

Entwicklung stadtregionaler Handlungsansätze zur Wohnsiedlungsentwicklung auf der Grundlage der kommunalen Entwicklungsstrategien und -aktivitäten

Auftraggeber:
Stadt Münster

Ansprechpartner:
Timo Heyn, Philipp Schwede, Arthur Rachowka

Projektnummer:
2016149

Datum:
April 2017

Büro:
Bonn

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	1
2.	Entwicklungs- und wohnungspolitische Ziele	1
3.	Herausforderungen, Engpässe und Aufgaben	2
3.1	Familiennachfrage	3
3.2	Nachfrage im preiswerten Segment	3
3.3	Studierende	4
3.4	Bestandsentwicklung ohne größere Handlungsbedarfe	4
3.5	Neubauakzeptanz mit unterschiedlichen Herausforderungen	5
3.6	Analytische und konzeptionelle kommunale Grundlagen	5
4.	Empirische Trends der Wohnungsmarktentwicklung in der Stadtregion	7
4.1	Einwohnerentwicklung und lebensphasenbezogene Wanderungen	7
4.2	Bautätigkeit und Preisentwicklung	8
5.	Potenzialflächen in der Stadtregion	9
6.	Fazit und Kooperationsbedarfe	10
7.	Kooperationsansatz regionale Wohnungsmarktbeobachtung	11
7.1	Ziel	11
7.2	Klärungsschritte	13
8.	Kooperationsansatz stadtregionale Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft	14
8.1	Ziel	14
8.2	Klärungsschritte	15
9.	Anhang	16

1. Einleitung

Die Kurzexpertise zur Entwicklung stadtreionaler Handlungsansätze zur Wohnsiedlungsentwicklung in der Stadtregion Münster erfolgt im Rahmen der Initiative „StadtUmland.NRW“. Mit dieser Initiative beabsichtigt das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW Großstädte und ihre Nachbarkommunen zu mehr Kooperation anzuregen, um die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen der Stadtentwicklung gemeinsam zu bewältigen.

Die Stadtregion Münster beteiligt sich an der Initiative und setzt einen der Schwerpunkte auf die Entwicklung stadtreionaler Lösungsansätze zur Wohnraumversorgung. Als Grundlage möglicher Kooperationsansätze erfolgt zunächst eine Bestandsaufnahme der Herangehensweisen aller Städte und Gemeinden zur aktuellen Wohnungsmarktpolitik. Mit dem Arbeitsgremium des Ansprechpartnerkreises der Stadtregion wurde ein Leitfragebogen für die Einzelinterviews abgestimmt, mit dem die jeweiligen kommunalen Erfahrungen und Arbeitsstände erfasst wurden. Zudem erfolgte eine empirische Aufbereitung zu stadtreionalen Wohnungsmarkttrends der vergangenen Jahre sowie eine Auswertung der kurz- und mittelfristig geplanten Wohnbaupotenziale in der Stadtregion. Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme wurden die Zwischenergebnisse mit dem Ansprechpartnerkreis sowie dem Steuerungsgremium der Bürgermeisterrunde abgestimmt.

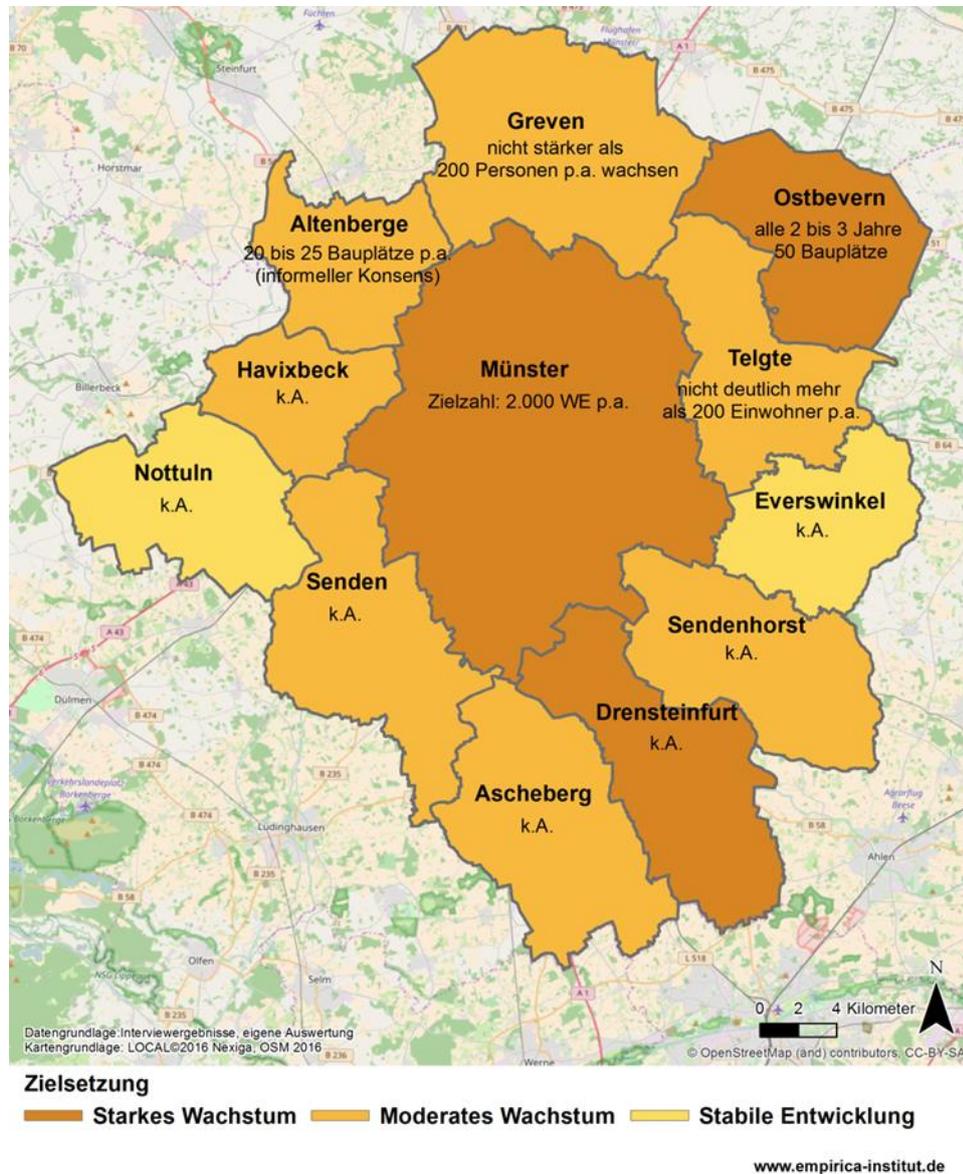
2. Entwicklungs- und wohnungspolitische Ziele

Mit Ausnahme der Stadt Münster sind die jeweiligen lokalen entwicklungs- und wohnungspolitischen Ziele der Gemeinden in der Stadtregion meist nicht explizit „formalisiert“ z. B. in Form von politischen Beschlüssen oder Handlungskonzepten vorhanden. Auch sind bisher eher in Ausnahmefällen die Zielsetzungen und Orientierungsgrößen für die künftige Wohnbautätigkeit quantifiziert (z. B. Zielgröße der pro Jahr anzustrebenden neu zu bauenden Wohneinheiten). Die jeweiligen Zielsetzungen leiten sich bisher meist aus den lokalpolitischen Diskussionen und Einzelentscheidungen z. B. zu einzelnen Baugebieten oder Bauprojekten ab. Insofern prägen bisher Ad hoc-Entscheidungen die strategische Ausrichtung in den Umlandkommunen, oft mit dem pragmatischen Ansatz „man schaut, was geht“.

Als Entwicklungsziele konnten von den kommunalen Ansprechpartnern bisher eher qualitative Aussagen genannt werden, die z. B. aus Gemeindeentwicklungskonzepten („qualitatives vor quantitativem Wachstum“ / „behutsame Bevölkerungsentwicklung“) begründet werden. Einzelne Kommunen stellen derzeit neue wohnungspolitische Leitlinien auf, die dann in Zielformulierungen, wie z. B. „ausgewogene und an den Bedarfen orientierte Entwicklung“ münden. Das derzeit überwiegende Entwicklungsziel auf jeweiliger lokaler Ebene ist ein moderates Wachstum. Damit soll nachhaltig eine Auslastung der vorhandenen Infrastruktur erreicht werden, ohne die jeweilige Infrastruktur in kurzer Frist zu überfordern. Sofern dieses Ziel konkretisiert wurde, wurden etwa 1 bis 2 % Einwohnerwachstum pro Jahr genannt. Berichtet wurde, dass auf lokaler Ebene diese allgemeinen Zielsetzungen in der Regel

einen politischen Konsens bilden und Abweichungen oder Kontroversen eher Ausnahmen sind.

Abbildung 1: Überblick zu Entwicklungszielen in der Stadtregion Münster



Quelle: Interviewergebnisse, eigene Auswertung

empirica

3. Herausforderungen, Engpässe und Aufgaben

Die Schaffung von Bauland und die Schaffung preiswerten Wohnraums sind die aktuell von allen Gemeinden genannten Schwerpunkte der lokalen Wohnungspolitik. Mit jeweils lokalspezifischen Schwerpunkten umfassen die genannten Engpässe und Herausforderungen folgende Zielgruppen:

3.1 Familiennachfrage

Die Nachfrage von Familien im Eigentumssegment bildet nach wie vor den Schwerpunkt der klassischen Einfamilienhausnachfrage. Die Nachfrage ist deutlich größer als die jeweils zur Verfügung stehenden Angebote. Die Stadt Münster kann Familien mit mittleren Einkommen kaum mehr bedienen, so dass die Eigendynamik der Umlandkommunen durch „Überschwappeneffekte“ aus Münster verstärkt wird.

Aktuelle Baugebiete werden sehr schnell vermarktet (im Extremfall wurde z. B. berichtet, dass „rd. 150 Bauplätze in nur 4 Wochen vermarktet wurden“). Jeweils lange Wartelisten (oft mehrfach überzeichnet) charakterisieren die gegenwärtige Nachfragesituation. Die (zügige) Baulandentwicklung bildet vor dem Hintergrund dieser Erfahrungen aus Sicht der kommunalen Ansprechpartner einen zentralen Engpass des wohnungspolitischen Handelns.

Berichtet wird zudem von Mobilisierungshemmnissen bei privaten Flächen. Oft liegt es nicht (nur) an Preisvorstellungen der Eigentümer, sondern an der Schwierigkeit geeignete Austauschflächen für landwirtschaftliche Nutzungen bereit zu stellen. Berichtet wird auch von z. T. mangelnder planerischer „Manövriermasse an Potenzialflächen“ (bzw. Schwerfälligkeit Flächen im FNP zu tauschen), um bei Nichtverkaufsbereitschaft privater Eigentümer alternative Entwicklungsflächen zu beplanen.

3.2 Nachfrage im preiswerten Segment

Die Erfahrungen aus den vergangenen Jahren mit der Wohnraumversorgung von Flüchtlingen haben gezeigt, dass sich durch Anmietungen privater Wohnungen für Flüchtlinge im Verfahren aktuell die Verfügbarkeit preiswerter Wohnungen reduziert hat (vereinzelt wird die Erfahrung gemacht, dass der „Wohnungsmarkt leergefegt ist“). Hinzu kommt die sukzessive Nachfrage anerkannter Flüchtlinge, deren Wohnungen, sofern sie ohne ausreichende Einkommensquelle sind, entsprechend im SGB II-Bezug über die Kosten der Unterkunft finanziert werden. Erwartet wird zudem im Zeitverlauf auch ein Familiennachzug, der wiederum die Wohnraumnachfrage verstärkt. Aufgrund der gegenwärtigen Engpässe kommt es häufiger zu Fehlbelegungen anerkannter Flüchtlinge in Unterbringungen die der Verfahrensdauer dienen (andere Standards).

Neben dem Sondereffekt durch die Fluchtzuwanderung der vergangenen Jahre kommt hinzu, dass die meist alten Sozialbindungen von Wohnungen kontinuierlich auslaufen und der geförderte Geschosswohnungsbau in den vergangenen Jahren bzw. Jahrzehnten kaum mehr eine Rolle gespielt hat. Somit verknappt sich das Angebot preiswerter Wohnungen durch das Auslaufen von Bindungen zusätzlich. Von dem Engpass betroffen sind alle Haushaltsformen, die preiswerten Wohnraum nachfragen. Genannt werden von den kommunalen Ansprechpartnern z.B. auch eine Nachfrage von Arbeitskräften regionaler Unternehmen in Berufen mit kleineren Einkommen (lange Pendelentfernungen zu teuer, lokaler Wohnraum bei Umzug mit Familie oft zu teuer). Auch einkommensschwache ältere Haushalte, die barrierearme Mietwohnungen nachfragen (deren bisherige Wohnungen das nicht bieten) zäh-

len ebenso dazu wie jeweils ortsansässige Singlehaushalte mit geringen Einkommen, die z. B. aus privaten Gründen neuen Wohnraum suchen.

