

Stadtplanungsamt

Dokumentation der 39. Sitzung am 9.4.2024



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



Inhalt

1. Einführung	5
2. Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt, bei der NRW-Förderung und deren Wirkung für Münster	7
2.1 Ergebnisse aus dem Wohnungsmarktbericht NRW 2023 (Dr. Thorsten Heitkamp, NRW.BANK).....	7
2.2 Wohnraumförderung NRW 2024 (Nils Zeppenfeld, NRW.BANK).....	14
2.3 Wohnraumförderung in der Stadt Münster (Gabriele Regenitter, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung).....	18
3. Aktuelles aus Münster	20
3.1 Grundstückmarktbericht 2023 (Jochen Marienfeld, Gutachterausschuss).....	20
3.2 Aktuelle Zahlen aus der Baustatistik (Dr. Grit Müller, Stadtplanungsamt).....	28
3.3 Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenbedarf in Münster (Mattias Bartmann, Stadtplanungsamt).....	32
3.4 Münster Modell Quartiere: urban, grün, vernetzt (Mattias Bartmann, Stadtplanungsamt).....	36
4. Fazit und Ausblick	44
4.1 Herausforderungen für die Wohnstandortentwicklung in Münster: Diskussion.....	44
4.2 Nächste Sitzung des AK „Wohnen in Münster“.....	47
4.3 Dokumentation und Internetpräsentation.....	47
5. Teilnehmende der 39. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“	48
Anhang: Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“.....	49

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 39. Sitzung am 9. April 2024

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

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



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.

In der 39. Sitzung richtet der Arbeitskreis Wohnen in Münster seinen Blick auf die Rahmenbedingungen auf dem Immobilien- und Kreditmarkt sowie auf die Wohnbauförderung 2024 und diskutiert deren Auswirkungen für die Stadt Münster.

Gestiegene Zinsen, hohe Bau- und Energiepreise bei gleichzeitigem Bevölkerungswachstum stellen die Wohnungsmärkte in NRW weiterhin vor erhebliche Herausforderungen. Dies zeigt auch der Wohnungsmarktbericht der NRW.BANK 2023, der detailliert die aktuelle Lage sowie künftige Entwicklungen des Wohnungsmarkts in NRW betrachtet. Dr. Thorsten Heitkamp (NRW.BANK) erläutert die zentralen Ergebnisse.

Es folgt ein Bericht von Nils Zeppenfeld (NRW.BANK) und Gabriele Regenitter (Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung) zur NRW Wohnraumförderung für 2024. Als Förderbank für NRW ist die NRW.BANK in Bereichen der öffentlichen Wohnraumförderung, u.a. bei der Neuschaffung von Wohnraum und der Förderung zur Modernisierung bestehender Mietwohngebäude sowie z.B. bei der Verbesserung des Wohnumfeldes tätig. Die Förderung des Landes NRW ist damit ein wichtiger Baustein der Wohnstandortentwicklung, auch für die Stadt Münster.

Die Vorträge werden ergänzt um aktuelle Zahlen und Daten der Stadt Münster: Jochen Marienfeld vom Gutachterausschuss gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt 2023 der Stadt Münster; Dr. Grit Müller erläutert Zahlen aus der aktuellen Baustatistik und Mattias Bartmann präsentiert den Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenbedarf der Stadt Münster.

Den Abschluss bildet der Sachstandsbericht zu den fünf sogenannten „Modell Quartieren“, die im Nordwesten und Südosten der Stadt Münster als Vorbild für urbane, grüne und vernetzte Zukunftsquartiere entwickelt werden.



N.Rehsöft 2024



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



© N.Rehsöft 2024©

Stadtbaurat Robin Denstorff und Moderatorin Prof. Elke Pahl-Weber begrüßen 27 Teilnehmende im Stadthaus 2 am Ludgeriplatz und werfen einen kurzen Blick auf die letzte AK-Sitzung, in deren Mittelpunkt mit den Themen energetische Sanierungssatzung und Gebäudetyp E Instrumente einer klima- und sozialgerechten Wohnstandortentwicklung standen.

Der Gebäudetyp E, eine Initiative der Bundesarchitektenkammer zur Vereinfachung der Bauvorschriften und Dämpfung der Baukosten, wird derzeit im Bundesbau- und Justizministerium weiterverfolgt. Auch auf Landesebene wird bereits diskutiert, wie Bauvorhaben beschleunigt und Bestandsumbau vereinfacht werden kann – u.a. im Zuge der LBO-Novellierungen in Hamburg und Niedersachsen. Letztere wurde auch im AK Bestandsentwicklung beim Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung unter Leitung von Prof. Elke Pahl-Weber näher beleuchtet. Die Dokumentation dazu ist online unter der Seite des Deutschen Verbandes verfügbar.

Robin Denstorff berichtet, dass die Einführung einer Energetischen Sanierungssatzung in Münster vor dem Hintergrund der aktuell beschlossenen, wenig attraktiven Förderkulisse vorerst nicht weiterverfolgt werden soll. Mit den jetzt vorliegenden Voruntersuchungen besteht jedoch eine gute fachliche Basis, um neue Perspektiven, die sich künftig für die energetische Quartierssanierung aufspannen können, schnell und zielgerichtet aufzugreifen.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau zeigen die aktuellen Zahlen einen weiterhin positiven Trend: Mit über 2.200 bezugsfertigen Wohnungen wurde 2023 ein neuer Rekordwert für die letzten 30 Jahren erreicht. Dies ist das Ergebnis aktiver Stadtentwicklung, die in den letzten Jahren sehr erfolgreich gemeinsam mit allen Akteuren vorangetrieben wurde. Hervorzuheben ist das große Engagement der Wohn + Stadtbau GmbH, besonders auf den Konversionsflächen York und Oxford, aber auch die gute Zusammenarbeit mit der Immobilienwirtschaft. Auch wenn die Bauüberhänge¹ auf ein weiterhin aktives Baugeschehen in Münster verweisen, wird angesichts steigender Bau- und Lohnkosten, schwieriger Finanzierungsbedingungen, zurückhaltender Investitionen im Wohnungsbau und zunehmender Insolvenzen im Baugewerbe das bisherige Entwicklungstempo in Münster nicht gehalten werden können; aktuell pendeln sich die Fertigstellungszahlen auf einem relativ hohen Niveau ein. Dies ist eines der zentralen Themen für die Positionsbestimmung der Wohnstandortentwicklung – und für die heutige AK-Sitzung.

Wir freuen uns auf interessante Vorträge und eine angeregte Diskussion!

¹ Bauüberhang = genehmigte, noch nicht fertiggestellte Wohnungen, s. Kapitel 3.2



2. Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt, bei der NRW-Förderung und deren Wirkung für Münster

Dr. Thorsten Heitkamp stellt anhand des aktuellen Wohnungsmarktberichts der NRW.BANK die Trends und Strukturen der Wohnungsmärkte in NRW für das Jahr 2023 vor. Neben einer umfangreichen Marktdatenbank basiert der Bericht auf dem Wohnungsmarktbarometer, einer Befragung von 1.600 Marktexperten. Die jährlich erscheinenden Wohnungsmarktberichte umfassen auch die Bereiche geförderter Wohnungsbestand und Wohnraumförderung. Zu diesen Bereichen berichtet Nils Zeppenfeld, ebenfalls NRW.BANK, ergänzt von Gabriele Regenitter vom Amt für Wohnungswesen der Stadt Münster.

2.1 Ergebnisse aus dem Wohnungsmarktbericht NRW 2023

(Dr. Thorsten Heitkamp, NRW.BANK)

Ausgangslage

Charakteristisch für NRW ist das Nebeneinander wachsender und schrumpfender Regionen, dies führt zu hohen Preisspannen innerhalb des Landes. Insgesamt zeigen die Wohnungsmarktberichte eine seit Jahren anhaltend positive Tendenz, bei der Bevölkerungsentwicklung, Haushalten, Mieten und Kaufpreisen. Die aktuelle Situation an den Wohnungsmärkten ist stark durch externe Effekte beeinflusst, insbesondere durch gestiegene Darlehens-, Bau- und Energiekosten in Folge des Krieges in der Ukraine. Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau haben sich dadurch zuletzt deutlich verschlechtert, die Auftragsbestände sind niedrig.

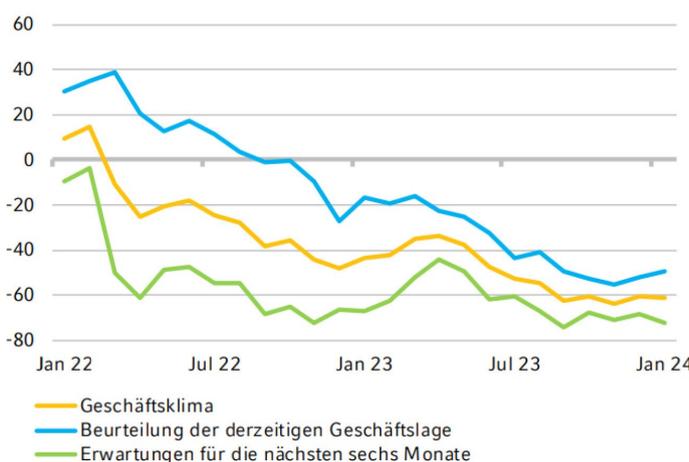
Bezogen auf die Gesamtwirtschaft hat sich das Geschäftsklima nach einem drastischen Einbruch im Januar 2020 in Folge von Covid 2011 zunächst rasch erholt, ging 2022 in Reaktion auf Ukrainekrieg, Inflation und Zinswende jedoch wieder zurück. 2023 konnten sich die Werte erholen, dennoch hat die Mehrheit der befragten Marktexperten weiterhin einen negativen Blick auf Geschäftsklima, Geschäftslage und Erwartungen.

Ein ganz anderes Bild bietet der Wohnungsbau: Hier hat sich das Geschäftsklima weit deutlicher eingetrübt und erreichte zuletzt ein 20-Jahres-Tief. Der Auftragsbestand im Bauhauptgewerbe lag Ende 2023 auf dem tiefsten Stand seit 2009, aktuell werden v.a. alte Aufträge abgearbeitet.

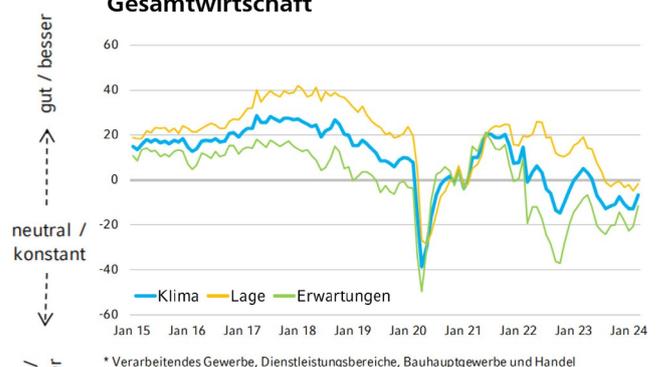
Entwicklung des Geschäftsklima in NRW

Wohnungsbarometer mit Befragung von 1.600 NRW Marktexperten
Saldenwerte, saisonbereinigt
NRW.BANK

Wohnungsbau/ Bauhauptgewerbe



Gesamtwirtschaft



* Verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungsbereiche, Bauhauptgewerbe und Handel



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

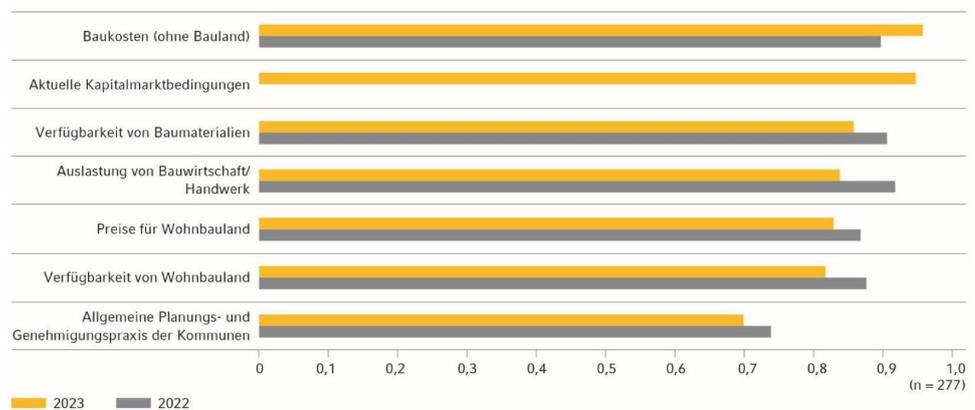
Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024

Investoren verhalten sich weiterhin abwartend und beobachten die allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen. Anders als noch 2020/ 21 ist der Wohnungsbau daher aktuell keine Stütze der Konjunktur und auch zur Entspannung des Wohnungsmarktes in NRW kann er nicht beitragen.

Die historische zehnjährige Niedrigzinsphase wurde mit Erhöhung des EZB-Leitzinses im Juni 2022 abrupt beendet. Dies führte zu einem drastischen Zinsanstieg, mit dem viele begonnene Bauprojekte wirtschaftlich plötzlich nicht mehr darstellbar waren. Problematisch ist dabei v.a. der sprunghafte Zinsanstieg, weniger das im langfristigen Zeitvergleich immer noch moderate Zinsniveau. Zusammen mit den stark gestiegenen Baukosten sahen die Wohnungsmarktexperten bei den Kapitalmarktbedingungen die wichtigsten Hemmnisse für den Wohnungsbau im Jahr 2023.

Hemmnisse für den Wohnungsbau

Wohnungsmarktbarometer 2022/ 2023 NRW.BANK

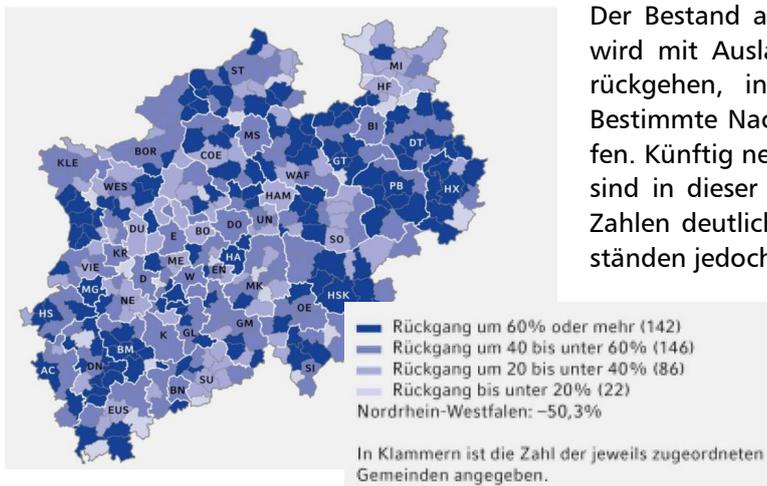


Wohnraumförderung

Die NRW Wohnraumförderung ist unter diesen schwierigen Bedingungen eine wichtige stützende Säule. Die Förderkonditionen sind aktuell sehr gut und bieten mit Tilgungsnachlässen und Zinssätzen deutlich unter dem Kapitalmarkt gute Anreize für die Wohnungswirtschaft. Von vielen Kommunen kommt die Rückmeldung, dass das Interesse an geförderten Wohnungsbau deutlich zugenommen hat - dies selbst bei Investoren, die zuvor in diesem Segment gar nicht aktiv waren. Für die Wohnraumversorgung ist das eine gute Nachricht, da so in kurzer Zeit viele Wohnungen mit bezahlbaren Mieten entstehen. Gleichzeitig stehen die Kommunen vor der Herausforderung, bei zu 100 Prozent geförderten Wohnungsbauvorhaben auf kleinem Raum eine gute soziale Mischung in den Quartieren zu gewährleisten.

Preisgebundener Mietwohnungsbestand – Entwicklung 2022-35 (ohne Neubauförderung)

NRW.BANK 2023



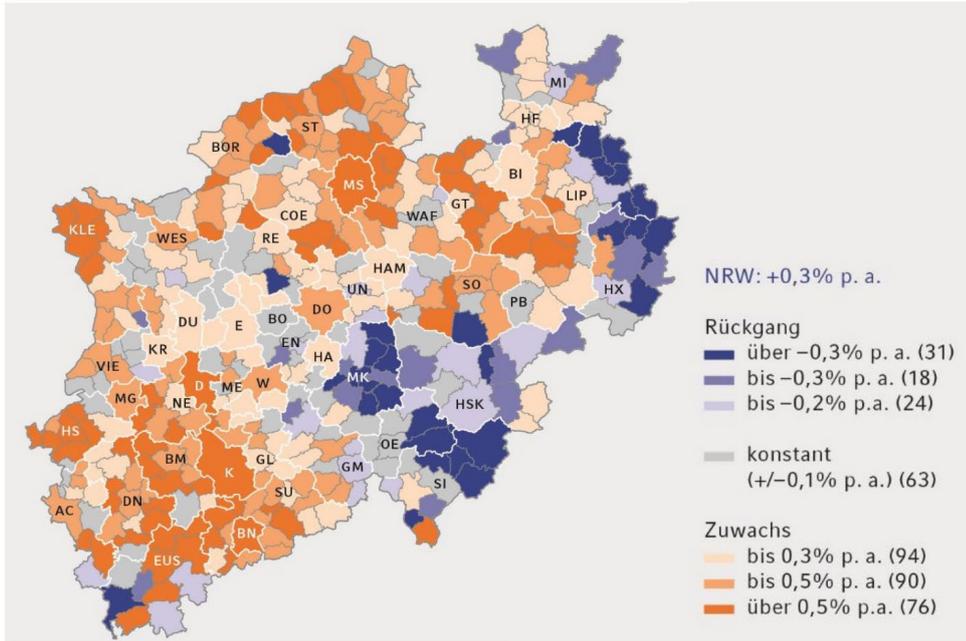
Der Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen in NRW wird mit Auslaufen der Bindungen bis 2035 drastisch zurückgehen, in manchen Regionen bis zu 100 Prozent. Bestimmte Nachfragegruppen sind davon besonders betroffen. Künftig neu errichtete öffentlich geförderte Wohnungen sind in dieser Berechnung nicht enthalten und können die Zahlen deutlich verändern, werden die Abgänge in den Beständen jedoch keinesfalls kompensieren können.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



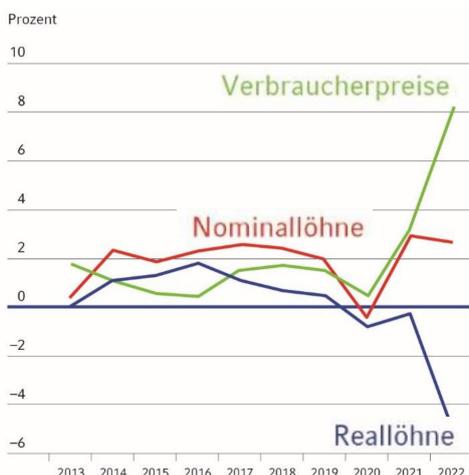
Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung
in NRW 2012-2022

NRW.BANK 2023

Zeitgleich wächst der Druck auf bezahlbaren Wohnraum durch hohe Zuwanderungsraten in NRW, 2022 insbesondere durch Kriegsflüchtlinge (227.000 Menschen; 2023 ging die Zahl der ukrainischen Flüchtlinge in NRW jedoch bereits auf 48.000 Personen zurück). Innerhalb von NRW entwickelt sich die Bevölkerung dabei sehr unterschiedlich: Während Großstädte entlang der Rheinschiene und Münster, deren Umlandgemeinden sowie Kommunen an der niederländischen Grenze wachsen, ist die Bevölkerung in anderen Regionen wie z.B. Ostwestfalen oder dem Hochsauerlandkreis seit Jahren rückläufig. Die hoch attraktiven Großstädte sind dabei gleichzeitig von Reurbanisierungs- und Suburbanisierungsprozessen geprägt: Junge Menschen ziehen verstärkt in die Kernzentren der Stadtregion, was dort zur Verengung und Verteuerung des Wohnraums führt. Insbesondere für junge Familien macht dies die deutlich günstigere Umlandgemeinden attraktiv. Gemeinden in der Eifel oder im Münsterland verzeichnen deshalb seit Jahren Bevölkerungszuwächse.



Wohnraum benötigt Kaufkraft, die durch Inflation und Kurzarbeit immer weiter verloren ging. Die Leistungsfähigkeit von Mietern und Käufern wurde in den letzten Jahren nachhaltig geschwächt: Seit 2013 stiegen die Verbraucherpreise um 8,2 %, was trotz steigender Nominallöhne zu einem deutlichen Rückgang der Reallohne um 4 bis 6 % führte.

