

Bericht zur Wohnbaulandentwicklung 2024 - 2025

1. Rahmenbedingungen

Münster zählte auch in den Jahren 2024 und 2025 zu den wachsenden Groß- und Universitätsstädten mit einem starken Bevölkerungszuwachs auf inzwischen über 320.000 Menschen (31.12.2025)¹ 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 2024 bei 760 €/m² in mittleren und 1.190 €/m² in guten Wohnlagen, damit allerdings auf demselben Niveau wie 2022. Nichtsdestotrotz liegt Münster bezogen auf den absoluten Wert in der Spitzengruppe der NRW-Großstädte hinter Düsseldorf, Köln und etwa gleichauf mit Bonn.²
- 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 2024 in Münster durchschnittlich bei etwa 12,50 €/m² (+ 8,5 % gegenüber 2022) – für Angebotsmieten für Neubauwohnungen im Durchschnitt bei ca. 15,80 €/m², was einen Anstieg von sogar über 15 % gegenüber dem Wert des Jahres 2022 darstellt.³
- In Münster ist kein Wohnungsleerstand zu verzeichnen.⁴ 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 2024 mit im Mittel rund 4.340 €/m² für Bestandswohnungen auf annähernd gleichem Niveau bzw. mit rund 6.200 €/m² im Neubau um ca. 5 % höher als 2022.⁵

Dabei steht auch der Münsteraner Wohnungsmarkt seit einiger Zeit vor zusätzlichen Herausforderungen: Die langjährige Wachstumsphase am Wohnungsmarkt mit Wohnungsfertigstellungszahlen von im Schnitt knapp jährlich 2.000 Wohneinheiten (WE) in Münster in den Jahren 2019 – 2023 endete mit Beginn des Ukraine-Krieges und seinen Folgen für die Wirtschaft und private Haushalte. Die Baukosten sind seit Anfang 2022 bis heute um ca. 25 % gestiegen und insbesondere die Finanzierungskosten haben sich tlw. vervierfacht.⁶ Das Volumen der vergebenen Wohnungsbaukredite zieht aber seit Anfang 2024 wieder an⁷ – diese Entwicklung deutet auf eine langsame und allmähliche Erholung der Wohnungsmärkte (Kaufmarkt) hin. Das Geschäftsklima im deutschen Wohnungsbau zeigt Anfang 2026

¹ 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 Ende 2024 beträgt daher 308.258 Menschen (allerdings ausschließlich Menschen mit Hauptwohnsitz).

² vgl. Grundstücksmarktbericht NRW 2025

³ vgl. Wohnungsmarktprofil Münster 2025, NRW.BANK 2026

⁴ vgl. Daten zum Wohnungsleerstand von empirica – Bericht in den Westfälischen Nachrichten vom 07.01.2026

⁵ vgl. Wohnungsmarktprofil Münster 2025, NRW.BANK 2026

⁶ vgl. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648> und <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/>

⁷ vgl. Handelsblatt – <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/baufinanzierung-deutlich-mehr-private-wohnungsbaukredite/100155893.html> (abgerufen am 24.03.2026)

zwar leichte Anzeichen einer Erholung, bleibt aber strukturell schwach mit nach wie vor negativen Werten. Mit ca. -18 Punkten liegt der Geschäftsklimaindex im Februar 2026 aber weit entfernt von den historischen Tiefständen von rund -60 Anfang 2024.⁸

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

Diese Kennzeichen eines angespannten Wohnungsmarktes sind zu beobachten trotz der Tatsache, dass in Münster in den letzten Jahren eine hohe Wohnungsbautätigkeit vorherrschte: So konnten in den Jahren 2020 – 2025 insgesamt über 10.000 neue Wohnungen in Münster fertiggestellt werden. Damit konnte zwar nur in einzelnen Jahren (2020, 2022 und 2023) die Zielzahl von 2.000 neuen Wohnungen erreicht bzw. überschritten werden, insbesondere im Vergleich mit anderen Großstädten in Deutschland ist in Münster aber nach wie vor eine sehr hohe relative Wohnungsbautätigkeit (bezogen auf die Einwohnerzahl bzw. den Wohnungsbestand) zu verzeichnen.⁹

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

In diesem Zusammenhang ist auch die Suburbanisierung relevant: Im Durchschnitt der Jahre 2010 - 2025 sind jährlich fast 600 Menschen mehr in die Stadtregion Münster gezogen als aus ihr in die Stadt Münster gezogen sind. 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.

