

Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2018

1. Zusammenfassung

Im vorliegenden Bericht zur Wohnbaulandentwicklung wird die Baulandentwicklung des Jahres 2018 bezogen auf das Baulandprogramm, auf die daraus resultierenden Reserven, den derzeitigen Bauüberhang (genehmigte, aber noch nicht fertig gestellte Bauvorhaben) sowie die Fertigstellungen umfassend dargelegt.

Zentrale Erkenntnisse sind:

- Die Zahl der Wohnungsbaufertigstellungen lag mit ca. 2.750 Wohneinheiten (WE) für die Jahre 2017 und 2018¹ auf einem hohen Niveau, ist aber gegenüber 2016 gesunken und verfehlt noch das Ziel des Handlungskonzepts Wohnen von 2.000 WE jährlich.
- Das Absinken der Wohnungs-Fertigungszahlen gegenüber 2016 geht einher mit einem historisch hohen Bauüberhang: Zum Ende des Jahres 2018 waren Baugenehmigungen für über 3.200 WE noch nicht abschließend umgesetzt.
- Vor diesem Hintergrund wird eine deutliche Erhöhung der Wohnungs-Fertigungszahlen im Jahr 2019 erwartet.
- Die Bautätigkeit fand in den Jahren 2017 und 2018 – auf der Grundlage der Ausweitung des Baulandprogramms ab dem Jahr 2014 – wieder verstärkt (d.h. über 50 %) innerhalb der Baugebiete² statt.
- Mehr als 80 % der neuerrichteten Wohnungen befanden sich seit 2014 im Innenbereich. Der Siedlungsbestand hat damit gegenüber den klassischen Neubaugebieten in ehemaligen Außenbereichslagen weiterhin eine besondere Bedeutung. Tendenziell wird der Anteil der Neubaugebiete am Siedlungsrand an der Anzahl der fertiggestellten WE allerdings zukünftig zunehmen.
- Die Inanspruchnahme von Baugebieten hat damit seit dem Jahr 2015 deutlich zugenommen, was insbesondere Ausdruck der erhöhten Baulandbereitstellung seit dem Jahr 2014 ist.
- Bis auf eine Ausnahme sind alle im Baulandprogramm 2018 – 2025 für das Jahr 2018 dargestellten Baugebiete im letzten Jahr baureif geworden. In Summe wurde damit Bauland für die Errichtung von ca. 1.250 WE in Baugebieten baureif – eine solche Größenordnung wurde zuletzt Ende der 90er Jahre erreicht. Dieser Wert entspricht genau dem angestrebten Zielwert, durch das Baulandprogramm Flächen für mindestens ca. 1.250 WE jährlich in Baugebieten zur Baureife zu entwickeln.
- Der Wert von 1.250 WE, die 2018 in Baugebieten zur Baureife geführt wurden, lag deutlich über der tatsächlichen Baulandinanspruchnahme des Jahres 2018 (knapp 800 WE), so dass die baureifen Reserven in Baugebieten insgesamt weiter zugenommen haben und zum Stichtag

¹ Aus statistischen Gründen gibt es für die Jahre 2017 und 2018 nur einen gemeinsamen Wert, der zur besseren Lesbarkeit und Vergleichbarkeit rein rechnerisch auf die Jahre 2017 und 2018 zu gleichen Teilen, d.h. für 2017 und 2018 je 1.375 WE aufgeteilt worden ist.

² Mit Baugebieten sind im Folgenden stets Wohnbaugebiete gemeint, die im Rahmen des Baulandprogramms entwickelt worden sind und damit dem speziellen Baulandmonitoring unterliegen.

31.12.2018 über 3.350 WE betragen (und damit deutlich über dem „Soll“-Wert³ liegen, der zurzeit ca. 2.500 WE beträgt), ein Wert der zuletzt im Jahr 2012 erreicht worden ist.

