in EFH + 327 WE in MFH = 527 WE	
Nienberge - Feldstiege / Beerwiede		11,9 ha Nettowohnbauland		200 WE in EFH + 300 WE in MFH = 500 WE	
Nienberge - Westlich Plettendorfstr.		0,4 ha Nettowohnbauland		0 WE in EFH + 27 WE in MFH = 27 WE	
Restflächen in aktuellen Baugebieten				0 WE	

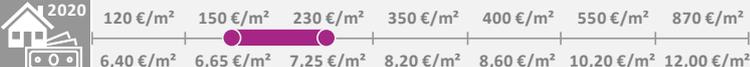
Roxel		Suburbaner Stadtteil		9.273 Einwohner +12,5% (2010-2020)	
	25 min		 Grundschule	<b>Anteil unter 6 Jahre</b>	
	15 min		 Weiterführende Schule	3%   6%   9%	
	13 min		 Lebensmitteleinzelhandel	<b>Anteil 65 Jahre und älter</b>	
	15 min		 weitere Infrastruktur	11%   18%   25%	
		 2020			
Baugebiete in Planung		2,4 ha Nettowohnbauland		50 WE in EFH + 95 WE in MFH = 145 WE	
Roxel - östl. Tilsiter Str. / westl. BAB		1,3 ha Nettowohnbauland		35 WE in EFH + 35 WE in MFH = 70 WE	
Roxel - südl. Tilbecker Str. Teil 1		1,1 ha Nettowohnbauland		15 WE in EFH + 60 WE in MFH = 75 WE	
Restflächen in aktuellen Baugebieten				30 WE	

Sprakel		Suburbaner Stadtteil		3.523 Einwohner +19,3% (2010-2020)	
	30 min		 Grundschule	<b>Anteil unter 6 Jahre</b>	
	20 min		 Weiterführende Schule	3%   6%   9%	
	10 min		 Lebensmitteleinzelhandel	<b>Anteil 65 Jahre und älter</b>	
	15 min		 weitere Infrastruktur	11%   18%   25%	
		 2020			
Baugebiete in Planung		7,5 ha Nettowohnbauland		118 WE in EFH + 227 WE in MFH = 345 WE	
Sprakel - Erweiterung nördl. Landwehr 2		2,0 ha Nettowohnbauland		11 WE in EFH + 0 WE in MFH = 11 WE	
Sprakel - östl. Sprakeler Str. / westl. DB		2,3 ha Nettowohnbauland		47 WE in EFH + 87 WE in MFH = 134 WE	
Sprakel - östl. Bahn		3,2 ha Nettowohnbauland		60 WE in EFH + 140 WE in MFH = 200 WE	
Restflächen in aktuellen Baugebieten				2 WE	

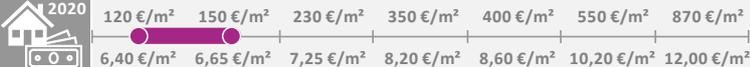
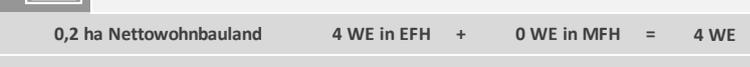
Wolbeck		Suburbaner Stadtteil		9.869 Einwohner <i>+14,1% (2010-2020)</i>															
	 30 min 25 min		 Grundschule	<b>Anteil unter 6 Jahre</b>															
	28 min		 Weiterführende Schule	3%   6%   9%															
	20 min		 Lebensmitteleinzelhandel	<b>Anteil 65 Jahre und älter</b>															
			 weitere Infrastruktur	11%   18%   25%															
		 2020	<table border="1"> <tr> <td>120 €/m<sup>2</sup></td> <td>150 €/m<sup>2</sup></td> <td>230 €/m<sup>2</sup></td> <td>350 €/m<sup>2</sup></td> <td>400 €/m<sup>2</sup></td> <td>550 €/m<sup>2</sup></td> <td>870 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>6,40 €/m<sup>2</sup></td> <td>6,65 €/m<sup>2</sup></td> <td>7,25 €/m<sup>2</sup></td> <td>8,20 €/m<sup>2</sup></td> <td>8,60 €/m<sup>2</sup></td> <td>10,20 €/m<sup>2</sup></td> <td>12,00 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </table>			120 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup>	550 €/m <sup>2</sup>	870 €/m <sup>2</sup>	6,40 €/m <sup>2</sup>	6,65 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>	8,20 €/m <sup>2</sup>	8,60 €/m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>
120 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	350 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup>	550 €/m <sup>2</sup>	870 €/m <sup>2</sup>													
6,40 €/m <sup>2</sup>	6,65 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>	8,20 €/m <sup>2</sup>	8,60 €/m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>													
<b>Baugebiete in Planung</b>		<b>7,3 ha Nettowohnbauland</b>	<b>145 WE in EFH</b>	<b>+</b>	<b>175 WE in MFH</b>	<b>= 320 WE</b>													
Wolbeck - Südlich Berdel		6,8 ha Nettowohnbauland	130 WE in EFH	+	150 WE in MFH	= 280 WE													
Wolbeck - Hiltruper Str./Am Sandbach		0,5 ha Nettowohnbauland	15 WE in EFH	+	25 WE in MFH	= 40 WE													
<b>Restflächen in aktuellen Baugebieten</b>						<b>151 WE</b>													