Im Vergleich zu einkommensschwächeren älteren Haushalten gibt es durch die in der Nachverdichtung oder im Umbau entstehenden frei finanzierten meist kleineren Bauprojekte in den Kernorten für kaufkräftigere ältere Haushalte im Eigentumssegment bzw. höherpreisigen Mietwohnungen ein sukzessiv neu entstehendes Angebot.

3.3 Studierende

Trotz der zurückliegenden regionalen Kooperationsinitiative in der Stadtregion sind Studierende für die meisten Umlandgemeinden keine relevante Zielgruppe für die lokale Wohnungsmarktentwicklung. Die Erfahrungen der Umlandkommunen zeigen, dass die Zielgruppe vor Ort eher auffällt, wenn mehr Studierende noch bei den Eltern wohnen bleiben, da eine eigene Wohnung/ Zimmer in Münster zu teuer ist. Vereinzelt werden auch Studierenden-WG's wahrgenommen, die jedoch aus dem Herkunftsort stammen und bereits den Lokalbezug haben. Ideen für Einzelprojekte mit Wohnungen für Studierende, z. B. am Bahnhof Telgte, bilden eine Ausnahme.

3.4 Bestandsentwicklung ohne größere Handlungsbedarfe

Bei der Entwicklung bestehender Wohngebiete und Siedlungsbereiche sind nach Einschätzungen der Ansprechpartner gegenwärtig keine mit den zuvor genannten Engpässen vergleichbare Handlungsbedarfe erkennbar. Soweit kommunal beobachtbar funktioniert ein langsamer Generationenwechsel bei älteren Einfamilienhausgebieten. Auch die „spontane“ Innentwicklung, d. h. Entwicklungen die oft nicht kommunal gesteuert oder initiiert wurden, sondern aus privaten Erwägungen entstanden sind, gibt es in allen Kommunen. Hier rechnet sich die Nachverdichtung oder der Neubau durch ein qualitativ besseres Angebot (z B. auch barrierearme Neubauangebote) mit entsprechenden Vermarktungserlösen. Der gegenwärtige Nachfragedruck ist ein wesentlicher Treiber der Entwicklung. Eine Steuerung zumindest durch ein Monitoring (Baulückenkataster als Grundlage für weitere Aktivierung) gibt es in 7 Kommunen.

Engpässe der Innenentwicklung entstehen durch die nachbarschaftliche Betroffenheit und die dann erforderlichen Aushandlungen und Kompromisse (oft geht es um die zu realisierende Dichte und damit Menge an zu schaffendem Wohnraum) für die bauliche Umsetzung. Aus kommunaler Perspektive werden die jeweiligen Bauherren dabei unterstützt, die Grundstücke möglichst gut auszunutzen und entsprechend Wohnflächen anbieten zu können. Die konkrete bauordnerische Genehmigungspraxis obliegt in den Umlandkommunen den Kreisbehörden, was nach kommunalen Einschätzungen vereinzelt die Nutzung möglicher Spielräume in der Auslegungspraxis erschwert. Hier sehen sich einzelne Kommunen gefordert, private Antragsteller in diesen Verfahren beim Kreis zu unterstützen.

In der Summe hat die Innenentwicklung über Baulücken bzw. Nachverdichtungen ein erhebliches Gewicht an der Neubauentwicklung in der Stadtregion Münster. Nachfolgende Abbildung zeigt die von den Ansprechpartnern genannten Erfahrungswerte/ Einschätzungen der jeweiligen lokalen jährlichen Entwicklung.

Abbildung 2: Überblick zur Baulückenentwicklung

Erfahrungen zur Mobilisierung von Baulücken p.a.	
Altenberge	5 Baulücken pro Jahr
Ascheberg	5 bis 10 Baulücken pro Jahr
Drensteinfurt, Stadt	3-4 Baulücken pro Jahr
Everswinkel	3-4 Baulücken pro Jahr
Greven	0,5 ha pro Jahr
Havixbeck	10 WE pro Jahr
Münster	750 WE (Spontanentwicklung)
Nottuln	5 Baulücken pro Jahr
Ostbevern	1 Baulücke pro Jahr
Senden	1 Baulücke pro Jahr
Sendenhorst	4-5 Baulücken pro Jahr
Telegte	10 Grundstücke pro Jahr

Quelle: Interviews mit kommunalen Ansprechpartnern

empirica

3.5 Neubauakzeptanz mit unterschiedlichen Herausforderungen

Insbesondere bei der Innenentwicklung entstehen durch die nachbarschaftlichen Betroffenheiten zusätzlicher Wohnungen und damit zusätzlicher Bewohner, zusätzlicher Verkehre aber auch temporärer Baustellenbelastungen eine Reihe möglicher Konfliktsituationen. Auch bei Neubaugebieten gibt es nachbarschaftliche Widerstände. In der Stadt Münster bilden Akzeptanzprobleme bei zu beplanenden Neubaugebieten (Begleitung durch Bürgerinitiativen) eher die Regel als die Ausnahme. Im Umland sind vergleichbare Widerstände eher die Ausnahme. Aus den Umlandgemeinden wird eher über punktuelle Themen, wie z. B. die Führung von Erschließungsstraßen diskutiert („normaler Diskussionsbedarf“). Als schwieriger wird im Umland dagegen die Nachverdichtung mit unmittelbar betroffener Nachbarschaft bewertet, die häufig hohen Diskussionsbedarf erzeugt und Kompromissanforderungen stellt.

3.6 Analytische und konzeptionelle kommunale Grundlagen

Die wohnungspolitisch relevanten konzeptionellen Grundlagen der Umlandkommunen entstammen meist aus thematisch übergeordneten Konzepten, bei denen u. a. auch wohnungspolitische Aussagen gemacht werden (z B. Gemeindeentwicklungskonzept, Quartierskonzept, Demografieprozess). Daneben gibt es jeweilige Konzepte oder Gutachten für einzelne Flächen. Die perspektivischen Aussagen zur Wohnungsnachfrage stammen z. B. aus zurückliegenden Einwohnerprognosen, z. T. auch nur mit Aussagen auf Kreisebene. Die jüngere Entwicklung mit einem stärkeren Einwohnerwachstum in der Stadtregion insgesamt ist nach Angaben der Umland-

kommunen rückblickend eher überraschend erfolgt, nachdem viele Kommunen noch vor weniger als zehn Jahren von einer stagnierenden und leicht rückläufigen Einwohnerentwicklung ausgegangen sind.

Eine konzeptionelle Ausnahme bildet die Stadt Münster mit dem Handlungskonzept Wohnen sowie den fachübergreifenden planungsvorbereitenden Werkstätten und einer Reihe weiterer wohnungspolitisch relevanter Aktivitäten (u. a. lokales Bündnis für Wohnen). In der Stadt Greven befindet sich ein Handlungskonzept Wohnen derzeit in der Erarbeitung. Wohnungspolitische Leitlinien befinden sich in der Stadt Telgte derzeit in der Beschlussfassung.

Eine klassische Wohnungsmarktbeobachtung, die sich z. B. an den im „Komwob“ (dem Arbeitskreis kommunaler Wohnungsmarktbeobachtung des Landes NRW) diskutierten Vorgehensweisen und Empfehlungen orientiert, gibt es in den Städten und Gemeinden der Stadtregion bislang nicht. Ein Überblick zum Marktgeschehen erfolgt bisher i. d. R. informell über punktuelle lokale Erfahrungen und insbesondere über den Überblick zu Anfragen und zur Vermarktung von Bauplätzen, die von den Kommunen selber vermarktet werden. Zur Nachfrage von Geschosswohnungen gibt es z. T. kommunale Einschätzungen, die auf vereinzelte Anfragen basieren. Ein Überblick über die Entwicklung von Siedlungsflächen liegt mit den Erhebungen des Siedlungsflächenmonitorings der Bezirksregierung vor. Ein Argument, das derzeit z. B. gegen die Erarbeitung von Wohnungsbedarfsprognosen aus dem lokalpolitischen Raum genannt wird ist, dass dadurch Aufwand und Kosten entstehen, obwohl gegenwärtig sehr offensichtlich ist, dass ein großer Nachfragedruck besteht und Einfamilienhausgrundstücke leicht vermarktet werden können.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Überblick zu den von den Ansprechpartnern genannten vorhandenen lokalen Konzepten und Instrumenten mit Bezug zum Wohnungsmarkt. Der kommunale Zwischenerwerb wird dort, wo er praktiziert wird, in unterschiedlicher Form umgesetzt (z. T. kompletter, z. T. anteiliger kommunaler Zwischenerwerb vor Planungsrechtschaffung). Auch sind einzelne Städte und Gemeinden (in unterschiedlicher Form) an Entwicklungsgesellschaften beteiligt, die vor Ort Grundstücke erschließen. Die vorhandenen Vereinbarungen/ Quotierungen zur Schaffung preiswerter Wohnungen unterscheiden sich kommunal voneinander (z. B. von Vereinbarung zu Preisobergrenzen bis zur Förderquotierung). Vergabekriterien von kommunalen Grundstücken werden mit jeweiligen lokalen Ausprägungen festgelegt, wobei in der Regel Familien (oft einkommensabhängig und mit lokalem Bezug) bevorzugt werden. Die Erfassung von Baulücken (mit dem Ziel der Aktivierung) und das Management von Klimaschutzanforderungen spielen bei jeweils rd. der Hälfte der Kommunen eine Rolle als eigene Instrumente.

Abbildung 3: Überblick zu vorhandenen Konzepten und Instrumenten

Kommune	Konzepte	Instrumente							
		Zwischenwerb Entwicklungs- ges. (kommunal)	Quotierung	Vergabekriterien kom. Baupläze	Dichtekonzept	Klimaschutzmanager	Gestaltungsbeirat	Baulückenkataster	
Altenberge	Gemeindeentwicklungskonzept	X		X					
Ascheberg	Integriertes kommunales Entwicklungskonzept	X	X	X	X	X			
Drensteinfurt, Stadt	IHK Innenstadt			X	X			X	
Everswinkel	Strategiekonzept		X	X				X	
Greven, Stadt	HKW (i.Bearb.)			X		X	X		
Havixbeck	Gemeindeentwicklungskonzept	X	X	X		X	X		
Münster, krfr. Stadt	HKW, Bündnis für Wohnen	X	X	X	X	X	X		
Nottuln	Handlungskonzept Siedlungsentwicklung		X	X		X		X	
Ostbevern	Strukturkonzept Wohnen u. Gewerbe	X		X	X	X		X	
Senden	Demografieprozess/ Innenentwicklungsstudie	X		X		X		X	
Sendenhorst, Stadt	Handlungskonzept 2020 u. IHK Innenstadt	X	X			X	X	X	
Telgte, Stadt	Wohnungspolitische Leitlinien (i. Beschlussf.)	X		X	X	X	X	X	

Quelle: Interviews mit kommunalen Ansprechpartnern

empirica

4. Empirische Trends der Wohnungsmarktentwicklung in der Stadtregion

4.1 Einwohnerentwicklung und lebensphasenbezogene Wanderungen

Die vergangenen Jahre waren in der Stadtregion Münster durch eine hohe Dynamik der Einwohnerentwicklung und damit einhergehend durch eine stark wachsende Wohnungsnachfrage charakterisiert. Insgesamt ist die Einwohnerzahl in der Stadtregion zwischen 2011 und 2015 um knapp 5 % auf rd. 492.600 Einwohner (nach Angaben IT NRW) gewachsen. Die Entwicklung in der Stadt Münster war mit rd. 5,7 % überdurchschnittlich hoch. Die Bandbreite der Entwicklungen in den Umlandkommunen reicht dabei von unter 1 % in Havixbeck bis über 5 % in Greven.

