

# Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2023

## 1. Rahmenbedingungen

Münster zählte auch 2023 zu den wachsenden Groß- und Universitätsstädten mit einem starken und kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs auf inzwischen über 321.000 Menschen (Ende 2023)<sup>1</sup> und einer dementsprechend hohen Wohnungsnachfrage. 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 2022 bei 760 €/m<sup>2</sup> in mittleren und 1.190 €/m<sup>2</sup> in guten Wohnlagen, damit allerdings nur geringfügig höher als im Jahr zuvor. Nichtsdestotrotz liegt Münster bezogen auf den absoluten Wert in der Spitzengruppe der NRW-Großstädte hinter Düsseldorf, Köln und etwa gleichauf mit Bonn.<sup>2</sup>
- Im landesweiten Vergleich weist Münster das vierthöchste Mietpreinsniveau und einen überdurchschnittlichen hohen Anstieg der Mieten auf. Aufgrund der starken Nachfrage lagen die Wiedervermietungsmieten von Bestandswohnungen 2022 in Münster durchschnittlich bei etwa 11,50 €/m<sup>2</sup> – für Angebotsmieten für Neubauwohnungen im Durchschnitt bei ca. 13,70 €/m<sup>2</sup> und damit ca. 4 - 6 % über dem Vorjahreswert.<sup>3</sup>
- In Münster ist kein Wohnungsleerstand zu verzeichnen.<sup>4</sup> Die geschätzte Leerstandsquote von 0,2 % 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 im Jahr 2022 mit im Mittel rund 4.300 €/m<sup>2</sup> (Bestand) bzw. 5.900 €/m<sup>2</sup> (Neubau) um ca. 7 % höher als 2021 und ebenfalls etwas niedriger als in Düsseldorf und Köln und vergleichbar mit Bonn.<sup>5</sup>

Dabei steht auch der Münsteraner Wohnungsmarkt seit einiger Zeit 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. Die Nachfrage nach einer

<sup>1</sup> Die genannte Einwohnerzahl bezieht sich auf die sogenannte wohnberechtigte Bevölkerung Münsters. Diese beinhaltet alle Menschen mit Hauptwohnsitz oder Zweitwohnsitz (beide Gruppen tragen zur Wohnungsnachfrage bei) und basiert auf dem städtischen Melderegister. Es gibt allerdings deutliche Unterschiede zwischen dieser Zahl und der im Rahmen des Zensus 2022 aktuell ermittelten Bevölkerungszahl für Münster. Die amtliche Bevölkerungszahl für Münster im Jahr 2022 beträgt daher 303.772 Menschen (allerdings ausschließlich Menschen mit Hauptwohnsitz). Weitere Informationen dazu sind zu finden unter: <https://www.stadt-muenster.de/aktuelles/newsdetail/zensus-2022-ergebnisse>

<sup>2</sup> vgl. Grundstücksmarktbericht NRW 2023

<sup>3</sup> vgl. Wohnungsmarktprofil Münster 2023, NRW.BANK 2024

<sup>4</sup> vgl. statista research department, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/489667/umfrage/leerstandsquote-von-wohnungen-in-muenster/> (abgerufen am 13.03.2024)

<sup>5</sup> vgl. Wohnungsmarktprofil Münster 2023, NRW.BANK 2024

Wohnimmobilienfinanzierung ist in der Folge massiv zurückgegangen<sup>6</sup>, hat sich aber zuletzt nach Angaben der Bundesbank leicht erholt.<sup>7</sup> In zunehmender Anzahl sind Betriebe der Wohnungsbauwirtschaft betroffen von Stornierungen (ca. 18 %) bzw. Auftragsmangel (ca. 56 %). Demzufolge ist das Geschäftsklima im Wohnungsbau im Februar 2024 von -60,7 auf -61,9 Punkte gefallen. Das ist der niedrigste jemals gemessene Wert.<sup>8</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. Gleichzeitig müssen die vielen aus der Ukraine geflüchteten Menschen nach wie vor ebenfalls mit Wohnungen versorgt werden.