## 5.8 Nottuln



<b>Appelhülsen</b>		<b>Dörflicher Ortsteil</b>		<b>4.728 Einwohner</b> +5,0% (2010-2020)	
	55 min		40 min		Grundschule
	12 min				Weiterführende Schule
	20 min				Lebensmitteleinzelhandel
					weitere Infrastruktur
			2020		
					
Baugebiete in Planung		1,1 ha Nettowohnbauland		17 WE in EFH	+ 76 WE in MFH = 93 WE
Appelhülsen Südliche Bahnhofstraße		1,1 ha Nettowohnbauland		17 WE in EFH	+ 76 WE in MFH = 93 WE
Restflächen in aktuellen Baugebieten		38 WE			

<b>Darup</b>		<b>Dörflicher Ortsteil</b>		<b>2.194 Einwohner</b> +4,6% (2010-2020)	
	90 min		65 min		Grundschule
	57 min				Weiterführende Schule
	25 min				Lebensmitteleinzelhandel
					weitere Infrastruktur
			2020		
					
Baugebiete in Planung		0,0 ha Nettowohnbauland		0 WE in EFH	+ 0 WE in MFH = 0 WE
Restflächen in aktuellen Baugebieten		0 WE			

<b>Schapidetten</b>		<b>Dörflicher Ortsteil</b>		<b>1.286 Einwohner</b> -3,1% (2010-2020)	
	55 min		40 min		Grundschule
	39 min				Weiterführende Schule
	25 min				Lebensmitteleinzelhandel
					weitere Infrastruktur
			2020		
					
Baugebiete in Planung		0,2 ha Nettowohnbauland		4 WE in EFH	+ 0 WE in MFH = 4 WE
Schapidetten Ost		0,2 ha Nettowohnbauland		4 WE in EFH	+ 0 WE in MFH = 4 WE
Restflächen in aktuellen Baugebieten		0 WE			

## 5.9 Ostbevern

### Gemeinde Ostbevern

**11.172 Einwohner**  
+8,2% (2010-2020)

**Anbindung an den Umweltverbund**

- Bahnstrecke
- Bahnhöfe
- Schnellbuslinien
- Schnellbushaltestellen
- Velorouten, Entwicklungsziel
- - - Velorouten, Entwicklungskorridor

**Struktur des Wohnungsbestands (2020)**

45%	25%	30%
EFH	ZFH	MFH
47%	13%	40%

**Struktur des Wohnungsneubaus (2010-20)**

**Neubauintensität im regio. Vergl. (2010-20)**

1 2 3 4 5  
fertiggest. Wohnungen pro 1.000 Einw. pro Jahr

**Zusammenfassung**  
Ostbevern ist neben Nottuln die einzige Kommune, die nicht unmittelbar an Münster grenzt. Dennoch ist Ostbevern als Wohnstand-ort beliebt, was sich in den Boden- und Mietpreisen widerspiegelt, die nicht hinter denen der anderen Umlandkommunen abfallen. Für die kommenden Jahre plant die Gemeinde mit den zweiten Bauabschnitten der Neubaugebieten Wischhausstraße und Kohkamp auch die Ausweitung des Angebots im Mehrfamilienhausbau.

**Baulandpotenziale** 307 WE

### Ostbevern

**Grundzentraler Hauptort**

**9.878 Einwohner**  
+8,8% (2010-2020)

**Anteil unter 6 Jahre**

3% 6% 9%

**Anteil 65 Jahre und älter**

11% 18% 25%

**2020**

120 €/m<sup>2</sup> 150 €/m<sup>2</sup> 230 €/m<sup>2</sup> 350 €/m<sup>2</sup> 400 €/m<sup>2</sup> 550 €/m<sup>2</sup> 870 €/m<sup>2</sup>

6,40 €/m<sup>2</sup> 6,65 €/m<sup>2</sup> 7,25 €/m<sup>2</sup> 8,20 €/m<sup>2</sup> 8,60 €/m<sup>2</sup> 10,20 €/m<sup>2</sup> 12,00 €/m<sup>2</sup>

Baugebiete in Planung	11,7 ha Nettowohnbau land	139 WE in EFH + 168 WE in MFH = 307 WE
Kohkamp III, II. Bauabschnitt	8,7 ha Nettowohnbau land	126 WE in EFH + 48 WE in MFH = 174 WE
Wischhausstraße II. Bauabschnitt	3,0 ha Nettowohnbau land	13 WE in EFH + 120 WE in MFH = 133 WE
Restflächen in aktuellen Baugebieten		0 WE