2. Wohnungsbau-Fertigstellungen

Die Zahl der Wohnungsbaufertigstellungen lag mit 1.115 Wohneinheiten (WE) für das Jahr 2024 und 1.402 WE für das Jahr 2025 deutlich unter dem hohen Niveau der Vorjahre – insofern wurden aufgrund der Krise am Wohnungsmarkt lediglich Werte vergleichbar derer Anfang der 2000er Jahre erreicht (vgl. Abb.1). Die (seit 2015 erhöhte) Zielzahl von jährlich 2.000 Neubauwohnungen wurde zuletzt im Jahr 2023 übertroffen. Rund 90 % der fertig gestellten Wohnungen befanden sich 2024 und 2025 in Mehrfamilienhäusern, nur ca. 10 % entfiel auf den Einfamilienhausbau.

Vor dem Hintergrund einer Änderung der Landesbauordnung ist das Nachhalten der Anzahl der abgebrochenen Wohnungen seit 2020 schwierig geworden, da viele Abbrüche nicht mehr genehmigungs- oder anzeigepflichtig sind, insofern werden diese Zahlen nicht mehr separat ausgewiesen.

⁸ vgl. IFO Institut – <https://www.ifo.de/fakten/2026-03-16/geschaeftsklima-im-wohnungsbau-hellt-sich-auf> (abgerufen am 24.03.2026)

⁹ vgl. IW Köln, Report 39/2024 – https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2024/IW-Report_2024_Regionale-Wohnungsbedarfe.pdf

¹⁰ vgl. it.nrw-Prognose 2021 - 2050, BBSR-Analysen 03/2021: „Raumordnungsprognose 2040“, kleinräumige Bevölkerungsprognose der Stadt Münster 2025 – 2035 (vgl. V/0195/2026)