Ausschlaggebend für die unterschiedliche Dynamik sind die Wanderungsbewegungen und somit die Umzugsentscheidungen von Haushalten sowohl überregional als auch innerhalb der Stadtregion. Um die komplexe Entwicklung von Wanderungsbewegungen besser nachvollziehbar zu machen, hilft die Betrachtung von Kohortenwachstumsraten nach unterschiedlichen Lebensphasen. D. h. eine jeweilige Altersgruppe wird in einem bestimmten Zeitraum als Kohorte betrachtet, die durch Umzugsbewegungen entweder kleiner wird (häufiger Wegzug als Zuzug in der Alterskohorte), gleich bleibt (Zuzug und Wegzug in der Alterskohorte halten sich in etwa die Waage) oder zunimmt (häufiger Zuzug als Wegzug in der Alterskohorte). Dabei wird die altersspezifische Mortalität der jeweiligen Alterskohorten entsprechend berücksichtigt.

Ausschlaggebend für einen Großteil der Einwohnerveränderungen sind die jüngeren Altersgruppen in den Lebensphasen, die Umzüge eher wahrscheinlich machen. Einen großen Anteil hat die Ausbildungswanderung der Altersgruppe der jungen Er-

wachsenen, von der die Stadt Münster erwartungsgemäß insbesondere durch die Universität profitiert (auch nach Bereinigung des Zweitwohnsitzsteuereffekts in diesem Zeitraum). In den Umlandgemeinden entwickelt sich die Alterskohorte der jungen Erwachsenen im Ausbildungsalter unterschiedlich, von deutlicher Verringerung (z. B. Drensteinfurt) bis zu wachsender Entwicklung (z. B. in Greven).

Bei der Altersgruppe der Berufsanfänger (bis Mitte 30) ist die Polarisierung zwischen der Stadt Münster und den Umlandgemeinden aufgehoben (nach Bereinigung des Zweitwohnsitzsteuereffekts). Anteilig zur jeweiligen Ausgangsbevölkerung dieser Altersgruppe gewinnen sechs Umlandkommunen während bei den anderen Kommunen eine weitgehend konstante Entwicklung besteht.

Bei der Settlementwanderung, der Mitte 30 bis Mitte 40-Jährigen, besteht gegenüber der Ausbildungswanderung eine umgekehrte Polarisierung. Hier ist die Entwicklung in der Stadt Münster weitgehend konstant, während die Umlandgemeinden durchweg von einer Zuwanderung in dieser Alterskohorte profitieren (in etwas unterschiedlichen Ausmaßen).

Bei der Altersgruppe der Mitte 40 bis Ende 50-Jährigen verringern sich die lebensphasenbezogenen Umzugsbewegungen deutlich. Hier bestehen demnach nur geringe Veränderungen in den Kommunen der Stadtregion. Auch bei den älteren Einwohnern, den 60 bis Mitte 70-Jährigen, gibt es vergleichsweise weniger Umzüge als in den jungen Altersgruppen. Dennoch ist hier bei einem Großteil der Kommunen ein leichter Wanderungsverlust in der Altersgruppe erkennbar, während einzelne Kommunen eher durch die Umzüge gewinnen.

4.2 Bautätigkeit und Preisentwicklung

In den vergangenen Jahren (zwischen 2011 und 2015) wurden in der Stadtregion rd. 12.000 Wohneinheiten (nach IT NRW) gebaut, davon rd. 69 % in der Stadt Münster (bei einem Einwohneranteil von rd. 63 %). In Relation zur jeweiligen Einwohnerzahl war die Wohnbautätigkeit der Umlandkommunen unterschiedlich stark und reicht pro Jahr im Durchschnitt von rd. 9 Wohneinheiten (Ascheberg) bis rd. 33 Wohneinheiten (Greven) je 1.000 Einwohnern.

Die gestiegene Wohnungsnachfrage hat im Zusammenwirken mit den regionalen Angebotsengpässen der vergangenen Jahre zu deutlichen Preissteigerungen von Wohnimmobilien geführt. In der Stadtregion insgesamt sind die Verkaufspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser um rd. 30 % gestiegen. Überdurchschnittlich stark sind die Verkaufspreise in Münster (+36%), Altenberge und Havixbeck (+37%) sowie Telgte (+43%) gestiegen. Den stärksten Preisanstieg verzeichnet die Stadt Telgte. Hier ist der Median-Verkaufspreis für Einfamilienhäuser auf etwa 2.200 €/qm angestiegen, liegt damit allerdings noch rd. 500 Euro unter der teuersten Kommune der Stadt Münster, wo man im Durchschnitt etwa 2.700 €/qm für ein Einfamilienhaus zahlen muss. Besonders günstig ist der Erwerb von Einfamilienhäusern in Ascheberg und Greven. Hier liegt der Median-Verkaufspreis bei rd. 1.600 bzw. 1.700 €/qm.

Auch auf den Mietmarkt macht sich der Angebotsengpass bemerkbar. Die Mieten für Wohnungen sind in der gesamten Region seit 2012 um rd. 10% auf 8,3 €/qm gestiegen. Besonders stark stiegen die Mieten in Altenberge (+12,8%) und Telgte (+12,9%). In der Stadt Münster sind die Mieten seit 2012 von 8,3 €/qm auf rd. 9 €/qm gestiegen. Damit bleibt Münster weiterhin die teuerste Kommune im regionalen Vergleich, verzeichnet aber aufgrund des hohen Anfangsniveaus lediglich einen unterdurchschnittlichen Preisanstieg von 8,6%. Besonders günstige Mietwohnungen können in Ascheberg (5,36 €/qm) und in Sendenhorst (5,50 €/qm) angemietet werden.

5. Potenzialflächen in der Stadtregion

In kurzfristiger Perspektive (bis 2020) sind in der Stadtregion Münster nach Auswertungen und Einschätzungen der kommunalen Ansprechpartner zum Stand Februar 2017 insgesamt rd. 330 ha Wohnbaupotenziale verfügbar. Knapp 61 % der Potenziale entfallen davon auf die Stadt Münster (bei einem Einwohneranteil von rd. 63 %). Je nach zu realisierender Baudichte dieser Potenzialflächen können darauf etwa 10.600 bis etwa 12.300 Wohneinheiten entstehen. Die dabei unterstellte Baudichte (brutto) liegt in der Stadt Münster bei rd. 250 m² je Wohneinheit (im Durchschnitt der Flächen nach eigenem Planungsstand der Stadt Münster) und in den Umlandkommunen zwischen rd. 300 m² (höhere Dichte, rd. 33 Wohneinheiten je ha) und rd. 500 m² (geringere Dichte, rd. 20 Wohneinheiten je ha). Nach Einschätzungen der Ansprechpartner der Umlandkommunen liegen die in den vergangenen Jahren jeweils realisierten Baudichten in den Neubaugebieten noch unter dem Wert der zukünftig als geringere Dichte angenommen wird (bei hohem Anteil freistehender Einfamilienhäuser mit größeren Grundstücken).

In einer mittelfristigen Perspektive bis 2025 sind nach den Einschätzungen der kommunalen Ansprechpartner nach aktuellem Erkenntnisstand etwa 390 ha Wohnbaupotenziale verfügbar, davon rd. 64 % in der Stadt Münster. Entsprechend den zuvor beschriebenen Dichteszenarien könnten auf den Potenzialflächen zwischen etwa 12.800 bis 14.600 Wohneinheiten realisiert werden.

Im jährlichen Durchschnitt könnte entsprechend den verfügbaren Potenzialflächen in den kommenden Jahren pro Jahr eine Größenordnung von etwa 2.800 Wohneinheiten (Mittelwert der Dichteszenarien und zeitlichen Entwicklungsphasen) auf diesen Potenzialflächen entstehen. Zum Vergleich sind in den vergangenen Jahren in der Stadtregion pro Jahr rd. 2.400 Wohneinheiten neu gebaut worden (einschließlich der Innenentwicklung/ Nachverdichtung sowie der Neubaugebiete).

Abbildung 4: Flächenverfügbarkeiten (Arbeitsstand Feb. 2017)

	Angaben in m ²	
	kurzfristige Potenziale	mittelfristige Potenziale
Altenberge	132.500	132.500
Ascheberg	56.000	60.000
Drensteinfurt, Stadt	270.000	250.000
Everswinkel	14.000	85.000
Greven, Stadt	75.000	
Havixbeck	36.000	60.000
Münster, krfr. Stadt	2.000.000	2.500.000
Nottuln	129.000	230.000
Ostbevern	200.000	75.000
Senden	220.000	204.500
Sendenhorst, Stadt	60.000	196.500
Telgte, Stadt	100.000	96.000
Stadt/Umland gesamt	3.292.500	3.889.500
davon Münster	2.000.000	2.500.000
davon Umland	1.292.500	1.389.500
Anteil Münster	60,7%	64,3%

Quelle: Interviews mit kommunalen Ansprechpartnern

empirica

6. Fazit und Kooperationsbedarfe

Der Überblick zu den kommunalen Wohnungspolitiken zeigt, dass keine grundlegenden lokalen Zieldifferenzen bestehen und der gegenwärtige Nachfrageüberhang die kommunalen wohnungspolitischen Diskussionen bestimmt. Von den Ansprechpartnern wird berichtet, dass eine hohe lokale Sensibilität für die Schaffung von Wohnbauangeboten in verschiedenen Angebotssegmenten (mit jeweils lokal unterschiedlichen Schwerpunkten) besteht.

Hinsichtlich der lokalen Entwicklungsziele besteht eine Bandbreite, die von einer Stabilität bzw. moderatem Wachstum bis zu starkem Wachstum reicht. Diese Ziele sind jedoch meist nicht formell beschlossen oder quantitativ gefasst, sondern bilden den Diskussionsstand z. B. im Zusammenhang mit einzelnen Planungsentscheidungen ab (eher reaktiver Charakter). Zum Teil wird der gegenwärtige Nachfragedruck aus planerischer Perspektive als Paradigmenwechsel wahrgenommen, nachdem noch vor etwa 10 Jahren von einer eher stagnierenden bis leicht rückläufigen Einwohnerentwicklung ausgegangen wurde. Gemeinsam ist allen Kommunen der Stadtregion einschließlich der Stadt Münster, dass es bislang keine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung gibt. Zudem haben die jeweiligen kommunalen Planungs- und Entwicklungsgrundlagen unterschiedliche Bezugszeiträume und jeweilige thematische, aber auch räumliche Schwerpunkte.

Fragestellungen und Handlungsansätze, die idealerweise in einer stadtreionalen Zusammenarbeit behandelt werden könnten, sind:

- Gemeinsames Monitoring des stadtreionalen Wohnungsmarktes und der teilräumlichen Differenzierung
- Abstimmung des absehbaren Entwicklungskorridors der künftigen Wohnungsnachfrage in der Stadtregion (Entwicklungsunsicherheiten aber auch Einflussmöglichkeiten)
- Einfluss der Wechselwirkung der Stadt Münster auf die Umlandkommunen (gegenwärtige „Überschwappeneffekte“ als auch auf künftig mögliche verringerte „Überschwappeneffekte“ bei expansiverer Wohnbauentwicklung)
- Entwicklung der Flächenpotenziale nach anzustrebenden Wohndichten (Flächensparsamkeit), Wohnqualitäten (Zielgruppenabhängigkeit), Standortqualitäten (Erreichbarkeit und Versorgung), Umweltqualitäten (Klima, Freiraum)
- Handlungsbedarfe für die Flächenentwicklung, den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnraum, insbesondere im preiswerten Angebotssegment

7. Kooperationsansatz regionale Wohnungsmarktbeobachtung

7.1 Ziel

Zielsetzungen einer stadtreionalen Kooperation der Wohnungsmarktbeobachtung sind:

- Ein gemeinsamer Marktüberblick über die Stadtregion in Verantwortung der jeweiligen Gebietskörperschaften
- Eine gemeinsame Interpretation analytischer Ergebnisse
- Ein vertieftes Verständnis und eine fundierte Entscheidungsgrundlage für individuelle wohnungspolitische Entscheidungen der Städte und Gemeinden der Stadtregion
- Ein Marktüberblick für alle Wohnungsmarktakteure in der Region

Im Detail erhalten alle Partner der Stadtregion einen Überblick zur Wohnungsnachfrage, insbesondere:

- Zur Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte
- Zu altersspezifischen Wanderungen/ Wanderungsverflechtungen
- Zu Veränderungen von Alter und Struktur der Einwohner
- Zur Entwicklung der transferabhängigen Haushalte in unterschiedlichen Rechtskreisen
- Zur Einkommensentwicklung der Haushalte

Der Überblick zur Angebotsentwicklung umfasst insbesondere:

- Die Bautätigkeit in der Stadtregion, Baufertigstellungen (Typologien)/ Bindungen/ Baugebiete - Innenentwicklung

- Die Bautätigkeiten differenziert nach Lagen und Standorten (auch Neubaugebiete und realisierte Baudichten)
- Die Entwicklung des Grundstücksmarktes (Preise und Transaktionen)
- Die Entwicklung von Immobilienverkäufen (Preise und Transaktionen nach Typologien) und angebotenen Immobilien (Standorte und Ausstattungen)
- Die Entwicklung von Mietpreisen (nach Standorten, Baualtersklassen/ Größenklassen)
- Die Entwicklung spezifischer Marktsegmente (z. B. Angebote für Senioren, Studenten)
- Die Vermarktungsdynamik kommunaler Grundstücke (nach kommunalen Listen)
- Die Entwicklung von Leerstand (insbesondere mit Blick auf eine langfristige Beobachtung)

Neben der Analyse und Auswertung von Nachfrage und Angebot kann eine stadtregionale Wohnungsmarktbeobachtung auch ein systematisches Stimmungsbild (Stimmungsbarometer) der in der Region tätigen Wohnungsmarktakteure erfassen. Dazu werden die Einschätzungen der Wohnungsmarktakteure zur Entwicklung unterschiedlicher Segmente des Wohnungsmarktes erfasst, darunter z. B. Wohnungsunternehmen, Bauträger, Investoren, Bauunternehmen, Makler, Banken, Verbände, Architekten, kommunale Vermarkter.

