

Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2015

1. Rahmenbedingungen

In der Stadt Münster herrscht weiterhin ein dynamischer Wohnungsmarkt mit großem Nachfragedruck. Eine in den letzten Jahren zunehmende Wohnungsknappheit und eine hohe Nachfrage insbesondere im innerstädtischen Bereich führen in vielen Quartieren zu (z.T. deutlich) steigenden Mieten und Bodenpreisen.

Dies lässt sich beispielhaft an einigen Kenngrößen festmachen:

- Charakteristische Bodenwerte für Wohnbaugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Münster lagen im Jahr 2014 bei 350 €/m² in mittleren Wohnlagen. Damit liegt Münster in der Spitzengruppe der NRW-Großstädte hinter Düsseldorf, Köln und Bonn.¹
- Während auf dem Wohnungsmarkt die Mietpreise zwischen 2007 und 2015 um 25,3 Prozent zulegten, verteuerten sich die Immobilienpreise für Häuser um 41,7 und für Wohnungen sogar um 53,6 Prozent.²
- Der qualifizierte Mietspiegel 2015 geht davon aus, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum in den zurückliegenden zwei Jahren um durchschnittlich 2,98 Prozent gestiegen ist.
- Erschlossene Baugrundstücke werden in Münster im Schnitt für 435 € / m² angeboten, 17 % mehr als im Vorjahr.³

Bei einer derzeit prognostizierten Einwohnerentwicklung auf etwa 311.000 Einwohnern bis zum Jahr 2020 (vgl. Vorlage zur Kleinräumigen Bevölkerungsprognose V/0637/2014) und einem weiteren deutlichen Wachstum bis 2030 wird die hohe Nachfrage nach Wohnungen in Münster auch in den kommenden Jahren weiter anhalten. Hinzu kommen die Wohnungs-Bedarfe, die sich durch die hohe Zahl an Flüchtlingen ergeben, die sukzessive von den Flüchtlingseinrichtungen in regulären Wohnraum ziehen. Daher ist trotz vieler Neubauwohnungen der vergangenen Jahre⁴ weiter mit einem steigenden Miet- und Bodenpreisniveau zu rechnen.

Gerade bestimmte Zielgruppen – insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen, Familien, Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und Studierende – haben unter diesen Rahmenbedingungen eine erhöhte Schwierigkeit, ein passendes Wohnangebot zu finden. Auch als Standortfaktor für ansiedlungsbereite Unternehmen gewinnt der Faktor Wohnkosten in Münster zunehmend an Bedeutung.

2. Konzeptionelle Einbindung des Baulandprogramms und Zielwerte

Um den besonderen Herausforderungen des Wohnungs- und Baulandmarktes begegnen zu können hat die Stadt Münster das Handlungskonzept Wohnen erarbeitet (vgl. V/0593/2013). Die Umsetzung des Handlungskonzeptes soll dazu beitragen die Wohnungsversorgung insbesondere für die o.a. Zielgruppen zu verbessern und insgesamt zu einer Entspannung am Wohnungsmarkt führen.

Ein wesentlicher Baustein ist dabei die Erhöhung des Angebots an Wohnungen, um der gewachsenen Nachfrage gerecht werden zu können. Daher liegt ein besonderes Augenmerk darauf, die Anzahl der Wohnungsbaufertigstellungen in Münster weiter zu steigern.

¹ Vgl. Bodenmarktbericht NRW 2015

² Vgl. Immobilienscout24.de „Aktuelle Immobilienpreise auf dem Wohnungsmarkt“, <http://www.immobilienscout24.de/immobilienbewertung/ratgeber/mietpreise-und-kaufpreise/mietspiegel/mietspiegel-muenster.html>, abgerufen am 11.02.2015

³ LBS-Studie „Markt für Wohnimmobilien 2015“

⁴ In Bezug auf den relativen Wohnungszuwachs lag Münster in den Jahren 2000-2011 unter den NRW-Großstädten mit Abstand an erster Position

Diesbezüglich hat der Rat mit dem Handlungskonzept Wohnen das Ziel beschlossen, dem Markt in den nächsten Jahren die Möglichkeit zu geben, jährlich mindestens 1.500 Wohneinheiten (WE) fertig zu stellen.

Mit Beschluss zum Baulandprogramm 2015-2020 vom 16.09.2015 hat der Rat entschieden, dass eine jährliche Bauleistung von 2.000 WE angestrebt werden soll.

Unter Berücksichtigung der perspektivischen Wohnungsbedarfe der Flüchtlinge ist von einem Bedarf noch oberhalb von 2.000 WE/jährlich auszugehen. Als Orientierungswert wird hier zunächst eine Zielzahl von bis zu 3.000 WE/jährlich angenommen.

In den letzten Jahren ist regelmäßig mehr als die Hälfte der jährlichen Wohnungsneubauleistung außerhalb der Baugebiete entstanden. In den Jahren 2012 bis 2015 lag dieser Wert absolut bei je ca. 1.000 WE. Sollte tatsächlich eine Neubauleistung von bis zu 3.000 WE/Jahr mittelfristig erreicht werden, kann davon ausgegangen werden, dass dann auch weiterhin bis zu 1.000 WE/Jahr außerhalb der Baugebiete errichtet werden. Insofern wird als Orientierungszahl für die Leistung des Baulandprogramms eine jährliche Baureife von 2.000 WE angenommen.