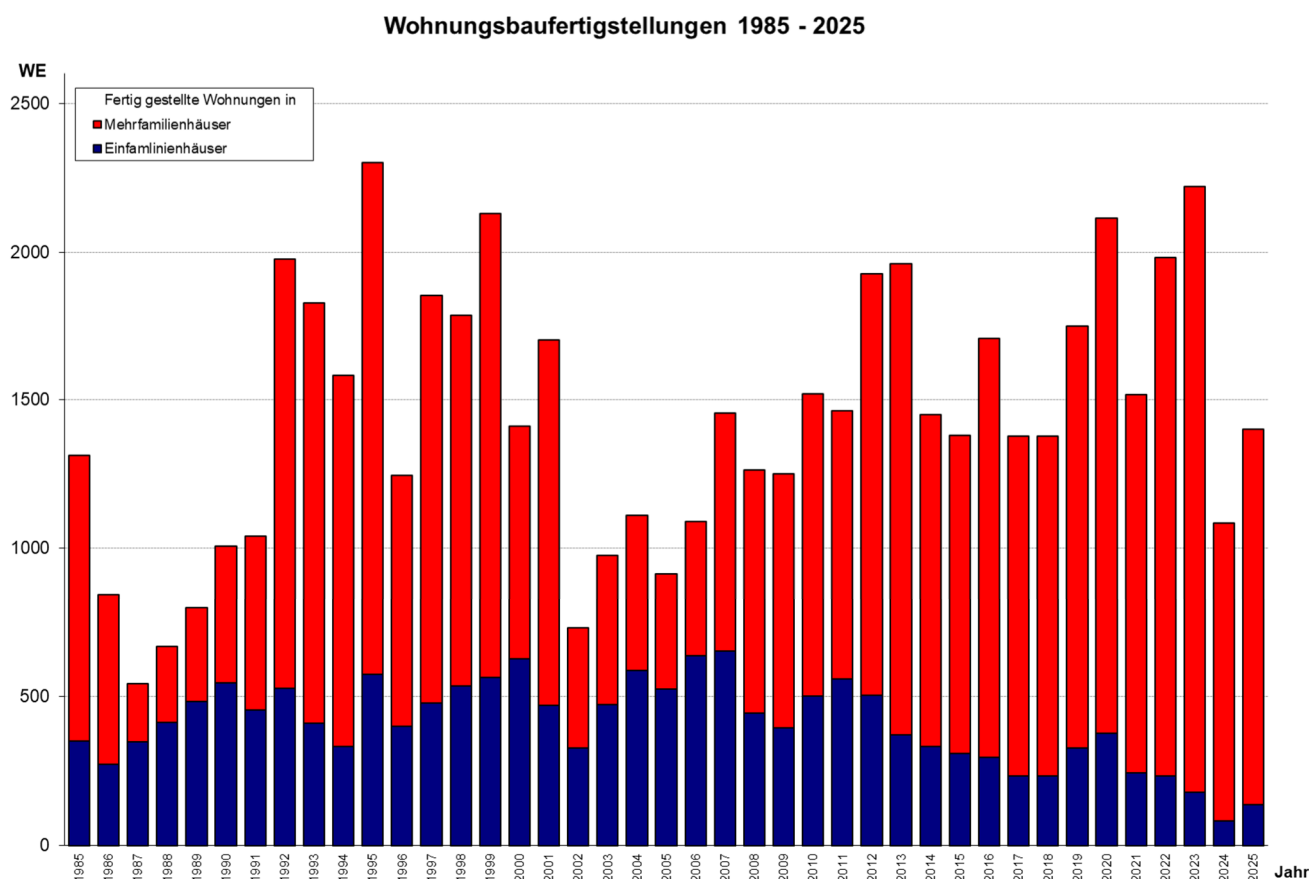


Abb. 1: Wohnungs-Fertigstellungen¹¹

Die Fertigstellungen im Eigenheimbau bewegten sich in Münster seit den 90er-Jahren auf einem durchschnittlichen Niveau zwischen 400 WE und 650 WE. 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 mitbegründet. Seit dem Jahr 2021 liegen die Fertigstellungszahlen für Einfamilienhäuser unter 300 WE jährlich und haben in den Jahren 2024 und 2025 mit lediglich rund 80 bzw. rund 140 WE einen neuen Tiefstand erreicht.

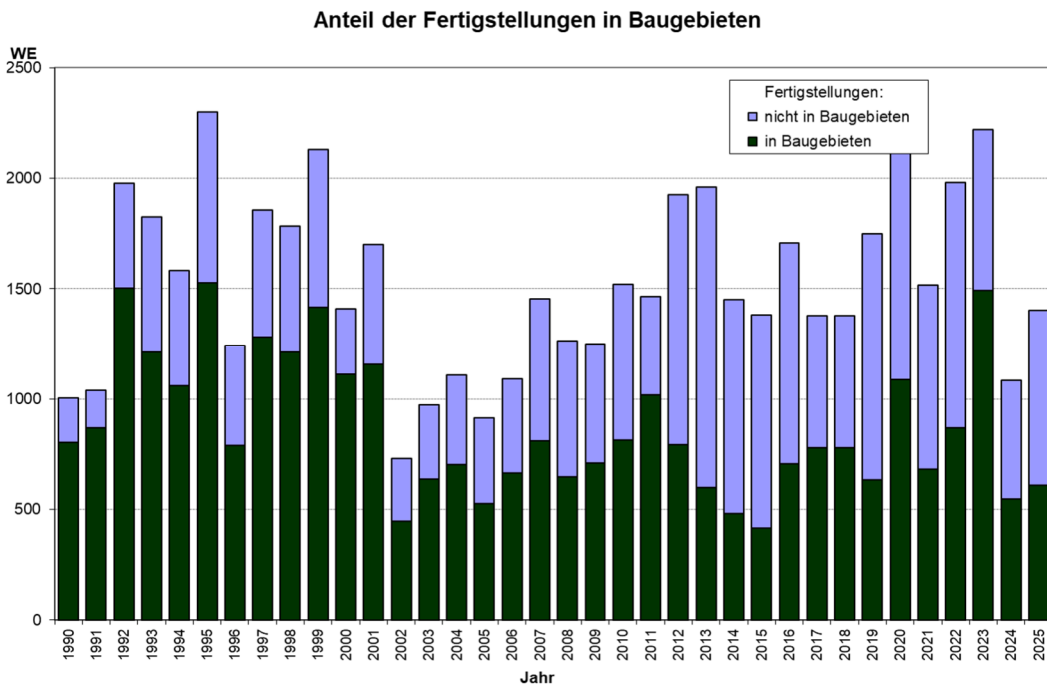
Nach einer Wohnungsbedarfs-Studie, die die Stadt Münster im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für mögliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen hat erarbeiten lassen, beträgt die durchschnittliche jährliche Nachfrage nach dem Segment Einfamilienhausbau in Münster ca. 350 WE.¹² Damit liegt der 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