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 2023 konnten in Münster über 2.200 neue Wohnungen fertiggestellt werden. Damit hat Münster sein jährliches Ziel deutlich übertroffen und steht in der Kontinuität der vergangenen Jahre, in denen Münster stets eine sehr hohe relative Wohnungsbautätigkeit (bezogen auf die Einwohnerzahl bzw. den Wohnungsbestand) zu verzeichnen hatte.<sup>9</sup>

Alle derzeit verfügbaren Einwohnerprognosen<sup>10</sup> gehen auch weiterhin von einem Einwohnerwachstum in Münster aus – auch wenn die Höhe dieses prognostizierten Einwohnerwachstums durchaus sehr unterschiedlich ausfällt.<sup>11</sup> Die hohe Nachfrage nach Wohnungen in Münster wird daher auch in den kommenden Jahren weiter anhalten.

Vor diesem Hintergrund hat auch die Suburbanisierung seit 2010 wieder zugenommen, im Durchschnitt der Jahre 2010 - 2023 sind jährlich über 600 Menschen mehr in die Stadtregion Münster gezogen als aus ihr in die Stadt Münster gezogen sind, für die Jahre 2016 - 2021 betrug dieser Wert im Schnitt jährlich fast 800 Menschen, ist in den letzten beiden Jahren allerdings wieder etwas zurückgegangen. Dieser negative Wanderungssaldo in der Stadtregion betrifft insbesondere die Altersgruppen der Familien (unter 18-jährige sowie 30 - 44-jährige).

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

<sup>6</sup> vgl. Verband deutscher Pfandbriefbanken, [https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/immobilie/finanzierung\\_und\\_markt/finanzierung\\_wohnimmobilien.html](https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/immobilie/finanzierung_und_markt/finanzierung_wohnimmobilien.html) (abgerufen am 13.03.2024)

<sup>7</sup> vgl. <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/geld-und-kapitalmaerkte/zinssaetze-und-renditen/wohnungsbaukredite-an-private-haushalte-hypothekarkredite-auf-wohngrundstuecke-615036> (abgerufen am 18.03.2024)

<sup>8</sup> vgl. Münchner Ifo-Institut – <https://www.ifo.de/fakten/2024-03-14/stimmung-im-wohnungsbau-erneut-auf-historischem-tiefststand> (abgerufen am 14.03.2024)

<sup>9</sup> vgl. Pressemitteilung von it.nrw 29.05.2024: <https://www.it.nrw/nrw-2023-wurden-mehr-wohnungen-fertiggestellt-als-ein-jahr-zuvor-sowie-ils-trends-2/19>: „Stadt oder Umland – Aktuelle Trends des Bauens und Wohnen in deutschen Stadtregionen“, Dortmund 2019, S. 9 und [https://www.focus.de/immobilien/bauen/diese-staedte-versagen-besonders-bei-der-neubauoffensive\\_id\\_180439748.html](https://www.focus.de/immobilien/bauen/diese-staedte-versagen-besonders-bei-der-neubauoffensive_id_180439748.html) (abgefragt am 14.03.2024)

<sup>10</sup> vgl. it.nrw-Prognose 2021, BBSR-Analysen 03/2021: „Raumordnungsprognose 2040“, kleinräumige Bevölkerungsprognose der Stadt Münster (vgl. V/0549/2021)

<sup>11</sup> vgl. Vorlage V/0606/2023

## 2. Wohnungsbau-Fertigstellungen

Die Zahl der Wohnungsbaufertigstellungen lag mit 2.221 Wohneinheiten (WE) für das Jahr 2023 erneut auf einem sehr hohen Niveau: Es wurde der zweithöchste Wert in den letzten vier Jahrzehnten erreicht (vgl. Abb.1). Die (seit 2015 erhöhte) Zielzahl von jährlich 2.000 Neubauwohnungen wurde bereits 2020 und 2022 (nahezu) erreicht. Mehr als 90 % der fertig gestellten Wohnungen befanden sich 2023 in Mehrfamilienhäusern, nur knapp 10 % entfiel auf den Einfamilienhausbau.

Im Jahr 2023 wurden 35 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.