Entwicklung Löhne und Preise in NRW
2014 bis 2022 (in %), NRW.BANK 2023
Daten: IT.NRW 2011-23



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

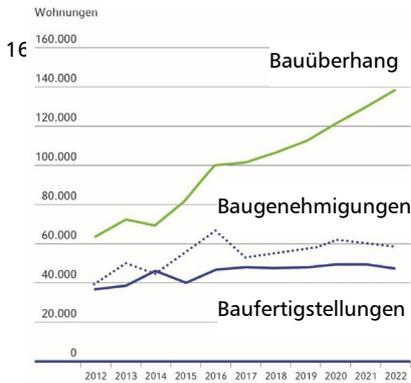
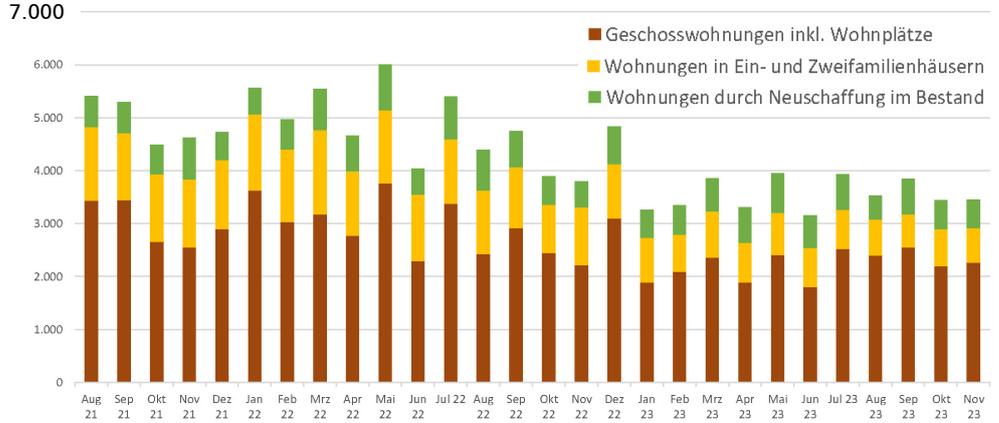
Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024

Baugenehmigungen NRW Aug 2021 bis Nov 23

NRW.BANK 2023

Daten: IT.NRW

Neubau im Abschwung



Diese Faktoren führen zu einer sichtbaren Zurückhaltung beim Neubau. Die Bautätigkeit erreicht 2022 den geringsten Stand seit 2016, seit der zweiten Jahreshälfte 2022 sind auch die Baugenehmigungen spürbar rückläufig. 2023 sind ca. ein Drittel weniger Baugenehmigung als im Jahr zuvor zu verzeichnen, bei den Baufertigstellungen wird mit einem Rückgang von ca. 25 % gerechnet (abschließende Zahlen liegen noch nicht vor). Gleichzeitig ist der Bauüberhang, d.h. genehmigte aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen, so hoch wie nie. In den kommenden Jahren wird es daher deutlich weniger neue Wohnraumangebote durch Neubau geben als bislang.

NRW: Bauüberhang, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 2012-2022

NRW.BANK 2023

Daten: IT.NRW

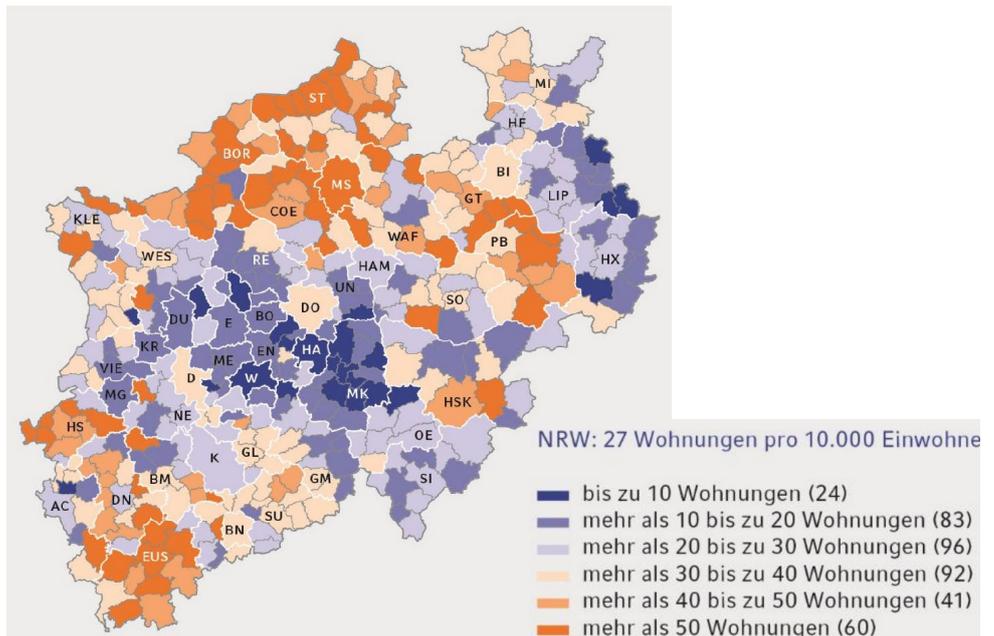
Ein Schwerpunkt der Neubautätigkeit liegt im nördlichen Münsterland, Paderborn, Gütersloh, Bielefeld sowie in der südwestlichen Rheinschiene (Höchstwerte bei mehr als 50 neue Wohnungen jährlich je 10.000 Einwohner), während im Ruhrgebiet/ Märkischer Kreis, Siegerland, Ostwestfalen Lippe die Bautätigkeit besonders niedrig ist (ca. 10 WE/ 10.000 EW). Dies korreliert mit der Bevölkerungsentwicklung.

Neue Wohnungen je 10.000 EW

Mittelwert 2020-22,
EW-Stand 2022

NRW.BANK 2023

Daten: IT.NRW/ NRW.BANK

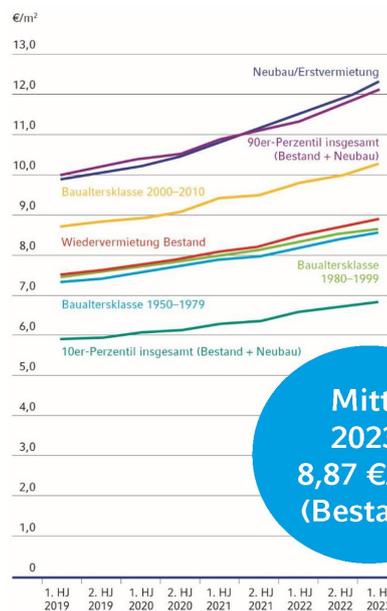
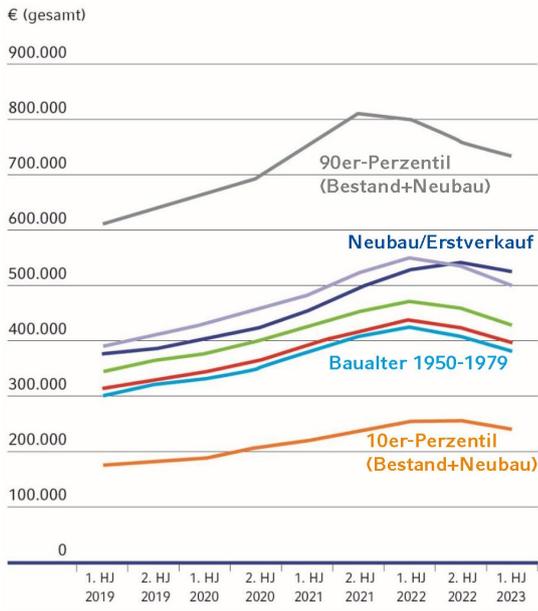


Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



Sinkende Kaufpreise und steigende Mieten



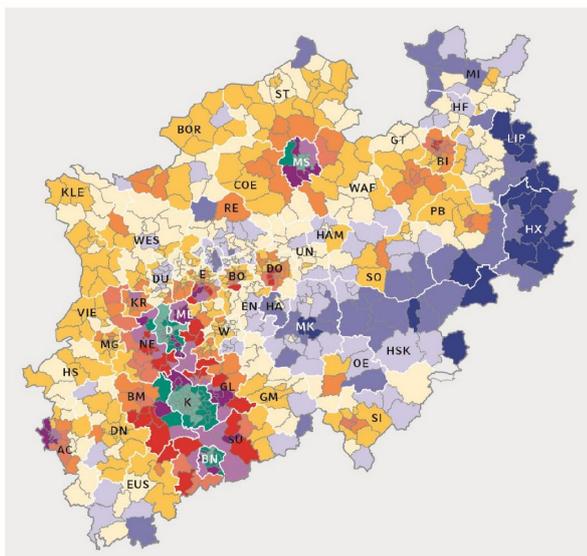
Mitte 2023:
8,87 €/m²
(Bestand)

Preisentwicklung von Wohnraum 2019-2023 Eigenheime (links) und Mieten (rechts)

NRW.BANK 2023
Daten: empirica auf Basis Value Marktdaten

Nach mehr als einem Jahrzehnt konstant steigender Immobilienpreise sinken seit dem zweiten Halbjahr 2022 die Preise für Eigenheime, und dies in allen Segmenten. Innerhalb eines Jahres ist der Preis für ein bestehendes Eigenheim um 6,1 % gesunken; Mitte 2023 kostet dies jedoch im Durchschnitt immer noch 400.000 Euro, in Köln, Bonn oder Düsseldorf sogar über 750.000 Euro. Angesichts des weiterhin hohen Niveaus, steigender Zinsen und Baukosten verschieben viele Haushalte ihre Wohneigentumspläne.

Infolgedessen wächst der Druck auf den Mietwohnungsmarkt, die Mieten steigen: Allein von 2021 bis 2022 im NRW-Durchschnitt um 5,7 %, besonders stark dabei im südwestlichen NRW. Mitte 2023 liegt die durchschnittliche Bestandsmiete in NRW bei 8,87 €/qm, in Städten wie Düsseldorf oder Köln aber sehr viel höher. Insgesamt wird die Preisschere in NRW immer größer, mit Durchschnittsmieten von unter 5,50 €/qm im nordöstlichen NRW (z.B. Ostwestfalen Lippe, Sauerland) bis hin zu mehr als 11 €/qm in Köln oder Düsseldorf.



Median-Nettokaltmiete (€/m²) im Zeitraum 2020–2022

- bis 5,50 €/m²
- bis 6,00 €/m²
- bis 6,50 €/m²
- bis 7,00 €/m²
- bis 7,50 €/m²
- bis 8,00 €/m²
- bis 8,50 €/m²
- bis 9,00 €/m²
- bis 9,50 €/m²
- bis 10,00 €/m²
- bis 11,00 €/m²
- mehr als 11,00 €/m²

Entwicklung der Quadratmeter-Mieten 2020 bis 2023

Median Nettokaltmiete in Euro pro qm

NRW.BANK 2023
Daten: empirica auf Basis Value Marktdaten



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024

Informationen

www.nrwbank.de/wob

- Wohnungsmarkt-Bericht (www.nrwbank.de/wmb)
- Wohnungsmarkt-Barometer
- Wohnungsmarkt-Profile (aktualisiert)
- Preisgebundener Wohnungsbestand
- Bericht Wohnraumförderung
- Beratungsangebot

Per email: wohnungsmarkt.beobachtung@nrwbank.de

Zusammenfassung

- Wohnungsmärkte in NRW wurden 2023 vor erhebliche Herausforderungen gestellt, die sich bereits seit 2022 aufgebaut haben.
- Hohe Baukosten, Inflation, gestiegene Zinsen: Bauprojekte wurden teils zurückgestellt, Baugenehmigungen sind eingebrochen.
- Bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen sind erstmals seit der Finanzkrise 2009 sinkende Preise zu beobachten.
- Gleichzeitig wächst Nachfrage nach Mietwohnungen, damit einhergehend steigen Mietpreise im Jahr 2023 weiter an.
- Ungleiche Chancen, Wohnraum zu finden: Insbesondere Haushalte mit niedrigen Einkommen und z.B. Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, haben es schwerer, eine adäquate Wohnung zu finden. Allein-erziehende, ältere Menschen, Studierende oder Familien mit vielen Kindern haben große Schwierigkeiten sich zu versorgen.
- Wohnraumförderung mit besonderen Konditionen und Tilgungsnachlässen sowie NRW.BANK-eigene Programme sind eine wichtige Stütze.

Dr. Thorsten Heitkamp / NRW.BANK

Bereich Wohnraumförderung, Ref. Wohnungsmarkt und Strategie
+49 211 91741-1480 / thorsten.heitkamp@nrwbank.de



© N.Rehsöft 2024

Rückfragen/ Diskussion

Elke Pahl-Weber bestätigt, dass selbst in Hamburg rückläufige Preise beim Wohneigentum zu verzeichnen sind. Die höchsten Preisrückgänge verzeichnen dort Eigentumswohnungen in 1B-Lagen, aber selbst in guten Lagen gibt es neuerdings bei Einfamilienhäusern aus den 1960er/ 1970er Jahren eine deutlich abwartende Haltung. Jüngere Ermittlungen zeigen, dass der energetische Zustand der Gebäude Einfluss auf die Kaufpreise hat, der bis zu 40 % des Kaufpreises ausmachen kann.

Auch die Grundstücksmarktzahlen von Jochen Marienfeld zeigen, dass es zwar im Neubau weiterhin Preissteigerungen gibt, beim Wiederverkauf jedoch deutliche Abschläge in Kauf genommen werden müssen; bei Eigentumswohnungen ebenso wie bei klassischen Einfamilienhäusern.

Nach Erfahrung von Achim Behet wird bei frei finanzierten Neubauvorhaben bereits auf die mangelnde Kaufkraft reagiert und deutlich kleinere Wohnungen und Häuser angeboten. Ganze Projekte werden derzeit nachträglich umgeplant, um die kalkulierten Quadratmeterpreise zu halten und gleichzeitig bezahlbare Wohnungen anzubieten. Der Trend geht bereits weg von exorbitant großen Wohnungen hin zu wirtschaftlichen, flächensparenden Lösungen. Dies ist unter verschiedenen Gesichtspunkten erfreulich.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



Aus Sicht von Stefan Wismann lassen sich aus älteren Zahlen zur Wohnungsmarktentwicklung nur bedingt Rückschlüsse auf künftige Trends ziehen, gerade in einer sehr dynamischen Phase wie die der letzten Jahre. Wichtig ist zudem eine möglichst kleinteilige Erfassung, wie sie z.B. Immobilienportale bieten, jährliche oder quartalsweise Zahlen sind hier nicht ausreichend. Er sieht bereits wieder einen Trend hin zu steigenden Kaufpreisen, gleichzeitig aber auch eine deutliche Zurückhaltung beim Kaufeigentum – der Bedarf ist dabei sehr wohl vorhanden, bei den meisten Interessenten fehlen jedoch die erforderlichen finanziellen Mittel.

Auch die NRW.BANK wünscht sich aktuellere Daten, um ganz aktuelle Entwicklungen abbilden zu können. Primärdaten bekommt die NRW.BANK jedoch nur für die Wohnraumförderung – und selbst hier dauert die Aufbereitung mindestens ein halbes Jahr. Die Daten von IT.NRW müssen immer zunächst mit dem Ministerium abgestimmt werden, dies benötigt Zeit. Auch empirica liefert leider keine monatlichen Daten.

Für Elke Pahl-Weber sind möglichst aktuelle und in kleinen Zeitabschnitten verfügbare Daten grundlegend, um zukunftsorientiert argumentieren zu können. Hier sieht sie großen Handlungsbedarf, nicht nur in NRW, aber angesichts der Digitalisierung auch gute Chancen.



© N.Rehsöft 2024



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024

2.2 Wohnraumförderung NRW 2024 (Nils Zeppenfeld, NRW.BANK)

Nils Zeppenfeld ist bei der NRW.BANK in der Förderberatung der Wohnraumförderung tätig. Die erhöhte Arbeitsbelastung der Bewilligungsbehörden ist deutlich spürbar, die Beschleunigung und Vereinfachung der Förderprozesse deshalb ein wichtiges Anliegen. Große Potenziale hierfür bietet die Digitalisierung: Die NRW.BANK stellt mit dem „WohnWeb“ den Bewilligungsbehörden ein kostenloses Online-Portal für die Wohnraumförderung zur Verfügung, mit dem das Fachverfahren der Wohnraumförderung standardisiert, digitalisiert bearbeitet und dadurch die Arbeit in den Bewilligungsbehörden unterstützt wird.

Mit der neuen **Förderrichtlinie öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024** wurde durch das zuständige Bauministerium (MHKBD) jetzt eine rechtliche Grundlage geschaffen, die alle Bausteine der Wohnraumförderung in einer Richtlinie vereint. Neben klassischen Angeboten für Mietwohnraum oder selbstgenutztes Wohneigentum umfasst die Wohnraumförderung auch Angebote zur Förderung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende – eine Zielgruppe, die auch aus Sicht lokaler Betriebe eine immer wichtigere Rolle spielen kann.

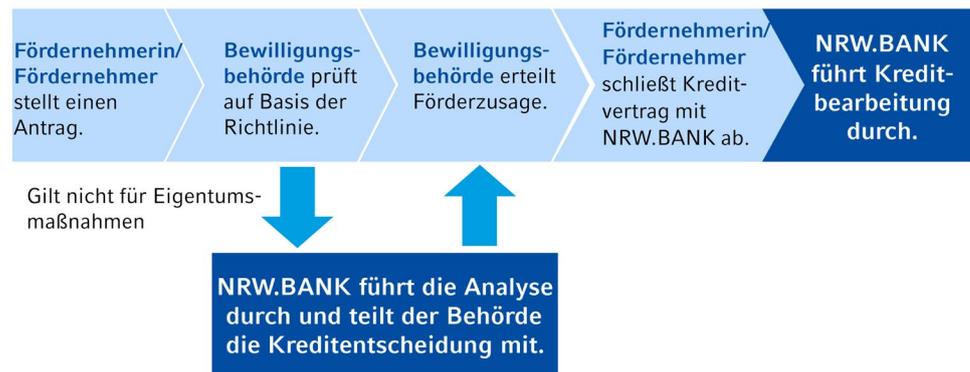
Das Verfahren der öffentlichen Wohnraumförderung ist unterteilt in eine verwaltungsrechtliche Komponente bei der jeweiligen Bewilligungsbehörde (hier die Stadt Münster) und nach Abschluss der Förderzusage in einen privatrechtlichen Teil zwischen NRW.BANK und den Fördernehmenden. Das Förderverfahren im Rahmen der Mietwohnraumförderung wurde in den letzten Jahren weiter parallelisiert, sodass die NRW.BANK bereits frühzeitig durch die zuständige Bewilligungsbehörde in die Prüfung der Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit von Investierenden eingebunden wird.

FRL öff Wohnen NRW 2024, Förderbausteine:

- Mietwohnraum
- Selbstgenutztes Wohneigentum
- Modernisierungsförderung
- Wohnraum für Auszubildende und Studierende
- Gruppenwohnungen
- Wohnraum für Menschen mit Behinderungen
- Bindungsverlängerung
- Bindungserwerb

Zuständigkeiten in der Wohnraumförderung

NRW.BANK 2023



Eine Immobilienfinanzierung für das selbst genutzte Wohnen kann ohne die öffentliche Wohnraumförderung für betroffene Haushalte bestimmter Einkommensgrenzen in der aktuellen Marktsituation nur begrenzt tragbar sein. Die NRW.BANK spürt auch ein vermehrtes Interesse an den Förderangeboten durch Hausbanken und auch freien Finanzberatern. Das Beratungsinteresse ist stark angestiegen.



© N.Rehsöft 2024

Förderung von Mietwohnraum

Die öffentliche Wohnraumförderung fördert die Schaffung von Mietwohnraum durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden (Mietwohnungen, Gruppenwohnungen oder Mieteinfamilienhäuser). Die Förderhöhen unterscheiden sich beim Neubau und der Nutzungsänderung nicht.

Gerade für größere Quartiersentwicklungen kann dabei auch eine Mischung von frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen, also Wohnraum für die Einkommensgruppen A und B sowie verschiedene Wohnungstypen sinnvoll sein.

Die Förderhöhen wurden 2024 neu aufgelegt und sind abhängig von der jeweiligen Einkommensgruppe (EK) und dem Mietniveau einer Kommune. Hier wird ein Grunddarlehen zwischen 1.920 Euro und 3.490 Euro pro Quadratmeter geförderter Wohnfläche gewährt, zudem kann auf Antrag ein Tilgungsnachlass von bis zu 40 % beantragt werden. Für weitere bauliche Maßnahmen können Zusatzdarlehen mit einem Tilgungsnachlass von 50 % gewährt werden (z.B. für das Einhalten energetischer Standards oder der Barrierefreiheit). Münster wird dabei gemeinsam mit den Städten Bonn, Düsseldorf und Köln dem höchsten Mietniveau zugeordnet (M4+ Städte). Die Mietobergrenzen wurden 2024 ebenfalls angehoben, in Münster auf 7,85 €/qm (EK-Gruppe A) bis 9 €/qm (EK-Gruppe B). Die Miete kann dabei jährlich um 2 % dynamisch ab Erhalt der Förderzusage erhöht werden.

