

# Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2022

## 1. Rahmenbedingungen

Münster zählte auch 2022 zu den wachsenden Groß- und Universitätsstädten mit einem starken und kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs und einer dementsprechend hohen Wohnungsnachfrage. Im Jahr 2022 betraf dies insbesondere auch viele aus der Ukraine geflüchtete Menschen. In der Folge zählt Münster seit Jahren zu der Gruppe der Städte mit einem angespannten Wohnungsmarkt.

Dies lässt sich beispielhaft an einigen Kenngrößen festmachen:

- Charakteristische Bodenwerte für Wohnbaugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Münster lagen im Jahr 2021 bei 760 €/m<sup>2</sup> in mittleren und 1.130 €/m<sup>2</sup> in guten Wohnlagen, und damit um ca. 30 % 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.<sup>1</sup>
- Im landesweiten Vergleich weist Münster das vierthöchste Mietpreisniveau und einen überdurchschnittlichen hohen Anstieg der Mieten auf. Aufgrund der starken Nachfrage lagen die Wiedervermietungsmieten von Bestandswohnungen 2021 in Münster durchschnittlich bei etwa 10,90 €/m<sup>2</sup> – für Angebotsmieten für Neubauwohnungen im Durchschnitt bei ca. 13,20 €/m<sup>2</sup> und damit ca. 6 % über dem Vorjahreswert.<sup>2</sup>
- In Münster ist kein Wohnungsleerstand zu verzeichnen.<sup>3</sup> 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 lagen in Münster mit im Mittel rund 4.000 €/m<sup>2</sup> (Bestand) bzw. 5.500 €/m<sup>2</sup> (Neubau) ebenfalls etwas niedriger als in Düsseldorf und Köln.<sup>4</sup>

Dabei steht auch der Münsteraner Wohnungsmarkt derzeit vor zusätzlichen Herausforderungen: Die langjährige Wachstumsphase am Wohnungsmarkt endete mit Beginn des Ukraine-Krieges und seinen Folgen für Wirtschaft und private Haushalte - zu nennen sind hier insbesondere die gestiegenen Baukosten sowie die massiv gestiegenen Finanzierungskosten. Erste empirische Befunde zeigen eine bundesweit gedrosselte Nachfrage nach Baufinanzierungen in der Wohneigentumsbildung, eine große Zurückhaltung von Wohnungsunternehmen und Bauträgern in der Umsetzung neuer Wohnbauprojekte und in der Folge die niedrigste Geschäftserwartung der Wohnungsbauwirtschaft seit Beginn der Erhebung im Jahr 1991.<sup>5</sup>

Bei gleichzeitig weiterhin hoher Nachfrage nach Wohnraum in den Wachstumsregionen führt das rückläufige Neubaugeschehen zu einer Angebotsverknappung, was eine vermehrte Konkurrenz am Mietwohnungsmarkt zur Folge haben dürfte. Besonders nachteilig ist diese Entwicklung für bestimmte Zielgruppen – insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen, Familien, Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und Studierende, dabei zunehmend aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen.

<sup>1</sup> vgl. Grundstücksmarktbericht NRW 2022

<sup>2</sup> vgl. Wohnungsmarktprofil Münster 2022, NRW.BANK 2023

<sup>3</sup> vgl. statista research department, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/489667/umfrage/leerstandsquote-von-wohnungen-in-muenster/> (abgerufen am 21.03.2023)

<sup>4</sup> vgl. Wohnungsmarktprofil Münster 2022, NRW.BANK 2023

<sup>5</sup> vgl. Münchner Ifo-Institut, <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2023-03-20/stornierungswelle-im-wohnungsbau-steigt> (abgerufen am 20.03.2023)

Gleichzeitig müssen die vielen aus der Ukraine geflüchteten Menschen ebenfalls mit Wohnungen versorgt werden – die Einwohnerzahl Münsters ist im Jahr 2022 um mehr als 5.000 Menschen gewachsen, in den letzten 10 Jahren lag dieser Wert regelmäßig bei durchschnittlich ca. 2.000 Menschen.

