

Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2021

1. Rahmenbedingungen

In der Stadt Münster herrscht weiterhin ein dynamischer Wohnungsmarkt mit großem Nachfragedruck. Eine seit mehreren Jahren bestehende Wohnungsknappheit und eine hohe Nachfrage insbesondere im innerstädtischen Bereich führen in vielen Quartieren zu 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 2020 bei 550 €/m² in mittleren und 870 €/m² in guten Wohnlagen, und damit um ca. 5 % höher als im Jahr zuvor. Damit liegt Münster bezogen auf den absoluten Wert in der Spitzengruppe der NRW-Großstädte hinter Düsseldorf, Köln und etwa gleichauf mit Bonn.¹
- Aufgrund der starken Nachfrage liegen die Wiedervermietungsmieten von Bestandswohnungen 2020 in Münster durchschnittlich bei etwa 10,20 €/m² – sie lagen damit NRW-weit lediglich hinter den Mieten in Düsseldorf, Köln und Bonn. Gleiches gilt für Angebotsmieten für Neubauwohnungen, sie lagen in Münster 2020 im Durchschnitt bei ca. 12,50 €/m².²
- In Münster ist kein Wohnungsleerstand zu verzeichnen.³ Die geschätzte Leerstandsquote von 0,3 % liegt deutlich unter einer notwendigen Fluktuationsreserve, die i.d.R. mit ca. 3 % angegeben wird (darunter wird bereits von einem angespannten Wohnungsmarkt ausgegangen).
- Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand lagen in Münster mit im Mittel rund 4.000 €/m² ebenfalls etwas niedriger als in Düsseldorf und Köln.⁴

Diese Rahmenbedingungen sind zu beobachten 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.⁵

Alle derzeit verfügbaren Einwohnerprognosen⁶ gehen von einem weiteren Einwohnerwachstum in Münster aus, daher wird die hohe Nachfrage nach Wohnungen in Münster auch in den kommenden Jahren weiter anhalten. Trotz vieler Neubauwohnungen der vergangenen und perspektivisch auch der kommenden Jahre ist somit weiterhin 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

¹ vgl. Grundstücksmarktbericht NRW 2021

² vgl. Wohnungsmarktprofil Münster u.a., NRW.BANK 2021

³ vgl. statista research department, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/489667/umfrage/leerstandsquote-von-wohnungen-in-muenster/> (abgerufen am 01.03.2022)

⁴ vgl. Wohnungsmarktprofil Münster u.a., NRW.BANK 2021

⁵ vgl. ILS-trends 2/19: „Stadt oder Umland – Aktuelle Trends des Bauens und Wohnen in deutschen Stadtregionen“, Dortmund 2019, S. 9

⁶ vgl. it.nrw 2019: „Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040/2060“, BBSR-Analysen 03/2021: „Raumordnungsprognose 2040“ und kleinräumige Bevölkerungsprognose der Stadt Münster – vgl. V/0549/2021

passendes Wohnangebot zu finden. Auch als Standortfaktor für ansiedlungsbereite bzw. bereits ansässige Unternehmen besitzt der Faktor Wohnkosten in Münster inzwischen eine erhebliche Bedeutung, so dass auch Betriebswohnungen für einzelne Unternehmen inzwischen wieder diskutiert werden.

Vor diesem Hintergrund nimmt auch die Suburbanisierung seit 2010 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 dieser negative Wanderungssaldo in der Stadtregion die Altersgruppen der Familien (unter 18-jährige sowie 30 - 44-jährige).

Insgesamt sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Einkommen, Zinsniveau, Arbeitsplatzentwicklung) und die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort für den Wohnungsbau weiterhin sehr günstig und bekräftigen die Notwendigkeit, die Baulandentwicklung auf hohem Niveau zu halten und weiter zu forcieren.

2. Wohnungsbau-Fertigstellungen

Die Zahl der Wohnungsbaufertigstellungen lag mit 2.114 Wohneinheiten (WE) für das Jahr 2020 auf einem sehr hohen Niveau, mit 1.518 Wohneinheiten (WE) für das Jahr 2021 auf einem mittleren Niveau (vgl. Abb.1). Die (seit 2015 erhöhte) Zielzahl von jährlich 2.000 Neubauwohnungen wurde 2020 erstmals erreicht. Mehr als 80 % der fertig gestellten Wohnungen befanden sich in Mehrfamilienhäusern, nur knapp ein Fünftel entfiel auf den Einfamilienhausbau.