Gemäß Handlungskonzept Wohnen sollen mindestens die Hälfte der neu errichteten Wohnungen im Rahmen der Innenentwicklung realisiert werden. Dieser Wert wurde in den letzten zehn Jahren regelmäßig deutlich überschritten (vgl. Abb. 1). Um die Orientierungsgröße von jährlich 3.000 WE Gesamtneubauleistung erreichen zu können sind insofern auch vermehrt bisherige Außenbereichsflächen zu Wohngebieten zu entwickeln.

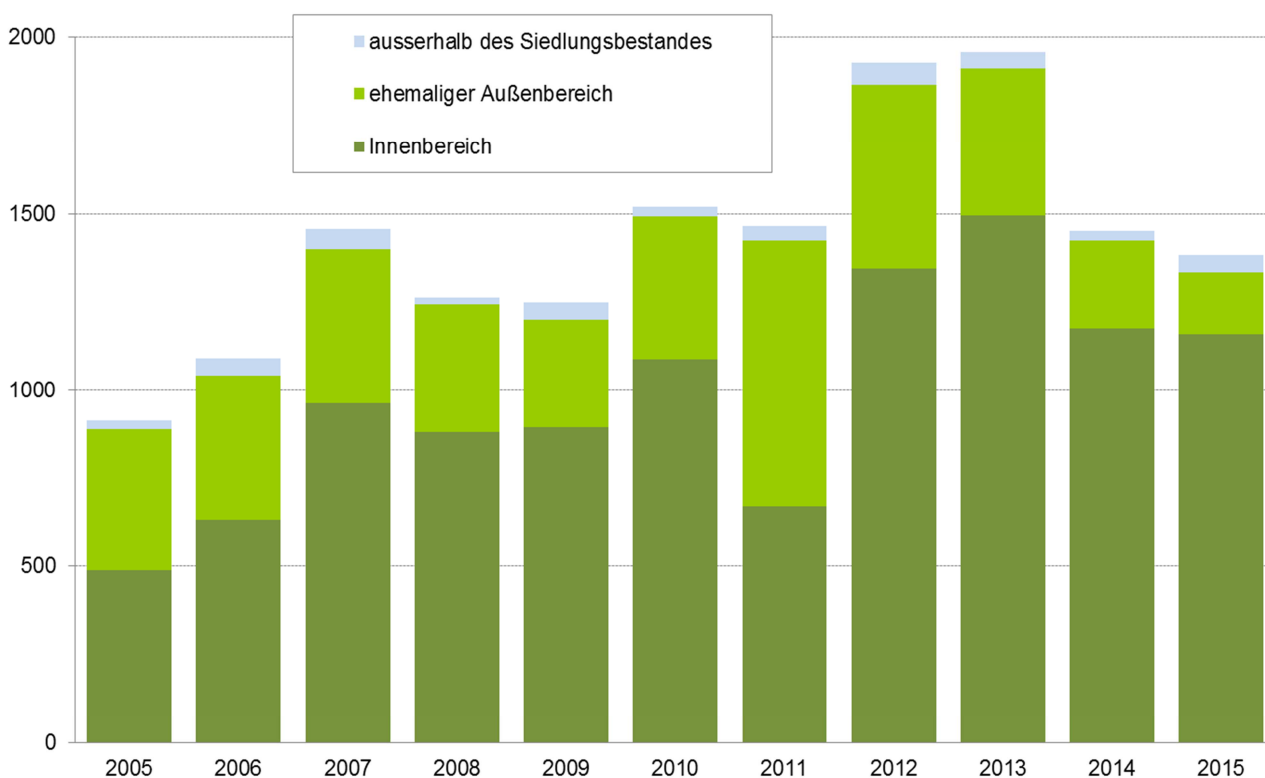


Abb. 1: Lage der Neubauwohnungen

Insofern ist das Baulandprogramm als wesentlicher Teil des Prozesses der Baulandentwicklung ein wichtiger Baustein zur Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen.

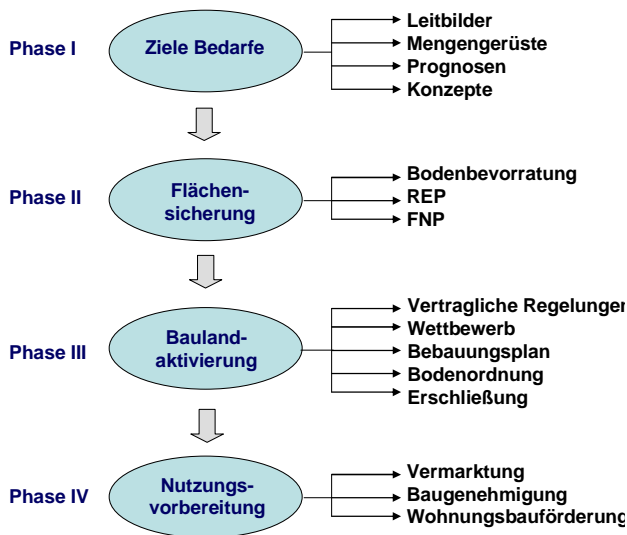


Abb. 2: Phasen der Wohnbaulandentwicklung (Quelle: Handlungsprogramm Wohnen 1993)

Die Entwicklung einer einzelnen Fläche zur Baureife ist ein langwieriger und komplexer Prozess, der durch eine Vielzahl politischer Entscheidungen begleitet wird. Dieser Prozess kann in Phasen eingeteilt werden (vgl. Abb. 2). Die Stadt Münster hat für die einzelnen Phasen konzeptionelle Bausteine entwickelt, die systematisch aufeinander aufbauen und eine ganzheitliche Bearbeitung der Baulandproblematik erleichtern.

