

Stadtplanungsamt

Dokumentation der 38. Sitzung am 24.10.2023



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“





Inhalt

1. Einführung	5
2. Energetische Quartierssanierung in Münster	6
2.1 Rechtsexpertise: Sanierungssatzung als Instrument der energetischen Quartierssanierung in Münster (Prof. Dr. Jörg Beckmann, GGSC)	6
2.2 Meinungsbild des Arbeitskreises Wohnen in Münster	11
2.3 Förderprogramm KfW 432 - Energetische Stadtsanierung (Frederic Hoogen, energielenker)	14
2.4 Energetische Quartierskonzepte in Münster (Thomas Möller, Stabsstelle Klima)	16
3. Aktuelles aus Münster	21
3.1 Entwicklung des Wohnungsmarktes in Münster (Dr. Grit Müller, Stadtplanungsamt)	21
3.2 Bericht zum aktuellen Immobilienmarkt in Münster (Jochen Marienfeld, Gutachterausschuss)	25
3.3 Diskussion: Einschätzungen zur Lage und kommunale Handlungsansätze	28
4. Ausblick	30
4.1 Nächste Sitzung des AK „Wohnen in Münster“	30
4.2 Neue AK-Mitglieder	31
4.3 Dokumentation und Internetpräsentation	31
5. Teilnehmende der 38. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“	32
Anhang: Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“	33

Abbildungs- und Quellennachweis: Die dargestellten Abbildungen und Fotos wurden, sofern nicht anders gekennzeichnet, von den jeweiligen Referenten bereitgestellt. Die Quellenrecherche ist mit größtmöglicher Sorgfalt erfolgt. Sollte es dennoch Defizite geben, bitten wir diese mitzuteilen. Titelbild/ Fotos der Veranstaltung: Nicoletta Rehsöft



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 38. Sitzung am 24. Oktober 2023

Impressum

**Veranstalter und Geschäftsführung des AK „Wohnen in Münster“,
Herausgeber der Dokumentation**



Ansprechpartnerin:
Dr. Grit Müller

Online-Veröffentlichung:
www.stadt-muenster.de/stadtplanung/arbeitskreis-wohnen.html

Moderation der AK-Sitzungen

Prof. Elke Pahl-Weber Universitätsprofessorin i.R. TU Berlin, epw GmbH

Dokumentation: Inhaltliche Bearbeitung und Layout

Stadt+Bild

www.stadtundbild.de Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft



1. Einführung

Die „Strategische Wohnstandortentwicklung“ steht seit Jahren im Mittelpunkt der Arbeit des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“. Vor diesem Hintergrund gilt es, das seit Jahren anhaltende Wachstum der Stadt zukunftsorientiert und nachhaltig zu gestalten. Als Informations- und Diskussionsplattform ist der AK seit 2004 ein geschätztes Forum für die Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakeuren bei der Entwicklung des Wohnstandortes Münster. Er bietet einen guten Rahmen, um im Expertenkreis die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu reflektieren, Informationen zwischen den unterschiedlichen Akteursgruppen im AK auszutauschen und Wissen weiterzugeben. Auf dieser Grundlage wirkt der AK bei wohnungspolitischen Fragen beratend mit und stärkt die Profilierung des Wohnstandortes Münster.

Die 38. Sitzung ist aus aktuellem Anlass als Hearing konzipiert, das die Anforderungen und Positionen in den Diskurs bringt. Münster soll laut Ratsbeschluss bis 2030 „klimaneutral“ werden. Laut der von der Stadtverwaltung beauftragten Konzeptstudie „Klimaneutralität 2030“ wären für die notwendige massive Beschleunigung des Klimaschutzes hierzu bis zu 80 % des Gebäudebestandes zu sanieren. Die Förderung zukunftsfähiger, flexibler Quartiere und dazu der Einsatz städtebaulicher Sanierungssatzungen nach §§ 136 ff BauGB werden in der Studie als wichtige Handlungsoptionen für die Stadt Münster genannt. Auf dieser Grundlage wurde eine Rechtsexpertise zum Einsatz „energetischer Sanierungssatzungen“ für Münster in Auftrag gegeben, deren zentralen Ergebnisse Prof. Dr. Jörg Beckmann (GGSC, Berlin) vorstellt. Ziel ist eine gemeinsame Einschätzung des AKs zu Auswirkungen und Chancen dieses Instruments, um daraus Handlungsempfehlung für den Rat der Stadt Münster abzuleiten.

Im KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung – Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier“ wird ein Quartiersansatz für energetische Sanierung der Bestände verfolgt (redaktioneller Hinweis: das Förderprogramm wurde zwischenzeitlich eingestellt). Frederic Hoogen (Büro energielenker, Münster) und Thomas Möller (Stabsstelle Klimaschutz) präsentieren die Ergebnisse einer quartiersbezogenen Untersuchung zur energetischen Stadtsanierung in Münster, in der u.a. im Rahmen eines verwaltungsinternen Workshops drei Stadtteile als erste Pilotprojekte vorgeschlagen wurden.

Unter „Aktuelles aus Münster“ richten Dr. Grit Müller (Stadtplanungsamt) und Jochen Marienfeld (Gutachterausschuss) den Blick auf die aktuelle Lage am Immobilien- und Wohnungsmarkt, um im Arbeitskreis mögliche Handlungsansätze für die Stadt Münster zu erörtern.

Stadtbaurat Robin Denstorff und Moderatorin Prof. Elke Pahl-Weber begrüßen 36 Teilnehmende in den Räumen des Studierendenwerks, darunter Arno Minas als neuer Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit. Die Stadt Münster steht vor der Herausforderung, unter den aktuell schwierigen Rahmenbedingungen an den Immobilienmärkten den Wohnungsbau auf dem notwendigen Niveau zu halten, um der weiterhin hohen Nachfrage gerecht zu werden und einen massiven Preisanstieg zu verhindern – und zugleich das Ziel der Klimaneutralität konsequent zu verfolgen. Der Arbeitskreis Wohnen in Münster wird hierzu wie üblich hilfreiche Impulse liefern.

Wir freuen uns auf anregende Vorträge und Diskussionen!



© N.Rehsöft 2023



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 38. Sitzung am 24. Oktober 2023

Konzeptstudie Münster Klimaneutralität 2030

Jung Stadtkonzepte
mit Gertec, Juni 2021

www.stadt-muenster.de/klima/unser-klima-2030/konzeptstudie-klimaneutralitaet-2030

2. Energetische Quartierssanierung in Münster

Die Stadt Münster hat sich die Netto-Treibhausgasneutralität bis 2030 zum Ziel gesetzt. Damit verfolgt sie ein deutlich ehrgeizigeres Ziel als der Bund (2045). Die energetische Sanierung des baulichen Bestandes in den Quartieren ist daher ein vordringliches Ziel. Die Konzeptstudie „Münster Klimaneutralität 2030“, die 2021 mit einem Maßnahmenpaket vom Rat der Stadt Münster verabschiedet wurde, empfiehlt den Einsatz von Sanierungssatzungen als Instrument der energetischen Quartierssanierung. Dieser Ansatz wurde von der Kanzlei GGSC rechtlich geprüft. Der Arbeitskreis Wohnen in Münster hört und diskutiert ausführlich die Ergebnisse dieser Expertise und formuliert Empfehlungen für den Rat der Stadt zum entsprechenden Einsatz von Sanierungsmaßnahmen in Münster.

2.1 Rechtsexpertise: Sanierungssatzung als Instrument der energetischen Quartierssanierung in Münster (Prof. Dr. Jörg Beckmann, GGSC Berlin)

[GGSC]

[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB



© N.Rehsöft 2023

Prof. Dr. Jörg Beckmann ist Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht und Honorarprofessor für besonderes Verwaltungsrecht an der HSVN Hannover. Er ist spezialisiert auf Fragen des besonderen Städtebaurechts und beschäftigt sich seit Jahren mit Themen wie Sanierungssatzungen, städtebaulichen Entwicklungsbereichen und Erhaltungssatzungen. Prof. Dr. Jörg Beckmann präsentiert die zentralen Ergebnisse der Rechtsexpertise, die er mit seinem Team in der Kanzlei GGSC für die Stadt Münster zum Thema erarbeitet hat.

Die städtebauliche Sanierungssatzung ist ein Recht auf Zeit. Sie belegt bestimmte Gebiete einer Gemeinde über einen gewissen Zeitraum mit einem Sonderrecht und wird nach Erreichen des Ziels aufgehoben. Auch wenn es bislang nicht viel Erfahrungen zum Einsatz der Sanierungssatzung als Instrument der energetischen Quartierssanierung gibt, ist dieser Sanierungsanlass vom Gesetzgeber jedoch seit zehn Jahren ausdrücklich vorgesehen.

Vorbereitende Untersuchungen

Vor Beschluss einer Sanierungssatzung sind vorbereitende Untersuchungen (VU) durchzuführen (§141 BauGB). Diese dienen der Gemeinde dazu, Aussagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse, die Ziele und Durchführbarkeit der Sanierung sowie mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Betroffenen zu treffen

Der Abschlussbericht der VU muss daher Aussagen treffen

- zum Vorliegen städtebaulicher Missstände,
- die mit der Sanierung verfolgten Ziele und Zwecke zu deren Beseitigung,
- zur zweckmäßigen Gebietsabgrenzung.

Voraussetzung für die Anwendung des Sanierungsrechts

Voraussetzung sind städtebauliche Missstände, zu deren Behebung die Sanierungsmaßnahme beiträgt (§136 BauGB). Für die Identifizierung städtebaulicher Missstände benennt §136 (3) BauGB konkrete Indikatoren, unterschieden in Substanzschwächen (der Gebäude) und Funktionsschwächen (des Quartiers).



Zu den Substanzschwächen gehören ausdrücklich der energetische Zustand der Gebäude und die Gesamtenergieeffizienz des Quartiers, zu den Funktionschwächen ausdrücklich die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Bei Beurteilung der Missstände hat die Stadt einen Beurteilungsspielraum (das gibt ihr mehr Freiheiten als ein Ermessensspielraum). Die Sanierungsziele unterliegen der Abwägung, sie müssen verhältnismäßig sein und geeignet, die Missstände zu beheben. Seit 2013 gehören dazu auch ausdrücklich Fragen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Beurteilung des Vorliegens städtebaulicher Missstände

Anders als in der Konzeptstudie „Klimaneutralität 2030“ empfohlen, kann das Vorliegen städtebaulicher Missstände nicht allein mit den Klimazielen der Stadt Münster begründet werden. Erforderlich ist vielmehr der Nachweis, dass die baulichen Anlagen im Gebiet den allgemeinen, sich aus den einschlägigen Regelwerken ergebenden Anforderungen, nicht entsprechen.

Entscheidend für die Beurteilung, ob die Gebäude den Anforderungen energetisch und klimabezogen genügen, sind insbesondere die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes. Dabei besteht ein erhebliches Problem darin, dass das Gebäudeenergiegesetz derzeit und wohl auch in den kommenden Jahren weiterhin „im Fluss“ ist. Insoweit besteht die Gefahr, dass die von der Stadt Münster definierten Sanierungsziele durch Verschärfung der bundesrechtlichen Rahmenbedingungen im Laufe der Sanierung „überholt“ werden.

Beteiligung der Sanierungsbetroffenen

Da die städtebauliche Sanierungsmaßnahme der Stadt Münster nur wenig unmittelbare Eingriffsinstrumente zur Verfügung stellt, ist ihr Erfolg v.a. von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer abhängig. Um diese festzustellen bzw. anzuregen, sind die Sanierungsbetroffenen frühzeitig zu beteiligen, d.h. schon im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (§137 BauGB). Bei Mietwohnungen sind dabei auch die Interessen der Mieterinnen und Mieter und die (mietrechtlichen) Folgen der Sanierung zu berücksichtigen. Geprüft werden muss zudem, ob ein Sozialplan nach §180 BauGB erforderlich wird - wobei dies nach derzeitigem Kenntnisstand in Münster wahrscheinlich nicht der Fall sein wird.

Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§142 Abs.1 S. 2 + 3 BauGB). Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden. Das Sanierungsgebiet kann somit nicht das gesamte Stadtgebiet von Münster erfassen, sondern muss sich auf Areale konzentrieren, in denen der Gebäudezustand erheblich schlechter ist als in vergleichbaren Gebieten. Die Qualifizierung einer „Gebietskulisse“ ist der seit Einführung der Sanierungsverfahren im Baugesetzbuch übliche Weg. Auch hier weicht das Gutachten von der Studie „Klimaneutralität 2030“ ab.