Förderkonditionen Mietwohnraum

Zinsen:	0 % p.a. 5 Jahre fest, danach 0,5 % p.a. max. weitere 25 Jahre fest
Verwaltungskosten:	0,5 % p.a.
Tilgung:	1 % p.a. / auf Antrag auch 2 % p.a.
Tilgungsfreie Anlaufjahre:	5 Jahre möglich
Auszahlung:	100 %
Bindungsdauer:	25 oder 30 Jahre
Eigenleistung:	10 % der Gesamtkosten
Mietpreis- und Belegungsbedingung =	Dauer der Zinsfestschreibung



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024

Mietobergrenzen

Förderkonditionen
für Mietwohnraum
NRW.BANK

Mietniveau	Bewilligungsmieten je m ² Wohnfläche	
	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
M1 – M3	6,50 €	7,55 €
M4	7,25 €	8,40 €
M4+	7,85 €	9,00 €

- Erhöhung um 0,15 €/m² bei BEG-Standard Effizienzhaus 40; 0,20 €/m² bei Netto-Null-Standard
- Steigerung der Miete um maximal 2% jährlich ab Erhalt der Förderzusage

Grunddarlehen

Zusätzlich 5 Prozentpunkte
Tilgungsnachlass bei 30
Jahren Mietpreis- und
Belegungsbindung

Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	Tilgungsnachlass
M1 – M3	3.110 €	1.920 €	30 %
M4	3.350 €	2.290 €	35 %
M4+	3.490 €	2.350 €	35 %

Förderhöhe je m² Wohnfläche

Zusatzdarlehen

Tilgungsnachlass 50%

Fördertatbestände	Beträge in €
Kosten für Standortaufbereitung je Wohnung (max. 75% der Kosten)	25.000
Klimaanpassung und besondere Wohnumfeldqualitäten je Wohnung (max. 75% der Kosten)	11.500
Energieeffizienz (pro m ²):	
• BEG-Standard Effizienzhaus 40	300
• Netto-Null-Standard	450
Bauen mit Holz je kg Holz (max. 17.000 € je WE)	1,30
Städtebaulich oder gebäudebedingte Mehrkosten je m ² bis zu	800
Elektrisch bedienbare Türen:	
• Je Tür in der Wohnung	2.000
• Je Hauseingangstür, Wohnungseingangstür und Brandschutztür	3.500
Je Wohnung für Rollstuhlnutzende	15.000
• Je Tür zum Freibereich mit Nullschwelle	1.500
• Rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche	8.000
Je Mieteinfamilienhaus	25.000
Neu gegründete, bewohnergetragene Wohnungsgenossenschaften je Wohnung	60.000
Planungswettbewerbe je geförderter Wohnung	
• städtebaulich	400
• hochbaulich	1.600



Förderung von Modernisierung

Im Rahmen der Modernisierungsförderung werden Maßnahmen gefördert, die den Wohnwert von Bestandswohnraum erhöhen, z.B. energetische Maßnahmen, Digitalisierung und Barrierefreiheit, sowohl bei vermieteten Wohnungen als auch selbst genutztem Wohneigentum. Pro Wohneinheit werden bis zu 220.000 Euro zu 100 % gefördert. Eigenleistungen sind nicht erforderlich. Das Programm ist damit sowohl für größere Bestandshalter als auch Eigennutzer eines älteren Einfamilienhauses z.B. aus den 1960er Jahren interessant.

Die Darlehensbedingungen entsprechen denen der Mietwohnraumförderung, die Tilgungsnachlässe sind jedoch anders konzipiert: Je nach Einkommensgruppe liegen die Tilgungsnachlässe bei mindestens 25 % (EKG A) bzw. 15 % (EKG B), kann jedoch auf bis zu 55 % aufgestockt werden. Hierfür müssen bestimmte energetische Standards erreicht bzw. die Bindungslaufzeit erhöht werden. Für jeden Schritt gibt es zusätzlich 5 Prozentpunkte Tilgungsnachlass:

- EG-Standard Effizienzhaus 85 (EH 85) durch Modernisierung
- BEG-Standard Effizienzhaus 70 (EH 70)
- BEG-Standard Effizienzhaus 55 (EH 55)
- Netto-Null-Energiehaus: Bilanzielle Deckung des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser durch gebäudenah, regenerativ erzeugte Energie
- Einsatz ökologischer Dämmstoffe (alle nicht mineralölbasierten Stoffe)
- Bindungslaufzeit 30 Jahre

Förderkonditionen Modernisierung

Zinsen:	0 % p.a. 5 Jahre fest, danach 0,5 % p.a. max. weitere 25 Jahre fest
Verwaltungskosten:	0,5 % p.a.
Tilgung:	2 % p.a.
Auszahlung	100 %

Selbstgenutztes Wohneigentum: muss selbst bewohnt werden

Mietpreis- und Belegungsbedingung = Dauer der Zinsfestschreibung

Kontakt

Nils Zeppenfeld, NRW.BANK, +49 211 91741-7640
nils.zeppenfeld@nrwbank.de



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



© N.Rehsöft 2024

2.3 Wohnraumförderung in der Stadt Münster

(Gabriele Regenitter, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung)

Die Wohnraumförderung ist von enormer Bedeutung für die Wohnraumversorgung in Münster, das gilt mehr denn je. Ziel ist, 300 Wohnungen jährlich mit öffentlichen Mitteln zu fördern. Das Interesse privater Investoren an öffentlicher Förderung ist aktuell in Münster so groß wie nie zuvor. Noch vor zwei Jahren wäre dies nicht denkbar gewesen. Es kommen für die Stadt als Bewilligungsbehörde in den nächsten Jahren eine Vielzahl neuer Projekte hinzu. Dies ist eine große Herausforderung. Da es voraussichtlich aufgrund eines begrenzten Budgets nicht möglich sein wird, alle Förderanfragen zu berücksichtigen, müssen Prioritäten identifiziert und Rangfolgen gesetzt werden. „Das Windhundrennen um die Fördermittel hat bereits begonnen. Die Entscheidung zur Förderung eines Wohnprojektes darf nicht allein auf der Basis des Datums des Antrageingangs getroffen werden, sondern die zielgruppen- und bedarfsorientierten Qualitäten müssen dem entgegengesetzt werden!“

Geplant ist daher eine Videokonferenz der Bewilligungsbehörden auf Einladung des Arbeitskreises Wohnungswesen des Städtetages NRW, um sich untereinander auszutauschen. Ziel ist die gemeinsame Formulierung von Auswahlkriterien für die Fördermittelvergabe. Qualitative Anforderungen haben sich dabei bereits vielfach in Münster bewährt. Man darf sehr gespannt sein auf die Ergebnisse.

2023 wurden in Münster 247 Wohnungen gefördert, davon 180 Neubau-Mietwohnungen und 48 Modernisierungen. Angesichts der sehr guten Konditionen ist davon auszugehen, dass diese Zahl in den nächsten Jahren noch übertroffen wird, soweit das Landesbudget auskömmlich gestaltet wird. Auch die Förderkonditionen für Eigenheime sind sehr attraktiv. 2023 wurden 41 Eigenheime (Bestand und Neubau) gefördert, aktuell liegen der Stadt Münster bereits 68 Anträge vor. (2022: Förderung von 5 Eigenheimen).

Die NRW Wohnraumförderung erreicht 2023 mit 2,1 Milliarden Euro Fördersumme einen neuen Rekordwert, das ist mehr als doppelt so viel wie 2022. Auf die Fördersumme 2024 darf man sehr gespannt sein.

Ein großes Problem für die Städte ist das Auslaufen der Bindungen: In den meisten Städten werden in den nächsten Jahren mehr Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen wegfallen als neu geschaffen werden können.

Bislang bewegt sich dieser Effekt in Münster gegen den landesweiten Trend auf einem niedrigen Niveau und kann durch Neubau kompensiert werden (2023 sind 59 Wohnungen aus den Bindungen gefallen, 556 konnten zusätzlich generiert werden). Im Bestand hat Münster derzeit rd. 9.000 geförderte Wohnungen.

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



Stark zugenommen hat auch die Nachfrage nach geförderten Wohnungen in beiden Fördertypen. Zielgruppe für Fördertyp B sind z.B. Familien mit zwei Kindern und einem Bruttojahreseinkommen von rund 83.000 Euro, während Fördertyp A auf Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen für Wohnberechtigungsscheine – Einkommensgruppe A – abzielt. (Das sind z.B. Alleinerziehende mit einem Kind mit einem Bruttojahreseinkommen von rund 47.000 Euro, eine Rentnerin mit einem Einkommen von rund 23.300 Euro oder Familien mit zwei Kindern und einem Bruttojahreseinkommen von rund 59.600 Euro).

Rückfragen/ Diskussion

Aus Sicht der Runde ist die neue Wohnraumförderung sehr attraktiv, sowohl für Wohnungsbaunternehmen als auch kleinere private Investoren. Der Fördertopf ist finanziell gut ausgestattet und die Konditionen sind gut. Positiv hervorgehoben wird auch die Modernisierungsförderung, die bereits in den letzten drei, vier Jahren intensiv genutzt wurde. Die Konditionen sind sehr attraktiv, so können langfristige Bindungen mit Mieten unter 7 Euro geschaffen werden.

Als sehr problematisch beurteilt auch die Runde das bereits angesprochene „Windhundrennen“ um Fördermittel. Bislang waren kaum private Investoren im geförderten Wohnungsbau unterwegs, die Antragsituation wird sich künftig jedoch grundlegend ändern. Spätestens nächstes Jahr werden sich viele private Investoren um Fördermittel bewerben. Das an sich gut ausgestattete Fördermittelvolumen wird hierfür voraussichtlich nicht ausreichen. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen ist die Fördermittelvergabe jedoch essentiell für Bauprojekte mit bezahlbaren Mieten und die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungen.

Trotz des insgesamt positiven Programms ist eine Planungsunsicherheit für Investoren sehr schwierig. Dies betrifft auch die großen öffentlichen Projekte in Münster, bei denen die Wohn + Stadtbau GmbH ein wichtiger Akteur ist. Eine Förderung für die in diesem Jahr projektierten Vorhaben kann aufgrund des benötigten zeitlichen Vorlaufs hierfür wahrscheinlich erst Ende des Jahres beantragt werden. Das Fördermittelbudget für 2024 wird dann voraussichtlich ausgeschöpft sein.

Von den angestrebten 2.000 Neubauwohnungen pro Jahr könnten mit dem aktuellen Fördertopf ca. 10 bis 15 % gefördert werden. Alle anderen müssten frei finanziert werden, unter den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist das schwierig. Um die hohen Baukosten und Zinsen zu decken, müssen derzeit Kaltmieten zwischen 17 und 20 Euro/qm aufgerufen werden. Dies übersteigt die finanziellen Möglichkeiten der meisten Haushalte (als bezahlbar für einen Mittelschichthaushalt gelten ca. 12 Euro/qm).

Robin Denstorff bedankt sich für die Anregungen aus der Runde und verweist auf den kommenden Austausch der Bewilligungsbehörden, in dem gemeinsam Lösungsansätze zur Fördermittelvergabe und Projektauswahl entwickelt werden. Diese sollten dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW gespiegelt werden, um gemeinsam möglichst viele Wohnprojekte in guten Qualitäten im Land NRW fördern zu können.



© N.Rehsöft 2024



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024

3. Aktuelles aus Münster

Der zweite Sitzungsteil ist wie üblich aktuellen Berichten aus Münster vorbehalten. Neben Grundstücksmarktdaten, Baustatistik sowie dem Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenbedarf wird über die sogenannten „Modellquartiere“ berichtet, die derzeit als Vorbild für zukunftsweisende Siedlungsentwicklung in Münster entwickelt werden sollen.



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

3.1 Grundstückmarktbericht 2024 (Jochen Marienfeld, Gutachterausschuss)

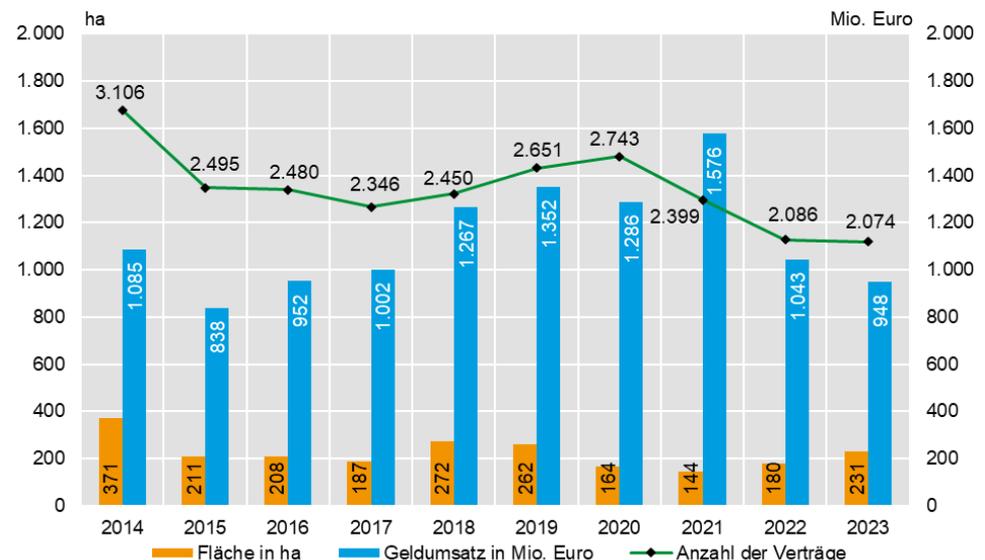
Jochen Marienfeld präsentiert einen Vorabzug des bislang unveröffentlichten Grundstückmarktberichtes 2024. Um die Zahlen künftig schneller öffentlich zur Verfügung stellen zu können, wird derzeit an einer Standardisierung der Rahmenbedingungen und an der Automatisierung des Datenflusses gearbeitet. Ziel ist, die Grundstücksmarktdaten künftig quartalsweise öffentlich bereitzustellen, jeder soll möglichst schnell die Daten abrufen können.

Gesamtvolumen 2023
Transaktionen Grund-
stücksmarkt Münster,
Grundstückmarktbericht
Münster 2024, S.11

Art der Transaktion	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
	Anzahl	in ha	in Mio Euro
unbebaut	180	65,9	93,0
bebaut	730	165,3	577,1
Wohnungs- und Teileigentum	1.164	-	278,1
Summe	2.074	231,2	948,2

Insgesamt wurden im Jahr 2023 rund 2.000 Transaktionen auf dem Grundstücksmarkt getätigt, über die Hälfte waren Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum (56 %), ein gutes Drittel bebaute Grundstücke (35 %) und der bei weitem geringste Teil unbebaute Grundstücke (9 %). Die bebauten Grundstücke machen mit 577 Mio. Euro über die Hälfte des gesamten Geldumsatzes von knapp 950 Mio. Euro aus.

**Gesamtvolumen
2014 bis 2023**
Transaktionen Grund-
stücksmarkt Münster
Grundstückmarktbericht
Münster 2024, S.12



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



Nach einer stetigen Steigerungsphase bis 2021 ist das Transaktionsvolumen im Jahr 2023 in etwa wieder auf das Niveau des Jahres 2016 zurückgegangen, allerdings mit einer deutlich niedrigeren Anzahl von Verträgen. Die Entwicklung des Flächenumsatzes hat im Jahresvergleich wenig Aussagekraft, dafür müssen die Transaktionen detailliert betrachtet werden.

Transaktionen: unbebaute Grundstücke

2023 gab es 180 Transaktionen für unbebaute Grundstücke mit einem Umsatz von 93 Mio. Euro. Dies ist ein klar rückläufiger Trend, wobei die Anzahl der Kauffälle keine Rückschlüsse auf die Zahl der Wohnungen erlaubt, die auf dem Grundstück errichtet werden können, und somit nur bedingt aussagekräftig ist.

Nutzungsart	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
	Anzahl	in ha	in Mio Euro
Individueller Wohnungsbau	40	3,8	24,7
Geschosswohnungsbau	10	1,2	13,7
Gewerbe-/ Industrieflächen	5	1,6	2,2
Büro/ Verwaltung	0	0	0
Wohn-/ Geschäftshaus	0	0	0
Groß- und Einzelhandel	0	0	0
Gemeinbedarf	2	1,3	0
Sonstiges (Nutzung unbekannt)	36	7,1	42,9
Arrondierungen	33	0,6	1,6
Summe Bauland	126	15,6	85,1
Rohbauland	3	0,3	1,1
Bauerwartungsland	2	0,6	1,2
Land- und Forstwirtschaft	15	44,3	2,1
Sonstiges (z.B. Straßenflächen)	34	5,1	3,5
Gesamt	180	65,9	93,0

Teilmarkt unbebaute Grundstücke 2023

Transaktionen Grundstücksmarkt Münster, Grundstücksmarktbericht Münster 2024, S.13

Sowohl im individuellen Wohnungsbau als auch im Geschosswohnungsbau sind die Transaktionszahlen stark zurückgegangen, während der Geldumsatz gleichzeitig stabil blieb. Bei Betrachtung der einzelnen Transaktionen im Geschosswohnungsbau zeigt sich, dass die Grundstückspreise zum Teil deutlich über dem Bodenrichtwert lagen. Um daraus allgemeine Rückschlüsse ableiten zu können, ist die Stichprobe jedoch zu klein. Zudem handelte es sich hier um sehr gute Lagen, während die Preise in Randlagen eher stagnierten.

Insgesamt ist die Preisentwicklung stark von der Lage abhängig, wobei Münster im NRW-Vergleich insgesamt die höchsten Steigerungsraten aufweist. Mit Aufteilung in Richtwertzonen werden die Bodenwerte im Grunde fortgeschrieben, inflationsbereinigt erfahren sie jedoch eine Abwertung.

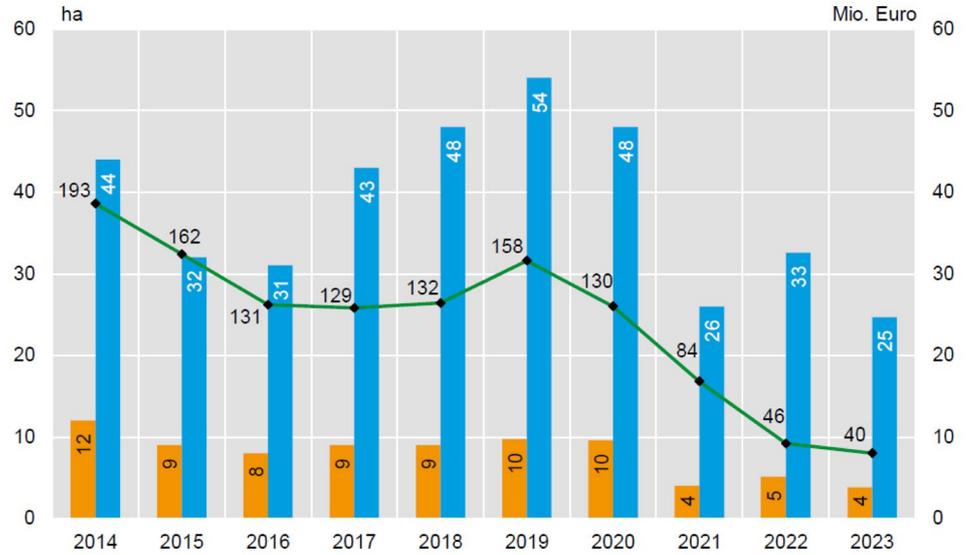


Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024

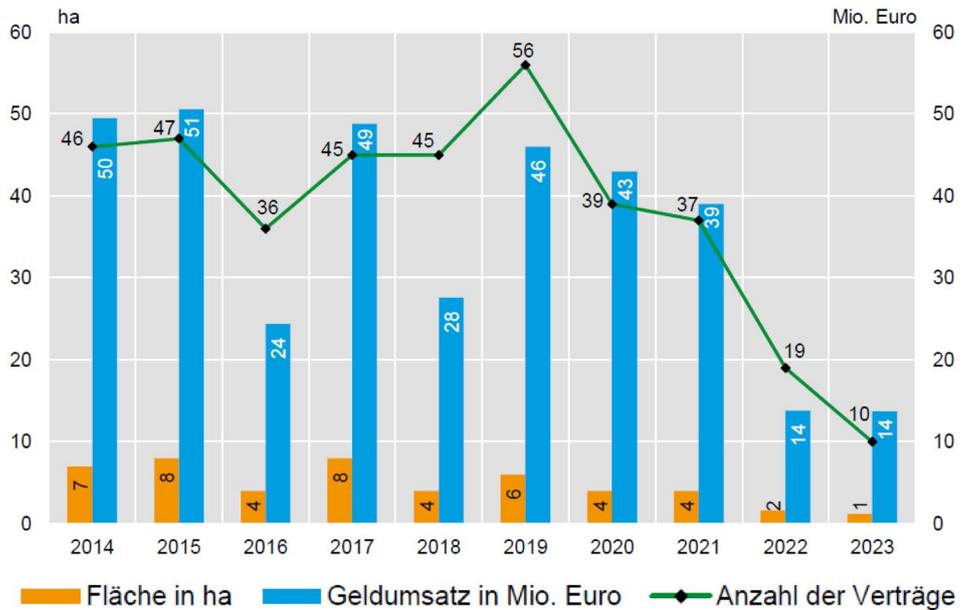
Unbebaute Grundstücke - individueller Wohnungsbau 2014-2023

Transaktionen Grundstücksmarkt Münster, Grundstücksmarktbericht Münster 2024, S.18



Unbebaute Grundstücke - Geschosswohnungsbau 2014-2023

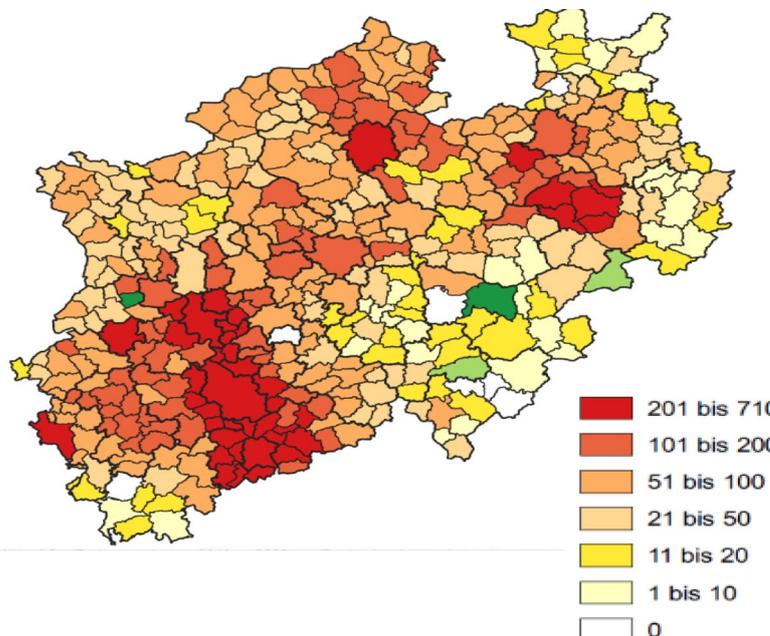
Transaktionen Grundstücksmarkt Münster, Grundstücksmarktbericht Münster 2024, S.19



Fläche in ha Geldumsatz in Mio. Euro Anzahl der Verträge

Entwicklung der Baulandpreise 2010-2022 in NRW

unbebaute Grundstücke für Individuellen Wohnungsbau, in Euro/ qm
Grundstücksmarktbericht Münster 2024, S.74



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



Transaktionen: bebaute Grundstücke

2023 wurden 730 Kaufverträge für bebaute Grundstücke mit einem Umsatz von rd. 580 Mio. Euro abgeschlossen, dies entspricht ungefähr der Größenordnung von 2017.