Mit einem Stimmungsbarometer können darüber hinaus auch Erwartungen zur Marktentwicklung (z. B. Preisentwicklung) oder Veränderungen unterschiedlicher regionaler Teilräume erfasst werden. Zudem kann ein solches Stimmungsbarometer auch die Erfahrungen der Marktakteure zu spezifischen Problemlagen erfassen, z. B. teilräumliche oder segmentspezifische Vermarktungshemmnisse oder Engpässe.

Inhaltlich ergänzt werden kann eine stadtregionale Wohnungsmarktbeobachtung auch über mobilitätsbezogene Themen. So können u.a. Pendlerentwicklungen aufgezeigt werden und die Entwicklung des Modal Split (sofern kommunale Beobachtungen hierzu herangezogen werden können) aufgezeigt werden. Damit würde die Wohnungsmarktbeobachtung im Sinne einer Raumbeobachtung um einen weiteren Themenschwerpunkt ergänzt.

Es gibt bislang einzelne Erfahrungen zu regionalen Aktivitäten der Wohnungsmarktbeobachtung, die beim Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung unter dem Zweig „RegioWoB“ durch das Land NRW gebündelt werden. Beispiele regionaler Wohnungsmarktbeobachtung sind:

- Wohnungsmarkt Ruhr (elf kreisfreie Städte der Städteregion Ruhr sowie der vier Kreise)
- Ostwestfalen-Lippe (Kreise Gütersloh, Herford, Höxter, Lippe, Minden- Lübbecke und Paderborn sowie die kreisfreie Stadt Bielefeld)
- Region Aachen/Dreiländereck (Gemeinde Raeren/ Belgien, Provinz Limburg, Parkstad Limburg, Gemeinde Vaals/ Niederlande, Stadt Aachen und übrige Kommunen der StädteRegion Aachen)

- Oberbergischer Kreis

7.2 Klärungsschritte

Um eine regionale Wohnungsmarktbeobachtung für die Stadtregion Münster umzusetzen, sind u.a. folgende Klärungsschritte erforderlich:

- Klärung der detaillierten Zielsetzung (ggf. auch unterschiedliche kommunale Schwerpunkte)
- Klärung, ob eine Befragung von Marktakteuren erfolgen soll (Abstimmung des Akteurskreises)
- Klärung der Erhebungsmethodik
- Klärung der entsprechenden Fragestellungen und thematischen Indikatorenauswahl
- Klärung des erforderlichen Aufwands und der resultierenden Kosten
 - U. a. Abstimmungsaufwand mit Datenlieferanten
 - Dateneinkauf
 - Aufbereitung/ Auswertung der Datengrundlagen
 - Bewertung und Redaktion/ Berichtsfassung
 - Erarbeitung Befragungskonzept
 - Umsetzung und Auswertung der Befragung
- Beteiligung/ Beitrag der Städte/ Gemeinden
- Klärung zur Ausgestaltung der Ergebnisse (z. B. Berichtsform)
- Klärung der Arbeits- und Abstimmungsprozesse (insbesondere Arbeitsgremium zur Begleitung der Analysen und zur Interpretation der Ergebnisse)
 - Z. B. Federführung, Zusammensetzung, Intervalle
 - Abstimmung zur Ansprache der unterschiedlichen Datenlieferanten
- Einbindung weiterer Akteure
- Öffentlichkeitsarbeit (z. B. Veranstaltungsformate, Pressebeiträge, Internetpräsenz)

Absehbar erforderliche Datengrundlagen sind insbesondere:

- Statistik und Dokumentation der Städte und Gemeinden
- Statistik der Kreise
- Statistik von IT NRW und der BA
- Auswertungen der Gutachterausschüsse
- Ggf. Marktdaten von privaten Anbietern
- Ggf. Kooperation mit regionalen Wohnungsunternehmen

8. Kooperationsansatz stadtrregionale Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft

8.1 Ziel

Mit der Aufgabe der Entwicklung von Bauland sowie dem Bau und der Bewirtschaftung von Wohnungen wird eine stadtrregionale Gesellschaft gegründet. Gesellschafter der stadtrregionalen Gesellschaft sind die Gebietskörperschaften der Stadtregion Münster.

Die stadtrregionale Gesellschaft ergänzt das Spektrum der bestehenden privaten und öffentlich getragenen Entwicklungsträger und Wohnbauakteure in der Stadtregion. Die wirtschaftlichen Aktivitäten der stadtrregionalen Gesellschaft werden entsprechend den wohnungsmarktbezogenen Zielsetzungen der Stadtregion Münster ausgerichtet.

Als Entwicklungsträger für Baugebiete hätte die stadtrregionale Gesellschaft z. B. die Aufgaben:

- Baulandentwicklung als treuhänderische Gesellschaft im Auftrag der Städte und Gemeinden
- Einsetzung des planungsbedingten Mehrwerts von Entwicklungsflächen im Sinne jeweiliger kommunaler Zielsetzung, z. B. durch Finanzierung von Infrastrukturangeboten oder einer preisbegünstigten Abgabe von Grundstücken für bestimmte Zielgruppen (u. a. Familien entsprechend möglicher Einkommensgrenzen)
- Bauträgerentwicklung z. B. für verdichteten preiswerten Einfamilienhausbau (ggf. Bestandshaltung und Vermietung von Einfamilienhäusern oder Entwicklung von Miet-/Kaufmodellen für Schwellenhaushalte oder Haushalte)
- Bauträgerentwicklung im Geschosswohnungsbau entsprechend den jeweiligen kommunalen Zielen (z. B. barrierearme Wohnungen, Verkauf an bestimmte Zielgruppen)
- Bau und Bewirtschaftung von Geschosswohnungen in preisgünstigen Mietsegmenten und im sozial geförderten Projekten (z. B. Ausrichtung auf kommunal bestimmte Zielgruppen)
- Ggf. auch Kauf und Bewirtschaftung von Bestandswohnungen in preisgünstigen Segmenten

Die Vorteile einer stadtrregionalen Gesellschaft sind:

- Verpflichtung der Gesellschaftsziele auf die wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadtregion
- Guter stadtrregionaler Marktüberblick durch die regionale Ausrichtung der Gesellschaft und Überblick zu unterschiedlichen wohnungspolitischen kommunalen Strategien (Funktion einer wohnungspolitischen Beratung für die Kommunen vor dem Hintergrund gemeinsam abgestimmter stadtrregionaler Zielsetzungen)

- Orientierung der Projektentwicklungen an den jeweiligen kommunalen Zielen, ohne dass gesonderte vertragliche Vereinbarungen (z. B. städtebauliche Verträge) erforderlich werden
- Ggf. auch Übernahme planerischer Leistungen (im Sinne der kommunalen Ziele) bei kommunalen Kapazitätsengpässen
- Bau und Bewirtschaftung von gefördertem Wohnraum und Sicherstellung preiswerter Wohnangebote auch über den Zeitraum des Auslaufens von Bindungen hinausgehend
- Ausrichtung der Projektentwicklung an stadtregionalen Zielsetzungen der Flächensparsamkeit und der Wohnraumversorgung einkommensschwacher und transferabhängiger Haushalte
- Ausrichtung der Projektentwicklung an Zielsetzungen altersbezogener und sozialer Mischung von Haushalten
- Umsetzung von Pilotprojekten entsprechend der stadtregionalen Zielsetzungen

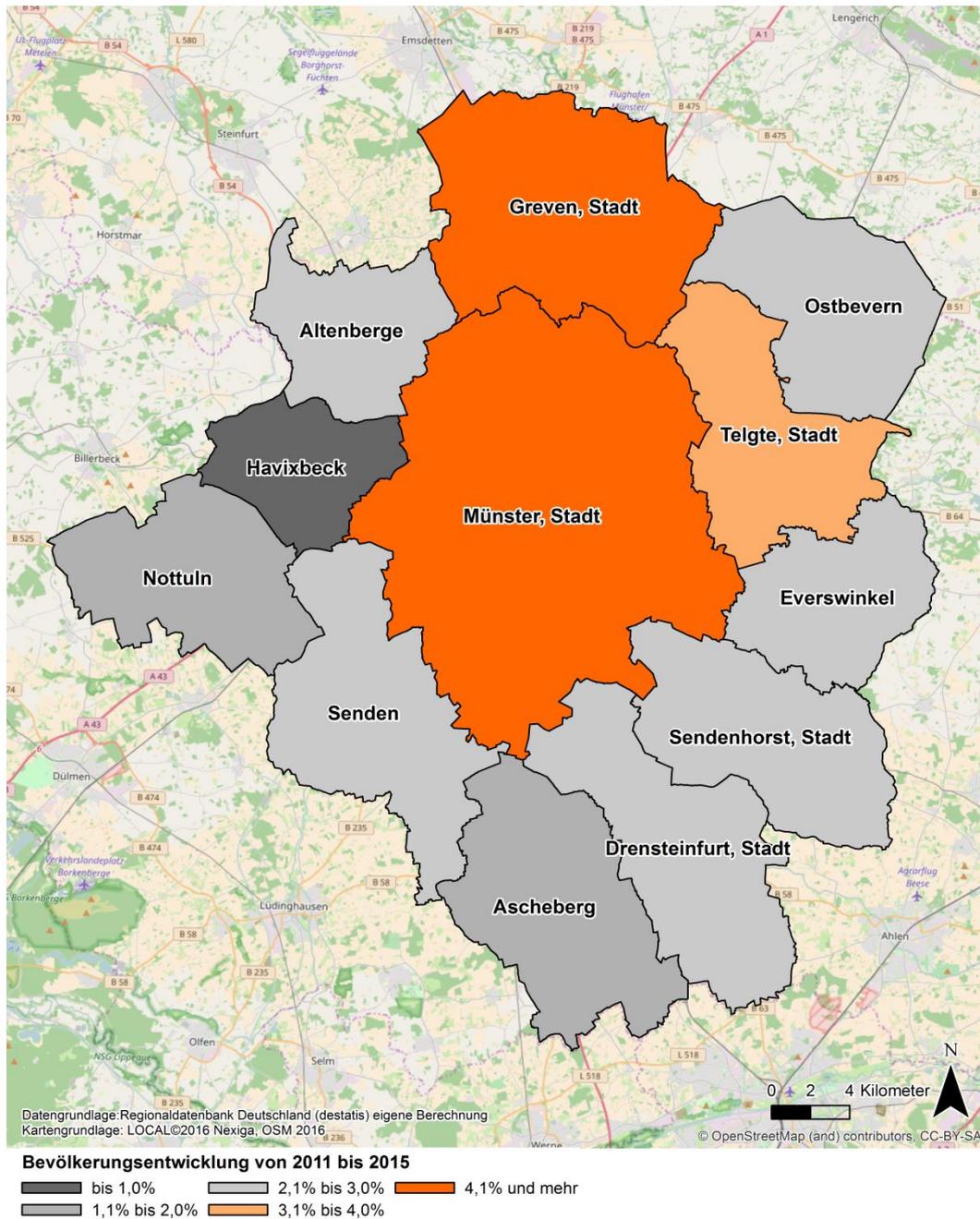
8.2 Klärungsschritte

Auf dem Weg zur Klärung einer möglichen stadtregionalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft als weiterer Kooperationsansatz der Stadtregion Münster sollten u. a. folgende Fragestellungen/Themen erörtert werden:

- Kosten-Nutzen-Analyse aus stadtregionaler Perspektive
 - Grundlage bilden beispielhafte Modellrechnungen unterschiedlicher bisher praktizierter Entwicklungsmodelle der Erschließung (z. B. Entwicklung durch Kommunen, Entwicklung durch Private)
 - Analyse der jeweiligen Kosten- und Einnahmestrukturen der Entwicklungsmodelle (kommunale und private Sicht)
 - Analyse der jeweils realisierten Kauf-/ Mietpreise und erreichten Zielgruppen (Erreichung kommunaler wohnungspolitischer Ziele)
- Betriebswirtschaftliche Klärungsschritte
 - Klärung der Beteiligung möglicher Gesellschafter und jeweilige Anteile (Gebietskörperschaften aber ggf. auch Sparkassen, bestehende Unternehmen)
 - Erforderliche Kompetenzen, Kapazitäten und Ausstattungen einer neu zu gründenden Gesellschaft (absehbar Kostenstruktur)
 - Gesellschaftsform und vertragliche Ausgestaltung (u. a. Aufsicht, Haftung und Geschäftsführung)
 - ...