© N.Rehsöft 2023



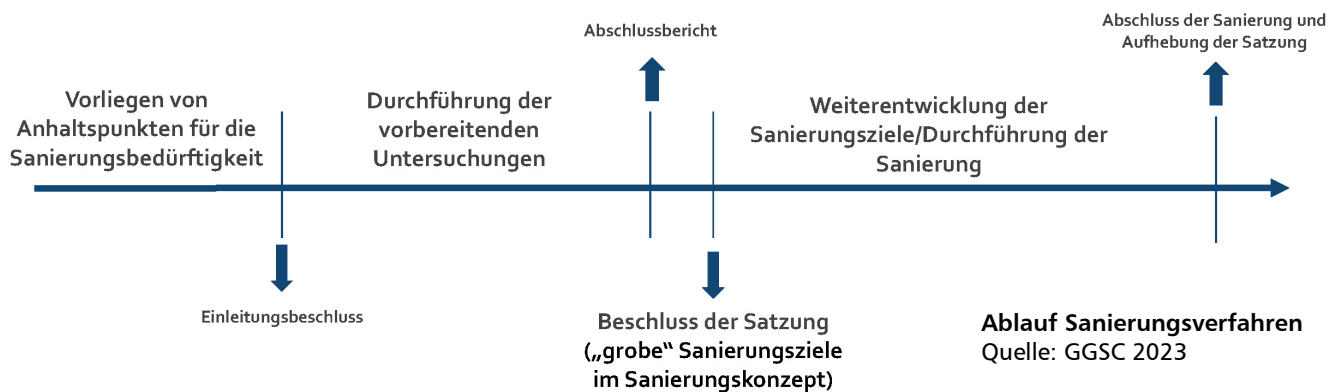
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 38. Sitzung am 24. Oktober 2023

Wahl des Sanierungsverfahrens

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme erfordert nach heutiger Kenntnis keine nennenswerten Ordnungsmaßnahmen und wird daher voraussichtlich nicht zu Bodenwertsteigerungen führen. Die Sanierung kann daher im sogenannten einfachen Verfahren durchgeführt werden, wodurch eine spätere Berechnung und Erhebung von Sanierungsausgleichsbeträgen entfällt und der Verwaltungsaufwand deutlich reduziert wird (§142 Abs. 4 S.1 BauGB). Auch auf eine Verfügungs- oder Veränderungssperre (§ 144 Abs. 1, 2 BauGB) kann im vereinfachten Verfahren verzichtet werden. Zur Verhinderung baulicher Veränderungen und/ oder Kontrolle der Preisentwicklung sind diese Instrumente jedoch ggf. trotzdem sinnvoll (§144 Abs. 1 + 2 BauGB).

Ablauf



Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen

Maßgebliches Instrument der Sanierungssatzung sind Modernisierungsvereinbarungen mit Eigentümerinnen und Eigentümern, in denen Umfang und Art der Sanierung und ggf. deren Finanzierung inklusive. Bereits in der vorbereitenden Untersuchung müssen daher die zur Verfügung stehenden Fördermittel hinreichend feststehen. Der Aufwand für die Satzung ist erst dann gerechtfertigt, wenn die Fördermöglichkeit im Rahmen der Sanierungssatzung die allgemeine Förderung für die energetische Sanierung des Bestandes überschreitet. Im Einzelfall könnten Modernisierungsgebote erlassen werden (§177 BauGB). Diese bergen jedoch immer das Risiko von Klageverfahren und zeitlichen Verzögerungen.

Maßgeblicher Anreiz: Steuervorteile für Eigentümerinnen und Eigentümer

Die Sanierungsmaßnahme ist für die Eigentümerinnen und Eigentümer mit steuerlichen Vorteilen verknüpft. Bei vermieteten Gebäuden kann die Eigentümerin bzw. der Eigentümer bestimmte Modernisierungskosten erhöht steuerlich absetzen, bis zu 100 % in 12 Jahren (§§7h, 10f, 11a EStG). Selbst nutzende Eigentümerinnen und Eigentümer können in 10 Jahren bis zu 90 % der Modernisierungskosten wie Sonderausgaben abziehen, nicht gedeckter Erhaltungsaufwand kann durch Zuschüsse auf 2 bis 5 Jahre verteilt werden.



Voraussetzung ist eine Bescheinigung der Stadt Münster (§7h Abs. 2 EStG). Das Gutachten enthält Beispielrechnungen für verschiedene Einkommensniveaus und Sanierungskosten. Diese zeigen eine hohe Attraktivität der Förderung für Menschen mit hohem Einkommen, während z.B. Rentner, die der Einkommenssteuer nicht mehr nennenswert unterliegen, kaum davon profitieren, hier wären ggf. weitere Zuschüsse erforderlich.



© N.Rehsöft 2023

Personelle und finanzielle Gesichtspunkte

Der Verwaltungsaufwand zur Durchführung der städtebaulichen Sanierung hängt davon ab, welches Verfahren gewählt wird. Im vorgesehenen vereinfachten Verfahren ist der Aufwand deutlich geringer. Da es in Münster bisher keine entsprechende Personalstelle gibt, müsste diese ggf. neu geschaffen werden. Der Einsatz eines treuhänderischen Sanierungsträgers erscheint nicht erforderlich, empfohlen wird jedoch die Beauftragung eines Fachbüros, das begutachtet und berät und dazu z.B. ein Vor-Ort-Büro besetzt.

Entscheidend ist die Fördermittelakquise für eine Grundfinanzierung vorbereitender Arbeiten und der fachlichen Begleitung der Quartierssanierung. Von der Verwaltung zu leisten sind zudem Verhandlung und Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern, hinzu käme ein Aufwand für die abschließende Ausstellung von Steuerbescheinigungen.

Verhältnis zu Denkmalbereichen und Erhaltungsgebieten

Der Einsatz der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird durch die Denkmalbereiche sowie die Erhaltungssatzung der Stadt Münster nicht beeinträchtigt. Im Rahmen der Gebietsabgrenzung sollte jedoch eine Aussage dazu getroffen werden, ob entsprechende Bereiche aus dem Satzungsgebiet herausgenommen werden sollen. Empfohlen wird, Erhaltungsgebiete nicht in die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes zu nehmen, da dies u.U. zu Schwierigkeiten wegen sich widersprechender Satzungsziele führen könnte.

Problem: Durchführung bis 2030 erscheint nur schwer möglich

Mit Beschluss der Sanierungssatzung ist eine Durchführungsfrist zu beschließen (max. 15 Jahre). Kann die Sanierung nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden, ist eine Verlängerung möglich (§142 Abs. 3 (3) BauGB).

Einen Abschluss der vorbereitenden Untersuchung im Jahre 2024 einschließlich Satzungsbeschluss vorausgesetzt, bliebe für die Durchführung der Sanierung lediglich ein Zeitraum von maximal sechs Jahren, um 2030 Treibhausgasneutralität zu erreichen.

Angeichts des straffen Arbeitsprogramms (Akquirierung der Fördermittel, Ansprache und Beratung potenzieller Baufamilien, Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen, Beauftragung, Bautätigkeit) erscheint es unwahrscheinlich, dass dieser Zeitraum ausreichend ist, die Sanierungsziele umzusetzen bzw. zu erreichen.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 38. Sitzung am 24. Oktober 2023

Nachrichtlicher Hinweis:

Ein Vorab-Auszug dieses Protokollpunktes wurde dem Rat der Stadt Münster als Anlage 2 zu [V/0041/2024 Klimagerechte Stadtentwicklung – Rechtsexpertise zum Einsatz "energetischer Sanierungssatzungen"](#) im Februar 2024 zur Kenntnis gegeben.

Fazit

- Die städtebauliche Sanierungssatzung kann einen Beitrag zu den Klimazielen der Stadt Münster leisten. Ihr Einsatz ist jedoch begrenzt auf Stadtbereiche, deren energetische und klimatische Gebäudeausstattung einen – gemessen an den gesetzlichen Vorgaben – städtebaulichen Missstand darstellt.
- Ihre Hauptwirkung entfaltet die städtebauliche Sanierungsmaßnahme dadurch, dass die Mitwirkungsbereitschaft der sanierungs betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der Mieterinnen und Mieter angeregt wird. Wesentlich ist insoweit eine attraktive Förderung sowie die von den Eigentümerinnen und Eigentümern zu generierenden Steuervorteile.
- Entscheidende Aufgabe der Stadt wird – neben der Prozessgestaltung und -steuerung der energetischen Quartierssanierung – der Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern sein. Dazu abschließend die Umsetzungskontrolle und Bescheinigung für die Finanzämter.
- Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist jedoch kein „Wundermittel“. Sie ist regelmäßig auf eine lange Verfahrensdauer (bis zu 15 Jahren) angelegt. Eine vollständige Durchführung bis 2030 erscheint eher unrealistisch.

Prof. Dr. Jörg Beckmann

Gaßner, Groth, Siederer & Coll.

Partnerschaft von Rechtsanwälten mdB

EnergieForum Berlin, Stralauer Platz 34, 10243 Berlin

+49 (0) 30.726 10 26.0

beckmann@ggsc.de

www.ggsc.de



© N.Rehsöft 2023



2.2 Meinungsbild des Arbeitskreises Wohnen in Münster

Die Mitglieder des AK Wohnen in Münster bekräftigen die zentrale Bedeutung der Bestandssanierung in den Quartieren und die Notwendigkeit ergänzender Instrumente, um die Klimaschutzziele der Stadt Münster zu erreichen. Das Instrument der städtebaulichen Sanierungssatzung wird grundsätzlich befürwortet. Damit die Satzung ihre Wirkung entfalten kann und der Aufwand bei der Verwaltung vertretbar bleibt, ist ein pragmatischer, zielgerichteter Ansatz wichtig, der die positiven Aspekte der Satzung in den Vordergrund stellt. In der Runde werden dazu verschiedene Vorschläge und Empfehlungen erörtert.



© N.Rehsöft 2023

Mitwirkungsbereitschaft/ frühzeitiger Dialog

Die **Mitwirkungsbereitschaft der Planungsbetroffenen** ist Grundvoraussetzung für die Wirksamkeit der Satzung. Das Thema energetische Sanierung ist durch Energiekrise und Heizungsgesetz mittlerweile emotional und politisch sehr aufgeladen und bei der Bevölkerung mit vielen Ängsten verbunden. Es wird daher die Gefahr gesehen, dass aus Sorge um hohe Sanierungskosten und restriktive Maßnahmen eine ablehnende Haltung im Quartier entsteht, die schwierig wieder einzufangen sein wird. Hinzu kommen Unsicherheiten hinsichtlich der künftigen Rahmenbedingungen für energetische Sanierungen, die bei vielen Eigentümerinnen und Eigentümern zu einer abwartenden Haltung führt. Gleichzeitig werden aber auch gute Chancen gesehen, durch den Anschlag einzelner Sanierungen eine positive Dynamik in der Nachbarschaft auszulösen – und ggf. auch den Verkauf unsanierter Immobilien an neue Eigentümerinnen und Eigentümer zu forcieren, damit diese die Sanierung umsetzen. Eine **ausreichende finanzielle Förderung und umfassende Beratung** der Eigentümerinnen und Eigentümer sind daher unerlässlich, ebenso wie eine frühzeitige, **aktivierende Öffentlichkeitsarbeit** im Quartier, bei der auch die Mieterinnen und Mieter einbezogen werden. Im Vordergrund sollte dabei die **Freiwilligkeit der Sanierungsmaßnahmen** stehen und auf repressive Instrumente wie z.B. Modernisierungsgebote oder Ausgleichsbeträge verzichtet werden.

Umfassende Beratung / integrierte Planung

Zentrale Bedeutung hat die **frühzeitige fachliche und finanziellen Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer**, bei den AK-Mitgliedern gibt es hierzu umfangreiche Erfahrungen (die LBS berät z.B. im Rahmen der Baufinanzierung zu Förderprogrammen und Sanierungsmaßnahmen und arbeitet seit Jahren eng mit einem Netzwerk aus Energieberatern). Wichtig ist dabei auch, die wirtschaftliche Notwendigkeit von energetischen Sanierungen deutlich zu machen, um den Wert der Immobilie langfristig zu erhalten – gerade auch bei älteren Eigentümerinnen und Eigentümern, die die Sanierung häufig auf die Erbengeneration verschieben. V.a. in weniger nachgefragten Lagen in den Außenbezirken spielt der energetische Zustand für den Wert einer Immobilie eine große Rolle.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 38. Sitzung am 24. Oktober 2023



© N.Rehsöft 2023

Große Chancen werden darüber hinaus in der Bereitstellung **umfassender Planungsressourcen und fachlich integrierter Planung** gesehen. Vorgeschlagen wird die Bildung kleiner, fachlich übergreifend besetzter Teams, die neben der finanziellen und energetischen Beratung auch andere wichtige Aspekte thematisieren wie z.B. Barrierefreiheit oder Smart Home. In diesem Rahmen können auch Möglichkeiten für bauliche Erweiterungen ausgelotet werden, wodurch neuer Wohnraum geschaffen und Eigentümerinnen und Eigentümer ggf. zu einer Sanierung motiviert werden.

Quartiersansatz

Der Quartiersansatz der Sanierungssatzung bietet gute Chancen, über den Dialog vor Ort und die **Kooperation lokaler Akteure wichtige Zukunftsthemen zu bündeln** (z.B. Ausbau Fernwärmenetz und Schaffung smarter Infrastruktur durch die Stadtwerke, Sanierung städtischer Immobilien als best practice im Quartier). Auch für die **Gewährung von Sanierungsmitteln ist die Quartierskulisse des Gebiets** entscheidend, nicht der Zustand des einzelnen Gebäudes (dieser ist erst bei Sanierungsgeboten relevant). Angeregt wird, die Quartiers-ebene auch zur Erfüllung energetischer Vorgaben heranzuziehen, so dass z.B. der Anteil regenerativer Energien nicht in Bezug auf einzelne Gebäude, sondern im Mittel für das ganze Quartier erfüllt sein muss. Dies ermöglicht effektive, auf die jeweiligen Gebäude abgestimmte, kostensparende Lösungen. Gleichzeitig müssen jedoch auch an Altbauten künftig weit höhere Anforderungen als bisher gestellt werden, um die Klimaziele zu erreichen. Hierfür gibt es zudem umfassende Zuschüsse. Zentrale Grundlage für eine nachhaltige Energieversorgung ist die **kommunale Wärmeplanung**. Sie ermöglicht eine langfristige Planung und auf Quartier und Bestände abgestimmte Lösungen (z.B. Fernwärmenetz für urbane Bereiche, Wärmepumpen für Einfamilienhausgebiete).

