

Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2019

1. Zusammenfassung

Im vorliegenden Bericht zur Wohnbaulandentwicklung wird die Baulandentwicklung des Jahres 2019 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 Stadt Münster hat seit 2014 (Ratsbeschluss zur Einführung der sozialgerechten Bodennutzung Münster - SoboMünster) rd. 100 ha Wohnbaupotentialflächen (zusätzlich zu den Konversionsflächen) erworben. Diese Flächen werden überplant, erschlossen und dem Markt zugeführt. Nachfolgend zeigen sich erste positive Auswirkungen der städtischen Baulandoffensive.
- Die Zahl der Wohnungsbaufertigstellungen lag mit ca. 1.750 Wohneinheiten (WE) für das Jahr 2019 auf einem sehr hohen Niveau und hat gegenüber 2017 bzw. 2018 deutlich zugenommen¹, den höchsten Wert seit dem Jahr 2000 erreicht² und nähert sich dem Ziel des Handlungskonzepts Wohnen von 2.000 WE jährlich.
- Die Steigerung der Wohnungs-Fertigstellungszahlen gegenüber 2017 bzw. 2018 wird begleitet von einem historisch hohen Bauüberhang, der zum Ende des Jahres 2019 mit über 3.500 WE nochmals um mehr als 300 WE zugenommen hat. Sofern diese (zusätzlichen gut 300) Wohnungen bereits in 2019 hätten fertiggestellt werden können, wäre bereits in 2019 die Zielzahl von 2.000 WE erreicht worden.
- Vor diesem Hintergrund wird eine weitere Erhöhung der Wohnungs-Fertigstellungszahlen im Jahr 2020 erwartet.
- Die Zielzahl von mindestens 300 Wohneinheiten im sozial geförderten Wohnungsbau wird seit 2017 regelmäßig nicht nur erreicht, sondern übertroffen. Nachdem in den Jahren 2017 310 Wohneinheiten und 2018 385 Wohneinheiten bewilligt wurden, lag die Zahl der beantragten sozial geförderten Wohneinheiten im Jahr 2019 mit 410 deutlich über der Zielmarke.
- Mehr als Dreiviertel der neuerrichteten Wohnungen befanden sich seit 2013 im Innenbereich. Der Siedlungsbestand hat damit gegenüber den klassischen Neubaugebieten in ehemaligen Außenbereichslagen weiterhin eine besondere Bedeutung. Tendenziell nimmt der Anteil der Neubaugebiete am Siedlungsrand an der Anzahl der fertiggestellten WE allerdings zukünftig wieder zu.
- Die Inanspruchnahme von Baugebieten hat bereits seit dem Jahr 2015 insgesamt leicht zugenommen, was insbesondere Ausdruck der erhöhten Baulandbereitstellung seit dem Jahr 2014 ist.

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 Die beiden Jahre 2012 und 2013 werden hierbei ausgeklammert, da die hohen Fertigstellungszahlen hier im Wesentlichen durch den Sondereffekt des Baus des Studierendenwohnheims an der Boeselagerstraße („Boeselburg“) erreicht wurden, dem Wohnungsabbrüche in entsprechender Größenordnung in den Vorjahren vorausgingen

- Fast alle im Baulandprogramm 2019 – 2025 / 2030 für das Jahr 2019 eingeplanten Baugebiete wurden im letzten Jahr baureif. Lediglich das kleine Baugebiet in Roxel (30 WE) südlich des Notulner Landweges wird erst im Jahr 2020 baureif, das große Baugebiet in Sentrup, westlich der Steinfurter Straße (ehem. Eissporthalle) wird mit Beschluss über die Vorlage V/0891/2019 baureif.
- Der Wert von ca. 900 WE, die 2019 in Baugebieten zur Baureife geführt wurden, lag deutlich über der Inanspruchnahme, so dass die baureifen Reserven in Baugebieten insgesamt weiter zugenommen haben und zum Stichtag 31.12.2019 fast 3.850 WE betragen (und damit deutlich über dem „Soll“-Wert³ liegen, der zurzeit ca. 2.900 WE beträgt), ein Wert der zuletzt im Jahr 2010 erreicht worden ist.
- Der historisch hohe Bauüberhang und die stetig steigende Anzahl vorhandener Reserven – bei gleichzeitig unzweifelhaft vorhandener hoher Nachfrage – legen die Vermutung nahe, dass die lokale Bauwirtschaft diese Mengen derzeit (noch) nicht umsetzen kann (vgl. unter Punkt 4.).
- Für knapp ein Viertel (ca. 870 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 insbesondere im innerstädtischen Bereich führen in vielen Quartieren zu steigenden Mieten und Boden- preisen.