- Für etwa ein Viertel (ca. 840 WE) dieser baureifen Reserven ist eine Aktivierung nicht konkret geplant bzw. nicht bekannt.
- Der Großteil dieser Reserven, von denen eine Aktivierung nicht geplant oder nicht bekannt ist, befindet sich im Besitz von einzelnen Eigentümern. Daneben gibt es allerdings drei Eigentümer, die über baureife Grundstücke für zusammen über 200 WE verfügen und bei denen eine Verkaufs-/ bzw. Entwicklungsabsicht bisher leider nicht erkennbar ist.

2. Rahmenbedingungen

In der Stadt Münster herrscht weiterhin ein dynamischer Wohnungsmarkt mit großem Nachfrage- druck. Eine in den letzten Jahren zunehmende Wohnungsknappheit und eine hohe Nachfrage insbe- sondere 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 2017 bei 450 €/m² in mittleren Wohnlagen, und damit um mehr als 12,5 % höher als im Jahr zuvor. Damit liegt Münster in der Spitzengruppe der NRW-Großstädte hinter Düsseldorf und Köln und noch vor Bonn.⁴
- Die durchschnittlichen Angebotsmieten stiegen von II/2017 zu I/2018 um 6,9 Prozent auf 9,80 €, zudem ist mit einer Rate von 0,6 im Prinzip kein Wohnungsleerstand mehr in der Stadt vorhan- den.⁵
- Deutlich höhere Kosten mussten 2017 in Münster auch Käufer von Eigentumswohnungen akzep- tieren. Die aufgerufenen Preise lagen mit 3.136 Euro pro Quadratmeter im Schnitt 6,5 Prozent höher als noch im Vorjahreszeitraum.⁶

Dies gilt trotz der Tatsache, dass Münster in Bezug auf die Einwohner die höchste Fertigstellungsquote der zwölf größten Städte in Nordrhein-Westfalen aufweist. 5,5 Wohnungen je tausend Einwohner bedeute- ten 2016 den Höchstwert bei der Bautätigkeit, vor Bonn (5,0) und Düsseldorf (4,3). Auch bundesweit lag Münster im Zeitraum 2000 – 2014 unter allen Großstädten in Bezug auf den relativen Wohnungszu- wachs an erster Position.⁷

Bei einer derzeit prognostizierten Einwohnerentwicklung auf etwa 321.000 Einwohner (Basisvariante) bis zum Jahr 2025 (vgl. Vorlage zur Kleinräumigen Bevölkerungsprognose V/0979/2016) und einem weiteren deutlichen Wachstum bis 2030 wird die hohe Nachfrage nach Wohnungen in Münster auch in den kommenden Jahren weiter anhalten. Bei wieder deutlich ansteigenden Flüchtlingszahlen kann sich die Einwohnerzahl entsprechend weiter erhöhen. Daher ist trotz vieler Neubauwohnungen der vergangenen Jahre weiter mit einem hohen Miet- und Bodenpreisniveau zu rechnen.

³ Der Vorrat an baureifen Flächen in Baugebieten soll dem Vierfachen des durchschnittlichen Baulandver- brauchs der letzten fünf Jahre entsprechen.

⁴ vgl. Grundstücksmarktbericht NRW 2018

⁵ vgl. LEG Wohnungsmarktreport NRW 2018

⁶ vgl. LEG Wohnungsmarktreport NRW 2018

⁷ vgl. Postbank-Studie „Wohnatlas 2016 – Leben in der Stadt“

Gerade bestimmte Zielgruppen – insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen, Familien, Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und Studierende, zunehmend aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen – haben unter diesen Rahmenbedingungen eine erhöhte Schwierigkeit, ein passendes Wohnangebot zu finden. Auch als Standortfaktor für ansiedlungsbereite bzw. bereits ansässige Unternehmen besitzt der Faktor Wohnkosten in Münster inzwischen eine nicht unerhebliche Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund nimmt die Suburbanisierung seit 2010 daher wieder zu, im Durchschnitt der Jahre 2010 – 2017 sind jährlich über 500 Menschen mehr in die Stadtregion Münster gezogen als aus ihr in die Stadt Münster gezogen sind, 2016 und 2017 lag der Wert bei je ca. 700 Menschen. Insbesondere betrifft dieses negative Wanderungssaldo in der Stadtregion die Altersgruppen der Familien (unter 18-jährige sowie 30 - 44-jährige).