Optimierung Verwaltungsaufwand

Für die Verwaltung entsteht durch die Satzung ein erheblicher Aufwand. Beratung und Dialog im Quartier sind personell sehr aufwändig, hinzu kommen notwendige administrative Aufgaben wie z.B. der Abschluss der Sanierungsvereinbarungen, die Überprüfung der Umsetzung oder das Ausstellen von Steuerbescheinigungen. Wichtig ist daher eine realistische Einschätzung von Aufwand und Erfolgen einer Sanierungssatzung, die Bereitstellung ausreichender Fördermittel und die Wahl möglichst effektiver Instrumente. Aus Sicht der Runde sollten die Ressourcen der Verwaltung möglichst auf **Dialog und Beratung** konzentriert und der administrative Aufwand so gering wie möglich gehalten werden. **Auf Instrumente mit einem hohen Kontrollaufwand sollte verzichtet werden** (z.B. Modernisierungsgebote und Ausgleichsbeträge, s.o.).

Ausreichende Fördermittel

Vor Einstieg in das Verfahren müssen ausreichend Mittel sichergestellt sein. Dies ist sowohl für die Wirksamkeit als auch für die öffentliche Kommunikation entscheidend. Solange die Satzung primär über Vorteile bei der Einkommenssteuer wirkt, ist ihr Effekt für die Bestandssanierung aus Sicht der Runde dennoch begrenzt. Zwar zeigen die Beispielrechnungen im Gutachten die hohe



Attraktivität möglicher Steuererleichterungen: Bei einem jährlichen Einkommen von 70.000 Euro und 100.000 Euro Sanierungskosten wird 10 Jahre lang eine jährliche Steuerersparnis von 6.000 Euro gewährt, insgesamt 60.000 Euro. Für Eigentümerinnen und Eigentümer, die Körperschaftssteuer abführen und umfassende Wohnungsbestände in den Quartieren besitzen, ist dies jedoch nicht relevant (z.B. Wohnungsbaugenossenschaften). Auch für Rentnerinnen und Rentner sowie Menschen mit geringem Einkommen bringt die Steuerabschreibung nur bedingt Vorteile. In Verbindung z.B. mit BAFA-Zuschüssen können sie dennoch zur Umsetzung gerade auch kleinerer Maßnahmen beitragen (für eine Wärmepumpe mit 40.000 Euro gibt es aktuell 20.000 Euro BAFA-Zuschuss, die verbleibenden 20.000 Euro können steuerlich abgeschrieben werden). Um nennenswerte Sanierungseffekte zu erzielen, muss die Satzung aus Sicht der Runde **durch weitere (kommunale) Fördermittel flankiert werden**. Die Attraktivität der Förderkonditionen spielt dabei eine wichtige Rolle. Entscheidend ist zudem der Anteil des Bundes an der Städtebauförderung, der zurzeit unklar ist.

Pilotprojekte

Der Zeithorizont des Klimaschutzziels 2030 der Stadt Münster ist aus Sicht der Runde nur schwer mit den Zeitabläufen einer Sanierungssatzung zu vereinbaren. Bereits die Kommunale Wärmeplanung, die eine wichtige Entscheidungsgrundlage für energetische Sanierungen ist, braucht einige Vorlaufzeit, der Ausbau und Anschluss an das Fernwärmenetz mehrere Jahre. Aus Sicht der Runde ist die Sanierungssatzung deshalb nicht als alleiniges Instrument zum Erreichen der Klimaziele geeignet, zumal die Sanierungsmittel auch nur für einzelne Quartiere mit besonderen Bedarfen gewährt werden können. Der Arbeitskreis Wohnen in Münster empfiehlt die Einführung einer städtebaulichen Sanierungssatzung als **Pilotvorhaben mit Vorbildcharakter für die energetische Quartierssanierung**. Mit der Satzung sollten Herangehensweisen und technische Lösungen für verschiedene Gebietstypen erprobt und gemeinsam mit anderen Zukunftsthemen beispielhaft demonstriert werden.

Die Anregungen des Arbeitskreises Wohnen in Münster werden dem Rat der Stadt Münster als Grundlage für seine Beratung zur „energetischen Sanierungssatzung“ übergeben. Über das Ergebnis wird in der nächsten AK-Sitzung berichtet.



© N.Rehsöft 2023



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 38. Sitzung am 24. Oktober 2023

2.3 Förderprogramm KfW 432 - Energetische Stadtsanierung

(Frederic Hoogen, energielenker)



© N.Rehsöft 2023

Aufgrund der Besonderheiten der Städtebauförderung des Landes gibt es in NRW bislang relativ wenig Erfahrungen mit dem Förderprogramm KfW 432 Energetische Stadtsanierung. Energielenker betreut seit zehn Jahren Städte und Gemeinden im Rahmen dieses Fördergramms. Frederic Hoogen berichtet zu den Möglichkeiten des Programms, dies auch im Kontext einer Sanierungssatzung.

Integrierte Quartiersbetrachtung

30 % des Gesamtenergieverbrauchs fällt in Deutschland auf Haushalte, davon Dreiviertel auf die Raumwärme. Zur Erreichung der Klimaziele spielt eine Sanierung des Gebäudebestandes daher eine zentrale Rolle. Das Förderprogramm KfW 432 ist hier ein sehr wirksames und zugleich flexibles Tool.

Das Programm stellt Fragen der Energieeinsparung in den Kontext des Quartiers, das ganzheitlich und fachlich übergreifend betrachtet wird. Neben der energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes und klassischen infrastrukturellen Fragen der Wärme- und Stromversorgung werden u.a. auch die Themen Mobilität, Grün-/ Freiflächen und soziodemografische Entwicklung betrachtet und planerisch einbezogen. Mit Nutzung von Synergien sollen die Quartiere als Wohn- und Arbeitsorte zukunftssicher aufgestellt werden. Die Vernetzung einzelner Energiesektoren schafft Versorgungssicherheit (z.B. Nahwärmenetz zur energetischen Versorgung einer Nachbarschaft durch eine Schule). Auf Quartiersebene können harte ökonomische und infrastrukturelle Standortfaktoren mit weichen Faktoren wie z.B. Nachhaltigkeit, Soziales oder Baukultur verknüpft werden. Gleichzeitig ist das Quartier eine gute Ebene, um übergeordnete Ziele des Klimaschutzkonzeptes handhabbar zu machen und exemplarisch umzusetzen.

Energetisches Quartierskonzept

Basis für die Förderung ist ein energetisches Quartierskonzept, das ebenfalls finanziell unterstützt wird. Das Quartierskonzept kann so ausgestaltet werden, dass es auch als Grundlage für eine Sanierungssatzung verwendet werden kann. Dies sollte direkt bei der Ausschreibung des Quartierskonzeptes berücksichtigt werden, um die formalen und inhaltlichen Rahmenbedingungen zu beachten und mit dem Einleitungsbeschluss starten zu können.

Dialog und Öffentlichkeitsarbeit

Energetische Stadtsanierung betrifft die gesamte Stadtgesellschaft, wichtig ist deshalb ein breiter Dialog. Zentrale lokale Akteure sind Eigentümerinnen und Eigentümer, Gewerbe und Stadtwerke als Umsetzer des Konzeptes. Frühzeitig eingebunden werden muss zudem die Lokalpolitik, ohne deren Unterstützung eine Sanierungssatzung nicht umsetzbar ist. Anwohnende, Eigentümerinnen und Eigentümer intensiv zu ihren Gebäuden zu beraten und über neue Technologien zu informieren, baut Vorurteile ab, verringert die Sorge über zu hohe Kosten und verbessert Fachkenntnisse. Der Anteil von Akteurskommunikation und Öffentlichkeitsarbeit ist daher insgesamt sehr hoch.

KfW 432 Energetische Stadtsanierung: Betrachtungsebenen und Themen

- Energetische Sanierung und Infrastruktur
- Klimaschutz/ -anpassung
- Mobilität/ Verkehr
- Grün- und Freiflächen
- Soziale Aspekte
- Barrierefreiheit
- Baukultur, Denkmalpflege

Einbeziehung der Akteure

- Öffentlichkeitsarbeit
- Information: Website
- Fragebögen, Online-Beteiligung
- Vor-Ort-Termine (z.B. Thermographie-Spaziergänge)



Sanierungssatzung und Sanierungsmanagement

Das Sanierungsgebiet ist ein fest umrissenes Gebiet in einer Kommune, in dem eine „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme“ durchgeführt wird. Im Sanierungsgebiet ist eine erhöhte steuerliche Abschreibung für Sanierungsmaßnahmen möglich. Das Sanierungsgebiet wird von der Kommune im Rahmen einer Sanierungssatzung nach §142 BauGB förmlich beschlossen. Es muss so begrenzt sein, dass die Sanierung zweckmäßig durchgeführt werden kann. Anlass, Ziele und Maßnahmen der Sanierung werden in den vorbereitenden Untersuchungen (VU) und dem Sanierungskonzept beschrieben.

Das Sanierungsmanagement dient der Durchführung und Koordinierung der Sanierung. Dabei übernimmt es umfassende Kommunikationsaufgaben, z.B. Vernetzung der Akteure, Bürgerbeteiligung, Information, Öffentlichkeitsarbeit und Beratung vor Ort. Monitoring und Evaluation der Sanierungsmaßnahmen gehören ebenfalls in seinen Aufgabenbereich. Das Sanierungsmanagement kann von der Verwaltung oder einem externen Büro übernommen werden. Sanierungsmanagement und Sanierungskonzept können in einer Hand liegen.

Eckpunkte der Förderung

Bezuschusst werden im Programm KfW 432 sowohl die Kosten für ein integriertes Quartierskonzept als auch für das Sanierungsmanagement. Der Förderzeitraum für das Quartierskonzept beträgt maximal zwei Jahre, der Sanierungsmanager wird bis zu fünf Jahre finanziert. Es werden jeweils drei Viertel der förderfähigen Kosten übernommen, beim Management bis maximal 280.000 Euro. Für die Kommunen ist KfW 432 daher eine gute Möglichkeit, ihre sehr engen personellen Kapazitäten für den Klimaschutz, die Öffentlichkeitsarbeit und Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen zu erhöhen (z.B. für Erstenergieberatung, Genehmigungen, Modernisierungsvereinbarungen).

Fördermöglichkeiten für Eigentümerinnen und Eigentümer im Sanierungsgebiet

Die Förderung für Eigentümerinnen und Eigentümer wirkt über Steuerbegünstigungen bei der Einkommenssteuer. Zu unterscheiden sind dabei selbst genutztes Wohneigentum (§10 EstG) und vermietete Wohnungen (§7 EstG). Die Kommune bescheinigt der Eigentümerin/ dem Eigentümer, dass es sich um eine Modernisierung oder Instandsetzung im Sinne der Förderung handelt, den Rest regelt das Finanzamt. Förderfähig sind Modernisierungen und Instandsetzungen, d.h. sowohl die Anpassung an zeitgemäße Verhältnisse als auch die Behebung baulicher Mängel. Neben energetischen Maßnahmen werden im Rahmen von KfW 432 auch der barrierefreie Umbau, die Modernisierung von Bädern, Grundrissanpassungen, Ausbesserungen von Dächern/ Fassaden usw. gefördert. Die Steuervorteile können mit anderen Programmen kombiniert werden, z.B. der Bundesförderung für Effiziente Gebäude (BEG) oder die kommunale Förderung „Klimafreundliche Wohngebäude Stadt Münster“. Die Finanzierung einer Wärmepumpe mit ca. 40.000 Euro wird dadurch für viele Eigentümerinnen und Eigentümer durchaus stemmbar.

§10f EstG

Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten: 10 Jahre 9 % p.a.