Dies lässt sich beispielhaft an einigen Kenngrößen festmachen:

- Charakteristische Bodenwerte für Wohnbaugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Münster lagen im Jahr 2018 bei 480 €/m² in mittleren Wohnlagen, und damit um mehr als 6,5 % höher als im Jahr zuvor. Damit liegt Münster in der Spitzengruppe der NRW-Großstädte hinter Düsseldorf, Köln und Bonn.⁴
- Aufgrund der starken Nachfrage erreichten die Angebotsmieten 2018 in Münster bereits die Marke von 10 Euro pro Quadratmeter – lagen damit NRW-weit lediglich hinter den Mieten in Düsseldorf und Köln, zudem ist mit einer Rate von 0,4 % im Prinzip kein Wohnungsleerstand mehr in der Stadt vorhanden.⁵
- Die Steigerung der Angebotsmiete hat sich 2018 jedoch mit 2,0 Prozent abgeflacht (und liegt damit nur knapp über der Inflationsrate)⁶, einzelne Forschungsinstitute vermelden bereits erste Anzeichen einer Entspannung an den Wohnungsmärkten.⁷

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

⁴ vgl. Grundstücksmarktbericht NRW 2019

⁵ vgl. LEG Wohnungsmarktreport NRW 2019

⁶ vgl. LEG Wohnungsmarktreport NRW 2019

⁷ vgl. „DON'T PANIC: DER #MIETENWAHNSINN GEHT ABSEHBAR ZU ENDE“, empirica-paper Nr. 248, Ber- lin 2019

- Die Angebotskaufpreise für neue Eigentumswohnungen lagen in Münster mit rund 3.560 Euro pro Quadratmeter ebenfalls etwas niedriger als in Düsseldorf und Köln.⁸

Dies trotz der Tatsache, dass in Münster in den letzten Jahren eine sehr hohe Wohnungsbautätigkeit zu verzeichnen war. Bei einem Vergleich der relativen Wohnungsbautätigkeit von 32 Großstädten in Deutschland liegt Münster mit Frankfurt am Main mit je ca. 29 Wohnungen je 1.000 Einwohnern in den Jahren 2012 – 2017 auf dem vordersten Rang. Mit etwas Abstand folgen Aachen und München.⁹

Bei einer derzeit prognostizierten Einwohnerentwicklung auf über 326.000 Einwohner (Basisvariante) bis zum Jahr 2030 (vgl. Vorlage V/0462/2016) wird die hohe Nachfrage nach Wohnungen in Münster auch in den kommenden Jahren weiter anhalten. Daher ist trotz vieler Neubauwohnungen der vergangenen Jahre weiter mit einem hohen Miet- und Bodenpreisniveau zu rechnen.

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 nach wie vor 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, so dass auch Betriebswohnungen für einzelne Unternehmen inzwischen wieder diskutiert werden.

Vor diesem Hintergrund nimmt auch die Suburbanisierung seit 2010 daher wieder zu, im Durchschnitt der Jahre 2010 – 2019 sind jährlich über 500 Menschen mehr in die Stadtregion Münster gezogen als aus ihr in die Stadt Münster gezogen sind, seit 2016 liegt der Wert bei je ca. 600 - 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 ca. 1.750 Wohneinheiten (WE) für das Jahr 2019 auf einem sehr hohen Niveau und hat gegenüber 2017 bzw. 2018 deutlich zugenommen (vgl. Abb.1). Die (seit 2015 erhöhte) Zielzahl von jährlich 2.000 Neubauwohnungen wird für 2019 noch verfehlt, eine weitere Näherung wird allerdings für 2020 erwartet. 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.