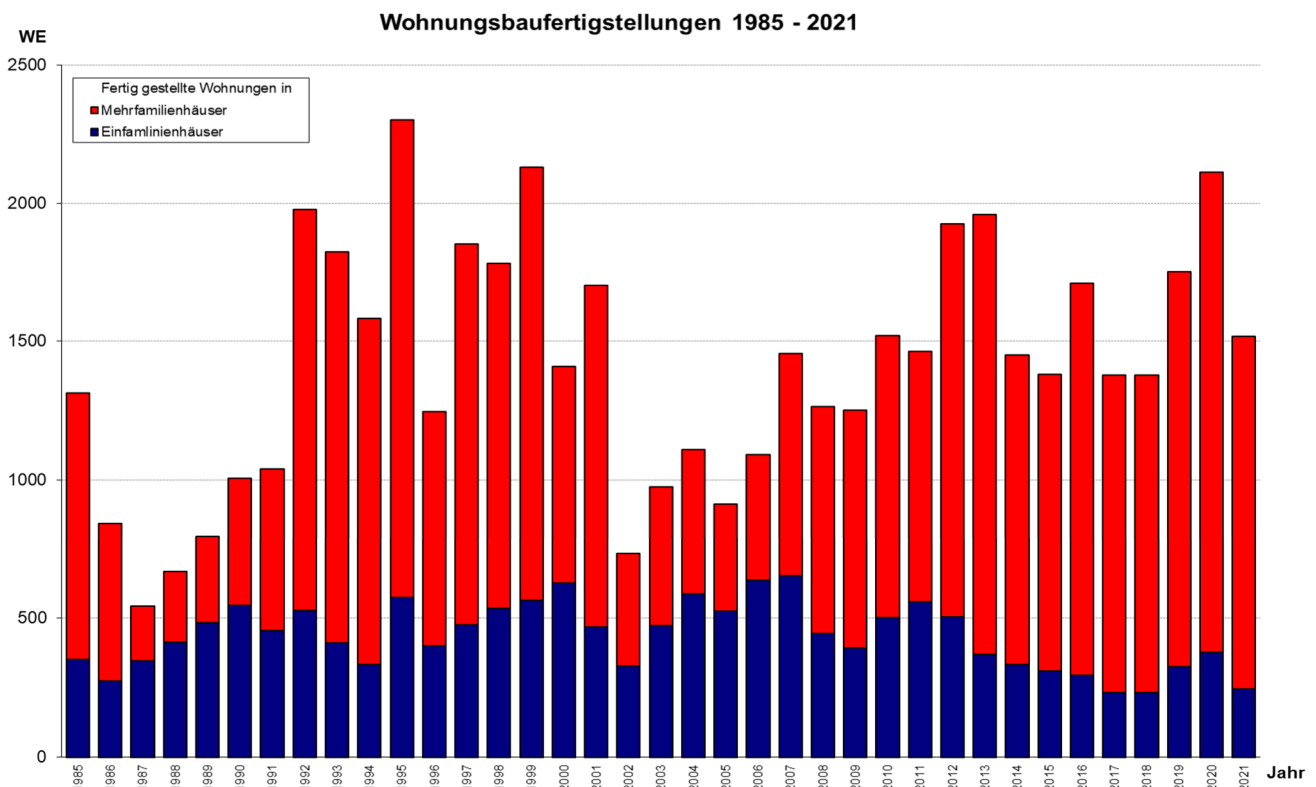


Abb. 1: Wohnungs-Fertigstellungen⁷

⁷ 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.

Im Jahr 2020 wurden 57 Wohnungen, im Jahr 2021 111 Wohnungen als Abriss registriert. Diese Zahl liegt deutlich niedriger als in den letzten Jahren. Aufgrund einer Änderung der Landesbauordnung ist das Nachhalten der Anzahl der abgebrochenen Wohnungen inzwischen allerdings zunehmend schwieriger geworden, da viele Abbrüche nicht mehr genehmigungs- oder anzeigepflichtig sind. Insofern ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Zahl der Wohnungsabbrüche höher liegt.