3. Wohnungsbau-Fertigstellungen

Die Zahl der Wohnungsbaufertigstellungen lag mit zusammen ca. 2.750 WE in den Jahren 2017 und 2018 weiterhin auf einem hohen Niveau⁸ (vgl. Abb.1). Gegenüber dem Jahr 2016 ist die Zahl jedoch zurückgegangen, allerdings liegt der Bauüberhang Ende 2018 auf einem historischen Hoch (vgl. unter 1.3). Die (seit 2015 erhöhte) Zielzahl von jährlich 2.000 Neubauwohnungen wird insofern allerdings für 2017 und 2018 verfehlt. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Einkommen, Zinsniveau, Arbeitsplatzentwicklung) und die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort sind für den Wohnungsbau weiterhin sehr günstig und bekräftigen die Notwendigkeit, die Baulandentwicklung weiter zu forcieren. Mehr als 80 % der fertig gestellten Wohnungen befanden sich in Mehrfamilienhäusern, nur knapp ein Fünftel entfiel auf den Einfamilienhausbau.

Etwa die Hälfte der fertig gestellten Wohnungen hatte ein bis zwei Räume, 15 Prozent fünf oder mehr Räume. Die durchschnittliche Wohnfläche einer fertig gestellten Wohnung in Münster lag bei 81,3 Quadratmetern

