MÜNSTER WISSENSCHAFT UND LEBENSART

STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Dokumentation der
40. Sitzung am 5.11.2024

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 40. Sitzung am 5. November 2024

Inhalt

1. Einführung 5

2. Strategien zur Stabilisierung der Wohnungsbautätigkeit und Sicherung der Wohnraumversorgung 7

2.1 Perspektiven für die Bestands- und Quartiersentwicklung (Staatssekretär Dr. Rolf Bösinger, BMWSB) 7

2.2 Herausforderungen und Perspektiven der öffentlichen Wohnraumförderung und der aktuellen Wohnungsmarktlage (Sebastian Albers, Wohn + Stadtbau GmbH) 14

2.3 Kooperationsansatz zur Schaffung von Wohnraum – Bezahlbares Wohnen interkommunal denken (Carsten Grawunder, Bürgermeister Stadt Drensteinfurt und Regina Höppner, Dezernentin Bürgerdienste, Stadt Warendorf) 23

3. Aktuelles aus Münster 27

3.1 Ein integriertes Flächenkonzept für Münster – IFM (Mattias Bartmann, Stadtplanungsamt) 27

3.2 Entwicklungen der Bestandsmieten (Dr. Grit Müller, Stadtplanungsamt) 36

3.3 Entwicklung des Immobilienmarktes (Yvonne Weßel, Gutachterausschuss) 37

3.4 Diskussion: Flächensparende Wohnformen 41

4. Verschiedenes und Ausblick 43

4.1 Umgang mit vernachlässigten Immobilien – Beispiel Coerde 43

4.2 Neues Format für den Arbeitskreis Wohnen in Münster 43

4.3 Nächste Sitzung des AK „Wohnen in Münster“ 44

5. Teilnehmende der 40. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“ 45

Anhang: Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“ 46

© N.Rehsöft

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

Impressum

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

STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Ansprechpartnerin:
Dr. Grit Müller

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

Moderation der AK-Sitzungen

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

Dokumentation: Inhaltliche Bearbeitung und Layout

Stadt+Bild
www.stadtundbild.de Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft

1. Einführung

Die „Strategische Wohnstandortentwicklung“ bildet seit Beginn vor 20 Jahren den 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 Wohnungsmarktakteuren 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, Wissen weiterzugeben und mit externer Moderation auch nationale und internationale Aspekte mit in die Positionsfindung einzubeziehen. Auf dieser Grundlage wirkt der AK bei wohnungspolitischen Fragen beratend mit und stärkt die Profilierung des Wohnstandortes Münster.

Münsters besonderer Ansatz der Wohnstandortentwicklung geht weit über die reine Wohnraumversorgung hinaus. Wohnstandortentwicklung bedeutet, Strategien zu entwickeln, mit denen auf die großen Herausforderungen breiter und auch partnerschaftlich angesetzt werden kann. Was können die Kommunen machen, was private Bauherren? Dies sind zentral wichtige Fragen für alle Kommunen. Zu seinem 20-jährigen Jubiläum stellt sich der Arbeitskreis Wohnen in Münster daher zentralen strategischen Fragen der Wohnstandortentwicklung, die vor den aktuellen Rahmenbedingungen künftig vor enormen Herausforderungen steht.

© N.Rehsöft

Den Einstieg liefert der Staatssekretär Dr. Rolf Bösinger des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zu den Perspektiven für die Bestands- und Quartiersentwicklung vor dem Hintergrund der aktuellen BauGB-Novellierung. Sebastian Albers von der Wohn+Stadtbau GmbH richtet den Blick auf die Herausforderungen für den geförderten Wohnungsbau aus Sicht des städtischen Wohnungsbauunternehmens. Carsten Grawunder, Bürgermeister der Stadt Drensteinfurt, und Regina Höppner, Dezernentin Bürgerdienste der Stadt Warendorf, bringen die regionale Perspektive in die Diskussion ein und richten den Fokus auf interkommunale Wohnungsbaugesellschaften als Kooperationsansatz für die Stadtregion Münster.

Es folgen Berichte aus Münster zum integrierten Flächenkonzept Münster (IFM) und der Entwicklung der Bestandsmieten und des Immobilienmarktes. Im Anschluss wird intensiv über die Chancen flächensparender Bautypen/ Tiny Houses diskutiert und beschlossen, das Thema in der nächsten Sitzung intensiver zu be-handeln – gemeinsam mit dem Bericht zu den Ergebnissen der Bürgerumfrage 2023 zum Thema Klimafolgenanpassung und energetische Sanierung, der aus Zeitgründen verschoben wird.

Bürgermeisterin Angela Stähler begrüßt 34 Teilnehmende im HAFENdach der VR Bank am Hafenplatz mit einem kurzen Rückblick auf 20 Jahre Arbeitskreis „Wohnen in Münster“. Im Austausch von Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakteuren hat sich der AK zu einem wichtigen Gremium für die Stadt Münster entwickelt. Er bietet Informationen zum Wohnstandort Münster aus erster Hand

© N.Rehsöft

und beschäftigt sich mit hochaktuellen Fachthemen und innovativen Lösungen. Die Stellungnahmen des AK begleiten wichtige politische Weichenstellungen der Stadt Münster. Die Anforderungen ändern sich ständig, der AK ist weiterhin gefordert im direkten Austausch Lösungen zu finden, die allen Menschen in Münster gerecht werden. „Ihnen allen einen herzlichen Dank für Ihr großes und langjähriges Engagement, mit dem Sie gemeinsam an einer lebenswerten Zukunft für Münster arbeiten!“

Stadtrat Arno Minas betont die Sonderstellung des AK Wohnen in Münster. In ganz Deutschland gibt es nur wenige Arbeitskreise, die so kontinuierlich die Wohnstandortentwicklung einer Gemeinde aktiv mitgestalten. „Auf die 40. Sitzung kann der Arbeitskreis, kann die Stadt Münster stolz sein!“ Seit 20 Jahren greift der AK bewusst wichtige Herausforderungen zur Zukunft des Wohnens auf: Demografischer Wandel, soziale Wohnraumversorgung, energetisches Bauen, Konversion, Bezahlbarkeit, nachhaltiges Wachstum u.v.m. Dabei wird weit mehr als nur das Gebäude und das Bauen betrachtet. Die strategische Wohnstandortentwicklung in Münster ist viel mehr: sie umfasst ebenso Wohnumfeldfaktoren, Infrastrukturen und Quartiersqualitäten. Dies sind wichtige Faktoren und zugleich große Herausforderungen in der wachsenden Stadt Münster, die sowohl den wissenschaftlichen als auch politischen Blick benötigen – ebenso wie eine enge stadtregionale Kooperation, wie sie auch in der heutigen Sitzung im Mittelpunkt steht.

Prof. Elke Pahl-Weber, die den Arbeitskreis seit seiner Gründung moderiert, freut sich über die langjährige enge Zusammenarbeit und sieht eine Reihe von Ergebnissen, aber auch künftig umfangreiche Aufgaben für die Wohnstandortentwicklung in Münster. Mit seinen hohen Wohnqualitäten, an denen der AK aktiv und intensiv mitgewirkt hat, erfreut sich Münster großer Beliebtheit als Wohnort und muss den Herausforderungen einer wachsenden Stadt aktiv begegnen. Der AK zeigt den hohen Wert eines direkten kontinuierlichen und langjährigen Austausches, ermöglicht durch ein hohes persönliches Engagement vieler Akteure. In 20 Jahren hatte der AK viele unterschiedliche Themen auf dem Tisch, eine derart schwierige Situation vor dem Hintergrund der aktuellen Multikrise ist jedoch auch für den AK neu. Zurzeit lassen sich künftige Entwicklungen kaum voraussagen. Es ist daher umso wichtiger, im engen Dialog zu bleiben und sich regelmäßig über Ziele und erforderliche Schritte auszutauschen. „Angesichts der aktuell sehr herausfordernden politischen Lage freuen wir uns umso mehr, mit Staatssekretär Dr. Rolf Bösinger heute einen Vertreter der Bundesregierung im AK begrüßen zu dürfen.“

Wir freuen uns auf interessante Vorträge und eine angeregte Diskussion!

2. Strategien zur Stabilisierung der Wohnungsbautätigkeit und Sicherung der Wohnraumversorgung

2.1 Perspektiven für die Bestands- und Quartiersentwicklung

(Staatssekretär Dr. Rolf Bösinger, BMWSB)

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Dr. Rolf Bösinger vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) freut sich über die Gelegenheit, zum 20. AK-Jubiläum von den Aktivitäten des Bundes in Bezug auf die Entwicklung von Wohnungsbeständen in Deutschland zu berichten. Der AK leistet einen Beitrag für die Weiterentwicklung des Wohnungswesens in Münster, dessen Wert nicht hoch genug eingeschätzt werden kann.

Stadt-, Quartiers- und Wohnraumentwicklung stellen Aufgaben einer Größe und Komplexität dar, die insbesondere vor dem Hintergrund volatiler Rahmenbedingungen nur gemeinschaftlich, in partnerschaftlicher Zusammenarbeit auf vielen Ebenen bewältigt werden können. Dass dies gelingen kann, zeigt Münster: Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ist in Münster um beinahe 20 % gestiegen. Dieser Trend ist durch einen überproportionalen Anstieg von Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern getragen (plus 26,2 %), das ist ein gutes Zeichen für bezahlbares Wohnen. Pro Kopf werden in Münster fast 50 % mehr Wohnungen genehmigt als im Bundesdurchschnitt – auch das stimmt optimistisch für die Zukunft des Wohnungsmarktes in Münster.

© N.Rehsöft

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in Deutschland waren in den letzten Jahren schwierig, mit gestiegenen Zinsen, hohen Baukosten und einer schwachen Einkommensentwicklung. Allmählich verbessern sich diese Rahmenbedingungen. Die Baukostensteigerung ist gedämpft, die Inflation und die Zinsen sinken und die Realeinkommen steigen – und auch die zielgerichtete Wohnungspolitik trägt zur Stabilisierung der Lage bei. 2023 blieben die Baufertigstellungen deutschlandweit ungefähr konstant, in NRW gab es sogar einen kleinen Anstieg um knapp 2 %.

Investitionsanreize des Bundes

Die Bundesregierung setzt auf verschiedenen Ebenen gezielt Anreize für Investitionen in den Neubau und den Wohnungsbestand.

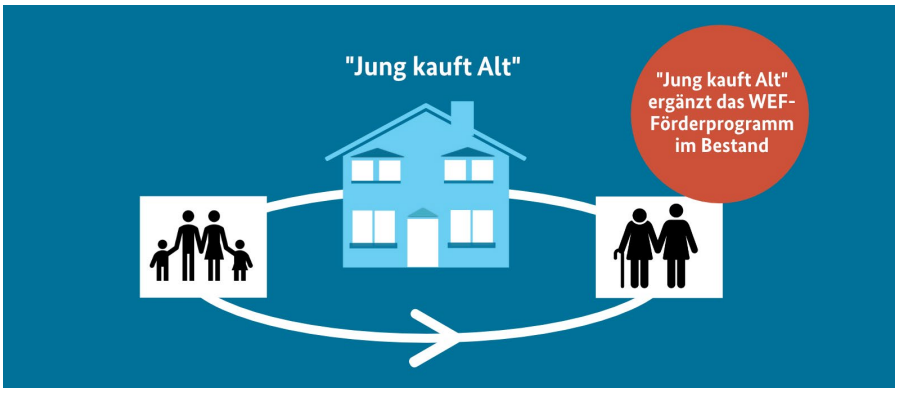
Steuerliche Erleichterungen

- Mit der neuen degressiven Afa im Wachstumschancengesetz kann die Bau- und Immobilienbranche ihre Projekte schneller refinanzieren und ihre Rendite optimieren, gerne auch in Kombination mit der Sonder-Afa für den Mietwohnungsneubau. Hinzu kommt die Anhebung der linearen AfA von 2 % auf 3 %.
- Ein vorstellbarer Ansatzpunkt zur Entlastung von Immobilienkäufern wäre zudem die Grunderwerbssteuer der Länder, wie dies am Vortag des AKs auch vom Deutschen Mieterbund sowie Haus und Grund in einem gemeinsamen Papier gefordert wurde. NRW hat mit 6,5 % neben anderen Ländern den höchsten Satz.

- Weitere steuerliche Erleichterungen wurden im Bundeskabinett mit der Neuen Wohngemeinnützigkeit speziell für sozial orientierte Unternehmen, Vereine und Stiftungen beschlossen. Hier entsteht ein neues Marktsegment, das die Strukturen der etablierten Wohnungswirtschaft und den sozialen Wohnungsbau ergänzt. Damit sollen Wohnungen entstehen, die dauerhaft im bezahlbaren Segment bleiben.

Direkte Förderprogramme

- Die Mittel für den sozialen Wohnungsbau wurden deutlich erhöht: 2022 bis 2028 werden insgesamt 21,65 Milliarden € Bundesmittel zur Verfügung gestellt. Den positiven Effekt dieser Investitionsoffensive sieht man bereits jetzt: Der soziale Wohnungsbau hat dadurch im letzten Jahr um 20 % zugelegt. Insgesamt wurden im Jahr 2023 fast 50.000 Wohnungen gefördert.
- Der Bund unterstützt den freien Wohnungsmarkt mit gezielten Investitionen, seit 2023 mit den Förderprogrammen WEF (Wohneigentum für Familien), Jung kauft alt (Erwerb von Bestandsimmobilien) und KFN (Klimafreundlicher Neubau). 2024 neu hinzugekommen ist das Programm KNN (Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment).
- Für die Immobilienwirtschaft besonders interessant ist das für 2025 geplante Programm zur Umnutzung von „Gewerbe zu Wohnen“. Derzeit wird die Förderkonzeption erarbeitet, der Start ist für März 2025 geplant.



Bundesförderprogramm „Jung kauft Alt“
© BMWSB

Gebäudetyp E: Abbau von verzichtbaren Normen und Standards

- Bauzeit und Baukosten sollen durch konsequenten Verzicht auf Vorschriften, die nicht sicherheitsrelevant sind, gesenkt werden. Hier gilt es, verschiedene mögliche Ansätze auszuprobieren.
- Grundlage hierfür ist der „Gebäudetyp E“, der am 6.11.2024 vom Kabinett verabschiedet wird. Er ermöglicht Abweichungen vom öffentlichen Baurecht sowie von den anerkannten Regeln der Technik.

Integrierte Entwicklungsperspektiven

Bei der Entwicklung nachhaltiger und lebendiger Stadtquartiere ist die Fokussierung auf die Schaffung von Wohnraum allein nicht ausreichend. Vielmehr muss die Einbettung von bezahlbarem Wohnraum in eine integrierte Stadt- und Quartiersentwicklung gelingen.

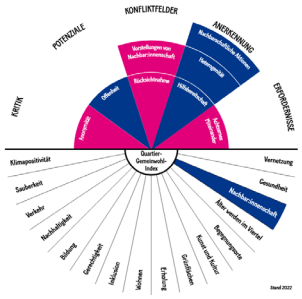
Die **Erneuerung bestehender Wohngebiete** durch Sanierung und bauliche Weiterentwicklung ist ein zentrales Handlungsfeld der integrierten und bewohnerorientierten Stadtentwicklung. Dabei stellt das BMWSB nicht allein hohe Ansprüche an die Quantität, sondern betont auch deutlich seine Qualitätsansprüche.

Für eine baukulturell stimmige Gebietsentwicklung erarbeitet das BMWSB derzeit die **Baukulturellen Leitlinien** des Bundes. Damit wird die gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung im Sinne der Neuen Leipzig-Charta adressiert, die kooperative Beteiligungsprozesse fördert, das Wissen um gutes Planen und Bauen in die Öffentlichkeit vermittelt und damit baukulturell hochwertige und allgemein akzeptierte Ergebnisse erreicht. Die Baukulturellen Leitlinien werden am 13.11.2024 im Bundeskabinett verabschiedet.

Baukulturelle Leitlinien
© BMWSB

Neben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Bestand ist die Qualifizierung des öffentlichen Raums mit widerstandsfähigem Stadtgrün und Wasserflächen eine zentrale Aufgabe in der Bestandsentwicklung. Eine leistungsfähige **grün-blaue Infrastruktur** in unseren Städten verbindet Klimaanpassung und Lebensqualität, um gegen die Herausforderungen von Hitze und Starkregenereignisse gewappnet zu sein und gesunde Bewegung und Erholung sicherzustellen.

Im Rahmen des **Hansaforums** hat die gemeinnützige Münsteraner Initiative B-Side GmbH einen deutschlandweit einzigartigen „Quartier-Gemeinwohl-Index“ (QGI) erarbeitet und ca. 80 Gemeinwohlprojekte umgesetzt – gefördert als Pilotprojekt der Nationalen Stadtentwicklungspolitik durch den BMWSB (2019 bis 2021). 2024 wurde als nächster Schritt das „Gemeinwohl-Barometer“ vorgestellt – ein anschauliches Instrument, mit dem erstmals der Zustand des Gemeinwohls für das Hafen- und Hansaviertel der Stadt Münster sichtbar gemacht wurde. Beide Instrumente stehen zur nicht-kommerziellen Nutzung jedermann zur Verfügung. Sie unterstreichen die Notwendigkeit prozesshaften Handelns, bei dem auch die Produktivität und Kreativität der Basis für unvorhersehbare Visionen genutzt, kollektiv erarbeitet und umgesetzt werden können.



Gemeinwohl-Barometer
© Hansaforum / Institut für Geographie der Universität Münster

Städtebauförderung

Auch die Städtebauförderung unterstützt seit vielen Jahren Städte und Kommunen dabei, attraktive Wohnorte zu schaffen. Mit den Programmen der Städtebauförderung fördert der Bund gemeinsam mit den Ländern Städte und Gemeinden bei der Bewältigung der städtebaulichen Transformationsprozesse. Wichtige Themen sind die Belebung der Innenstädte, sozialer Zusammenhalt, die Wiedernutzung von Flächen, die Entwicklung ländlicher Räume sowie Klimaschutz und Klimafolgenanpassung.

Seit 2017 stellt der Bund für die Programme der Städtebauförderung jährlich 790 Mio. € bereit. Auch im Jahr 2025 steht diese Summe wieder zur Verfügung. Münster hat seit Beginn der Städtebauförderung 1971 bis 2024 mehr als 32,5 Mio. € Fördermittel vom Bund erhalten.

© N.Rehsöft

BauGB-Novelle

Neben der Entwicklung von Förderinstrumenten ist die aktuelle Novellierung des Baugesetzbuches eine wesentliche planerische Grundlage zur Weiter- und Neuentwicklung von Stadt- und Quartiersstrukturen. Der Entwurf zur BauGB Novelle wurde im September 2024 vom BMWSB dem Bundeskabinett vorgelegt und von diesem beschlossen.