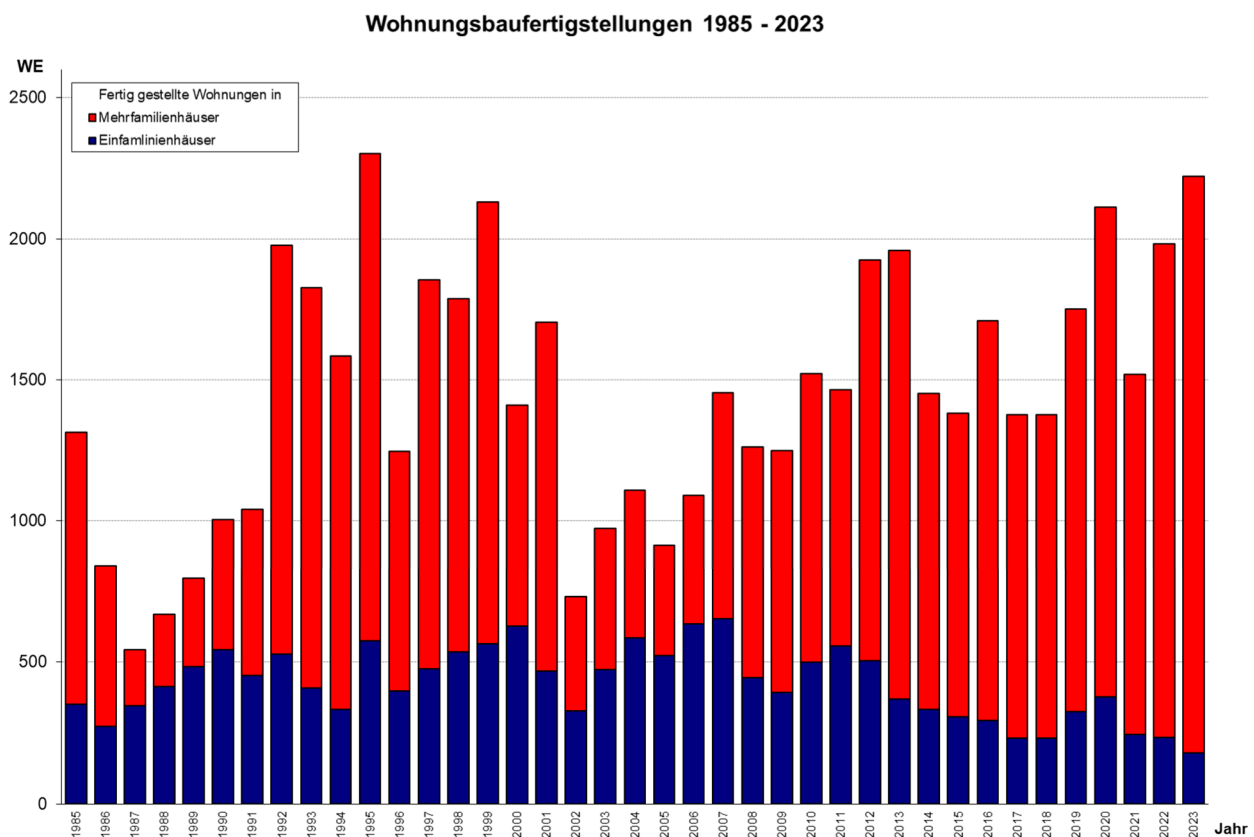


Abb. 1: Wohnungs-Fertigstellungen<sup>12</sup>

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. Ein relativ kontinuierliches Absinken seit dem Jahr 2007 nach dem Auslaufen der Eigenheimzulage fällt zusammen mit einem geringen Angebot an neu erschlossenen Baugebieten auch für Einfamilienhäuser und ist wahrscheinlich dadurch begründet. Seit dem Jahr 2021 liegen die Fertigstellungszahlen für Einfamilienhäuser unter 300 WE jährlich und haben 2023 einen neuen Tiefstand mit lediglich 179 WE erreicht.

<sup>12</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.