Mehr als ein Drittel der fertiggestellten Wohnungen (35 Prozent) hat einen Raum oder zwei Räume; mehr als 20 Prozent sind große Wohnungen mit fünf und mehr Räumen. Die durchschnittliche Wohnfläche einer fertig gestellten Wohnung in Münster lag bei 88,7 Quadratmetern

⁸ vgl. LEG Wohnungsmarktreport NRW 2019

⁹ vgl. ILS-trends 2/19: „Stadt oder Umland – Aktuelle Trends des Bauens und Wohnen in deutschen Stadtregionen“, Dortmund 2019, S. 9

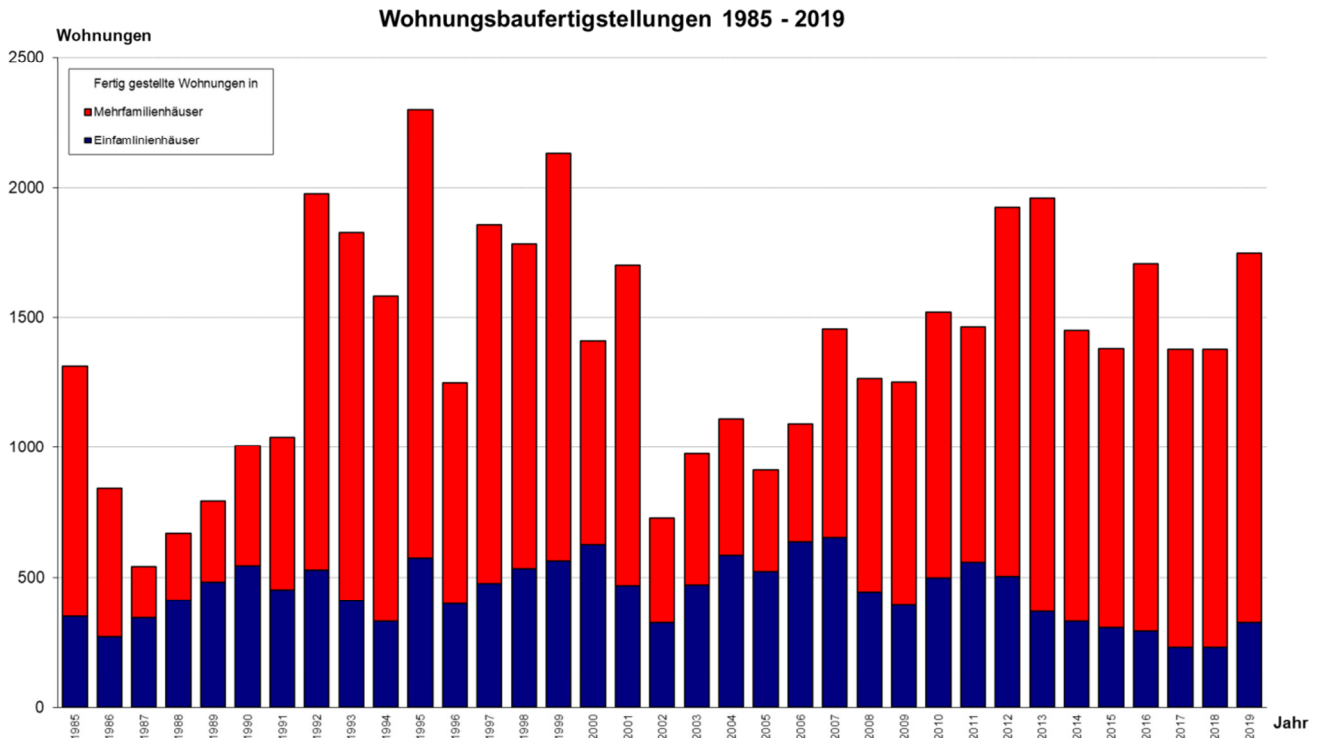


Abb. 1: Wohnungs-Fertigstellungen¹⁰

Im Jahr 2019 wurden 248 Wohnungen als Abriss registriert. Diese Zahl liegt etwas höher als in den letzten Jahren. 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):

- Kinderhaus – westlich Regina-Prothmann-Str. (136 WE)
- Mitte – Von-Steuben-Straße / Bahnhofstraße (93 WE)
- Mitte – Friedrichsburg (72 WE)
- Amelsbüren – Nördlich Deermannstraße (57 WE)
- Kinderhaus – Kristiansandstraße 121 A/B, 123 A/B (54 WE)
- Mecklenbeck – Meckmannweg / Schwarzer Kamp (Beresa) (53 WE)
- Mitte – Andreas-Hofer-Str. – Klarastift (52 WE)
- Mecklenbeck – Mitte, westlich Dingbänger Weg (52 WE)

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 neu erschlossenen Einfamilienhausgebieten und ist wahrscheinlich dadurch begründet. Aufgrund des gestiegenen Angebots der letzten Jahre konnten die Fertigstellungszahlen auch im Eigenheimbau wieder leicht zulegen und lagen 2019 bei ca. 325 WE.