In Anlehnung an die Neue Leipzig Charta mit ihren Dimensionen der gerechten, grünen und produktiven Stadt wird mit der BauGB-Novelle ein Paradigmenwechsel vollzogen: weg von der Betrachtung allein der baulichen Entwicklung hin zur gleichzeitigen Berücksichtigung der Entwicklung der Grün- und Freiflächen sowie der Mobilität. Mit der Novelle wird so nicht allein die Schaffung von Wohnraum erleichtert, sondern zugleich die Klimaanpassung gestärkt, sowohl auf Planebene als auch bei der Zulassung eines Vorhabens außerhalb von Bebauungsplänen.

Der Fokus liegt auf der Innenentwicklung: Bei Bebauungsplänen im Bestand sollen Befreiungen erleichtert und die Entwicklungsmöglichkeiten im unbeplanten Bereich flexibler werden, um kompaktes Bauen und Bestandsumnutzungen für Wohnzwecke zu fördern.

Allein mit der Innenentwicklung lässt sich die Wohnungsknappheit nicht beheben. Mit dem § 246e BauGB wird deshalb auch der Außenbereich maßvoll geöffnet. Dieser soll ab 2025 nicht mehr nur für Flüchtlingsunterkünfte gelten, sondern befristet für zwei Jahre auch in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Mit der BauGB Novelle werden zudem die planerischen Möglichkeiten der Gemeinde gestärkt, um ihre lokalen und regionalen Konzepte besser verwirklichen zu können. Die Novelle umfasst erweiterte Festsetzungsmöglichkeiten für B-Pläne, neue Planungsmöglichkeiten sowie eine Vereinfachung von Planungsverfahren durch Digitalisierung (soweit europarechtlich machbar).

Ziel 1: Mehr bezahlbarerer Wohnraum

- **Aufstockungen:** Künftig sollen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten Erweiterungen von Gebäuden möglich sein, ohne dass ein Bebauungsplan geändert werden muss (vgl. § 31 Absatz 3 BauGB). Dies ist auch quartiersweise oder stadtweit möglich. Bisher gibt es diese Möglichkeit nur im Einzelfall, der häufig schwer zu begründen war.
- **Innenentwicklung/ Bauen in zweiter Reihe:** Es soll leichter verdichtet, d.h. in zweiter Reihe auf dem Grundstück gebaut werden können. Bisher scheitert das daran, dass eine solche verdichtete Bebauung nicht dem bisherigen Charakter eines Quartiers entspricht.
- **Stärkung der kommunalen Vorkaufsrechte:** Die Einbringung eines Grundstücks in eine Gesellschaft soll einem Kaufvertrag gleichgestellt werden. Dadurch wird das spätere Unterlaufen kommunaler Vorkaufsrechte

durch die Nutzung von Share Deals erschwert. Außerdem sollen die kommunalen Vorkaufsrechte nach BauGB zukünftig auch dann ausgeübt werden können, wenn ein in Eigentumswohnungen geteiltes Gebäude als Ganzes veräußert wird.

- **Umwandlungsschutz:** Das Instrument des Umwandlungsschutzes nach § 250 BauGB wird bis Ende 2027 verlängert. Damit können die Länder in besonders ausgewiesenen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen einführen.

Ziel 2: Mehr Tempo und Innovation

- **Fristen für die Bauleitplanung:** Die Aufstellung von Bebauungsplänen dauert häufig mehrere Jahre. Künftig sollen die Gemeinden Pläne im Regelfall innerhalb von zwölf Monaten nach Ende der Beteiligungsverfahren veröffentlichen.
- **Umweltprüfung und Umweltbericht:** Der Umfang des Umweltberichts soll künftig nur ein Drittel der Begründung des Bebauungsplans umfassen. Die Prüftiefe soll konzentriert werden auf diejenigen Belange, die tatsächlich auf der abstrakten Planebene bewertbar sind.
- **Innovationsklausel:** Veraltete Bebauungspläne sollen künftig schneller aktualisiert werden können durch eine „Innovationsklausel“. Grundsätzlich findet auf einen Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung Anwendung, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung galt. Verbesserungen in der BauNVO wirken daher immer nur für die Zukunft, es sei denn, die Gemeinde ändert den Plan förmlich. Für diese Änderung eines Bestandsplans auf die jeweils aktuelle BauNVO dient künftig auch das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB, in dem auf eine Umweltprüfung verzichtet und Beteiligungsverfahren gestrafft werden können.
- **Digitalisierung:** Die Bekanntmachungen z. B. zu Flächennutzungs- und Bebauungsplänen werden zukünftig auch digital veröffentlicht. Die Teilhabemöglichkeit von Menschen ohne Internetzugang wird weiterhin sichergestellt.

© N.Rehsöft

Ziel 3: Mehr Klimaanpassung

- **Der Handlungsspielraum für die Kommunen wird erweitert.** Künftig sollen die Kommunen im Zuge der Erteilung des Baurechts z.B. die Schaffung von dezentralen Versickerungssystemen auf einem Grundstück anordnen können oder auch die Anlage eines Gründaches. Insbesondere soll eine solche Möglichkeit auch für den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) geschaffen werden, in dem sich ein Großteil des Bauens abspielt. Flächen sollen zudem künftig leichter doppelt genutzt werden (z. B. ein Sportplatz zugleich als vorübergehende Überflutungsfläche).
- **Pflanz- und Maßnahmengebot:** Bauherren müssen zukünftig innerhalb einer bestimmten Frist bei den zuständigen Behörden nachweisen, dass sie Ausgleichsmaßnahmen, z.B. das erforderliche Pflanzen von Bäumen oder die Begrünung von Dächern, umgesetzt haben (vgl. § 135a BauGB). Die Anzeigepflicht führt zu weniger Verwaltungsaufwand der Gemeinde. Das „Grün“ im Baugebiet wird verlässlich umgesetzt.

Bündnis bezahlbarer Wohnraum
© BMWSB

Baupreisentwicklung

Für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die Weiterentwicklung der Wohnungs- und Quartiersbestände ist das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum wichtiger Impulsgeber. Die wichtigsten Einflussmöglichkeiten des Bundes zur Begrenzung der Baukosten wurden vom BMWSB im Rahmen des „Bündnis bezahlbarer Wohnraum – Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive“ aufgegriffen. Der Fokus liegt im Weiteren auf

- der Weiterentwicklung und Harmonisierung des Bauordnungsrechtes,
- der Etablierung des modularen Bauens,
- der Vereinfachung und Beschleunigung von Verfahren u.a. durch Nutzung der Chancen der Digitalisierung sowie
- der Überprüfung und Anpassung der Prozesse der Normung und Standards.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit - und Ihr großes Engagement im Arbeitskreis Wohnen in Münster!

Rückfragen / Diskussion

Auf Nachfrage konkretisiert Dr. Bösinger den Zeitplan der Maßnahmen. Die neuen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten des Wachstumschancengesetzes gelten seit September 2023, die Gemeinnützigkeit für Wohnungsunternehmen seit Oktober 2024. Ob die Programme für Städtebauförderung und sozialen Wohnungsbau ab Januar 2025 wie geplant fortgeführt werden können, ist abhängig von den Haushaltsverhandlungen. Der Entwurf der BauGB Novelle wurde am 3.9.2024 ins Bundeskabinett eingebracht und bis zum 18.10.2024 im Parlament beraten. Die Verabschiedung der Novelle ist für Februar 2025 geplant, die neuen Regelungen gelten dann rückwirkend ab dem 1.1.2025.

Herr Festersen weist darauf hin, dass die Gemeinden nach der Beratung des Bundestages nur eine sehr kurze Frist von zwei Monaten Zeit für ihre Stellungnahmen haben. Er hält dies insbesondere in Bezug auf den § 246e BauGB für problematisch. Die neuen Regelungen für Bauvorhaben im Außenbereich haben für die Kommunen weitreichende Folgen, gleichzeitig treten sie rückwirkend bereits zum 1. Januar in Kraft. Für die Bauaufsichtsbehörden ist dies eine große Herausforderung. Der Umwandlungsschutz nach § 250 BauGB wäre dagegen aus seiner Sicht ein wichtiges Instrument für Münster gewesen, das von der Landesregierung von NRW leider nicht aufgegriffen wurde.

© N.Rehsöft

Rolf Bösinger sieht im § 246e große Chancen für den Wohnungsbau, aufbauend auch auf positive Erfahrungen in Hamburg beim Bau von Flüchtlingsunterkünften im Außenbereich. Angesicht der akuten Krise im Wohnungsbau war das BMWSB treibende Kraft, die Änderung des § 246e im Rahmen der BauGB Novelle mit aufzunehmen. Der Vorschlag wird insgesamt sehr kontrovers diskutiert, auch von Seiten der Länder gab es dazu eine Vielzahl von Stellungnahmen, pro und contra. Trotz des großen Handlungsdrucks muss den Verhandlungen und Stellungnahmen daher ausreichend Zeit eingeräumt werden. Die Kommunen müssen in die Lage versetzt werden, das Gesetz umzusetzen, z.B. durch ausreichend Übergangsfristen.

Elke Pahl-Weber ergänzt, dass eine enge Verknüpfung mit den Gesetzesvorhaben der Länder erforderlich ist. BauGB und Landesbauordnungen müssen harmonisiert werden, um z.B. Aufstockungen in Bestandsgebieten ohne B-Plan-Änderungen zu erleichtern – ein guter Ansatz, der auf kommunaler Ebene ohne Anpassung des Landesrechtes jedoch keine Umsetzungschancen hat.

Herr Bösinger erläutert, dass der Entwurf zur BauGB Novelle in einem Workshop ausführlich mit den Ländern diskutiert wurde. Aus Sicht der Länder sind Aufstockungen im Innenbereich hoch interessant. Z.B. sind Discounter wie Aldi oder Lidl als Mischkonzerne mittlerweile auch im Wohnungssegment tätig und haben großes Interesse an der Aufstockung ihrer Supermarkt-Standorte im Bestand. Über die Bauministerkonferenz besteht eine enge fachliche Verbindung von Bund und Ländern. Über diesen Link wurden z.B. die Arbeitsergebnisse aus dem Bündnis für Wohnen eingebracht und umgesetzt (z.B. Vorschläge zu Typengenehmigungen und Stellplätze). Auch bei der BauGB Novelle können die Bedarfe der Länder über diesen Weg eingebunden werden. Die Einführung des Gebäudetyps E wurde ebenfalls zunächst von den Ländern vorangetrieben, Bayern war hier der erste Anwender, gefolgt von Schleswig-Holstein, auch Hamburg plant derzeit die Einführung. Bei anderen Themen ist der Bund der Vorreiter für neue Entwicklungen, die von den Ländern aufgegriffen werden. So kommen Bund und Länder gemeinsam voran.

2.2 Herausforderungen und Perspektiven der öffentlichen Wohnraumförderung und der aktuellen Wohnungsmarktlage

(Sebastian Albers, Wohn + Stadtbau GmbH)

Die Wohn + Stadtbau GmbH ist ein städtisches Wohnungsunternehmen mit 100 % Beteiligung der Stadt Münster, gegründet 1928. Aufgabe der Wohn + Stadtbau ist die Schaffung und Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum für Bürgerinnen und Bürger der Stadt Münster (Motto: „Wir planen, bauen und modernisieren für Münster“). Der Fokus der Wohn + Stadtbau liegt auf Angeboten, die andere Wohnungsmarktakteure nicht schaffen können oder wollen. Dabei bedient sie die unterschiedlichsten Segmente und Zielgruppen, z.B. Wohnen im Alter, Wohngruppen, Kindertagesstätten, Studierendenwohnheime, Unterkünfte für Obdachlose und Geflüchtete oder Wohneigentum.

Wohn + Stadtbau in Zahlen

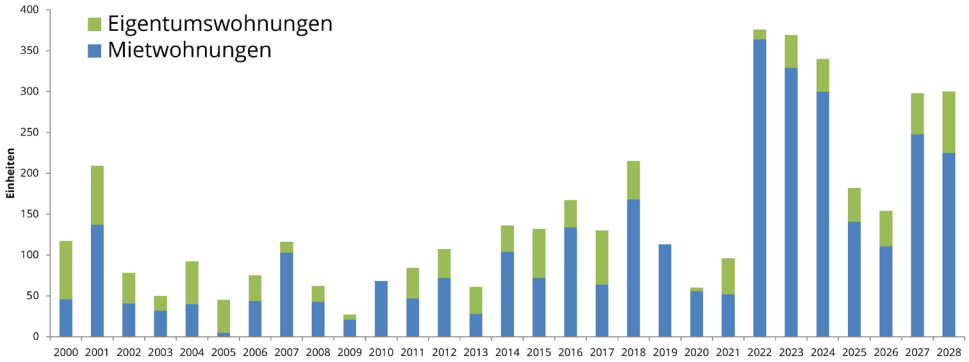
Bilanzsumme	582,6 Mio. €	Eigenkapitel gesamt	135,1 Mio. €
Jahresüberschuss	7,2 Mio. €	Neubauvolumen	68 Mio. €
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	55,4 Mio. €	Investitionen in den Gebäudebestand	14,3 Mio. €
Wohn-/ Nutzfläche	495.323 m²	Baufertigstellungen	372 WE
Mietwohnungen	6.678 WE	Wohnraumiete	6,48 €/ m² Wfl
frei finanziert	3.933 WE	Fördermiete NRW 2024	
öffentlich gefördert	2.745 WE	WBS A / EFH 40	7,85 € / 8 €
öff. gef. MS gesamt	9.018 WE	WBS B / EFH 40	9 € / 9,15 €
Gewerbe	147	Gewerbemiete	9,99 €
Fluktuation	5,6 %	E-Bikestellplätze	297
Mitarbeitende	121	Lastenradstellplätze	39

Kennzahlen Wohn + Stadtbau zum 31.12.2023
© Wohn + Stadtbau GmbH

Im Eigentum der Wohn + Stadtbau sind ca. 6.700 Wohneinheiten, sie hat damit einen Marktanteil von etwa 4,5 %. Im Vergleich mit anderen Marktakteuren ist die Wohn + Stadtbau eine sehr kleine Wohnungsbaugesellschaft, dies auch angesichts der Größe Münsters. Ihrer Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bereitzustellen, kann sie deshalb nur begrenzt nachkommen: Auf der Warteliste der Wohn + Stadtbau stehen derzeit rund 4.500 Interessenten, nur wenigen kann tatsächlich auch Wohnraum angeboten werden.

Die Fluktuation bei der Wohn + Stadtbau ist mit 5,6 % sehr gering – auch deshalb, da es in Münster kaum Alternativen für bezahlbare Wohnungen gibt. Nahezu ein Drittel der öffentlich geförderten Wohnungen in Münster sind im Eigentum der Wohn + Stadtbau, Tendenz steigend. Die durchschnittlichen Quadratmetermiete liegt mit 6,48 € deutlich unter dem Mietenspiegel. Zusätzlich zu ihrem eigenen Bestand verwaltet die Wohn + Stadtbau 1.000 WE der kommunalen Stiftung und 800 WE in Wohneigentümergemeinschaften.

Die Wohn + Stadtbau ist in den letzten Jahren stark gewachsen, mit Verdopplung der Bilanzsumme in zehn Jahren und Vervielfachung der Fertigstellungsraten, mit Bau von zuletzt 350 bis 400 WE pro Jahr. Die Entwicklung verläuft in Wellen, mit Schwerpunkt auf größere Quartiersentwicklungen, ab 2020 insbesondere die Kasernenkonversionen in Gremmendorf und Gievenbeck. Neben



Fertigstellungen Wohn + Stadtbau 2000 bis 2028
© Wohn + Stadtbau GmbH

öffentlich geförderten Mietwohnungen baut die Wohn + Stadtbau auch Eigentumswohnungen. Diese sind ein wichtiger Baustein zur Quersubventionierung des bezahlbaren Wohnungsangebotes. Das starke Wachstum der Wohn + Stadtbau birgt auch Finanzierungsrisiken: Die sprunghaften Zinssteigerungen der letzten Jahre stellen die Unternehmenssteuerung vor große Herausforderungen.

Die größten Herausforderungen

Aktuell beherrschen fünf Themen die Immobilienwirtschaft. Diese stellen die Branche vor große Herausforderungen, können aber in Kombination der Ansätze zu einer zukunftsfähigen Immobilienwirtschaft beitragen.

- **Steigende Bau- und Materialkosten:** Effiziente Bauprozesse, die Nutzung innovativer Materialien und Bauweisen (wie modulares Bauen) sowie der verstärkte Einsatz von Recyclingmaterialien können Kosten senken. Zudem könnte eine engere Zusammenarbeit mit Lieferanten und die frühzeitige Sicherung von Ressourcen zu mehr Kostensicherheit führen
- **Regulierungen und Bürokratie:** Die Digitalisierung von Genehmigungsverfahren und eine engere Zusammenarbeit zwischen öffentlichen Institutionen und der Bauwirtschaft könnten die Prozesse beschleunigen. Darüber hinaus ist der Dialog mit der Politik wichtig, um realistische und praxisnahe Regelungen zu schaffen.
- **Nachhaltigkeit und Klimaschutz:** Der Einsatz energieeffizienter Technologien, der Bau von Passivhäusern und die Integration erneuerbarer Energien sind entscheidende Maßnahmen. Zudem hilft die Förderung von Green Building-Zertifizierungen und die Erarbeitung von nachhaltigen Quartierskonzepten, den ökologischen Fußabdruck zu minimieren.
- **Bezahlbarer Wohnraum:** Öffentlich-Private Partnerschaften, die Nutzung von Bauerwartungsland und Nachverdichtungen in städtischen Gebieten können helfen, den Wohnraumbedarf zu decken. Förderprogramme und Subventionen für bezahlbare Wohnbauprojekte können Anreize schaffen.
- **Demografischer Wandel und veränderte Wohnbedürfnisse:** Die Entwicklung von barrierefreien und altersgerechten Wohnungen sowie von flexiblen Grundrissen, die sich an die Bedürfnisse unterschiedlicher Lebensphasen anpassen lassen, sind wichtige Schritte, um diesen Veränderungen gerecht zu werden.