¹¹ 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.

¹² vgl. INWIS Forschung und Beratung GmbH „Wohnungsbedarfs- und Wohnungsbedarfsdeckungsprognose Stadt Münster“, 2023, vgl. Vorlage V/0606/2023

auch unterstützt durch eine Landes-Studie, die bereits für das Jahr 2018 eine Versorgungslücke für barrierereduzierte Wohnungen von 4.250 WE in Münster geschätzt hatte.¹³

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 wieder gesteigert werden und lag in den zurückliegenden Jahren 2024 und 2025 bei ca. 50 bzw. 44 %.



*Abb. 2:
Fertigstellungen in
Baugebieten¹⁴*

Die nach der Zahl der fertig gestellten Wohnungen wichtigsten Baugebiete der vergangenen beiden Jahre waren (angegeben sind jeweils nur die summierten Fertigstellungszahlen aus 2024 + 2025):

- Mitte – Südlich Roddestraße (ca. 290 WE)
- Gremmendorf – Baugebiet York-Quartier (ca. 270 WE)
- Gievenbeck – Baugebiet Oxford-Quartier (knapp 200 WE)
- Coerde - Kieseckampweg (ca. 70 WE)
- Gievenbeck - Gescherweg (ca. 60 WE)

Die Bautätigkeit außerhalb von Baugebieten im Siedlungsbestand hat daher nach wie vor eine sehr hohe Bedeutung. Dies kann zum einen Ausdruck nach wie vor nicht ausreichender 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.

¹³ 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“

¹⁴ s. auch die Anmerkungen unter Fußnote 11

Gemäß Handlungskonzept Wohnen¹⁵ 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 durchschnittlich im Innenbereich, in den letzten beiden Jahren betrug der Wert 88 % bzw. 89 %.

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 (weiter) zunehmen.