Nach einer Wohnungsbedarfs-Studie, die die Stadt Münster im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für mögliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen hat erarbeiten lassen, beträgt die durchschnittliche jährliche Nachfrage nach dem Segment Einfamilienhausbau in Münster ca. 350 WE.<sup>13</sup> 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, d.h. in der Regel im Rahmen entsprechender Baulandentwicklung in den Stadtteilen dauerhaft erforderlich. Dies wird auch unterstützt durch eine Landes-Studie, die bereits für das Jahr 2018 eine Versorgungslücke für barrierereduzierte Wohnungen von 4.250 WE in Münster geschätzt hat.<sup>14</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 etwa 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 im vergangenen Jahr 2023 bei ca. 65 %. Die nach der Zahl der fertig gestellten Wohnungen wichtigsten Baugebiete bzw. Einzelprojekte des vergangenen Jahres waren (angegeben sind jeweils nur die Fertigstellungszahlen aus 2023):

- Sentrup – Leoland (knapp 500 WE)
- Gremmendorf – Baugebiet York-Kaserne (ca. 220 WE)
- Rumphorst – Zentrum Nord (ca. 140 WE)
- Uppenberg - Koburger Weg (ca. 120 WE)
- Rumphorst – Baugebiet Südlich Markweg (ca. 100 WE)
- Hiltrup – Westfalenstr. (ehem. Baumschule Eschweiler) (ca. 90 WE)
- Gievenbeck – Baugebiet Oxford-Kaserne (ca. 60 WE)
- Kinderhaus – Südlich Ermlandweg (ca. 50 WE)

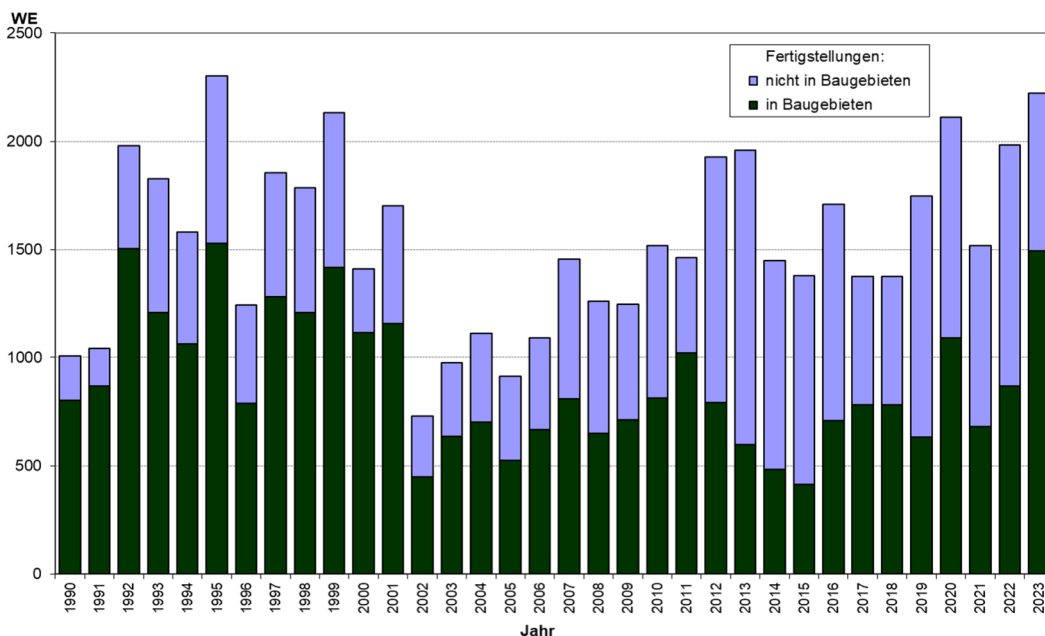


Abb. 2:  
Fertigstellungen in  
Baugebieten<sup>15</sup>

<sup>13</sup> vgl. INWIS Forschung und Beratung GmbH „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsbedarfsdeckungsprognose Stadt Münster“, 2023, vgl. Vorlage V/0606/2023

<sup>14</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“

<sup>15</sup> s. auch die Anmerkungen unter Fußnote 12

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). Über 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 90 %.

Neubaugebiete am Siedlungsrand als ehemalige Außenbereichslagen hatten damit gegenüber dem Siedlungsbestand in den letzten Jahren eine eher geringe Bedeutung, deren Anteil wird jedoch aufgrund der verstärkten Baulandentwicklung (auch im Außenbereich) tendenziell in den kommenden Jahren zunehmen.