### Brock

**Dörflicher Ortsteil**

**1.294 Einwohner**  
+3,5% (2010-2020)

**Anteil unter 6 Jahre**

3% 6% 9%

**Anteil 65 Jahre und älter**

11% 18% 25%

**2020**

120 €/m<sup>2</sup> 150 €/m<sup>2</sup> 230 €/m<sup>2</sup> 350 €/m<sup>2</sup> 400 €/m<sup>2</sup> 550 €/m<sup>2</sup> 870 €/m<sup>2</sup>

6,40 €/m<sup>2</sup> 6,65 €/m<sup>2</sup> 7,25 €/m<sup>2</sup> 8,20 €/m<sup>2</sup> 8,60 €/m<sup>2</sup> 10,20 €/m<sup>2</sup> 12,00 €/m<sup>2</sup>

Baugebiete in Planung	0,0 ha Nettowohnbau land	0 WE in EFH + 0 WE in MFH = 0 WE
Restflächen in aktuellen Baugebieten		0 WE

### 5.10 Senden

#### Gemeinde Senden

**Anbindung an den Umweltverbund**

- Bahnstrecke
- Bahnhöfe
- Schnellbuslinien
- Schnellbushaltestellen
- Velorouten, Entwicklungsziel
- - - Velorouten, Entwicklungskorridor

**20.695 Einwohner**  
+1,4% (2010-2020)

**Struktur des Wohnungsbestands (2020)**

48%	23%	29%
EFH	ZFH	MFH
56%	17%	27%

**Struktur des Wohnungsneubaus (2010-20)**

56%	17%	27%
EFH	ZFH	MFH

**Neubauintensität im regio. Vergl. (2010-20)**

● 2 3 4 5 6  
fertiggest. Wohnungen pro 1.000 Einw. pro Jahr

**Zusammenfassung**  
Senden zählt mit gut 20.000 Einwohnern zu den mittelgroßen Kommunen in der Stadtregion. Im Zeitraum zwischen 2014 und 2018 wurden in Senden rund 340 neue Wohnungen errichtet, die sich in ihrer Struktur im Wesentlichen an der vorhandenen Baustruktur orientieren. Bezogen auf seine Größe gehört Senden zu den Kommunen mit der geringsten Bautätigkeit. Mit dem Neubaugebiet "Huxburg" plant die Gemeinde derzeit ein großes Wohnungsbauvorhaben.

**Baulandpotenziale** 910 WE

#### Senden

**Grundzentraler Hauptort**

14.290 Einwohner  
+1,2% (2010-2020)

**Anteil unter 6 Jahre**

3% 6% 9%

**Anteil 65 Jahre und älter**

11% 18% 25%

**2020**

120 €/m<sup>2</sup> 150 €/m<sup>2</sup> 230 €/m<sup>2</sup> 350 €/m<sup>2</sup> 400 €/m<sup>2</sup> 550 €/m<sup>2</sup> 870 €/m<sup>2</sup>

6,40 €/m<sup>2</sup> 6,65 €/m<sup>2</sup> 7,25 €/m<sup>2</sup> 8,20 €/m<sup>2</sup> 8,60 €/m<sup>2</sup> 10,20 €/m<sup>2</sup> 12,00 €/m<sup>2</sup>

Baugebiete in Planung	12,4 ha Nettowohnbauland	270 WE in EFH	+ 320 WE in MFH	= 590 WE
Huxburg	12,4 ha Nettowohnbauland	270 WE in EFH	+ 320 WE in MFH	= 590 WE
Restflächen in aktuellen Baugebieten				111 WE

#### Ottmarsbocholt

**Dörflicher Ortsteil**

3.621 Einwohner  
+2,1% (2010-2020)

**Anteil unter 6 Jahre**

3% 6% 9%

**Anteil 65 Jahre und älter**

11% 18% 25%

**2020**

120 €/m<sup>2</sup> 150 €/m<sup>2</sup> 230 €/m<sup>2</sup> 350 €/m<sup>2</sup> 400 €/m<sup>2</sup> 550 €/m<sup>2</sup> 870 €/m<sup>2</sup>

6,40 €/m<sup>2</sup> 6,65 €/m<sup>2</sup> 7,25 €/m<sup>2</sup> 8,20 €/m<sup>2</sup> 8,60 €/m<sup>2</sup> 10,20 €/m<sup>2</sup> 12,00 €/m<sup>2</sup>

Baugebiete in Planung	5,3 ha Nettowohnbauland	100 WE in EFH	+ 50 WE in MFH	= 150 WE
Holzfeld/Davertweg	5,3 ha Nettowohnbauland	100 WE in EFH	+ 50 WE in MFH	= 150 WE
Restflächen in aktuellen Baugebieten				44 WE