Die Phase I wird durch das o.a. Kommunale Handlungskonzept Wohnen abgedeckt.

Das Baulandprogramm steht für die Phasen II und III. Im Baulandprogramm werden diejenigen Flächen für eine Entwicklung ausgewählt, mit denen die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziele am besten erreicht werden können. Um die lange Laufzeit des fortgeschriebenen Baulandprogramms bis 2025 realistisch abdecken zu können, wird das Baulandprogramm in zwei Stufen unterteilt (vgl. Abb. 3).

Stufe 1 deckt alle Flächen ab, die planerisch geeignet sind und bei denen insofern mögliche K.O.-Kriterien für eine Entwicklung (beispielsweise landwirtschaftliche Geruchsimmissionen, fehlende Erschließungsmöglichkeiten) bereits geprüft wurden und die liegenschaftlichen Grunderwerbsverhandlungen (sofern erforderlich) soweit fortgeschritten sind, dass realistisch von einer Realisierung im angegebenen Zeitraum (plus minus ein Jahr) ausgegangen werden kann. Ebenfalls in Stufe 1 werden konkrete private Wohnbau-Entwicklungen, insbesondere im Rahmen vorhabenbezogener Bebauungspläne, gelistet.



In Stufe 2 des Baulandprogramms sind alle Flächen verzeichnet, die ebenfalls grundsätzlich für eine Realisierung anstehen, die aber die o.a. Merkmale (insbesondere hinsichtlich liegenschaftlicher Verfügbarkeit) noch nicht aufweisen. Da es in diesen Fällen noch offen ist, ob und wenn ja wann eine Realisierung überhaupt möglich ist, werden für diese Flächen keine weiteren Details angegeben. Im Wesentlichen entsprechen die Flächen des Baulandprogramms Stufe 2 den bereits politisch vom HA im Jahr 2013 beschlossenen Flächen des sogenannten Wohnsiedlungsflächenkonzepts (vgl. Vorlage V/0230/2013).

Die IV. Phase umfasst die konkrete Nutzungsvorbereitung der Grundstücke.

Abb. 3: Stufen des Baulandprogramms

3. Wohnungsbau-Fertigstellungen

Die Zahl der Wohnungsbaufertigstellungen lag mit ca. 1.380 WE im Jahr 2015 weiterhin auf einem hohen Niveau. Zwar ist die Zahl gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken und verfehlt damit knapp das Ziel des Handlungskonzepts Wohnen von 1.500 WE jährlich um 120 WE. Sie liegt aber weiter auf einem hohen Niveau (vergleichbar der Jahre 2008 – 2011). Grundsätzlich ist das hohe Niveau weiterhin Ausdruck der derzeit günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Einkommen, Zinsniveau, Arbeitsplatzentwicklung) und der Attraktivität der Stadt als Wohnstandort und bekräftigt die Notwendigkeit, die Baulandentwicklung weiter zu forcieren. Mehr als drei Viertel der fertig gestellten Wohnungen befanden sich in Mehrfamilienhäusern, nur knapp ein Viertel entfiel auf den Einfamilienhausbau.