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 leicht gestiegenen Angebots der letzten Jahre konnten die Fertigstellungszahlen auch im Eigenheimbau seit 2018 wieder zulegen und lagen 2020 bei ca. 380 WE, im Jahr 2021 wegen der insgesamt niedrigeren Fertigstellungszahlen bei ca. 250 WE.

Nach einer Studie des Landes beträgt die durchschnittliche jährliche Nachfrage nach dem Segment Einfamilienhausbau in Münster 420 WE⁸, dieser Bedarf liegt oberhalb der Fertigstellungszahlen der letzten Jahre. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass in den nächsten Jahren ein Teil dieser Nachfrage im Einfamilienhausbestand gedeckt werden kann: Die Studie geht davon aus, dass bis 2040 ein theoretisches Freisetzungspotenzial durch Generationenwechsel von 4.760 WE in Einfamilienhäusern entsteht, was etwa der Hälfte des Nachfragepotenzials für Einfamilienhäuser bis 2040 entspricht.⁹ Um dieses Freisetzungspotenzial durch Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausgebieten besser nutzbar machen zu können, ist eine nachbarschaftsnahe Neubauentwicklung altengerechter Wohnungen, d.h. in der Regel im Rahmen entsprechender Baulandentwicklung in den Stadtteilen dauerhaft erforderlich. Dies wird weiterhin unterstützt durch die Feststellung der Studie, dass für das Jahr 2018 eine Versorgungslücke für barriere reduzierte Wohnungen von 4.250 WE besteht.

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 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 und lag im Jahr 2020 bei über 50 %, ist im vergangenen Jahr vor dem Hintergrund einer insgesamt geringeren Bautätigkeit wieder gesunken.

Die nach der Zahl der fertig gestellten Wohnungen wichtigsten Baugebiete bzw. Einzelprojekte der vergangenen zwei Jahre waren (jeweils > 100 WE):

- Mecklenbeck – Schwarz Kamp (Beresa), Teil 1 und 2 (312 WE)
- Mitte – Zentrum Nord (259 WE)
- Mitte – Südlich Markweg (182 WE)
- Wolbeck – Am Steintor / Petersheide (165 WE)
- Mitte – Hohenzollernring / Bernsmeyerstiege (147 WE)
- Gievenbeck – Diekmannstraße 205 – 211 (Projekt mit über 100 WE)

⁸ vgl. GEWOS Beratung, Planung, Forschung im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW: „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“

⁹ vgl. s.o.