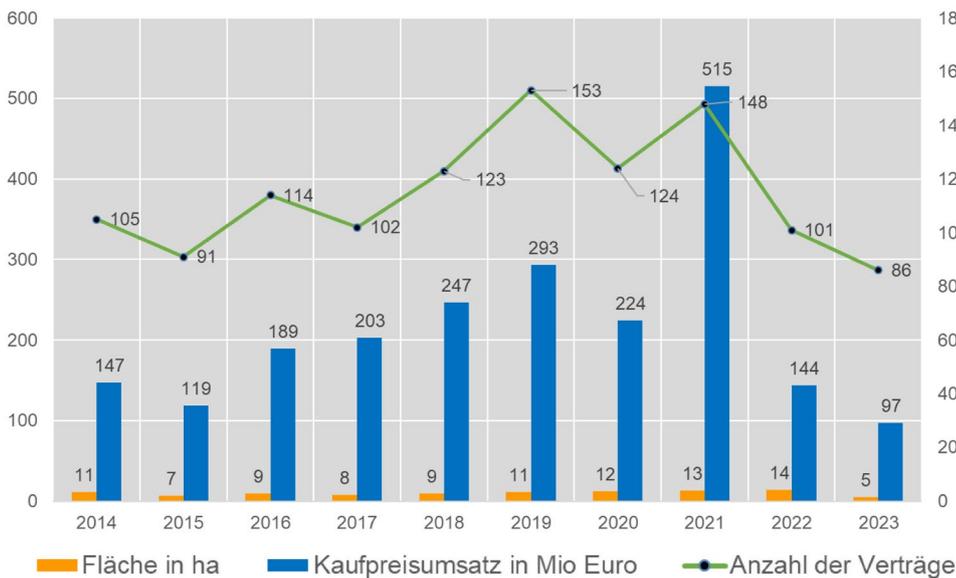
Der weit überwiegende Teil ist mit 560 Verträgen und einem Umsatz von rund 300 Mio. Euro das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Transaktionen für Drei- und Mehrfamilienhäuser mit maximal 20 % Gewerbeanteil sind im Vergleich zum Jahr 2021 um ein Drittel zurückgegangen und bewegen sich 2023 wieder auf dem Niveau von 2015.

Nutzungsart	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
	Anzahl	in ha	in Mio. Euro
Ein- und Zweifamilienhäuser	560	26,4	302,7
Drei- und Mehrfamilienhäuser:			
gewerbliche Nutzung bis 20%	86	4,9	97
gewerbliche Nutzung über 20%*	14	1,2	45,2
Gewerbe	27	21,9	92
Gebäude im Außenbereich	17	56,3	8,9
Sport und Freizeit	0	0	0
Gesundheit	0	0	0
Sonstige Gebäude	26	54,6	31,2
Gesamt	730	165,3	577,9

Teilmarkt bebaute Grundstücke 2023

Transaktionen Grundstücksmarkt Münster, Grundstücksmarktbericht Münster 2024, S.15

*inkl. Geschäftshäuser



Teilmarkt Drei- und Mehrfamilienhäuser bis 20 % gewerbliche Nutzung, 2014-2023

Transaktionen Grundstücksmarkt Münster, Grundstücksmarktbericht Münster 2024



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024

Im Grundstücksmarktbericht werden jährlich die Durchschnittspreise für die verschiedenen Einfamilienhaustypen ermittelt. Bei allen Typen sind 2023 Preisrückgänge zu verzeichnen: bei freistehenden Einfamilienhäusern mit 7 % im Vergleich zu 2022 am geringsten, bei Doppelhaushälften um 10 % und bei Reihenmittelhäusern um 12 %. Damit liegen die Preise aber immer noch über den Preisen von 2020 – und sind nahezu doppelt so hoch wie 2014. Insgesamt ist dabei zu berücksichtigen, dass immer mehr Gebäude in den letzten Jahren von dem definierten „Normobjekt“ abweichen (Wohnungszuschnitt, Größe u.a.) und deshalb nicht in die Stichprobe aufgenommen werden.

Einfamilienhäuser nach Gebäudetypen 2014-2023

Transaktionen Grundstücksmarkt Münster, Grundstücksmarktbericht Münster 2024, S.36

Jahr	freistehende Einfamilienhäuser		Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF	Durchschnittspreis	Preis je m ² WF
2014	355.000	2.515	293.000	2.397	239.000	2.318
2015	391.000	2.614	327.000	2.662	247.000	2.414
2016	435.000	2.909	358.000	2.853	248.000	2.322
2017	476.000	3.179	377.000	2.938	318.000	2.666
2018	568.000	3.820	428.000	3.306	351.000	2.823
2019	550.000	3.774	482.000	3.544	360.000	3.084
2020	543.000	3.854	519.000	3.924	393.000	3.342
2021	661.000	4.572	562.000	4.369	449.000	3.842
2022	690.000	4.500	595.000	4.475	501.000	4.001
2023	647.000	3.934	547.000	4.108	432.000	3.499

Transaktionen: Wohnungs- und Teileigentum

2023 wurden insgesamt rund 1.000 Transaktionen mit einem Umsatz von ca. 270 Mio. Euro im Wohnungseigentum durchgeführt. Der weit überwiegende Teil waren Weiterverkäufe (841), 72 Objekte wurden in Wohneigentum umgewandelt. Hinzu kommen 118 Verkaufsfälle für Teileigentum, davon 104 Weiterverkäufe. Auch auf diesem Teilmarkt waren die Transaktionen nach einem Hoch im Jahr 2020 stark rückläufig und bewegten sich 2023 in etwa wieder auf dem Niveau von 2018.

Teilmarkt Wohneigentum 2023

Transaktionen Grundstücksmarkt Münster, Gutachterausschuss 2024

	Wohnungseigentum		Teileigentum	
	Kauffälle	Geldumsatz	Kauffälle	Geldumsatz
	Anzahl	in Mio. Euro	Anzahl	in Mio. Euro
Ersterwerb	133	58,4	9	1,0
Weiterverkäufe	841	189,2	104	8,3
Umwandlung	72	19,6	5	1,6
Gesamt	1.046	267,2	118	10,9

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



Teilmarkt Wohnungseigentum 2014-2023

Transaktionen Grundstücksmarkt Münster, Grundstücksmarktbericht Münster 2024, S.16

Jahr	Ersterwerb €/m ²	Weiterverkauf €/m ²	Umwandlung €/m ²
2014	3.802	1.859	3.139
2015	3.814	2.079	3.260
2016	4.229	2.180	2.963
2017	4.473	2.345	3.333
2018	4.610	2.510	3.469
2019	4.834	2.845	4.611
2020	6.157	3.296	4.451
2021	5.836	3.590	5.324
2022	6.298	4.054	6.019
2023	6.541	3.619	5.865

Preisentwicklung Wohnungseigentum 2014-2023

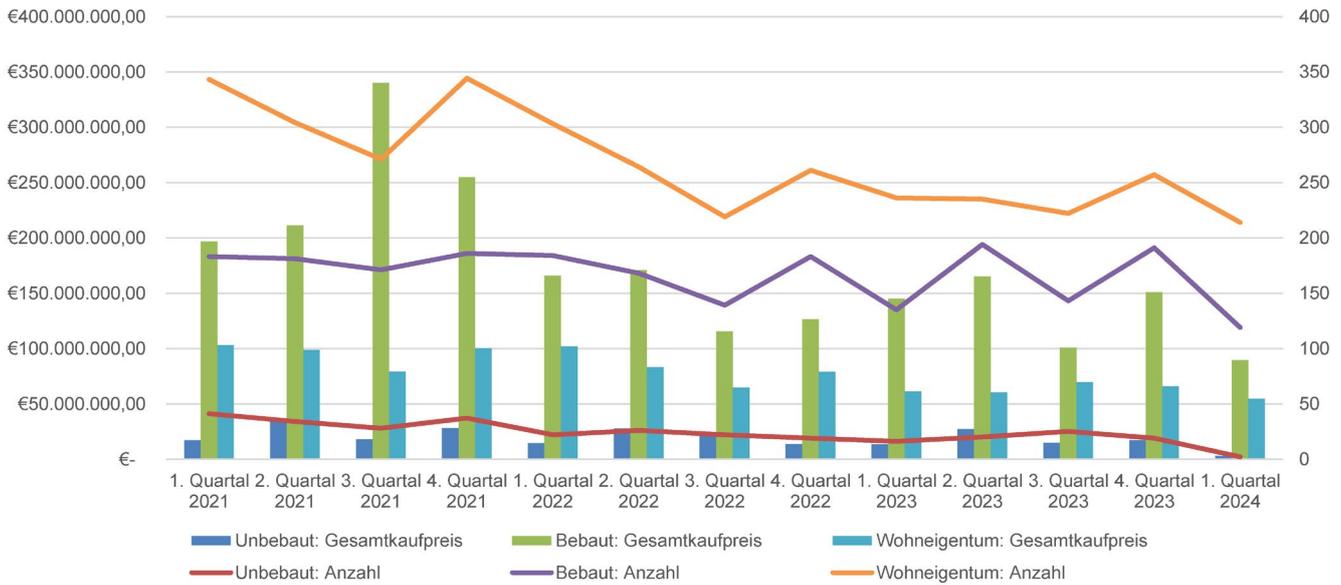
Durchschnittspreise nach Art der Veräußerung (nur Normaleigentum) Grundstücksmarktbericht Münster 2024, S.53

Bei der Preisentwicklung ist deutlich zwischen Neubau und Weiterverkauf zu unterscheiden: Während beim Ersterwerb die Quadratmeterpreise 2023 weiter gestiegen sind und mittlerweile bei rund 6.500 Euro/qm liegen, ist beim Weiterverkauf von Bestandswohnungen ein Rückgang von ca. 10 % zu verzeichnen (2023: 3.600 Euro/qm). Nicht bekannt ist der Zustand der Gebäude, dies erschwert die Interpretation der Zahlen. Die Zahl der Umwandlungen ist sehr gering und die Details der Transaktionen nicht bekannt, die Zahlen sind daher nicht belastbar.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



**Wohnungseigentum:
Transaktionen und Preise
1.VJ 2021 bis 1. VJ 2024**
Grundstücksmarktbericht
Münster 2024

Die Grafik zeigt die quartalsweise Entwicklung der Transaktionen seit 2021, mit vorläufigen Ergebnissen für das 1. Quartal 2024, da noch nicht alle Verträge von den Notariaten übermittelt wurden. Mit Digitalisierung dieser Schnittstelle könnte die Veröffentlichung der Quartalszahlen deutlich beschleunigt werden.

2024 wurden bislang 220.000 Verträge für Wohneigentum übermittelt, so dass mit den nachgereichten Transaktionen evtl. noch die Größenordnung des vorherigen Quartals erreicht werden kann.

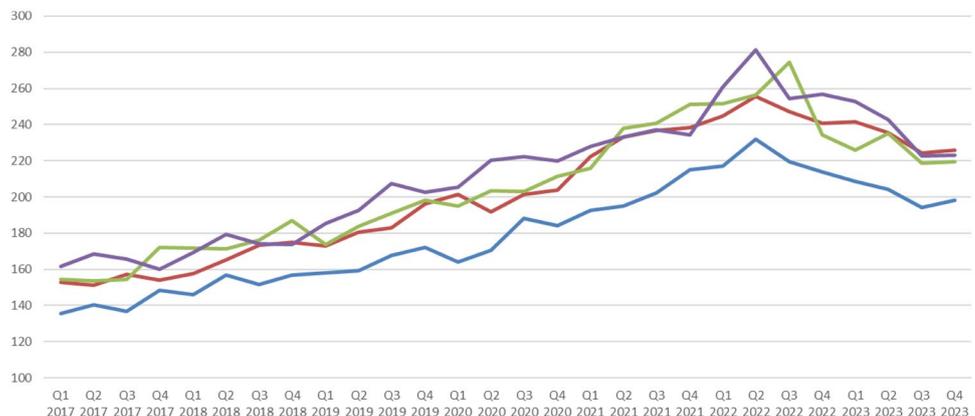
Preisentwicklung im Städtevergleich

Die Kaufpreise und Mietentwicklung von 25 deutschen Städten werden in der Immobilienpreisdatenbank GREIX zusammengeführt und quartalsweise ausgewertet, wodurch eine sehr interessante vergleichende Beobachtung der Immobilienmärkte möglich ist (Preise seit 1986). Im Städtevergleich zeigt sich in Münster eine ähnliche Entwicklung wie in anderen deutschen Städten, mit starkem Anstieg der Verkaufspreise seit 2013 und Einbruch der Zahlen ab 2022. Münster bewegt sich dabei auf einem Niveau mit Bonn, Düsseldorf und Karlsruhe, während München als jahrelanger Vorreiter mittlerweile von Berlin abgelöst wurde. Im Vergleich zu Bonn ist der Anstieg im Jahr 2022 in Münster beim Wohneigentum nochmal deutlicher.

**Verkaufspreise von
Einfamilienhäusern und
Eigentumswohnungen
Bonn/ Münster 2017-2023**
1.VJ 2017 – 4.VJ 2023

www.greix.de

— Münster: Einfamilienhäuser
— Münster: Eigentumswohnungen
— Bonn: Einfamilienhäuser
— Bonn: Eigentumswohnungen

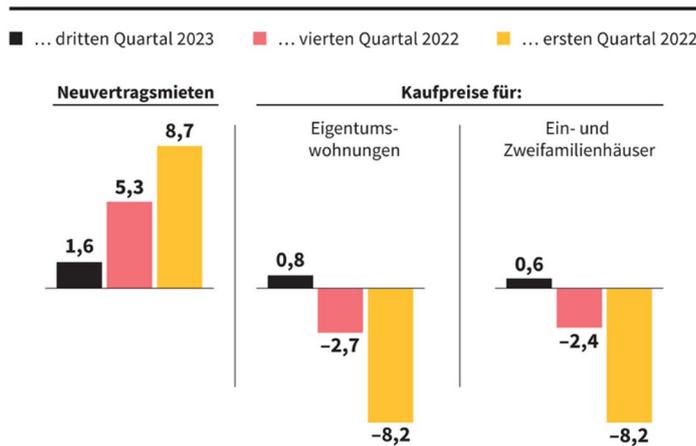


Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024

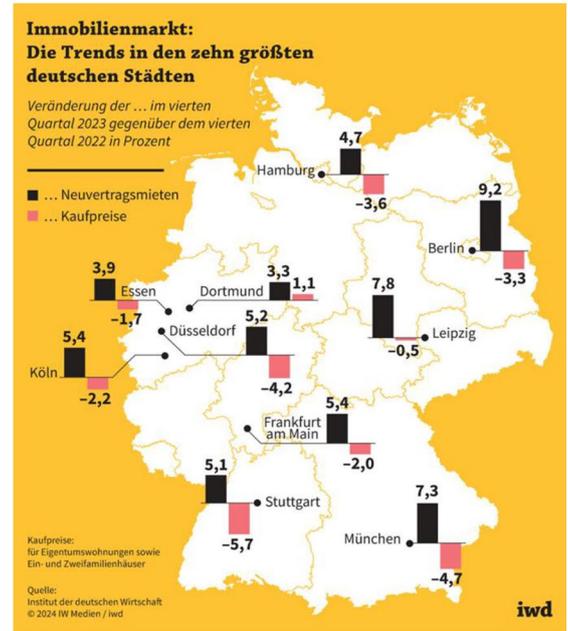


Neuvertragsmieten und Kaufpreise für Wohneigentum (Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser) 4.VJ 2023 im Vergleich mit 3.VJ 2023 / 4.VJ 2022 / 1.VJ 2022 (in %)



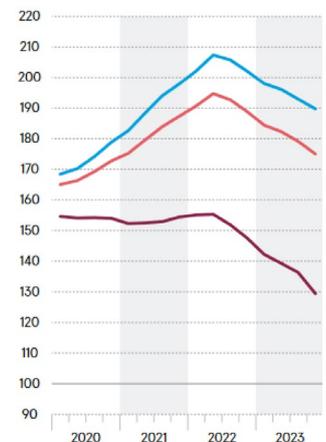
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft 2024, iw Medien/ iwd

Kaufpreise für Wohneigentum (Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser) 4.VJ 2023 im Vergleich zum 4.VJ 2022 f (in %)

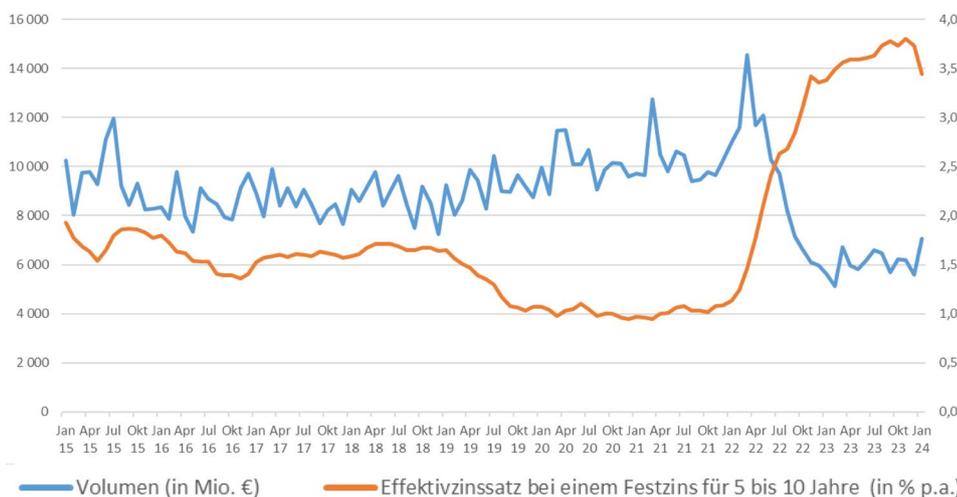


Auch der vpd Immobilienpreisindex zeigt den Preisabsturz im Jahr 2022 nach einer langen Phase stetiger Preissteigerungen. 2023 schließen die Immobilienpreise auf dem Gesamtmarkt (Wohnen und Gewerbe) mit einem Minus von 7,2 % gegenüber dem Vorjahr ab. Von den deutschen TOP 10 Städten zeigt einzig Dortmund im 4. Quartal 2023 eine positive Kaufpreisentwicklung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen (Plus 1,1 % im Vergleich zum Vorjahresquartal). Insgesamt zeigen die iwd-Zahlen eine Stabilisierung der Kaufpreise für Wohneigentum, während die Neuvertragsmieten weiter (wenn auch gedämpft) steigen.