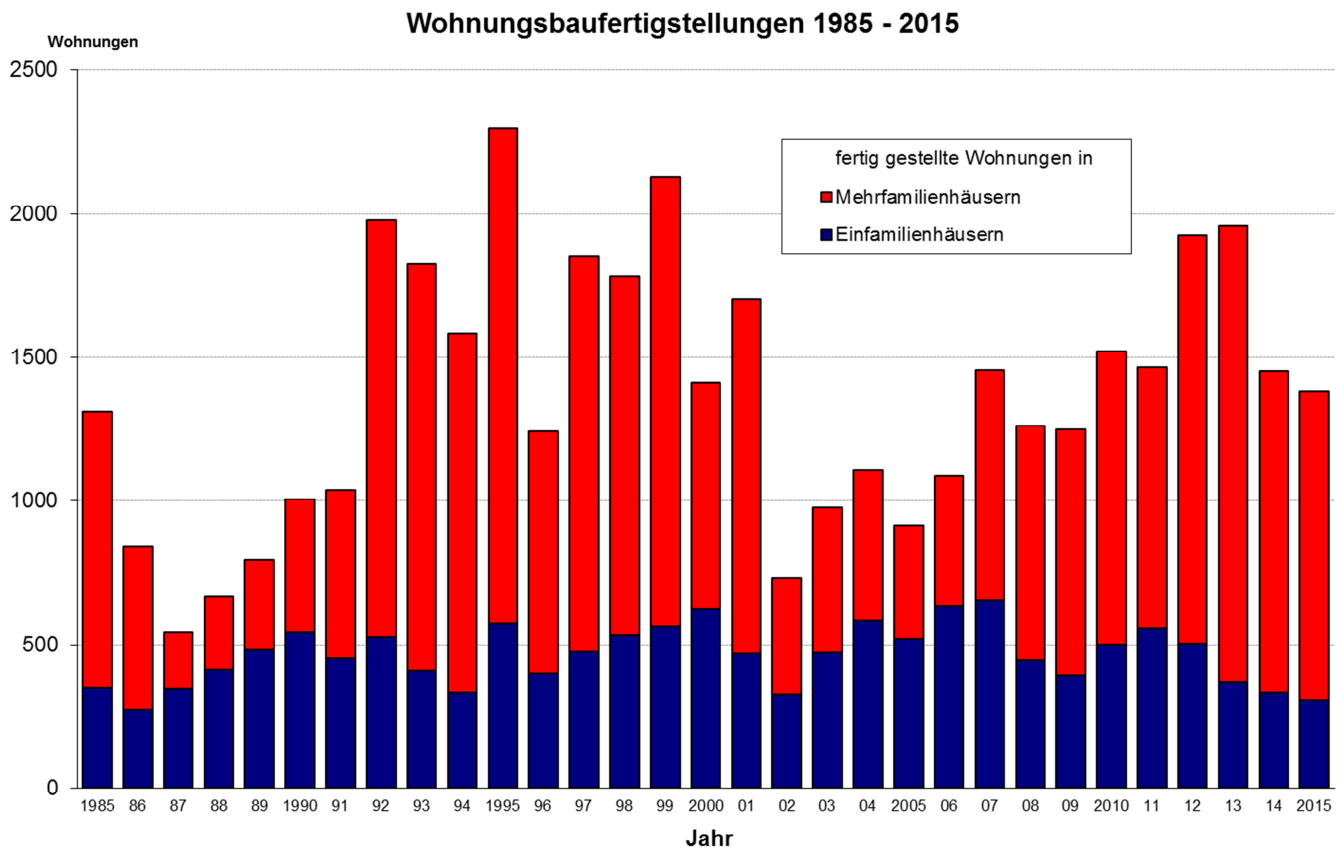


Abb. 4: Wohnungsbau-Fertigstellungen 1985 - 2015

Im Jahr 2015 wurden 305 Wohnungen als Abriss registriert. Diese Zahl fällt gegenüber dem Vorjahr mit nur 114 Abrissen recht hoch aus. Die Statistiker weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass durch Vorgaben des "Statistischen Landesamtes Information und Technik Nordrhein-Westfalen" seit Beginn des Jahres 2015 nur noch das Jahr der Abrissgenehmigung erfasst wird. So ist zu vermuten, dass einige der 305 Wohnungen, für die bereits eine Abrissgenehmigung erteilt wurde, noch existieren.

Die nach der Zahl der fertig gestellten Wohnungen wichtigsten Baugebiete und Wohnungsbauprojekte im vergangenen Jahr sind in Abb. 8 am Ende des Berichts aufgelistet. Dabei wird grundsätzlich unterschieden zwischen „Baugebieten“⁵ und sogenannter „spontaner

⁵ Baugebiete werden im Rahmen dieses Berichts und des Baulandprogramms definiert als Wohnbaulandentwicklungen von einem gewissen Gewicht, bei denen einer oder mehrere der folgenden Schritte zur Erreichung der Baureife erforderlich ist und von der Stadt aktiv begleitet wird: Liegenschaftliche Sicherung (insbesondere im Rahmen von SoBoMü), Städtebauliche Qualifizierung (auch im Rahmen von

Bautätigkeit“, bei der die Stadt zwar begleitend in unterschiedlichem Umfang tätig wird (nicht zuletzt zur Erteilung der Baugenehmigung), bei denen die Kriterien zur Annahme eines Baugebietes aber nicht erfüllt sind.

Das Absinken der Wohnungs-Fertigstellungszahlen in den Jahren 2014 und 2015, verglichen mit den beiden Jahren 2012 und 2013 (vgl. Abb. 4), ist insbesondere auf die geringeren Wohnungs-Fertigstellungen im Mehrfamilienhausbereich zurückzuführen. Bei detaillierter Betrachtung der Zahlen der letzten Jahre fällt dabei auf, dass die beiden „Ausnahme“-Jahre (2012 und 2013 mit jeweils fast 2.000 Wohnungsfertigstellungen) insbesondere auf eine besonders hohe Zahl an Fertigstellungen im Appartement-Bereich (Wohnungen mit nur 1-2 Räumen) zurückzuführen sind. In diesen Zeitraum fallen auch die Fertigstellungen mehrerer privater wie öffentlicher Studentenwohnanlagen, die insofern als eine Ursache für die sehr hohen Fertigstellungszahlen dieser Jahre angenommen werden können. Bereits im Jahr 2014 ist insbesondere die Zahl der Fertigstellungen dieser kleinen Wohnungen wieder auf das Niveau von 2010 und 2011 zurückgefallen, wohingegen die Fertigstellungszahlen größerer Wohnungen (ab 3 Räumen) seit dem Jahr 2007 relativ konstant jeweils zwischen ca. 450 und 600 Wohneinheiten liegen.

Diese Entwicklung wird im Jahr 2015 auch dadurch deutlich, dass das Absinken der Wohnungs-Fertigstellungszahlen um weitere 70 WE einhergeht mit einer erhöhten Wohnungsbauleistung in Bezug auf die fertiggestellten Quadratmeter. Dies ist ebenfalls Beleg dafür, dass weniger kleinere Wohnungen und vielmehr im Durchschnitt größere Wohneinheiten errichtet worden sind.

Die Fertigstellungen im Eigenheimbau bewegten sich in Münster seit den 90er-Jahren auf einem durchschnittlichen Niveau zwischen 400 WE und 650 WE. 2007 wurde mit 652 WE ein Spitzenwert erzielt. Nach dem Auslaufen der Eigenheimzulage sank der Eigenheimbau auf unter 400 WE in 2009, konnte danach aber wieder zulegen. Ein kontinuierliches Absinken seit dem Jahr 2012 fällt zusammen mit dem deutlichen Absinken baureifer Reserven unter den „Soll“-Wert⁶ (vgl. auch Abb. 6) sowie wenigen neu erschlossenen Einfamilienhausgebieten und ist voraussichtlich dadurch begründet. Dies drückt sich auch in einem geringen Überhang an genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Einfamilienhäusern aus (s. unter 4.) Trotz dieser ungünstigen Voraussetzungen verbleibt im Jahr 2015 ein stabiles Sockelniveau von ca. 300 Wohneinheiten.