Bösensell		Dörflicher Ortsteil		2.784 Einwohner +1,3% (2010-2020)	
 40 min  30 min  9 min  20 min		 Grundschule	<b>Anteil unter 6 Jahre</b> 		
		 Weiterführende Schule	<b>Anteil 65 Jahre und älter</b> 		
		 Lebensmitteleinzelhandel			
		 weitere Infrastruktur			
		 2020 			
Baugebiete in Planung		0,0 ha Nettowohnbauland	0 WE in EFH	+	0 WE in MFH = 0 WE
Restflächen in aktuellen Baugebieten					15 WE

### 5.11 Sendenhorst

#### Stadt Sendenhorst

**Anbindung an den Umweltverbund**

- Bahnstrecke
- Bahnhöfe
- Schnellbuslinien
- Schnellbushaltestellen
- Velorouten, Entwicklungsziel
- - - Velorouten, Entwicklungskorridor

**13.614 Einwohner**  
+2,6% (2010-2020)

**Struktur des Wohnungsbestands (2020)**

46%	23%	31%
EFH	ZFH	MFH
41%	8%	50%

**Struktur des Wohnungsneubaus (2010-20)**

**Neubauintensität im regio. Vergl. (2010-20)**

1 — 2 — 3 — 4 — 5  
fertigest. Wohnungen pro 1.000 Einw. pro Jahr

**Zusammenfassung**  
Die Stadt Sendenhorst hat seine Wohnungsbauaktivitäten in den vergangenen Jahren stark auf den Münster zugewandten Ortsteil Albersloh konzentriert, was dort zu einem starken Bevölkerungszuwachs führte. Zukünftig könnte die Stadt über die Reaktivierung der Bahntrasse einen weiteren Attraktivitätsschub als Wohnstandort erhalten.

**Baulandpotenziale** 196 WE

#### Sendenhorst

	70 min	<b>VELO ROUTE</b>
	50 min	
	33 min	<b>SB</b>
	30 min	

#### Grundzentraler Hauptort

9,426 Einwohner  
+0,7% (2010-2020)

- ✓ Grundschule
- ✓ Weiterführende Schule
- ✓ Lebensmitteleinzelhandel
- ✓ weitere Infrastruktur

**Anteil unter 6 Jahre**  
3% — 6% — 9%

**Anteil 65 Jahre und älter**  
11% — 18% — 25%

**2020**  
120 €/m<sup>2</sup> 150 €/m<sup>2</sup> 230 €/m<sup>2</sup> 350 €/m<sup>2</sup> 400 €/m<sup>2</sup> 550 €/m<sup>2</sup> 870 €/m<sup>2</sup>  
6,40 €/m<sup>2</sup> 6,65 €/m<sup>2</sup> 7,25 €/m<sup>2</sup> 8,20 €/m<sup>2</sup> 8,60 €/m<sup>2</sup> 10,20 €/m<sup>2</sup> 12,00 €/m<sup>2</sup>

Baugebiete in Planung: 0,0 ha Nettowohnbauland    0 WE in EFH + 0 WE in MFH = 0 WE

Restflächen in aktuellen Baugebieten: 14 WE

#### Albersloh

	45 min	<b>VELO ROUTE</b>
	30 min	
	23 min	<b>SB</b>
	20 min	

#### Dörflicher Ortsteil

4,188 Einwohner  
+6,9% (2010-2020)

- ✓ Grundschule
- ✗ Weiterführende Schule
- ✓ Lebensmitteleinzelhandel
- ✗ weitere Infrastruktur

**Anteil unter 6 Jahre**  
3% — 6% — 9%

**Anteil 65 Jahre und älter**  
11% — 18% — 25%

**2020**  
120 €/m<sup>2</sup> 150 €/m<sup>2</sup> 230 €/m<sup>2</sup> 350 €/m<sup>2</sup> 400 €/m<sup>2</sup> 550 €/m<sup>2</sup> 870 €/m<sup>2</sup>  
6,40 €/m<sup>2</sup> 6,65 €/m<sup>2</sup> 7,25 €/m<sup>2</sup> 8,20 €/m<sup>2</sup> 8,60 €/m<sup>2</sup> 10,20 €/m<sup>2</sup> 12,00 €/m<sup>2</sup>

Baugebiete in Planung: 10,2 ha Nettowohnbauland    153 WE in EFH + 28 WE in MFH = 181 WE