Anteil der Fertigstellungen 2005-2025 nach Lage

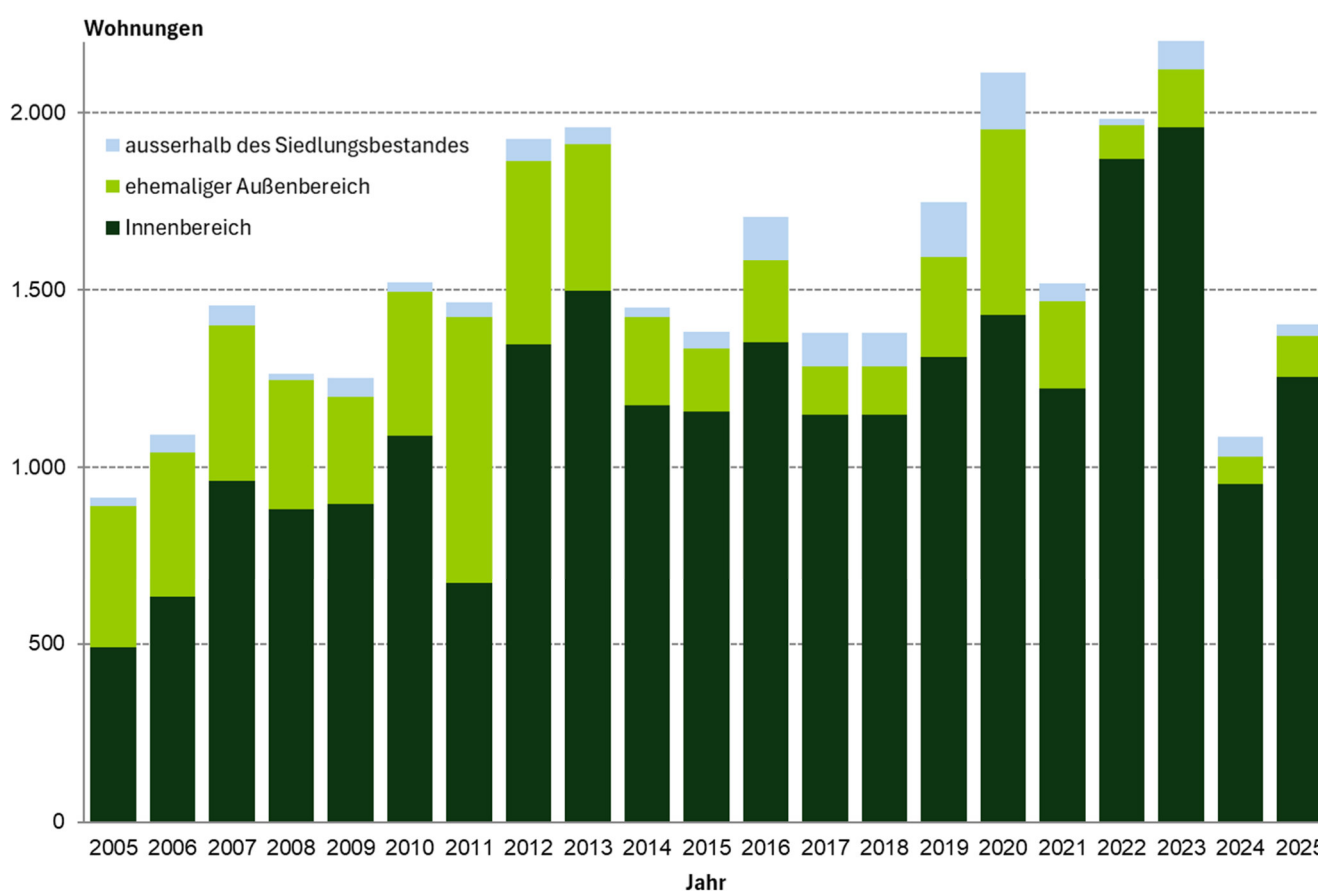


Abb. 3: Lage der Wohnungsneubauten¹⁶

Die Zielzahlen, wie sie im Rahmen des Prozesses zur Planungswerkstatt 2030¹⁷ 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.

¹⁵ vgl. Vorlage V/0593/2013 „Kommunales Handlungskonzept Wohnen – Grundzüge und Weichenstellungen“ i.V.m. Stadt Münster, 2014: „Handlungskonzept Wohnen – ein Kompendium“

¹⁶ s. auch die Anmerkungen unter Fußnote 11

¹⁷ 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)

3. Genehmigte Wohnbauvorhaben – Wohnungen im Bau

Der Wohnungsbau in Münster ist weiterhin dynamisch, die Auswirkungen der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zeigen sich allerdings auch in Münster. Nach wie vor befindet sich eine große Zahl von Wohnungen zum Stichtag 31.12.2025 im Bau, wobei deren Zahl gegenüber früheren Jahren deutlich zurückgegangen ist. Die Zahl der neu genehmigten Wohnungen hingegen ist in den letzten beiden Jahren 2024 und 2025 gegenüber 2023 bereits wieder auf ca. 1.520 bzw. 1.830 WE angestiegen. Die Anzahl der Wohneinheiten, die im Jahr 2026 fertig gestellt werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt (April 2026) 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.