Seit den 90er-Jahren wurden traditionell die meisten neuen Wohnungen in von der Stadt geplanten (bzw. aktiv begleiteten) Baugebieten fertig gestellt. Seitdem ist der Anteil der Bautätigkeit, der auf die Baugebiete entfällt, tendenziell rückläufig. Während zu Beginn der 90er-Jahre noch über 80 % der neuen Wohnungen innerhalb der Baugebiete fertig gestellt wurden, sank dieser Wert im Zeitraum zwischen 2002 und 2011 im Durchschnitt auf unter 60 %. Seit dem Jahr 2012 schließlich liegt der Anteil unter 50 % und erreichte in den Jahren 2014 und 2015 einen Anteil von etwa einem Drittel. Die Bautätigkeit außerhalb von Baugebieten insbesondere im Siedlungsbestand hat damit entsprechend an Bedeutung gewonnen. Dies kann zum einen Ausdruck zu geringer baureifer Baulandreserven sein, zum anderen kommt darin vermutlich auch die besondere Attraktivität der inneren Stadt und der dortige Nachfragedruck zum Tragen, denn die große Mehrzahl der Baugebiete befindet sich außerhalb des Innenstadtrings.

Die nach der Zahl der fertiggestellten Wohnungen wichtigsten Baugebiete und Wohnungsbauprojekte sind in Abbildung 8 am Ende dieses Berichts aufgelistet. Unter anderem waren dies im Jahr 2015 zwei Wohnbauvorhaben der Wohn- und Stadtbau (ein Projekt an der Ecke Steinfurter Straße / Grevener Straße mit 53 Wohneinheiten, von denen 17 öffentlich gefördert sind sowie ein anderes Projekt in gleicher Größenordnung rund um die ehemalige Sebastiankirche an der Hammer Straße).

größeren Genehmigungen nach § 34 BauGB), Schaffung von Planungsrecht (auch im Rahmen von umfangreichen Befreiungen), Bau öffentlicher Erschließungsanlagen.

⁶ Der Vorrat an baureifen Flächen in Baugebieten soll dem Vierfachen des durchschnittlichen Baulandverbrauchs der letzten fünf Jahre entsprechen.

4. Genehmigte Wohnbauvorhaben – Wohnungen im Bau

Eine Vielzahl von Wohnungsbauvorhaben ist zurzeit im Bau. Die Höhe der im Jahr 2016 fertig gestellten Wohneinheiten kann zum jetzigen Zeitpunkt naturgemäß noch nicht prognostiziert werden, dennoch gibt die Anzahl der bereits genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Wohnbauvorhaben einen ersten Anhaltspunkt dafür, ob kurzfristig mit einem weiter regen Wohnungsbaugeschehen gerechnet werden kann. Die Genehmigungen wurden in der Mehrzahl im Jahr 2015, teilweise aber auch bereits im Jahr 2014 oder sogar 2013 erteilt. Die Bauvorhaben werden in der Regel zurzeit realisiert⁷ und damit im Jahr 2016 oder aber 2017 voraussichtlich fertig gestellt.

Zum Ende des Jahres 2015 waren Baugenehmigungen für rund 2.500 Wohneinheiten noch nicht abschließend umgesetzt. Die Zahl hat sich gegenüber 2014 nochmals um ca. 300 Wohneinheiten erhöht. Die knappe Mehrzahl davon befindet sich außerhalb von Baugebieten, allerdings hat die Bedeutung der Baugebiete im Vergleich zum Vorjahr deutlich zugenommen. Dies lässt darauf schließen, dass das neu aufgelegte umfangreiche Baulandprogramm ab 2014 erste positive Ergebnisse zeigt. Größtenteils handelt es sich bei den noch offenen Baugenehmigungen um Mehrfamilienhausbebauungen, im Einfamilienhausbereich stehen nur ca. 360 Wohneinheiten zur Realisierung aus.

Die nach der Zahl der fertigzustellenden Wohnungen wichtigsten Baugebiete und Wohnungsbauprojekte dieser genehmigten Bauanträge sind in der Abb. 8 am Ende dieses Berichts aufgelistet. Insbesondere sind dies das Baugebiet auf dem ehemaligen Winkhaus-Gelände sowie Projekte an der Hüfferstraße und am Bahnhof (ehem. Metropolis-Kino).

5. Baulandreserven

Die Sicherstellung eines ausreichenden Angebots an baureifem Bauland für den Wohnungsbau ist eine zentrale Aufgabe der Stadt im Rahmen der Kommunalen Wohnungspolitik. Nur damit kann vorgesorgt werden, dass der Markt auch zukünftig die Möglichkeit bekommt, ausreichend neue Wohnungen zu bauen. Da das kurzfristig realisierbare Potenzial der „spontanen Bautätigkeit“ außerhalb von Baugebieten nicht genau ermittelt werden kann, werden unter den Baulandreserven diejenigen Flächen und Baugebiete behandelt, bei denen die Stadt die Baureife aktiv begleitet hat und die somit für eine Bebauung sofort zur Verfügung stehen.