Kohkamp: 10,2 ha Nettowohnbauland    153 WE in EFH + 28 WE in MFH = 181 WE

Restflächen in aktuellen Baugebieten: 1 WE

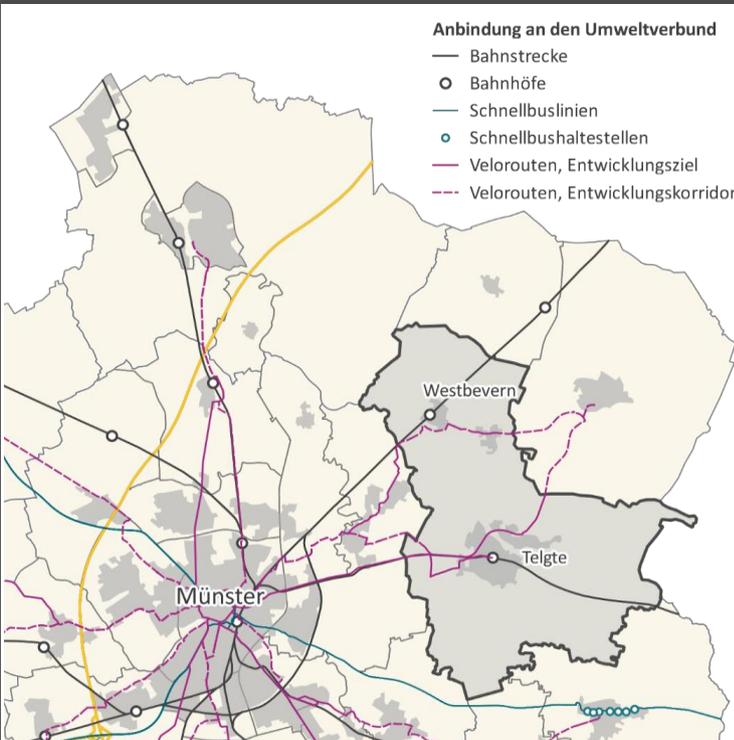
## 5.12 Telgte

**Stadt Telgte**

**20.191 Einwohner**  
+5,3% (2010-2020)

**Anbindung an den Umweltverbund**

- Bahnstrecke
- Bahnhöfe
- Schnellbuslinien
- Schnellbushaltestellen
- Velorouten, Entwicklungsziel
- - - Velorouten, Entwicklungskorridor



**Struktur des Wohnungsbestands (2020)**

45%	23%	32%
EFH	ZFH	MFH
57%	18%	25%

**Struktur des Wohnungsneubaus (2010-20)**

**Neubauintensität im regio. Vergl. (2010-20)**

1 — 2 — 3 — 4 — 5  
fertiggest. Wohnungen pro 1.000 Einw. pro Jahr

**Zusammenfassung**

Telgte gehört innerhalb der Stadtregion zu den attraktivsten Wohnstandorten. Die direkte Anbindung an Münster und die attraktive eigene Innenstadt machen v.a. den Hauptort auch für Zielgruppen zu einem alternativen Standort, die ein urbanes Wohnumfeld suchen. Entsprechend stark sind in den vergangenen Jahren die Immobilienpreise gestiegen, dem die Stadt mit einer starken Ausweitung des Wohnraumangebots begegnet.

**Baulandpotenziale** 560 WE

**Telgte**

**Grundzentraler Hauptort**

**16.354 Einwohner**  
+6,3% (2010-2020)

**45 min** (Bicycle)  
**35 min** (E-Scooter)  
**13 min** (Bus)  
**20 min** (Car)

**VELO ROUTE**

- ✓ Grundschule
- ✓ Weiterführende Schule
- ✓ Lebensmitteleinzelhandel
- ✓ weitere Infrastruktur

**Anteil unter 6 Jahre** 3% — 6% — 9%

**Anteil 65 Jahre und älter** 11% — 18% — 25%

**2020**  
 120 €/m<sup>2</sup> 150 €/m<sup>2</sup> 230 €/m<sup>2</sup> 350 €/m<sup>2</sup> 400 €/m<sup>2</sup> 550 €/m<sup>2</sup> 870 €/m<sup>2</sup>  
 6,40 €/m<sup>2</sup> 6,65 €/m<sup>2</sup> 7,25 €/m<sup>2</sup> 8,20 €/m<sup>2</sup> 8,60 €/m<sup>2</sup> 10,20 €/m<sup>2</sup> 12,00 €/m<sup>2</sup>

<b>Baugebiete in Planung</b>	5,6 ha Nettowohnbauland	76 WE in EFH + 282 WE in MFH = 358 WE
Telgte Süd	5,6 ha Nettowohnbauland	76 WE in EFH + 282 WE in MFH = 358 WE
<b>Restflächen in aktuellen Baugebieten</b>		0 WE

**Westbevern**

**Dörflicher Ortsteil**

**3.837 Einwohner**  
+1,2% (2010-2020)

**50 min** (Bicycle)  
**35 min** (E-Scooter)  
**8 min** (Bus)  
**20 min** (Car)

**VELO ROUTE**

- ✓ Grundschule
- ✗ Weiterführende Schule
- ✓ Lebensmitteleinzelhandel
- ✗ weitere Infrastruktur

**Anteil unter 6 Jahre** 3% — 6% — 9%

**Anteil 65 Jahre und älter** 11% — 18% — 25%

**2020**  
 120 €/m<sup>2</sup> 150 €/m<sup>2</sup> 230 €/m<sup>2</sup> 350 €/m<sup>2</sup> 400 €/m<sup>2</sup> 550 €/m<sup>2</sup> 870 €/m<sup>2</sup>  
 6,40 €/m<sup>2</sup> 6,65 €/m<sup>2</sup> 7,25 €/m<sup>2</sup> 8,20 €/m<sup>2</sup> 8,60 €/m<sup>2</sup> 10,20 €/m<sup>2</sup> 12,00 €/m<sup>2</sup>