¹⁰ s. die Anmerkungen unter Fußnote 1

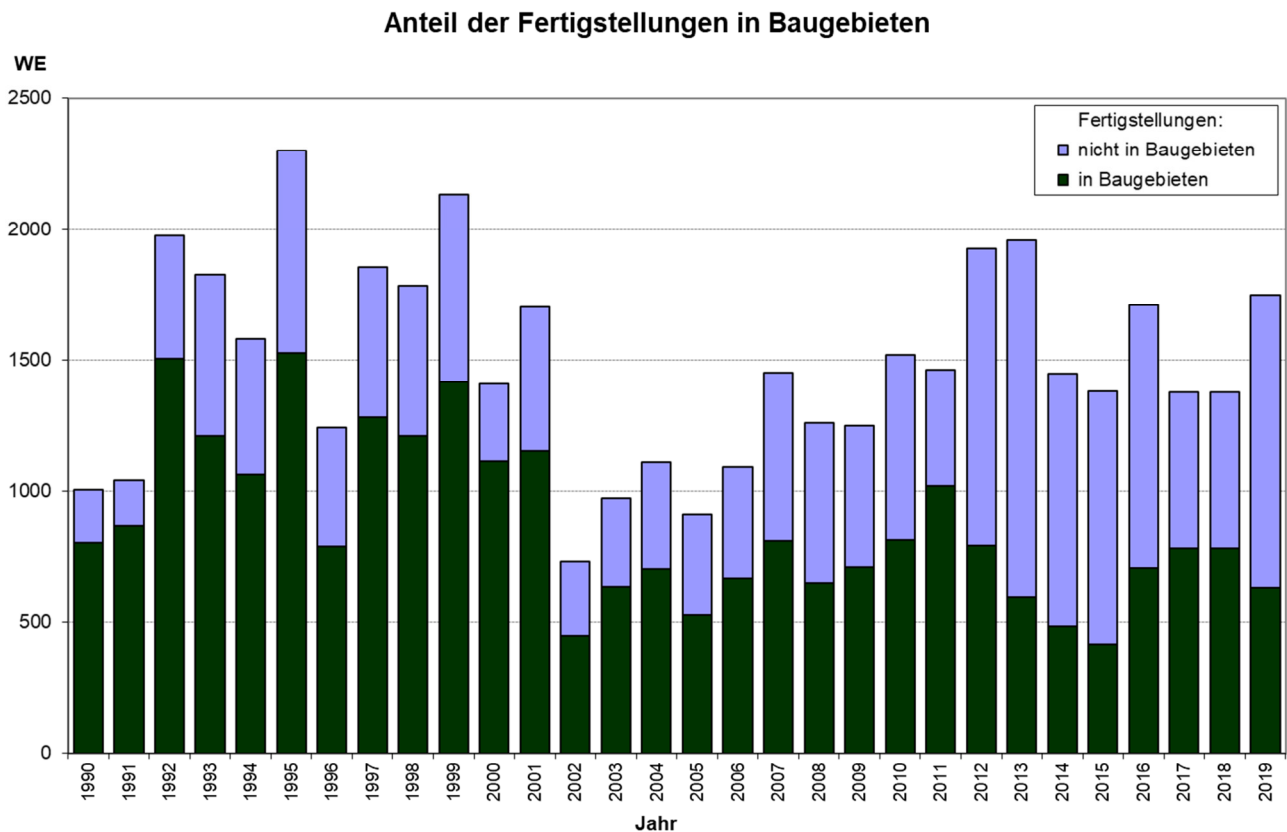


Abb. 2: Fertigstellungen in Baugebieten¹¹

Seit den 90er-Jahren wurden die meisten neuen Wohnungen in von der Stadt geplanten (bzw. aktiv begleiteten) Baugebieten fertig gestellt (vgl. Abb. 2). 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 – teilweise wieder gesteigert werden. 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 Nachfrage- druck zum Tragen, denn die große Mehrzahl der Baugebiete befindet sich außerhalb des Innenstadt- rings.

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. 3). 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 Neu-

¹¹ s. auch die Anmerkungen unter Fußnote 5

baugebieten 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. Dies entspricht auch dem Anteil im Jahr 2019.

