



WOHNUNGSMARKTANALYSE IBBENBÜREN

Ergänzung Januar 2013

Verkaufte Grundstücke und zukünftiger Flächenbedarf

Bei der Beurteilung der Nachfrage nach Grundstücken sollten neben den durch die Stadt entwickelten Neubaugebieten, die in der Wohnungsmarktanalyse dargestellt werden, auch die Nachfrage nach Grundstücken berücksichtigt werden, die in größeren zusammenhängenden *privat* entwickelten neuen Baugebieten angeboten werden.

Vor diesem Hintergrund wird die Wohnungsmarktanalyse um den Verkauf von Grundstücken durch private Grundstücksentwickler ergänzt.

Verkaufte Baugrundstücke und Baufertigstellungen (städtisch und privat)

Während die städtischen Grundstücksverkäufe seit 2006 auf einem verhältnismäßig niedrigem Niveau lagen und erst im Jahr 2012 wieder angestiegen sind, blieben die privaten Grundstücksverkäufe etwa konstant und waren im Jahr 2012 deutlich rückläufig.

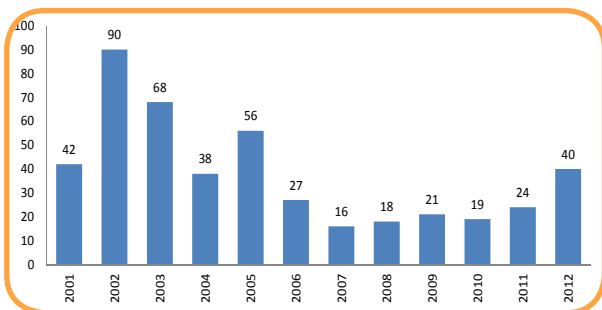


Abb. 1: Anzahl der verkauften städtischen Baugrundstücke
 (Quelle: Stadt Ibbenbüren, Liegenschaften, Stand: 21.12.2012)

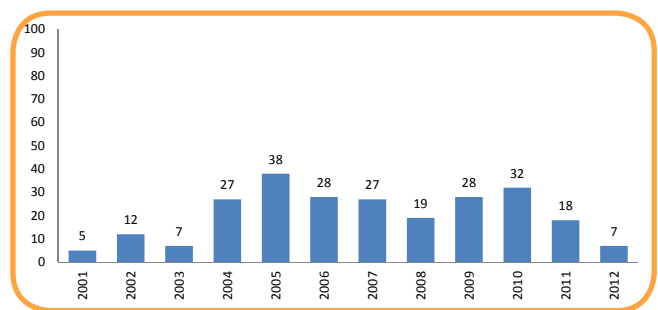


Abb. 2: Anzahl der verkauften privaten Baugrundstücke
 (Quelle: Stadt Ibbenbüren, Stand: 31.12.2012)

Verkaufte Baugrundstücke und Baufertigstellungen insgesamt

Die Nachfrage nach Baugrundstücken liegt seit 2006 auf einem geringeren Niveau als Anfang der 2000er Jahre.

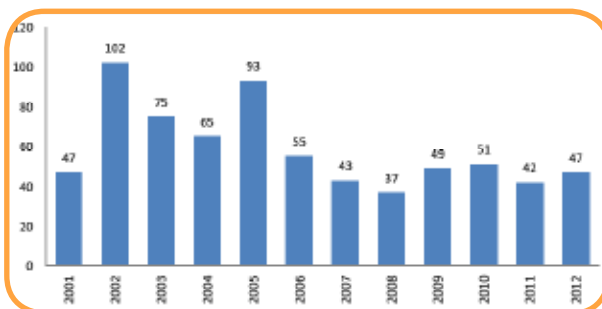


Abb. 3: Anzahl der verkauften Baugrundstücke insgesamt
 (Quelle: Stadt Ibbenbüren, Stand: 31.12.2012)

Betrachtet man die Grundstücksverkäufe der Stadt und der privaten Eigentümer zusammen, so zeigt sich, dass die Zahl der Grundstücksverkäufe seit 2006 auf geringerem Niveau als in den Vorjahren verblieb und auch im Jahr 2012 - trotz niedriger Zinsen auf dem Immobilienmarkt - keine wirkliche Trendwende erkennbar war.