<b>Baugebiete in Planung</b>	3,0 ha Nettowohnbauland	30 WE in EFH + 20 WE in MFH = 50 WE
Vadруп Nord-Ost, Lütke-Esch	3,0 ha Nettowohnbauland	30 WE in EFH + 20 WE in MFH = 50 WE
<b>Restflächen in aktuellen Baugebieten</b>		0 WE

# Methodischer Anhang

## Annahmen der Bezahlbarkeitsanalysen

### Schritt 1: Median der Äquivalenzeinkommen

Raumeinheiten	Median der Äquivalenzeinkommen		Schätzung 2020	Ø Entw. p.a. 2014-2019
	2014	2019		
Deutschland	1.528 €	1.790 €	1.701 €	3,4%
Nordrhein-Westfalen	1.491 €	1.736 €	1.650 €	3,3%
Regierungsbezirk Münster	1.473 €	1.722 €	1.636 €	3,4%
Raumordnungsregion Münster	1.526 €	1.804 €	1.714 €	3,6%
Landeshauptstadt Düsseldorf	1.606 €	1.873 €	1.779 €	3,3%
Stadt Köln	1.530 €	1.816 €	1.725 €	3,7%

Quelle: aus dem Mikrozensus abgeleitete Werte der Armutsstatistik (Armutsgefährdungsschwelle)

### Schritt 2: Äquivalenzeinkommen für Münster

	2014	2019	2020	Anteil an RR
Schätzung für die Stadtregion			1.750 €	102,1%
im Verhältnis zur RR berechnet	1.559 €	1.842 €	1.750 €	102,1%
Quelle: Setzung und Berechnung durch Quaestio				2,0%

### Schritt 3: Einkommen der Haushaltstypen nach OECD-Skala

	2014	2019	2020	Faktor
Single	1.559 €	1.842 €	1.750 €	1,0
Paar	2.338 €	2.763 €	2.625 €	1,5
Alleinerziehend, 1 Kind	2.026 €	2.395 €	2.275 €	1,3
Paar mit 2 Kindern	3.273 €	3.868 €	3.675 €	2,1
Paar mit 4 Kindern	4.208 €	4.974 €	4.725 €	2,7

Quelle: Berechnung entsprechend der OECD-Skala (erster Erwachsener = 1 | weitere Erwachsene = 0,5 | Kind = 0,3)

**Schritt 4: Miet- und Kaufpreise für die Wohnkostenniveaus 2020**

Wohnkosten- niveau	Einfamilienhäuser		Eigentumswohnungen		Mietwohnungen	
	<i>Kaufpreis für Reihen- und Doppelh.</i>		<i>Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche</i>		<i>Mietpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche</i>	
	Bestands- objekte	Neubau- objekte	Bestands- wohnungen	Neubau- wohnungen	Bestands- wohnungen	Neubau- wohnungen
1	504.000 €	554.400 €	3.050 €	5.170 €	10,20 €	12,60 €
2	388.000 €	426.800 €	2.310 €	4.080 €	8,20 €	10,55 €
3	319.000 €	350.900 €	1.860 €	3.420 €	7,25 €	9,55 €
4	273.000 €	300.300 €	1.560 €	3.200 €	6,65 €	8,90 €

Quelle: Gutachterausschüsse der Kreise Steinfurt, Coesfeld, Warendorf und der kreisfreien Stadt Münster, gemittelte Werte für die Preisniveaus