Die Bundesbankstatistik zeigt zuletzt eine leicht positive Entwicklung der Transaktionsvolumen und leichte Absenkung der Bauzinsen, ggf. kündigt sich hier eine positive Zinsentwicklung auch des EZB-Leitzins an.



Gesamt Wohnen Gewerbe Vpd Immobilienpreisindex Wohnen und Gewerbe 2020 bis 2023 (Vpd 2023)



Neugeschäft der deutschen Banken: Volumen und Effektivzins

Besicherte Wohnungsbaukredite an private Haushalte Jan 2015 bis Jan 2024
www.bundesbank.de



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024

Ivd Expertenbefragung

„Bitte schätzen Sie den Preisaufschlag bzw. Preisabschlag für ein durchschnittliches Einfamilienhaus der Energieeffizienzklasse D gegenüber einem vergleichbaren EFH mit besseren bzw. schlechteren Energieeffizienzklassen“

D zu A	- 22,1%
D zu B-C	- 13,4%
D zu E-F	+ 11,5%
D zu G-H	+ 18,1%

Ivd 2024

Auswirkungen von Energiestandards auf die Kaufpreise

Interessant ist eine Expertenbefragung des Ivd zum Einfluss von Energiestandards auf die Kaufpreise. Aus Sicht der Experten führt die Energieklasse D im Vergleich zu besseren Energieklassen (A-C) zu einem Abschlag von bis zu 22,1 % und im Vergleich zu schlechteren Energieklassen (E-H) zu einem Aufschlag von bis zu rund 18,1 %. Insgesamt wird der Preisunterschied zwischen vergleichbaren Einfamilienhäusern je nach Energieklasse bei bis zu 40 % geschätzt, das ist eine erhebliche Preisspanne. Aussagen zur Energieklasse sind daher eine wichtige Information für die Entwicklung des Wohnungsmarktes und sollten in die Datenbanken aufgenommen werden.

Kontakt

Dipl.-Ing. Jochen Marienfeld

Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Münster

Albersloher Weg 33, 48155 Münster

marienfeldjochen@stadt-muenster.de

3.2 Aktuelle Zahlen aus der Baustatistik (Dr. Grit Müller, Stadtplanungsamt)

Die Baustatistik wird von der Statistikdienststelle der Stadt Münster erstellt. In der Baustatistik werden Struktur, Umfang und Entwicklung der Bautätigkeit im Hochbau beobachtet, der Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen fortgeschrieben und diese Zahlen an das Landesamt für Statistik geliefert.

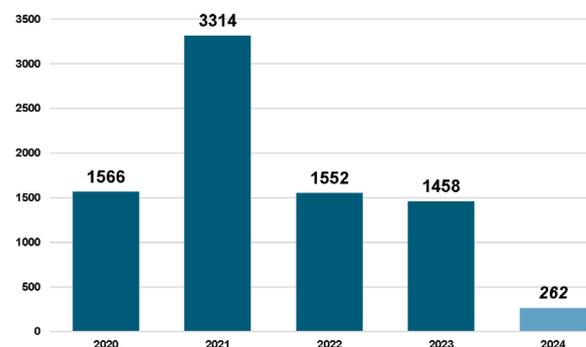
Die Baustatistik ist ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Wirtschaftsentwicklung im Bausektor. Sie stellt Daten z.B. für die Planung in den Gebietskörperschaften, für Wirtschaft, Forschung und den Städtebau bereit.

Gegenstand der Baustatistik sind

- Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Hochbau
- Bauüberhang am Jahresende
- Bauabgänge von Hochbauten

Baugenehmigungen

Im Jahr 2023 wurden 1.458 Wohneinheiten genehmigt, das ist nahezu das Niveau von 2020/22 (2021 ist geprägt von einem einzelnen größeren Bauvorhaben und damit eine Ausnahme). Im Jahr 2024 wurden bislang 262 WE genehmigt.



Baugenehmigungen

2020-2024

Statistikdienststelle

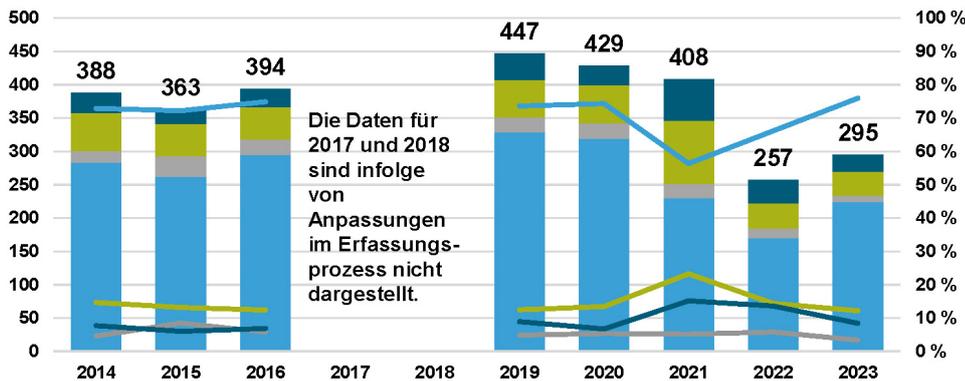
Stadt Münster, 31.3.2024

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



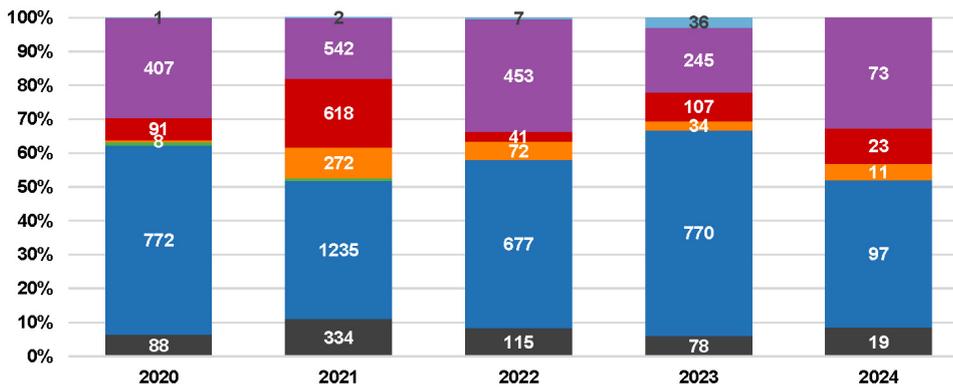
Gebäudetypen: Im Bereich Neubau sind ca. Dreiviertel der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser (Efh/ Zfh), Gebäude mit fünf bis zehn bzw. mehr als zehn Wohnungen machen jeweils ca. 10 % aus. Dies hat sich über die letzten zehn Jahre kaum geändert. Ausnahme ist auch hier das Jahr 2021 mit einem deutlich niedrigen Efh/ Zfh-Anteil und fast 40 % Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser (ab 5 WE).



Baugenehmigungen für Neubau / Gebäudetypen 2014-2024

Statistikdienststelle
Stadt Münster, 31.3.2024

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Gebäude mit 3-4 Wohnungen
- Gebäude mit 5-10 Wohnungen
- Gebäude mit mehr als 10 Wohnungen



Genehmigte Wohnungen im Neubau / Bauherren 2020-2024

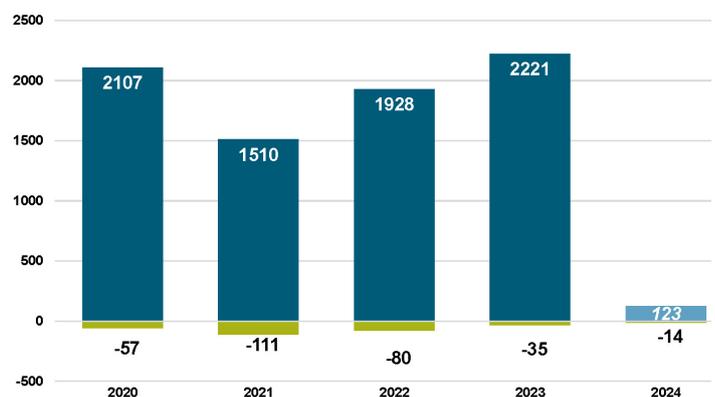
- Öffentlicher Bauherr
- Immobilienfonds
- Produzierendes Gewerbe
- Privater Haushalt
- Wohnungsunternehmen
- Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei
- Handel, Kreditinst. Versicher., Dienstl., Verkeh..
- Organisation ohne Erwerbszweck

Statistikdienststelle
Stadt Münster, 31.3.2024

Bauherren: Auf Wunsch des AK Wohnen in Münster wurden die Baugenehmigungen erstmals auch hinsichtlich der Bauherren ausgewertet. Hinter einem Großteil der genehmigten Wohnungen stehen Wohnungsunternehmen (60 % bzw. 770 WE im Jahr 2023), gefolgt von privaten Haushalten (19 % bzw. 245 WE 2023). Ein wichtiger Bauherr in Münster ist auch die öffentliche Hand, im Ausnahmejahr 2021 mit 334 genehmigten Wohnungen.

Fertigstellungen

2023 wurden 2.221 Wohnungen fertiggestellt, das ist der höchste Wert seit 1995, gleichzeitig waren die Abbruchzahlen mit 35 WE vergleichsweise gering. Bis zum 31.3.2024 gingen 123 neue Wohnungen in die Baustatistik ein, was aufgrund der Erhebungsmethode jedoch eine wenig belastbare Zahl ist.



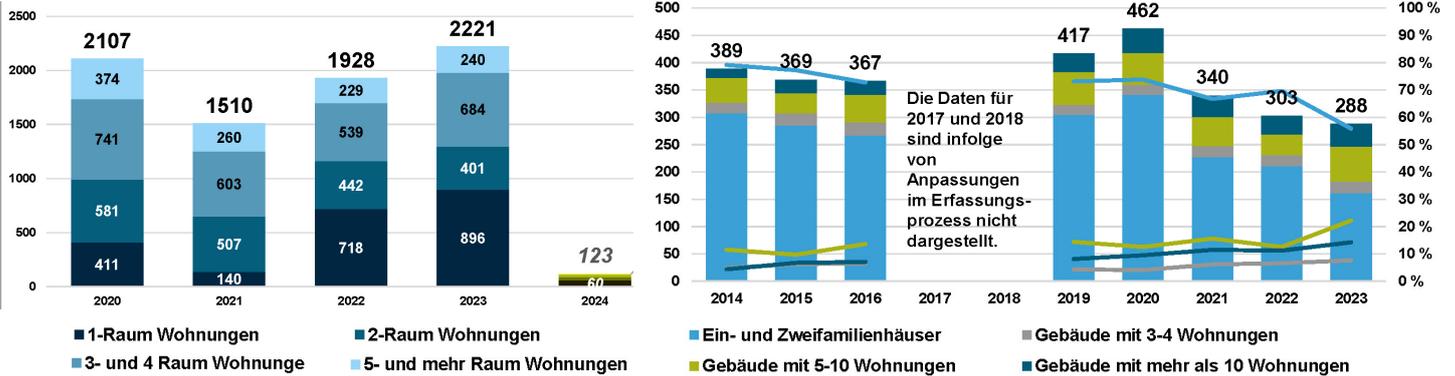
Wohnungsbautätigkeit 2020-2024

Statistikdienststelle Stadt Münster, 31.3.2024



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



Fertigstellungen

Rechts: Gebäudetypen 2014-2023

Links: Anzahl der Räume 2020-2024

Statistikdienststelle Stadt Münster, 31.3.2024

Gebäudetypen: Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser ist von einem sehr hohen Niveau um die 70 % im Jahr 2023 auf einen Anteil von 55 % deutlich zurückgegangen. Wenn die beantragten Neubauten realisiert werden, ist jedoch davon auszugehen, dass wieder der alte Wert erreicht wird. Bei den Mehrfamilienhäusern ist ein leicht ansteigender Trend festzustellen, von 10 % auf mittlerweile 20 %.

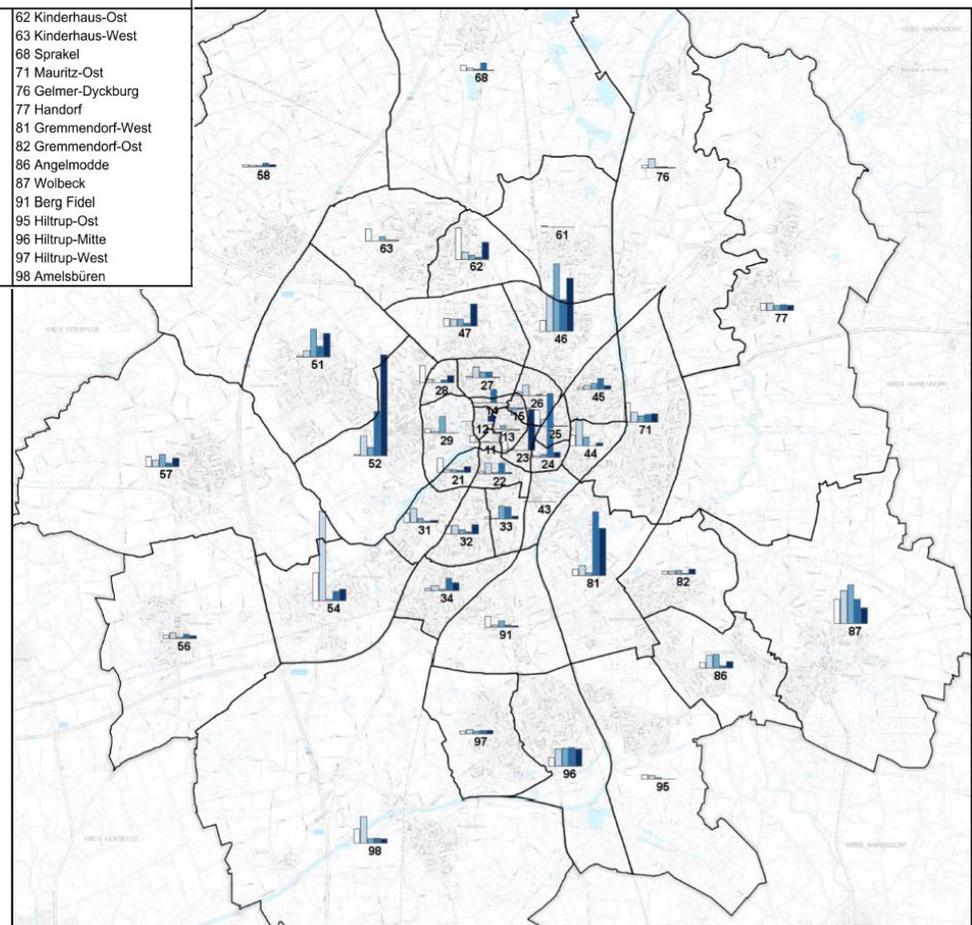
Anzahl der Räume: Der größte Teil der Fertigstellungen 2023 waren 1-Raum-Wohnungen (896 WE), das Jahr ist damit in den letzten Jahren Spitzenreiter. 648 WE waren 3- und 4-Raum-Wohnungen, während größere Wohnungen eher selten gebaut wurden.

Schwerpunkte: Höchste Fertigstellungszahlen in Münster haben Sentrup, York, Gremmendorf West, Rumphorst und Zentrum Nord.

Stadtteilnummer und -name		
11 Aegidii	32 Geist	62 Kinderhaus-Ost
12 Überwasser	33 Schützenhof	63 Kinderhaus-West
13 Dom	34 Düesberg	68 Sprakel
14 Buddenturm	43 Hafen	71 Mauritz-Ost
15 Martini	44 Herz-Jesu	76 Gelmer-Dyckburg
21 Pluggendorf	45 Mauritz-Mitte	77 Handorf
22 Josef	46 Rumphorst	81 Gremmendorf-West
23 Bahnhof	47 Uppenberg	82 Gremmendorf-Ost
24 Hansaplatz	51 Gievenbeck	86 Angelmodde
25 Mauritz-West	52 Sentrup	87 Wolbeck
26 Schlachthof	54 Mecklenbeck	91 Berg Fidel
27 Kreuz	56 Albachten	95 Hiltrup-Ost
28 Neutor	57 Roxel	96 Hiltrup-Mitte
29 Schloss	58 Nienberge	97 Hiltrup-West
31 Aaseestadt	61 Coerde	98 Amelsbüren

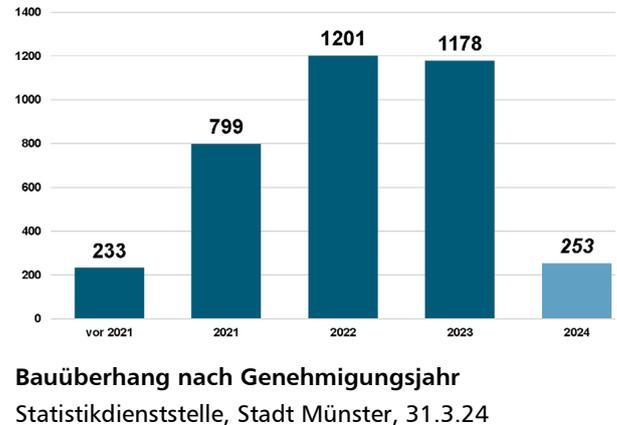
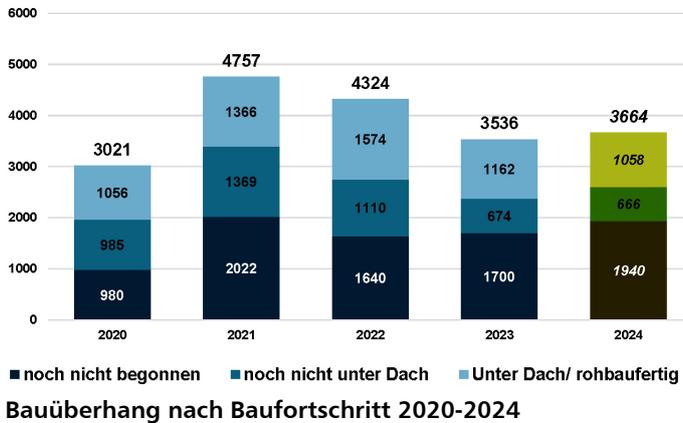
Wohnungsbautätigkeit 2019-2023 in den Stadtteilen Münsters

Statistikdienststelle Stadt Münster



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



Bauüberhang

Einmal im Jahr wird von den Baukontrolleuren der Status der Baugenehmigungen festgestellt. Genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen gehen als Bauüberhänge in die Baustatistik ein. Dabei sind drei Kategorien zu unterscheiden: Bauvorhaben, die noch nicht begonnen wurden, die noch nicht unter Dach sind und die rohbaufertig/ unter Dach sind. 2023 ist der Bauüberhang aufgrund hoher Fertigstellungszahlen und gleichzeitig leicht zurückgegangener Genehmigungszahlen abgeschmolzen. Ende 2023 waren 3.500 Wohnungen genehmigt aber noch nicht fertiggestellt, davon waren 1.700 WE noch nicht begonnen. Ein Großteil dieser Wohnungen stammt aus Baugenehmigungen aus den Jahren 2022 und 2023, lediglich 200 WE wurden vor 2021 genehmigt. Alle Genehmigungen aus 2024 gehen automatisch in den Bauüberhang, bislang sind dies 128 Wohnungen. Ein Großteil der Bauüberhänge liegt in den Stadtteilen Schützenhof (477), Gievenbek (405), Gremmendorf West (301), Coerde (189) und Duesberg (187).

Kontakt

Die Statistikdienststelle kann Daten zur Wohnungsbautätigkeit in den Stadtbezirken und für fast jeden Stadtteil in Münster analysieren, kommen Sie gerne auf uns zu!

[Statistik.stadt-muenster.de](https://statistik.stadt-muenster.de)

Dr. Grit Müller
Stadtplanungsamt Stadt Münster
0251 – 4926170
muellergrit@stadt-muenster.de



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024

3.3 Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenbedarf in Münster

(Mattias Bartmann, Stadtplanungsamt)

Datengrundlagen

- InWIS Gutachten zum Wohnungsbedarf der Stadt Münster
- Verfahren zur Änderung des Regionalplans Münsterland
- Baulandprogramm Münster mit städtischen Zielsetzungen

Mattias Bartmann richtet den Blick auf die Perspektive des künftigen Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenbedarfs von Münster. Neben dem aktuellen Geschehen, das von Stagnation und Zurückhaltung der Investoren geprägt ist, ist auch der langfristige Blick wichtig: Welche Rahmenbedingungen werden die nächsten 20 Jahre bringen? Aussagen hierzu können aus drei Quellen gewonnen werden, die letztlich zu vergleichbaren Ergebnissen kommen.