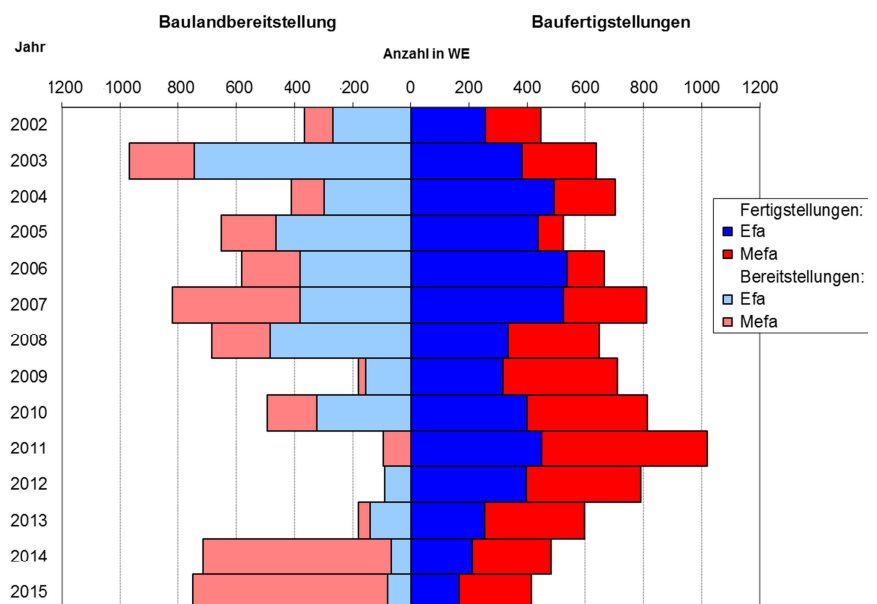


Abb. 5: Baulandbereitstellung und Baulandverbrauch

⁷ In geringem Umfang kommt es auch vor, dass Genehmigungen aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt werden.

Im Rahmen des Baulandmonitorings werden daher seit Langem Baulandbereitstellung und Baulandverbrauch bilanziert. Dadurch kann überprüft werden, ob das Angebot an baureifen Baulandreserven noch den qualitativen und quantitativen Anforderungen entspricht. In den Jahren 2009 - 2013 war der Baulandverbrauch stets, z.T. deutlich, höher als die Baulandbereitstellung mittels Baulandprogramm (vgl. Abb. 5).

Diese Entwicklung führte dazu, dass die baureifen Baulandreserven erheblich zurückgingen und zuletzt unter den „Soll“-Wert⁸ gesunken sind. Dieser Trend konnte mit der deutlichen Ausweitung der Baulandaktivitäten und dem neuen Baulandprogramm 2014-2020 (vgl. Vorlage V/0115/2014) vorerst gestoppt werden.

So wurden im letzten Jahr alle im Baulandprogramm 2015 – 2020 für das Jahr 2015 dargestellten Flächen baureif. Lediglich eine Fläche in Mecklenbeck wurde insofern nur teilweise baureif, da für innenliegende Grundstücksteile in diesem Jahr noch eine öffentliche Erschließung gebaut werden