**Anteil der Fertigstellungen 2005-2023 nach Lage**

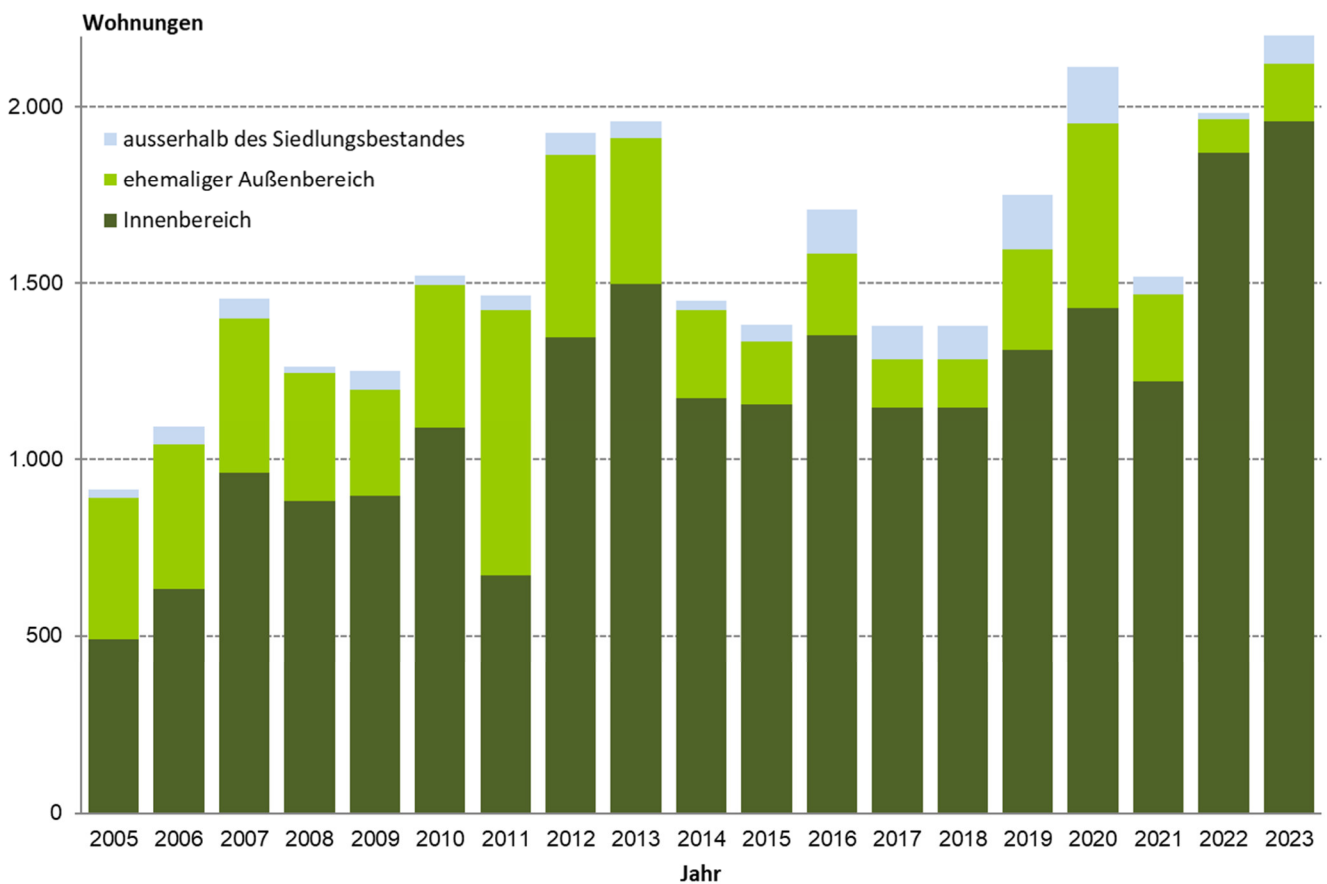


Abb. 3: Lage der Wohnungsneubauten<sup>16</sup>

<sup>16</sup> s. auch die Anmerkungen unter Fußnote 12

Die Zielzahlen, wie sie im Rahmen des Prozesses zur Planungswerkstatt 2030<sup>17</sup> diskutiert worden sind, gehen von einem ungefähren Anteil der Wohnungsfertigstellungen von 25 % in Neubaugebieten am Siedlungsrand aus. Darüber hinaus wird faktisch ein geringer, einstelliger Prozentanteil der fertiggestellten Wohnungen gänzlich außerhalb des Siedlungsbestandes im Außenbereich realisiert.