Insgesamt waren Ende 2025 Baugenehmigungen für über 4.150 Wohneinheiten noch nicht fertiggestellt (sogenannter Bauüberhang). Im Vergleich zu Ende 2023 ist dieser Bauüberhang damit wieder deutlich angestiegen, was insbesondere auf die wieder gestiegene Zahl an Baugenehmigungen im Jahr 2025 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 allerdings weiterhin, dass Ende 2025 weniger als 40 % des o.a. Bauüberhangs bereits im Bau war (knapp 1.600 WE), was einen deutlichen Rückgang gegenüber früheren Jahren darstellt.

Trotzdem wird derzeit davon ausgegangen, dass die weit überwiegende Zahl der o.a. Wohnungen, die zwar genehmigt, aber noch nicht fertig gestellt (bzw. noch nicht einmal begonnen worden) sind, in den nächsten Jahren realisiert wird. Ob dies allerdings in den Jahren 2026 und 2027 oder ggf. erst später erfolgt, bleibt abzuwarten. Für 2026 ist vor diesem Hintergrund maximal nur mit durchschnittlichen Fertigstellungszahlen zu rechnen, die 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, da die Potenziale im Siedlungsbestand („spontane Bautätigkeit“) allein nicht ausreichend sind, den hohen Bedarf an Wohnungen in Münster zu decken.

Da das kurzfristig realisierbare Potenzial dieser „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.

Diese Baulandreserven beziehen sich damit sowohl auf städtische Baugebiete als auch auf Investorenplanungen, die zwar bereits baureif sind (Planungsrecht und Erschließung liegen vor), aber noch nicht abschließend umgesetzt sind.