§7h EstG

Erhöhte Absetzungen für Gebäude in Sanierungsgebieten: 8 Jahre 9% und 4 Jahre 7% jährlich

Beispiel: 100.000 € Kosten
80.000 € Jahreseinkommen (Steuersatz 40%)
40.000 € Steuerersparnis in 12 Jahren



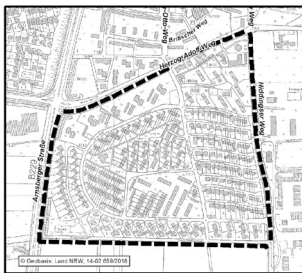
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 38. Sitzung am 24. Oktober 2023

\$35c EstG

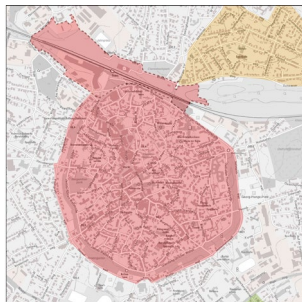
Energetische Sanierung selbst genutzte Wohnraum (älter als 10 Jahre): Abzug bis 50% der Kosten in 3 Jahren, max. 40.000 €

Mit dem §35c EstG wurde 2020 ein neues Instrument eingeführt, das für Energetische Einzelmaßnahmen bis max. 40.000 Euro auch ohne förmliche Sanierungsgebiete allen Selbstnutzern zur Verfügung steht, jedoch für Stadt, Eigentümerinnen und Eigentümer einige Nachteile mit sich bringt. Eine Kombination mit BAFA- oder KfW-Mitteln ist nicht möglich, zudem werden nur energetische Maßnahmen gefördert (z.B. kein barrierefreier Umbau). Die Stadt hat keinerlei Kontakt zu den Eigentümerinnen und Eigentümern. Ihr fehlen daher Möglichkeiten für eine Beratung (z.B. Anschluss an ein geplantes Fernwärmenetzes), zudem gibt es keine finanzielle Unterstützung für Öffentlichkeitsarbeit im Quartier.



Gotlandweg (2020-2025)

- ▶ Viel Gebäude aus den 60iger Jahren
- ▶ Viele Einzeleigentümer *innen
- ▶ Weniger Mehrfamilienhäuser
- ▶ Aktueller Stand
- ▶ Pilotprojekt → Viele Erstberatungen

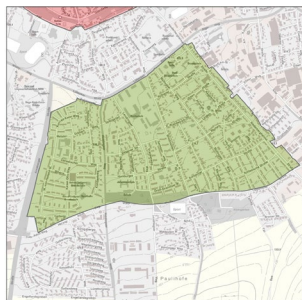


Altstadt (2022-2025)

- ▶ Hoher Bestand an alten Gebäuden
- ▶ (Fachwerksgebäude)

Aktueller Stand

- ▶ Viele Modernisierungsmaßnahmen
- ▶ Denkmalgerechtes Sanieren

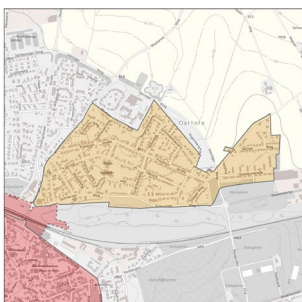


Soester Süden (2022-2025)

- ▶ Englische Siedlung aus den 50er Jahren
- ▶ Viele Gebäude aus den 30er und 40er Jahren

Aktueller Stand

- ▶ Mieter*innenberatung
- ▶ Beratung von Vermieter*innen



Osthofo (2022-2025)

- ▶ Hoher Bestand an alten Gebäuden (50er Jahre)
- ▶ Großwohnsiedlungen
- ▶ Soziale Aspekte

Aktueller Stand

- ▶ Mieter*innenberatung
- ▶ Beratung von Vermieter*innen

Beispiel Soest:

Energetische Quartierskonzepte/ Sanierungsgebiete

Soest, das wie Münster ehrgeizige Klimaziele verfolgt, hat vor sechs Jahren ein erstes Quartierskonzept im Gotlandweg gestartet. Das Sanierungsgebiet wurde 2020 beschlossen. 2022 folgten mit Altstadt, Soester Süden und Osthofo drei weitere Gebiete.

Die Quartiere sind mit ihren unterschiedlichen baulichen Strukturen sehr gute Beispiele im Umgang mit verschiedenen Quartierstypen, von der 1960er Jahre Siedlung bis zur historischen Altstadt mit einer Viel

Die Sanierungsgebiete wurden von einem externen Beratungsbüro und einer innovativen Öffentlichkeitsarbeit begleitet, die sehr gute Erfolge zeigen.

Energetische Sanierungs-satzungen in Soest

Quelle: energielenker



2.4 Energetische Quartierskonzepte in Münster

(Thomas Möller, Leiter der Stabsstelle Klima)

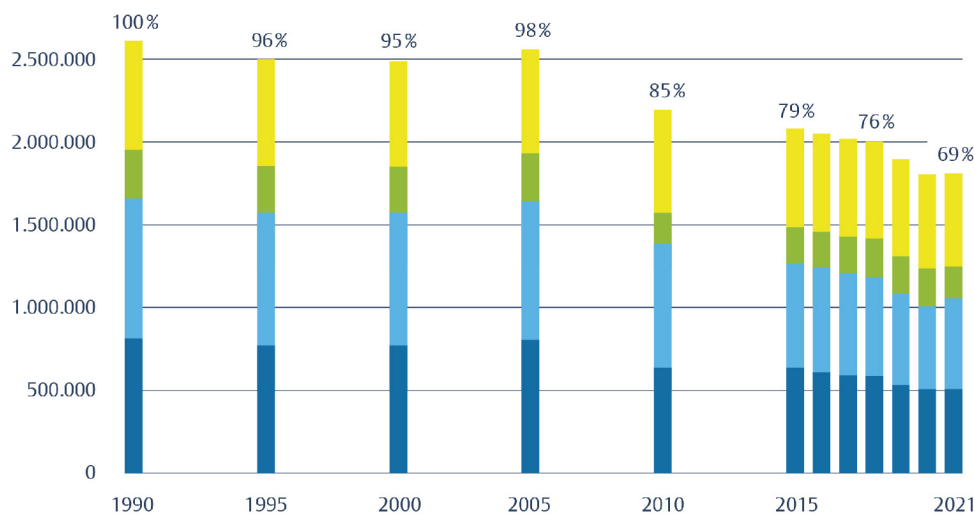
Die Stabsstelle Klima, angesiedelt direkt beim Oberbürgermeister, koordiniert, begleitet und initiiert die Aufgaben des kommunalen Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Eines der entscheidenden Handlungsfelder ist dabei der Bereich Bauen und Sanieren und die Frage, wie der Energiebedarf im Bereich der Bestandsgebäude in Münster zukünftig signifikant gesenkt werden kann. In diesem Zusammenhang hat die Verwaltung 2022 vom Rat der Stadt Münster den Auftrag bekommen, sich mit den Möglichkeiten des Förderprogramms KfW 432 auf dem Weg Münsters zur Klimaneutralität zu beschäftigen.

Stabsstelle Klima Fachbereiche

- Transformation
- Öffentlichkeitsarbeit
- Bauen, Sanieren, Energie
- Klimaanpassung
- Landwirtschaft

Reduzierung der CO₂ Emissionen in Münster

Der CO₂-Ausstoß konnte insgesamt in Münster seit 1990 um ca. 31 % reduziert werden (2021), pro Einwohner/ Einwohnerin sogar um 43 %. Rund ein Drittel wird von privaten Haushalten verursacht, zum Großteil durch die Nutzung von Erdgas, gefolgt von Strom und Heizöl. Die Verringerung des Energiebedarfes und die Nutzung von erneuerbaren Energien zur Verbesserung der CO₂ Bilanz im Gebäudesektor ist daher ein wichtiges Ziel.



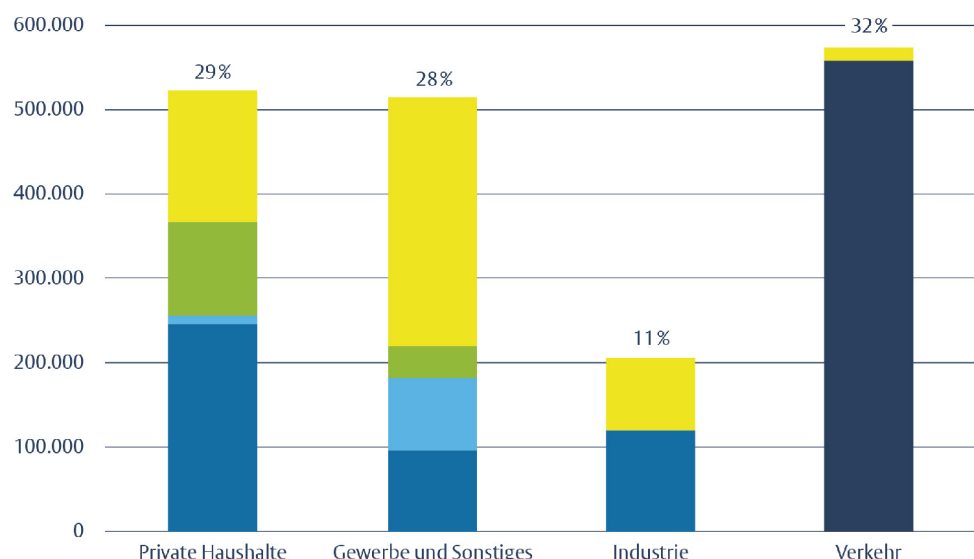
Entwicklung der CO₂ Bilanz Münster 1990-2022

Quelle: Stadt Münster

- Verkehr
- Industrie
- Gewerbe | Sonstiges
- Private Haushalte

[t CO₂]

Gesamt: 1.810.000 t



CO₂-Emissionen nach Sektoren

Quelle: Stadt Münster

- Sonstiges
- Kohle
- Kraftstoffmix | Verkehr
- Strom
- Heizöl
- Fernwärme
- Erdgas



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 38. Sitzung am 24. Oktober 2023

Wichtig sind dabei neben technischen Lösungen insbesondere auch klimaschonende Verhaltensweisen. Dafür gelten in der Stadt Münster seit Jahren die folgenden strategischen Leitlinien (sogenannte „4Es“):

- **Energieeinsparung:** Die Vermeidung des Energieverbrauchs ist erste Priorität für den Klimaschutz.
- **Energieeffizienz:** Der Energiebedarf, der nicht vermieden werden kann, wird mit möglichst effizienter Anlagentechnik gedeckt und der notwendige Energieeinsatz noch einmal reduziert.
- **Erneuerbare Energien:** Die nach wirksamer Vermeidung und möglichst effizienter Nutzung verbleibenden Energien müssen erneuerbar sein.
- **Entscheidungen:** für ressourcen- und energiesparendes Verhalten und eine entsprechende Konsumkultur.

Förderprogramm KfW 432

40 % des deutschen Endenergieverbrauchs und etwa ein Drittel der CO₂-Emissionen entfallen bundesweit auf den Gebäudebestand, umfassende Bestands-sanierungen sind daher zentral. Das Förderprogramm KfW 432 richtet den Fokus weg vom Einzelgebäude hin zum gesamten Quartier und verknüpft dabei vielfältige Themen und Fragestellungen.

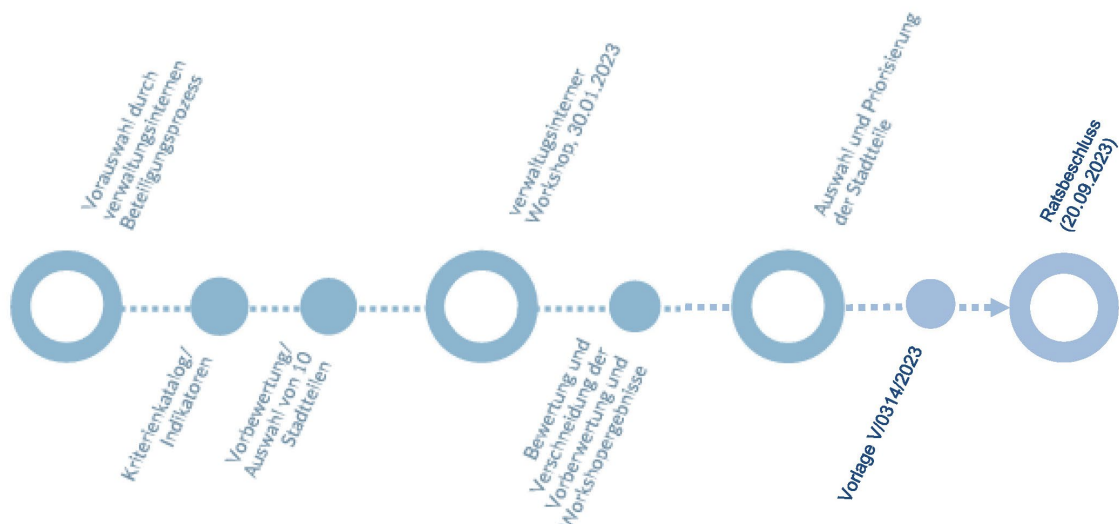
Auch die Sanierung des Gebäudebestandes in Münster muss deutlich beschleunigt werden. Der Quartiersansatz des Förderprogramm KfW 432 bietet hier große Potenziale. Für geeignete Quartiere sollen exemplarisch erste energetische Quartierskonzepte entwickelt werden. Eine Verbindung mit einer Sanierungssatzung ist dabei nicht zwingend erforderlich, schafft aber weitere finanzielle Anreize kann damit die Arbeit des Sanierungsmanagements erleichtern.