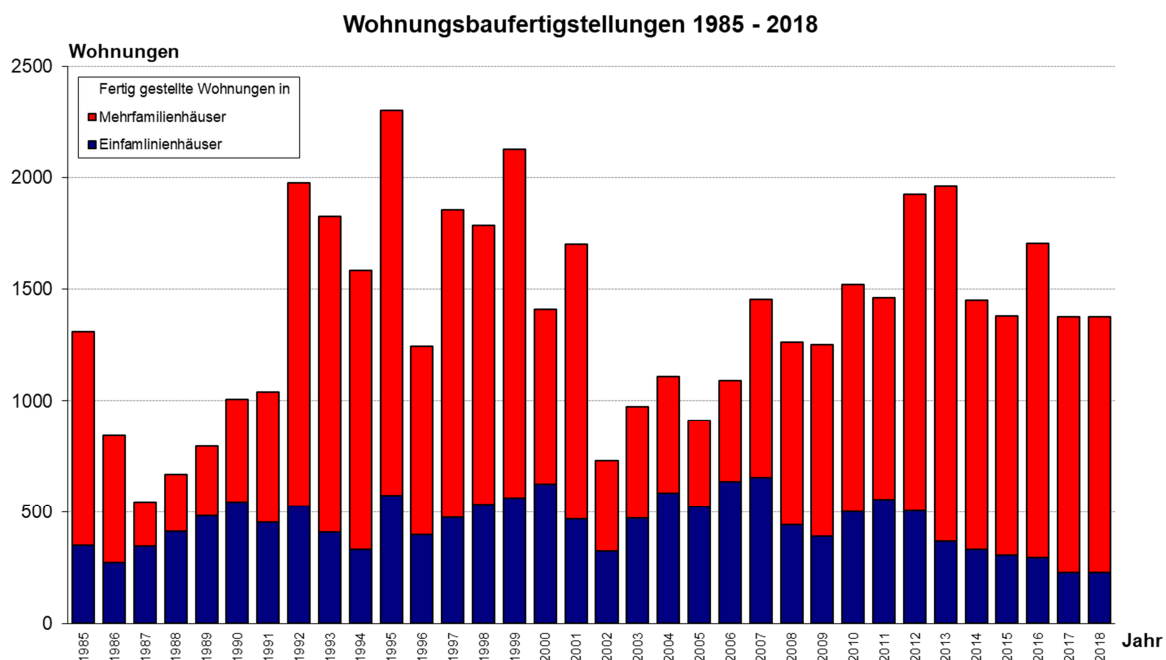


Abb. 1: Wohnungs-Fertigstellungen⁹

⁸ aus statistischen Gründen gibt es für die Jahre 2017 und 2018 nur einen gemeinsamen Wert, der zur besseren Lesbarkeit rein rechnerisch auf die Jahre 2017 und 2018 aufgeteilt worden ist

⁹ s. die Anmerkungen unter Fußnote 5

In den Jahren 2017 und 2018 wurden 421 Wohnungen als Abriss registriert (d.h. rechnerisch ca. 210 WE pro Jahr). Diese Zahl liegt im üblichen Rahmen der letzten Jahre. Aufgrund einer Änderung der Landesbauordnung wird das Nachhalten der Anzahl der abgebrochenen Wohnungen in Zukunft zunehmend schwieriger werden, da viele Abbrüche nicht mehr genehmigungs- oder anzeigepflichtig sind.

Die nach der Zahl der fertig gestellten Wohnungen wichtigsten Baugebiete und Wohnungsbauprojekte der vergangenen zwei Jahre waren (jeweils > 50 WE):

- Mitte – Kleine Bahnhofstraße: 93 WE (vorwiegend Apartments)
- Mitte – Nördlich Bohlweg (ehem. Winkhaus): 90 WE
- Mitte – Steinfurter Str. / Südlich Yorkring (ehem. TÜV): 130 WE
- Mitte – Hüfferstraße / Rishon-Le-Zion-Ring: 150 WE
- Mitte – Weissenburgstraße: 51 WE
- Gievenbeck – Arnheimweg: 65 WE
- Mecklenbeck – Handwerkskammer Bildungszentrum: 162 WE (ausschließlich Apartments)

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 kurzzeitig zulegen. Ein kontinuierliches Absinken seit dem Jahr 2012 fällt zusammen mit einem geringen Angebot an wenigen neu erschlossenen Einfamilienhausgebieten und ist voraussichtlich dadurch begründet. Trotz dieser ungünstigen Voraussetzungen verbleibt in den Jahren 2017 und 2018 ein Sockelniveau von knapp 250 Wohneinheiten jährlich.