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

Der Wohnungsbau in Münster ist weiterhin dynamisch, allerdings zeigen sich die Auswirkungen der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zunehmend auch in Münster. Nach wie vor befindet sich eine große Zahl von Wohnungen zurzeit im Bau, wobei die Zahl der neu genehmigten Wohnungen im letzten Jahr gegenüber 2022 weiter leicht auf ca. 1.450 zurückgegangen ist und damit geringfügig unter dem Durchschnitt der letzten 20 Jahre lag. Die Anzahl der Wohneinheiten, die im Jahr 2024 fertig gestellt werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt (April 2024) 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 2023 (ca. 1.200 WE) und 2022 (über 1.250 WE) erteilt, teilweise aber auch bereits in den Jahren 2021 oder davor (ca. 1.100 WE). Insgesamt waren Ende 2023 damit Baugenehmigungen für ca. 3.500 Wohneinheiten noch nicht abschließend umgesetzt (sogenannter Bauüberhang). Im Vergleich zu 2022 ist dieser Bauüberhang deutlich zurückgegangen, was insbesondere auf die zurückgegangene Zahl an Baugenehmigungen in den Jahren 2022 und 2023 zurückzuführen ist.

Dass Baugenehmigungen (aus verschiedenen Gründen) überhaupt nicht umgesetzt werden, kam 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 – erkennbar ist bereits, dass Ende 2023 nur etwas mehr als die Hälfte des o.a. Bauüberhangs bereits im Bau war (ca. 1.800 WE), was einen deutlichen Rückgang gegenüber den Vorjahren darstellt.

Trotzdem wird derzeit davon ausgegangen, dass die weit überwiegende Mehrzahl der o.a. Wohnungen, die zwar genehmigt aber noch nicht fertiggestellt sind, in den nächsten Jahren realisiert wird. Ob dies allerdings in den Jahren 2024 und 2025 oder ggf. erst später erfolgt, bleibt abzuwarten. Für 2024 ist vor diesem Hintergrund zwar weiterhin mit relativ hohen Fertigstellungszahlen zu rechnen, diese werden aber voraussichtlich nicht die Zielmarke von 2.000 Wohnungen erreichen können.