Anteil der Fertigstellungen in Baugebieten

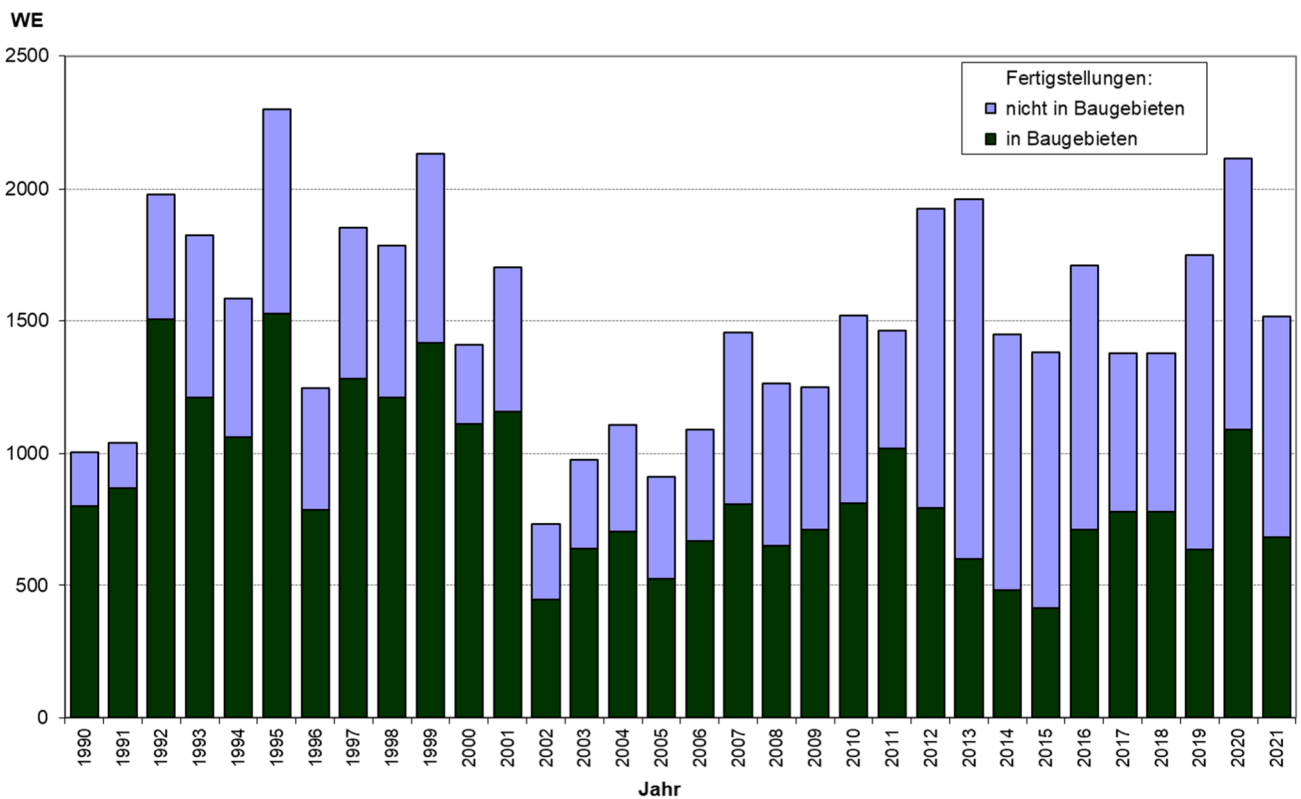


Abb. 2: Fertigstellungen in Baugebieten¹⁰

Die Bautätigkeit außerhalb von Baugebieten, insbesondere im Siedlungsbestand, hat daher nach wie vor eine sehr hohe Bedeutung. Dies kann zum einen Ausdruck nach wie vor nicht ausreichender 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. 3). Etwa 80 % der neuerrichteten Wohnungen befanden sich seit 2014 im Innenbereich, lediglich im Jahr 2020 lag dieser Wert bei ca. 70 %.

Neubaugebiete am Siedlungsrand als ehemalige Außenbereichslagen hatten damit gegenüber dem Siedlungsbestand in den letzten Jahren eine eher geringe Bedeutung, die jedoch zuletzt etwas zugenommen hat und deren Anteil aufgrund der verstärkten Baulandentwicklung tendenziell auch in den kommenden Jahren höher sein wird.

Die Zielzahlen, wie sie im Rahmen des Prozesses zur Planungswerkstatt 2030¹¹ diskutiert worden sind, gehen von einem ungefähren Anteil der Wohnungsfertigstellungen von 25 % in Neubaugebieten am Siedlungsrand aus. Da auch ein einstelliger Prozentanteil der fertiggestellten Wohnungen gänzlich außerhalb des Siedlungsbestandes im Außenbereich realisiert wird, liegt der Anteil für den Innenbereich bei etwa 65 - 70 %.

¹⁰ s. auch die Anmerkungen unter Fußnote 9

¹¹ vgl. Vorlage V/0200/2018 (nicht-öffentlich) sowie „Planungswerkstatt 2030“, Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung (Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung 01/2019)