Anteil der Fertigstellungen 2005-2018 nach Lage

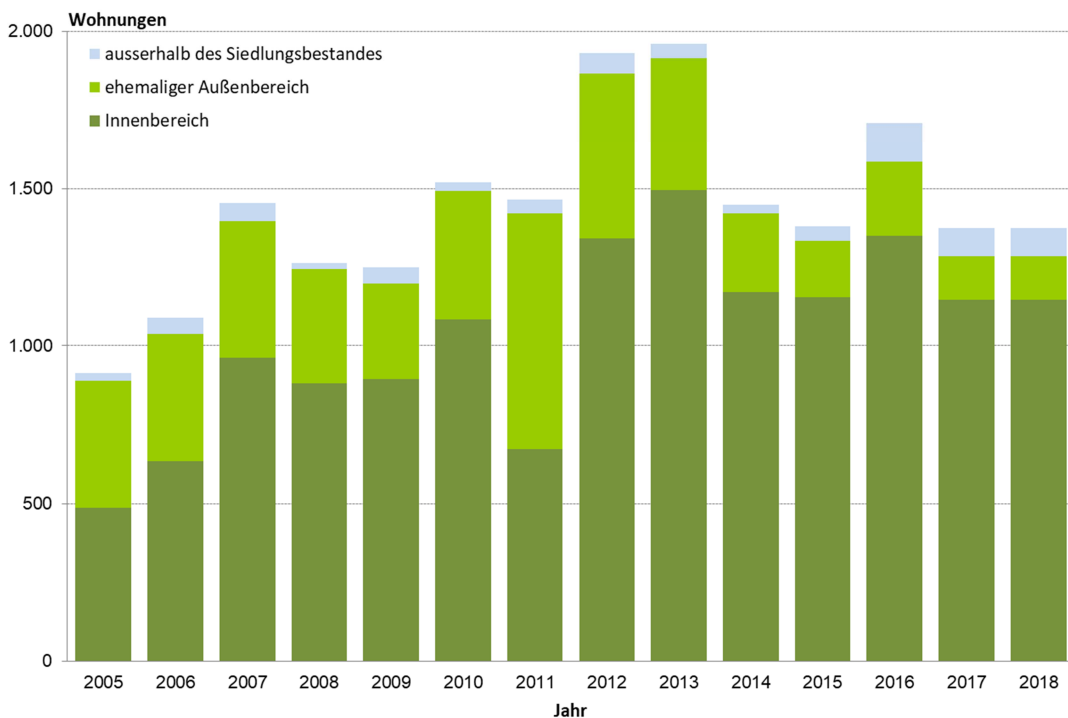


Abb. 2: Lage der Wohnungsneubauten¹⁰

¹⁰ s. die Anmerkungen unter Fußnote 5

Seit den 90er-Jahren wurden traditionell die meisten neuen Wohnungen in von der Stadt geplanten (bzw. aktiv begleiteten) Baugebieten fertig gestellt. Danach war 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 lag der Anteil z.T. deutlich unter 50 %, konnte in den letzten Jahren aber – auf Grundlage der Ausweitung des Baulandprogramms ab dem Jahr 2014 – gesteigert werden und liegt inzwischen wieder über 50 %. Die Bautätigkeit außerhalb von Baugebieten insbesondere im Siedlungsbestand hat daher nach wie vor eine sehr hohe Bedeutung. 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.

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. 2). Etwa 80 % der neuerrichteten Wohnungen befanden sich seit 2014 im Innenbereich. Neubaugebiete am Siedlungsrand als ehemalige Außenbereichslagen hatten damit gegenüber dem Siedlungsbestand in den letzten Jahren eine eher geringe Bedeutung, tendenziell wird der Anteil der Neubaugebiete am Siedlungsrand jedoch in den kommenden Jahren zunehmen. Die Zielzahlen, wie sie im Rahmen des Prozesses zur Planungswerkstatt 2030 diskutiert worden sind, gehen von einem ungefähren Anteil der Wohnungsfertigstellungen von 25 % in Neubaugebieten am Siedlungsrand aus, dementsprechend geringer wäre der Anteil für den Innenbereich, da auch ein einstelliger Prozentanteil der fertiggestellten Wohnungen gänzlich außerhalb des Siedlungsbestandes im Außenbereich realisiert wird.

4. Genehmigte Wohnbauvorhaben – Wohnungen im Bau

Eine sehr große Zahl von Wohnungsbauvorhaben ist zurzeit im Bau. Die Höhe der im Jahr 2019 fertig gestellten Wohneinheiten kann zum jetzigen Zeitpunkt (März 2019) naturgemäß zwar 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 2018, teilweise aber auch bereits im Jahr 2017 oder sogar 2016 erteilt. Die Bauvorhaben werden in der Regel zurzeit realisiert¹¹ und damit im Jahr 2019 oder aber 2020 voraussichtlich fertig gestellt.

Zum Ende des Jahres 2018 waren Baugenehmigungen für über 3.200 Wohneinheiten noch nicht abschließend umgesetzt (Bauüberhang). Diese Zahl hat sich gegenüber 2016 deutlich erhöht und ist so groß wie nie zuvor.

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 vor-

¹¹ In geringem Umfang kommt es auch vor, dass Genehmigungen aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt werden.

gesorgt 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 (grundsätzlich) sofort zur Verfügung stehen.