Diese Kennzeichen eines angespannten Wohnungsmarktes sind zu beobachten trotz der Tatsache, dass in Münster in den letzten Jahren eine sehr hohe Wohnungsbautätigkeit vorherrschte: Allein im vergangenen Jahr 2022 konnten in Münster fast 2.000 neue Wohnungen fertiggestellt werden. Damit hat Münster sein jährliches Ziel nahezu erreicht und steht in der Kontinuität der vergangenen Jahre, in denen Münster eine sehr hohe relative Wohnungsbautätigkeit (bezogen auf die Einwohnerzahl bzw. den Wohnungsbestand) zu verzeichnen hatte.<sup>6</sup>

Alle derzeit verfügbaren Einwohnerprognosen<sup>7</sup> gehen auch weiter von einem Einwohnerwachstum in Münster aus – auch wenn die Höhe dieses prognostizierten Einwohnerwachstums durchaus sehr unterschiedlich ist. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen in Münster wird daher auch in den kommenden Jahren weiter anhalten.

Vor diesem Hintergrund nimmt auch die Suburbanisierung seit 2010 wieder zu, im Durchschnitt der Jahre 2010 - 2021 sind jährlich über 500 Menschen mehr in die Stadtregion Münster gezogen als aus ihr in die Stadt Münster gezogen sind, für die Jahre 2017 - 2021 betrug dieser Wert im Schnitt jährlich fast 800 Menschen. Insbesondere betrifft dieser negative Wanderungssaldo in der Stadtregion die Altersgruppen der Familien (unter 18-jährige sowie 30 - 44-jährige).

Vor diesem Hintergrund muss es Ziel der Stadt sein, trotz der erschwerten Rahmenbedingungen die Baulandentwicklung auf hohem Niveau zu halten.

## **2. Wohnungsbau-Fertigstellungen**

Die Zahl der Wohnungsbaufertigstellungen lag mit 1.982 Wohneinheiten (WE) für das Jahr 2022 auf einem sehr hohen Niveau (vgl. Abb.1). Die (seit 2015 erhöhte) Zielzahl von jährlich 2.000 Neubauwohnungen wurde bereits 2020 erstmals erreicht und im Jahr 2022 nun erneut (nahezu) erreicht. Fast 90 % der fertig gestellten Wohnungen befanden sich 2022 in Mehrfamilienhäusern, nur etwas mehr als 10 % entfiel auf den Einfamilienhausbau.

Im Jahr 2022 wurden 80 Wohnungen als Abriss registriert. Aufgrund einer Änderung der Landesbauordnung ist das Nachhalten der Anzahl der abgebrochenen Wohnungen seit 2020 schwieriger geworden, da viele Abbrüche nicht mehr genehmigungs- oder anzeigepflichtig sind, daher liegt die Zahl der erfassten Abbrüche deutlich niedriger als in den Jahren bis 2020. Hinzu kommen Wohnungsabgänge durch Umnutzungen und Wohnungszusammenlegungen, die ebenfalls eine nicht unerhebliche Größenordnung erreichen können.

---

<sup>6</sup> vgl. ILS-trends 2/19: „Stadt oder Umland – Aktuelle Trends des Bauens und Wohnen in deutschen Stadtregionen“, Dortmund 2019, S. 9

<sup>7</sup> vgl. it.nrw-Prognose 2021, BBSR-Analysen 03/2021: „Raumordnungsprognose 2040“, kleinräumige Bevölkerungsprognose der Stadt Münster (vgl. V/0549/2021)