### **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>17</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)

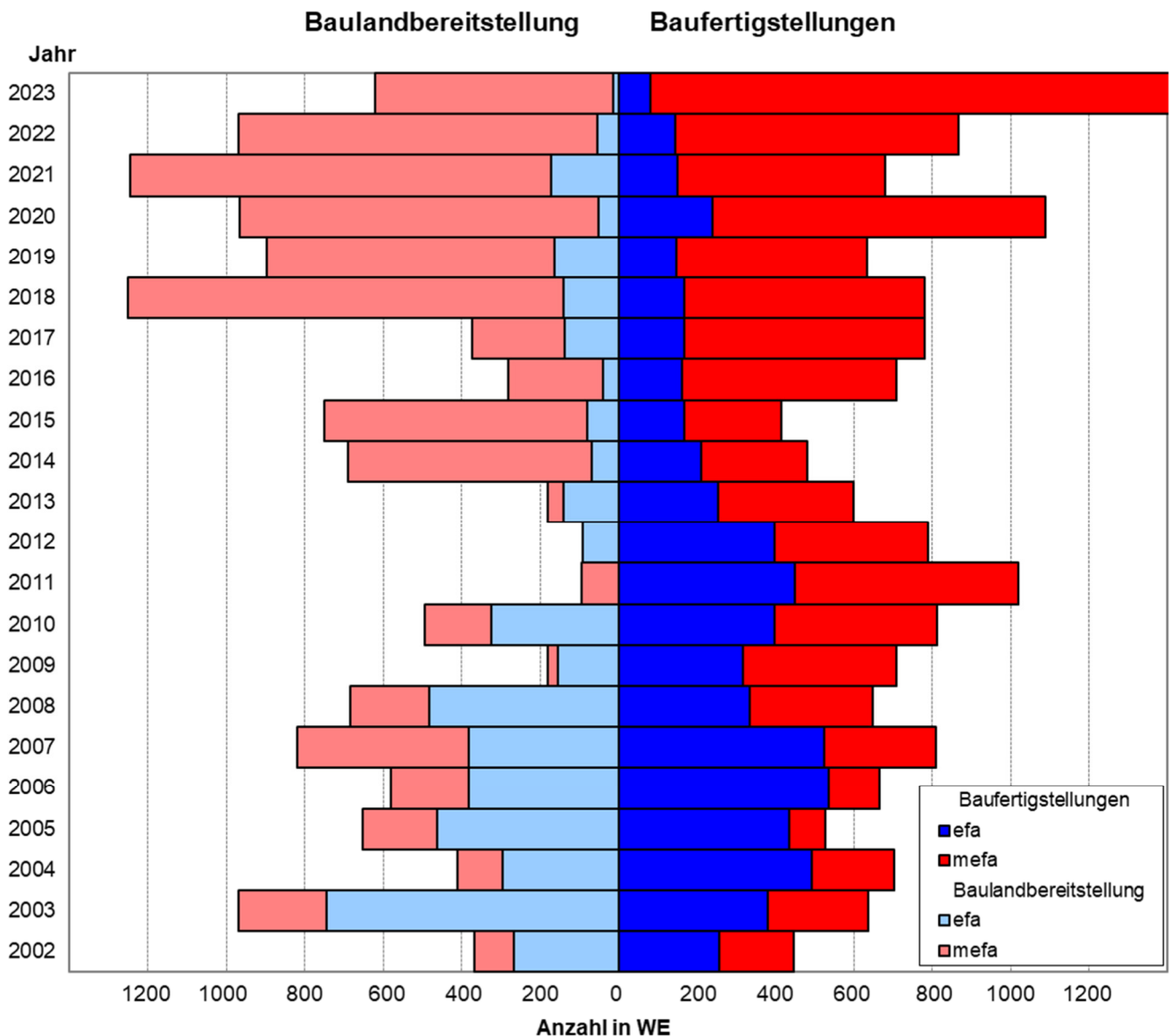


Abb. 4: Baulandbereitstellung und Baulandinanspruchnahme

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. Erstmals war dies auch im Jahr 2023 wieder der Fall (vgl. Abb. 4).

Diese Entwicklung führte dazu, dass die baureifen Baulandreserven erheblich zurückgingen und zwischen 2012 und 2015 unter den „Soll“-Wert<sup>18</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 von 2016 - 2023 wieder oberhalb des „Soll“-Wertes lag.