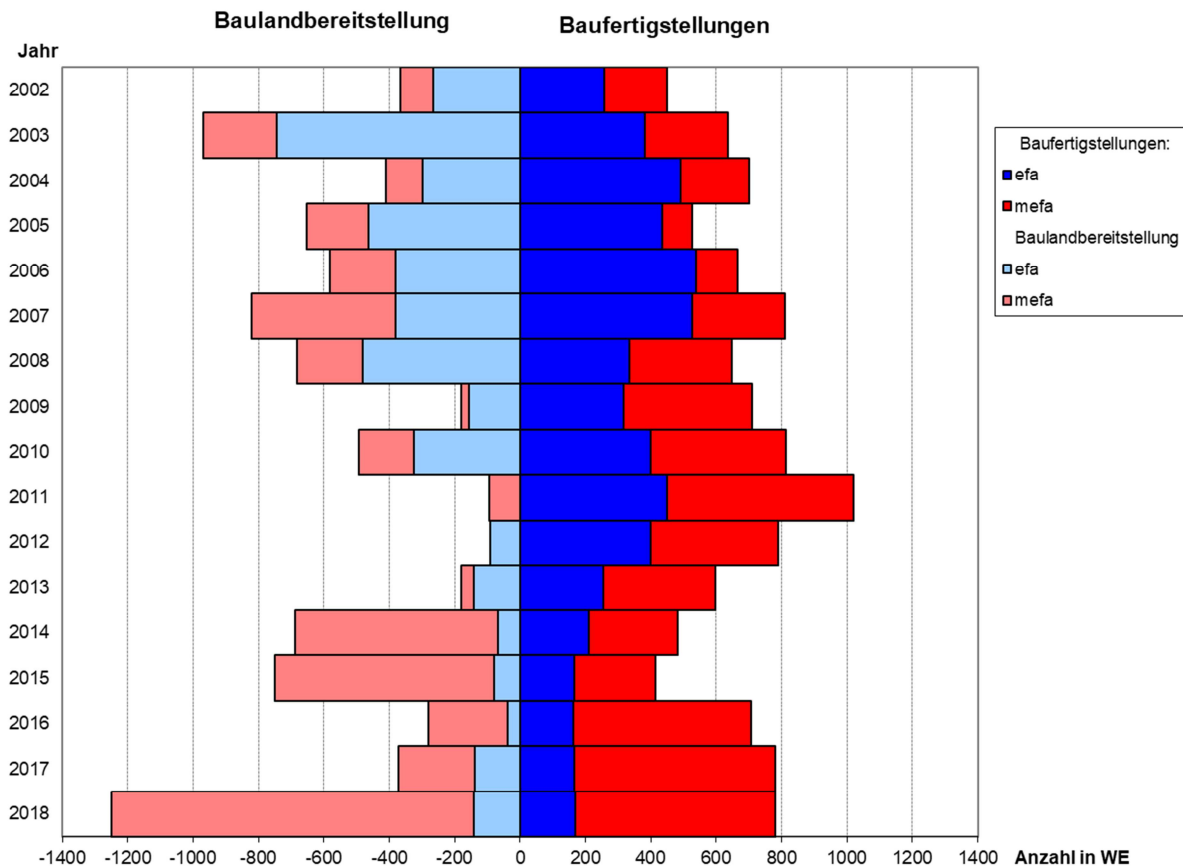


Abb. 3: Baulandbereitstellung und Baulandverbrauch¹²

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. 3).

Diese Entwicklung führte dazu, dass die baureifen Baulandreserven erheblich zurückgingen und unter den „Soll“-Wert¹³ gesunken waren (vgl. Abb. 4). Dieser Trend konnte mit der deutlichen Ausweitung der Baulandaktivitäten und dem neuen Baulandprogramm ab dem Jahr 2014 (vgl. Vorlage V/0115/2014) vorerst gestoppt werden, so dass der Istwert inzwischen wieder in deutlich zunehmendem Maße oberhalb des Sollwertes liegt.