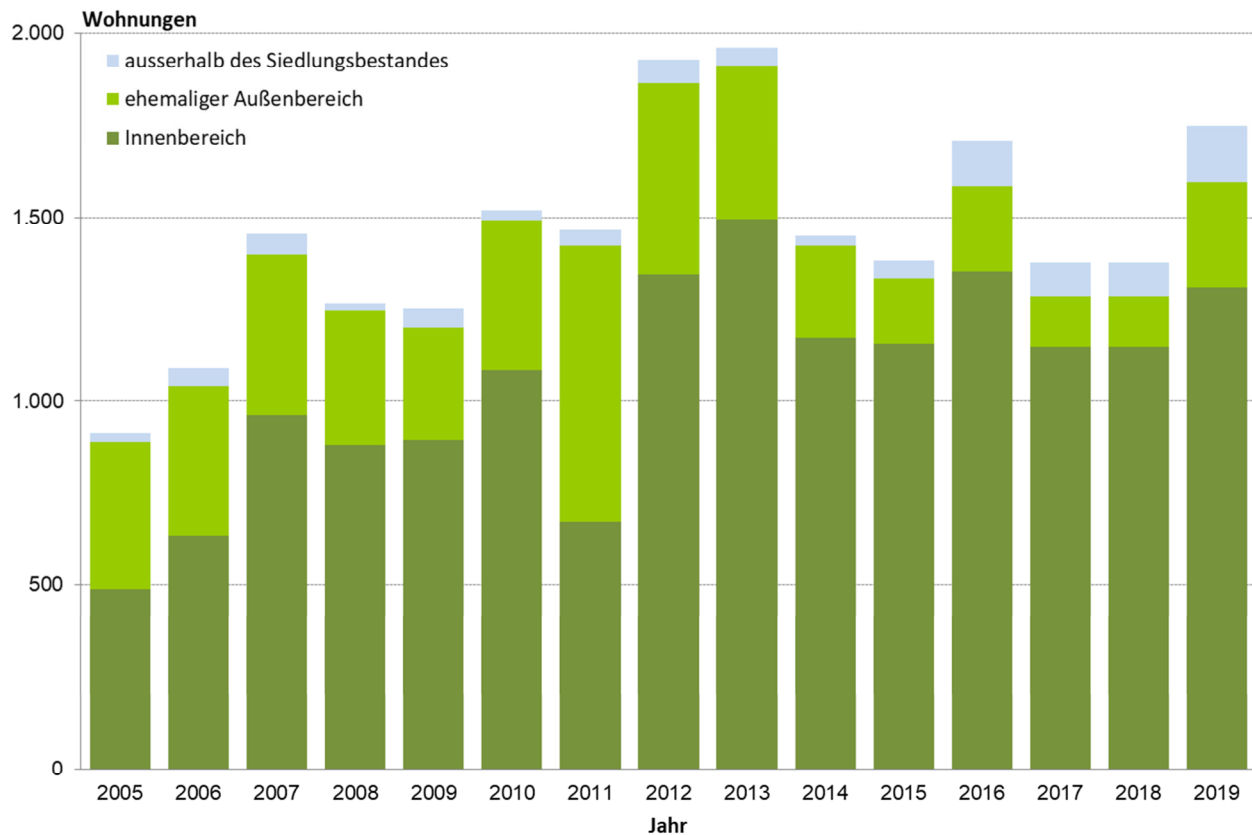


Abb. 3: Lage der Wohnungsneubauten¹²

4. Genehmigte Wohnbauvorhaben – Wohnungen im Bau

Eine sehr große Zahl von Wohnungsbauvorhaben ist zurzeit im Bau. Die Höhe der im Jahr 2020 fertig gestellten Wohneinheiten kann zum jetzigen Zeitpunkt (Mai 2020) 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 Wohnungsbau geschehen gerechnet werden kann. Die Genehmigungen wurden in der Mehrzahl im Jahr 2019, teilweise aber auch bereits im Jahr 2018 oder sogar 2017 erteilt. Die Bauvorhaben werden in der Regel zurzeit realisiert¹³ und damit im Jahr 2020 oder aber 2021 voraussichtlich fertig gestellt.

Zum Ende des Jahres 2019 waren Baugenehmigungen für über 3.500 Wohneinheiten noch nicht abschließend umgesetzt (Bauüberhang). Diese Zahl hat sich gegenüber 2018 nochmals erhöht und ist so groß wie nie zuvor. Dazu beigetragen hat auch die hohe Anzahl an Genehmigungen für über 2.000 Wohneinheiten im Jahr 2019.