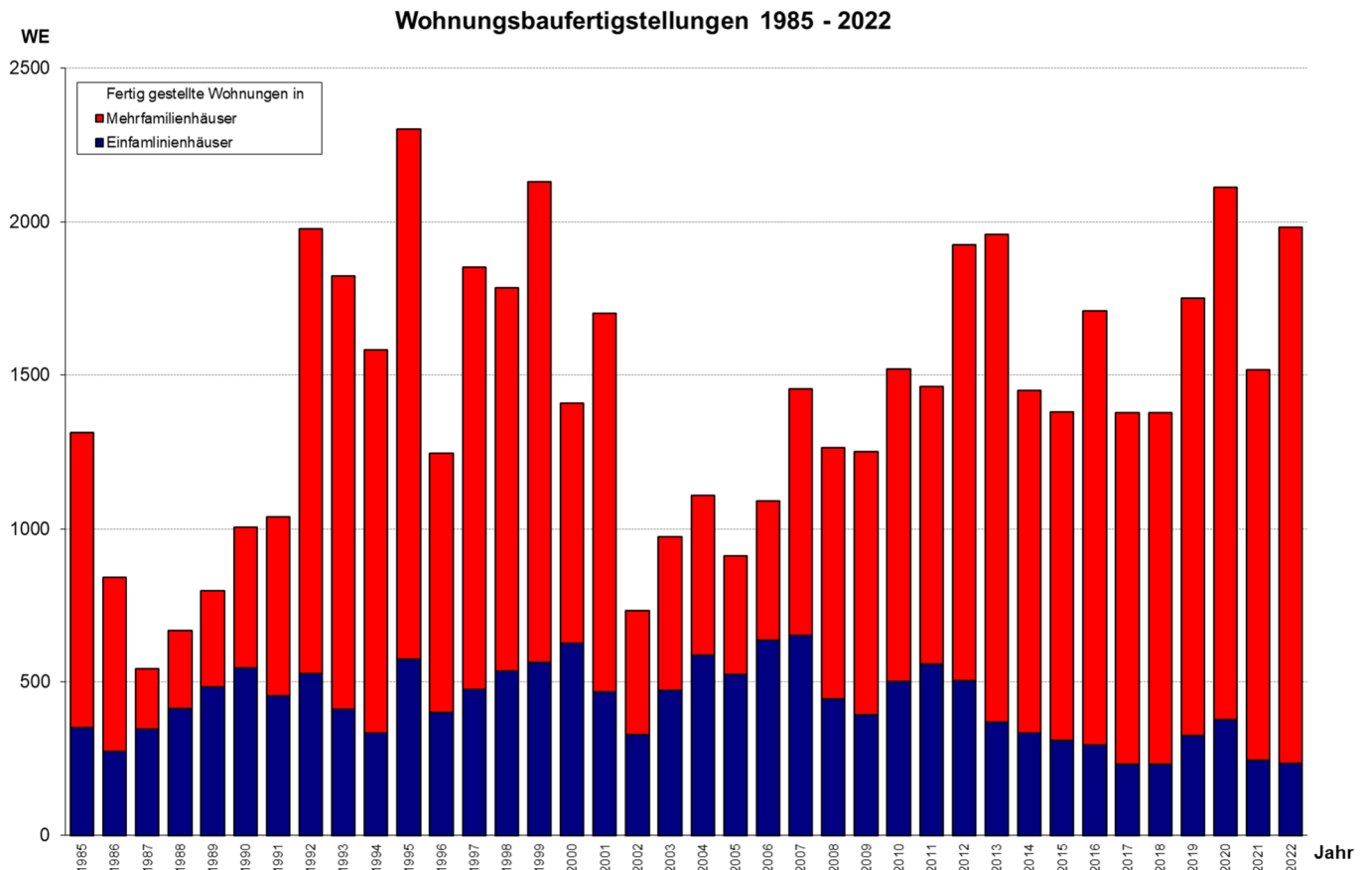


Abb. 1: Wohnungs-Fertigstellungen<sup>8</sup>

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 2011 fällt zusammen mit einem geringen Angebot an neu erschlossenen Baugebieten auch für Einfamilienhäuser und ist wahrscheinlich dadurch begründet. Abgesehen von leicht erhöhten Werten in den Jahren 2019 (ca. 325 WE) und 2020 (ca. 375 WE), liegen die Fertigstellungszahlen für Einfamilienhäuser seit 2016 unter 300 WE jährlich und nahmen zuletzt weiter ab (im Jahr 2022 lediglich 234 WE).

Nach einer Studie des Landes beträgt die durchschnittliche jährliche Nachfrage nach dem Segment Einfamilienhausbau in Münster 420 WE<sup>9</sup> (die Studie basiert allerdings noch auf der alten Bevölkerungsprognose von it.nrw, die für Münster ein Wachstum auf über 357.000 Menschen bis zum Jahr 2040 vorsah). Damit liegt der Bedarf für die nächsten Jahre oberhalb der Fertigstellungszahlen der letzten Jahre. Die Studie geht davon aus, dass der Bedarf nach Einfamilienhäusern umso geringer wird, je besser es gelingt, eine solche Nachfrage im Einfamilienhausbestand zu decken. Um dieses Freisetzungspotenzial durch Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausgebieten besser nutzbar machen zu können, ist daher eine nachbarschaftsnahe Neubauentwicklung altengerechter Wohnungen,

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> 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“

d.h. in der Regel im Rahmen entsprechender Baulandentwicklung in den Stadtteilen dauerhaft erforderlich. Dies wird weiterhin unterstützt durch die Feststellung der Studie, dass bereits für das Jahr 2018 eine Versorgungslücke für barriere-reduzierte Wohnungen von 4.250 WE besteht.<sup>10</sup>

In den Jahren zwischen 1990 und 2011 wurden die meisten neuen Wohnungen in von der Stadt geplanten (bzw. aktiv begleiteten) Baugebieten fertig gestellt (vgl. Abb. 2). Zu Beginn der 90er-Jahre noch galt dies für über 80 % der neuen Wohnungen. Dieser Wert sank in der Folge kontinuierlich und lag seit dem Jahr 2012 z.T. deutlich unter 50 %. Auf der Grundlage der Ausweitung des Baulandprogramms ab dem Jahr 2014 konnte er teilweise wieder gesteigert werden und lag in den Jahren 2021 und 2022 bei jeweils ca. 45 %.