Nettokaltmiete	Wohn + Stadtbau				Stiftungsvermögen				Gesamt	Anteil
	frei finanziert		öffentl. gefördert		frei finanziert		öffentl. gefördert			
< 4,00 EUR/m²	25	0,6%	50	1,8%	18	3,3%		0,0%	93	1,2 %
>= 4,00 EUR/m² - 4,99 EUR/m²	134	3,4%	250	9,1%	42	7,8%	57	14,1%	483	6,3 %
>= 5,00 EUR/m² - 5,99 EUR/m²	781	19,9%	970	35,3%	146	27,0%	276	68,5%	2.173	28,5 %
>= 6,00 EUR/m² - 6,99 EUR/m²	1.637	41,6%	778	28,3%	39	7,2%	70	17,4%	2.524	33,1 %
>= 7,00 EUR/m² - 7,99 EUR/m²	804	20,4%	669	24,4%	123	22,8%			1.596	20,9 %
>= 8,00 EUR/m² - 8,99 EUR/m²	174	4,4%	28	1,0%	61	11,3%			263	3,5 %
>= 9,00 EUR/m² - 9,99 EUR/m²	70	1,8%			28	5,2%			98	1,3 %
>=10,00 EUR/m² - 10,99 EUR/m²	39	1,0%			47	8,7%			86	1,1 %
>=11,00 EUR/m² - 11,99 EUR/m²	92	2,3%		0,0%	15	2,8%			107	1,4 %
>=12,00 EUR/m² - 12,99 EUR/m²	145	3,7%		0,0%	18	3,3%			163	2,1 %
>=13,00 EUR/m²	32	0,8%		0,0%	3				35	0,5 %
	3.933	100,0%	2.745	100,0%	540	99,4%	403	100,0%	7.621	100,0 %

Mieten 31.12.2023
Wohn + Stadtbau und Stiftungsvermögen

© Wohn + Stadtbau GmbH

Aktuelle Wohnungsmarktlage

Der Wohnungsmarkt in Münster ist durch extrem steigende Mieten geprägt, der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt im dritten Quartal 2024 bei 10,77 € (3. VJ 2023: 10,27 €/m²). Angesichts der stetig steigenden Nachfrage ist ein weiterer Preisanstieg wahrscheinlich. Bereits heute ist Wohnen in Münster um 21 % teurer als im Bundesdurchschnitt. In NRW fehlen 300.000 Wohnungen, deutschlandweit wird dies auf 800.000 Wohnungen beziffert.

Die Wohn + Stadtbau versucht durch eine aktive Gestaltung ihrer Mietpreispolitik preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt in Münster einzuwirken. Im Aufsichtsrat wurde deshalb vereinbart, das Mietniveau 10 % unterhalb des Mietenspiegels der Stadt Münster zu halten. Zum 31.12.2023 lagen über 90 % der Wohnungen im Eigentum der Wohn + Stadtbau und kommunalen Stiftungsvermögen im Segment 4 bis 9 €/m², knapp 70 % zwischen 4 und 7 €/m².

Öffentliche Wohnraumförderung

Einkommensgruppen für öffentlich geförderten Wohnungsbau - Beispiele

Einkommensgruppe A
Bruttoeinkommen
Alleinstehende: 33.100 €
Paar 2 Kinder: 59.600 €
Paar 4 Kinder: 79.600 €

Einkommensgruppe B
Bruttoeinkommen
Alleinstehende: 45.800 €
Paar 2 Kinder: 83.000 €
Paar 4 Kinder: 111.000 €

Im engen Austausch mit dem Amt für Wohnungswesen konnte die Wohn + Stadtbau eine Vielzahl von Neubauten realisieren, die bezahlbaren Wohnraum für eine breite Bevölkerung bieten. Die öffentliche Wohnraumförderung bietet dabei derzeit sehr gute Konditionen, stellt jedoch auch erhebliche Anforderungen an die Projektentwicklung.

Die Förderkulisse des Landes NRW umfasst von 2023 bis 2027 ein Gesamtvolumen von 10,5 Mrd. €, davon ca. 2,7 Mrd. für das Jahr 2024. Mit hohen Tilgungszuschüssen (Grundförderung 40 %) und niedrigen Zinsen (0,5 % Zinsen, 5 Jahre zinsfrei) sind die Förderkonditionen sehr attraktiv, während der Kapitalmarktzins – trotz eines stagnierenden bzw. sinkenden Trends – immer noch auf einem hohen Niveau liegt.

Öffentlich geförderte Wohnungen sind für viele Menschen in Münster ein attraktives Angebot. In die Einkommensgruppen A fallen z.B. Paare mit 2 Kindern mit einem Bruttojahreseinkommen bis 59.600 €, in Einkommensgruppe B liegt die Einkommensgrenze für dieselbe Familie bei 83.000 €. Dabei unterscheiden sich geförderte Wohnungen kaum von frei finanziertem Wohnraum: In Quartieren

der Wohn + Stadtbau lässt sich von Außen nicht erkennen, welche der Wohnungen gefördert und welche im Privatbesitz sind, unterschiedlich sind v.a. die Ausstattungsstandards in den Wohnungen.

Die Wohnraumförderung des Landes (ergänzt durch BEG-Mittel des Bundes für energieeffizientes Bauen) sind zurzeit eine der wenigen Möglichkeiten, Wohnungsbauprojekte wirtschaftlich zu gestalten. Auf Investorenseite hat deshalb ein „Windhundrennen“ nach Fördermitteln eingesetzt. Hinzu kommt eine komplexe Antragstellung sowie hohe bauliche Anforderungen an geförderte Projekte. Grundlegend für deren Wirtschaftlichkeit sind ein gut abgestimmter Wohnungsmix sowie eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke. Ein frühzeitiger Austausch mit den Behörden ist daher grundlegend.

Bauprogramm Wohn + Stadtbau

Das Bauprogramm der Wohn + Stadtbau für 2023 bis 2028 sieht ein kontinuierliches Wachstum von ca. 5 bis 8 % pro Jahr vor. In diesem Zeitraum sollen rund 1.300 Wohneinheiten neu gebaut werden, davon ca. 570 als öffentlich geförderte Mietwohnungen. Für Münster ist das ein großer Zugewinn an bezahlbarem Wohnraum – für die Wohn + Stadtbau eine große organisatorische Herausforderung.

Mietencluster Wohn + Stadtbau und Stiftungsvermögens, 31.12.2023

© Wohn + Stadtbau GmbH

		Anzahl VE detailliert								
		Mietwohnungen		Sonstige						
	Gesamt Mietwohnungen	davon öff. gef.	davon frei finanz.	ETW	Kita	*davon Kita-Gruppen*	Erschließung Verkaufsgrundstücke	Gewerbe	Für Dritte	Gesamt Einheiten
Fertigstellungen 2023	329	278	51	40	1	*2*	0	2	0	**372**
Fertigstellungen 2024	183	75	108	40	0	*0*	0	3	40	**266**
Fertigstellungen 2025	212	38	174	11	2	*9*	0	0	0	**225**
Fertigstellungen 2026	63	35	28	49	1	*3*	0	4	9	**126**
Fertigstellungen 2027	125	69	56	0	1	*3*	25	0	60	**211**
Fertigstellungen 2028	108	72	36	25	1	*2*	0	0	0	**134**
Fertigstellungen 2023 - 2028	1.020	567	453	165	6	*19*	25	9	109	1.334

Wohnstandortentwicklung

Zentraler Baustein der Wohnstandortentwicklung sind gut durchmische Quartiere, ein gutes Beispiel hierfür sind die Yorkhöfe Steinfurter Straße: Mit Mischung von frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau werden Wohnformen für alle Einkommensgruppen geschaffen, in das Quartier integriert sind eine Vielzahl sozialer Angebote (z.B. Kita, Tagespflege, Quartiersstützpunkt, Gemeinschaftsräume), ebenso wie Wohnraum für geflüchtete Menschen und Gewerbe. Diese soziale und funktionale Mischung ist aus Sicht der Wohn + Stadtbau sehr wichtig, sie bringt jedoch auch große Herausforderungen für die Projektentwicklung mit sich. Ein wichtiger Bestandteil der Yorkhöfe ist z.B. das soziale Management im Quartier, das gemeinsam mit dem Amt für Wohnungswesen aufgesetzt wurde, u.a. mit Einstellung eines eigenen Quartiersmanagers. Die kooperative Entwicklung mit allen Beteiligten erfordert einen hohen Aufwand, ebenso wie Architektenwettbewerbe, um gestalterische Qualitäten in den Quartieren zu gewährleisten. Hinzu kommen die komplexen Rahmenbedingungen für die Wohnraumförderung (s.u.).

Yorkhöfe Steinfurter Straße Münster

© Wohn + Stadtbau GmbH

Beispiele für Nachverdichtungen der Wohn + Stadtbau in Münster

© Wohn + Stadtbau GmbH

Bonhoefferstraße

- 14 WE, 9 öff. gefördert / 5 frei finanziert
- Großtagespflege, Spielplatz, Begegnungsplätze
- E-Mobilität, Verbrauchsvisualisierung für Mieter
- Bestandsmodernisierung
- eigenes Grundstück, Planung und Bauleitung

Handorf–Kerkschlag

- 9 öff. geförderte WE
- 97m² Wohnfläche je Haus
- Spielplatz, Grillpavillon für alle Mieter
- eigenes Grundstück, Planung und Bauleitung
- hohe Akzeptanz durch frühzeitige Beteiligung

Sandfortskamp / Kinderhauser Straße

- 2014 Ankauf von BImA
- 12 Bestandshäuser, 4 vermietet an die Stadt
- Neubau 2 öff. geförderte Doppelhäuser und 1 frei finanzierte Whg.
- Partizipative Planung mit den Bestandsmietern

Sozialverträgliche Nachverdichtung

Knappes und teures Bauland ist der limitierende Faktor für bezahlbaren Wohnungsneubau. Grundstücke, die die Stadt Münster der Wohn + Stadtbau für eine Bebauung zur Verfügung stellt, sind daher eine enorme Unterstützung. Große Potenziale liegen zudem auf bereits bebauten Grundstücken der Wohn + Stadtbau. Im Rahmen einer sozialverträglichen Nachverdichtung können bestehende Quartiere städtebaulich weiterentwickelt werden, für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist dies ein wichtiges Thema.

Gute Beispiele sind Projekte der Wohn + Stadtbau in der Bonhoefferstraße, in Handorf-Kerkschlag sowie in Sandfortskamp/ Kinderhauser Straße. Hier hat sich gezeigt: Grundlegend für die Akzeptanz von Nachverdichtungen im Quartier ist eine frühzeitige Einbeziehung der Bestandsmieter in die Planungen, die durch Quartiersinfrastruktur oder Modernisierungen ebenfalls von der Entwicklung profitieren können. Entscheidend für ein ausgewogenes Kosten-Nutzen-Verhältnis sind die planungsrechtlichen Gegebenheiten, wichtig ist daher der enge Austausch mit der Verwaltung. Förderlich sind zudem eine eigene Planung und Bauleitung.

Neubauprojekte der Wohn + Stadtbau

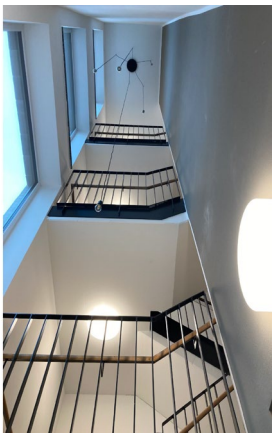
Ein Großteil der Bautätigkeit der Wohn + Stadtbau findet derzeit in den beiden großen Konversionsprojekten York und Oxford statt, mit insgesamt 950 Wohnungen, ein Drittel öffentlich gefördert. Weitere aktuelle Projekte der Wohn + Stadtbau sind Gescherweg, ehemalige Josefschule/ Südviertelhof und das Moldrickx-Quartier in Kinderhaus, mit insgesamt ca. 230 Wohnungen.

Zeitgleich mit den Wohnungen entwickelt die Wohn + Stadtbau verschiedene soziale Angebote in den Quartieren, z.B. Kitas oder Quartierstreffpunkte. Sie setzt auf langlebige, nachhaltige Bauweisen, z.B. Klinkerfassaden, Holz-Hybrid-Konstruktionen, grüne Fassaden und Dachflächen-Photovoltaik (Mieterstrommodell in Kooperation mit den Stadtwerken). Gleichzeitig werden mit preisdämpfenden Maßnahmen Mietniveaus erreicht, die deutlich unter den marktüblichen Preisen liegen (in Oxford z.B. 12,50 €/m² für frei finanzierte Wohnungen der Wohn + Stadtbau im Vergleich zu 16,50 €/m² anderer Marktakteure).

Konversion York / Gremmendorf

- Baubeginn Juli 2020, Förderantrag 2020/ 2021, Bezug ab August 2022
- Energetischer Standard: KfW 55, KfW 40 und KfW 40NH
- 756 Wohnungen: 681 Mietwohnungen / 72 Eigentum
- 204 WE frei finanziert / 477 WE öffentlich gefördert
- 2 Kitas je 4 Gruppen, Quartiersbüro
- Bauvolumen: ca. 200 Mio. Euro

Wohn + Stadtbau
Projekte im York-Quartier
© Wohn + Stadtbau GmbH



Konversion Oxford / Gievenbeck

- Baubeginn April 2021, Förderantrag 2020
- Bezug Dezember 2022 bis April 2024
- Energetischer Standard: KfW 55
- 161 Wohnungen
- 121 Mietwohnungen / 40 Eigentum
- 17 WE frei finanziert / 104 WE öff. gefördert
- 1 Gästewohnung, Nachbarschaftstreff und Beratungsbüro (Betreiber: Soziale Teilhabe und Psychische Gesundheit e.V.)
- Mobilitätskonzept
- Bauvolumen: ca. 46,2 Mio. Euro

Wohn + Stadtbau Projekt in Oxford
© Wohn + Stadtbau GmbH

© Wohn + Stadtbau GmbH

Baufeld N 13 in Oxford

- nachträglich von der KonvOY gekauftes Baufeld
- Baubeginn April 2023, Bezug ab Anfang 2025
- Energetischer Standard: KfW 40 NH
- Holz-Hybrid-Bauweise
- 30 Mietwohnungen
- 19 WE frei finanziert / 11 WE öffentlich gefördert
- 1Kita (5 Gruppen)
- Bauvolumen: ca. 14,4 Mio. Euro

© Wohn + Stadtbau GmbH

Gescherweg / Gievenbeck

- Baubeginn 2022
- Bezug ab Frühjahr 2025
- 61 Mietwohnungen
- 22 WE frei finanziert (11,50 €/m²)
- 39 WE öffentlich gefördert (7,00 € -7,80 €/m²)
- KiTa, Jugendtreff, ambulanter Dienst
- Mehrgenerationenhaus und Mütterzentrum MuMe e.V.
- Bauvolumen: ca. 22,9 Mio. €

© Wohn + Stadtbau GmbH

Ehemalige Josefschule / Südviertelhof

- Baubeginn 2020, Bezug 2024
- 59 Mietwohnungen
- 23 WE frei finanziert (11,50 €/m²)
- 36 WE öffentlich gefördert (6,50 € -7,30 €/m²)
- 1 KiTa (5 Gruppen)
- Mehrgenerationen-Wohnprojekt Südviertelhof eG (Mieter in Eigenverwaltung)
- Grundstück wurde als „Sacheinlage“ eingebracht
- Architektenwettbewerb
- Bauverzögerung und Mehrkosten durch Kranbesetzung
- Bauvolumen: ca. 18,9 Mio. €

Fazit

Die Herausforderungen der Wohnstandortentwicklung sind groß, aber nicht unlösbar. Als aktiver Bauherr hat die Wohn + Stadtbau einen hohen Anteil an den Wohnraumfertigstellungen in Münster. Die **öffentliche Förderung ist dabei ein maßgeblicher Beitrag** und hilft bei der Umsetzung, sozial und wirtschaftlich.

In zusammenhängenden Baugebieten ist eine **soziale und bauliche Durchmischung** wichtig und fördert das Leben im Quartier. Dies zeigt sich auch durch die hohe Zufriedenheit aller Bewohnerinnen und Bewohner mit der Wohnqualität in den Quartieren und die geringe Fluktuation in den Beständen der Wohn + Stadtbau. Durchmischung bedeutet für die Wohn + Stadtbau ein Mix von gefördertem und freifinanziertem Wohnraum, Eigentum, Wohnungen für verschiedene Zielgruppen (z.B. Studierende, Senioren, Geflüchtete, Menschen mit Handicap), Gemeinschaftsprojekte und soziale Infrastruktur im Quartier.

Große Herausforderungen liegen in der **Dekarbonisierung des Gebäudebestandes**. Dieser ist Voraussetzung, um die nationalen Klimaziele bis 2045 und die Klimaziele der Stadt Münster bis 2030 zu erreichen. Ziel sind möglichst mietkostenneutrale Modernisierungen, die mit Hilfe reduzierter Energiekosten keine bzw. nur eine geringfügige Erhöhung der Belastung für die einzelnen Mieter mit sich bringen. Auch vor dem Hintergrund ständig steigender Baukosten ist dies eine anspruchsvolle Aufgabe. Derzeit geht die Wohn + Stadtbau von ca. 200 Mio. Euro für Investitionen in den Bestand bis 2045 aus. Die Transformation der Bestände muss zum integrierten Bestandteil der Unternehmensstrategie werden, unter enger Einbindung der Mitarbeitenden der Wohn + Stadtbau.

Rückfragen/ Diskussion

Prof. Elke Pahl-Weber sieht die Wohnbautätigkeit und Quartiersentwicklung der Wohn + Stadtbau als Erfolgsgeschichte, basierend auf der engen Kooperation zwischen kommunalen Wohnungsunternehmen und der Stadt. Die Bereitstellung kommunaler Grundstücke spielt hier eine wichtige Rolle, ebenso wie die enge und gute Zusammenarbeit mit der Verwaltung. Bereits vor Jahren wurden diese Aspekte von Frau Wehrmann in den AK eingebracht – im Rückblick, der durch die langjährige Zusammenarbeit im AK möglich ist, zeigt sich jetzt der Erfolg dieser Strategie.

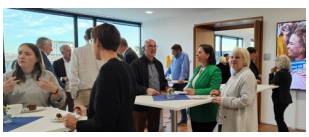
© N.Rehsöft

Sebastian Albers bestätigt: Die kommunalen Grundstückseinlagen für Neubauprojekte sind eine wichtige Basis für die Wohnbautätigkeit der Wohn + Stadtbau. Um die benötigten Fertigstellungsraten zu erreichen, ist der Neubau auf kommunalen Grundstücken unerlässlich. Er weist darauf hin, dass die Grundstückseinlagen jedoch auch mit kostenintensiven Anforderungen an die Quartiere verbunden sind, wie z.B. die Realisierung öffentlich geförderten Wohnraums, den Bau von Kitas oder Wohnangebote für spezielle Zielgruppen. Ein wichtiges Thema, mit dem sich die Wohn + Stadtbau künftig verstärkt beschäftigen muss, ist die Nachverdichtung auf bestehenden Grundstücken. Baupotenziale müssen identifiziert und die Entwicklungsrichtung bestimmt werden. Auch hier ist der enge Austausch mit der Stadt wichtig – dies im Übrigen auch im Rahmen des Arbeitskreis Wohnen in Münster, der aus seiner Sicht Teil der „Erfolgsgeschichte“ Wohn + Stadtbau ist, da er eine frühzeitige Abstimmung der Herausforderungen und Ansätze mit allen Wohnungsbauakteuren ermöglicht.