¹² s. auch die Anmerkungen unter Fußnote 5

¹³ In geringem Umfang kommt es auch vor, dass Genehmigungen aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt werden.

Dass der Bauüberhang nochmals gegenüber Ende 2018 deutlich gestiegen ist, legt nahe, dass „die Baubetriebe es offenbar nicht schaffen, die eingehenden Aufträge zeitnah abzuarbeiten“.¹⁴ Die lokale Bauwirtschaft hat offenbar ihre Kapazitätsgrenze erreicht.¹⁵

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 (grundsätzlich) sofort zur Verfügung stehen.

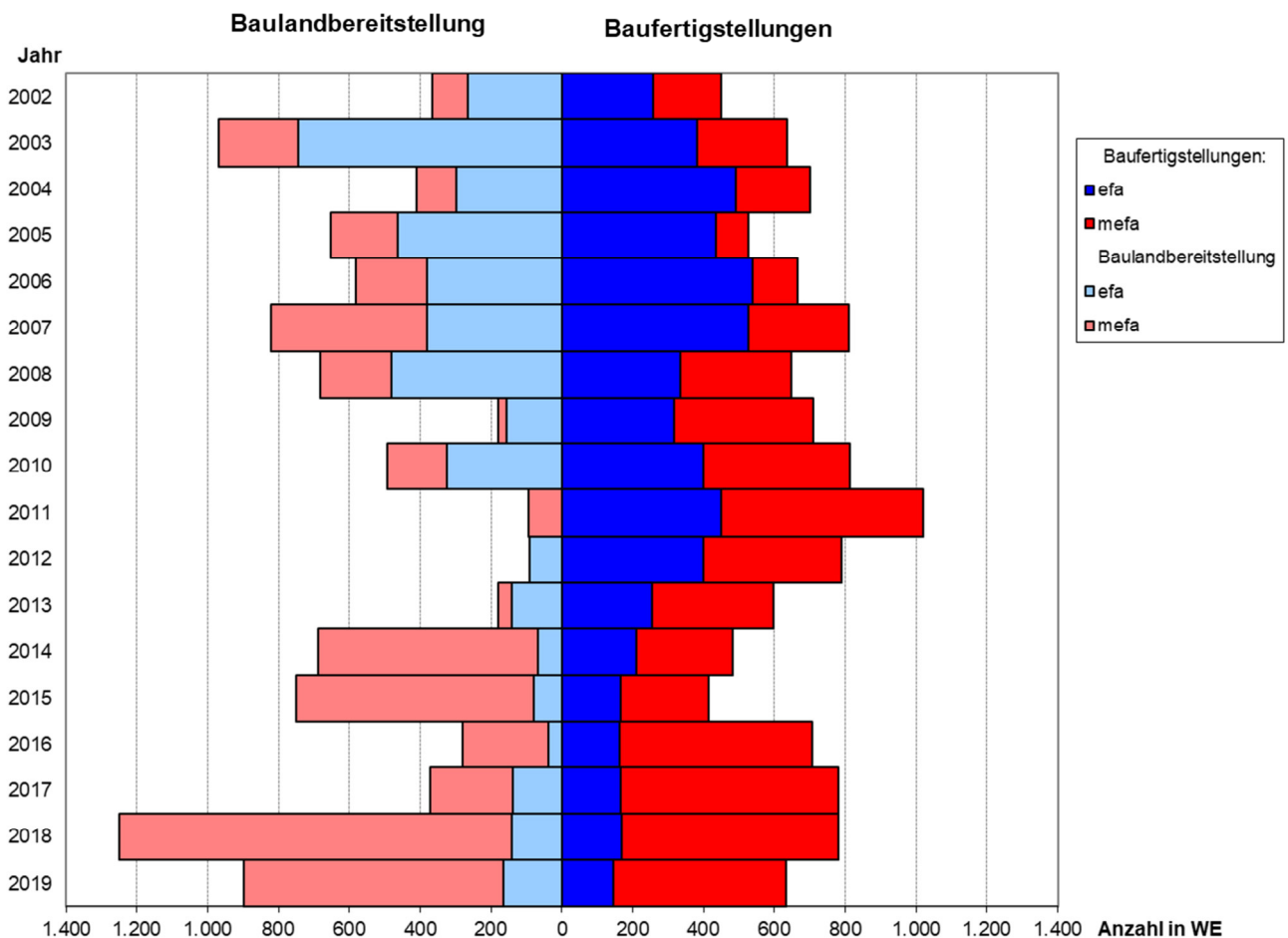


Abb. 4: Baulandbereitstellung und Baulandverbrauch¹⁶

¹⁴ vgl. Pressekonferenz des Statistischen Bundesamtes „Städte-Boom und Baustau: Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2008 – 2018“ am 04.12.2019 in Berlin