Die nach der Zahl der fertig gestellten Wohnungen wichtigsten Baugebiete bzw. Einzelprojekte des vergangenen Jahres waren:

- Gremmendorf – Baugebiet York-Kaserne (305 WE)
- Mitte – Baugebiet Zentrum Nord (109 WE)
- Wolbeck – Baugebiet Am Steintor / Petersheide (65 WE)
- Gievenbeck – Baugebiet Oxford-Kaserne (45 WE)
- Mitte – Bremer Platz (Hansator) (über 300 WE)
- Sentrup – Albert-Schweitzer-Straße (Wohnheim) (über 200 WE)

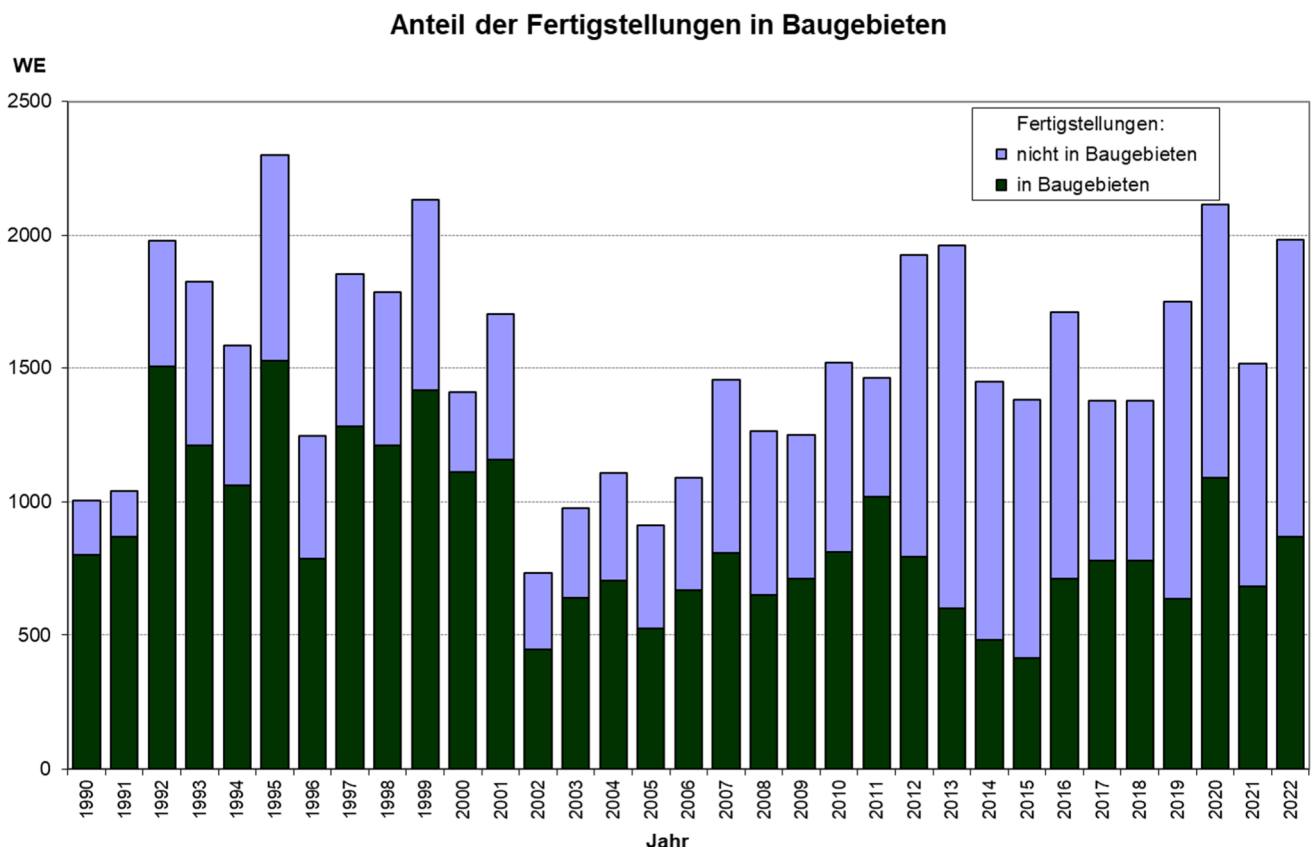


Abb. 2: Fertigstellungen in Baugebieten<sup>11</sup>

<sup>10</sup> vgl. s.o.