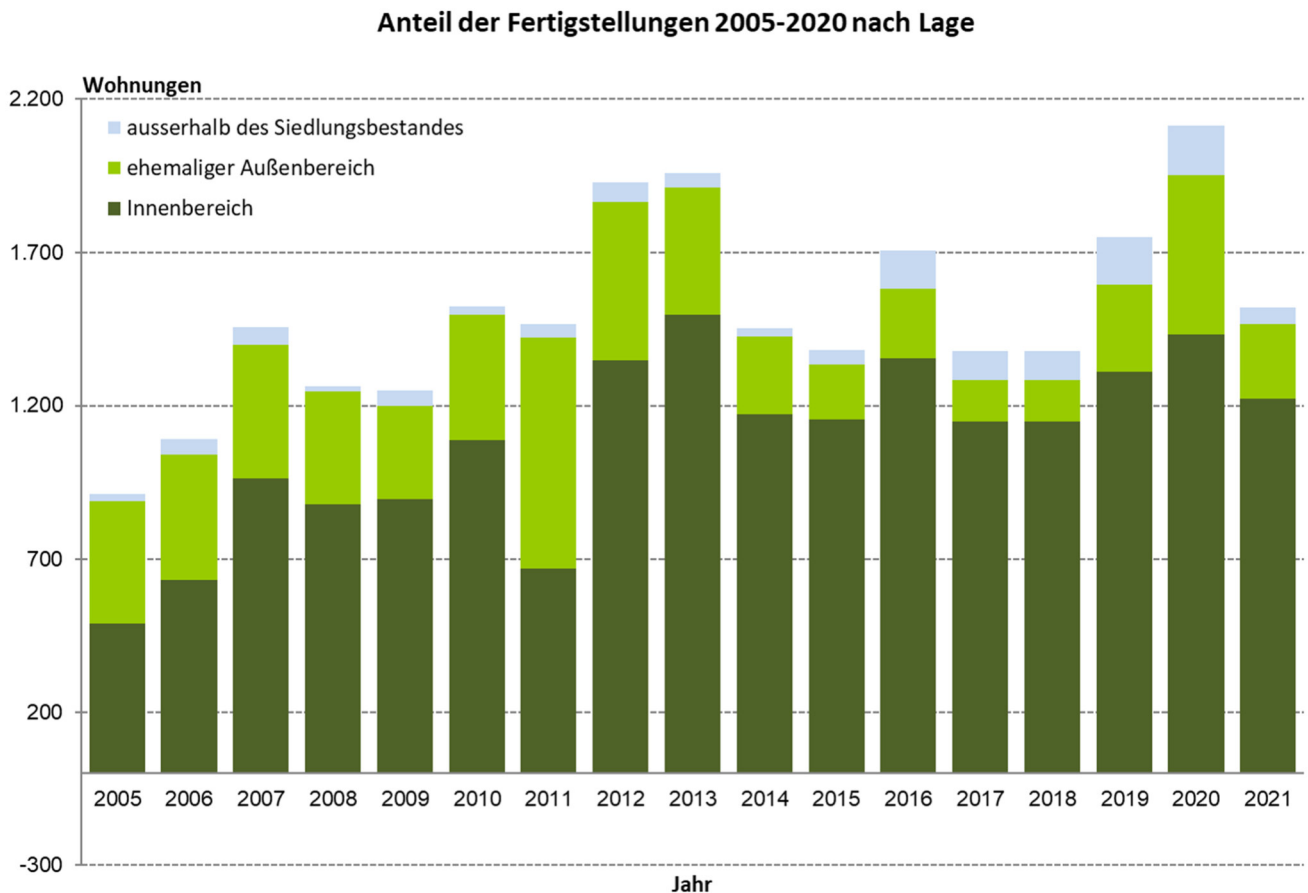


Abb. 3: Lage der Wohnungsneubauten¹²

3. Genehmigte Wohnbauvorhaben – Wohnungen im Bau

Der Wohnungsbau in Münster ist weiterhin sehr dynamisch. Eine sehr große Zahl von Wohnungen befindet sich zurzeit im Bau. Die Anzahl der Wohneinheiten, die im Jahr 2022 fertig gestellt werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt (März 2022) 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 bestehenden Genehmigungen dieser Wohnbauvorhaben wurden zu großen Teilen im Jahr 2021 erteilt (ca. 3.200 WE), weiterhin im Jahr 2020 (über 1.000 WE) teilweise aber auch bereits in den Jahren 2019 oder davor (ca. 500 WE). Insgesamt waren Ende 2021 damit Baugenehmigungen für über 4.700 Wohneinheiten noch nicht abschließend umgesetzt (sogenannter Bauüberhang). Dies ist ein massiver Anstieg gegenüber dem Vorjahr und ist zum einen mit der hohen Genehmigungszahl in 2021 zu erklären (Genehmigungen für ca. 3.200 Wohnungen), zum anderen aber gerät auch die Bauwirtschaft an ihre Kapazitätsgrenze und es bestanden im Jahr 2021 Liefer- und Materialengpässe.