¹² s. die Anmerkungen unter Fußnote 5 (hier nur in Bezug auf die Baufertigstellungen)

¹³ Der Vorrat an baureifen Flächen in Baugebieten soll dem Vierfachen des durchschnittlichen Baulandverbrauchs der letzten fünf Jahre entsprechen.

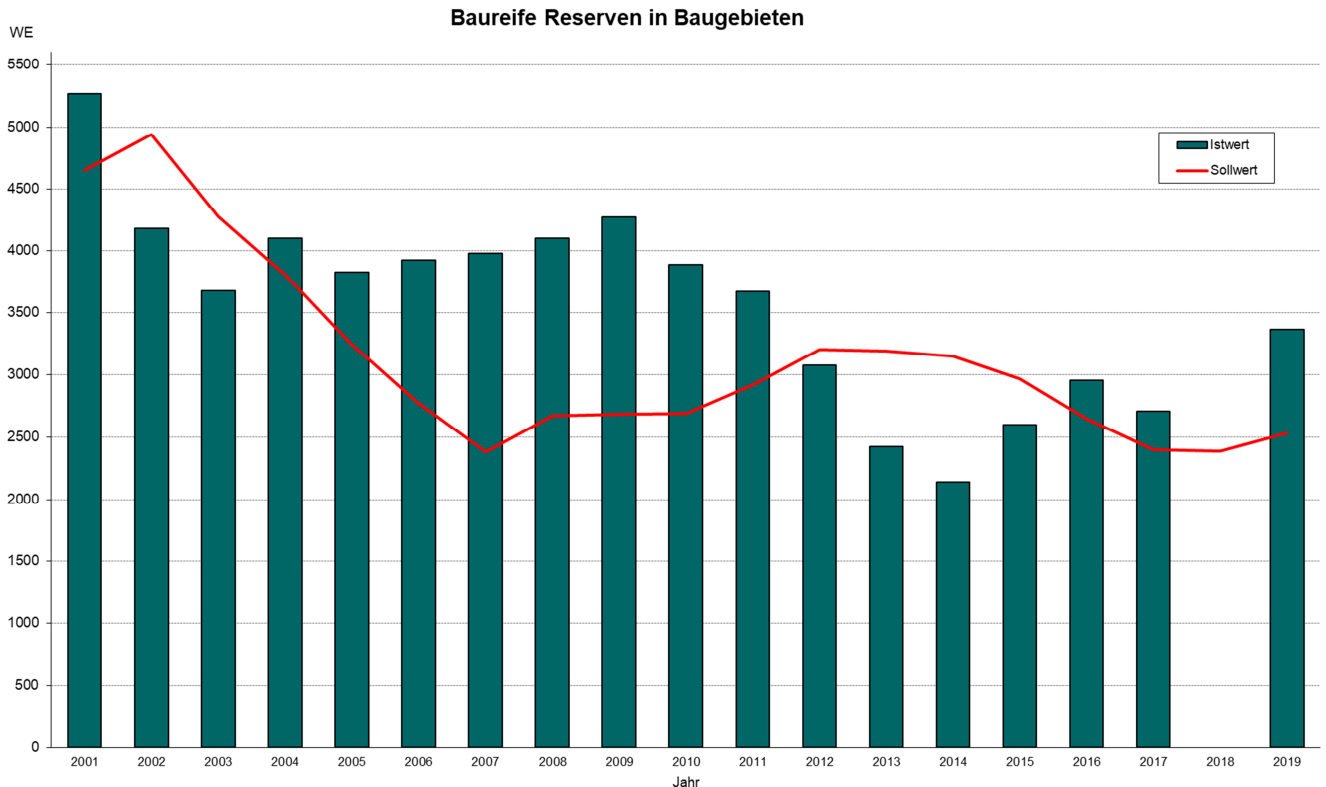


Abb. 4: Baureifes Wohnbauland – Soll / Ist Vergleich

So wurden im letzten Jahr fast alle im Baulandprogramm 2018 – 2025 für das Jahr 2018 dargestellten Flächen baureif – insgesamt eine Kapazität von 1.250 Wohneinheiten, die die noch vorhandenen weiteren Reserven deutlich erhöhen.