Herr Festersen ergänzt, dass Stadtplanungsamt und Wohn + Stadtbau im engen Dialog stehen, um Baupotenziale im Bestand zu heben. Überprüft werden Bestandsimmobilien, in die Jahre gekommene Grünflächen und Stellplatzflächen. Nicht immer muss hierfür das Planungsrecht geändert werden, zumal Münster zu den Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt gehört, in denen das BauGB seit 2023 die Schaffung von Wohnraum erleichtert (§ 201a BauGB). Herausforderungen liegen bei den Themen Stellplatznachweis und Baumschutz sowie der Abstimmung der Planungen mit den Bestandsmietern. Wünschenswert wäre, in der BauGB Novelle o.g. Erleichterung von Neubau im Bestand auch auf Grundstücke anzuwenden, die nach § 34 BauGB beurteilt werden. Auch ohne bestehende oder neue Bebauungspläne würde dies umfassende Spielräume zur Schaffung von Wohnraum eröffnen.

Herr Bastian berichtet, dass die große Nachfrage nach knappen Fördermitteln und ein restriktiver Umgang mit Förderanträgen bereits dazu führen, dass Investoren von Bauprojekten absehen. Mittlerweile ist selbst für Investoren ohne eigene Grundstücke geförderter Wohnungsbau wirtschaftlich interessant. Noch vor zehn Jahren war die Förderquote der SoBoMü (Sozialgerechten Bodennutzung Münster) von 30 % für viele Investoren ein Grund, nicht an diesem Standort zu investieren. Mittlerweile wird ein weit höherer Anteil geförderter Wohnungen in einem Bauprojekt nicht nur akzeptiert, sondern oft sogar als Voraussetzung für dessen Wirtschaftlichkeit gesehen. Wichtig ist daher aus seiner Sicht eine Erhöhung der Wohnbaufördermittel. Elke Pahl-Weber bestätigt diese Erfahrung auch aus Hamburg: Durch attraktive Zinskonditionen ist geförderter Wohnungsbau in Hamburg mittlerweile sehr gefragt, die Bewertung aus Investorensicht hat sich auch dort komplett gedreht.

Gabriele Regenitter gibt kurz einen Überblick zum aktuellen Stand des geförderten Wohnungsbaus: Im Jahr 2023 wurden 247 Mietwohnungen öffentlich gefördert, ein großer Teil Projekte der Wohn + Stadtbau. Für das Jahr 2024 wird mit 273 geförderten Mietwohnungen gerechnet, davon 49 WE in einem Projekt für Studierende (Stand Anfang Nov 24: 147 WE). Hinzu kommen diese Jahr 37 geförderte Einfamilienhäuser, dies entspricht in etwa dem Niveau des Vorjahrs mit 41 Häusern. Seit April dieses Jahres hat das von Herrn Albers beschriebene „Windhundrennen“ nach Fördergeldern eingesetzt und es wurde sehr viel Zeit in Beratungsgespräche investiert. Gerade von den vielen kleinen privaten Bauherren, die bislang keine Erfahrung mit gefördertem Wohnungsbau hatten, sind jedoch viele Projektansätze letztlich „auf der Strecke geblieben“. Dennoch ist das Fördermittelbudget 2024 durch die Förderanträge bereits ausgeschöpft. Wie viele der beantragten Projekte nach Prüfung durch die NRW.Bank tatsächlich in die Umsetzung gehen, wird sich zeigen.



© N.Rehsöft

Die Stadt Münster ist sehr froh über die gute und verlässliche Zusammenarbeit mit der Wohn + Stadtbau. Frau Regenitter berichtet regelmäßig im Deutschen Städtetag, im Vergleich mit anderen Städten steht Münster beim Thema geförderter Wohnungsbau und kommunale Grundstücksreserven sehr gut da. Sie ist daher zuversichtlich, die Herausforderungen für 2025 gemeinsam mit der Wohn + Stadtbau zu bewältigen. Eine Erhöhung der Förderquote wäre dabei sicherlich wünschenswert.

2.3 Kooperationsansatz zur Schaffung von Wohnraum – Bezahlbares Wohnen interkommunal denken

(Carsten Grawunder, Bürgermeister Stadt Drensteinfurt und Regina Höppner, Dezernentin Bürgerdienste, Stadt Warendorf)

Interkommunale Kooperation in der Stadtregion Münster

Die interkommunale Kooperation der Stadtregion Münster ist ein informeller Zusammenschluss der Stadt Münster und von 11 Umlandkommunen, die seit 2001 zusammenarbeiten. Insgesamt umfassen die Stadtregion Münster rund 500.000 Einwohnende, knapp 240.000 Wohnungen und über 238.000 Beschäftigte. Die Wechselbeziehung zwischen Münster und der Stadtregion sind immens. Aus einem jährlichen Bürgermeistertreffen entstand ein informeller Kommunalverbund, der sich regelmäßig zu verschiedenen Themen der Regionalentwicklung austauscht, insbesondere zur Siedlungsentwicklung. Die Kommunen übernehmen dadurch gemeinsam Verantwortung für einen gemeinsamen Lebensraum. Die Überwindung der originären Wirkungskreise und Bündelung der Ressourcen eröffnet hier neue Chancen.

Stadtregion Münster

Oberzentrum Münster und 11 Umlandkommunen

500.000 EW

240.000 WE

238.000 Beschäftigte

49.000 Tagespendler

60.000 Studierende

53.000 Schüler (weiterführende Schulen)

2015 wurde die Kooperation der Stadtregion Münster mit dem European Energy Award als klimafreundliche Region ausgezeichnet. Die Teilnahme an dem Wettbewerb brachte ein neues Selbstverständnis und eine neue Dynamik in die Zusammenarbeit. Ausgehend von einem gemeinsamen Velorouten-Konzept, das die starken Verbindungen zwischen den Kommunen in den Mittelpunkt stellt, wurde im Weiteren der Fokus auf die regionale Wohnraumentwicklung gerichtet. Bei der Diskussion wurde allen Beteiligten deutlich, dass die Stadt Münster die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nicht allein bewältigen kann. Dies ist nur gemeinsam und auf Augenhöhe mit den Umlandgemeinden möglich.

Die Entwicklungsmöglichkeiten in den Kommunen waren zu diesem Zeitpunkt durch die Regionalplanung stark eingeschränkt worden. Ein wichtiger Schritt war der Wechsel zur sog. „Entwicklungsorientierten Wohnungsmarktbeobachtung“ (eWoMaB). Als Leitprojekt „Wohnregion 2030“ wurde die eWoMaB von dem Büro Quaestio Forschung & Beratung erarbeitet und die 12 Kommunen der Stadtregion Münster eng in den Prozess einbezogen.

Anders als die bisherigen Raumbeobachtungen und Prognosen bezieht die eWoMaB Entwicklungsimpulse in die Betrachtung ein, die in einer wachsenden Region mit angespanntem Wohnungsmarkt durch die Aktivierung neuer Wohnbauflächen auch von den Umlandkommunen ausgehen können, sowie daraus resultierende Schlussfolgerungen für die Zusammenarbeit. In der eWoMaB für die Stadtregion Münster wurde ein erheblicher Mangel an bezahlbarem Wohnraum bis in die Mitte der Gesellschaft identifiziert; gleichzeitig sind die Wohnungsmärkte der Kommunen eng miteinander verknüpft und bieten umfassende Synergien („kommunizierende Röhren“). Um diese Potenziale zu heben, ist der Blick über den kommunalen Tellerrand erforderlich, ein Bewusstsein über gemeinsame Herausforderungen und die Bereitschaft, sich gegenseitig zu unterstützen. Gleichzeitig ist aber auch die Wahrung der kommunalen Selbstbestimmung wichtig, mit Legitimation der Kooperationsergebnisse in den politischen Gremien.

Handlungsbedarf und gemeinsames Ziel – eine adäquate Wohnraumversorgung als Teil der Daseinsvorsorge in der Stadtregion Münster – waren mit der eWoMaB formuliert. Blieb die Frage nach der Umsetzung: Die Wohn + Stadtbau hat für zusätzliches Engagement in der Stadtregion keine Kapazitäten, die Gründung eigener Wohnungsbaugesellschaften ist für die einzelnen Kommunen nicht machbar. Gute Chancen wurden dagegen für die Gründung einer gemeinsamen Wohnungsbaugesellschaft der Umlandgemeinden gesehen.

IstaG-Modell Wohnen

2022 wurde von den 12 Räten der Stadtregion ein Prüfauftrag zur Gründung einer interkommunalen Wohnungsbaugesellschaft beschlossen. Dieser wurde von acht Kommunen aufgegriffen und mögliche Ansätze für eine Interkommunale stadtregionale Gesellschaft (IstaG) sondiert. Dabei wurde deutlich, dass eine gemeinsame Gesellschaft als vollumfängliche Risikogemeinschaft aufgrund der ungünstigen Rahmenbedingungen (Zinsen, Baukosten u.a.) nicht realisierbar ist.

Von den IstaG-Kommunen wurde daher ein Alternativmodell entwickelt, bei dem

- jede Kommune wirtschaftlich selbstbestimmt über eine Wohnungsbaugesellschaft verfügt (die sonst nur größeren Kommunen zugänglich wäre),
- die Kommunen aktive Wohnungsmarktakteure werden und einen dauerhaft bezahlbaren Wohnungsbestand aufbauen können,
- die Kommunen die eigene Gesellschaft auch für weitere Aufgaben in der Stadtentwicklung einsetzen können und
- für einen wirtschaftlichen Betrieb der lokalen Gesellschaft in größtmöglichem Umfang Ressourcen gebündelt werden.

Die Wirtschaftlichkeit hat für die Kommunen oberste Priorität. Um Kosten zu sparen, verbindet das IstaG-Modell Wohnen die Gründung von Wohnungsbaugesellschaften in den einzelnen Kommunen mit dem gemeinsamen Aufbau einer regionalen Genossenschaft. Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sind Bauherr und Eigentümer der Wohnungen, während bei der Genossenschaft sämtliche operative Aufgaben erledigt werden (z.B. Geschäftsführung, Bauherrenvertretung, Wohnungsverwaltung). Diese Bündelung spart Personal und ermöglicht ein professionelle, effektive und kostengünstige Bearbeitung. Wichtig ist zudem die Bereitstellung kommunaler Liegenschaften, die in die eigene kommunale Wohnungsbaugesellschaft eingebracht werden. Grundsätzlich bietet das IstaG-Modell Wohnen flexible Möglichkeiten für die einzelnen Kommunen, über die auf kommunaler Ebene entschieden wird, um die Leistungsfähigkeit nicht zu überschreiten.

Für die beteiligten Kommunen ist das IstaG-Modell Wohnen Teil der strategischen Stadtentwicklung. Die IstaG-Kommunen werden zum Wohnungsmarktakteur, sie schaffen bezahlbaren Wohnraum auf kommunalen Grundstücken und bauen so einen dauerhaft preisgedämpften Wohnungsbestand auf. Darüber hinaus können die kommunalen Wohnungsunternehmen auch für weitere Aufgaben der Stadtentwicklung eingesetzt werden, wie z.B. Quartiersentwicklung oder öffentliche Bauaufgaben.

Regionale Genossenschaft

- Gemeinschaftsunternehmen IstaG Kommunen
- 1 Geschäftsführer/ 2 Mitarbeitende (Aufbauphase)
- Pauschalen für Bauherren - und Wohnungsbewirtschaftungsaufgaben
- wirtschaftlich tragfähiger Betrieb mit 7 Kommunen
- Bau + Bewirtschaftung mind. 300 öff. geförd. WE in den ersten 5 Jahren
- langfristig mind. 500 WE

Lokales Wohnungsunternehmen

- GmbH & Co. KG
- Bauherr und Eigentümer kommunaler Wohnungen
- Auslagerung operative Aufgaben z.B. Geschäftsführung, Bauherrenvertretung, Whgs.verwaltung
- wenig eigenes Personal
- Bau rd. 40-44 WE pro Kommune in fünf Jahren
- Einbringung gemeindeeigener Grundstücke

IstaG-Modell Wohnen

Um den hohen Wohnraumbedarf in der Region zu decken, müssen kommunale und private Wohnungsbauaktivitäten sich ergänzen, das IstaG-Modell Wohnen versteht sich deshalb keinesfalls als Konkurrenz: „Jeder Quadratmeter Wohnraum zählt!“ Die derzeitige Verknappung der Wohnbaufördermittel, ohne die derzeit schwach rentierlicher Wohnungsbau nicht realisiert werden kann, wird daher von der IstaG-Initiative mit großer Sorge betrachtet.

Meilensteine und nächste Schritte

Seit Mitte 2023 wirbt die IstaG-Initiative bei den Umlandgemeinden für eine Beteiligung an dem Modell. 2023 wurde von den Räten der IstaG-Kommunen in der Stadtregion Münster beschlossen, dass künftig 3 % der Wohnungsbestände öffentlich gefördert sein sollen. Damit wurde der Bedarf an gefördertem Wohnraum auch politisch anerkannt. Im November 2024 sind sieben Umlandgemeinden aus drei Kreisen aktiv an der IstaG-Initiative beteiligt: Altenberge, Drensteinfurt, Everswinkel, Havixbeck, Sendenhorst, Telgte und Warendorf. Die IstaG-Initiative bietet einfachen Zugang für weitere Kommunen, in- und außerhalb der Stadtregion. Weitere Bürgermeister haben bereits Interesse an einer Mitwirkung signalisiert.

Seit Mai 2024 vertritt Warendorf die IstaG-Initiative federführend, unterstützt durch die Geschäftsstelle Stadtregion. Die IstaG-Gründung soll bereits im Juli 2025 abgeschlossen sein, rechtzeitig vor den Kommunalwahlen. Nächste Schritte sind die Ausschreibung der Kanzleileistungen, die Aufstellung von Satzung und Verträgen und die Erarbeitung eines Investitionsplans. Ein wichtiger Meilenstein für die Gründung ist zudem die Bewilligung von Landesfördermitteln, am Tag der AK-Sitzung stellt die IstaG ihr Konzept beim Ministerium vor (Nachtrag: Das Land NRW hat am 5.2.2025 im Rahmen eines IstaG-Rätetreffens eine Unterstützung der IstaG-Initiative zugesagt).

Das IstaG-Modell ist ein nachhaltiger Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Zeiten angespannter kommunaler Haushalte und zurückhaltender privater Wohnungsbau-Investitionen, gerade in kleineren Kommunen. In Kooperation der Umlandgemeinden von Münster, mit Bündelung kommunaler Ressourcen und flexiblen, maßgeschneiderten Lösungen wird kommunaler Wohnungsbau auch für kleinere Gemeinden wirtschaftlich und personell machbar. Diese Umsetzungsorientierung wird auch in dem BBSR-Modellvorhaben „Mehr Wohnungsbau ermöglichen: Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot“ gewürdigt. Von den 11 untersuchten Beispielen wird das IstaG-Modell Wohnen als einziger Ansatz vorgestellt, der konkrete Lösungen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum formuliert.

In den ersten fünf Jahren sollen im Rahmen des IstaG-Modells Wohnen 300 Wohnungen gebaut werden, langfristig 500 Wohnungen. „Wir hoffen, dass wir uns diese hohe Agilität erhalten – und gleichzeitig die nachhaltigen langfristigen Ziele nicht aus den Augen verlieren!“

Kontakt: Geschäftsstelle Stadtregion Münster / stadtregion@stadt-muenster.de

© N.Rehsöft

Rückfragen / Diskussion

Elke Pahl-Weber: Mit der IstaG-Initiative greift jetzt eine Entwicklung Raum, die im Arbeitskreis Wohnen bereits seit langer Zeit thematisiert wird: Probleme in der Wohnraumversorgung treffen den Mittelstand, der Mangel an bezahlbarem Wohnraum die Breite der Gesellschaft. Dies wird heute noch deutlicher, auch in der Stadtregion. Mit der IstaG-Initiative wird jetzt erstmals ein Weg formuliert, wie sich die Stadtregion Münster dieser Aufgabe kooperativ stellen kann. Die Zielvereinbarung einer 3 % Quote für geförderten Wohnraum ist hier ein wichtiger Meilenstein. Was heißt das in absoluten Zahlen? Die Schaffung gemischter Strukturen, wie die Beispiele der Wohn + Stadtbau dies gut veranschaulichen, ist dabei von zentraler Bedeutung.

Detlef Weigt: Das wohnungspolitische Erfordernis ist offenkundig, die daraus resultierenden Bauaufgaben sind groß. Im erweiterten Umfeld der Stadt Münster (Abgrenzung Regionalmonitor ILS Dortmund mit 34 Kommunen) variieren die Anteile des geförderten Wohnungsbaus stark, laut Zahlen der NRW.Bank von 0,9 bis 5 % der Bestände. Bei einer Quote von mindestens 3 % in allen 34 Kommunen müssten bis 2030 mehr als 4.000 geförderte Wohnungen neu hinzukommen. Das ist eine große Herausforderung für die gesamte Region und untermauert die Bedeutung der kommunalen IstaG Initiative.

Carsten Grawunder: Zum Beispiel in Drensteinfurt: Ein Großteil des Bestandes ist dort Wohneigentum, es gibt kaum geförderte Wohnungen. Die Bahnverbindung nach Münster ist sehr gut (ca. 15 Minuten zum Hauptbahnhof), die Grundstücke sind trotzdem deutlich günstiger als in der Kernstadt. Lange Zeit gab es in Drensteinfurt keine Nachfrage nach Mehrfamilienhausgrundstücken, noch vor zehn Jahren wurde ein B-Plan zugunsten von Eigenheim-Bebauung geändert. Heute liegt der Fokus junger Familien dagegen auf bezahlbaren, ausreichend großen Wohnungen mit guter Infrastruktur, gerade auch in den gut erreichbaren Gemeinden im Speckgürtel von Münster. Eine ausgewogene Mischung in den Quartieren ist dabei grundlegend, dies besonders auch mit Blick auf die Integrationsausgaben der Quartiere.

Der Dialog zwischen den Kommunen ist von zentraler Bedeutung, um die unterschiedlichen Belange der einzelnen Gemeinden an das Kooperationsmodell zu identifizieren und passgenaue Lösungen zu entwickeln, dies gerade in der Startphase. Die IstaG-Arbeitsgruppe soll daher auf jeden Fall in den ersten Jahren des IstaG-Modells beibehalten und ein kontinuierlicher Austausch gepflegt werden.