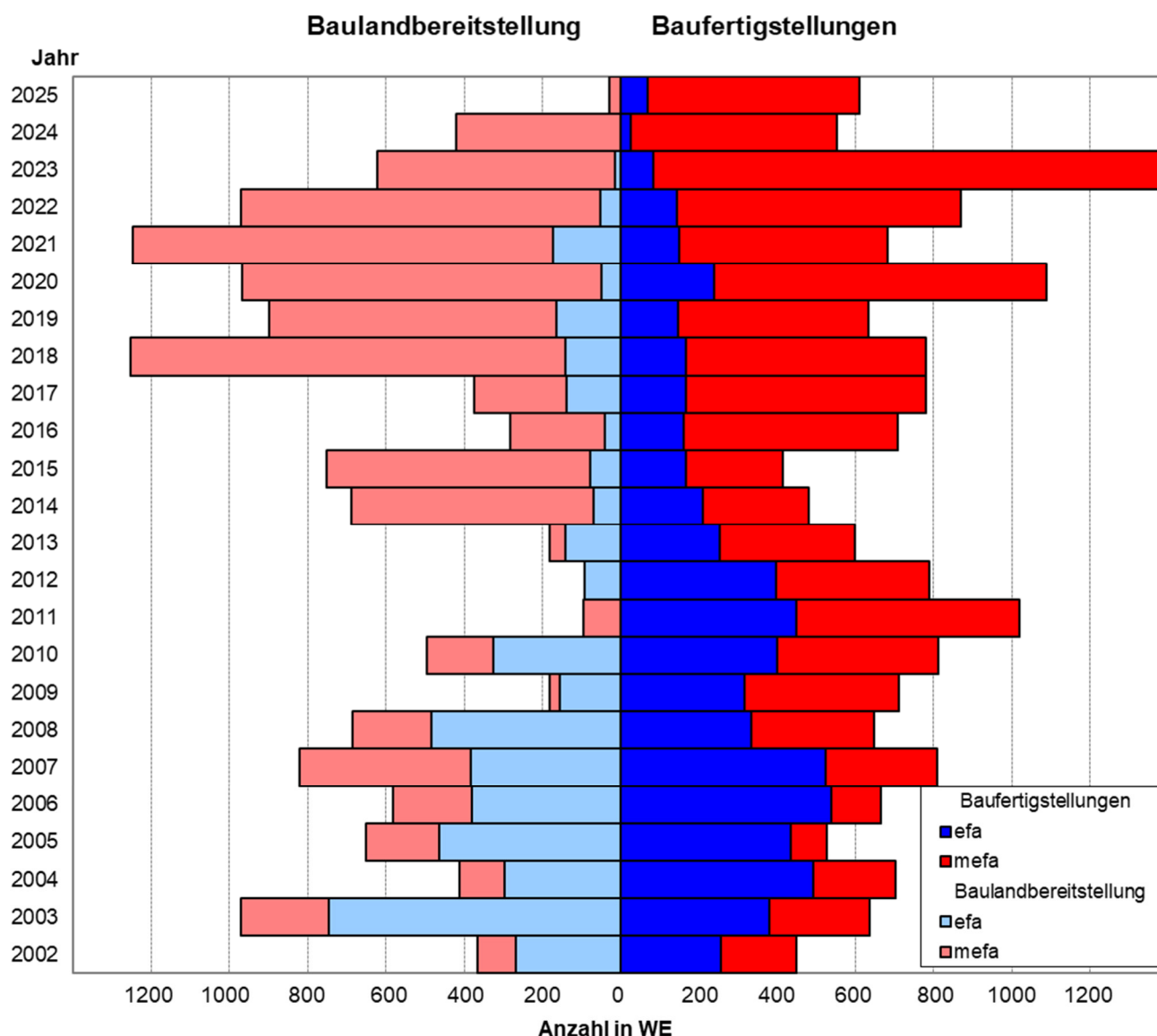


Abb. 4: Baulandbereitstellung und Baulandinanspruchnahme

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. Seit dem Jahr 2023 ist dies wieder der Fall (vgl. Abb. 4).

Diese Entwicklung führte dazu, dass die baureifen Baulandreserven erheblich zurückgingen und zwischen 2012 und 2015 unter den „Soll“-Wert¹⁸ gesunken waren (vgl. Abb. 5). Dieser Trend konnte mit der deutlichen Ausweitung der Baulandaktivitäten und den neuen Baulandprogrammen ab dem Jahr 2014 zwar vorerst gestoppt werden, so dass der „Ist“-Wert seit 2016 bis zum Jahr 2023 wieder oberhalb

¹⁸ Der Vorrat an baureifen Flächen in Baugebieten soll dem Vierfachen der durchschnittlichen Baulandinanspruchnahme der letzten fünf Jahre entsprechen.

des „Soll“-Wertes lag. Inzwischen liegt der „Ist“-Wert aber aufgrund der zurückgehenden Reserven wieder leicht unterhalb des „Soll“-Wertes.