Insgesamt wurden zwischen 2001 und 2012 707 Grundstücke verkauft, davon 459 Grundstücke durch die Stadt und 248 durch private Eigentümer.

Betrachtet man die darauf entstandenen Gebäude, dann sind durch die Stadt Grundstücke für folgende Gebäudetypen verkauft worden:

386 für EFH, 64 für ZFH, 9 für MFH.

Dies bedeutet, dass auf rund 84% der Grundstücke Einfamilienhäuser gebaut wurden, rund 14% der Grundstücke waren Zweifamilienhäuser vorbehalten und nur auf rund 2% der neu erschlossenen Grundstücke entstanden Mehrfamilienhäuser.

Über die Anzahl der Gebäudetypen auf Grundstücken in privaten Baugebieten liegen keine Zahlen vor. Die Hochrechnung (auf der Grundlage der Anteile der städtischen Grundstücke) ergibt für die privaten Baugebiete folgende Verkäufe:

208 für EFH, 35 für ZFH, 5 für MFH.

Neue Wohneinheiten im Bestand und in neuen Baugebieten

Die Mehrzahl der neuen Wohnungen in Ibbenbüren (zwischen 70% und 80%) sind auf Grundstücken in älteren Siedlungsbereichen entstanden.

Stellt man die Grundstücksverkäufe in der Vergangenheit und die dort entstandenen Wohneinheiten den insgesamt in der Stadt entstandenen Wohneinheiten (gemäß Quelle IT.NRW oder Stadt Ibbenbüren) gegenüber, so zeigt sich deutlich, dass ein Großteil der Wohneinheiten in Bestandsgebieten gebaut wurde. Die Zahl der Baufertigstellungen überstieg die Zahl der Wohnungen in neuen Baugebieten deutlich.

Dies weist darauf hin, dass die Mehrzahl der neuen Wohneinheiten in der Stadt entweder in älteren Baulücken oder auf Bestandsgrundstücken entstehen, beispielsweise durch Abriss und Neubau oder auch durch Nachverdichtung.

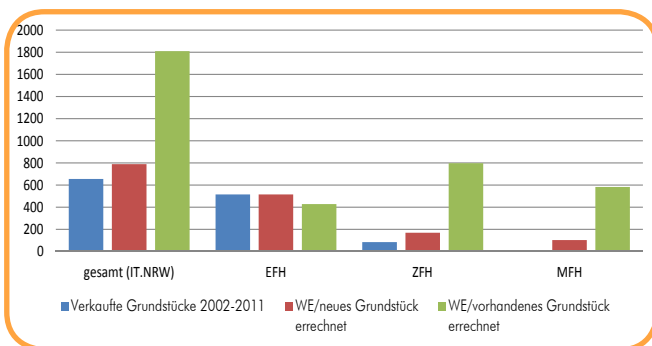


Abb. 4; 5: Verkaufte Grundstücke und neu entstandene Wohneinheiten private und städtische Verkäufe (Quelle: IT.NRW: Baufertigstellungen WE Neubau, Stadt Ibbenbüren: Grundstücksverkäufe)

Nur unter den Einfamilienhäusern sind mehr Gebäude in neu erschlossenen Baugebieten entstanden als auf Bestandsgrundstücken.

Je nach Datengrundlage (IT.NRW oder Stadt Ibbenbüren) sind nur rund 30% bzw. 20% der fertiggestellten Wohneinheiten auf *neuen* Grundstücken entstanden (vgl. Abb. 4, 5). Bei dieser Rechnung wird davon ausgegangen, dass in einem Mehrfamilienhaus (MFH) 8 Wohneinheiten liegen.

Hinweis: Es ist zu berücksichtigen, dass die Zahl der fertiggestellten WE von IT.NRW deutlich unter der Zahl der Stadt Ibbenbüren liegt (vgl. Wohnungsmarktanalyse).