¹⁵ vgl. Stefan Rein (BBSR): „Bauwirtschaft kommt an ihre Kapazitätsgrenzen“ in Bundesbaublatt online: https://www.bundesbaublatt.de/artikel/bbb_Bauwirtschaft_kommt_an_Kapazitaetsgrenze_3116979.html, abgerufen am 05.02.2020

¹⁶ s. die Anmerkungen unter Fußnote 5 (hier nur in Bezug auf die Baufertigstellungen)

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. 4).

Diese Entwicklung führte dazu, dass die baureifen Baulandreserven erheblich zurückgingen und unter den „Soll“-Wert¹⁷ gesunken waren (vgl. Abb. 5). 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.

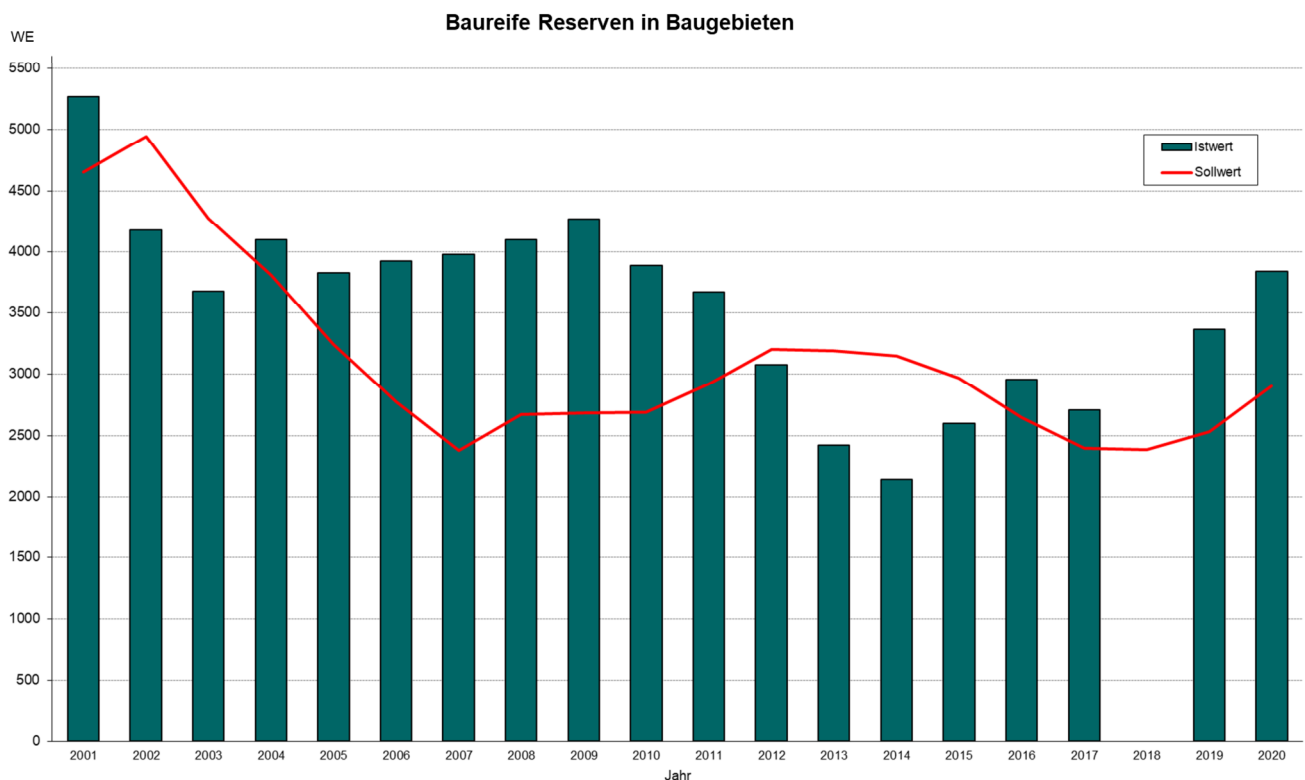


Abb. 5: Baureifes Wohnbauland – Soll / Ist Vergleich¹⁸

So wurden im letzten Jahr fast alle im Baulandprogramm 2019 – 2025 für das Jahr 2019 dargestellten Flächen baureif – insgesamt eine Kapazität von ca. 900 Wohneinheiten, die die noch vorhandenen weiteren Reserven deutlich erhöhen.