<sup>11</sup> s. auch die Anmerkungen unter Fußnote 9

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 bau-reifer 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 %, im letzten Jahr betrug der Wert hingegen fast 95 %.

Neubaugebiete am Siedlungsrand als ehemalige Außenbereichslagen hatten damit gegenüber dem Siedlungsbestand in den letzten Jahren eine eher geringe Bedeutung, die jedoch zuletzt (ausgenommen 2022) etwas zugenommen hat und deren Anteil aufgrund der verstärkten Baulandentwicklung tendenziell auch in den kommenden Jahren höher sein wird.

**Anteil der Fertigstellungen 2005-2022 nach Lage**

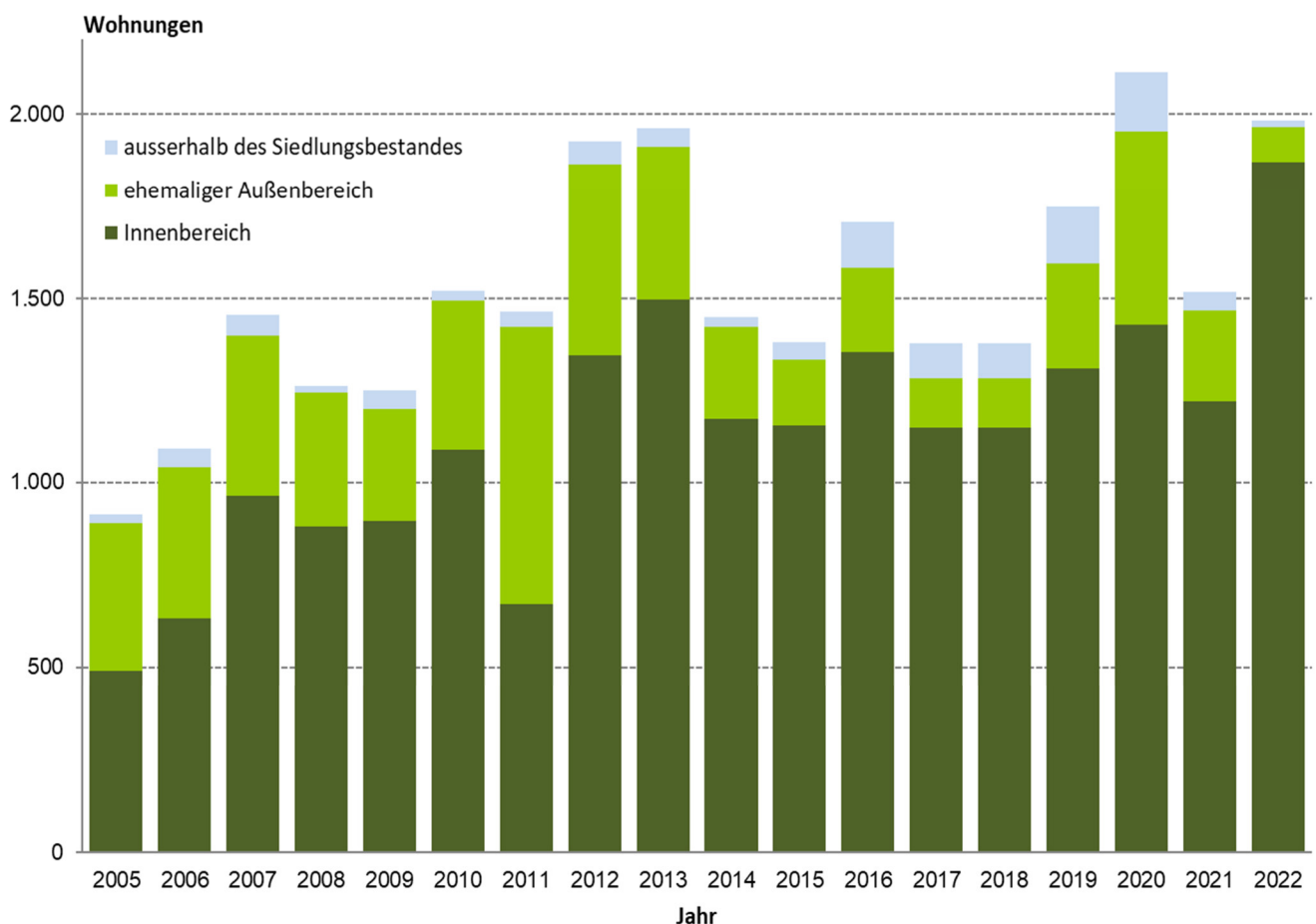


Abb. 3: Lage der Wohnungsneubauten<sup>12</sup>

<sup>12</sup> s. auch die Anmerkungen unter Fußnote 9

Die Zielzahlen, wie sie im Rahmen des Prozesses zur Planungswerkstatt 2030<sup>13</sup> diskutiert worden sind, gehen von einem ungefähren Anteil der Wohnungsfertigstellungen von 25 % in Neubaugebieten am Siedlungsrand aus. Darüber hinaus wird ein einstelliger Prozentanteil der fertiggestellten Wohnungen gänzlich außerhalb des Siedlungsbestandes im Außenbereich realisiert.

### **3. Genehmigte Wohnbauvorhaben – Wohnungen im Bau**

Der Wohnungsbau in Münster ist weiterhin (noch) dynamisch. Eine sehr große Zahl von Wohnungen befindet sich zurzeit im Bau, allerdings ist die Zahl der neu genehmigten Wohnungen im letzten Jahr auf ca. 1.550 zurückgegangen. Die Anzahl der Wohneinheiten, die im Jahr 2023 fertig gestellt werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt (April 2023) 