Dass Baugenehmigungen (aus verschiedenen Gründen) überhaupt nicht umgesetzt werden, kommt bisher nur in geringem Umfang vor. Insoweit wird davon ausgegangen, dass die weit überwiegende Mehrheit der o.a. Wohnungen, die zwar genehmigt aber noch nicht fertiggestellt sind, in den Jahren

¹² s. auch die Anmerkungen unter Fußnote 9

2022 und 2023 realisiert werden. Dies führt zu der Erwartung, dass die Zielzahl (dass jährlich in Münster 2.000 neue Wohnungen gebaut werden) in den nächsten Jahren erreicht und übertroffen werden kann.

4. Baulandreserven

Die Sicherstellung eines ausreichenden Angebots an baureifem Bauland für den Wohnungsbau ist eine zentrale Aufgabe der Stadt im Rahmen der kommunalen Wohnungspolitik. Diese Baulandreserven können sowohl im Innenbereich als auch in Baugebieten am Rande der Stadt (ehemaliger Außenbereich) liegen. Nur mit einer solchen Baulandreserve kann vorgesorgt werden, dass der Markt auch zukünftig die Möglichkeit bekommt, ausreichend neue Wohnungen zu bauen.

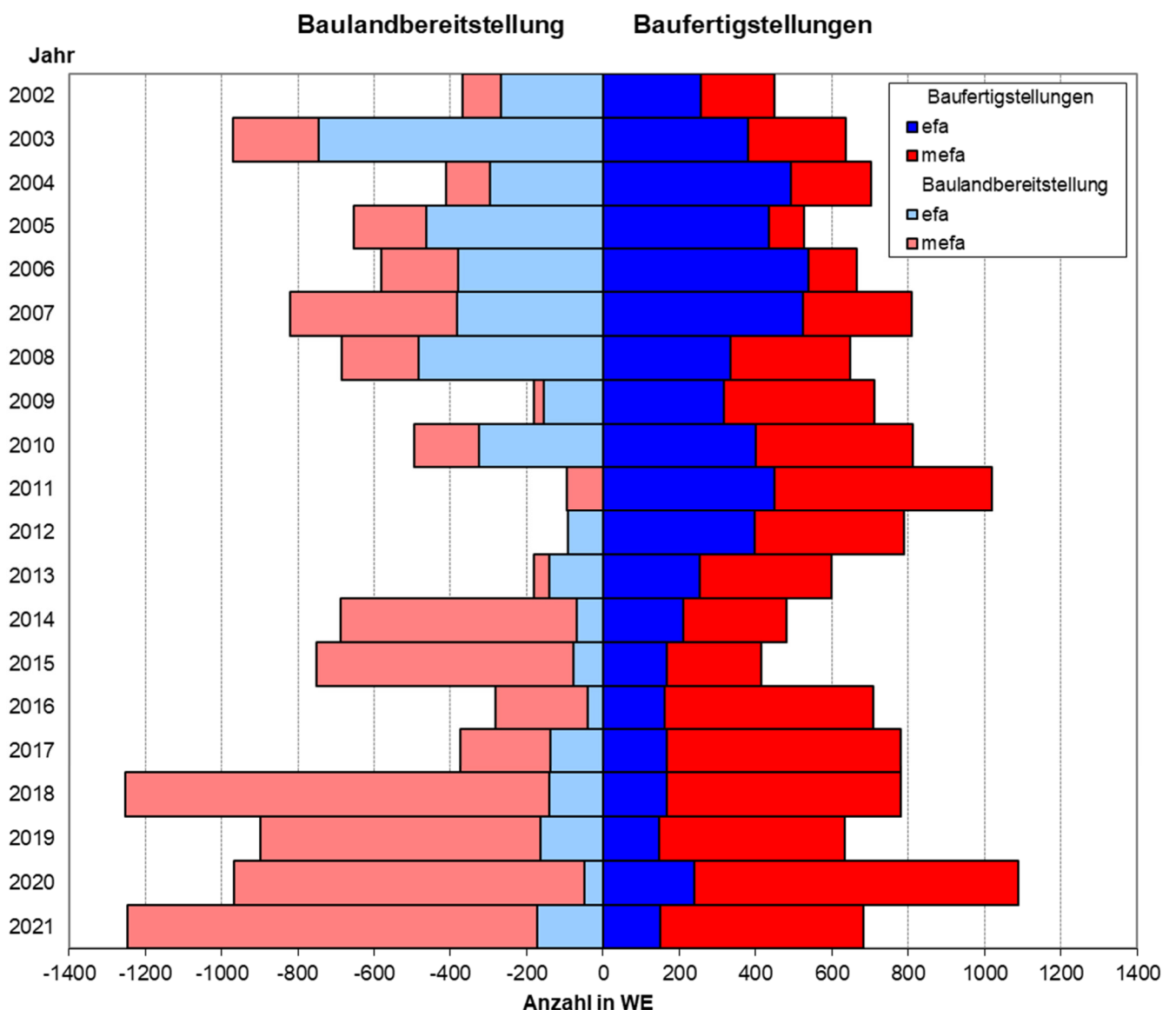


Abb. 4: Baulandbereitstellung und Baulandverbrauch

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 (grund-

sätzlich) sofort zur Verfügung stehen. Bei dem überwiegenden Anteil dieser Baulandreserven wird aktuell an einer Bebauung in unterschiedlichen Phasen (Vermarktung, Hochbau-Planung, Genehmigung, Bauausführung) gearbeitet.

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“-Wert¹³ gesunken waren (vgl. Abb. 5). Dieser Trend konnte mit der deutlichen Ausweitung der Baulandaktivitäten und den neuen Baulandprogrammen ab dem Jahr 2014 vorerst gestoppt werden, so dass der „Ist“-Wert seit 2016 wieder oberhalb des Sollwertes liegt.