Die baureifen Reserven in Baugebieten haben zum Stichtag 31.12.2019 ca. 3.850 WE betragen und damit einen Wert, der zuletzt im Jahr 2010 erreicht worden ist. Dass nicht mehr der grundsätzlich vorhandenen Reserven genutzt und bei unzweifelhaft vorhandener Nachfrage entsprechende Wohnungen fertiggestellt werden, unterstützt die These, dass die lokale Bauwirtschaft diese Mengen derzeit (noch) nicht umsetzen kann (vgl. unter Punkt 4.).

¹⁷ Der Vorrat an baureifen Flächen in Baugebieten soll dem Vierfachen des durchschnittlichen Baulandverbrauchs der letzten fünf Jahre entsprechen.

¹⁸ Für 2018 sind keine Werte verfügbar – vgl. auch die Anmerkungen unter Fußnote 1

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

- Mitte – Zentrum Nord (z.Zt. im Bau): 530 WE
- Mitte – Südlich Roddestraße (z.Zt. in Planung / Bauvorbereitung): 310 WE
- Mitte – Südlich Markweg (z.Zt. im Bau): 290 WE
- Mitte – Hohenzollernring / Bernsmeyerstiege (z.Zt. im Bau): 147 WE
- Mecklenbeck – Meckmannweg / Schwarzer Kamp (ehem. Beresa) (z.Zt. im Bau): 364 WE
- Kinderhaus – Südlich Ermlandweg (z.Zt. in Planung / Bauvorbereitung): 70 WE
- Angelmodde – Schlesienstraße / Albersloher Weg (z.Zt. im Bau): 66 WE
- Wolbeck – Am Steintor / Petersheide (z.Zt. im Bau): 229 WE
- Wolbeck Nord – Nördlich Am Borggarten (nur tlw. im Bau): 171 WE
- Hilstrup – Lange Straße / Malteserstraße (nur tlw. im Bau): 58 WE
- Amelsbüren – Nördlich Deermannstraße (z.Zt. im Bau): 76 WE

Die Restkapazitäten von ca. 3.850 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 ca. 22 % dieser Reserven (ca. 870 WE) eine Umsetzung bzw. Vermarktung nicht bekannt (vgl. Abb. 6). 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 jährlich aktiviert werden kann. Gegenüber dem Vorjahr haben die Reserven, bei denen eine Umsetzung bzw. Vermarktung nicht bekannt ist, allerdings leicht abgenommen, was ein Indiz dafür ist, dass – wenn auch in geringem Maße – ein Teil dieser Reserven tatsächlich aktiviert wird.

Restkapazität in baureifen Wohngebieten

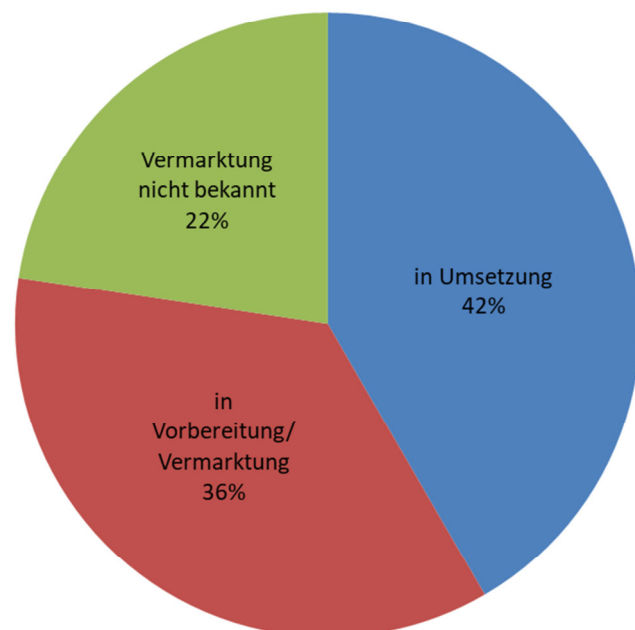


Abb. 6: Restkapazitäten in baureifen Wohngebieten