	Verkaufte Grundstücke 2002-2011	Neue WE Baufertigstellungen	WE/neues Grundstück errechnet	WE/vorhandenes Grundstück errechnet	Anteil WE auf neuen Grundstücken (%)	Daten-Quelle
gesamt (Stadt)	655	4.217	838	3.379	19,87	Stadt Ibb.
gesamt (IT.NRW)	655	2.599	789	1.810	30,36	IT.NRW
EFH	515	944	515	429	54,56	IT.NRW
ZFH	85	968	170	798	17,56	IT.NRW
MFH	13	687	104	583	15,14	IT.NRW

Berechnung des Grundstücks- und Flächenbedarfs

Von den in der Wohnungsmarktanalyse ermittelten 2.380 neuen Wohneinheiten, die voraussichtlich bis zum Jahr 2025 notwendig werden sind nur zwischen 714 (= 30%) und 476 Wohneinheiten (= 20%) flächenrelevant.

Ein Großteil der neuen Wohneinheiten entsteht - wie oben dargestellt - außerhalb der größeren zusammenhängenden Neubaugebiete.

Die flächenrelevanten Wohnungszahlen zwischen 476 und 714 weichen von den Zahlen der Wohnungsmarktanalyse (zwischen 309 und 523) ab und sollen anhand der Trendbetrachtung der Grundstücksverkäufe der letzten Jahre überprüft werden.

Betrachtet man die Grundstücksverkäufe der letzten elf Jahre zwischen 2001 und 2012 (insgesamt wurden 707 Grundstücke verkauft) und rechnet man diese als Trend auf die nächsten 13 Jahre (bis 2013-2025) hoch, so werden bis 2025 gemäß diesem Trend 765 Grundstücke benötigt.

Betrachtet man hingegen den Trend der letzten sieben Jahre (2006-2012) und rechnet diesen auf die nächsten 13 Jahr hoch, so werden bis zum Jahr 2025 noch 601 Grundstücke in neuen Baugebieten benötigt.

Gleichzeitig ist zu erwarten, dass die Grundstücksnachfrage aus folgenden Gründen geringer als im Durchschnitt der letzten elf bzw. sieben Jahre ausfallen wird:

- Insgesamt ist die Nachfrage nach EFH aufgrund des demographischen Wandels rückläufig, während die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten in MFH zunimmt.
- Gleichzeitig kommen immer mehr Bestandsimmobilien auf den Markt.

Die Zahl von 600 bis 700 Wohneinheiten erscheint daher zu hoch. Hingegen erscheint die Zahl von rund 480 Wohneinheiten (oder rund 37 WE/Jahr) auf neu erschlossenen Grundstücken eher plausibel, wenn auch möglicherweise gegenwärtig etwas zu gering.

Voraussichtlich müssen in den nächsten Jahren (2013-2020) eher mehr als 37 WE/Jahr entstehen, in den darauf folgenden Jahren wird diese Zahl jedoch mit zunehmenden Bestandsverkäufen vermutlich rückläufig sein.

Darstellung der Flächenpotenziale

Die Stadt Ibbenbüren verfügt noch über ausreichende Flächenpotenziale für den Wohnungsbau für die nächsten Jahre, wenn die größeren innerstädtischen Konversionsflächen entwickelt werden.

Die Untersuchung der freien Grundstücke in aktuellen größeren Baugebieten hat ergeben, dass zurzeit noch rund 180 Grundstücke zum Verkauf anstehen (Stand Dezember 2012). Davon sind 19 Grundstücke reserviert. Es handelt sich bei einem Teil der Grundstücke um Grundstücke in privat entwickelten Bebauungsplangebieten, die noch nicht alle vollständig erschlossen sind.

Rechnerisch würde dieses Angebot für ca. 4-5 Jahre genügen. Jedoch stehen im zentralen Bereich Ibbenbürens und Schierloh vergleichsweise weniger Grundstücke zur Verfügung, so dass dort das Flächenangebot gegenwärtig nur für zwei bis drei Jahre ausreicht.

Gleichzeitig fehlen im innerstädtischen Bereich Flächen für den hochwertigen Mehrfamilienhausbau.