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 (und noch nicht realisierten) Genehmigungen für Wohnbauvorhaben wurden zu großen Teilen in den Jahren 2022 (ca. 1.500 WE) und 2021 (über 2.100 WE) erteilt, teilweise aber auch bereits in den Jahren 2020 oder davor (ca. 700 WE). Insgesamt waren Ende 2022 damit Baugenehmigungen für über 4.300 Wohneinheiten noch nicht abschließend umgesetzt (sogenannter Bauüberhang) – der größte Teil davon allerdings bereits im Bau (ca. 2.700 WE) und davon wiederum der überwiegende Teil bereits im Rohbau fertig (knapp 1.600 WE). Gegenüber dem Vorjahr ist dieser Bauüberhang zurückgegangen, was insbesondere auf die zurückgegangene Zahl an Baugenehmigungen zurückzuführen ist.

Dass Baugenehmigungen (aus verschiedenen Gründen) überhaupt nicht umgesetzt werden, kommt bisher nur in geringem Umfang vor. Inwieweit sich dies vor dem Hintergrund der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (hohe Bau- und insbesondere Finanzierungskosten) ggf. ändert, bleibt abzuwarten. Insoweit wird derzeit davon ausgegangen, dass die weit überwiegende Mehrheit der o.a. Wohnungen, die zwar genehmigt aber noch nicht fertiggestellt sind, in den Jahren 2023 und 2024 realisiert werden. Für 2023 ist vor diesem Hintergrund weiterhin mit hohen Fertigstellungszahlen zu rechnen, perspektivisch könnten diese aber aufgrund der hohen Bau- und Finanzierungskosten und der im Jahr 2022 gesunkenen Genehmigungszahlen zurückgehen.

### **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.

---

<sup>13</sup> 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)