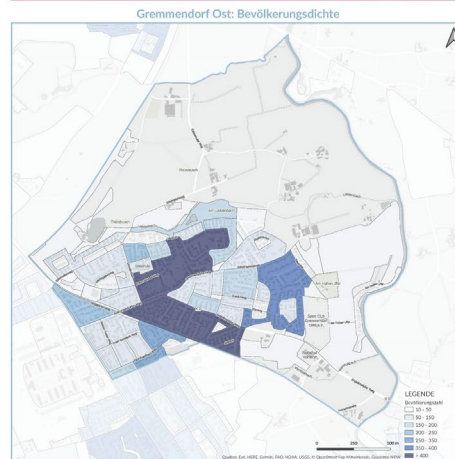
Auswahl von Pilot-Stadtteilen in Münster

Die Auswahl der Quartiere erfolgte auf Grundlage statistischer Daten, unter Einbindung der verschiedenen Fachbehörden der Verwaltung und mit externer Beratung durch energielenker. Der Fokus wurde dabei auf Stadtteile mit hohem Sanierungsbedarf und zugleich guten Umsetzungschancen gerichtet (z.B. technische Rahmenbedingungen, Eigentümerstruktur). Die Quartiersauswahl und das weitere Vorgehen wurde im September 2023 vom Stadtrat bestätigt.

Quartierskonzepte in Münster: Bewertungs- und Auswahlprozess

Quelle: Ergebnisbericht Workshop und Auswahlprozess, energielenker/ Stadt Münster, 2023





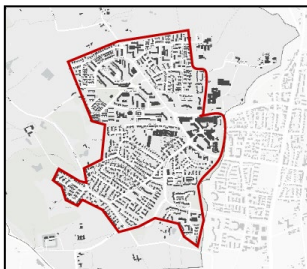
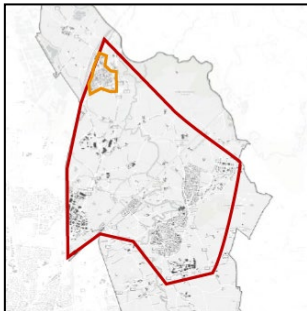
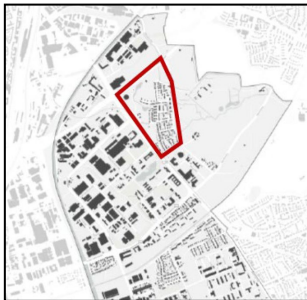


Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 38. Sitzung am 24. Oktober 2023

Abgrenzung der Bereiche für Quartierskonzepte

Quelle: Ergebnisbericht Workshop und Auswahlprozess, energielenker/ Stadt Münster 2023



Nachrichtlicher Hinweis: Der Bund hat beschlossen, 2024 keine weiteren Mittel für das Programm "Energetische Stadtsanierung" im Bundeshaushalt zur Verfügung zu stellen. Auch für die Folgejahre sind bislang keine Mittel vorgesehen. Der Zeitplan zur Antragstellung und Erarbeitung von Quartierskonzepten kann daher nicht mehr gehalten werden.

Deutlich wurden die individuellen Schwerpunktthemen der Stadtteile. Die Auswahl der Pilotquartiere ist daher entsprechend aufeinander abzustimmen. Wichtig sind zudem Dokumentation und Evaluation. So können Lösungsansätze für in Münster relevante Problemstellungen erarbeitet werden, die auf weitere Quartiere übertragen und weiterentwickelt werden.

Für eine erste Umsetzung ab 2024 wurden Gremmendorf West, Gelmer und Kinderhaus empfohlen, für die hohe Potenziale für die energetische Stadtsanierung erwartet werden. Für eine mögliche Phase 2 werden Handorf/ Mariendorf/ Sudmühle, Hiltrup sowie weitere Bereiche von Gremmendorf vorgeschlagen.

Gremmendorf West

- Handlungsansätze: Mobilität (Stärkung Umweltverbund/ Reduzierung motorisierter Individualverkehr (MIV) und Energieversorgung
- Vielzahl lokaler Akteure, geringes Durchschnittsalter und große Immobilien-eigentümerinnen und -eigentümer erhöhen die Umsetzungschance, aktive Einbindung/ Motivierung
- Anknüpfungspunkte: Zentrenmanagement Gremmendorf West
- typische Gebäudestruktur für Münsteraner Randgebiete (Einfamilien- und Doppelhäuser), gute Übertragbarkeit auf andere Quartiere

Gelmer

- große Potenziale im Ortsteil Gelmer (oranger Bereich)
- Handlungsansätze: Mobilität (Kfz-Beruhigung, ÖPNV), Sanierung öffentliche Gebäude (Schulstandort Gelmer), ggf. klimagerechte Baugebiete
- Fokus: private Eigentümerinnen und Eigentümer und energetische Erstberatung, da überwiegend freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser
- Ergebnisse könnten auf weitere Ortszentren im Stadtteil übertragen werden

Kinderhaus

- sehr große Potenziale durch starke Vernetzung der Akteure, hohe Identifikation mit dem Stadtteil und große Eigentümerinnen und Eigentümer
- Westteil von Kinderhaus: heterogene Gebäudestruktur, überwiegend freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser (Osten/ Süden), im Zentrum große Mehrfamilienhäuser
- Anknüpfungspunkte: Stadtteilentwicklungskonzept und PV-Türschildaktion

Am 20. September 2023 wurde vom Rat der Stadt Münster beschlossen, energetische Quartierskonzepte im Rahmen von KfW 432 für die Bereiche Gremmendorf West, Gelmer und Kinderhaus zu erarbeiten. Anträge bei der KfW Bank sollen ab Oktober 2023 gestellt werden, die Ausschreibungsphase ist bis Anfang 2023 vorgesehen. Der Einstieg in die Erarbeitung von Quartierskonzepten und das Sanierungsmanagement ist ab März/ April 2024 möglich, erste Quartierskonzepte können im 1.Quartal 2025 vorliegen.

Kontakt: Stabstelle Klima, Nadine Somberg 0251 492-7163 Somberg@stadt-muenster.de / Georg Reinhardt 0251 492-7151 Reinhardt@stadt-muenster.de



3. Aktuelles aus Münster

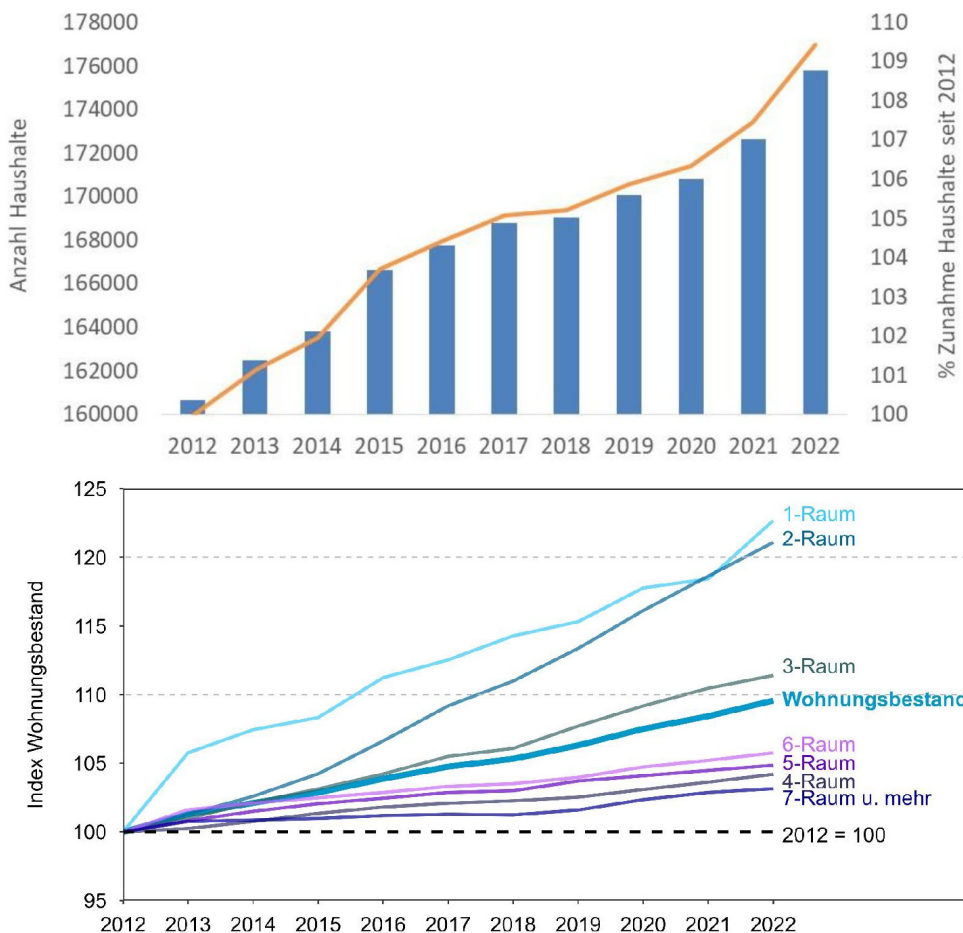
Die Lage auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten ist bundesweit derzeit sehr angespannt. Dr. Grit Müller vom Stadtplanungsamt und Jochen Marienfeld vom Gutachterausschuss geben anhand aktueller Wohnungsmarktzahlen einen Überblick, wie sich die Situation in Münster darstellt.

3.1 Entwicklung des Wohnungsmarktes in Münster

(Dr. Grit Müller, Stadtplanungsamt)

Wohnungsnachfrage - Strukturdaten

Die Bevölkerung in Münster wächst kontinuierlich, seit 2012 um 23.000 Einwohnerinnen und Einwohner bzw. 15.000 Haushalte bis Ende 2022. Der Wohnungsbestand ist im selben Zeitraum ebenfalls um 15.000 Wohnungen gewachsen. Das sind knapp 10 %. Die Struktur des Wohnungsbestandes hat sich in den letzten zehn Jahren deutlich verändert. Der weit überwiegende Teil der neu hinzugekommenen Wohnungen sind kleine 1- und 2-Raumwohnungen. In diesem Segment ist der Bestand in den letzten zehn Jahren um 20 % gewachsen. Dies ist insbesondere auf das Jahr 2022 zurückzuführen: Über ein Drittel der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2022 waren 1-Raumwohnungen.



Bevölkerung

2012: 296.536
2022: 319.441

Wohnungsbestand

2012: 157.514
2022: 172.584

Quelle: it.NRW

Anzahl der Haushalte

Quelle: Statistikdienststelle,
Berechnung/ Darstellung:
Stadtplanungsamt Münster

Wohnungstypen

Quelle: it.NRW
Berechnung/ Darstellung:
Stadtplanungsamt Münster



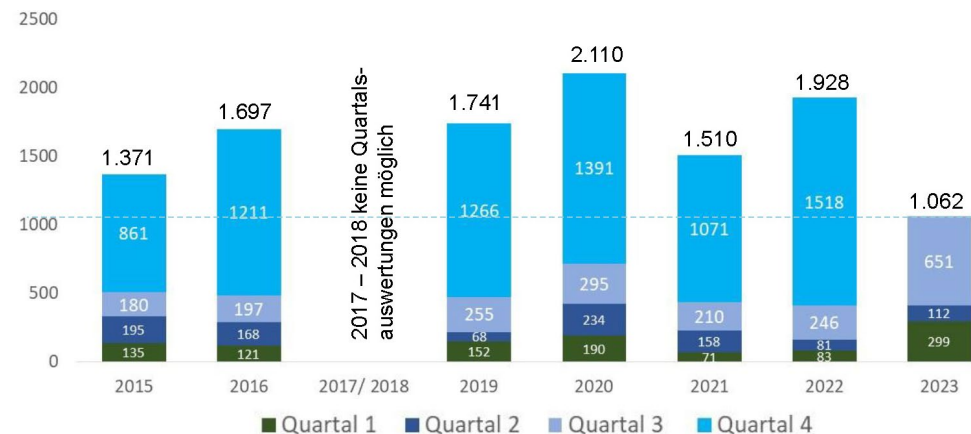
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 38. Sitzung am 24. Oktober 2023

Wohnungsbau

Münster hat eine der höchsten Wohnungsbauquoten in NRW (höchste Kategorie mit über 35 neuen Wohnungen je 10.000 Einwohner/innen), auch die Kreise Steinfurt, Coesfeld und Borken im Münsterland gehören zur obersten Kategorie. Die Kreise mit den geringsten Quoten in NRW liegen u.a. im Ruhrgebiet (unter 15 WE/ 10.000 EW). Auch im Vergleich mit Bonn, Bielefeld oder Aachen – ebenfalls Universitätsstädte mit einem positiven Bevölkerungswachstum – liegen die Quoten in Münster deutlich höher: 2019 bis 2022 hat Münster in Relation zur Einwohnerzahl bei weitem die meisten Wohnungen fertiggestellt (2022 knapp 60 WE/ 10.000 EW, doppelt so viel wie z.B. in Aachen). Trotz des hohen Anteils kleiner Wohnungen wurden in Münster im Vergleich auch die meiste Wohnfläche in Relation zur Bevölkerung geschaffen (2020: über 5.000 qm/ 10.000 EW, 2022: 4.000 qm; zum Vergleich Aachen: 3.000 qm/ Bonn: 2.000 qm).

Im 3. Quartal 2023 wurde der Bau von knapp 1.200 Wohnungen genehmigt, was (abgesehen vom Ausnahmejahr 2021) dem bisherigen Niveau entspricht. Ein Einbruch bei den Baugenehmigungen ist in Münster daher bislang noch nicht zu verzeichnen. Die Baufertigstellungen liegen im 3. Quartal weit über den Zahlen der Vorjahre. Hintergrund sind mehrere große Bauvorhaben. Dies ist eine Sondersituation: Schlussfolgerungen zur Gesamtzahl der Fertigstellungen in 2023 lassen sich daraus noch nicht ableiten (üblicherweise werden aus organisatorischen Gründen der weit überwiegende Teil der Fertigstellung erst im 4. Quartal gemeldet).