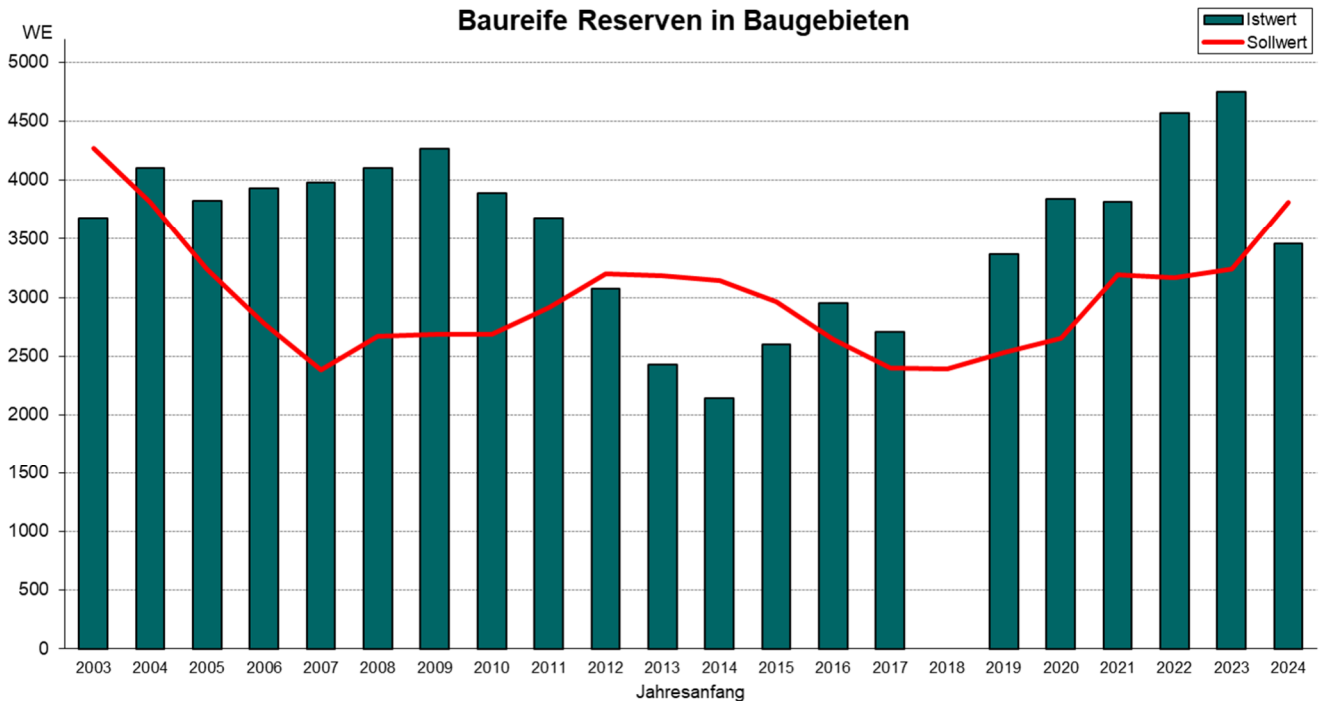


Abb. 5: Baureifes Wohnbauland – Soll / Ist Vergleich<sup>19</sup>

Im letzten Jahr wurde allerdings Bauland für lediglich ca. 620 Wohnungen baureif, welches nun Teil der noch vorhandenen baureifen Reserven ist. Andererseits sind im Jahr 2023 Wohnungen in einer Größenordnung von fast 1.500 WE in diesen Baugebieten fertiggestellt worden, so dass die Reserve deutlich zurückgegangen ist und erstmals seit 2015 der „Soll“-Wert für 2024 nicht mehr erreicht worden ist.

Die baureifen Reserven in Baugebieten haben damit zum Stichtag 31.12.2023 ca. 3.450 WE betragen. Die nach der Zahl der Wohneinheiten wichtigsten Baugebiete dieser Baulandreserven sind:

- Gremmendorf – York-Kaserne (z.Zt. im Bau / in Bauvorbereitung / Planung): über 500 WE
- Gievenbeck – Oxford-Kaserne (z.Zt. im Bau / in Bauvorbereitung / Planung): über 500 WE
- Mitte – Klosterareal Pluggendorf (z.Zt. in Bauvorbereitung / Planung): über 500 WE
- Mitte – Südlich Roddestraße (z.Zt. im Bau): ca. 300 WE
- Kinderhaus – Südlich Langebusch (z.Zt. im Bau / in Bauvorbereitung / Planung): ca. 180 WE
- Coerde – Kiesekampweg (z.Zt. im Bau): ca. 165 WE
- Hilstrup – Albertsheide (keine Bauvorbereitung bekannt): ca. 90 WE
- Wolbeck Nord – Nördlich Am Borggarten (nur tlw. im Bau): ca. 85 WE

(in den Baugebieten bereits fertiggestellte Wohneinheiten sind abgezogen)

<sup>18</sup> Der Vorrat an baureifen Flächen in Baugebieten soll dem Vierfachen des durchschnittlichen Baulandverbrauchs der letzten fünf Jahre entsprechen.

<sup>19</sup> Für 2018 sind keine Werte verfügbar – vgl. auch die Anmerkungen unter Fußnote 11

Die Reserven von ca. 3.450 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. 21 % dieser Reserven (ca. 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 insgesamt 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, was ein Indiz dafür ist, dass ein Teil dieser Reserven tatsächlich aktiviert wird.

Abb. 6:  
Restkapazitäten in baureifen Wohngebieten

### Restkapazität in baureifen Wohngebieten