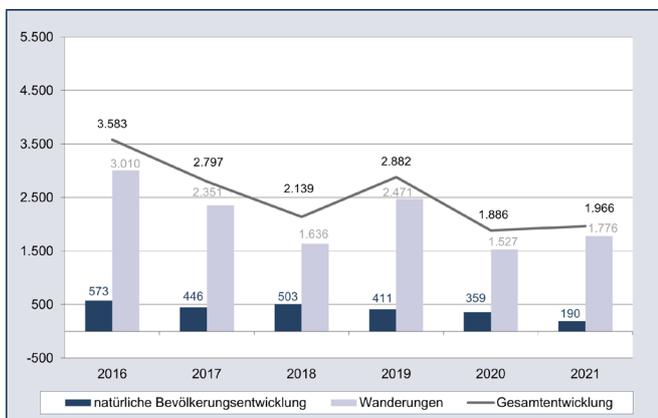
InWIS Gutachten zum Wohnungsbedarf Münster

Das InWIS Gutachten wurde im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB für die Entwicklung von zwei Quartieren in Münster erarbeitet. Sind die im BauGB aufgeführten Voraussetzungen gegeben, die mit den vorbereitenden Untersuchungen überprüft werden, könnte die Stadt Münster vorbehaltlich eines entsprechenden Ratsbeschlusses eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach BauGB durchführen (vgl. 38. AK Sitzung). Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts nach BauGB, die Bedingungen hierfür sind dezidiert festgelegt. Erforderlich ist u.a. der Nachweis eines erhöhten Bedarfs an Wohnstätten (vgl. § 165 Abs. 3 Satz 2 BauGB), hierfür dient das InWIS Gutachten.

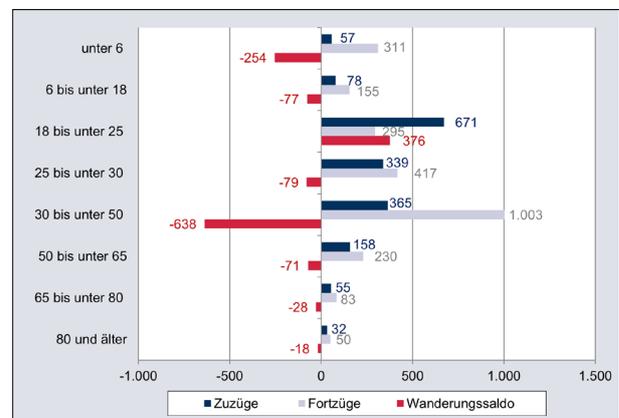
Situationsanalyse

- Erstellen eines Wohnungsmarktprofil
- Analyse Nachfragefaktoren + Wohnungsangebot
- Soziale Wohnraumversorgung

Die **Situationsanalyse** als erster Baustein des InWIS Gutachtens gibt einen Überblick zu Trends, Angebotsdefiziten und -überhängen auf den verschiedenen Teilmärkten. Wichtigster Wachstumsfaktor in Münster sind Zuwanderungen, mit hohen Raten in 2015/2016 und 2022 (in der Grafik sind nur Daten bis 2021 berücksichtigt). Dabei finden Reurbanisierung und Suburbanisierung nebeneinander statt: Motor der Zuwanderung aus der Region sind v.a. junge Menschen (18 bis unter 25 Jahre), während gleichzeitig sehr viele Haushalte in der Familiengründungsphase aus Münster ins Umland ziehen (30 bis unter 50 Jahre/ unter 6 Jahre). Dieses Phänomen ist seit vielen Jahren in Münster zu beobachten, in den letzten zwei Jahren ist es aber leicht zurückgegangen.



Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Münster
InWIS 2022



Wanderungsbewegungen zwischen Münster und der Stadtregion Münster pro Jahr 2017-2021

InWIS 2022

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



Der **Mietwohnungsmarkt** in Münster ist durch enorme Knappheit, sehr hohe Nachfrage und stetigen Preisanstieg von bis zu 4 % jährlich geprägt. Der Druck im unteren und mittleren Preissegment steigt zunehmend. Angebotsdefizite finden sich im Segment kleiner Wohnungen für Singles und Paare sowie großer, bezahlbarer Wohnungen für Familien.

Auch im Teilmarkt der **Eigentumswohnungen** fehlen neben bezahlbaren Kleinwohnungen bis zu 60 qm Wohnfläche Wohnungen mit familienorientierten Grundrissen.

Im Segment der **Ein- und Zweifamilienhäuser** zeigen sich typische Probleme von angespannten Großstadtmärkten: Der Trend zur Erhöhung des Angebots an Eigenheimen im Münsteraner Umland wird so lange anhalten, wie bezahlbare Wohnalternativen insbesondere für Familien im Stadtgebiet von Münster fehlen. Dabei zeigen Wanderungsumfragen, dass immerhin 14 % der Haushalte, die ins Umland gezogen sind, zuvor gezielt in Münster gesucht haben, weil sie weiterhin innerhalb der Stadt wohnen wollten.

Der wichtigste Baustein des Gutachtens ist die **Prognose des Wohnungsbedarfs**, für die InWIS die Nachfrageentwicklung und Wohnungsbedarfe bis 2045 abgeschätzt hat. Zur Entwicklung von Münster gibt es recht unterschiedliche Bevölkerungsprognosen, die jedoch alle von einem weiteren Wachstum ausgehen. Die Prognose von InWIS basiert auf den Einwohnerzahlen der Stadt Münster 2017 bis 2021 und orientiert sich damit bzgl. der Annahmen (wie auch der Ergebnisse bis 2032) an der kleinräumigen Bevölkerungsprognose der Stadt Münster (KBP), die in der Vergangenheit die tatsächliche Entwicklung sehr gut abgebildet hat.

Auf dieser Basis hat InWIS einen Bedarf von ca. 40.000 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2045 ermittelt. Ein Großteil konzentriert sich aufgrund des Nachholbedarfs auf die ersten Jahre (2022 bis 2025 jährlich 2.550 WE, davon rund 80 % in Mehrfamilienhäusern). Bis 2030 nimmt der Bedarf deutlich ab auf jährlich 1.350 WE, wobei der Anteil an Einfamilienhäusern auf fast 30 % steigt (die Anzahl an WE für Efa reduziert sich hierbei leicht um 50 WE). 2031 bis 2045 liegt der Bedarf bei jährlich um die 1.500 WE, der Mefa-Anteil pendelt sich wieder bei ca. 80 % ein.

Prognose Wohnungsbedarf

- Bevölkerungs- und Haushaltsprognose
- Wohnungsbedarfs- und Teilmarktprognose

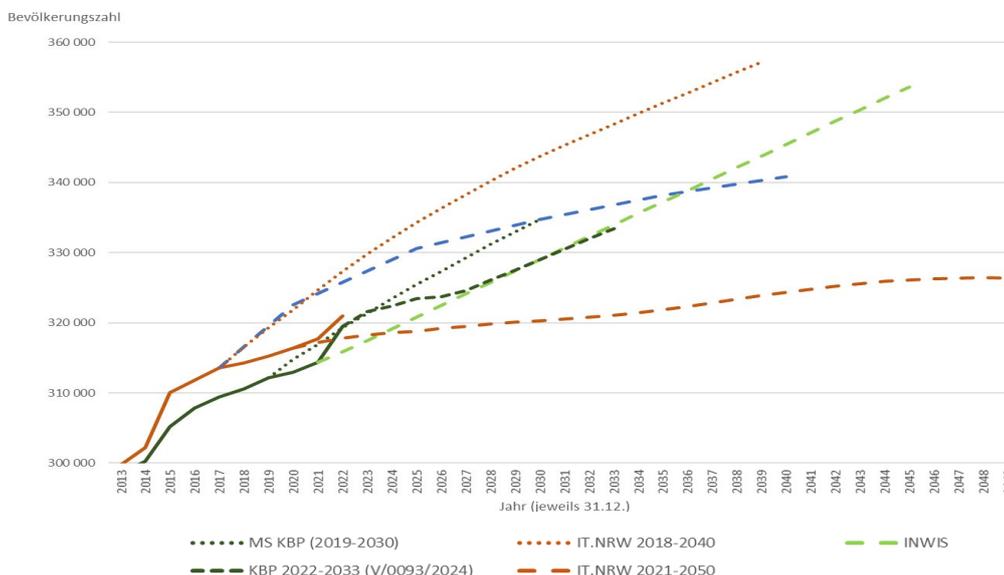
Wohnungsbedarf 2022 bis 2045 in Münster

WE pro Jahr*

Jahr	Ges	Mefa	Efa
22-25	2.550	2.100	450
26-30	1.350	950	400
31-38	1.500	1.200	300
39-45	1.550	1.300	250

*ohne preisgebundene Wohnungen

InWIS 2022



Bevölkerungsentwicklung

Vergleich der Prognosezahlen KBP Münster, IT.NRW, BBSR und InWIS

Quelle: Stadt Münster auf Basis der genannten Datengrundlagen



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024

In den Zahlen enthalten sind preisgebundene Wohnungen, für die InWIS einen Bedarf von ca. 500 bis 550 Wohnungen pro Jahr prognostiziert. Dies liegt über der Zielzahl der Stadt Münster mit jährlich 300 WE, wäre auf den Entwicklungsflächen laut Baulandprogramm aber grundsätzlich umsetzbar. Fraglich ist allerdings, ob es für diese große Anzahl an Wohnungen ausreichende Fördermittel geben wird.

Prognose Bedarfsdeckung

- Bilanzierung der Wohnbaupotenziale
- innerhalb und außerhalb des Siedlungsbestandes
- Prognose und Bewertung der Bedarfsdeckung

Abschließend hat InWIS untersucht, wie dieser Wohnungsbedarf gedeckt werden kann. Dabei wird davon ausgegangen, dass ca. 20.000 neue Wohnungen – und damit die Hälfte des Bedarfs – im Innenbereich entstehen (dies beinhaltet Restkapazitäten in bereits erschlossenen Baugebieten, Innenentwicklungsprojekte im Baulandprogramm und spontane Bautätigkeit). Die andere Hälfte des Bedarfs muss im Außenbereich entwickelt werden. Dies bedeutet: Wenn Münster auf dem bisherigen Wachstumspfad bleibt, müssen laut InWIS bis zum Jahr 2045 Wohnbauflächen für ca. 20.000 neuen Wohnungen im Außenbereich entwickelt werden.

(Hinweis: Das Gutachten von InWIS fokussiert auf den Zeitpunkt der konkreten Fertigstellung neuer Wohnungen, daher werden zur Bedarfsdeckung alle bis dahin zu entwickelnde Flächen und konkreten Baupotenziale herangezogen.)



© N.Rehsöft 2024

Regionalplan Münsterland

Aktuell findet ein Verfahren zur Änderung des Regionalplans Münsterland statt. Von der Regionalplanungsbehörde wird in diesem Rahmen der Wohnungsbedarf und damit der Flächenbedarf für die Wohnungsiedlungsentwicklung prognostiziert. Basis der Berechnung sind die Zahlen von IT.NRW.

Nach der Prognose der Regionalplanung benötigt Münster bis 2045 ca. 19.500 neue Wohnungen. Ausgehend von einem Dichtewert von 50 WE/ ha Bruttowohnbauland bedeutet dies einen Flächenbedarf von ca. 390 ha. Im Regionalplan wird rechnerisch davon ausgegangen, dass die Bedarfsdeckung grundsätzlich im Außenbereich stattfindet.

Im neuen Regionalplan werden im Sinne eines Puffers für Flächen, die sich nicht entwickeln lassen, mehr Flächen als erforderlich dargestellt: Der Regionalplan-Entwurf stellt ca. 630 ha Wohnsiedlungs-Potenzialflächen für Wohnen dar (=160 % Bedarfsdeckung), während der Rat in seiner Stellungnahme zum Entwurf ca. 510 ha für ausreichend erachtet (= 130 % Bedarfsdeckung)

(Hinweis: Die Regionalplanung fokussiert auf den Zeitpunkt der planerischen Vorbereitung – konkret der planerischen Inanspruchnahme von Potenzialbereichen durch Darstellung von Baugebieten im Flächennutzungsplan (FNP), daher wird für die Bedarfsdeckung nur auf über den FNP hinausgehende Potenzialbereiche abgestellt.)

Baulandprogramm Münster

Im Rahmen von Baulandprogramm und Planungswerkstatt 2030 sind mehrere städtische Zielzahlen entwickelt und vom Rat der Stadt Münster beschlossen worden: Jedes Jahr sollen demnach rund 2.000 neue Wohnungen fertiggestellt werden, 1.250 im Rahmen der Baulandentwicklung und 750 durch spontane

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



Bautätigkeit. Sofern dieses Ziel unverändert fortbesteht, müssten in Münster bis zum Jahr 2045 ca. 46.000 neue Wohnungen gebaut werden. Die von InWIS prognostizierten Bedarfe könnten somit abgedeckt werden.

Darüber hinaus sollen laut Baulandprogramm jährlich 300 Wohnungen öffentlich gefördert werden. Um den von InWIS prognostizierten Bedarf von 500 geförderte Wohnungen pro Jahr zu decken, müssten ca. 30 % der Kapazitäten des Baulandprogramms dafür bereitgestellt würden.

In der Planungswerkstatt 2030 wurde empfohlen, der Innenentwicklung in Münster Vorrang einzuräumen und neue Baugebiete etwa zur Hälfte im Innenbereich und Außenbereich zu entwickeln (d.h. jeweils 500 bis 750 WE/ Jahr). Damit bleibt bis zum Jahr 2045 ein Bedarf von ca. 15.500 neuen Wohnungen im Außenbereich. Ausgehend von einer Mindestsiedlungsdichte von 55 bis 65 WE/ha Nettowohnbauland entsteht ein **Brutto-Flächenbedarf von ca. 385 ha im Außenbereich**. Dies entspricht dem von der Regionalplanungsbehörde berechneten Bedarf von 390 ha.

Fazit

Auch wenn es in der Herleitung der Bedarfe in den vorliegenden Bevölkerungsprognosen grundlegende Unterschiede gibt, sind die Ergebnisse doch sehr vergleichbar.

Zentrale Unterschiede in den drei Prognosen liegen in der Datenbasis, im Ausgangsjahr (2020 bzw. 2021) und im Stützzeitraum² (so wird z.B. das wenig repräsentative Jahr 2020 von InWIS ausgeklammert).

Dies führt zu stark unterschiedlichen Bedarfswerten, die im Baulandprogramm im Vergleich zur Regionalplanung mehr als doppelt so hoch angesetzt werden. Da in der Regionalplanung Innenentwicklungspotenziale jedoch rechnerisch nicht berücksichtigt werden, InWIS den Anteil von Innentwicklungsf lächen auf 50 % und das Baulandprogramm diesen sogar bei zwei Drittel setzt, ist das Endergebnis nahezu gleich: **ca. 20.000 WE und 390 ha Wohnbaufläche sollen bis 2045 im Außenbereich entwickelt werden.**

Bedarf an	Neuen Wohnungen	WE auf Außenbereichsflächen	Wohnbauflächen im Außenbereich
InWIS	40.000 WE	20.000 WE	keine Angabe
Regionalplan	19.500 WE	19.500 WE	390 ha
Baulandprogramm	46.000 WE	15.500 WE	385 ha

Prognostizierte Wohnungsbedarfe

Gegenüberstellung der Zahlen von InWIS, der Regionalplanung und des Baulandprogramms der Stadt Münster

Auch wenn das Baulandprogramm der Innenentwicklung einen zentralen Stellenwert einräumt – und faktisch in den letzten Jahren 80 % der Wohnungen im Innenbereich entstanden sind – sind die Außenbereichsflächen wichtig, um den Druck auf den Wohnungsmarkt wirksam zu dämpfen und die Nachfrage zu befriedigen.

Datenbasis: Stadtplanungsamt Münster

² Eine Bevölkerungsprognose basiert auf Einwohner- und Bewegungsdaten und einer Trendentwicklung innerhalb eines sogenannten „Stützzeitraums“ und schreibt diese in die Zukunft fort.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024

Rückfragen/ Diskussion

Elke Pahl-Weber verweist auf die derzeit sehr unsichere Prognosesituation – ob die aktuelle Stagnation der Zahlen sich auf die Sondersituationen von Corona und Ukraine-Krieg zurückführen lässt und sich die Zahlen der letzten Jahre in die Zukunft fortschreiben lassen, ist völlig unklar. Datengrundlagen und Prognosen aus unterschiedlichen Quellen sind daher eine hilfreiche Abwägungsgrundlage.

Aus ihrer Sicht ist in Münster nicht der Bedarf, sondern das Angebot entscheidend: Wie viel neue Wohnungen will und kann Münster entwickeln? Mit welchen Instrumenten ist dies machbar? Dies ist v.a. eine politische Frage. Angesichts der Marktsituation in Münster ist davon auszugehen, dass alle entwickelten Angebote auch angenommen werden und dazu beitragen, den Druck auf den Wohnungsmarkt zu dämpfen.

Mattias Bartmann bestätigt, dass der Bedarf zwar von der Bevölkerungsentwicklung abgeleitet wird, letztlich aber das Angebot darüber entscheidet, wie viele Menschen in Münster leben können – und wie sehr die neuen Wohnungen den Preis dämpfen. Je weiter das Angebot hinter dem Bedarf bleibt, desto teurer die Wohnungen, und desto mehr Pendlerverkehre. Aber auch der Bevölkerungszuwachs durch neue Wohnungen muss beispielsweise in Bezug auf die erforderliche Infrastruktur bewältigt werden. Das gilt es abzuwägen. Die Politik muss sich entscheiden, ob sie auf den Wachstumsdruck passiv reagiert oder die Wohnstandortentwicklung aktiv gestaltet!

Dazu gehört auch eine gezielte Entwicklung der Angebotssegmente und der Einfluss auf die Preisgestaltung. Dies gerade auch bei Wohnangeboten für Familien, um die Suburbanisierung zu reduzieren. Die SoBo Münster ist hier ein wichtiges und wirksames Werkzeug, um Grundstücke für bezahlbares Wohnen zur Verfügung zu stellen.

Die Bedarfsprognosen sind nicht statisch, sie werden regelmäßig überprüft und angepasst. Mit dem Baulandmonitoring hat die Stadt Münster zudem einen guten Überblick über die genaue Entwicklung der Baugebiete und verbleibenden Entwicklungsreserven, sie kann dann bei Bedarf die Prozesse beschleunigen oder bewusst bremsen. Flächen im Außenbereich werden dabei grundsätzlich nur entwickelt, wenn sie auch benötigt werden.



© N.Rehsöft 2024

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



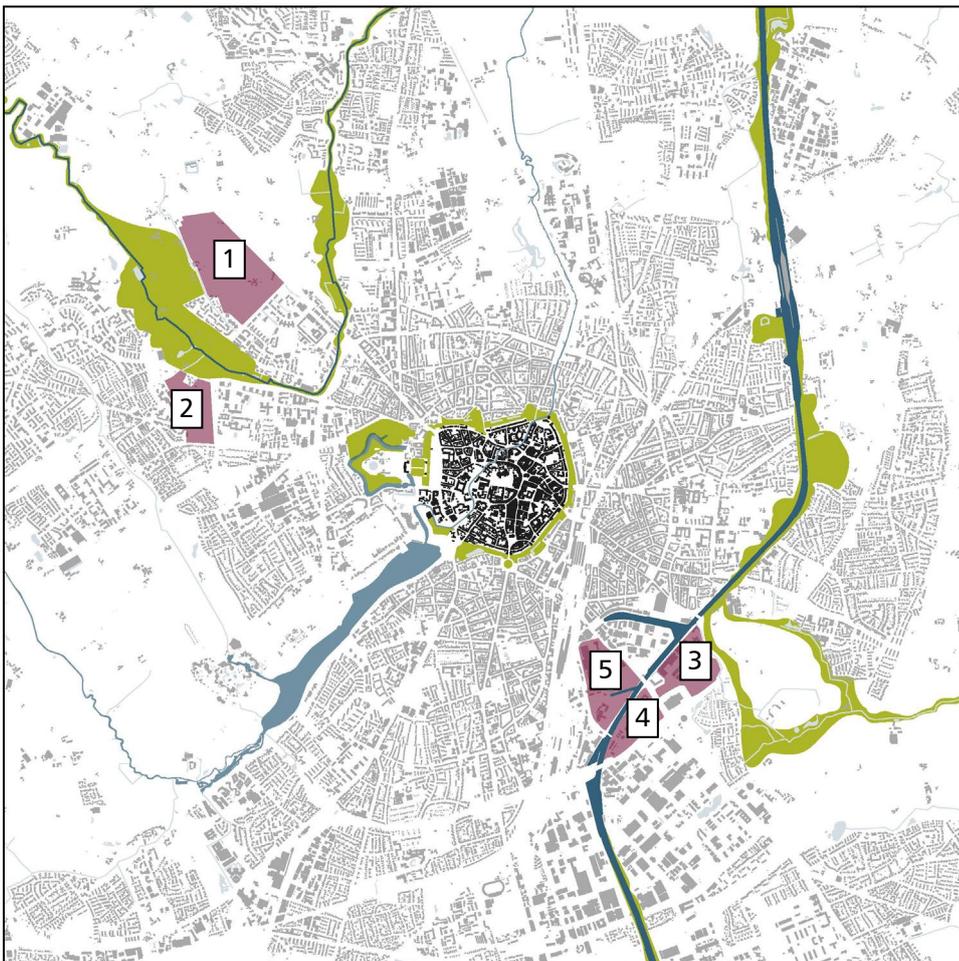
3.4 Münster Modell Quartiere: urban, grün, vernetzt

(Mattias Bartmann, Stadtplanungsamt)

Im Arbeitskreis Wohnen wurde zuletzt 2021 über die 5 Münster Modell Quartiere berichtet – was ist seitdem passiert und wie geht es weiter?