Angebotsmietpreise von empirica-systeme, gemittelte Werte für die Preisniveaus

**Schritt 5: Annahmen für die Wohnkostenberechnung**

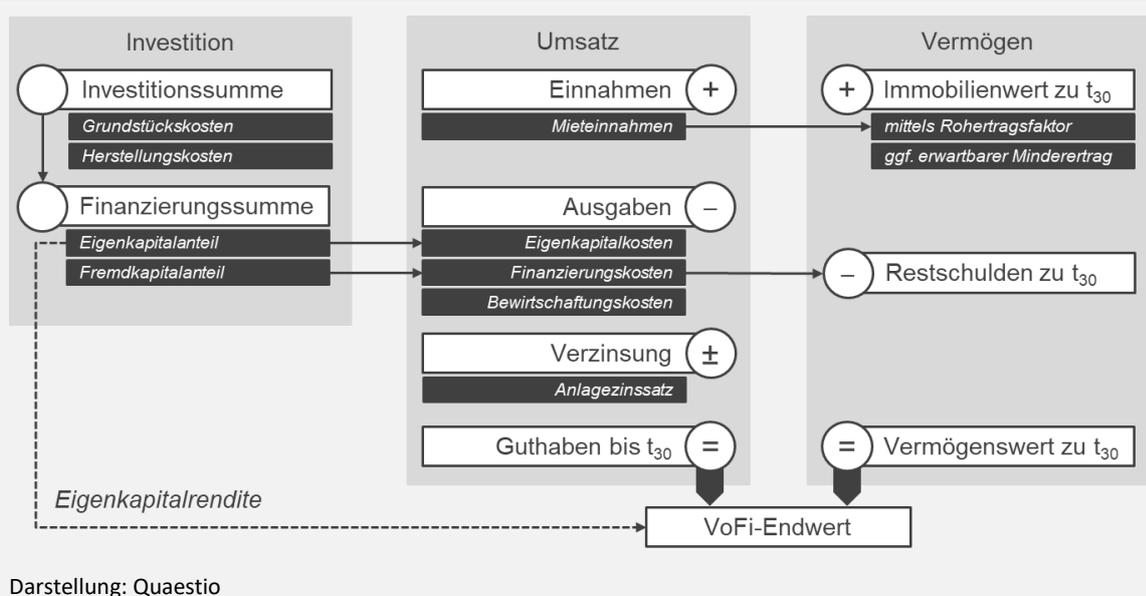
	2014	2019	2020	Quelle:
<b>Allgemeine Annahmen</b>				
Verbraucherpreisindex	100,4	104,9	105,6	Statistisches Bundesamt
Baupreisindex	98,9	110,6	113,0	Statistisches Bundesamt
<b>Mietwohnungen</b>				
Nebenkosten	2,17 €	2,27 €	2,29 €	Mieterbund NRW
<b>Wohnungseigentum</b>				
Erwerbsnebenkosten	8%	8%	8%	6,5% Grunderwerbsst., 1,5% Notar & GB
Sanierungskosten	10%	10%	10%	ca. Modernisierung Bad und Boden
Eigenkapital	20%	20%	20%	
Zinssatz	2,5%	1,6%	1,3%	Bundesbank
Tilgung	3%	3%	3%	Verband deutscher Pfandbriefbanken
Betriebs- und Heizkosten	2,17 €	2,27 €	2,29 €	Deutscher Mieterbund
Hausgeld	22%	22%	22%	Hausgeldspiegel 2006
Instandhaltungskosten	10,15 €	11,36 €	12,14 €	II. BV (Zweite Berechnungsverordnung)

## Rechenweg und Annahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen

### Rechenweg

Für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen der entwicklungsorientierten Wohnungsmarktbeobachtung wurde auf den Rechenweg des vollständigen Finanzplans (VoFi) zurückgegriffen. Bei dieser Berechnungsmethode werden alle in einem bestimmten Betrachtungszeitraum anfallenden Einnahmen (v. a. Mieteinnahmen) und Ausgaben (v. a. Eigenkapitalkosten, Finanzierungskosten, Bewirtschaftungskosten), sowie die Wertentwicklung der Immobilie betrachtet. In den vorliegenden Berechnungen beträgt dieser Betrachtungszeitraum 30 Jahre und damit der maximalen Bindungsdauer entsprechend der Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen. Diese langfristige Betrachtung ermöglicht es, neben der Wirtschaftlichkeit eines „normalen“ freifinanzierten Mietwohnungsbaus, auch die Beschränkungen und Förderkonditionen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus abzubilden und beide Segmente miteinander zu vergleichen. In Abbildung 22 ist der Rechenweg des vollständigen Finanzplans für ein Wohnungsbauvorhaben schematisch dargestellt.

Abbildung 22: Rechenweg im vollständigen Finanzplan (VoFi) für ein Wohnungsbauvorhaben



Als zentrales Ergebnis der Berechnungen im VoFi stehen zwei Kennzahlen, welche die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsbausegmente unter den gegebenen Rahmenbedingungen ausdrücken.

- VoFi-Endwert: Dies ist das Ergebnis aller mit dem Bau und der Bewirtschaftung der Immobilie verbundenen Einnahmen und Ausgaben in einem bestimmten Betrachtungszeitraum (hier: 30 Jahre), sowie der Wertentwicklung.
- Eigenkapitalrendite: Diese setzt den VoFi-Endwert in das Verhältnis zum eingesetzten Eigenkapital (hier: 20% der Investitionssumme). Sie gibt die durchschnittliche jährliche Verzinsung des Eigenkapitals im Betrachtungszeitraum durch die Investition an. Sie dient als Maßstab für den Vergleich mit anderen Investitionen (unter zusätzlicher Berücksichtigung des Investitionsrisikos).

### Berechnungsannahmen

Die im folgenden aufgelisteten Annahmen entsprechen den in der schematischen Darstellung des Rechenwegs in dunkelgrau dargestellten Berechnungsbestandteilen.