9. Anhang

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung, Stadtregion Münster 2011-2015



Quelle: Regionaldatenbank Deutschland (Destatis), eigene Berechnung

www.empirica-institut.de
empirica

Abbildung 6: Kohortenwachstumsrate – Ausbildungsschwarm, Stadtregion Münster 2011-2015



Ausbildungsschwarm (Kohortenwachstumsrate 15-24-Jährige)

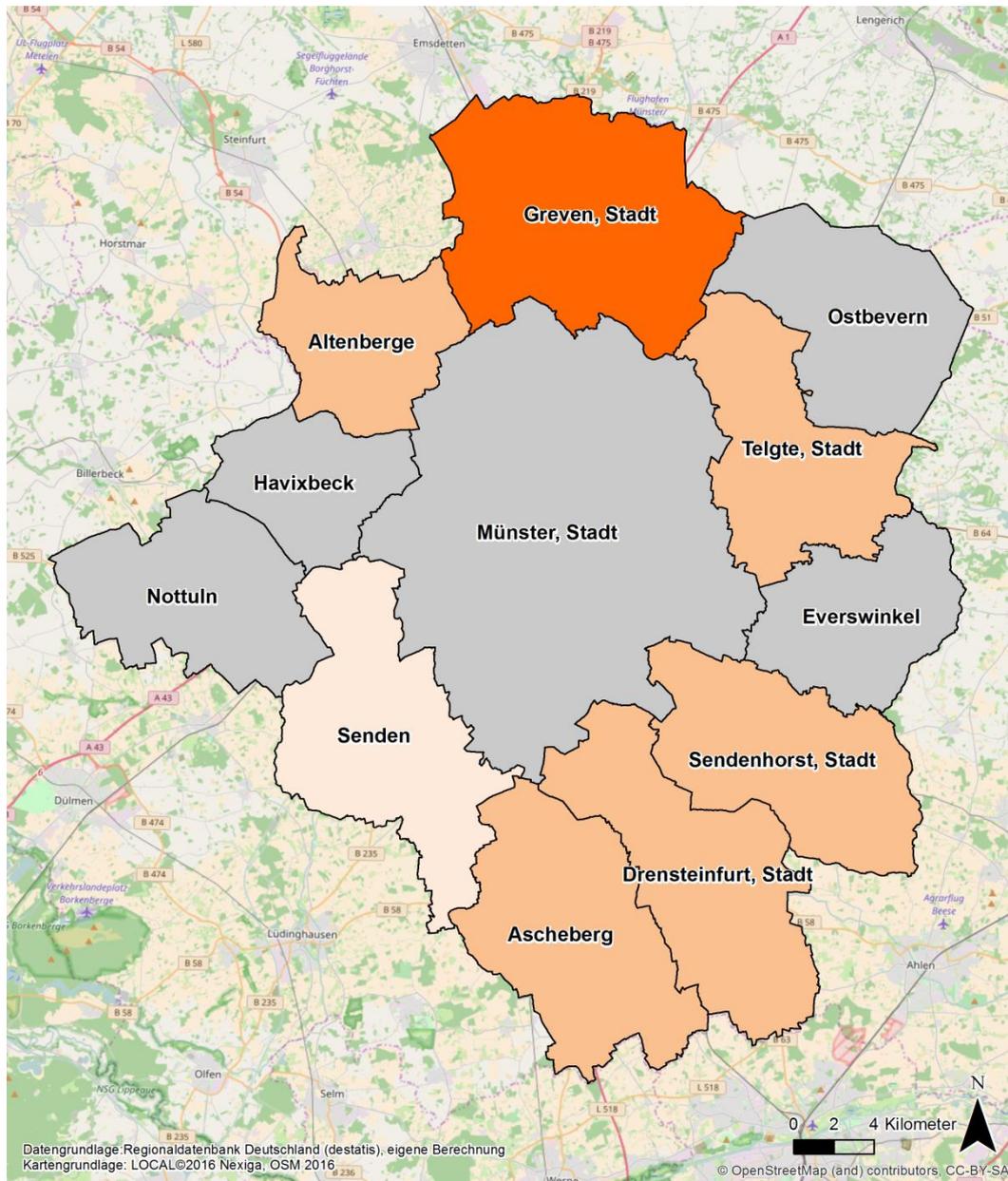
- bis 80
- 81 - 90
- 91 - 100
- 111 - 120
- 121 und mehr

www.empirica-institut.de

Quelle: Regionaldatenbank Deutschland (Destatis), eigene Berechnung

empirica

Abbildung 7: Kohortenwachstumsrate – Berufsanfängerschwarm, Stadtregion Münster 2011-2015



Berufsanfängerschwarm (Kohortenwachstumsrate 25-34-Jährige)

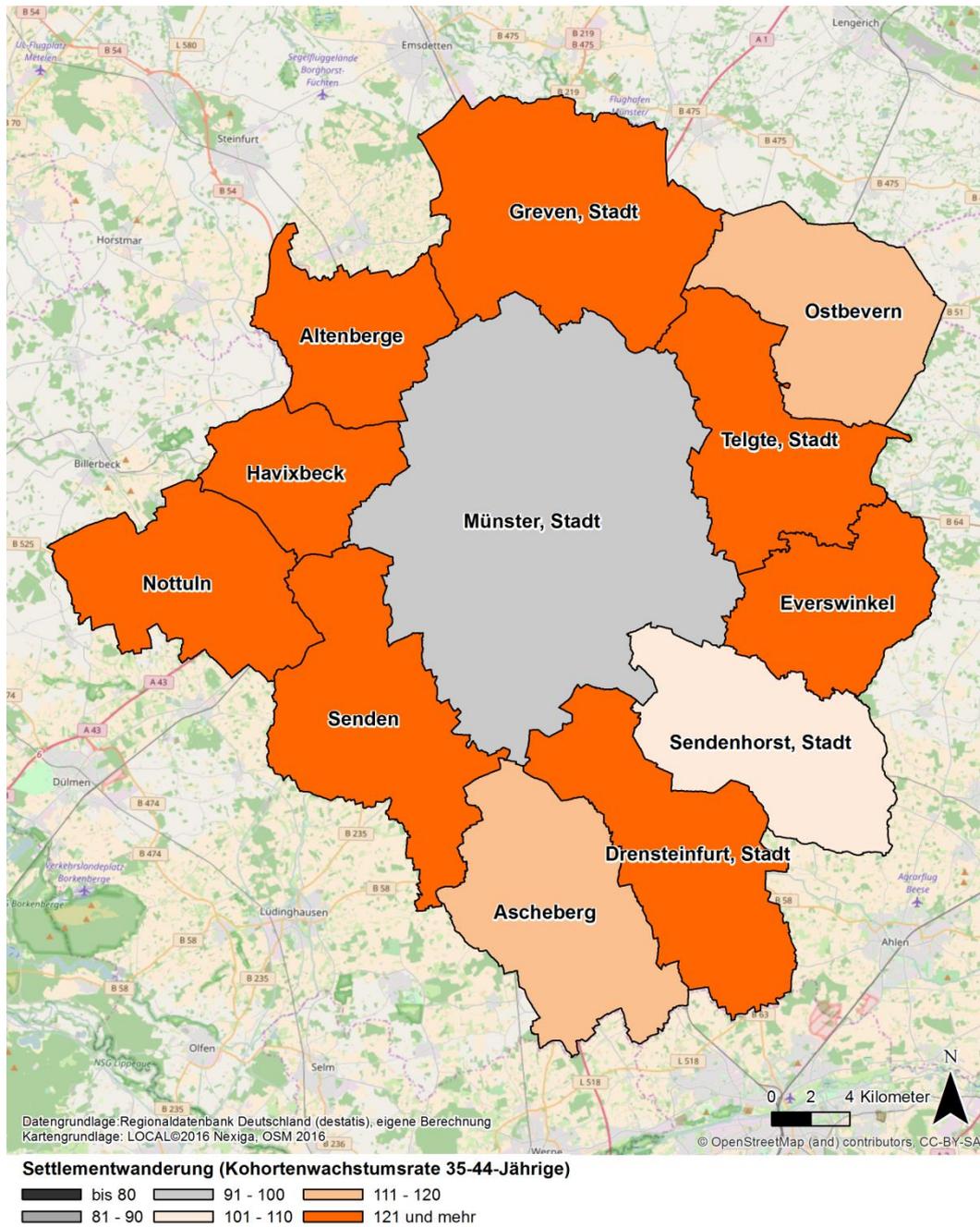
- bis 80 ■ 91 - 100 ■ 111 - 120
- 81 - 90 ■ 101 - 110 ■ 121 und mehr

www.empirica-institut.de

Quelle: Regionaldatenbank Deutschland (Destatis), eigene Berechnung

empirica

Abbildung 8: Kohortenwachstumsrate - Settlementwanderung, Stadtregion Münster 2011-2015



www.empirica-institut.de

Quelle: Regionaldatenbank Deutschland (Destatis), eigene Berechnung

empirica

Abbildung 9: Kohortenwachstumsrate - Mittelalterwanderung, Stadtregion Münster 2011-2015



Mittelalterwanderung (Kohortenwachstumsrate 45-59-Jährige)

- bis 80
- 81 - 90
- 91 - 100
- 101 - 110
- 111 - 120
- 121 und mehr

www.empirica-institut.de

Quelle: Regionaldatenbank Deutschland (Destatis), eigene Berechnung

empirica

Abbildung 10: Kohortenwachstumsrate – Altenschwarm, Stadtregion Münster 2011-2015



Altenschwarm (Kohortenwachstumsrate 60-74-Jährige)