Die fünf Modellquartiere sind direkt verknüpft mit den wesentlichen Zielen der Stadtentwicklung, die in ihnen modellhaft umgesetzt werden. Sie entsprechen dem urbanen und zugleich grünen Charakter Münsters und sind eng mit der Kernstadt vernetzt, die von allen fünf Quartieren gut zu erreichen ist. Damit folgen sie dem Prinzip der „15 Minuten Stadt“, in der alle wesentlichen Funktionen in maximal 15 Minuten mit dem Fahrrad erreicht werden können. Die enge Vernetzung von Quartieren, Kernstadt und Umland ist ein wichtiges Leitziel für das weitere Stadtwachstum von Münster.

Zwei Modellquartiere liegen im Nordwesten, drei Quartiere im Südosten der Kernstadt. Mattias Bartmann erläutert die Schwerpunkte der einzelnen Quartiere und den Stand der Entwicklung.



Münster Modell Quartiere

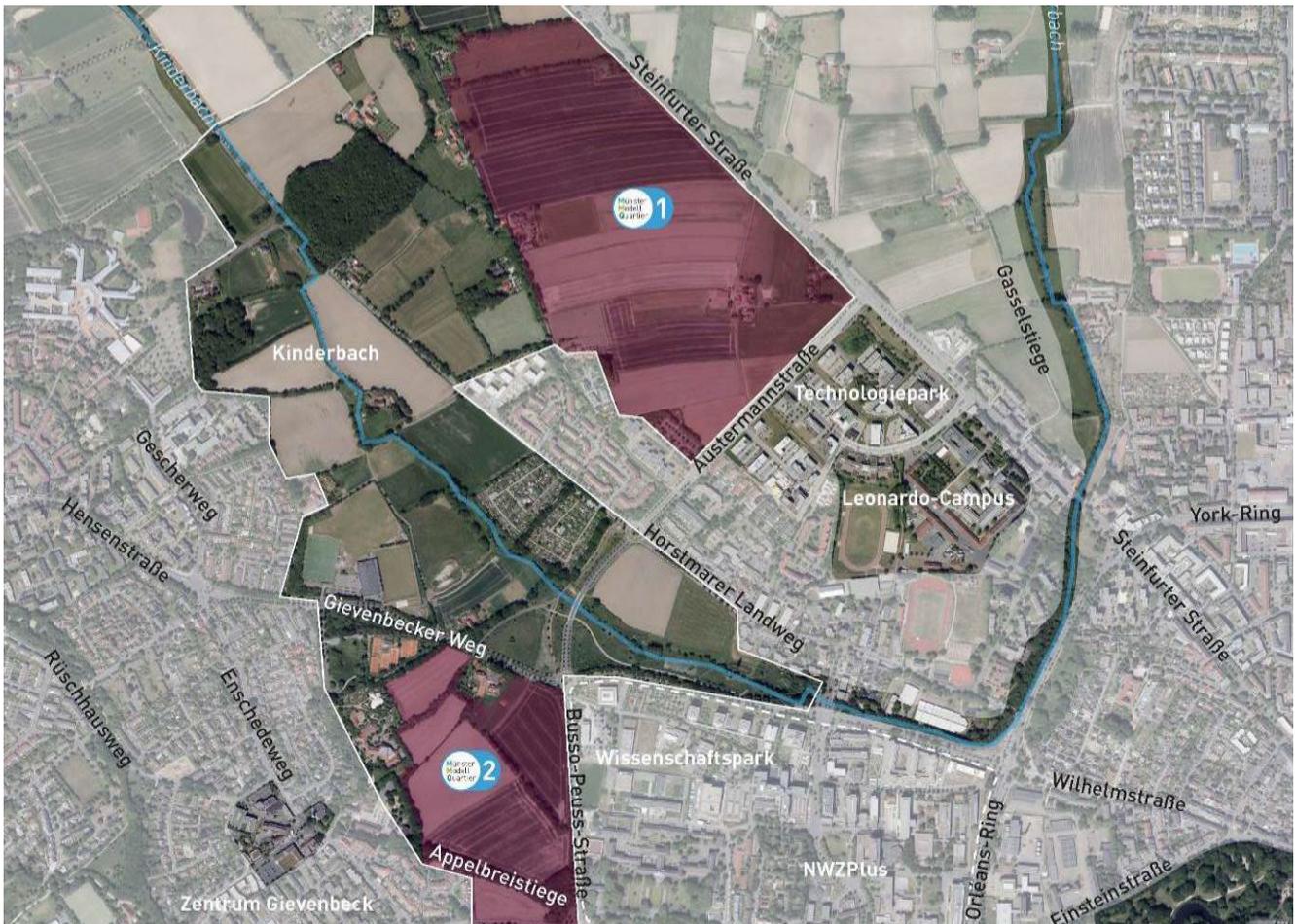
- 1 Steinfurter Straße
- 2 Busso-Peus-Straße
- 3 Theodor-Scheiwe-Straße
- 4 Nieberdingerstraße / Eulerstraße
- 5 Am Hawerkamp/ Stadthafen 2

© FSW Düsseldorf



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



© FSW Düsseldorf

Modellquartiere im Nordwesten:

MMQ 1 Steinfurter Straße / MMQ 2 Busso-Peuss-Straße

Die beiden Quartiere im Nordwesten der Kernstadt sind geprägt durch ihre Nähe zum Wissenschaftspark und zu den Hochschulen. MMQ 1 Steinfurter Straße wird auf einer ca. 50 ha großen Ackerfläche zwischen Steinfurter- und Austermannstraße entwickelt und grenzt direkt an den Technologiepark und Leonardo-Campus. Das MMQ 2 Busso-Peuss-Straße mit ca. 18 ha ist umgeben von den Wissensquartieren mit Naturwissenschaftlichem Zentrum (NWZ+) im Osten und dem Stadtteilzentrum Gievenbeck im Westen. Die Quartiere bilden die Nahtstelle zwischen kleinteiliger Einfamilienhausbebauung in Gievenbeck und den Großstrukturen von Hochschulen und Wissenschaftspark. Mittelpunkt der Entwicklung ist die Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten und Wissenschaft.

Auf Basis des Letter of Intent zur „Wissenschaftsstadt der Zukunft“ fand 2019/2020 eine internationale Ideenwerkstatt statt, aus denen die Grundsatzbeschlüsse zu den fünf Münster Modell Quartieren hervorgingen. Für das Modellquartier 1 Steinfurter Straße wurde auch die Durchführung vorbereitender Untersuchungen zur Prüfung der Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB beschlossen. Die Konzepte für beide Quartiere wurden kollaborativ entwickelt, gemeinsam mit zentralen Akteuren in einem mehrstufigen Werkstattverfahren. Die Ergebnisse wurden am 18.10.2022 mit der Öffentlichkeit diskutiert, flankiert durch eine Online-Beteiligung.



Werkstattverfahren

© Miriam Juschkat
Fotografie, Wesel

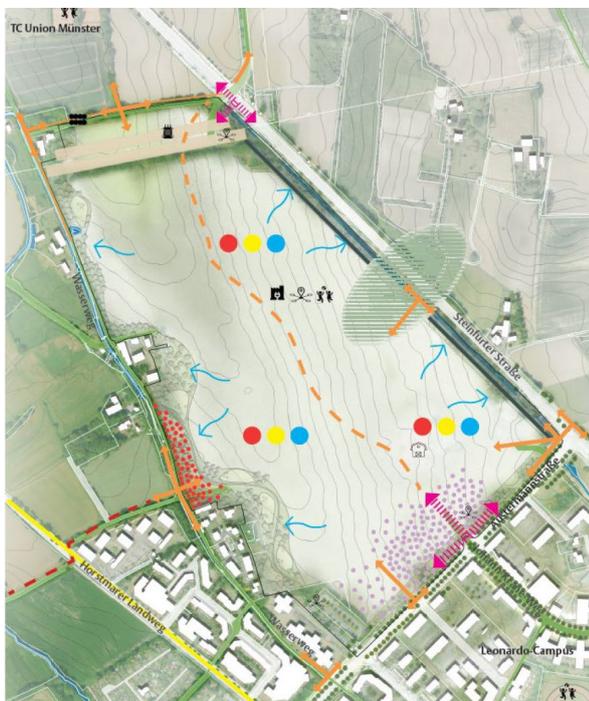
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



MMQ 1 Steinfurter Straße

An der Steinfurter Straße können Wohnungen für bis zu etwa 6.500 Menschen entstehen sowie ca. 4.700 Arbeitsplätze, insbesondere in den Bereichen Büros/ Institute/ Dienstleistungen (ca. 3.300 AP) und technologieorientiertes Gewerbe und Handwerk (ca. 1.400 AP). Leitbild ist ein gemischtes, urbanes, autoarmes und klimapositives Quartier. Wasserweg und kleinteilige Hofstrukturen sollen erhalten und sensibel arrondiert und der Science-Boulevard aus dem Technologiepark als wichtige Wegeachse fortgesetzt werden. Es sollen ein vielfältiges Quartierszentrum und ein neuer Grundschulstandort entwickelt werden. Wichtig ist, von Anfang an die Infrastruktur für nachhaltige Energieversorgung mitzudenken und die topografischen Gegebenheiten bei der Entwässerung zu beachten. Aktuell wird die Auslobung für das Wettbewerbsverfahren vorbereitet, die vom Rat der Stadt Münster zu beschließen ist, bevor das Wettbewerbsverfahren im dritten Quartal 2024 starten kann.



Legende

- konzeptionsabhängig zu präzisieren / verorten:**
- Wohnen (gemäß Programmierung)
 - Arbeiten (gemäß Programmierung)
 - soziale Infrastruktur (gemäß Programmierung)
 - Geothermie (tiefe) Kraftwerk (in Vorbereitung)
 - 🏃 Spiel+Sport
 - 📶 Geeignete Standorte für Mobilstationen
 - 👤 Quartierszentrum (Suchraum)
 - 🏠 Hof Steinfurter Str. 159
- ▬▬▬▬ denkbare Erschließung MIV
- - - - - Mittlerschließung Vorrang Rad/ÖPNV/Fußgänger
▬▬▬▬ Veloroute (geplant)
- - - - - Verbindungsweg MMQ1 + 2 (neu)
➡➡➡➡ zentraler gestärkter oder neuer Fuß- und Radweg
▬▬▬▬ Fußwege / Radwege (Anschlussoption)
- ▬▬▬▬ Gebaute Silhouette (zurücksetzen)
▬▬▬▬ Öffnung zur angrenzenden Landschaft
●●●●● Bau-Arrondierungsoptionen (für Eigentümer)
~ ~ ~ ~ ~ Regenwasser Rückführung
⚡ Umspannwerk

Perspektivplan MMQ 1

Entwicklungsrahmen für das Quartier Steinfurter Straße © FSW Düsseldorf



Städtebauliche Skizze und Kennwerte MMQ 1

© FSW Düsseldorf

Fläche des Gesamtareals:	ca. 48,5 ha (100 %)
abzgl. Park- u. Grünflächen, Platz- u. Erschließungsflächen:	ca. 19,5 ha (40 %)
Verbleibende Nettobaufläche:	ca. 29,0 ha (60 %)

Programmbausteine	
Wohnen	ca. 1650 - 2150 Wohnungen zzgl. 600 Studi-Apartments zzgl. 400 Azubi-Apartments 30 Wohneinheiten für private Eigentümerinteressen Mind. 1 Übergangseinrichtung für Geflüchtete (50 Personen)
Arbeiten	Büros / Institute / Dienstleistungen: ca. 3.300 AP Technologieorientiertes Gewerbe und Handwerk: ca. 1.400 AP
Nahversorgung	Quartierszentrum mit Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt, Kleinflächiger Handel (Summe: ca. 9.000 m² VKF)
Soziale Infrastruktur	4-zügige Grundschule mit Dreifachsporthalle Optional 4-zügige weiterführende Schule mit 2-Fach Sporthalle 31 Kitagruppen (+9 Reservegruppen)
Sonstiges	Quartiersgaragen / Mobilstationen Tiefe Geothermie-Anlage Umspannwerk



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024

Fläche des Gesamtareals:	ca. 18 ha (100 %)
abzgl. Park- u. Grünflächen, Platz- u. Erschließungsflächen:	ca. 6,5 ha (36 %)
abzgl. Erweiterungsfläche Waldorfschule / Waldorfkindergarten	ca. 1,5 ha (9%)
Verbleibende Nettobaufläche:	ca. 10,0 ha (55 %)

Programmbausteine	
Wohnen	ca. 600 Wohnungen zzgl. 300 Studi-Apartments zzgl. 400 Azubi-Apartments
Arbeiten	REACH Innovation Center Außeruniversitäres Forschungsinstitut FH Münster Hybridprojekt Uni Münster Ersatz- und Ergänzungsneubauten FB Biologie Transferzentrum CenTech Dienstleistungen, belebte Erdgeschosszonen
Soziale Infrastruktur	Erweiterung Waldorfschule und Waldorfkindergarten 8 Kitagruppen, 4 Reservegruppen
Sonstiges	Quartiersgaragen / Mobilstationen Tiefe Geothermie-Anlage

12

MMQ 2 Busso-Peus-Straße

Das Quartier Busso-Peus-Straße bildet die Nahtstelle zwischen Gievenbeck und dem Wissenschaftspark. Neben ca. 600 Wohnungen sowie 700 Azubi-/ Studierenden-Apartments sollen hier mehrere Hochschuleinrichtungen etabliert werden, für die dringend Flächen benötigt werden. Leitbild ist auch hier ein gemischtes, urbanes, autoarmes und klimapositives Quartier. Vorhandene Vegetationselemente sind sensibel in das Konzept einzufügen, zur Hofstelle Laxenburg soll ein angemessener Abstand gewahrt und an das Kinderbachtal angeknüpft werden. Ein sogenannter „Wissensstrahl“ verbindet als attraktive Radverbindung das Quartier direkt mit den Wissensquartieren, der Innenstadt und dem Stadtteilzentrum Gievenbeck.



Öffentliche Präsentation

Für das Quartier Busso-Peus-Straße ist der zweiphasige städtebaulich-landschaftsplanerische Wettbewerb bereits abgeschlossen, der hohe Anspruch an Transparenz und Beteiligung wurde dabei konsequent fortgesetzt. Die fünf Entwürfe aus der zweiten Wettbewerbsphase wurden noch vor der Jursitzung öffentlich präsentiert und die Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger an die Jury weitergegeben. Das auch in der Öffentlichkeitsveranstaltung als Favorit wahrgenommene Konzept – der Entwurf der Planungsgemeinschaft Albert Wimmer ZT/ Knollconsult Umweltplanung ZT/ ZT-Büro Zeleny Infrastrukturplanung – wurde von der Jury im Preisgericht zum ersten Preisträger ernannt.

1. Preisträger MMQ 2

Albert Wimmer Wien
Knollconsult, Büro Zeleny

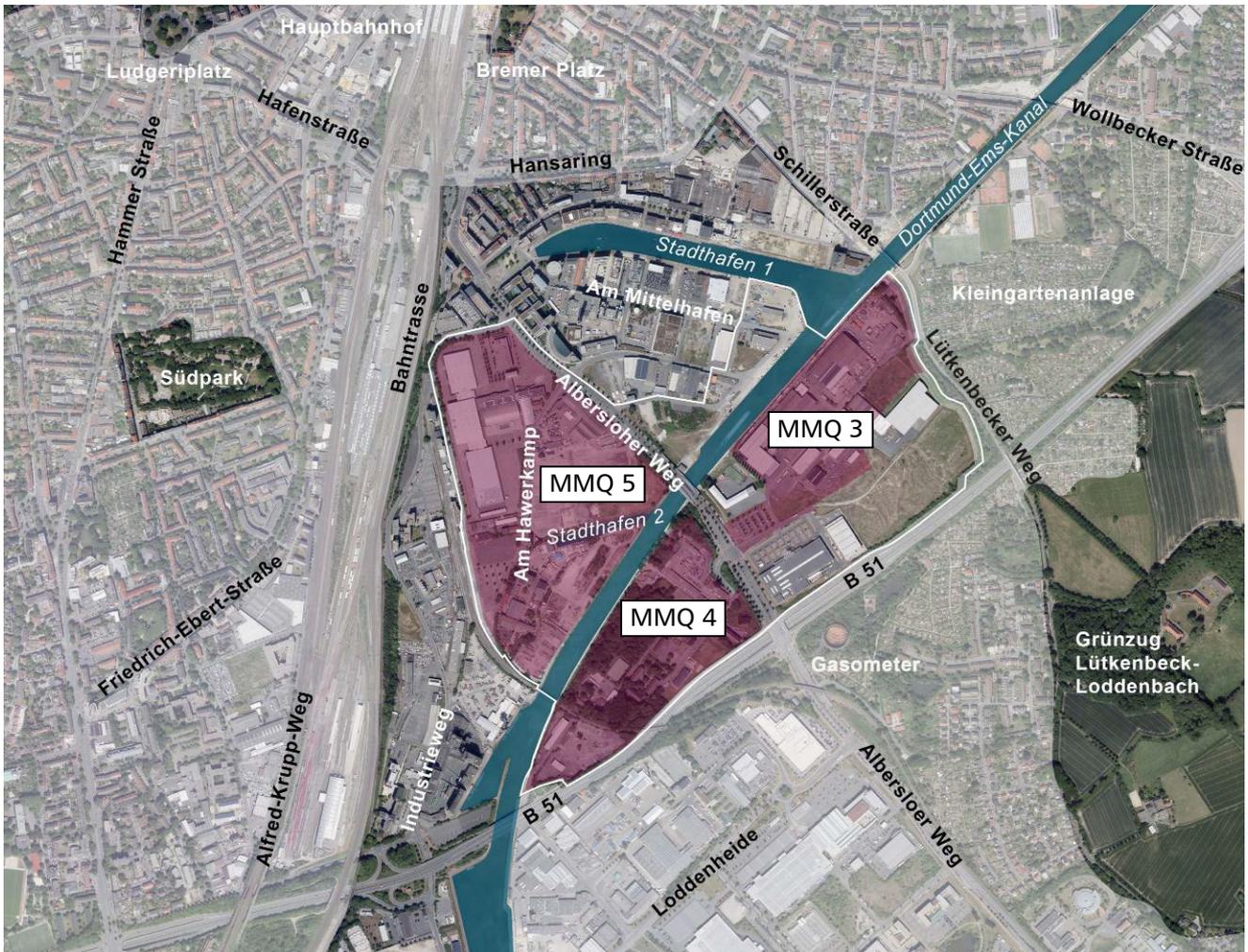
Das Konzept ist geprägt durch einen grünen Landschaftsring mit zentralem Park, der an das Ortszentrum Gievenbeck und den Wissenschaftspark anbindet. Die wissenschaftsorientierten Nutzungen verteilen sich um den zentralen Grünraum und im nördlichen Bereich. Der westliche und südliche Bereich ist ebenfalls gemischt, aber insgesamt wohnbaulicher geprägt. Studierendenwohnen ist im Konzept u.a. vertikal gemischt mit einer Quartiersgarage. Die Jury lobte die gut dimensionierte und flexible städtebauliche Struktur des Entwurfs, die Anbindung an das NWZ+ über das „Stadtfoyer“ sowie den vielfältigen Park als prägendes neues Gesicht für das ganze Quartier. Zur Überarbeitung empfohlen wurden u.a. die Höhenentwicklung (Teilbereiche), die Dimensionierung der Straßenräume, die städtebauliche Fassung des Parks im Norden sowie seine gestalterische und funktionale Programmierung ebenso wie die Stärkung der Grünverbindung vom Park in Richtung Appelbreistiege und Michaelschule. Der Entwurf wird derzeit weiter qualifiziert. Der Beginn des Bebauungsplanverfahrens ist noch für das Jahr 2024 vorgesehen.



- Wohnen
- Stud. Wohnen
- Wohnen Auszubildende
- REACH Innov. Center
- Außeruniv. Forschungs.
- FH Münster
- WWU Ersatz- u. Ergänzungs.
- WWU Apartments
- Erweiterung Waldorfschule
- Kindertagesstätte
- Tiefengeothermieanlage
- Quartiersgaragen/ Mobility Hubs
- zusätzliche Dienstleistungen



Leip



Modellquartiere im Südosten

Die Modellquartiere im Südosten liegen im Umfeld des Dortmund-Ems-Kanal. Der Fokus liegt hier auf der Nutzbarmachung bereits versiegelter Flächen, ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung in Münster. Im Mittelpunkt steht die Umstrukturierung des Osmo-Betriebsstandorts und eine Verlagerung weiterer gewerblicher Strukturen. Hier bietet sich die Möglichkeit einer gemischten Entwicklung in Wasserlage.

Das Werkstattverfahren zu den Modellquartieren im Südosten der Kernstadt (MMQ 3/4/5) ist dem Verfahren der Quartiere im Nordwesten (MMQ 1/2) sehr ähnlich.