## Investition

### Grundstückskosten

Erwerbsnebenkosten beim Grundstücksankauf	<b>10,0%</b>
---	--------------

Erläuterung: setzt sich zusammen aus der Grunderwerbssteuer (6,5%), den Notar- und Grundbuchkosten (1,5%) und einem Kostenpuffer (2,0%)

### Herstellungskosten

Herstellungskosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (KG 300-700)	<b>2.910 €/m<sup>2</sup></b>
---	------------------------------

davon Kostengruppen 300+400	<b>2.300 €/m<sup>2</sup></b>
-----------------------------	------------------------------

Erläuterung: BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten Neubau. Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. (BKl) Stuttgart. Verwendet werden die Werte für Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE, mittlerer Standard, siehe Ableitung unten:

			Stand I/2021
Kostenkennwert für die Kostengruppen 300+400 pro m <sup>2</sup> Wohnfläche			2.300 €/m <sup>2</sup>
Kostengruppe 500 (Außenanlagen)	<i>Anteil an 300+400:</i>	3,9%	90 €/m <sup>2</sup>
Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke)	<i>Anteil an 300+400:</i>	1,2%	28 €/m <sup>2</sup>
Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)	<i>Anteil an 300+400:</i>	21,4%	492 €/m <sup>2</sup>
Summe der Kostengruppen 300-700			2.910 €/m <sup>2</sup>

Anteil der Wohnfläche an der Geschossfläche	im Mehrfamilienhausbau	<b>78%</b>
---	------------------------	------------

Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung	im Mehrfamilienhausbau	<b>80 m<sup>2</sup></b>
--	------------------------	-------------------------

Erläuterung: Setzung

### Fremd- und Eigenkapitalanteil

Eigenkapitalanteil	<b>20,0%</b>
--------------------	--------------

Erläuterung: geläufiger Wert in der Finanzierung von Immobilien (z.B. geforderter Mindestanteil für die Wohnungsbauförderung in Nordrhein-Westfalen), wurde für einzelne Berechnungen variiert

## Umsatz

### Mieteinnahmen

Mietsteigerung freifinanzierter Neubau-Mietwohnungen (jährlich)	<b>1,0%</b>
---	-------------

Erläuterung: Setzung

Bindungsdauer geförderter Mietwohnungen = Betrachtungszeitraum	<b>30 Jahre</b>
--	-----------------

Mietsteigerung geförderter Mietwohnungen	jährlich	<b>1,5%</b>
--	----------	-------------

Mietenstufe entsprechend der Wohnraumförderbestimmungen	<b>abhängig von</b>
---	---------------------

entspricht einer Erstvermietungsmiete	im Förderweg A	<b>Mietniveau</b>
---------------------------------------	----------------	-------------------

	im Förderweg B	
--	----------------	--

Erläuterung: Wohnraumförderbestimmungen (WFB) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.02.2021

**Finanzierungskosten**

Konditionen für den freifinanzierten Wohnungsbau	<b>1,4% Zinsen</b>	<b>1,0% Tilgung</b>
<u>Erläuterung:</u> Durchschnittliche Zinsen im Jahr 2018 laut Bundesbank (BBK01.SUD131): Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfängliche Zinsbindung, insgesamt (einschl. Kosten),effektiver Jahreszinssatz % p.a. Tilgung entsprechend den Bedingungen der Wohnungsbauförderung		
Konditionen für den geförderten Wohnungsbau		
förderfähige Kosten / Kostenobergrenze	im Förderweg A	<b>abhängig von</b>
	im Förderweg B	<b>Mietniveau</b>
Tilgungsnachlass		
bis zum 15. Jahr	<b>0,0% Zinsen</b>	<b>1,0% Tilgung</b>
ab dem 16. Jahr (auf die urspr. Darlehenssumme)	<b>0,5% Zinsen</b>	<b>1,0% Tilgung</b>
Verwaltungskosten (ab 50% Tilgung auf halben Betrag)	<b>0,0% einm.</b>	<b>0,5% p.a.</b>
<u>Erläuterung:</u> Wohnraumförderbestimmungen (WFB) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.02.2021		

**Bewirtschaftungskosten**

Verwaltungskosten	<b>298,00 €/WE</b>
Instandhaltungskosten	<b>12,00 €/m<sup>2</sup></b>
Mietausfallwagnis (Anteil an Mieteinnahmen)	<b>2,0%</b>
Kostensteigerung innerhalb Betrachtungszeitraums	<b>2,0%</b>
<u>Erläuterung:</u> nach Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)	

**Anlage- und Abzinsungszinssatz**

Abzinsungszinssatz	<b>2,5%</b>
Anlagezinssatz	<b>2,5%</b>
<u>Erläuterung:</u> Setzung orientiert am Liegenschaftszinssatz	

**Vermögen****Ermittlung des Immobilienwerts mittels Rohertragsfaktor**

Rohertragsfaktor	<b>25,0</b>
<u>Erläuterung:</u> Grundstücksmarktbericht 2021 für die Stadt Münster, mittlerer Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser in den Jahren 2010 bis 2020, mittlere Lage	

**Ermittlung des Immobilienwerts nach Abzug eines erwartbaren Minderertrags**

Mietsteigerung nach Ablauf der Belegungsbindung	<b>3,0%</b>
<u>Erläuterung:</u> Setzung im Rahmen des § 558 BGB	