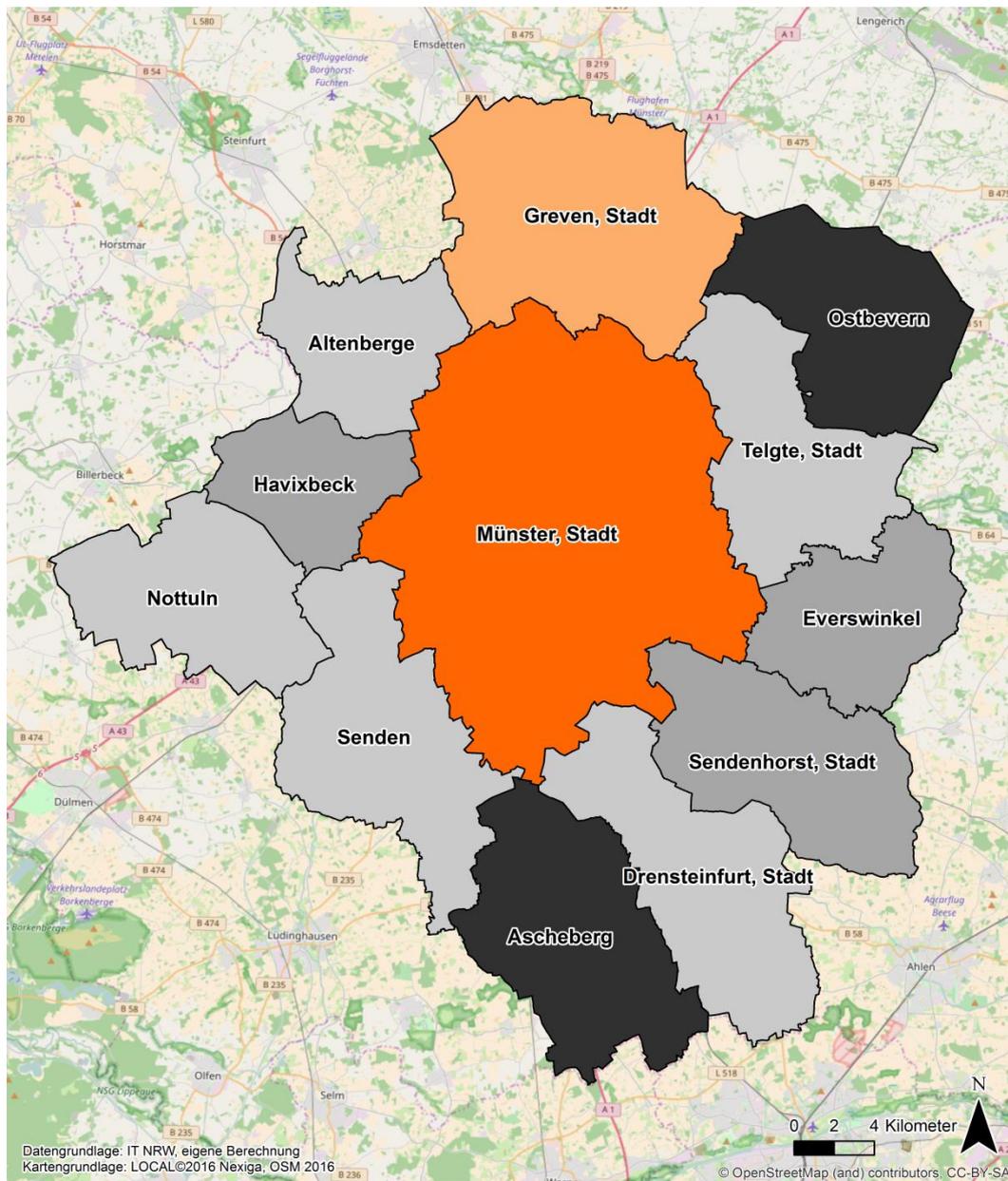
- bis 80
- 81 - 90
- 91 - 100
- 101 - 110
- 111 - 120
- 121 und mehr

www.empirica-institut.de

Quelle: Regionaldatenbank Deutschland (Destatis), eigene Berechnung

empirica

Abbildung 11: Fertiggestellte Wohneinheiten*, Stadtregion Münster, Summe 2011-2015



Summe der Baufertigstellungen von 2011 bis 2015

■ 118 - 150	■ 251 bis 450	■ 8190
■ 151 bis 250	■ 1210	

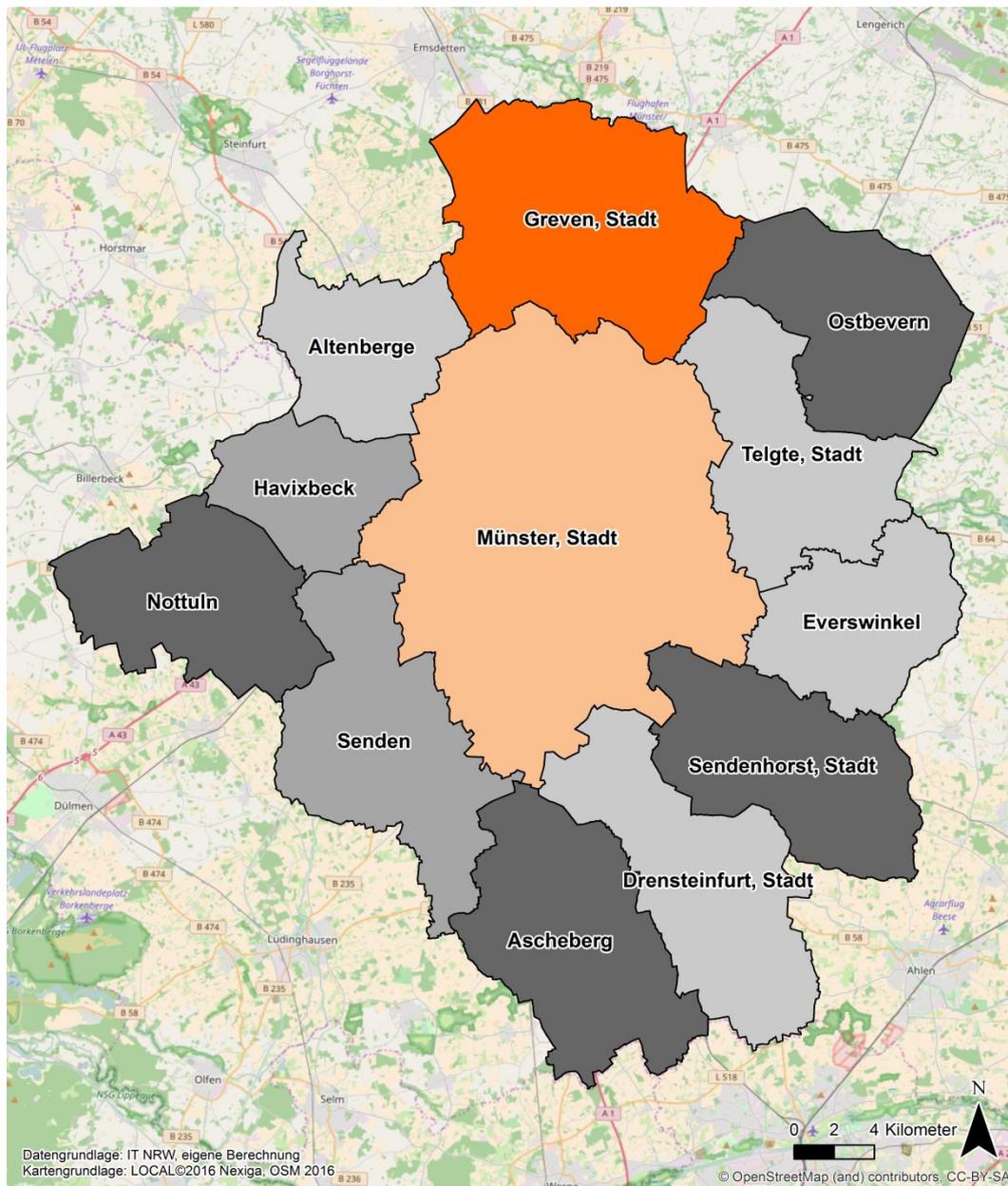
www.empirica-institut.de

* Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Wohn- und Nichtwohngebäude)

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik NRW (IT-NRW), eigene Berechnung

empirica

Abbildung 12: Fertiggestellte Wohneinheiten je 1.000 Einwohner*, Stadtregion Münster, Summe 2011-2015



Baufertigstellungen (2011 bis 2015) je 1.000 Einwohner

- 9 - 15 21 - 25 31 - 33
- 16 - 20 26 - 30

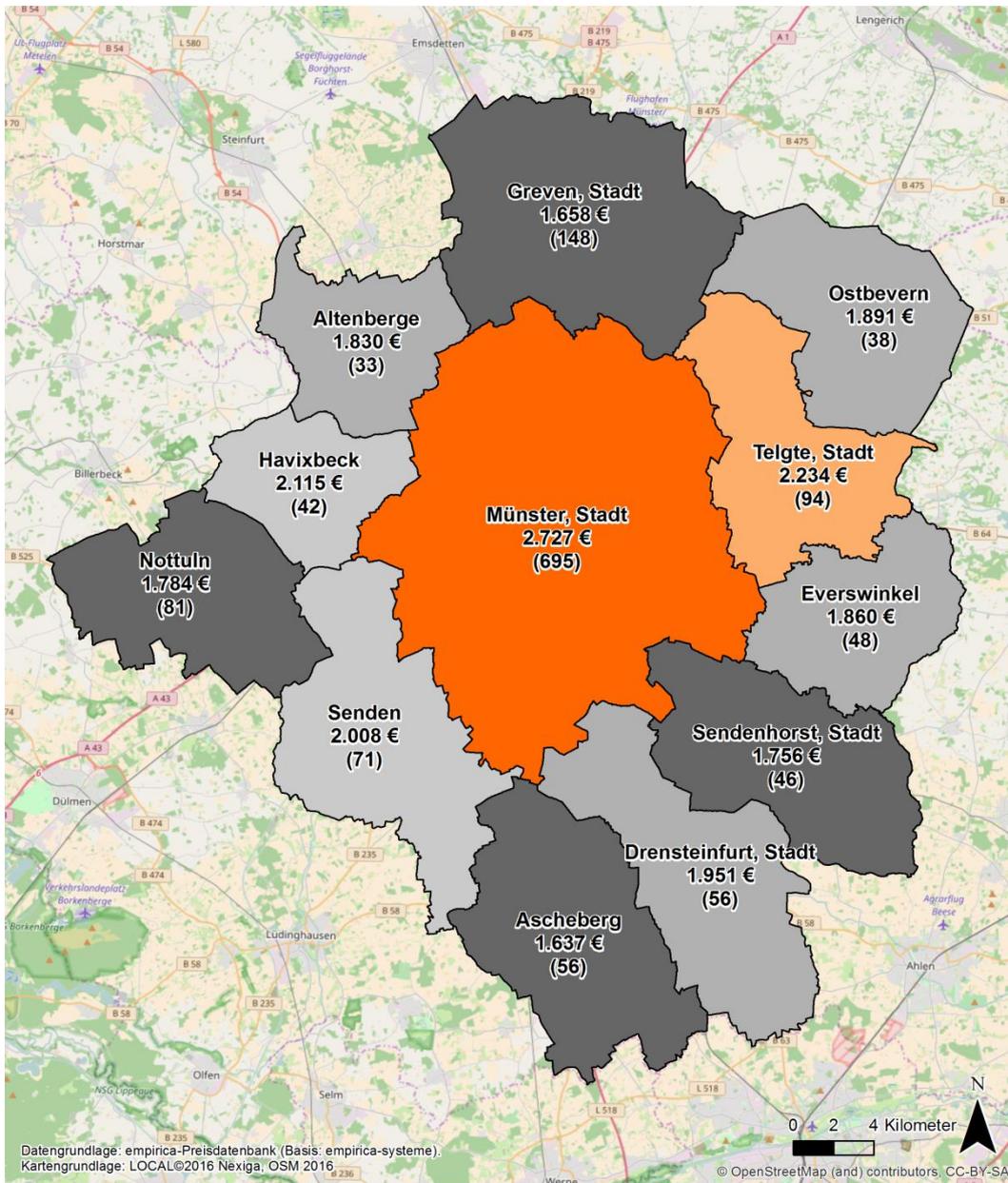
www.empirica-institut.de

* Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Wohn- und Nichtwohngebäude)

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik NRW (IT-NRW), eigene Berechnung

empirica

Abbildung 13: Kaufpreisniveau von Ein- und Zweifamilienhäusern, Stadtregion Münster 2016