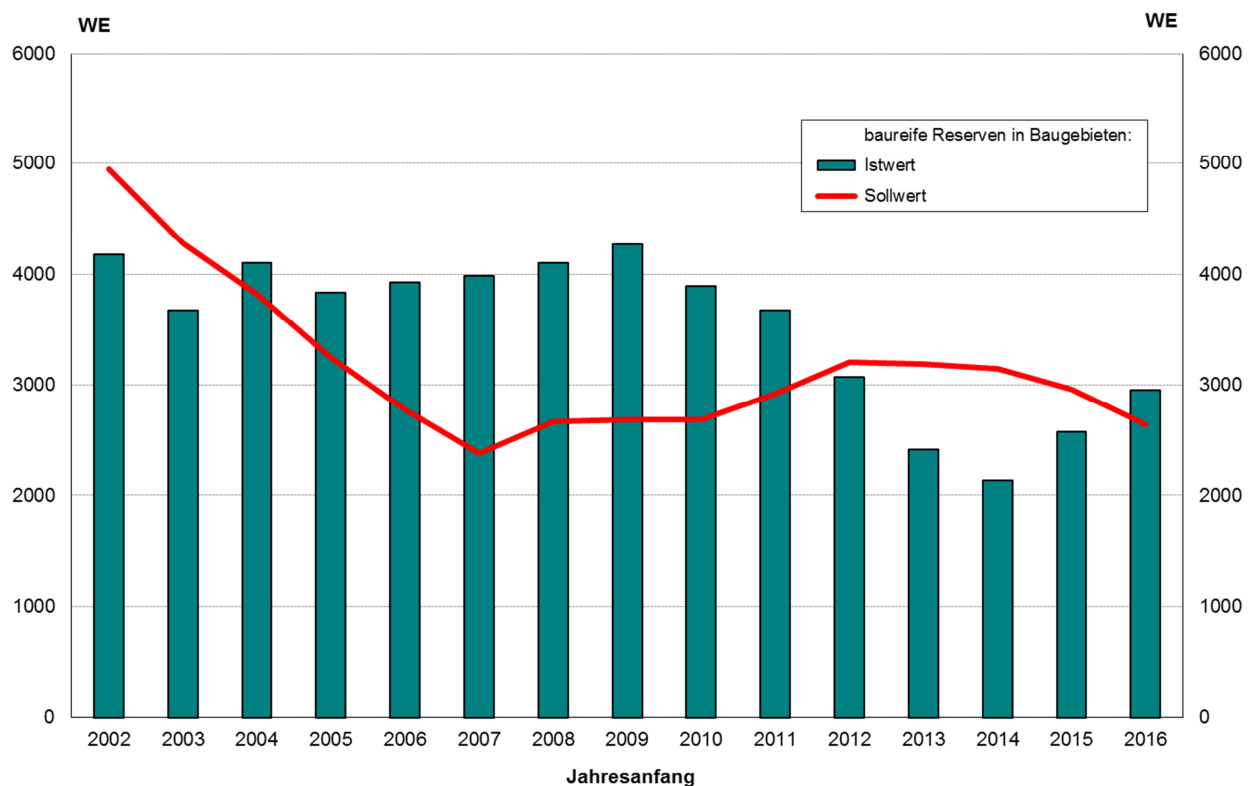


Abb. 6: Baureifes Wohnbauland – Soll / Ist Vergleich

muss. Dieses Teilgebiet wird insofern in das Baulandprogramm 2016 – 2025 übergeleitet. Insgesamt wurde damit Bauland für die Errichtung von ca. 750 WE baureif. Dieser Wert entspricht genau dem (im Rahmen der Aufstellung des Baulandprogramms 2015 – 2020) angestrebtem Ziel, mittelfristig Flächen für mindestens ca. 750 WE in neuen Baugebieten jährlich zur Baureife zu entwickeln.

Die leichten Differenzen in Bezug auf die bisher für 2015 vorgesehene Zielkennzahl von 784 WE sind mit dem o.a. Teil-Baugebiet in Mecklenbeck sowie geänderten Kapazitäten in einzelnen anderen Baugebieten zu erklären.

⁸ Der Vorrat an baureifen Flächen in Baugebieten soll dem Vierfachen des durchschnittlichen Baulandverbrauchs der letzten fünf Jahre entsprechen.

Der Wert von 750 baureifen WE in Baugebieten lag auch deutlich über dem Baulandverbrauch des Jahres 2015 (ca. 400 WE), so dass die baureifen Reserven in Baugebieten insgesamt weiter zugenommen haben und zum Stichtag 31.12.2015 rund 2.950 WE betragen. Damit liegen sie über dem „Soll“-Wert, der zurzeit bei ca. 2.700 WE liegt (vgl. Abb. 6). Die niedrige Zahl der Inanspruchnahmen baureifer Grundstücke ist allerdings in erster Linie auf das fehlende Angebot der Vorjahre zu zurückzuführen.

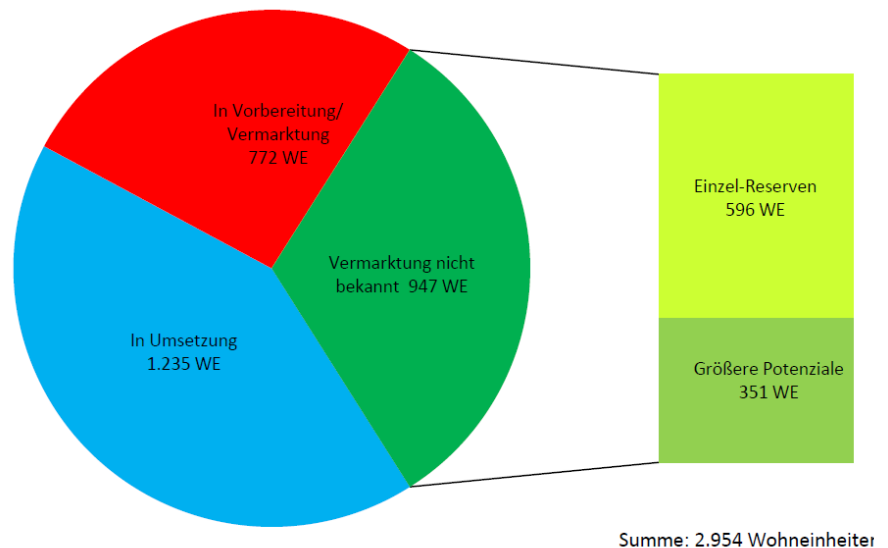


Abb. 7: Restkapazitäten in baureifen Wohngebieten

Diese Restkapazitäten von rund 2.950 WE in baureifen Gebieten sind darüber hinaus im Hinblick auf die tatsächliche Verfügbarkeit zu relativieren. So sind mit dem o.a. Wert sämtliche Restkapazitäten in allen im Baulandmonitoring erfassten Baugebieten berücksichtigt. Als Restkapazität werden dabei alle Grundstücke gewertet, auf denen die angestrebte Wohnbebauung noch nicht fertiggestellt ist.

Um zu ermitteln, welches Potenzial dieser Reserven bisher noch nicht genutzt wird, muss man von dieser Zahl die in Umsetzung (erteilte Baugenehmigung) sowie in Vorbereitung (Vermarktung bzw. geplante Bebauung bekannt) befindlichen Wohnbauvorhaben abziehen. Im Ergebnis ist für weniger als ein Drittel dieser Reserven eine Umsetzung bzw. Vermarktung nicht bekannt (vgl. Abb. 7). Bereinigt um Einzelgrundstücke einzelner Eigentümer verbleiben im Wesentlichen ca. fünfzehn Eigentümer, bei denen eine Verkaufs- bzw. Entwicklungsabsicht bisher nicht erkennbar ist. Allein drei von diesen verfügen über baureife Grundstücke für ca. 170 WE.

Die Reserven mit unbekannter Vermarktung liegen nahezu ausschließlich in älteren Baugebieten und es ist davon auszugehen, dass – aufgrund fehlender liegenschaftlicher Verfügbarkeit – nur ein kleinerer Teil dieser Reserven tatsächlich jährlich aktiviert werden kann.