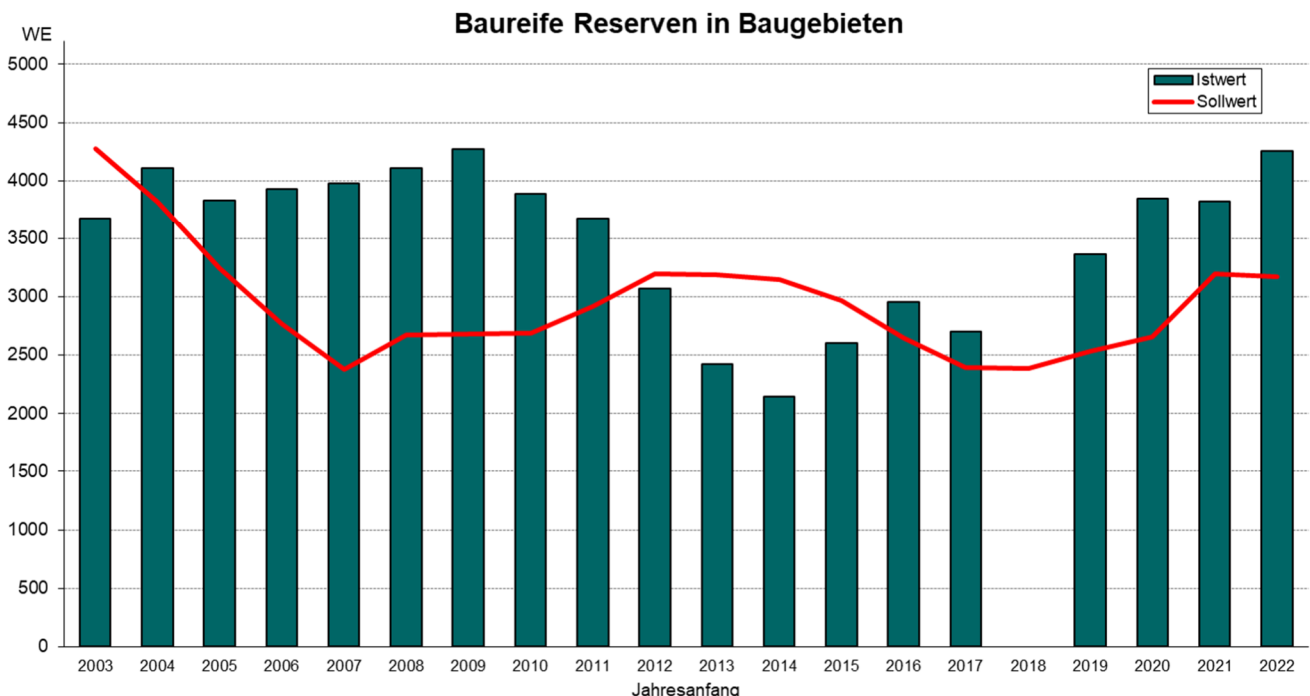


Abb. 5: Baureifes Wohnbauland – Soll / Ist Vergleich¹⁴

So wurde in den letzten beiden Jahren 2020 und 2021 Bauland für zusammen über 2.200 Wohnungen baureif, die nun Teil der noch vorhandenen baureifen Reserven sind. Andererseits sind in den Jahren 2020 und 2021 Wohnungen in einer Größenordnung von fast 1.800 WE in diesen Baugebieten fertiggestellt worden, so dass die Reserve insgesamt um mehrere hundert WE gestiegen ist. Dies korrespondiert mit dem zuletzt massiv angestiegenen Bauüberhang.

Die baureifen Reserven in Baugebieten haben damit zum Stichtag 31.12.2021 ca. 4.250 WE betragen. Die nach der Zahl der Wohneinheiten wichtigsten Baugebiete dieser Baulandreserven sind – neben den weiteren noch zu erschließenden Bauabschnitten auf den ehemaligen Kasernenarealen York und Oxford:

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

¹⁴ Für 2018 sind keine Werte verfügbar – vgl. auch die Anmerkungen unter Fußnote 7

- Sentrup – Westl. Steinfurter Straße (ehem. Eissporthalle) (z.Zt. im Bau): ca. 490 WE
- Mitte – Südlich Roddestraße (z.Zt. in Bauvorbereitung / im Bau): ca. 300 WE
- Mitte – Zentrum Nord (z.Zt. im Bau): ca. 250 WE
- Mitte – Südlich Markweg (z.Zt. im Bau): ca. 165 WE
- Kinderhaus – Südlich Ermlandweg (z.Zt. im Bau): ca. 80 WE
- Wolbeck – Am Steintor / Petersheide (z.Zt. im Bau): ca. 130 WE
- Wolbeck Nord – Nördlich Am Borggarten (nur tlw. im Bau): ca. 100 WE
- Hilstrup – Westfalenstraße (An der Hilstruper Baumschule) (z.Zt. im Bau): ca. 140 WE