Median-Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro je qm 2016

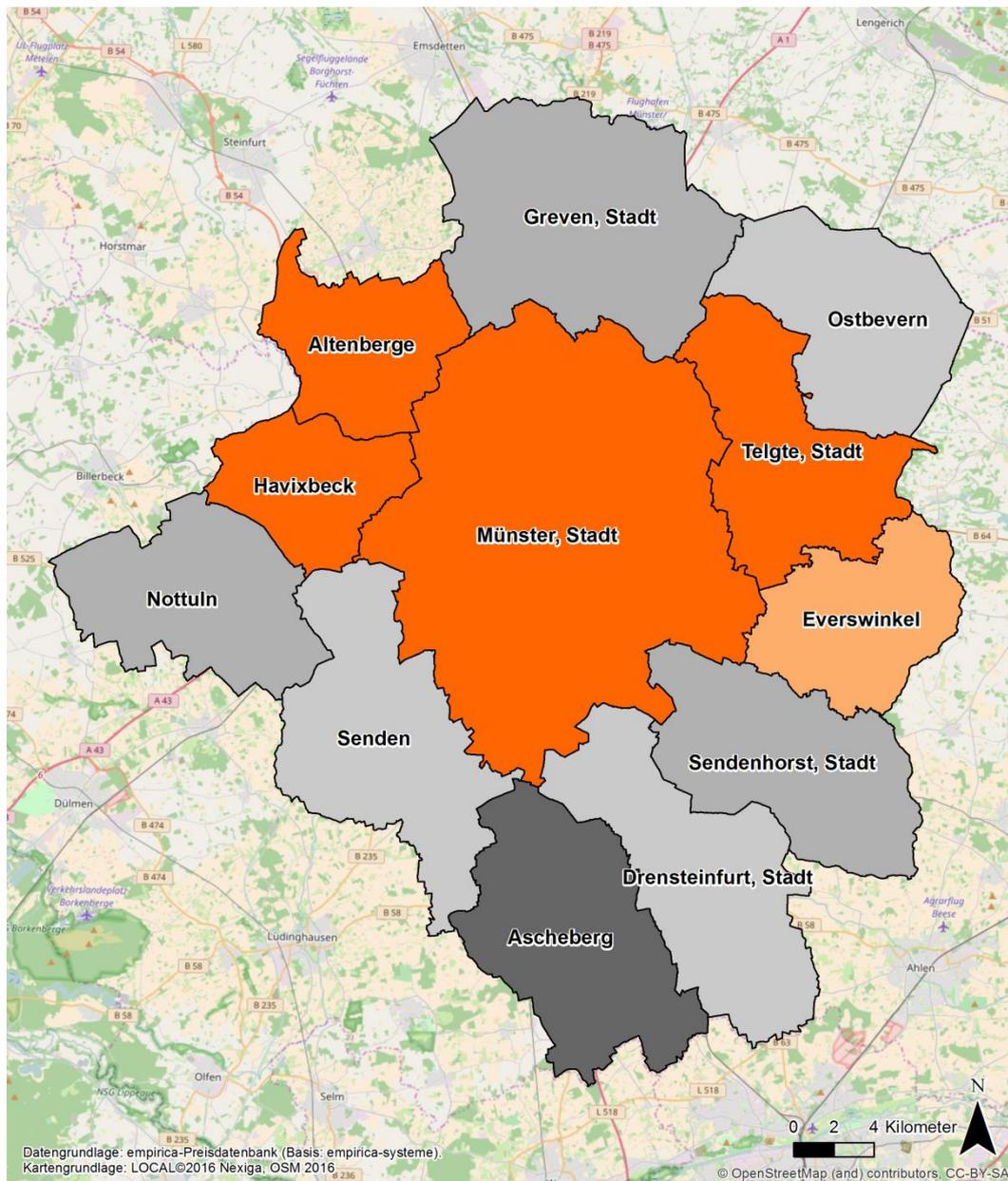
- bis 1.800 ■ 2.001 bis 2.200 ■ 2.401 und mehr
- 1.801 bis 2.000 ■ 2.201 bis 2.400

www.empirica-institut.de

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Abbildung 14: Kaufpreisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Stadtregion Münster 2012-2016



Veränderung der Median-Kaufpreise pro qm für Ein- und Zweifamilienhäuser von 2012 bis 2016

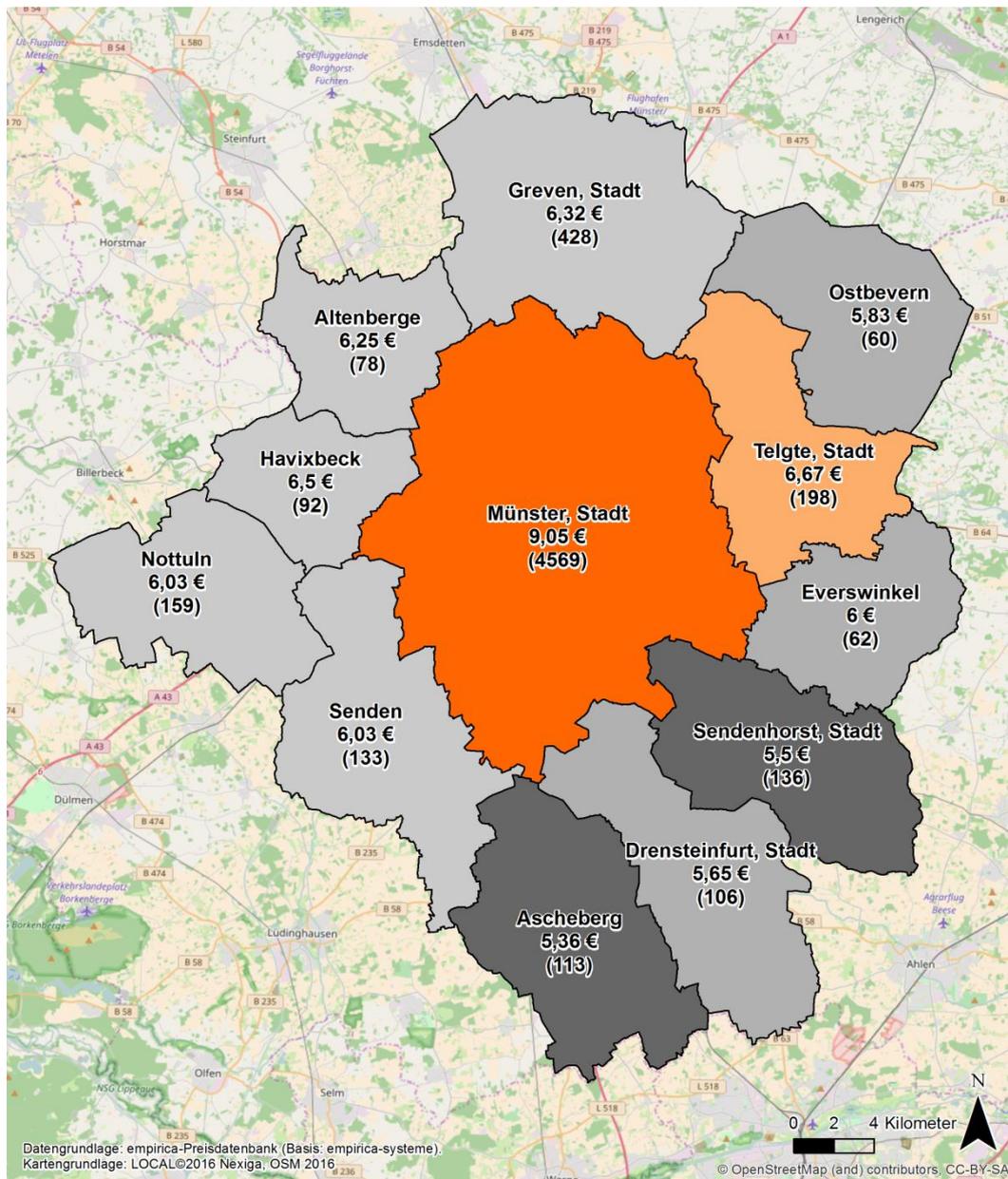
- bis 15,0%
- 20,1% bis 25,0%
- 30,1% und mehr
- 15,1% bis 20,0%
- 25,1% bis 30,0%

www.empirica-institut.de

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Abbildung 15: Mietniveau von Geschosswohnungen, Stadtregion Münster 2016



Medianmiete im Geschosswohnungsbau in Euro je qm 2016

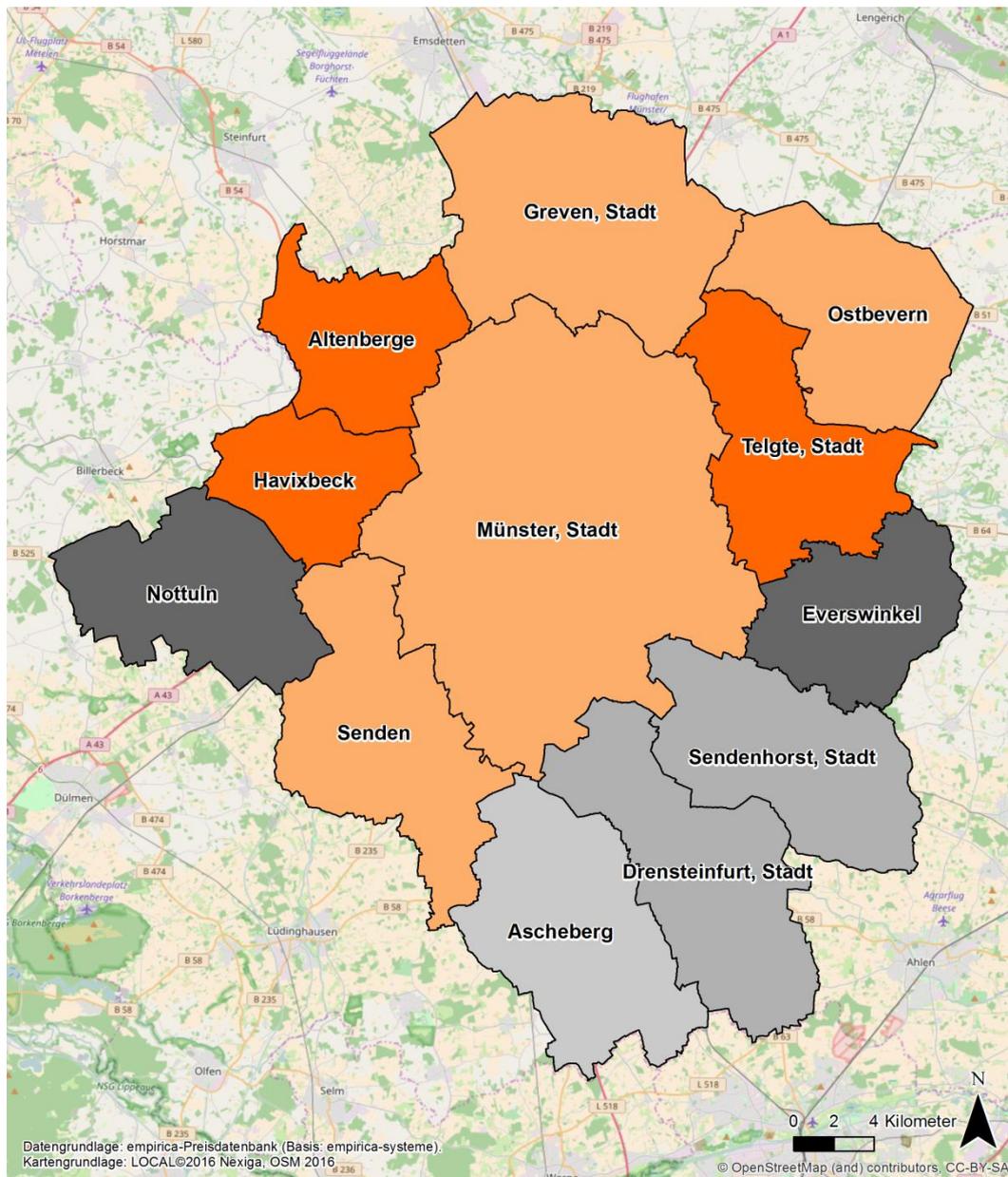
■ bis 5,50	■ 6,01 bis 6,50	■ 7,01 und mehr
■ 5,51 bis 6,00	■ 6,51 bis 7,00	

www.empirica-institut.de

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Abbildung 16: Mietentwicklung von Geschosswohnungen, Stadtregion Münster 2012-2016