**Wohnungsbauquoten
NRW 2021** Quelle: it.NRW,
© GeoBasis-DE/BKG 2022

Fertiggestellte Wohneinheiten 2015-3. Quartal 2023

(Stand 16.10.23)

Quelle: Statistikdienststelle,
Darstellung Stadtplanungs-
amt Münster

Trotz der umfangreichen Baufertigstellungen ist die Zahl der genehmigten, nicht fertiggestellten Wohnungen weiterhin hoch (sogenannter Bauüberhang).

Wachsende Bauüberhänge sind ein deutschlandweites Phänomen. Laut einer aktuellen BBSR-Studie ist dies u.a. auf die wachsende Zahl großer Geschosswohnungsbauprojekte zurückzuführen, die eine längere Bauzeit benötigen (BBSR-Online-Publikation 07/2023: Struktur und Gründe des Bauüberhangs, Prof. Dr. Harald Simons, Lukas Weiden, Arnaud Salla, Bonn 2023).

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

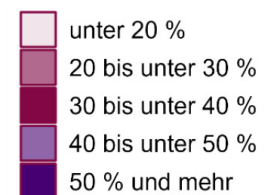
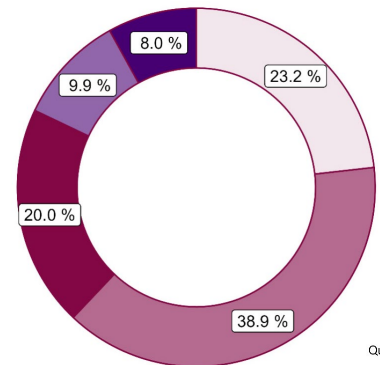
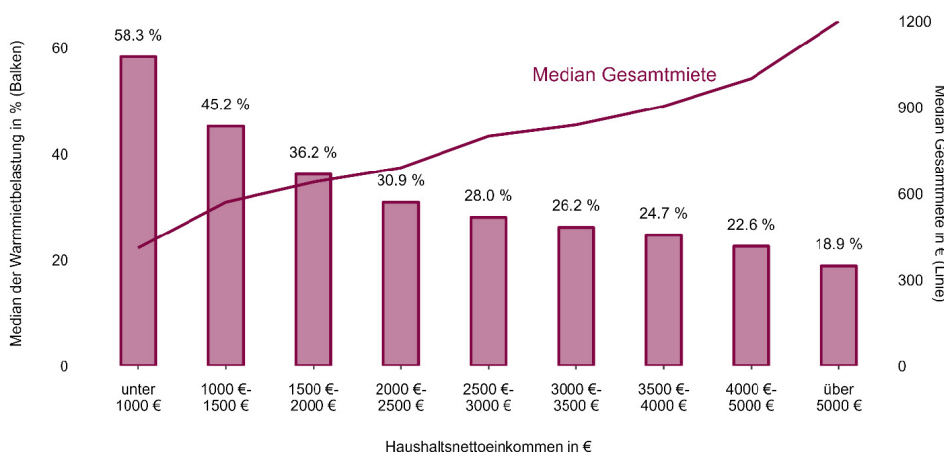
Dokumentation der 38. Sitzung am 24. Oktober 2023



Wohnkosten

Die Wohnkosten sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen, und dies deutlich stärker als die allgemeine Inflation. Während der Verbraucherpreisindex in NRW von Januar 2020 bis November 2023 um 16,7 % zugenommen hat, sind die Kosten für Strom, Gas und andere Brennstoffe im November 2021 sprunghaft gestiegen, insgesamt um 56,3 %. Instandhaltungskosten für Wohnraum liegen bei einem Plus von 27,3 %, die Nettokaltmiete hat sich im Vergleich dazu moderat entwickelt (+4,5%) (Quelle: it.nrw).

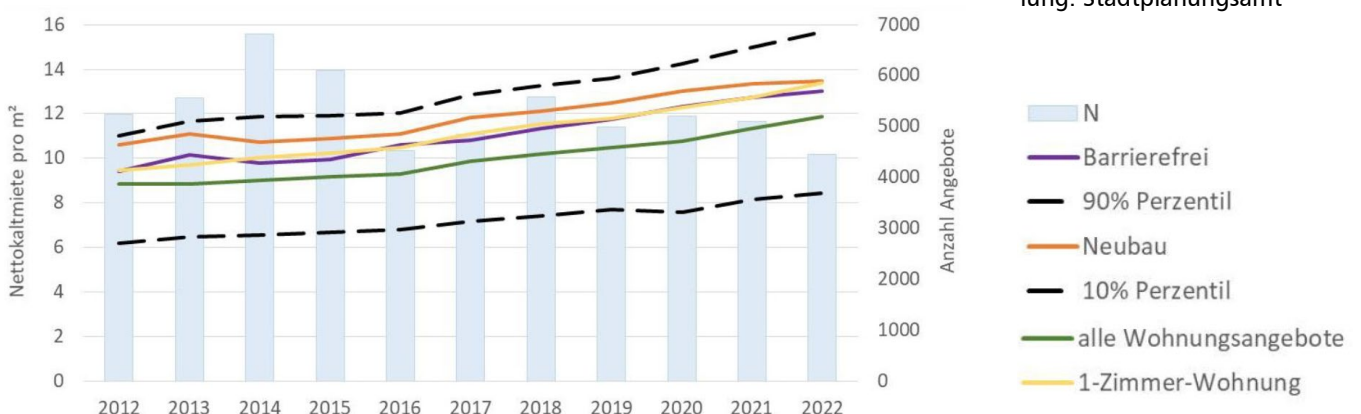
Seit 2021 wird in den Bürgerumfragen von Münster auch die Mietbelastungsquote ermittelt. Im Herbst 2021 haben über ein Drittel der befragten Haushalte mehr als 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Miete inklusive Nebenkosten aufgewendet – und weisen damit eine Mietbelastung auf, die in der Forschung als problematisch eingestuft wird. Dies betrifft insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen: So liegt z.B. bei einem Nettoeinkommen von 1.000 bis 1.500 Euro die Mietbelastung im Mittel bei 45,2 %, bei Einkommen unter 1.000 Euro sogar bei 58,4 %. Da diese Zahlen noch vor dem sprunghaften Anstieg der Energiekosten im November 2023 erhoben wurden, hat sich diese Problematik voraussichtlich noch weiter verschärft.



Mietbelastungsquoten in Münster 2021

Quelle Bürgerumfrage 2021
Berechnung / Darstellung:
Stadtplanungsamt Münster

Die Angebotsmieten (Nettokaltmiete) sind seit 2012 um 3 €/qm bzw. 35 % gestiegen, besonders dynamisch war die Entwicklung in den letzten Jahren. Überdurchschnittlich gewachsen sind die Mieten für barrierearme Wohnungen, 1-Zimmer-Wohnungen und Neubauten.



Entwicklung Angebotsmieten 2012 - 2022

Quelle: Value Marktdatenbank, Berechnung/ Darstellung:
Stadtplanungsamt



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 38. Sitzung am 24. Oktober 2023

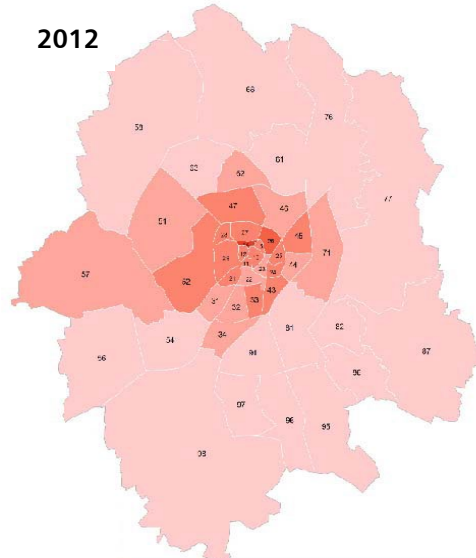
Mietentwicklung in den Stadtteilen von Münster

Angebotsmiete pro qm Nettokalt

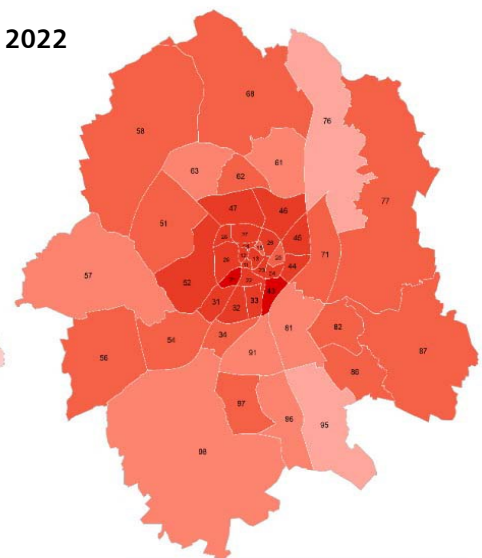
Quelle: Value Marktdatenbank, Berechnung/ Darstellung: Stadtplanungsamt



2012



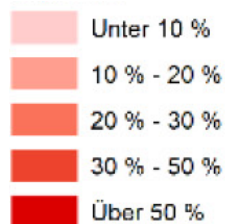
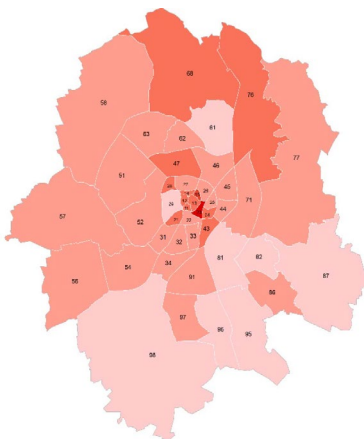
2022



Auch die kleinräumige Entwicklung der Angebotsmieten in den Stadtteilen ist nicht überraschend, mit höchsten Preisniveaus bis zu 15 €/qm Nettokaltmiete in der Innenstadt, aber ebenfalls sehr hohen Mietsteigerungen in den Außenstadtteilen (von 6 bis 7,50 €/qm auf über 10,50 €/qm). Besonders auffällig ist die Entwicklung am Hafen, der mittlerweile ebenfalls das höchste Mietniveau erreicht.

Möblierte Wohnungen in den Stadtteilen (Inserate)

Anteil an Mietwohnungen
Quelle: s.o.



Möbliertes Wohnen

Laut BBSR¹ werden immer mehr Wohnungen möbliert vermietet: In kreisfreien Städten mit über 500.000 Einwohnerinnen und Einwohnern waren 2021 20 % der angebotenen Wohnungen möblierte Wohnungen, in München und Stuttgart sogar fast ein Drittel. Auch in Münster werden bereits 25,5 % der Wohnungen möbliert angeboten, 2013 waren dies lediglich 8,4 %. Für möblierte Wohnungen darf ein Zuschlag für die Möblierung erhoben werden, häufig werden diese Wohnungen zudem pauschal inklusive Nebenkosten und nur temporär vermietet. Die Warmmiete für möblierte Wohnungen liegt 2023 bei 21 €/qm (nettokalt 15 €/qm), und damit deutlich über dem Durchschnitt der Nettokaltmieten aller inserierten Wohnungen (12,20 €/qm). 10 % der Wohnungen werden über 29 €/qm vermietet (Gesamtmieter). Hier zeigt sich eine sehr große Dynamik. Kleinräumig konzentrieren sich möblierte Wohnungen in der Innenstadt, mit höchsten Anteilen im Umfeld des Bahnhofs (2020 bis 2023 lag hier die Hälfte der Angebote). Überraschend sind die hohen Zahlen in Außenstadtteilen wie Sprakel oder Gelmer, wobei sich die Anteile von 20 bis 30 % auf sehr geringe Fallzahlen beziehen und nicht überbewertet werden sollten.

Vermarktung von Wohneigentum

Bei der Vermarktungszeit von Wohneigentum zeigt sich in den letzten Jahren ein leichter Aufwärtstrend: Während 2019 ein Inserat im Durchschnitt noch 63 Tage auf einer Vermarktungsplattform angeboten wurde, waren dies Ende 2022 bereits 82 Tage (Quelle: Value Marktdatenbank, Auswertung Stadtplanungsamt).