© N.Rehsöft

3. Aktuelles aus Münster

Im zweiten Teil der Sitzung stehen wie üblich Berichte aus Münster auf dem Programm, heute zum Ergebnis des Integrierten Flächenkonzeptes Münster (IFM) sowie Statistiken zu Bestandsmieten und Immobilienmarkt. Der Programmpunkt Bürgerumfrage 2023 wird aus Zeitgründen auf die 41. Sitzung verschoben.

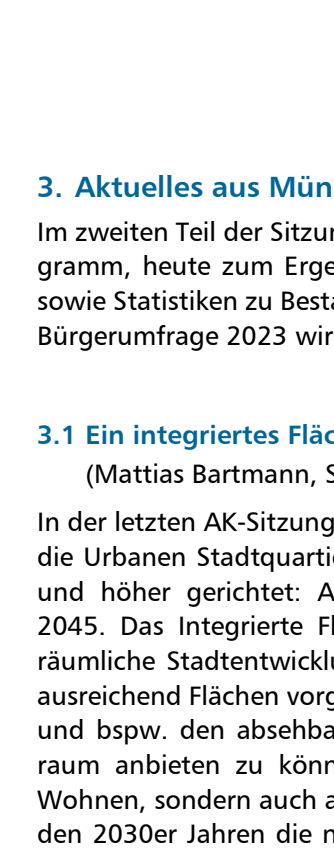
3.1 Ein integriertes Flächenkonzept für Münster – IFM

(Mattias Bartmann, Stadtplanungsamt)

In der letzten AK-Sitzung wurden das Baulandprogramm bis zum Jahr 2032 und die Urbanen Stadtquartiere in Münster vorgestellt. Heute wird der Blick weiter und höher gerichtet: Auf die gesamtstädtische Entwicklungsperspektive bis 2045. Das Integrierte Flächenkonzept für Münster (IFM) hat die langfristige räumliche Stadtentwicklung der Stadt Münster im Blick: Es müssen planerisch ausreichend Flächen vorgehalten werden, um die Entwicklungsziele zu erreichen und bspw. den absehbar in Münster lebenden Menschen ausreichend Wohnraum anbieten zu können. Das IFM betrachtet dabei nicht nur das Thema Wohnen, sondern auch andere, wesentliche Flächenbedarfe in der Stadt. Um ab den 2030er Jahren die notwendigen Schritte für eine Entwicklung einleiten zu können, ist dies Identifikation von Potenzialflächen und deren planerische Sicherung bereits heute erforderlich.

Herausforderungen für die Stadtentwicklung

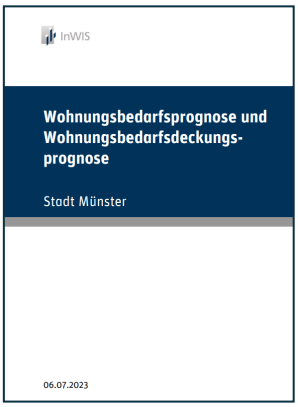
Siedlungsentwicklung: Die Stadt Münster wächst auch nach 2030 weiter und braucht entsprechende Siedlungsflächen. Hintergrund sind Bevölkerungswachstum und u.a. daraus resultierende Wohnraumbedarfe, v.a. für bezahlbares Wohnen. Zur genauen Einwohnerentwicklung liefern die Vorausberechnungen unterschiedliche Zahlen, zudem hängt diese auch vom Umfang neuer Wohnungsangebote ab. Hinzu kommen gewerbliche Flächenbedarfe durch Verlagerungen, Erweiterungen und Neuansiedlung. Der Bedarf an der Entwicklung neuer Flächen am Stadtrand wird künftig zunehmen, da die Innenentwicklungs-Reserven tendenziell rückläufig sind und auch die Entwicklung der großen Konversionsgebiete in den nächsten Jahren abgeschlossen werden wird. Heute werden lediglich ca. 20 % der neuen Wohnungen nicht im Innenbereich entwickelt, dieser Anteil und damit Notwendigkeit neuer Baugebiete im Außenbereich wird insofern steigen.

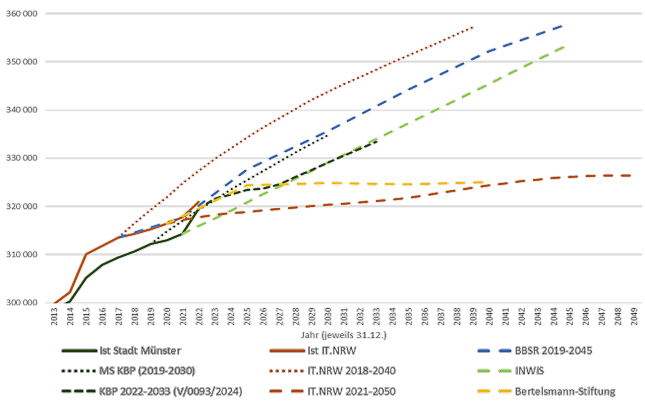


© Stadt Münster

Hinweis: die Grafiken entsprechen dem Arbeitsstand vom 5.11.2024, lediglich der IFM-Gesamtplan (S. 34) wurde aktualisiert.

IFM-Abschlussbericht vom Dezember 2024 unter: www.stadt-muenster.de

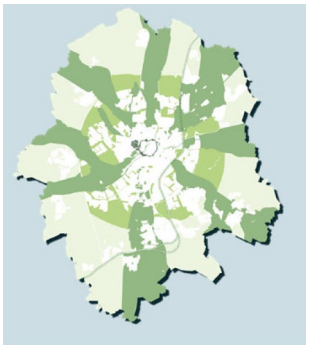




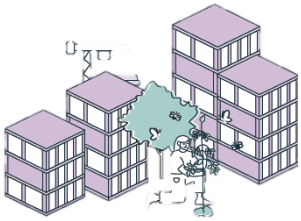
Bevölkerungsentwicklung Stadt Münster

ab 2013 / Vorausberechnungen bis 2045/49

© Stadtplanungsamt Münster auf Basis von Daten von IT.NRW, BBSR, INWIS, Bertelsmann



Freiflächenkonzept der Stadt Münster
© Stadt Münster



© Stadt Münster

Energiewende: Um eine Klimaneutralität der Stadt Münster erreichen zu können, sollen weitere Windenergieanlagen errichtet und Flächen für Freiflächen-Photovoltaik vorgesehen werden – beides bedeutet eine Inanspruchnahme von Freiflächen. Die hierfür vom Gesetzgeber erlassenen neuen Rechtsvorschriften erleichtern die Entwicklung und die Umsetzung dieser Projekte mit dem Ziel, die Energieerzeugung in der Stadt CO_2-neutral zu machen. Die Energiewende verursacht daher umfassende Flächenbedarfe, die in Konkurrenz zum Siedlungsflächenbedarf stehen können und deren Anforderungen untereinander abgeglichen werden müssen.

Schutz Freiräume: Münster verfügt über vergleichsweise viele und vielfältig genutzte Grünflächen. Bei steigendem Flächendruck spielt der Schutz wertvoller Freiräume und die Qualifizierung von Freiflächen eine zunehmend wichtige Rolle, u.a. auch zum Erhalt der Biodiversität und zur Anpassung an den Klimawandel. Schutz und Weiterentwicklung des Freiraumsystems bei gleichzeitiger Ermöglichung des Flächenwachstums der Stadt Münster ist die zentrale Herausforderung, der sich das IFM stellen musste.

Rahmensetzungen für das IFM

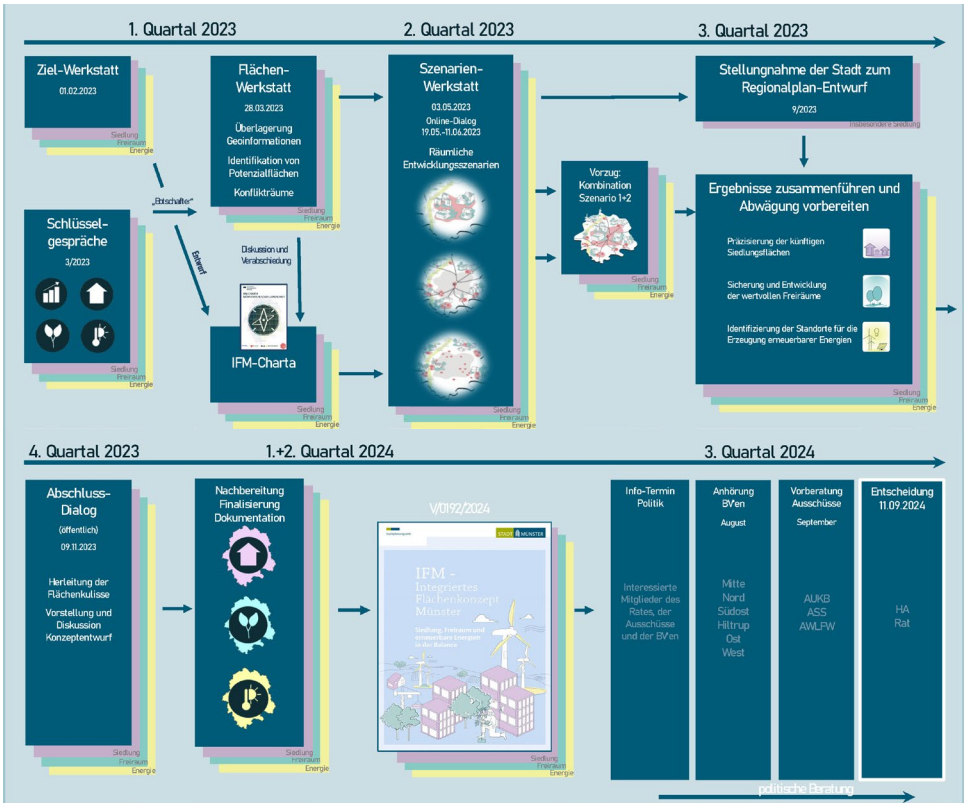
- **ISEK Münster 2030:** Das Integrierte Flächenkonzept Münster setzt auf dem ISEK Münster 2030 auf. Ein zentrales Handlungsfeld dort ist die „Münstersche Stadtlandschaft“, in deren Kern die integrierte Betrachtung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung steht.
- **Regionalplan Münsterland:** Aktuell wird der Regionalplan Münsterland fortgeschrieben. Die zeitliche Parallelität zum IFM ermöglicht eine enge Rückkopplung beider Planwerke. Der Wachstumsbedarf der Stadt Münster wird auch im Regionalplan behandelt. 2023 hat die Stadt Münster zur Siedlungsflächenkulisse des Regionalplan-Entwurfs Stellung genommen.
- **Politische Anträge:** Es wurden verschiedene Ratsanträge zum Verhältnis zwischen Grünordnung und Siedlungsentwicklung eingebracht, die diskutiert wurden und in die Erarbeitung des IFM eingegangen sind.

IFM-Prozess

Der Prozess für das Integrierte Flächenkonzept für Münster lief über knapp zwei Jahre, gestartet wurde er mit einer Zielwerkstatt am 1. Februar 2023. Der Prozess wurde begleitet durch einen intensiven Dialog, in dem auch AK-Mitglieder eingebunden waren, insbesondere zum Thema Wohnen. In mehreren Werkstätten und Schlüsselgesprächen wurden Bedarfe identifiziert und mit Hilfe von Szenarien verschiedene Entwicklungsoptionen diskutiert.

Allgemeine Ziele wurden dabei so weit wie möglich auf konkrete Flächen heruntergebrochen, um die Frage zu beantworten: „Wie will sich die Stadt in den nächsten 20 Jahren räumlich-baulich weiterentwickeln?“

Die politischen Beratungen zum IFM-Entwurf starteten im Frühsommer 2024, am 11. September 2024 wurde das IFM – mit marginalen Änderungen – vom Stadtrat beschlossen. Im Ergebnis steht ein sehr breit getragenes Konzept, das die räumliche Stadtentwicklung in Münster für die nächsten Jahre prägen wird.



IFM-Prozess 2023-2024
© Stadt Münster

IFM-Charta

Die sogenannte „IFM-Charta“ formuliert das übergeordnete Zielgerüst für die künftige Siedlungsentwicklung in Münster. Sie basiert auf den Ergebnissen des Dialog- und Beteiligungsprozesses und wurde gemeinsam mit verschiedenen Fachämtern ausgearbeitet. Sie umfasst übergeordnete Ziele (als zentrale Werte/ Haltung), die aus den Zielaussagen vieler bestehender Konzepte aggregiert wurden.

- Sozialgerechte Wohnraumversorgung für Alle – möglichst im Stadtgebiet – sicherstellen!
- Keine Insellösungen – Anbindung neuer Siedlungsflächen an bestehende Infrastruktur!
- Kurze Wege im Sinne der „15-Minuten-Stadt“!
- Handlungsfähig bleiben: Wohnraumentwicklung mit Bedarf rückkoppeln und ausreichend Manövriermasse sicherstellen!
- Grünordnung als tragendes System der Grünflächen- und Freiraumentwicklung!
- Schutzgebiete werden gesichert, die biologische Vielfalt konsequent gefördert!
- Die Münsterländer Kulturlandschaft ist produktiv und vielfältig. Sie wird aktiv in Wert gesetzt!
- Münster leistet einen größtmöglichen Beitrag zur Energiewende und nutzt dabei innovative, flächenschonende Konzepte (z.B. in Form von Kombi-Lösungen)!
- Ausbau der Windenergieerzeugung durch Entwicklung weiterer raumverträglicher Standorte (unter Vereinbarkeit mit Natur-, Landschafts- und Artenschutz)!
- Mitmach-Anreize beim Ausbau erneuerbarer Energien und Beteiligung der Stadtgesellschaft

IFM-Charta: Kernpunkte
© Stadt Münster

Herleitung der Flächenkulisse

Die Auswahl konkreter Entwicklungsflächen für Münster (Flächenkulisse) erfolgt aus drei unterschiedlichen Perspektiven: Siedlung, Freiraum und erneuerbare Energien. Für jedes Thema wurde ein Zielkanon formuliert und es wurden möglichst konkrete Auswahlkriterien und eine darauf aufbauende gut nachvollziehbare Methodik definiert.

1. Perspektive Siedlung

Perspektive Siedlung
Zielkanon für die Flächenkulisse

- Eingriffe in die Hauptgrünzüge sowie Landschaftsschutzgebiete und Biotope werden minimiert
- Neue Siedlungsflächen werden in räumlicher Nähe zur Kernstadt besonders priorisiert
- Das Umfeld von Haltepunkten des SPNV wird für die Siedlungsflächenentwicklung priorisiert
- Gewerbeentwicklung erfolgt im Anschluss an bestehende Gewerbestandorte und das übergeordnete Verkehrssystem
- Wohnraumentwicklung erfolgt kontextsensitiv, aber in erhöhten Dichten

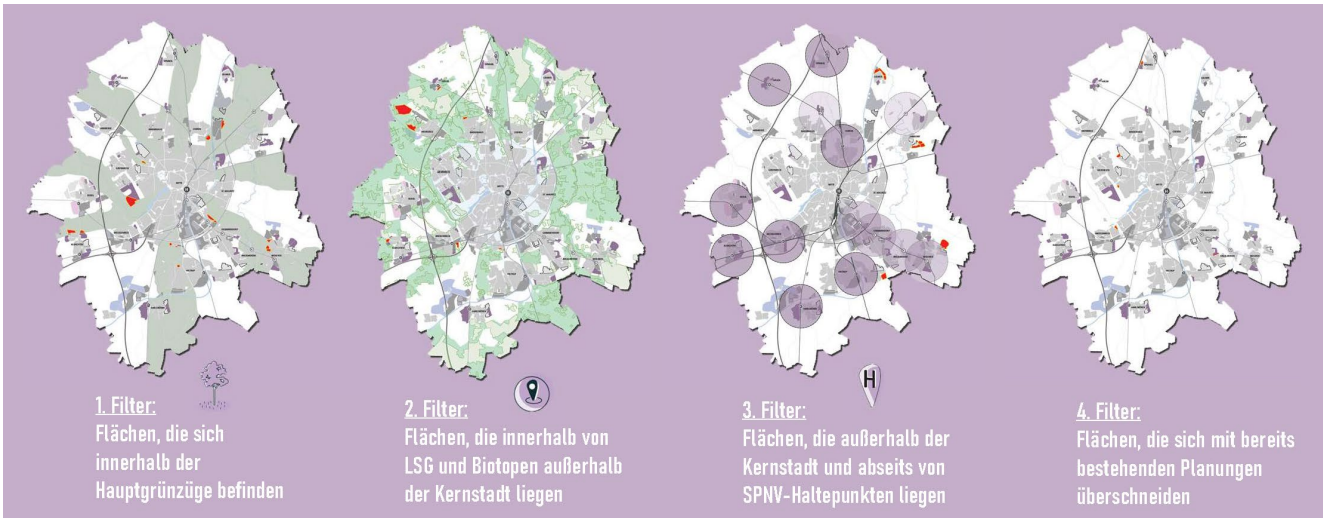
Filter für die Auswahl geeigneter Siedlungsflächen

Ausgenommen von der Filterung sind Flächen, die Bestandteil eines STEKs oder politischer Beschlüsse sind.

Die Flächenkulisse berücksichtigt die Stellungnahme der Stadt zum Regionalplanentwurf, schließt aber einzelne weitere Flächen aus bzw. ergänzt die Vorschläge der Regionalplanung.

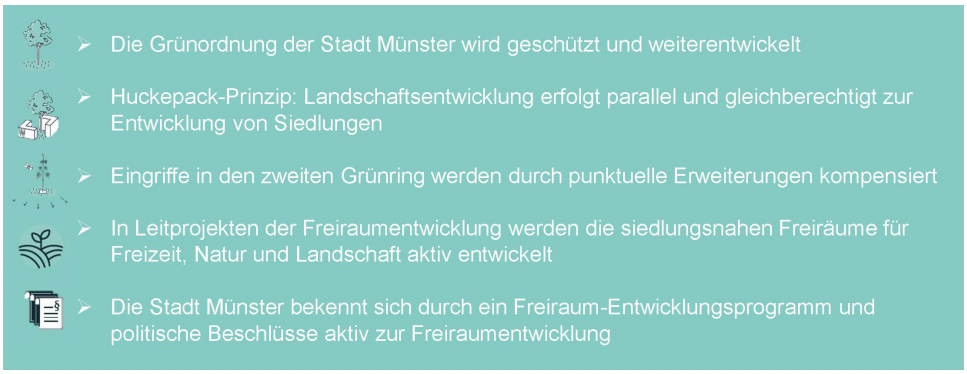
Im Mittelpunkt der Siedlungsflächenentwicklung steht die Suche nach neuen Standorten für Wohnen wie auch für gewerbliche Nutzungen. Quartiersbezogene ergänzende Nutzungen wie z.B. soziale Infrastruktur, Nahversorgung und integrierte Arbeitsstandorte sind dabei im Sinne durchmischter urbaner Quartiere Teil des Flächenpools. Der IFM-Maßstab konzentriert sich auf die Außenbereichsflächen, der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ gilt jedoch weiterhin.