Veränderung der Medianmiete pro qm im Geschosswohnungsbau von 2012 bis 2016

- bis 4,0% ■ 6,1% bis 8,0% ■ 10,1% und mehr
- 4,1% bis 6,0% ■ 8,1% bis 10,0%

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

www.empirica-institut.de
empirica

Abbildung 17: Überblick zu Engpässen in der Stadtregion Münster

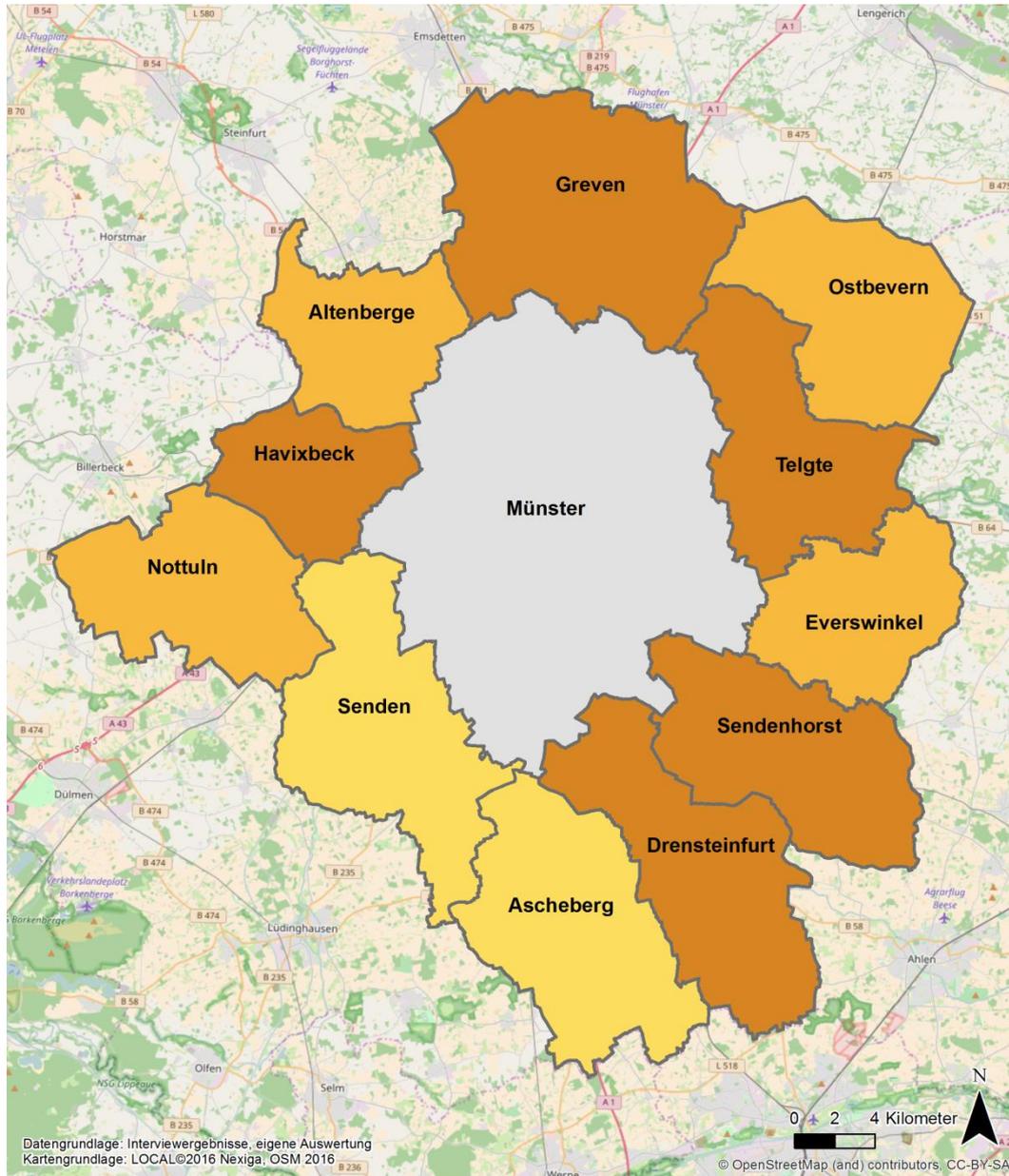


www.empirica-institut.de

Quelle: Interviewergebnisse, eigene Auswertung

empirica

Abbildung 18: Münsterbezug in der Stadtregion Münster



Münsterbezug
 hoch mittel niedrig

www.empirica-institut.de
empirica

Quelle: Interviewergebnisse, eigene Auswertung

Abbildung 19: Flächenpotenziale in der Stadtregion Münster, Stand Feb. 2017



Legende

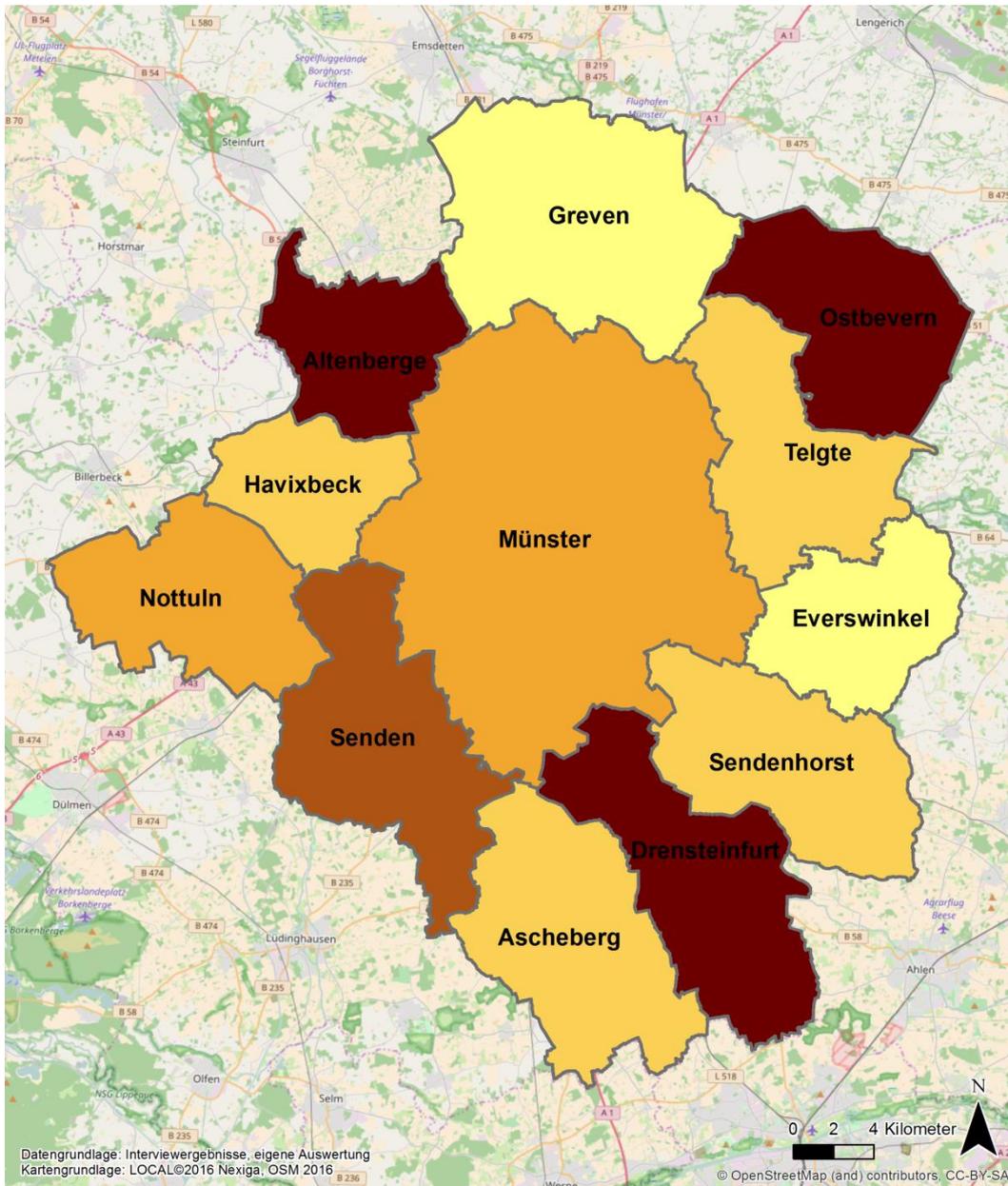
- Flächenpotenziale

www.empirica-institut.de

Quelle: Interviewergebnisse, Materialien der Kommunen, eigene Recherche und Auswertung

empirica

Abbildung 20: Kurzfristige Baulandpotenziale je 100 Einwohner in der Stadtregion Münster, Stand Feb. 2017



Kurzfristige Potenziale (m²) je 100 Einwohner

- 146 - 300
- 301 - 600
- 601 - 900
- 901 - 1.200
- 1.201 - 1.839

www.empirica-institut.de

Quelle: Interviewergebnisse, Materialien der Kommunen, eigene Recherche und Auswertung

empirica

Abbildung 21: Kurzfristige Baulandpotenziale (absolut) in der Stadtregion Münster, Stand Feb. 2017



Kurzfristige Potenziale (m²)

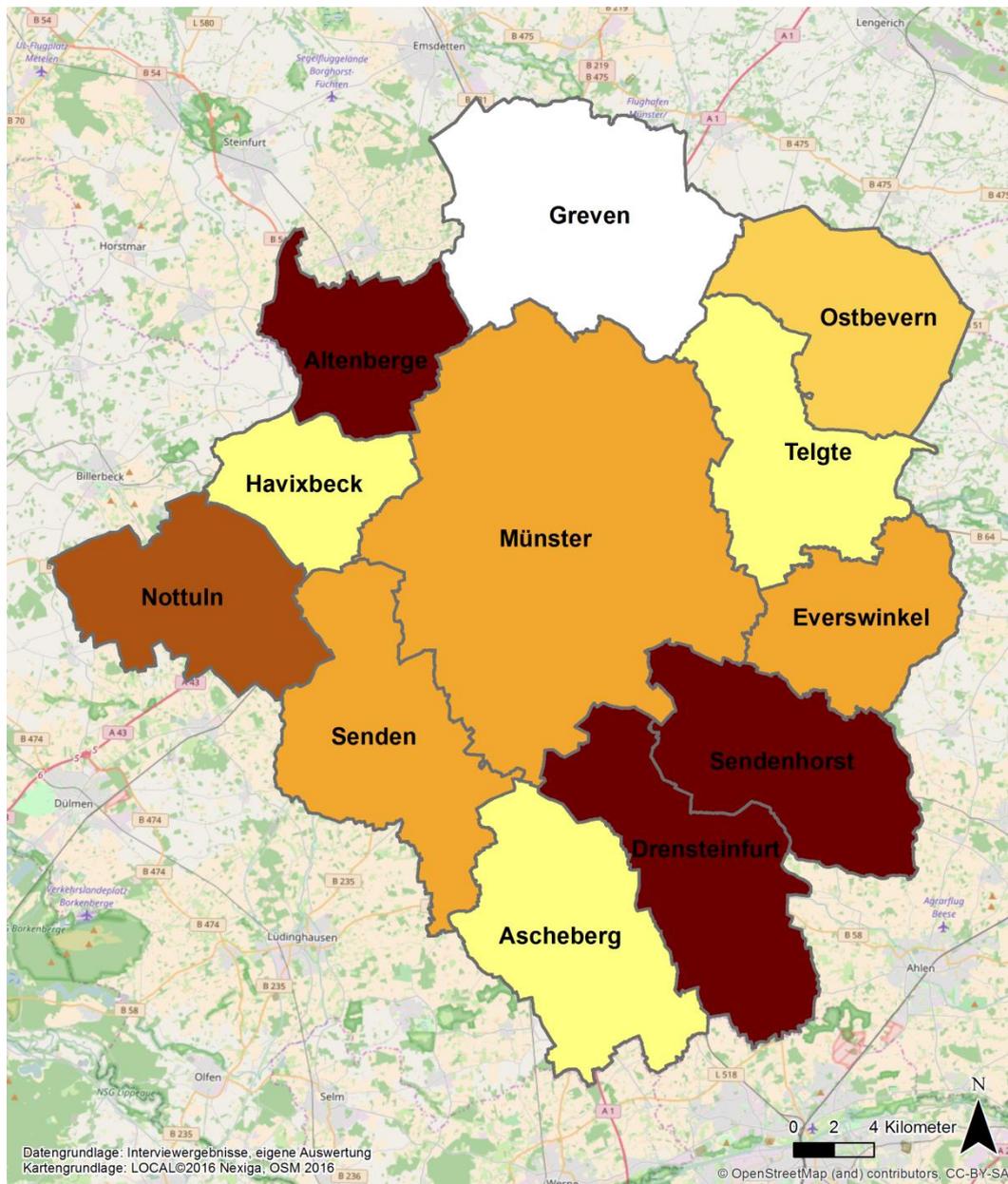
-
- 14.000 - 50.000
 100.001 - 150.000
 150.001 - 300.000
 2.000.000
 k.A.

www.empirica-institut.de

Quelle: Interviewergebnisse, Materialien der Kommunen, eigene Recherche und Auswertung

empirica

Abbildung 22: Mittelfristige Baulandpotenziale je 100 Einwohner in der Stadtregion Münster, Stand Feb. 2017



Mittelfristige Potenziale (m²) je 100 Einwohner

 393 - 600	 806 - 1.000	 1.285 - 1.609
 690 - 800	 1.183 - 1.200	 k.A.

www.empirica-institut.de

Quelle: Interviewergebnisse, Materialien der Kommunen, eigene Recherche und Auswertung

empirica

Abbildung 23: Mittelfristige Baulandpotenziale (absolut) in der Stadtregion Münster, Stand Feb. 2017



Mittelfristige Potenziale (m²)

- 60.000 - 75.000
- 100.001 - 200.000
- 250.001 - 2.500.000
- 75.001 - 100.000
- 200.001 - 250.000
- k.A.

www.empirica-institut.de

Quelle: Interviewergebnisse, Materialien der Kommunen, eigene Recherche und Auswertung

empirica