Ortserkundung und Teamwork fanden am 2./3.9.2023 statt. In vier Teams wurde am Modell zu unterschiedlichen Themen gearbeitet, die abschließend gemeinsam diskutiert wurden. In den Teams gab es durchaus sehr verschiedene Ansätze, aber auch einheitliche Ergebnisse, wie z.B. das Freihalten der Hafenspitze als offene Grünfläche. Als grüner Hafenplatz wurde diese Idee auch in

MMQ 3
Theodor-Scheiwe-Straße
MMQ 4
Niederdingstraße /
Eulerstraße
MMQ 5
Am Hawerkamp /
Stadthafen 2

Plan: © FSW Düsseldorf



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024

Werkstattverfahren

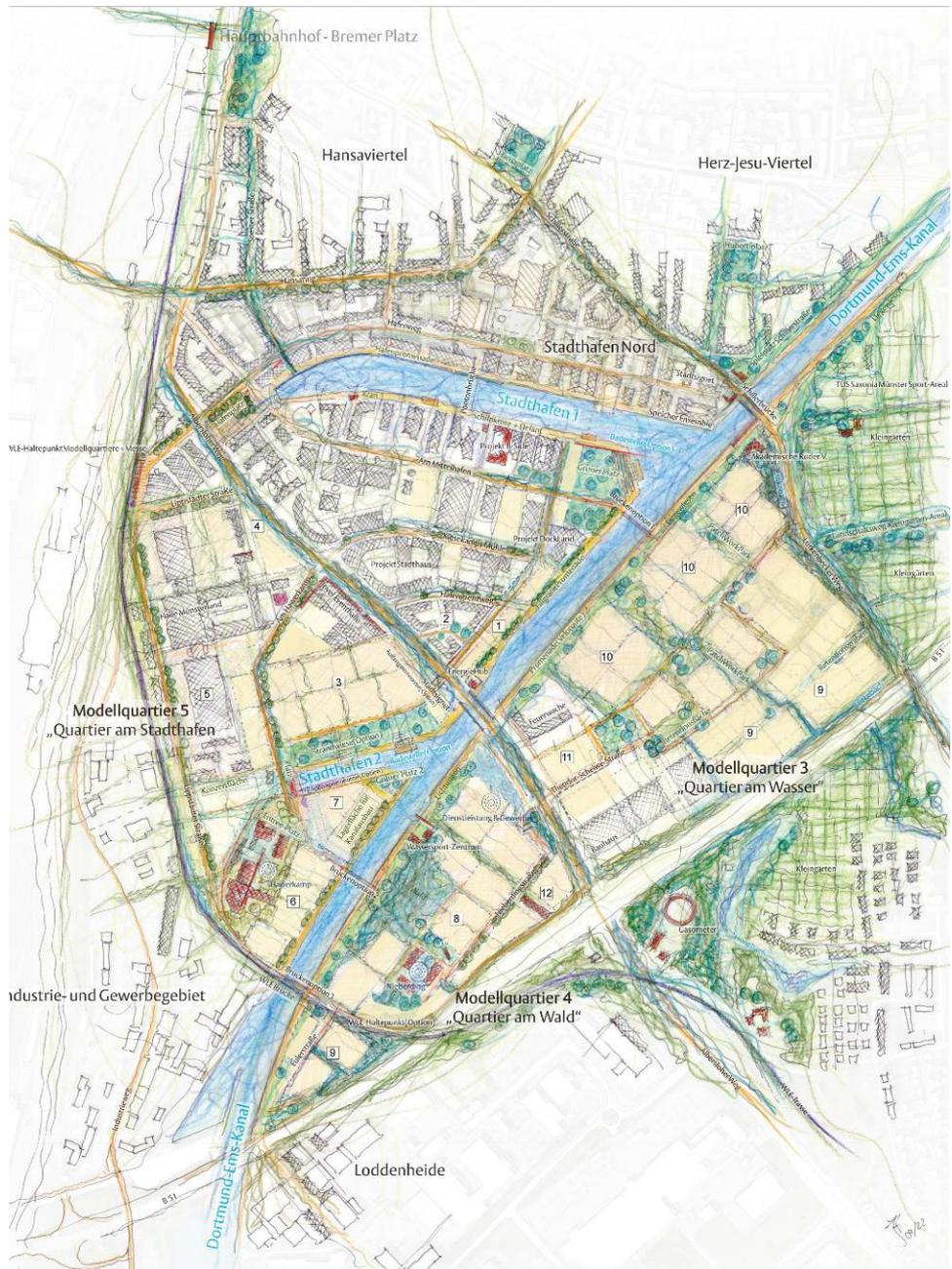
September 2023

Ergebnisse der 4 Teams



den Perspektivplan, der die Ergebnisse des Werkstattverfahrens graphisch dokumentiert, übernommen. Als weitere wichtige Ideen für Freiraumelemente sind z.B. die Uferpromenade, mehrere neue Brücken und der Strandpark am Stadthafen 2 zu nennen. Der Perspektivplan zeigt Experimentier- und Zukunftsfelder, deren Nutzungsperspektiven im Sinne einer sich anpassenden und resilienten Stadtentwicklung nicht von vornherein feststehen sollen. Gleichwohl zeigt der Perspektivplan auch Möglichkeitsräume für neues Wohnen und Arbeiten sowie Nachverdichtungspotenziale des Bestandes.

Der Perspektivplan, der am 28.09.23 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, war anschließend Gegenstand einer Online-Beteiligung (28.9. bis 29.10.23).



Perspektivplan MMQ 3/4/5 Zusammenführung Werkstattverfahren, © FSW Düsseldorf

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



Start: MMQ 3 Theodor-Scheiwe-Straße

Als erstes Modellquartier wird der Bereich rund um die Theodor-Scheiwe-Straße (MMQ 3) angegangen. Die Osmo Holz und Color GmbH & Co. KG plant eine Neustrukturierung des Betriebsstandorts, mit Verlagerung von Produktionsteilen in die Nähe der B51. Unter anderem dadurch werden hochwertige Wasserlagen am Dortmund-Ems-Kanal frei, die auch für empfindliche Nutzungen in Frage kommen.



Insgesamt können in diesem Bereich ca. 1.350 Wohnungen entstehen, flankiert von unterschiedlichen Arbeitsstrukturen (30 % der Bruttogeschossfläche). Im Quartier soll nicht nur eine Mobilstation für das Quartier entstehen, sondern diese soll auch gesamtstädtische Infrastrukturbedarfe abdecken.

Geplante Umstrukturierung des Osmo-Betriebsgeländes
Stadtplanungsamt Münster

Der städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb wurde bereits gestartet, das Preisgericht tagt am 26./27. Juni. Auch hier wird wieder ein Dialogangebot für die Öffentlichkeit vor der Jurysitzung angeboten.



Fläche des Gesamtareals:	ca. 10,8 ha (100 %)
abzgl. Park- u. Grünflächen, Platz- u. Erschließungsflächen:	ca. 4,3 ha (40 %)
Verbleibende Nettobaupläche:	ca. 6,5 ha (60 %)

Programmbausteine	
Wohnen	70 % der gesamten Bruttogrundfläche (BGF) ca. 1.350 Wohnungen
Arbeiten	30 % der gesamten BGF davon 70 % für Büros, Dienstleistungen, Praxen, Nahversorgung (ca. 1.400 Arbeitsplätze) davon 30 % für Kultur, urbane Produktion, Gastronomie, Veranstaltung, soziale Infrastruktur (ca. 180 Arbeitsplätze)
Soziale Infrastruktur	17 maßnahmebedingte Kitagruppen + 12 Kitagruppen zur Deckung des Betreuungsdefizits in benachbarten Stadtteilen
Sonstiges	Mobilstation am Albersloher Weg (350 Stpl. für gesamtstädtischen Bedarf)

MMQ 3 Theodor-Scheiwe-Straße
Nutzungsverteilung und Kennwerte
Karte: Stadtplanungsamt Münster



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



© N.Rehsöft 2024

4. Fazit und Ausblick

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich bei der Runde für die sehr interessanten Beiträge. Was bedeutet dies für die künftige Wohnstandortentwicklung von Münster? Wie geht der Arbeitskreis Wohnen in Münster mit dem Thema weiter um?

4.1 Herausforderungen für die Wohnstandortentwicklung in Münster: Diskussion

Aus Sicht von Prof. Elke Pahl-Weber zeigen die Planungen zu den Modellquartieren erneut, dass **Münster qualitativ sehr gut aufgestellt** ist. Die neuen Quartiere und Wohnungen entsprechen sowohl den Bedarfen der Menschen als auch den Ansprüchen einer sozial gerechten, klimatisch ausgeglichenen, qualitativ hochwertigen Stadtentwicklung. Gleichzeitig nimmt sie aus der heutigen Sitzung mit, dass Münster ein **quantitatives Problem in der Wohnraumversorgung** hat: Die Prognosen müssen regelmäßig überprüft werden, wahrscheinlich werden die erforderlichen Wohnungen jedoch nicht bereitgestellt werden können. Wie kann vor diesem Hintergrund die Bezahlbarkeit von Wohnen gewährleistet werden? Dies ist eine zentral wichtige Frage.

Mattias Bartmann betont, dass die Münster Modell Quartiere nach den Konversionsprojekten in den Kasernen Oxford und York die neuen großen Stadtquartiere in Münster sind, die die Stadt in den nächsten Jahren intensiv beschäftigen werden. In den Modellquartieren können zusammen ca. 4.500 Wohnungen bzw. Wohnraum für ca. 10.000 Menschen entwickelt werden. Christopher Festersen ergänzt, dass dies ziemlich genau den Bedarf deckt, den die InWIS-Studie als noch fehlend ermittelt hat.

Aus der Runde wird der Blick auf andere Länder empfohlen, z.B. gibt es in den Niederlanden sehr gute **Ansätze für bezahlbares Wohnen**. So wird bei Kaufpreisen bis 500.000 Euro in Holland keine Grunderwerbssteuer fällig und ab 500.000 Euro lediglich 2 %. Aktuell gibt es v.a. ein Problem bei den Investoren: Münster kann zwar die Flächen bereitstellen, aber es wird nicht mehr ausreichend gebaut. Dies betrifft Münster genauso wie München, Düsseldorf oder Köln, in Deutschland hat hier bislang keine Stadt eine Lösung parat.

Sven Berg schlägt vor, nach eigenen Möglichkeiten der Stadt Münster zu suchen, mit denen bezahlbares Wohnen ohne finanzielle Unterstützung von Land oder Bund in Münster gefördert werden kann. Sinnvoll ist z.B. die aktive Unterstützung von Wohnungsbaugenossenschaften, z.B. bei der Grundstücksvergabe, da diese durch den Verzicht auf Renditen deutlich günstigere Preise bieten und vernünftigen, realisierbaren Wohnungsbau umsetzen.

Elke Pahl-Weber bestätigt, dass diese Strategie auch im Arbeitskreis Städtebau des Deutschen Verbandes für Wohnen, Städtebau und Raumordnung diskutiert wurde. Ein guter Ansatz sind auch die längeren Förderzeiträume im geförderten Wohnungsbau, die derzeit wieder an Bedeutung gewinnen. Auch wenn dies einige Investoren von einem Engagement in diesem Segment abhalten wird, schafft es für viele Bauherren und die Kommunen eine langfristige Sicherheit, die angesichts der volatilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen immer



© N.Rehsöft 2024

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



wichtiger wird. Wie können die Länder hier aktiver werden, wo muss sich der Bund bewegen?

Diskutiert werden zudem die **Chancen in der Umnutzung von Büroflächen für Wohnen**. Aus der Runde werden hier für Münster große Potenziale formuliert. In Folge von Corona und Homeoffice werden Büroflächen nicht mehr im selben Umfang benötigt wie früher, Leerstände im Bürobestand betreffen daher viele Städte. Gleichzeitig können Büros z.B. sehr gut zu Wohngemeinschaften für Studierende umgebaut werden.

Nach Erfahrung von Elke Pahl-Weber ist die Bereitschaft der Eigentümer zur dauerhaften Umnutzung von Büros zu Wohnungen in guten Lagen noch nicht vorhanden, da die erzielbaren Büromieten höher liegen als die Wohnmieten und die Leerstände noch eher liegen gelassen werden. Die Potenziale für Umnutzungen sind dadurch aus ihrer Sicht noch eher begrenzt, in der Zukunft könnte sich dafür aber ein interessantes Segment des Wandels in der Stadt ergeben.

Für Christopher Festersen ist der Blick auf Bürostandorte in Münster durchaus interessant, das zeigt auch die Debatte um das Stadthaus 4. Gut geschnittene und mit EDV gut ausgestattete Büros werden in Münster gesucht, was sind die nachgefragten Standorte, was sollten die Büroflächen bieten? Mit dieser Frage beschäftigt sich eine aktuelle Studie, deren Ergebnisse im nächsten AK vorgestellt werden kann.

Robin Denstorff ergänzt, dass es bei Büroflächen sehr unterschiedliche Lagen und Strukturen gibt. Für große Immobilien, die nicht in marktgängig Einheiten unterteilt werden können, ist es sehr schwierig Mieter zu finden. Solche Objekte bieten gänzlich andere Rahmenbedingungen als innerstädtische Büroflächen, die für Kanzleien, Arztpraxen o.ä. gut geeignet sind. Hier ist der differenzierte Blick erforderlich. Auf jeden Fall ist das Thema Umbau und Umnutzung von Bestandsgebäuden spannend, hierfür gibt es auch Förderprogramme der NRW.BANK. Er verweist auf zwei Architekturbüros in Münster, die sich auf solche Projekte spezialisiert haben. Wichtig sind bei Umbau und Umnutzung auch die Möglichkeiten für einfaches Bauen mit reduzierten bautechnischen Anforderungen. Gerade im Bestand ist dies grundlegend, um bezahlbare Mieten zu gewährleisten, z.B. für Studierende.

Achim Friedrich verweist auf die **Auswirkungen von Stellplatznachweisen** auf die Baukosten ein. Perspektivisch wird die Anzahl der Kfz abnehmen. Ist es dann zielführend, bei Neubauvorhaben in Außenbezirken teure Tiefgaragen zu entwickeln?

Robin Denstorff betont, dass die Stellplatzsatzung den Kommunen große Freiheiten gibt, Voraussetzung ist jedoch ein funktionierendes Mobilitätskonzept. Dabei müssen Lagen und Zielsegmente genau betrachtet werden. In den Konversionsflächen York und Oxford wird bereits konsequent auf das Fahrrad als wichtigstes Verkehrsmittel gesetzt und die Stellplätze deutlich reduziert. Dies sind durchaus relevante Stellschrauben.

Stefan Wismann ergänzt, dass auch die Verteilung der Stellplätze wichtig ist. Bei kleinen Projekten mit 10 oder 14 Wohnungen ist eine eigene Tiefgarage



© N.Rehsöft 2024



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024

sehr kostenaufwändig, ein Stellplatz kostete dann schnell an die 40.000 Euro. Sinnvoll ist hier eine Bündelung in Quartiersgaragen, in den Münster Modell Quartieren sollte dies jetzt schon mitgedacht werden.

Robin Denstorff verweist hierzu auf die sozialen Probleme überdimensionierter Tiefgaragen. Kostensparend sind auch effiziente Parkpaletten, hier muss allerdings die Technik stimmen.



© N.Rehsöft 2024

Robin Denstorff bestätigt: Die städtischen Statistiken zeigen ein deutliches Bild, die nächsten zwei oder drei Jahre werden nicht einfach im Wohnungsbau. Gleichzeitig wurden letztes Jahr 1.400 Wohnungen genehmigt und 2.200 Wohnungen erstellt. Viele Wohnungen, die sich im Bau befinden, wurden nach den alten Konditionen finanziert und werden 2024/25 fertiggestellt. Schwierig wird es danach. Für Projektentwickler von Geschosswohnungsbau sind die Rahmenbedingungen derzeit extrem schwierig; gesunde Firmen sind aber weiterhin handlungsfähig und in der Lage, ein paar schlechte Jahre zu durchstehen – zumal die Darlehenskonditionen in der Vergangenheit auch schon deutlich schlechter waren. Der Bevölkerungsdruck in Münster entsteht durch das Wirtschaftswachstum: innerhalb von ein paar Jahren ist die Zahl der Arbeitsplätze in Münster von 160.000 auf 180.000 gestiegen. Wird dieser Entwicklung kein ausreichendes Wohnungsangebot entgegengesetzt, führt dies zu stark steigenden Preisen, insbesondere auf dem Mietwohnungsmarkt. Aufgabe der Stadt ist es, die daraus entstehenden sozialen Probleme abzufangen und Stadtentwicklung mit einer längerfristigen Perspektive zu machen. Alle Prognosen zeigen große Bedarfe an neuen Wohnungen und Wohnbauflächen in Münster in den kommenden Jahren, darauf müssen wir reagieren. Dies wird in den nächsten Jahren nicht einfach, ist aber auch nicht unmöglich.

Er plädiert für eine pragmatische Herangehensweise, bei der unterschiedliche Instrumente kombiniert werden. Ein wichtiger Schritt ist z.B. mit Novellierung der LBO alle Möglichkeiten zu nutzen, um im Bestand handlungsfähig zu werden. Auch bei der Grundstücksvergabe sollten diejenigen Investoren im Fokus stehen, die bezahlbaren Wohnungsbau umsetzen können und wollen – wie z.B. Unternehmen, die Wohnungsbau für ihre Mitarbeiter realisieren. Wir müssen sicherstellen, dass aus der Immobilienkrise keine Stadtentwicklungskrise wird!

Elke Pahl-Weber bedankt sich für die angeregte Diskussion. Sie betont Münsters besonderen Ansatz der Wohnstandortentwicklung, der weit über die reine Wohnraumversorgung hinausgeht. Wohnstandortentwicklung bedeutet, Strategien zu entwickeln, mit denen auf die großen Herausforderungen breiter angesetzt werden kann. Was können die Kommunen machen, was private Bauherren? Dies sind zentral wichtige Fragen für alle Kommunen.

Sie schlägt vor, zur 40. Sitzung des Arbeitskreis Wohnen in Münster im Herbst - seinem 20-jährigen Jubiläum - eine Strategie-Sitzung auf die Beine zu stellen, die sich gemeinsam mit externen Experten und Vertretern von Land und Bund mit zentralen Fragen der Wohnstandortentwicklung beschäftigt. Ein möglicher Themenschwerpunkt wären z.B. Ansätze zur Bezahlbarkeit von Wohnen. Wenn Sie weitere Ideen für eine solche Sitzung haben, kommen Sie gerne auf uns zu!

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



4.2 Nächste Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

Die **nächste Sitzung** des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird am **5. November 2024 von 14:00 bis 18:00 Uhr** stattfinden. 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.

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 2024



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024

5. Teilnehmende der 39. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft, Finanzierung

Sebastian Albergs	Wohn + Stadtbau GmbH
Felix Brachthäuser	VIVAWEST Wohnen GmbH
Jörg Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Peter Frase	VIVAWEST Wohnen GmbH
Rüdiger Junker	Wohnungsverein Münster von 1893 eG
Clara Di Gaetano	LBS Landesbausparkasse NordWest
Stefan Wismann	Wohn + Stadtbau GmbH

Interessenverbände und wissenschaftliche Begleitung

Sven Berg	MAIV Münsterländer Architekten- und Ingenieurverein e.V.
Noma Hajar	Mieter/innen-Schutzverein Münster und Umgebung e.V.
Dr. Christop Holtwisch	Studierendenwerk Münster
Manfred Roscik	Immobilienverband Deutschland
Sabine Thiel	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Münster – Stadt und Land e.V.

Politische Vertreter

Michael Krapp	Internationale Fraktion Die PARTEI/ ÖDP
Philipp Ortrud	Die Linke Münster

Stadt Münster

Mattias Bartmann	Stadtplanungsamt
Robin Denstorff	Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft
Christopher Festersen	Stadtplanungsamt
Anja Gerick	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Markus Göpel	Amt für Immobilienmanagement
Jochen Marienfeld	Gutachterausschuss
Arno Minas	Stadtrat, Dezernat für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Dr. Grit Müller	Stadtplanungsamt
Simone Peuling-Heerstraß	Stadtplanungsamt
Gabriele Regenitter	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Anja Streffen	Sozialamt
Ximena Meza Correa-Flock	Kommunales Integrationszentrum

Gäste

Thorsten Heitkamp	NRW.BANK
Nils Zeppenfeld	NRW.BANK

Moderation und Dokumentation

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

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 39. Sitzung am 9. April 2024



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	LBS Landesbausparkasse NordWest
Eduard Reiter	Bundesverband 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	MAIV Münsterländer Architekten- und Ingenieurverein e.V.
Brigitte Faust	BDB Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V., Bezirksgruppe Münster
Peter Guski	Haus- und Grundeigentümergeverein Münster e.V. seit 1903
Noma Hajar	Mieter/innen-Schutzverein Münster und Umgebung e.V.
Prof. Dr. Christoph Holtwisch	Studierendenwerk Münster
Volker Jaks	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Prof. Dr. Paul Reuber	Institut für Geographie 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
Chris 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