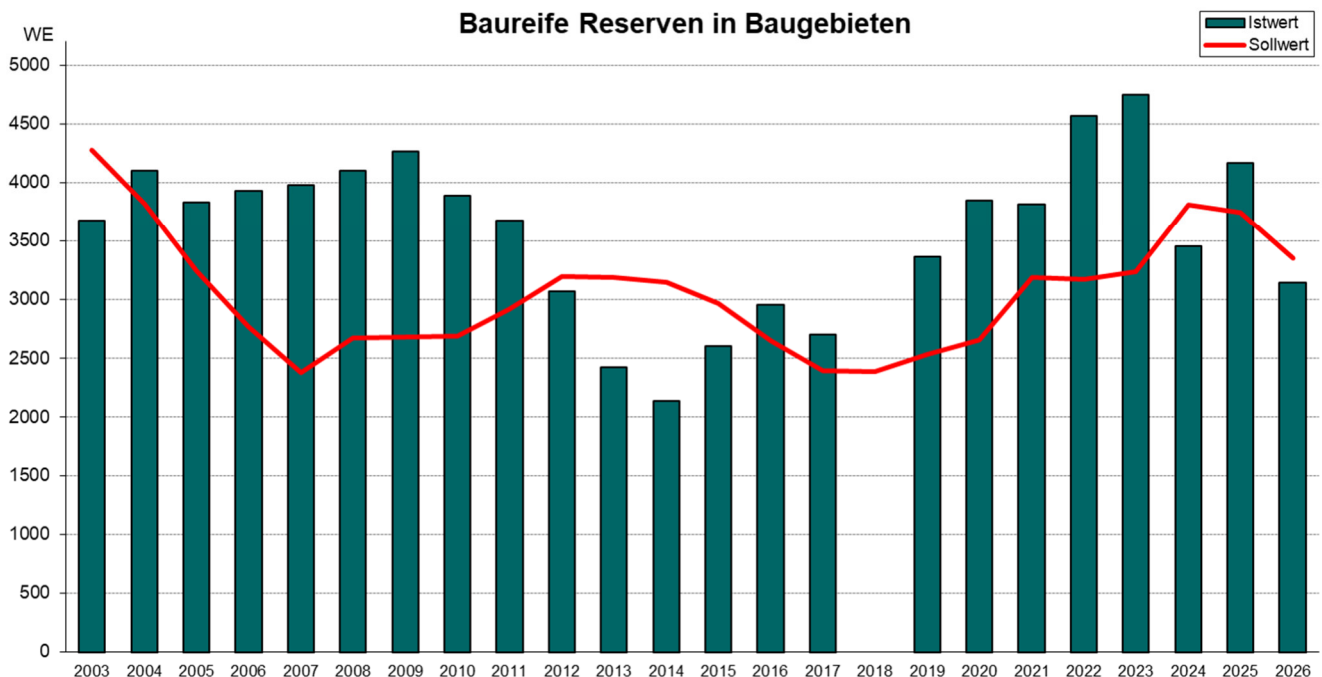


Abb. 5: Baureifes Wohnbauland – Soll / Ist Vergleich (jeweils Jahresanfang)¹⁹

In den Jahren 2024 und 2025 wurde Bauland allerdings für lediglich ca. 450 Wohnungen baureif, welches nun Teil der noch vorhandenen baureifen Reserven ist. Im selben Zeitraum wurden Wohnungen in einer Größenordnung von über 1.100 WE in Baugebieten fertiggestellt. Darüber hinaus gab es Veränderungen der Reservekapazitäten in beide Richtungen: Einerseits ist das Projekt Klosterareal Plugendorf wegen der anstehenden Umplanung nun nicht mehr Teil der Reserven, andererseits wurden die Reservekapazitäten in einigen baureifen Baugebieten erhöht (bspw. auf der ehemaligen Oxford-Kaserne in Bezug auf das ehemals für die evangelische Kirche vorgesehene Grundstück). Im Übrigen kommt es auch regelmäßig vor, dass in Baugebieten tatsächlich eine andere (oftmals höhere) Zahl an Wohneinheiten realisiert werden kann, als zum Zeitpunkt der Planung angenommen werden konnte – in diesen Fällen wird die Reservekapazität des jeweiligen Baugebietes entsprechend angepasst. In der Summe dieser Anpassungen ist zu erklären, dass sich die baureifen Reserven nicht in gleichem Maße verändern wie dies durch Baulandbereitstellung auf der einen und Baufertigstellungen (in diesen Baugebieten) auf der anderen Seite zu erwarten wäre. Die baureifen Reserven in Baugebieten haben damit zum Stichtag 31.12.2025 ca. 3.150 WE betragen.

Die nach der Zahl der Wohneinheiten wichtigsten Baugebiete (> 50 WE) dieser Baulandreserven sind:

- Gremmendorf – York-Quartier (z.Zt. im Bau / in Bauvorbereitung / Planung): über 500 WE
- Gievenbeck – Oxford-Quartier (z.Zt. im Bau / in Bauvorbereitung / Planung): über 1.000 WE
- Kinderhaus – Südlich Langebusch (z.Zt. im Bau / in Bauvorbereitung / Planung): ca. 170 WE
- Coerde – Kieseckampweg (z.Zt. im Bau): ca. 125 WE
- Hilstrup – Albertsheide (keine Bauvorbereitung bekannt): ca. 90 WE
- Wolbeck Nord – Nördlich Am Borggarten (nur tlw. im Bau): ca. 60 WE

(in den Baugebieten bis zum 31.12.2025 bereits fertiggestellte Wohneinheiten sind abgezogen)

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

Die Reserven von ca. 3.150 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 (geringfügig) abgenommen, was ein Indiz dafür ist, dass ein Teil dieser Reserven tatsächlich aktiviert wird.

Abb. 6:
Restkapazitäten in baureifen Wohngebieten