Die baureifen Reserven in Baugebieten haben zum Stichtag 31.12.2018 über 3.350 WE betragen und damit einen Wert, der zuletzt im Jahr 2012 erreicht worden ist.

Die nach der Zahl der Wohneinheiten wichtigsten Baugebiete dieser Baulandreserven sind:

- Mitte – Zentrum Nord (z.Zt. im Bau): 530 WE
- Mitte – Südlich Dahlweg (z.Zt. im Bau): 315 WE
- Mecklenbeck – Meckmannweg / Schwarzer Kamp (ehem. Beresa) (z.Zt. im Bau): 335 WE
- Kinderhaus – westlich Regina-Prothmann-Str. (z.Zt. im Bau): 165 WE
- Angelmodde – Schlesienstraße / Albersloher Weg (z.Zt. im Bau)
- Wolbeck Nord – Nördlich Am Borggarten (nur tlw. im Bau): 225 WE
- Hiltrup – Lange Straße / Malteserstraße (nur tlw. im Bau): 65 WE
- Amelsbüren – Nördlich Deermannstraße (z.Zt. im Bau): 85 WE

Die Restkapazitäten von über 3.350 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 etwa ein Viertel dieser Reserven (knapp 900 WE) eine Umsetzung bzw. Vermarktung nicht bekannt (vgl. Abb. 5). Bereinigt um kleinere Einzelgrundstücke verschiedener Eigentümer verbleiben im Wesentlichen allerdings drei Eigentümer, die über baureife Grundstücke für ca. 200 WE verfügen.

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.

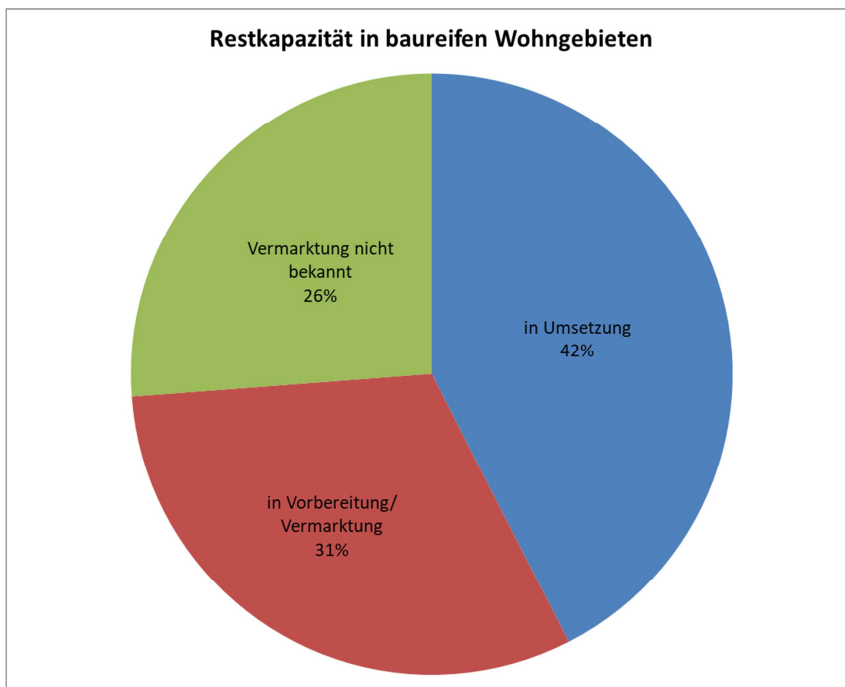


Abb. 5: Restkapazitäten in baureifen Wohngebieten