¹ www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/mieten-moeblierte-wohnungen.html



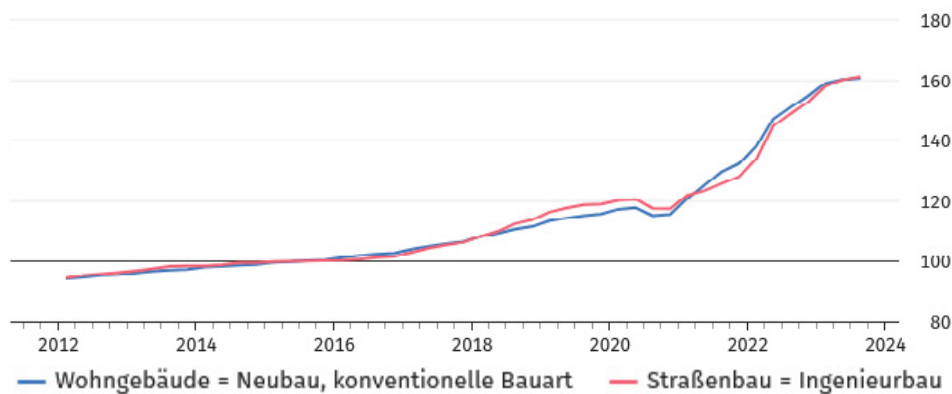
3.2 Bericht zum aktuellen Immobilienmarkt in Münster

(Jochen Marienfeld, Gutachterausschuss)

Rahmendaten/ bundesweite Entwicklungen

Die Erschwinglichkeit von Wohneigentum für private Haushalte in NRW ist in den letzten Jahren deutlich gesunken. Als erschwinglich gelten Kreditbelastungen bis 30 % des Haushaltseinkommens, für die vergleichende Betrachtung werden Kreditkosten für ein 130 qm Haus/ 4-Personen-Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen angenommen. In Münster liegt die Kreditbelastung für Wohneigentum schon länger über der Grenze des Erschwinglichen - diese Situation hat sich in den letzten Jahren von Münster als urbanen Ballungsraum ins Umland ausgebreitet.

Baukosten und Kreditzinsen sind ab Anfang 2022 sprunghaft gestiegen, die Vergabe von Wohnungsbaukrediten ist zeitgleich rapide zurückgegangen (Halbierung des Volumens). 2023 hat sich die Kostensteigerung abgeflacht und das Volumen von Neukrediten ist wieder leicht angestiegen.

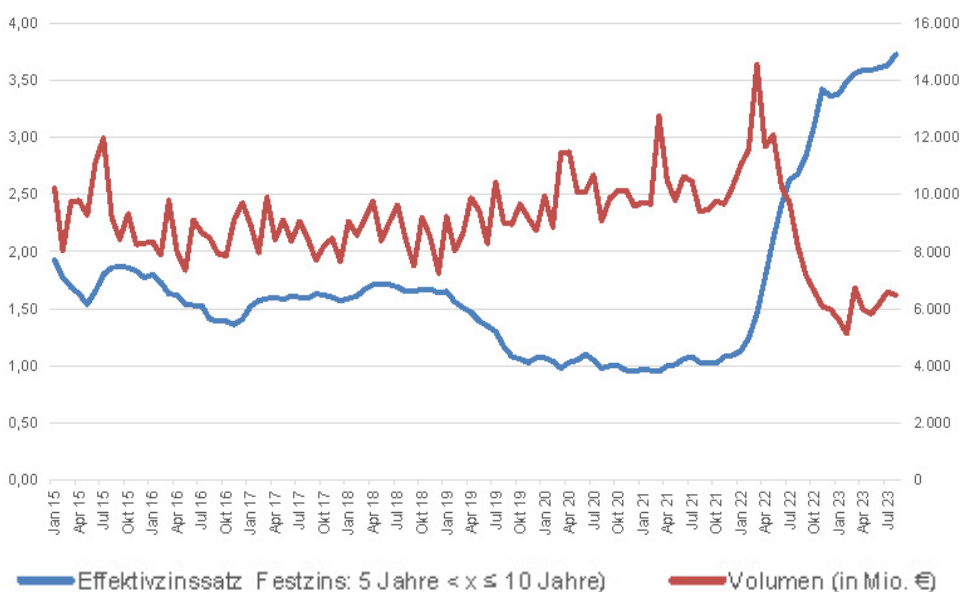


Baupreisindizes 2012-23

für Wohngebäude und Straßenbau, inkl. MwSt. 2015=100

1.VJ=Feb, 2.VJ=Mai, 3.VJ= Aug, 4. VJ=Nov

Quelle: Statistisches Bundesamt (destatis), 2023



Wohnungsbaukredite

Neugeschäft der deutschen Banken: Besicherte Wohnungsbaukredite an private Haushalte

Quelle: Deutsches Bundesbank, www.bundesbank.de



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 38. Sitzung am 24. Oktober 2023

Immobilienmarkt Münster

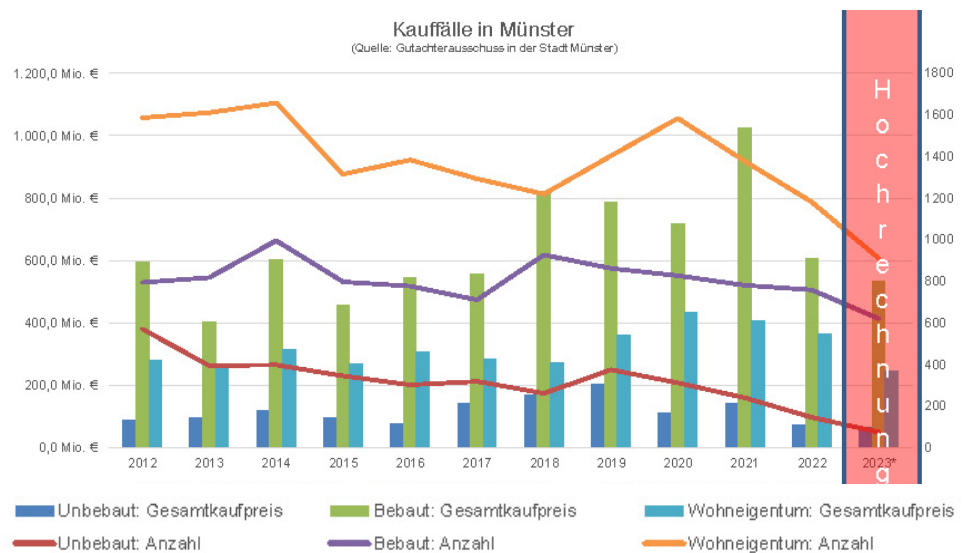
Beim Wohneigentum geht die Zahl der Kaufverträge in den letzten Jahren kontinuierlich zurück, dieser Trend wird zum Abschluss des 4. Quartal 2023 voraussichtlich fortgesetzt. Auch die Verkaufszahlen bei unbebauten Grundstücken sind rückläufig. Bei bebauten Grundstücken blieben die Verkäufe seit 2012 auf einem relativ gleichbleibenden Niveau bei steigenden Gesamtkaufpreisen, wobei auch hier eine rückläufige Tendenz erwartet wird. Insgesamt stellen sich die Werte für 2023 allerdings immer noch gut dar.

Auch die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser gingen nach einer Phase des kontinuierlichen Anstiegs im Jahr 2023 langsam wieder zurück. Im 2. Quartal 2023 liegen Eigentumswohnungen bei Kaufpreisen von knapp 4.000 €/qm und Einfamilienhäuser bei rund 4.500 €/qm, das ist ein Zuwachs von ca. 50%.

Kauffälle in Münster 2012-2023

4.VJ 2023 wurde geschätzt

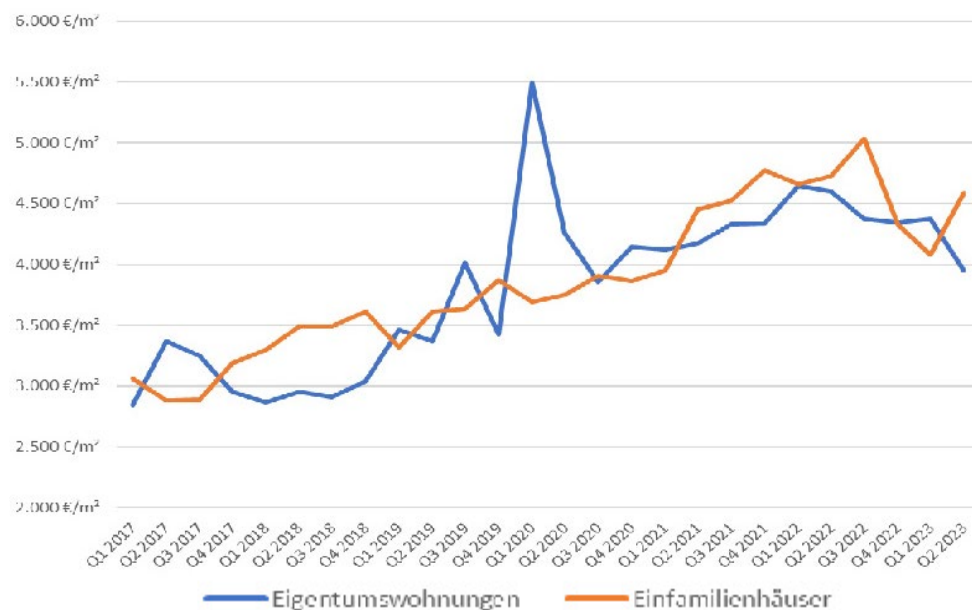
Quelle: Stadt Münster



Preisentwicklung Münster 1.VJ 2017 - 2.VJ 2023

Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser

Quelle: www.greix.de



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 38. Sitzung am 24. Oktober 2023

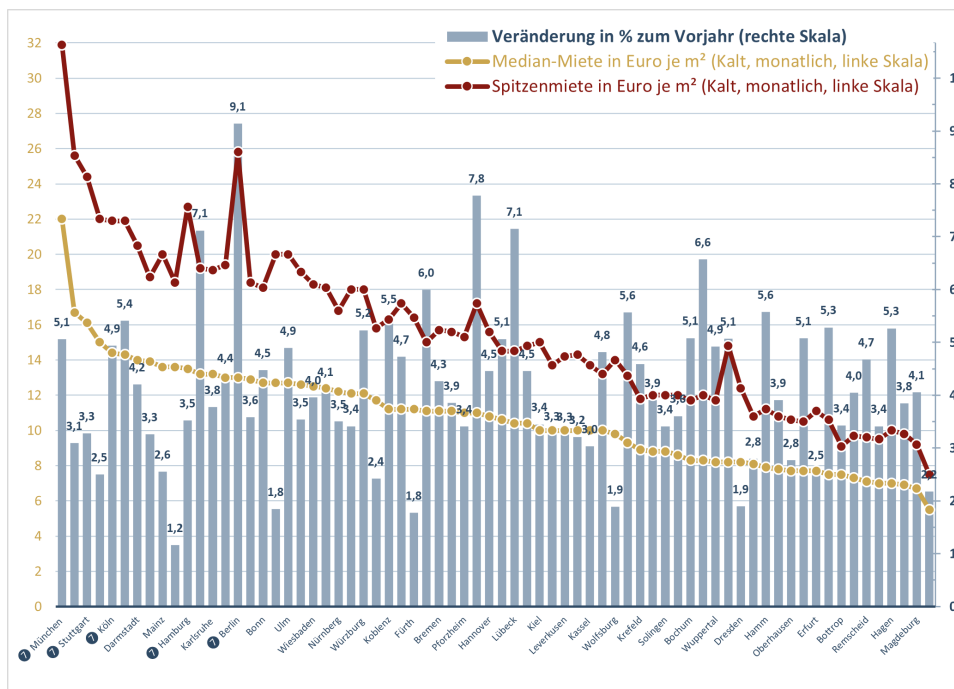


IW-Cube Compact Living Report 2023

In einer aktuellen Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft wurde die Preisentwicklung für Mieten und Wohneigentum in 70 Großstadtstandorten vergleichend betrachtet.

Die Kaltmiete in Münster erreicht 2020 nahezu Hamburger Niveau und ist zum Vorjahr um 7,1 % gestiegen, das ist die vierthöchste Mietsteigerung der betrachteten deutschen Großstädte und liegt im Ranking noch vor München. Die Kaufpreise sind zum Vorjahr um 6,3 % gestiegen. Anders als in anderen Städten sind demnach die Mieten in Münster stärker gestiegen als die Kaufpreise.

Interessant für urbane Räume mit hohen Preisniveaus sind die Preisentwicklungen unterschiedlicher Wohnungsgrößen, da die Wohnnebenkosten bei kleinen Wohnungen deutlich niedriger ausfallen und das Wohnen so bezahlbarer gestaltet werden kann. Dies sollte bei der Kaufpreissammlung nacherfasst werden.



Qualitätsbereinigte Mietentwicklung für 70 Großstadtstandorte 2020

Qualitätsbereinigte Mietpreisveränderung 2020 in % zum Vorjahr, Median-Miete fürs Stadtgebiet (o. Stadtrand)

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dipl.-Ing. Jochen Marienfeld

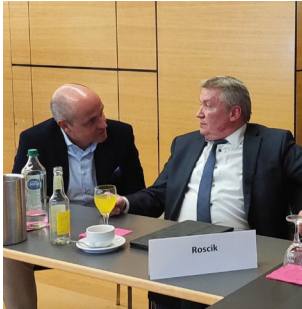
Stadt Münster, Vermessungs- und Katasteramt

marienfeldjochen@stadt-muenster.de



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 38. Sitzung am 24. Oktober 2023



© N.Rehsöft 2023

3.3 Diskussion: Einschätzungen zur Lage und kommunale Handlungsansätze

Diskutiert wird, wie sich aus den vorgestellten Zahlen Aussagen zur Wohnungsmarktsituation in Münster und notwendigen Maßnahmen ableiten lassen.