Diesem innerstädtischen Engpass kann u.a. mit den Europan 11-Flächen Diekwiese und ehemalige Werthmühle begegnet werden. Dort können je nach Bauform bis zu 350 weitere Wohneinheiten entstehen. Damit wäre der Bedarf an Wohneinheiten für Ibbenbüren für die nächsten dreizehn Jahre voraussichtlich gedeckt, ohne dass weitere FNP-Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Im aktuell gültigen FNP sind außerdem noch rund 23,4ha (brutto) Wohnbauflächen mit guten Realisierungschancen dargestellt. Netto würde es sich dabei um ca. 11 bis 17 ha Wohnbaufläche oder zusätzlich rund 200 bis 340 Grundstücke - in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und den zusätzlichen Freiflächen - handeln. Die planerische Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen erscheint daher nicht erforderlich.

Baugebiet	verkaufte Baugrundstücke	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ibb. gesamt	707	47	102	75	65	94	55	43	37	49	51	42	47
Stadtgebiet													
Emslandstraße	1				1								
Alstedder Loh	13	12	1										
Fordweg Ost	140 (142)*		52	53	25	5	1	2	1				1
Zumdieskamp (p)													
Stadtgeb. gesamt	154	12	53	53	26	5	1	2	1				1
Schierloh													
Neue Feuerwache	18									3	7	6	2
Niedersachsenring	36 (38)*					12	15	6	1	2			
Niedersachsenring (p)	104						15	14	13	23	30	9	
Nordwestweg	8						1			1	2	4	
Schelderdiekstraße	14 (11)*					11	1					1	1
Bekassinenweg	27		24	2	1								
Lessingstraße (p)													
In der Nordfeldmark (p)	55				15	20	1	1	2	3	2	4	7
Schierloh ges.	262		24	2	16	43	33	21	16	32	41	24	10
Bockraden/Schafberg													
Krokusweg	1			1									
Am Luftschacht	9 (10)*							1	2	3	3		
Mühlenweg-Ost (p)	31	5	12	7	4	2				1			
Bockraden ges.	41	5	12	8	4	2		1	2	4	3		
Püsselbüren													
Jordanstraße	1		1										
Roßblauer Straße	1			1									
Weimarer Straße	2							2					
Leipziger Straße	41									3	3	11	15
Am Ring West (p)	17				4	5	5	2	1				
Püsselbüren ges.	62		1	1	4	5	5	4	10	3	3	11	15
Laggenbeck													
Kastanienweg	11			10	1								
Grünkeliet II	3	3											
Permerstr./Velperstr.I.BA	33					17	6	2	2	3	1	1	1
Permerstr./Velperstr.II.BA	19												19
Permerstr./Velperstr.III.BA													
Uppenkamp-West	18				5	5		1	2	1	2	1	1
Ottenhof-West	35 (60)*	25	3	1	1	2				3			
Hof Plagemann (p)	17					11	3	1				2	
Laggenbeck ges.	136	28	3	11	7	35	9	4	4	7	3	4	21
Dörenthe													
Im Venn	6		6										
Neusalzer Straße	1	1											
Am Wasserwerk	7						2	2		2	1		
Dörenthe ges.	14	1	6				2	2		2	1		
Uffeln													
Tegelmanstraße	5	1	3		1								
Kronenburg	3					3							
Bahornweg	1				1								
Uffeln ges.	9	1	3		2	3							
Dickenberg													
Grube Sonnenschein	4				2		1		1				
Erikastraße	1					1							
Friedrich Wilhelm Straße (p)	24				4		4	9	3	1		3	
Dickenberg ges.	29				6	1	5	9	4	1		3	

* Hier entsprechen die Zahlen vom Juni 2012 nicht den errechneten Summen. Dies kann zum einen daran liegen, dass Grundstücke vor 2001 verkauft worden sind (z.B. Ottenhof-West) oder aber dass Grundstücke für ergänzende Einrichtungen herausgelöst wurden (z.B. Fordweg-Ost), oder auch dass Grundstücke zusammengelegt oder geteilt wurden. Da es sich nur um eine kleine Zahl von Grundstücken handelt, werden diese Abweichungen vernachlässigt.

Abb. 6: Anzahl der verkauften Baugrundstücke (Quelle: Stadt Ibbenbüren, Stand: Dezember 2012)