- Hilstrup – Lange Straße / Malteserstraße (nur tlw. im Bau): ca. 45 WE
- Amelsbüren – Nordkirchenweg (tlw. in Planung / Bauvorbereitung / im Bau): ca. 65 WE

(in den Baugebieten bereits fertiggestellte Wohneinheiten sind abgezogen)

Die Reserven von ca. 4.250 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 oder Reserve werden dabei alle Grundstücke – sowohl städtische als auch private – gewertet, auf denen die angestrebte Wohnbebauung noch nicht fertiggestellt ist.

Um zu ermitteln, welches Potenzial dieser Reserven bisher noch nicht genutzt wird, müssen von dieser Zahl die in Umsetzung (erteilte Baugenehmigung) sowie in Vorbereitung (Vermarktung bzw. geplante Bebauung bekannt) befindlichen Wohnbauvorhaben abgezogen werden. Im Ergebnis ist für ca. 17 % dieser Reserven (ca. 720 WE) eine Umsetzung bzw. Vermarktung nicht bekannt (vgl. Abb. 6). Bereinigt um kleinere Einzelgrundstücke verschiedener privater Eigentümer verbleiben im Wesentlichen allerdings drei private Eigentümer, die über baureife Grundstücke für annähernd 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. In den letzten Jahren haben die Reserven, bei denen eine Umsetzung bzw. Vermarktung nicht bekannt ist, allerdings regelmäßig abgenommen (im Vergleich zu 2019 Reduzierung um über 17 % bzw. 150 WE), was ein Indiz dafür ist, dass ein Teil dieser Reserven tatsächlich aktiviert wird.

Abb. 6:
Restkapazitäten in baureifen Wohngebieten

Restkapazität in baureifen Wohngebieten