Der Wohnungsmarkt von Münster ist für sehr viele Menschen hoch problematisch. Ein großer Teil der Haushalte findet keine bezahlbare Wohnung. Dies spiegeln die Zahlen in dieser pauschalen Form nicht, da sie keine Aussagen zu den Wohnungstypen machen, wie dem Anteil von Genossenschaften, Eigentumswohnungen, Luxuswohnungen, öffentlich geförderten Wohnungen u.v.m. So wurden z.B. hinter dem Bahnhof 500 Mikroappartements errichtet, die hohe Renditen für die Investoren versprechen, aber nur für eine sehr eingeschränkte Zielgruppe in Frage kommen. Auch der Standort der Wohnungen spielt eine wichtige Rolle. Zudem wurden viele Neubauten in den letzten Jahren als Ersatz für wegfallende Bestände errichtet. Dies ist in den vorgestellten Zahlen ebenfalls nicht enthalten. Die Zahlen sollten weiter aufgeschlüsselt werden, um daraus qualifizierte Aussagen ableiten zu können.

Grit Müller erläutert, dass die Baustatistik nach Art der Bauherren differenziert und kleinräumig ausgewertet werden kann. Auch die Bilanzierung von Neubau und Abriss liegt vor. Die ergänzenden Zahlen könnten bei Bedarf in einer der nächsten AK-Sitzungen präsentiert werden.

Prof. Elke Pahl-Weber weist auf die komplexen Wechselwirkungen zwischen den Marktsegmenten hin, so dass auch sehr detaillierte Zahlen keine einfachen Rückschlüsse auf Versorgungslage und Handlungsbedarfe erlauben. So können z.B. auch sehr spezielle Angebote wie die genannten Mikroappartements den Druck auf Angebote für breitere Zielgruppen reduzieren. Diese Effekte sind von vielen Faktoren abhängig, auch die Lage der neuen Wohnungen spielt eine wichtige Rolle. Es stellt sich daher die Frage, wie mit einer aufwändigen detaillierten Auswertung der Baustatistik im AK umgegangen werden soll.

Für Hinweise auf längerfristige Entwicklungen und Tendenzen ist die Betrachtung der Gesamtzahlen weiterhin wichtig und hilfreich. Sie werden deshalb im AK seit Jahren verfolgt. Entscheidend ist dabei aktuell die Frage, ob künftig mit einem Rückgang der Fertigstellungszahlen zu rechnen ist.

Nach Dr. Grit Müller zeigt die Baustatistik bislang eine eher positive Entwicklung. Ob die allgemeine Marktentwicklung auch die Bautätigkeit in Münster erreichen wird, ist daher schwer abzuschätzen.

Robin Denstorff weist darauf hin, dass die städtischen Zahlen stark zeitversetzt auf geänderte Rahmenbedingungen reagieren und dass es ab 2025 wahrscheinlich auch in Münster Einbrüche in der Bautätigkeit geben wird. Bereits gestartete Bauprojekte werden fertiggestellt, noch nicht begonnene Vorhaben jedoch u.U. auf Eis gelegt. Entwicklungstendenzen lassen sich dabei an den Bauüberhängen ablesen: Der Anteil der genehmigten, nicht begonnenen Bau-



projekte ist deutlich gestiegen, während gleichzeitig die Zahl der begonnenen, nicht fertiggestellten Bauprojekte zurückgegangen ist. Das entspricht auch den Aussagen der Bauwirtschaft, dass viele Bauvorhaben unter den aktuell sehr volatilen Rahmenbedingungen zurückgehalten werden.

Aus der Runde wird ergänzt, dass auch der Bau von Eigenheimen stark rückläufig ist. Aktuell werden viele Eigenheimgrundstücke an die Gemeinden zurückgegeben, da die Bauherren die Finanzierung nicht mehr leisten können. Für die Bildung von Wohneigentum wird mittlerweile sehr viel Eigenkapital vorausgesetzt, das viele Haushalte nicht haben. Diese drängen auf den Mietmarkt und verstärken den dortigen Engpass.

Gleichzeitig wird ein verstärktes Interesse gerade auch privater Investoren an öffentlich gefördertem Wohnungsbau konstatiert – und an geförderten Modernisierungen, die bislang kaum nachgefragt wurden. Viele dieser privaten Bauherren haben jedoch keinerlei Erfahrung mit gefördertem Wohnungsbau und den Anforderungen von Sozialmieter*innen – und nicht für jeden Bauherrn sind Sozialwohnungsbauprojekte geeignet. Hier besteht großer Beratungsbedarf.

Auch in den Umlandgemeinden wird verstärkt öffentlich geförderter Wohnungsbau umgesetzt – in der Kommunalpolitik ist das Thema mittlerweile breit verankert und einige Umlandgemeinden überlegen, selber im geförderten Wohnungsbau aktiv zu werden (z.B. mit kostengünstigen Reihenhaustypen).



© N.Rehsöft 2023



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 38. Sitzung am 24. Oktober 2023

4. Ausblick

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich bei der Runde für die sehr interessanten Beiträge und gibt einen Ausblick auf die kommenden AK-Sitzungen 2024.

Aus der Runde wird vorgeschlagen das Thema Kommunikationsstrategie im Quartier wieder aufzugreifen. Die Initiative des AKs für Hiltrup Ost vor einiger Zeit ist gescheitert. Der Ansatz ist jedoch hervorragend geeignet für anstehenden Themen der Modernisierung, Nachverdichtung und dem klimagerechten Umbau der Quartiere. Er könnte im Rahmen der energetischen Quartierskonzepte sehr gut wieder aufgegriffen werden.

4.1 Nächste Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

Die **nächste Sitzung** des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird am **9. April 2024 von 14:00 bis 18:00 Uhr** stattfinden, die Herbstsitzung ist für den 5. November 2024 terminiert. Ablauf und Inhalte werden wie gewohnt rechtzeitig im Vorfeld mit den AK-Mitgliedern abgestimmt, damit die Themen ergänzt bzw. konzentriert werden können.

Mögliche Themen aus der bisherigen Diskussion sind:

- Quartierskonzepte und Kommunikationsstrategie im Quartier
- Urbane Mischnutzung als neues Investorenmodell, Anforderungen an Wohnumfeld
- Bezahlbares Wohnen durch autoarme Quartiere / alternative Mobilitätskonzepte
- Downsizing im Wohnungsbau, Vertreter des Bundes zur Musterbauordnung einladen
- Bericht: Arbeitsstand zum Integrierten Entwicklungskonzept Münster
- Künftige Finanzierungsmodelle für den Wohnungsbau

Im Laufe der vergangenen Sitzungen des AK Wohnen in Münster ist noch eine Reihe von Themen präsent, die genannt, aber nicht explizit behandelt wurden:

- Regionale Kooperation, Partner aus der Region einladen
- Entwicklung des Gebäudebestandes und seine Rolle für die klimaneutrale Stadt und eine Wohnstandortentwicklung für alle Bevölkerungsschichten
- Vertreter der Bundeskommission für bezahlbares Wohnen einladen
- Hemmnisse für Bauvorhaben und Strategien zu deren Überwindung
- Smart City Münster/ digitaler Zwilling, Einbindung Fragen der Wohnstandortentwicklung z.B. Wohnen und Pflege
- Konzepte für die dauerhafte Wohnraumversorgung von Flüchtlingen
- Vertiefungen zum Wohnraumbedarf spezieller Personengruppen in Münster, z.B. Pflegekräfte.

Diese Themen werden als Anregung für künftige AK-Sitzungen in diese Dokumentation aufgenommen.



4.2 Neue AK-Mitglieder

Neue Mitglieder des Arbeitskreis Wohnen in Münster sind Arno Minas (Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit), Ralf Krietmeyer (neuer Leiter des Amtes für Immobilienmanagement) und Alexandra Wirtz (Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung).

4.3 Dokumentation und Internetpräsentation

Die AK-Sitzung wurde von Stadt+Bild, Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft, dokumentiert. Herausgeber der Dokumentation ist das Stadtplanungsamt Münster in seiner Rolle als Veranstalter und Geschäftsführung des Arbeitskreises. Das Stadtplanungsamt Münster veröffentlicht die Dokumentation online unter:

www.stadt-muenster.de/stadtplanung/arbeitskreis-wohnen.html



© N.Rehsöft 2023



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 38. Sitzung am 24. Oktober 2023

5. Teilnehmende der 38. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft, Finanzierung

Dr. Oliver Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Achim Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Alexander Nowitzki	Westdeutsche Landesbausparkasse
Eduard Reiter	Bund Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Verband NRW

Interessenverbände und wissenschaftliche Begleitung

Peter Bastian	BDA, Bund deutscher Architektinnen und Architekten
Sven Berg	MAIV Münsterländischer Architekten- und Ingenieurverein
Noma Hajar	Mieter/innen-Schutzverein Münster und Umgebung e.V.
Ina Simon-Kappl	Studierendenwerk Münster
Volker Jaks	Mieterverein für Münster und Umgebung e.V. im DMB
Manfred Roscik	Immobilienverband Deutschland
Dr. Rüdiger Schorn	Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Münster e.V.

Politische Vertreter

Horst-Karl Beitelhoff	CDU Münster
Michael Krapp	Internationale Fraktion Die PARTEI/ ÖDP
Maria Winkel	SPD Münster

Stadt Münster

Stephan Aumann	KonvOY
Mattias Bartmann	Stadtplanungsamt
Robin Denstorff	Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft
Christopher Festersen	Stadtplanungsamt
Marc Gottwald-Kobras	Stadtplanungsamt
Markus Göpel	Amt für Immobilienmanagement
Anja Karner	Amt für Immobilienmanagement
Ralf Krietemeyer	Amt für Immobilienmanagement
Werner Löfing	Stadtplanungsamt
Jochen Marienfeld	Gutachterausschuss
Arno Minas	Stadtrat, Dezernat für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Dr. Grit Müller	Stadtplanungsamt
Thomas Möller	Dezernat des Oberbürgermeisters/ Stabstelle Klima
Simone Peuling-Heerstraß	Stadtplanungsamt
Nadine Somberg	Dezernat des Oberbürgermeisters/, Stabstelle Klima
Detlef Weigt	Geschäftsstelle Stadtregion Münster
Alexandra Wirtz	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung

Gäste

Prof. Dr. Jörg Beckmann	GGSC
Frederic Hoogen	energielenker Projects GmbH
Sigrid Kopitz	energielenker Projects GmbH

Moderation und Dokumentation

Prof. Elke Pahl-Weber	TU Berlin, i.R., epw
Nicoletta Rehsöft	Stadt+Bild, Poppenbüll

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 38. Sitzung am 24. Oktober 2023



Anhang: Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft, Finanzierung

Dr. Oliver Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Jörg Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Achim Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Christina Preißler	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Rüdiger Junker	Wohnungsverein Münster von 1893 eG
Carsten Lessmann	Westdeutsche Landesbausparkasse
Eduard Reuter	Bund Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, NRW
Thomas Schwarzenbacher	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Andrea Wenzel	VIVAWEST Wohnen GmbH
Stefan Wismann	Wohn + Stadtbau GmbH

Interessenverbände und wissenschaftliche Begleitung

Peter Bastian	BDA Bund Deutscher Architekten
Sven Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Brigitte Faust	BDB Bezirksgruppe Münster
Peter Guski	Haus- und Grundeigentümerverschein Münster e.V. seit 1903
Noma Hajar	Mieter/innen-Schutzverein Münster und Umgebung e.V.
Prof. Dr. Christoph Holtwitsch	Studierendenwerk Münster
Volker Jaks	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Prof. Dr. Paul Reuber	Institut für Geowissenschaften der WWU Münster
Manfred Roscik	Immobilienverband Deutschland
Dr. Rüdiger Schorn	Ring Deutscher Makler Bezirksverband Münster e.V.

Politische Vertreter

Horst-Karl Beitelhoff	CDU
Lia Kirsch	SPD
Michael Krapp	Internationale Fraktion Die PARTEI/ ÖDP
Bernd Mayweg	FDP
Ortrud Philipp	Die Linke
Sylvia Rietenberg	Bündnis 90/Die Grünen/GAL

Stadt Münster

Stephan Aumann	Dezernent, KonvOY
Mattias Bartmann	Stadtplanungsamt
Simone Becker	Kommunales Integrationszentrum
Ralf Bierstedt	Jobcenter
Robin Denstorff	Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft
Manuela Eschert	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Christopher Festersen	Stadtplanungsamt
Annette Fahl	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Jörg Krause	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Ralf Krietemeyer	Amt für Immobilienmanagement
Jochen Marienfeld	Gutachterausschuss der Stadt Münster
Christine Menke	Sozialamt
Arno Minas	Stadtrat, Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien, Nachhaltigkeit
Markus Mitschke	Geschäftsstelle der Kommunalen Stiftungen Münster
Thomas Möller	Dezernat des Oberbürgermeisters/ Stabsstelle Klima
Dr. Grit Müller	Stadtplanungsamt
Simone Peuling-Heerstraß	Stadtplanungsamt
Birgit Schumann	Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit
Markus Weber	Stadtplanungsamt
Detlef Weigt	Geschäftsstelle Stadtregion Münster
Alexandra Wirtz	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Dr. André Wolf	Dezernent, Stabsstelle Smart City
Bettina Zarth	Amt für Immobilienmanagement