Bei Entwicklungen im Außenbereich muss sehr behutsam vorgegangen werden. Die Auswahl geeigneter Flächen erfolgt daher über verschiedene „Filter“ im Bereich Grün/ Umwelt sowie Zentralität/ ÖPNV. Wohnungsneubau muss sich in das Umfeld einfügen, insgesamt soll aber in erhöhten Dichten geplant werden. Dies hat mehrere Vorteile: Neben einer flächensparenden Entwicklung wird so die Basis für sozial und funktional gemischte Quartiere und die Bezahlbarkeit von Wohnen geschaffen.



Grafiken © Stadt Münster, Stand 5.11.2024

2. Perspektive Freiraum



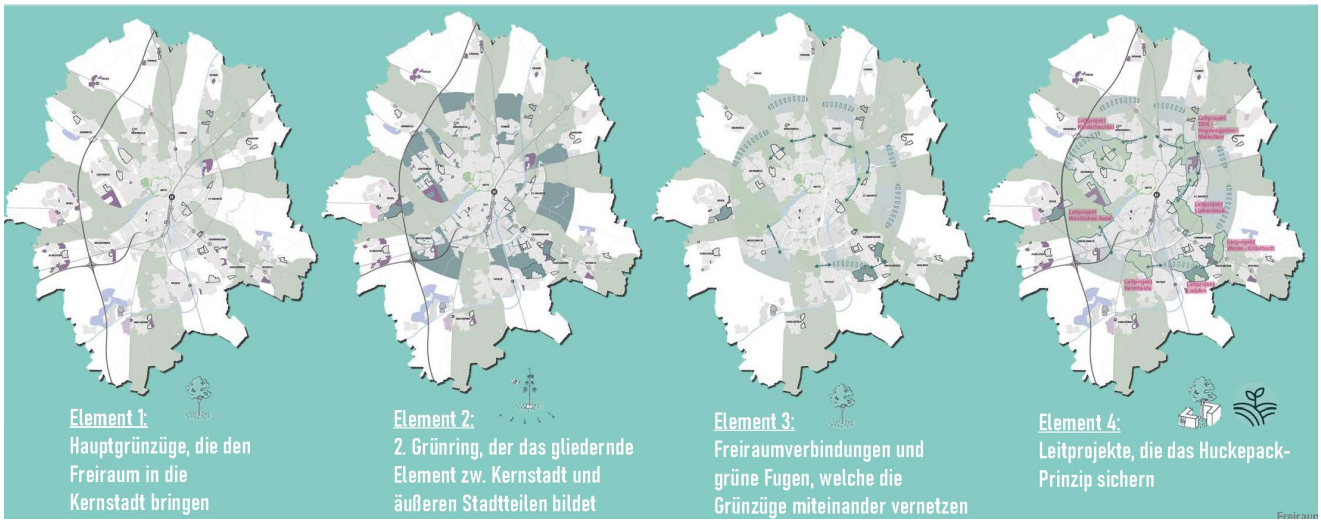
Perspektive Freiraum

Zielkanon für die Flächenkulisse

Für die Perspektive Freiraum/ Grünordnung kommt im IFM das sogenannte „Huckepack-Prinzip zu Anwendung, bei dem Siedlungs- und Freiraumentwicklung grundsätzlich gemeinsam gedacht werden: Bei größeren Siedlungsentwicklungen, die zwangsläufig zu einer höheren Belastung und Nutzung der umgebenden Freiräume führt, soll parallel die Grün- und Landschaftsentwicklung vorangetrieben werden. Naherholungsbereiche sollen aufgewertet, geschützte Freiräume gesichert, Biodiversität erhöht und die landwirtschaftliche Nutzung erhalten werden.

Besonderer Fokus liegt dabei auf dem zweiten Grünring, der als gliederndes Element zwischen Kernstadt und äußeren Stadtteilen liegt und besonders von potenziellen Siedlungsentwicklungen betroffen sein kann. Zur Sicherung des Huckepackprinzips sollen im Bereich des zweiten Grünrings mehrere Leitprojekte umgesetzt werden, zudem sind punktuelle Erweiterungen des Grünrings selber vorgesehen, um Eingriffe zu kompensieren.

Besonders wichtige Freiraumelemente in Münster sind zudem die Hauptgrünzüge, die den Freiraum bis in die Kernstadt hineintragen sollen und die durch Freiraumverbindungen und die grünen Fugen untereinander vernetzt sind.



Prägende Freiraumelemente der Münsterschen Stadtlandschaft Grafiken © Stadt Münster, Stand 5.11.2024

3. Perspektive Erneuerbare Energien

Perspektive Energie

Zielkanon für die Flächenkulisse

- Die Potenziale für einen Ausbau der Windenergieerzeugung werden unter Berücksichtigung des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes ausgeschöpft
- Windenergieerzeugung und Freiflächen-Solarenergie werden soweit wie möglich räumlich kombiniert
- Ausbau gesetzlich privilegierter Freiflächen-Solarenergie wird durch die Stadt Münster unterstützt
- Auch über die gesetzliche Privilegierung hinaus wird Solarenergieerzeugung im Umfeld von Infrastrukturtrassen geprüft und ermöglicht
- Freiflächen-Solarthermie wird zur Dekarbonisierung der Fernwärmeversorgung an geeigneten Standorten der Freiflächen-Photovoltaik vorgezogen

Die Potenzialflächen für Windenergie in Münster, die im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Münster dargestellt sind, sind weitgehend ausgeschöpft. Mit Lockerung der rechtlichen Rahmenbedingungen können auch in Münster neue Flächen für Windenergie erschlossen werden. Im IFM werden die FNP-Potenzialflächen übernommen, mit den neuen Abstandsregeln überlagert und bisherige Einschränkungen reduziert (z.B. kein Ausschluss von Landschaftsschutzgebieten, Vorsorgeabstände nur zu Vogelschutzgebieten, auch Einzelanlagen zulässig).

Viele der identifizierten Standorte weisen aus Natur-, Landschafts- und Denkmalschutzgründen noch Abstimmungsbedarfe auf. Bestenfalls sollen neue Windenergieanlagen künftig möglichst mit Freiflächen-PV-Anlagen kombiniert werden, aufgrund der asynchronen Lastspitzen kommt dies auch einer gleichmäßigen Netzauslastung zugute. Unterstützt werden soll die Entwicklung von Freiflächen-Solaranlagen im Einzelfall auch im weiteren Umfeld von Infrastrukturtrassen, dies auch über die gesetzlich privilegierten Korridore hinausgehend: 500 m an Autobahnen und 2-gleisigen Bahnstrecken, an 4-spurigen Bundesstraßen sowie an 1-gleisigen Bahnstrecken. Außerdem soll der Bau von Freiflächen-Solarthermie mit Einspeisung in das Fernwärmenetz unterstützt werden.

Grafiken © Stadt Münster, Stand 5.11.2024

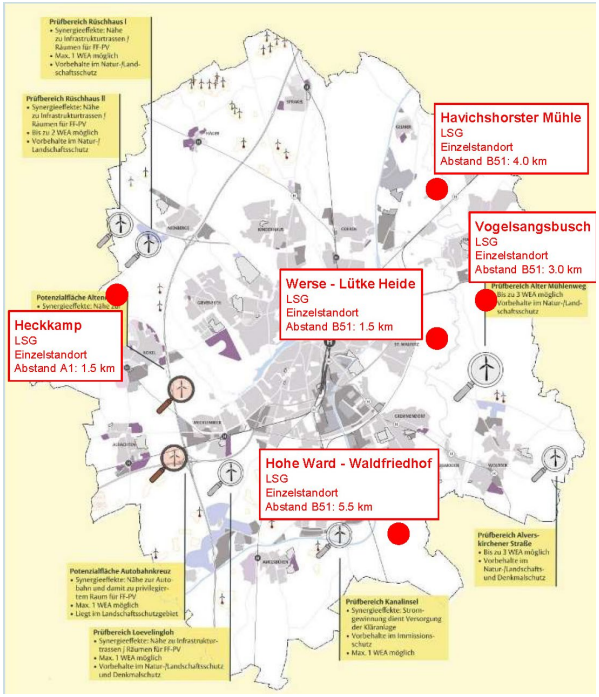
Flächenpotenziale für neue Windkraftanlagen

geschätzte Anzahl Windenergieanlagen (WEA) und Leistung in Megawatt

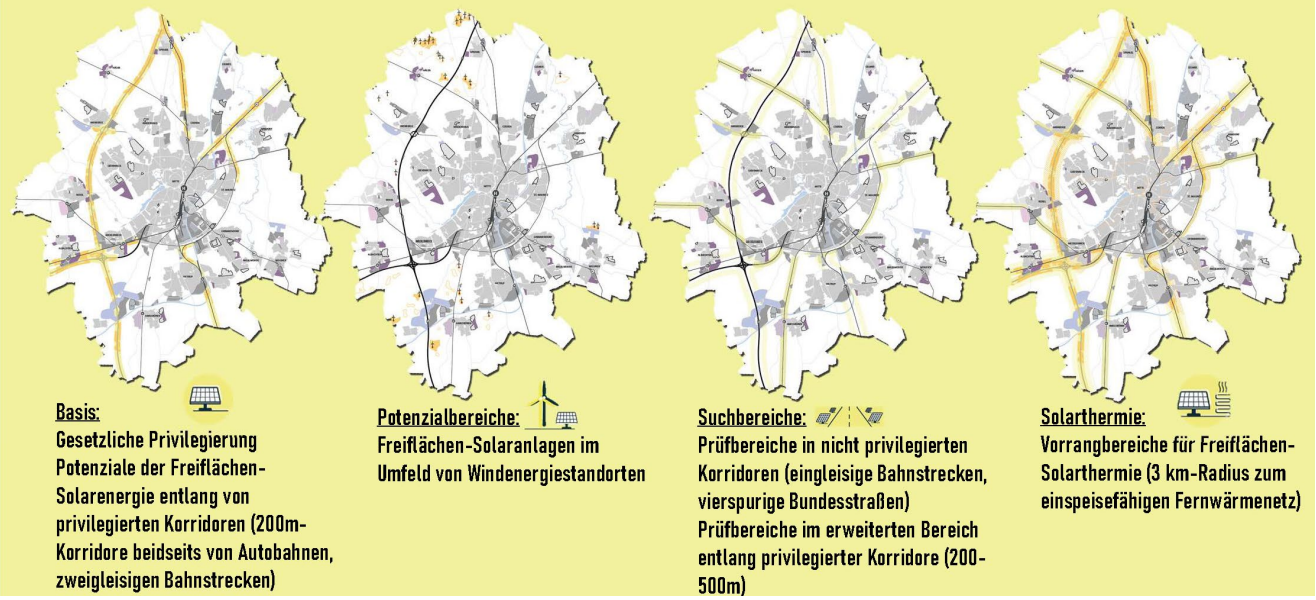
Basis
Nutzung bestehende Konzentrationszonen:
2 WEA / 12 MW

Potenzialbereiche
2 Bereiche entlang A1
2 WEA / 12 MW

Such-/ Prüfbereiche
6 Bereiche mit z.T. hohen Restriktionen, Aufnahme
5 weitere Bereiche
16 WEA / 96 MW



Flächenpotenziale für Freiflächensolaranlagen



Zentrale Ergebnisse

Das IFM bewegt sich auf der gesamtstädtischen und langfristigen Ebene. Identifizierte Siedlungsflächen werden nicht komplett bebaut werden, einige werden bei näherer Prüfung auch vollständig aus dem Flächenportfolio herausfallen. Die Realisierungsoptionen werden in der Detailprüfung näher konkretisiert.

Siedlung: Siedlungsentwicklung findet im IFM vorrangig im unmittelbar angrenzenden Randbereich der Kernstadt sowie im Einzugsbereich von Haltepunkten des schienengebundenen Personennahverkehrs statt.

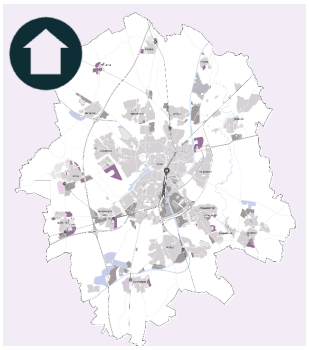
- Ca. 390 ha Potenzialflächen für bis zu 21.000 Wohnungen (ca. 120 – 140 % des Bedarfs)
- Ca. 285 ha gewerbliche Bauflächen für über 20.000 Arbeitsplätze (ca. 130 % des Bedarfs)

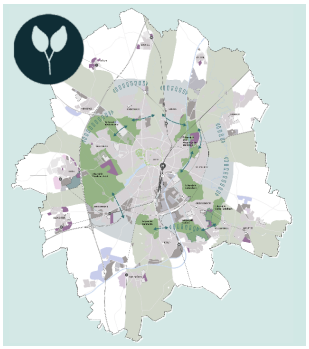
Freiraum: Im Zentrum der Entwicklung steht der besondere Schutz und die Qualifizierung der Hauptgrünzüge, der 2. Grünring wird punktuell erweitert.

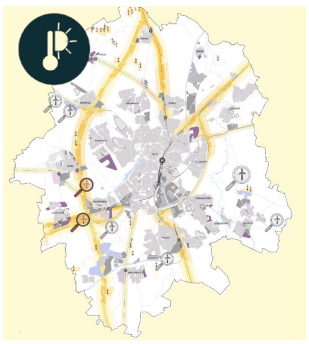
- Huckepack-Prinzip und 7 Leitprojekte der Freiraumentwicklung

Erneuerbare Energie

- theoretisches Potenzial für Freiflächen-Solaranlagen entlang Infrastrukturtrassen und an Hofstellen
  gesamt 2.500 ha / ca. 1.680 MWp (ca. 145 % des Zielwertes),
  davon 440 ha / ca. 820 GWhth für Freiflächen-Solarthermie
- Potenzial für 2 WEA (12 MW) in noch nicht ausgeschöpfter Windkonzentrationszone
- 2 Potenzialbereiche für 2 neue WEA / 12 MW
  11 Prüfbereiche für bis zu 16 neue WEA / 96 MW
  (ca. 385 % des Zielwertes)





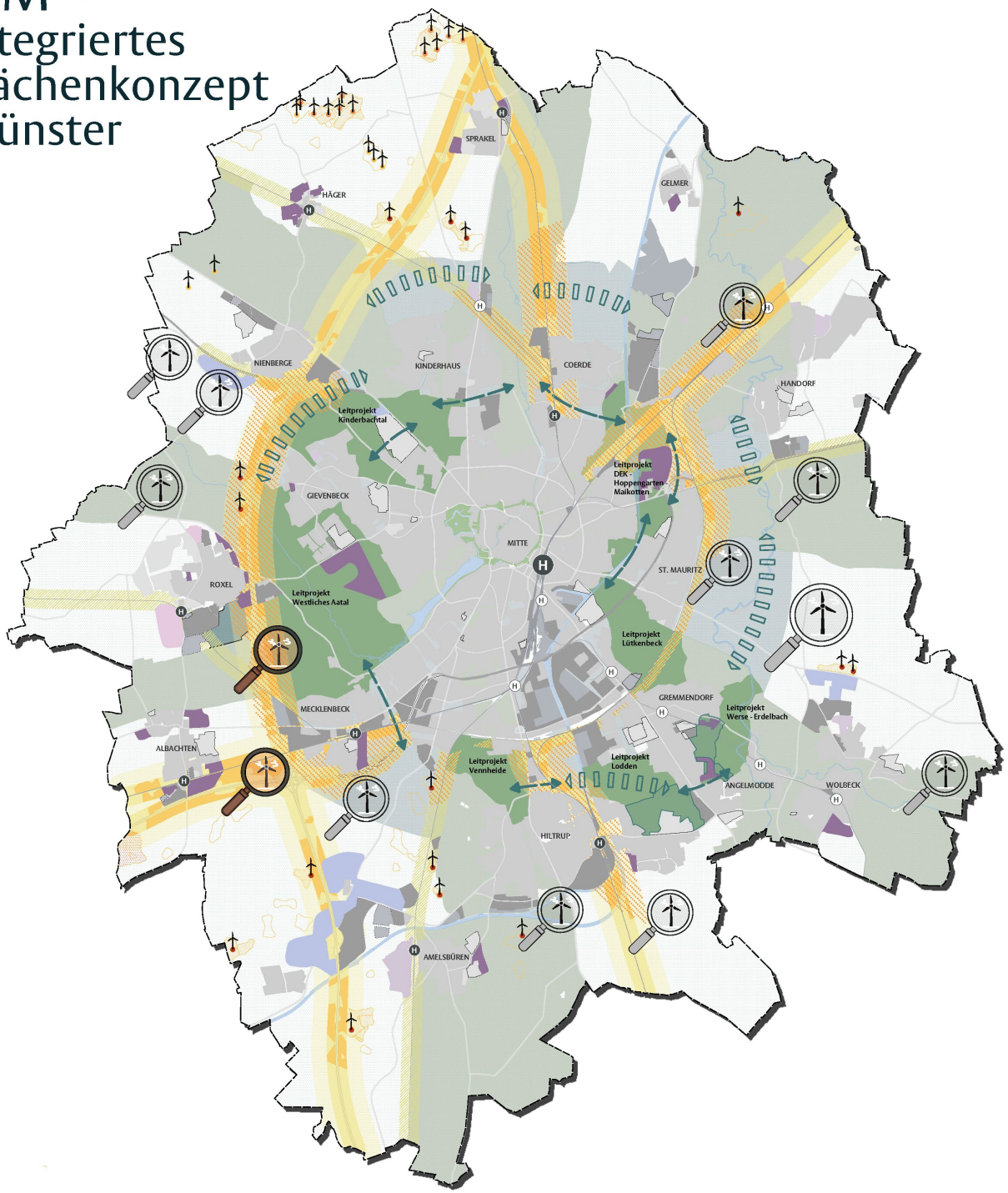


Grafiken © Stadt Münster, Stand 5.11.2024

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 40. Sitzung am 5. November 2024

IFM - Integriertes Flächenkonzept Münster



Siedlungsflächen

Bestand
- Siedlungsfläche - Wohnen
- Siedlungsfläche - Gewerbe
- Siedlungsfläche - Industrie

Beschlossene Siedlungsflächenpotenziale
- Wohnen gem. FNP
- Gewerbe gem. FNP
- Baulandprogramm (Wohnen)
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept (Gewerbe)