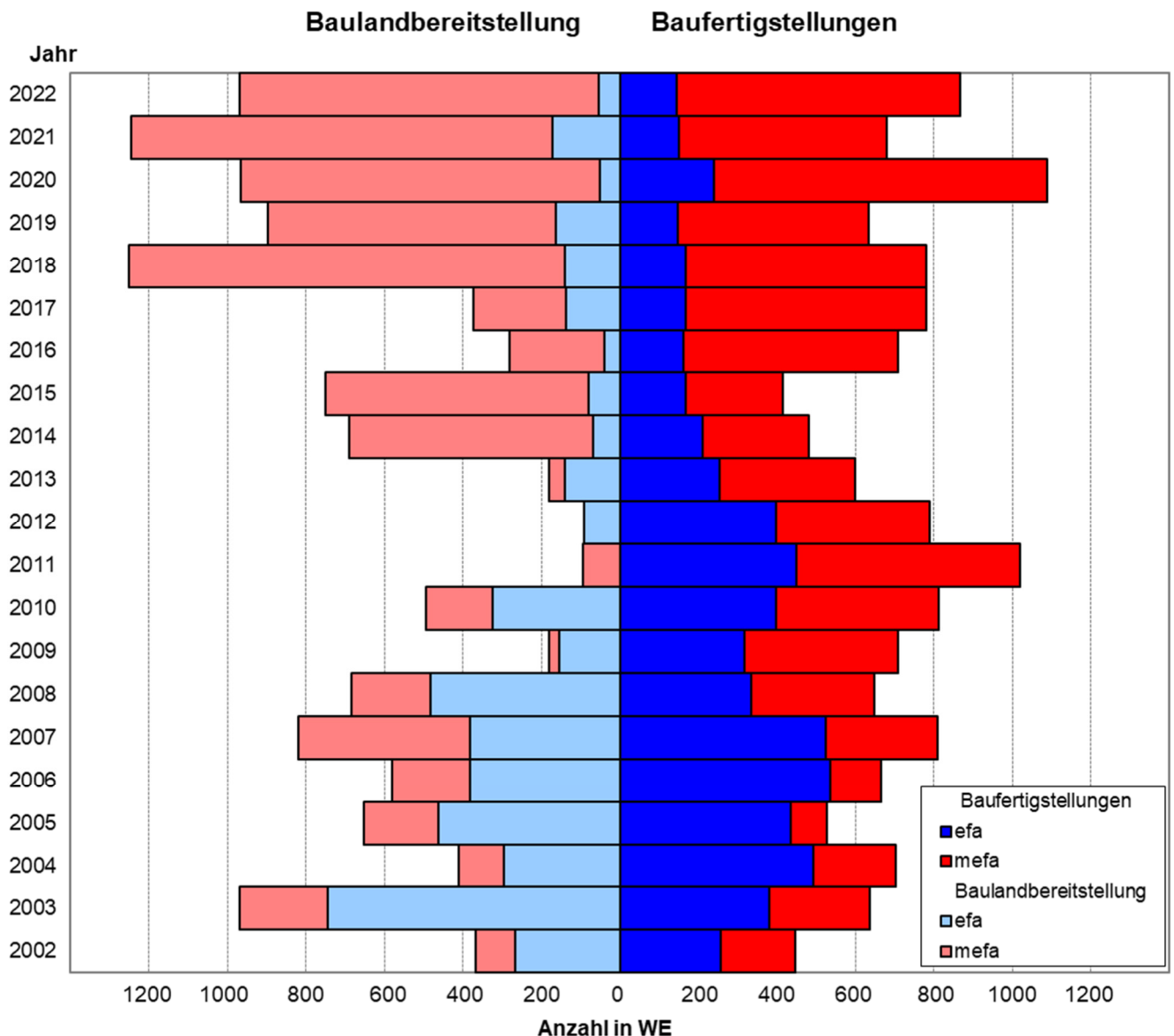


Abb. 4: Baulandbereitstellung und Baulandinanspruchnahme

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. 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 Baulandinanspruchnahme bilanziert. Dadurch kann überprüft werden, ob das Angebot an baureifen Baulandreserven noch den qualitativen und quantitativen Anforderungen entspricht. In den Jahren 2009 - 2013 war die Baulandinanspruchnahme 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“-Wert<sup>14</sup> 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 „Soll“-Wertes liegt.