Die Restkapazitäten verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Größere Baugebiete mit Restkapazitäten gibt es dabei in Mecklenbeck-Mitte, Wolbeck-Nord und in Sprakel. Als bedeutende baureife Projekte können die Bebauung des ehemaligen „TÜV“-Geländes an der Steinfurter Straße sowie die geplante Bebauung der Wohn- und Stadtbau am Arnheimweg genannt werden. Weitere größere Restkapazitäten sind der Abb. 8 zu entnehmen.

6. Fortschreibung des Baulandprogramms

Mit dem Baulandprogramm 2016 - 2025 werden diejenigen Flächen für eine Entwicklung zur Baureife⁹ ausgewählt, mit denen die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziele am besten erreicht werden können. Es werden alle Flächen in das Baulandprogramm aufgenommen, bei denen die Stadt die Entwicklung der Baureife aktiv begleitet. Auf Grund des langen Zeitraums des Baulandprogramms bis zum Jahr 2025 werden die ausgewählten Flächen in zwei Stufen in das Baulandprogramm eingestellt (vgl. Kapitel 2).

⁹ Die Baureife ist erreicht, wenn verbindliches Planungsrecht vorliegt und die Fläche erschlossen ist.

Im Ergebnis soll mittelfristig in allen Jahren der Orientierungswert von 2.000 WE zur Baureife entwickelt werden (vgl. Kapitel 2). Kurzfristig ist dieser Wert aufgrund der langen Vorlaufzeiten der Baulandaktivierung nicht erreichbar und kann somit voraussichtlich erst ab dem Jahr 2018 erreicht werden. Dieser Orientierungswert gilt auch für die Jahre 2020ff, in denen in Stufe 1 des Baulandprogramm noch keine (bzw. nicht ausreichende) Flächen genannt werden. Die in Stufe 2 genannten Flächen werden hierfür derzeit sukzessive planerisch vorgeprüft und es werden die liegenschaftlichen Verhandlungen geführt, um die Voraussetzungen zu schaffen, die Flächen dann in den nächsten Jahren der Stufe 1 des Baulandprogramms zuzuordnen.

Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2015 - Übersicht

Stand 01.01.2016

Wohnungsbau-Fertigstellungen

im Jahr 2015: rund 1.380 Wohneinheiten

In Baugebieten

	Mefa	Efa	Summe	Förd.	Entw.
Mitte - Koburger Weg	29	14	43	0	Privat
Hiltrup - Bahnhofsbereich	36	0	36	0	Privat
Wolbeck - Nord	8	24	32	0	Stadt
Albachten - südl. Dülmener Str.	27	3	30	12	Privat
Hiltrup - Meesenstiege	1	25	26	8	W+S
... und weitere	147	101	248		
Summe	248	167	415		Wohneinheiten

"Spontane Bautätigkeit"

	Mefa	Efa	Summe	Förd.	Entw.
Koldering 59 (Studenten)	71	0	71	0	Privat
Hammer Straße 131-137	53	0	53	17	W+S
Grevener Str. / Steinfurter Str.	52	0	52	17	W+S
Hammer Straße 171-173	52	0	52	0	Privat
Königsberger Straße 1a / 1b	33	0	33	0	Privat
... und weitere	564	141	705		
Summe	825	141	966		Wohneinheiten

Genehmigte Wohnbauvorhaben

Fertigstellung voraussichtlich 2016/2017: rund 2.500 genehmigte Wohnbauvorhaben

In Baugebieten

	Mefa	Efa	Summe	Förd.	Entw.
Mitte - Bohlweg (ehem. Winkhaus)	246	0	246	0	Privat
Mitte - Hüfferstr. / Rishon-Le-Zion-Ring	150	0	150	0	Privat
Mitte - Berliner Platz (ehem. Metrop.)	130	0	130	0	Privat
Hiltrup - Meesenstiege	85	10	95	28	Privat
Mitte - Piusallee	84	0	84	27	Privat
... und weitere	251	153	319		
Summe	946	162	1108		Wohneinheiten

"Spontane Bautätigkeit"

	Mefa	Efa	Summe	Förd.	Entw.
Brüningheide / Killingstraße	81	0	81	81	Privat
Corrensstraße 84-88 (Studenten)	68	0	68	68	W+S
Gasselstiege / Grevener Straße	50	0	50	0	W+S
Hafenweg 17	44	0	44	0	Privat
Scheibenstraße 52	39	0	39	0	Privat
... und weitere	907	199	1.106		
Summe	1.189	199	1.388		Wohneinheiten

Baulandreserven

Fertigstellung ab 2017

Restkapazitäten in Baugebieten

ohne genehmigte Wohnbauvorhaben

	Mefa	Efa	Summe	Entw.
Mecklenbeck-Mitte	190	30	220	Stadt
Steinf. Str. / York Ring (ehem. TÜV)	175	0	175	W+S
Wolbeck-Nord*	20	144	164	Stadt
Hiltrup - Albertsheide*	39	66	105	Stadt
Sprakel - nördlich Landwehr	0	62	62	Stadt
Gievenbeck - Arnheimweg	60	0	60	W+S

	Mefa	Efa	Summe	Entw.
Rudolfstr. / Oststraße	50	0	50	Privat
Mauritz-Ost - Sportpl. Schmittingh.	40	9	49	Stadt
... und weitere	376	603	979	
Summe	950	914	1.864	Wohneinheiten

* = Vermarktung (tlw.) unbekannt

Baulandprogramm bis 2025

Mittelfristige Perspektive mit Baureife 2016 - 2020

Langfristige Perspektive mit Baureife 2021 - 2025

ca.	8.000	WE
ca.	10.000	WE