IFM Siedlungsflächenpotenziale
- IFM-Potenzial Wohnen
- IFM-Potenzial Wohnen abhängig Aufgabe heutiger Nutzung bzw. Entwicklung S-Bahn Münsterland
- IFM-Potenzial Wohnen/Gewerbe
- IFM-Potenzial Gewerbe

Freiraumentwicklung
- Hauptgrünzüge
- 2. Grünring
- Erweiterung 2. Grünring
- Freiraumverbindungen - Grüne Fugen
- Großräumige Freiraumvernetzungen
- Leitprojekte der Freiraumentwicklung

Erneuerbare Energien

Freiflächen-Solaranlagen

Basis:
- Gesetzliche Privilegierung inkl. möglicher Potenzialbereiche (Dunkelgelb)

Potenzialbereiche:
- Freiflächen-Solaranlagen im Umfeld von Windenergiestandorten

Suchbereiche:
- Prüfbereiche in nicht privilegierten Korridoren
- Prüfbereiche in erweiterten Korridoren
- Vorrangbereiche für Solarthermie

Windenergie
- Windkonzentrationszone mit noch nicht ausgeschöpftem Potenzial
- Bestehende Windkonzentrationszonen gem. FNP

Bestehende Windenergieanlagen:
- <1000 kW Leistung
- 1000-2000 kW Leistung
- >2000 kW Leistung

- Potenzialbereiche
- Suchbereiche: Eingeschränkt geeignete Prüfbereiche

Bahnhaltepunkte
- im Bestand
- geplant (WLE) bzw. diskutiert (S-Bahn Münsterland)

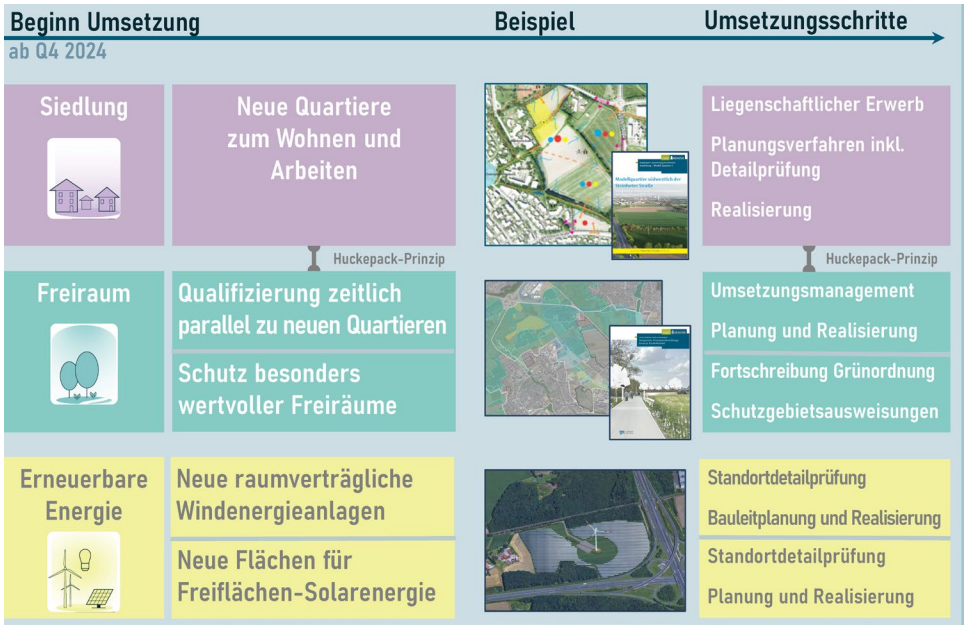
© Stadt Münster, Dezember 2024

Steckbriefe

Für 37 Siedlungsflächen und 7 Leitprojekte der Freiraumentwicklung werden in Steckbriefen Details der Flächenentwicklung zusammenfassend dargestellt (Ziele, Förderfaktoren/ Hemmnisse, Hinweise zu Städtebau, Freiraumplanung und Erneuerbare Energien, vertiefende Untersuchungen). Die Steckbriefe sind damit eine sehr gute Grundlage für weitere Prüfungen zu Beginn konkreter Planungen.

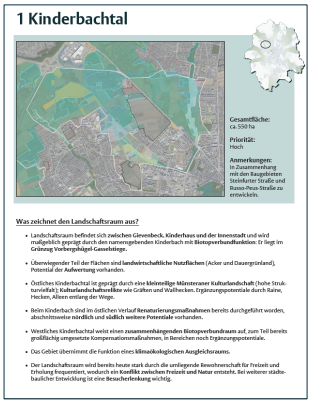
Umsetzung IFM

Bereits vor dem Beschluss des IFM am 11. September 2024 wurde mit der Umsetzung erster Projekte bspw. im Bereich der erneuerbaren Energien gestartet. Im Siedlungsbereich werden zunächst die im Baulandprogramm bereits beschlossenen Flächen entwickelt, bevor ab dem Jahr 2030 auch Flächen des IFM-Konzepts in die Entwicklung kommen können. Dabei soll das Huckepack-Prinzip angewandt werden. Parallel sollen die wertvollen Schutzräume der Stadt genauer untersucht werden - als Rahmen für die Sicherung bzw. Festlegung von Schutzgebieten sowie die erforderliche Fortschreibung der Grünordnung. Das IFM hat hier die Funktion eines übergreifenden Konzeptes, es kombiniert wesentliche Zielaussagen, mögliche Entwicklungsschwerpunkte und strategische Aussagen zur Umsetzung (z.B. zum liegenschaftlichen Erwerb). Für die Stadt Münster ist das IFM eine Art „FNP light“, mit dem sehr effektiv die zentralen Inhalte einer ansonsten aufwändigen FNP-Fortschreibung vorbereitet wurden.



Anmerkungen

Für Elke Pahl-Weber ist das IFM ein sehr überzeugendes Konzept, das Stadt und Investoren langfristige Planungssicherheit bietet und für die Umsetzung einzelner Projekte als fundierte Entscheidungsgrundlage herangezogen werden kann. Wichtig hierfür ist der breite politische Konsens, dieser basiert auf dem umfassenden Dialogprozess des IFM. Mit seiner zugleich straffen Prozessstruktur und inhaltlichen Breite ist es eine effektive Vorbereitung für weitere Planungsverfahren – und damit ein beispielgebendes informelles Planungsinstrument.



IFM Steckbriefe / Beispiele (Seite 1 von 2)

Oben: Nienberge-Häger / Siedlungsfläche Nr.13

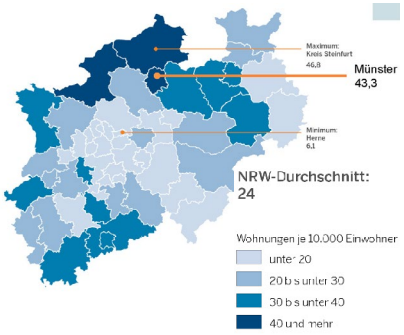
Unten: Kinderbachtal / Leitprojekt Nr.1

© Stadt Münster, Stand 5.11.2024

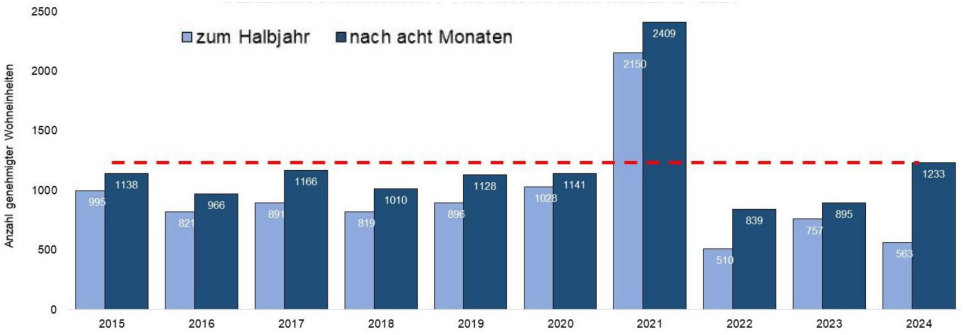
3.2 Entwicklungen der Bestandsmieten (Dr. Grit Müller, Stadtplanungsamt)

Dr. Grit Müller gibt einen Überblick über die Mietenentwicklung in Münster.

Münster ist beim **Wohnungsbau** Spitzenreiter in NRW, sowohl bei den Baugenehmigungen als auch den Baufertigstellungen. Die Baugenehmigungen pro 10.000 Einwohner liegen mit 43,3 im Jahr 2023 fast doppelt so hoch wie der NRW-Durchschnitt (24 WE/10Tsd EW), nur im Kreis Steinfurt war diese Quote höher. Bei der Wohnungsbauquote liegt Münster mit knapp 55 fertiggestellten Wohnungen je 10.000 Einwohner im Jahr 2023 auf Platz 1, auch dies ist doppelt so hoch wie der NRW-Durchschnitt. Die Genehmigungszahlen sind seit 2015 stabil und geben bislang keinen Hinweis auf die Baukrise. In den ersten acht Monaten dieses Jahres wurden 1.233 Wohnungen genehmigt, ca. 100 mehr als noch vor zehn Jahren.



Baugenehmigungsquoten
NRW 2023 Quelle: it.NRW

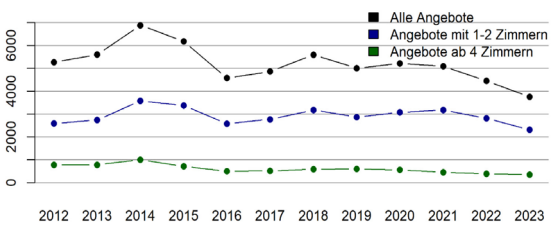


Baugenehmigungen 2015-2024 Anzahl genehmigter WE nach 6 bzw. 8 Monaten
Quelle: Statistikdienststelle, Darstellung: Stadtplanungsamt Münster

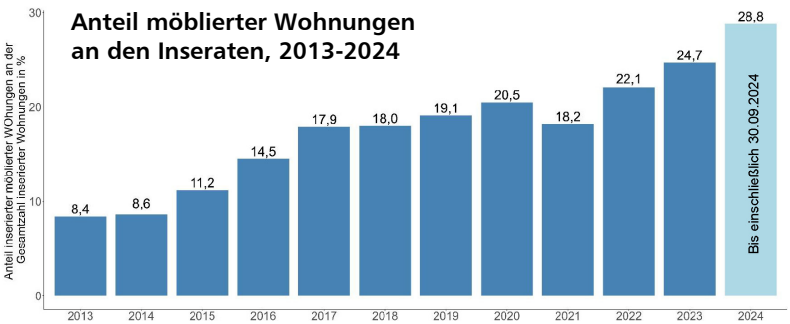
Dennoch ist der Wohnungsmarkt in Münster weiterhin sehr angespannt: Es gibt nur wenige **Wohnungsangebote**, 2023 unter 4.000 Angebote, mit stark rückläufigen Tendenzen v.a. bei 1-2 Zimmer Wohnungen. Freie Wohnungen werden immer schneller neu vermietet: 2012 waren Anzeigen im Durchschnitt ca. 4,5 Wochen aktiv, zehn Jahre später werden die Wohnungen bereits nach ca. zwei Wochen nicht mehr angeboten. Die **Angebotsmieten** gingen in den letzten 12 Jahren in allen Segmenten steil nach oben: Während der Mittelwert der Nettokaltmieten aller Angebote 2012 noch bei ca. 8,50 €/m² lag, war dieser 2024 bereits auf 13 €/m² angestiegen. Deutlich teurer sind 1-Zimmerwohnungen, barrierefreie Wohnungen und Neubauwohnungen (Ø 15,70 €/m²). 10 % der angebotenen Wohnungen sind teurer als 17 €/m². Gleichzeitig nehmen die Angebote für möbliertes Wohnen bei den Wohnungsinseraten kontinuierlich zu, von unter 10 % auf mittlerweile nahezu 30 % bei den Wohnungsinseraten.

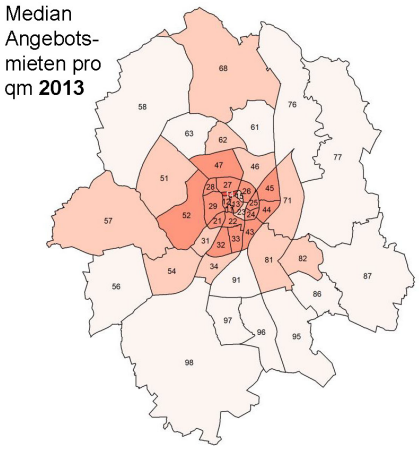
Wohnungsangebote
Quelle: Value Marktdatenbank
Berechnung/ Darstellung: Stadtplanungsamt Münster

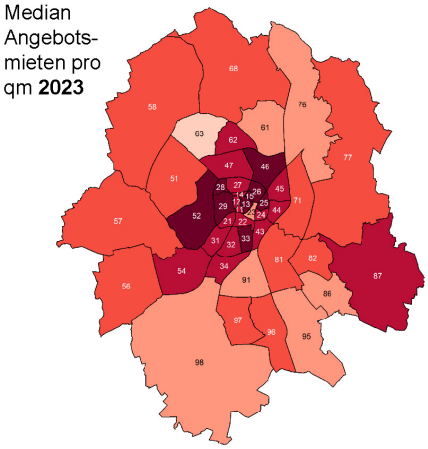
Anzahl der Wohnungsanzeigen 2012-2023



Anteil möblierter Wohnungen an den Inseraten, 2013-2024



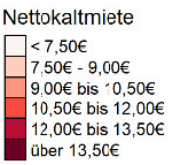




Angebotsmieten im Stadtgebiet 2013 / 2023

Medianmieten pro qm

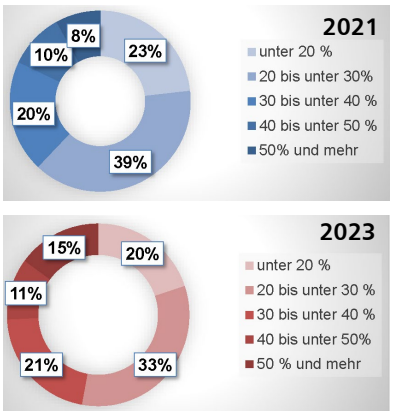
Quelle: Value Marktdatenbank
Berechnung/ Darstellung: Stadtplanungsamt Münster



Die Karten zeigen die unterschiedlichen **Mietniveaus in den Quartieren**. Die Angebotsmieten sind im ganzen Stadtgebiet deutlich gestiegen, günstige Durchschnittsmieten unter 9 €/m² werden heute nur noch in Kinderhaus West angeboten. Das höchste Angebotsniveau hat die Innenstadt, Sentrup und Rumphorst (im Mittel über 13,50 €/m²).

Entsprechend zugenommen hat die **Mietbelastung** der Haushalte. Die Mietbelastungsquote, die sich aus Warmmiete und Haushaltseinkommen ergibt, ist deutlich gestiegen: 2021 mussten 38 % der befragten Haushalte mehr als 30 % ihres Einkommens für die Miete aufbringen, 2023 waren dies bereits 47 % der Haushalte. Eine Mietbelastung, die über 30 % des Haushaltseinkommens liegt, wird als unverhältnismäßig hoch eingestuft. Je niedriger das Einkommen, desto höher die Belastungsquote: Während Haushalte mit einem Monatseinkommen von über 5.000 € eine durchschnittliche Mietbelastung von unter 20 % haben, liegt die Belastung bei Einkommen unter 1.100 Euro bei über 60 % - und dies, obwohl bei Haushalten mit hohem Einkommen die Mieten doppelt so hoch sind.

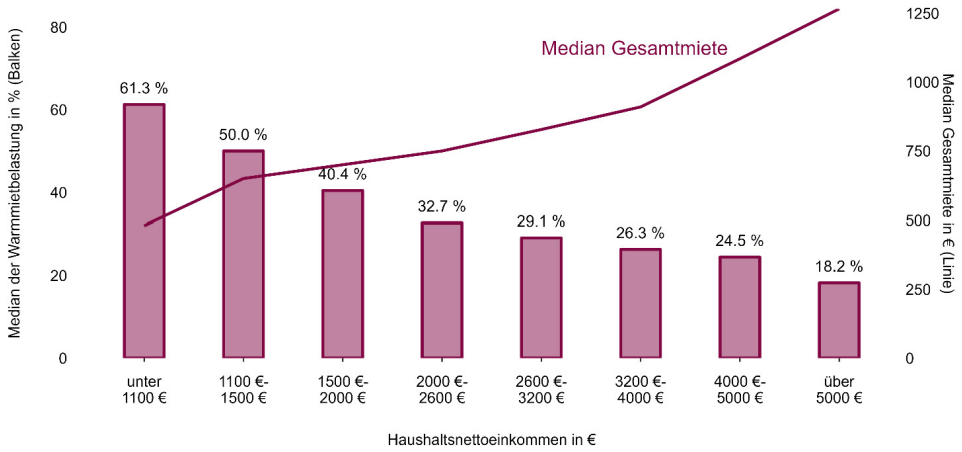
Deutliche Mietunterschiede zeigen sich zwischen Angebots- und Bestandsmieten. Aktuelle Zahlen zu Bestandsmieten liefert der Zensus 2022, bei dem alle Wohnungen und Häuser in ganz Deutschland erhoben wurden. Die Bestandsmieten in Münster liegen 2022 bei durchschnittlich 8,71 €/m²), die Angebotsmieten mit 11,87 €/m²) deutlich höher. Dies bedeutet, dass die Mietbelastung bei einem Umzug deutlich steigt (bei einer 80 m²-Wohnung z.B. um 250 €/ Monat). Für manche Bevölkerungsgruppen wird dies zu einem Armutsrisiko.