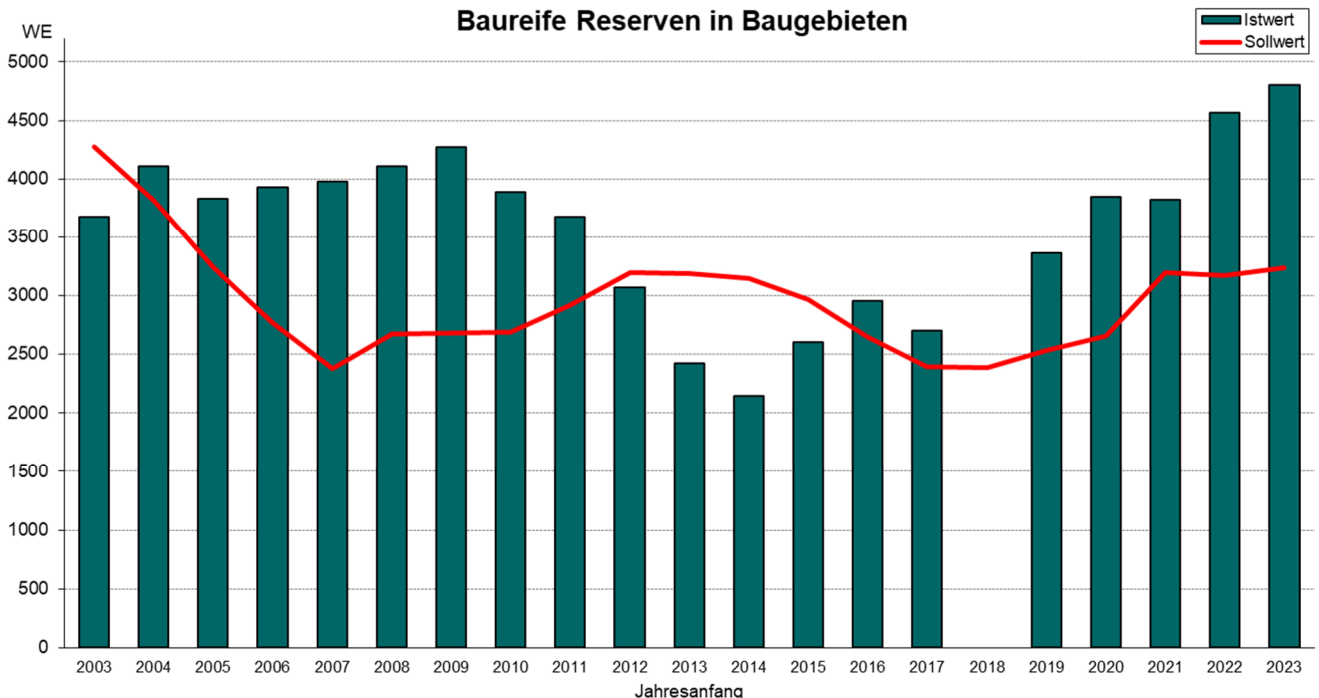


Abb. 5: Baureifes Wohnbauland – Soll / Ist Vergleich<sup>15</sup>

So wurde im letzten Jahr 2022 Bauland für ca. 1.000 Wohnungen baureif, die nun Teil der noch vorhandenen baureifen Reserven sind. Andererseits sind im Jahr 2022 Wohnungen in einer Größenordnung von ca. 870 WE in diesen Baugebieten fertiggestellt worden, so dass die Reserve insgesamt geringfügig gestiegen ist.

Die baureifen Reserven in Baugebieten haben damit zum Stichtag 31.12.2022 ca. 4.750 WE betragen. Die nach der Zahl der Wohneinheiten wichtigsten Baugebiete dieser Baulandreserven sind:

- Gremmendorf – York-Kaserne (z.Zt. im Bau / in Bauvorbereitung / Planung): über 700 WE
- Gievenbeck – Oxford-Kaserne (z.Zt. im Bau / in Bauvorbereitung / Planung): über 600 WE
- Sentrup – Westl. Steinfurter Straße (ehem. Eissporthalle) (z.Zt. im Bau): ca. 490 WE
- Mitte – Südlich Roddestraße (z.Zt. im Bau): ca. 300 WE
- Coerde – Kiesekampweg (z.Zt. im Bau): ca. 165 WE
- Mitte – Zentrum Nord (z.Zt. im Bau): ca. 140 WE
- Mitte – Südlich Markweg (überwiegend z.Zt. im Bau): ca. 130 WE
- Wolbeck – Am Steintor / Petersheide (z.Zt. im Bau): ca. 90 WE
- Wolbeck Nord – Nördlich Am Borggarten (nur tlw. im Bau): ca. 90 WE
- Kinderhaus – Südlich Ermlandweg (z.Zt. im Bau): ca. 80 WE
- Hilstrup – Westfalenstraße (An der Hilstruper Baumschule) (z.Zt. im Bau): ca. 100 WE

<sup>14</sup> Der Vorrat an baureifen Flächen in Baugebieten soll dem Vierfachen des durchschnittlichen Baulandverbrauchs der letzten fünf Jahre entsprechen.

<sup>15</sup> Für 2018 sind keine Werte verfügbar – vgl. auch die Anmerkungen unter Fußnote 8

(in den Baugebieten bereits fertiggestellte Wohneinheiten sind abgezogen)

Die Reserven von ca. 4.750 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. 14 % dieser Reserven (knapp 700 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 (bereits seit vielen Jahren, z.T. Jahrzehnten) 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 – zuletzt allerdings nur noch gering – abgenommen, was ein Indiz dafür ist, dass ein Teil dieser Reserven tatsächlich aktiviert wird.

**Abb. 6:**  
*Restkapazitäten in baureifen Wohngebieten*

### Restkapazität in baureifen Wohngebieten