Mietbelastungsquoten

Anteil der Warmmiete am Netto-Haushaltseinkommen

Quelle: Bürgerumfrage 2021/2023
Berechnung/ Darstellung: Stadtplanungsamt Münster



Mietbelastungsquoten und Warmmieten 2023

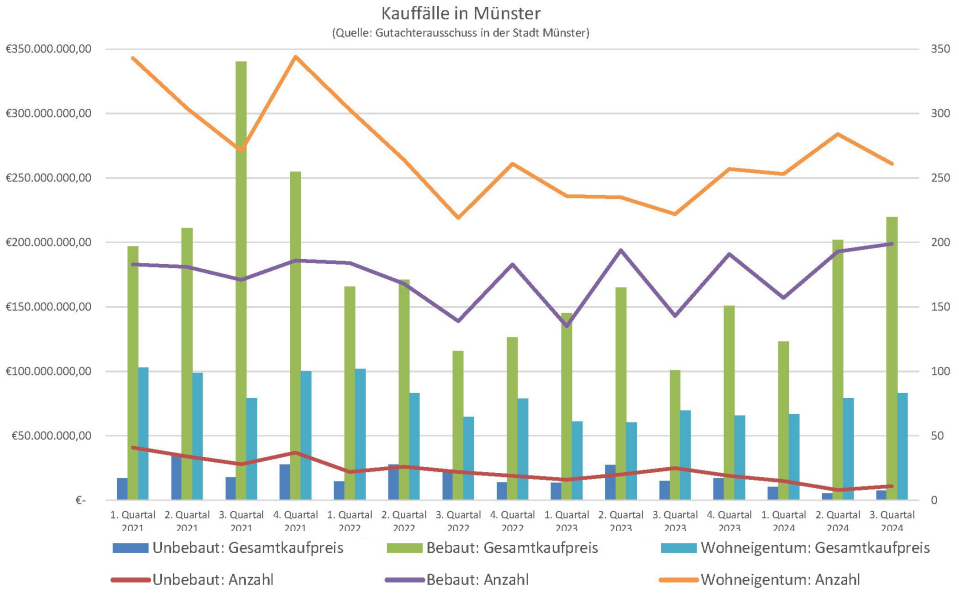
nach Netto-Haushaltseinkommen

Quelle: Bürgerumfrage 2023
Berechnung/ Darstellung: Stadtplanungsamt Münster

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster

3.3 Entwicklung des Immobilienmarktes

(Yvonne Weßel, Gutachterausschuss)



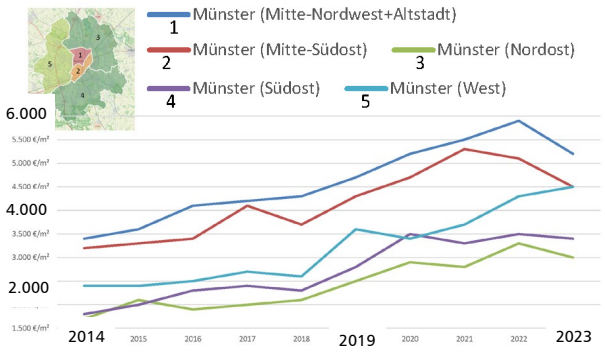
Marktentwicklung: Kauffälle in Münster

Q1 2021 - Q3 2024

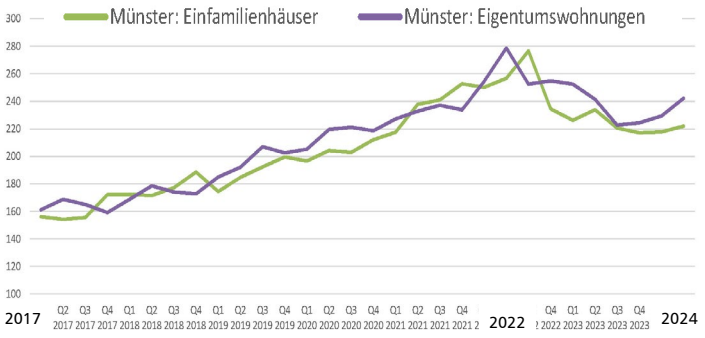
Unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke und Wohneigentum, 22.10.24

© Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster

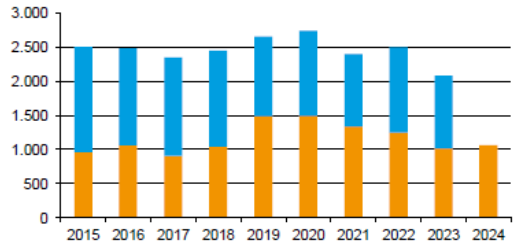
Nach einem starken Rückgang von **Immobilienverkäufen und Preisen** ab 2022/ 2023 hat sich der Immobilienmarkt Münster mittlerweile wieder gefangen. Kauffälle und Kaufsummen zeigen insgesamt steigende Tendenzen. Auch der german real estate index (greix) zeigt diese Entwicklung: Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die nach enormen Steigerungsraten der letzten Jahre mit Peak im Jahr 2022 regelrecht eingebrochen waren, gehen 2024 langsam wieder hoch. Der greix bildet auch die unterschiedlichen **Preisentwicklungen innerhalb Münsters** ab: Der Preiseinbruch war insbesondere auf zentrale, sehr teure Lagen zurückzuführen (Mitte Nordwest/ Altstadt: von 6.000 €/m² 2022 auf ca. 5.200 €/m² 2023), während die Preise in peripheren, günstigeren Gegenden stagnierten – oder wie in Münster West sogar weiter stiegen (bis auf ca. 4.500 €/m² 2023). Diese räumlichen Unterschiede setzen sich 2024 fort, für 2025 wird jedoch wieder von steigenden Preisen auch in zentralen Lagen ausgegangen.

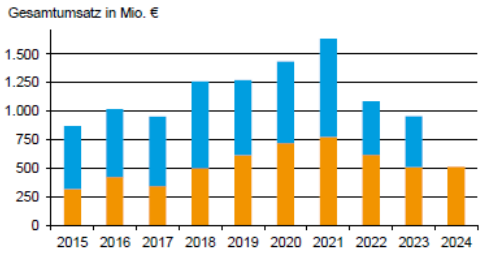


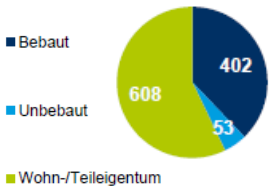
Entwicklung Kaufpreise/qm nach Lage 2014-2023
Quelle: www.greix.de



Kaufpreise EFH + Eigentumswohnungen, Q1 2017 - Q2 2024







1. Halbjahr 2024 im Vergleich zu den Vorjahren

Links: Kauffälle
Rechts: Kaufpreisumsatz

Unten: Teilmärkte

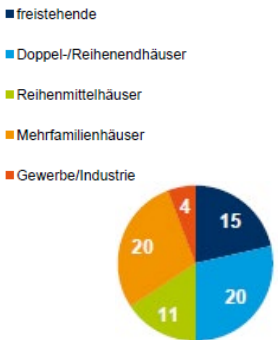
© Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster

Die Anzahl der Kaufverträge und der Umsatz des ersten Halbjahres 2024 liegen auf einem ähnlich hohen Niveau wie im ersten Halbjahr 2023, der zwischenzeitlich starke Rückgang scheint sich zu stabilisieren. Ca. zwei Drittel der insgesamt rund 1.060 Verträge umfassen Wohn-/ Teileigentum und ein Drittel bebaute Grundstücke, während für unbebaute Grundstücke nur 50 Kaufverträge abgeschlossen wurden.

Für die Teilmärke Grundstücke (bebaut), Eigentumswohnungen (Neubau) und Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) wird auf Basis der Halbjahreszahlen eine Entwicklungstendenz abgeleitet.

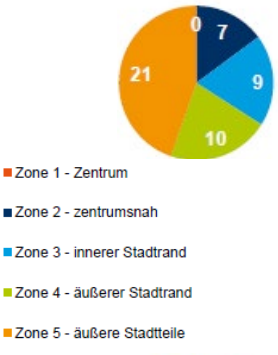
Bebaute Grundstücke: Die Anzahl der Kaufverträge sowie der Geldumsatz sind im 1. Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr geringfügig gestiegen. Insgesamt ist ein leichter Preisanstieg zu verzeichnen (Kauffälle ohne Erbbaurechte/-grundstücke, Preise ohne Anteile für Parkierung).

Gebäudeart	Kaufpreisspanne [2]	Mittlerer Preis [3]	Tendenz [4]
	[€/m² Wohnfläche]		
EFH/ZFH freistehend	3.150 – 5.270	4.220	↗
EFH/ZFH Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser	3.170 – 5.440	4.640	↗
EFH/ZFH Reihenmittelhäuser	2.980 – 4.520	3.610	→
MFH bis 20 % gewerbliche-Nutzung	2.050 – 7.090	3.500	↗
Gewerbe inkl. Industrie	610 – 2.690	1.720	ø



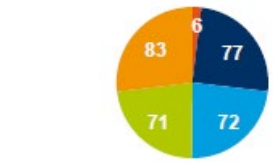
Eigentumswohnungen (Neubau): Die Anzahl der Kaufverträge ist um ein Drittel, der Geldumsatz um zwei Drittel gesunken. Dennoch ist eine Stagnation der Preise zu verzeichnen (für Zone 1 kann aufgrund der geringen Fallzahlen keine Tendenz abgeleitet werden).

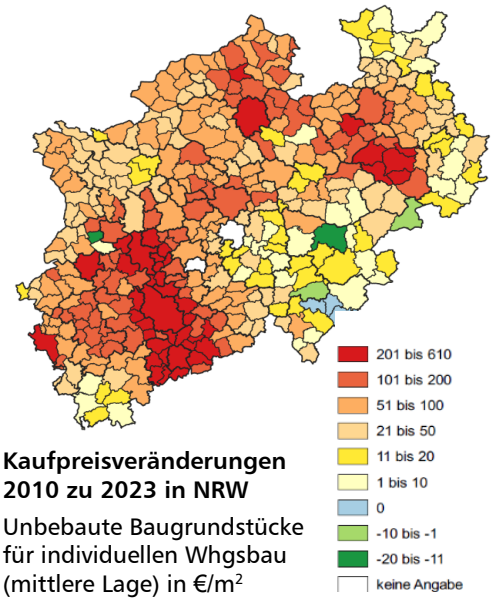
Lage	Kaufpreisspanne [2]	Mittlerer Preis [3]	Tendenz [4]
	[€/m² Wohnfläche]		
Zone 1 Zentrum	-	-	ø
Zone 2 zentrumsnah	7.030 – 8.180	7.690	→
Zone 3 innerer Stadtrand	6.440 – 7.630	6.890	→
Zone 4 äußerer Stadtrand	5.420 – 6.230	5.980	→
Zone 5 äußere Stadtteile	5.030 – 6450	5.540	→



Eigentumswohnungen (Weiterverkauf): Die Anzahl der Kaufverträge ist wieder angestiegen, der Geldumsatz ist geringfügig gestiegen. Die Preise im Zentrum sind deutlich gestiegen und bewegen sich wieder auf dem Niveau von 2022. In zentrumsnahen Lagen ist hingegen eine Preissenkung zu verzeichnen, während die Randbereiche stagnieren.

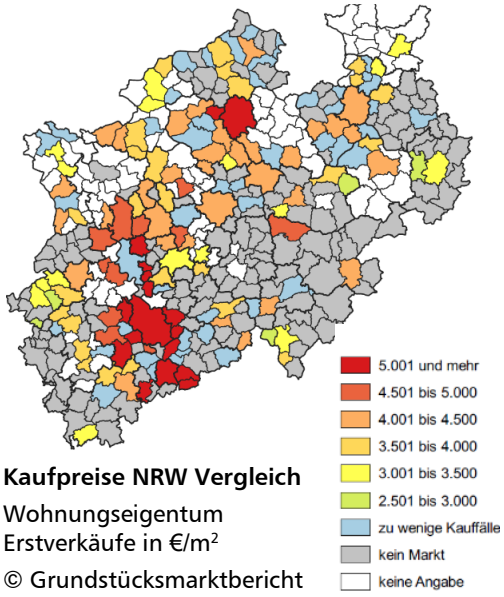
Lage	Kaufpreisspanne [2]	Mittlerer Preis [3]	Tendenz [4]
	[€/m² Wohnfläche]		
Zone 1 Zentrum	3.910 – 6.940	5.110	↗
Zone 2 zentrumsnah	3.510 – 6.170	4.460	↘
Zone 3 innerer Stadtrand	3.070 – 5.590	4.120	→
Zone 4 äußerer Stadtrand	1.810 – 3.890	2.820	→
Zone 5 äußere Stadtteile	2.040 – 3.480	2.750	→





Kaufpreisveränderungen 2010 zu 2023 in NRW

Unbebaute Baugrundstücke für individuellen Whgsbau (mittlere Lage) in €/m²



Kaufpreise NRW Vergleich

Wohnungseigentum Erstverkäufe in €/m²

© Grundstücksmarktbericht NRW 2024 (Datenlizenz Deutschland-Zero-Version2.0)

Im NRW-Vergleich weist Münster immer noch die bei weitem höchsten Preise auf, mit Preissteigerungen von 201 bis 610 €/m² bei unbebauten Grundstücken (2010 bis 2023) und Quadratmeterpreisen über 5.000 €/m² bei Wohneigentum/ Erstverkäufen.

Bei den Bodenrichtwerten sind jedoch keine Preissteigerungen erkennbar. Auch die Baukostensteigerung ist nicht in dem erwarteten Umfang eingetreten - der Baupreisindex ist zuletzt im Vergleich zum Vorquartal deutlich geringer angestiegen als in den letzten drei Jahren.

Demografie: Die Bevölkerung in Münster wächst, der Wohnraumbedarf steigt. Für 2021 bis 2040 prognostiziert das Institut der deutschen Wirtschaft einen bundesweiten Wohnraumbedarf von rund 1,14 Mio. Wohnungen. Bis 2025 wird für die kreisfreien Großstädte ein jährlicher Bedarf von rund 80.000 WE berechnet (ohne Top 7 Städte), in den Folgejahren jährlich ca. 53.700 WE.

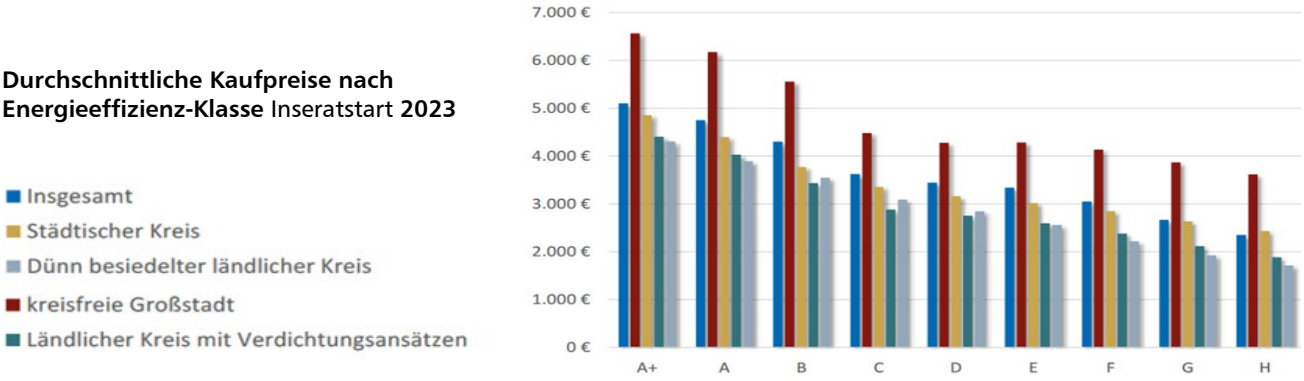
Im IW-Wohnungsbedarfsmodell wird für Münster ein jährlicher Wohnraumbedarf von 4 Wohnungen je Einwohner bis 2040 berechnet, aktuell wären dies ca. 1.200 WE pro Jahr (zum Vergleich: Berlin 6,7 WE/a, Bonn 3,5 WE/a).

	2021–2025	2026–2030	2031–2035	2036–2040
Demografiebedingter Bedarf	323.800	254.000	208.700	162.900
Ersatzbedarf	48.800	48.800	48.800	48.800
Deutschland insgesamt	372.600	302.800	257.500	211.700
davon in...				
Top-7-Städten (n=7)	72.200	52.400	48.600	45.600
Kreisfreien Großstädten ohne Top-7-Städte (n=63)	80.300	53.700	48.200	42.900
Sonstigen Kreisen (n=330)	220.100	196.700	160.700	123.200

Jährlicher Wohnraumbedarf bis 2040 Quelle: Institut der dt. Wirtschaft

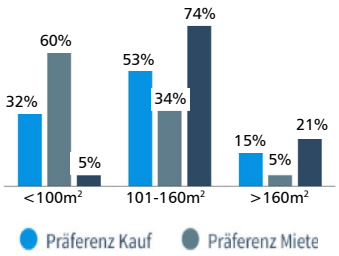
Einen großen Einfluss auf die Kaufpreise hat mittlerweile die **Energieeffizienz** eines Gebäudes, dies zeigt eine Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft: Hohe Energieklassen erzielen deutlich höhere Kaufpreise. In Münster müssen im Mittel 12 bis 27 % des Kaufpreises für die energetische Sanierung eines Gebäudes aufgewendet werden.

Durchschnittliche Kaufpreise nach Energieeffizienz-Klasse Inseratstart **2023**



© Sabelfeld, Robert / Oberst, Christian, 2024, Kompakte Einfamilienhäuser als Antwort auf veränderte Rahmenbedingungen am deutschen Immobilienmarkt, IW-Kurzbericht, Nr. 6, Köln

Eine IW-Studie von 2024 untersucht die Chancen **kompakter Einfamilienhäuser**. Kleine Eigenheime werden kaum angeboten, gleichzeitig jedoch verstärkt nachgefragt, dies auch zum Kauf: 32 % der Kaufinteressenten und 60 % der Mieter präferieren ein Haus unter 100 m², aber nur 5 % der Neubauten bedienen dieses Segment. Der Schwerpunkt liegt bei mittelgroßen Häusern (101-160 m²) wobei hier der EFH-Neubau mit 74 % deutlich über der Kaufpräferenz mit 50 % liegt. Den Kauf großer Häuser präferieren nur 15 % der Befragten, dennoch sind ein Fünftel der Neubauten über 160 m² groß. In der Förderung von Tiny Houses sieht die Studie daher einen wirksamen Beitrag für ein flächen- und ressourcensparendes, kostengünstiges Bauen.



Vergleich Wohnflächenpreferenz und Neubauangebot im Segment Einfamilienhaus

© Sabelfeld / Oberst, ebd.

3.4 Diskussion: Flächensparende Wohnformen

Im Anschluss wird ausführlich das zuletzt im Vortrag von Frau Weßel angeschnittene Thema diskutiert. Elke Pahl-Weber fragt hierzu die Runde nach ihrer Einschätzung: Werden in der Praxis tatsächlich verstärkt kleine, kompakte Häuser nachgefragt? Zeigt die Studie nicht eher, dass der Schwerpunkt auf dem mittleren Segment liegt? Welche Rolle können Tiny Houses aus Sicht der Anwesenden in Münster spielen?

Achim Friedrich bestätigt den Trend zu kleineren Häusern: Während früher die Finanzierung von Eigenheimen ab 160 m² Standard war, liegt der Fokus seit ca. zehn Jahren v.a. auf Stadthäusern mit ca. 130/ 140 m². Dies hat sich auch in jüngster Zeit nicht verändert. Hintergrund sind die stark gestiegenen Preise, die ein großes Eigenheim heute nur noch für wenige Haushalte finanzierbar macht.

Auch bei Herrn Bastian fragen Bauherren verstärkt kleine, günstige Einfamilienhäuser nach. Sehr beliebt sind gut geschnittene 3-Zimmer Townhouses mit ca. 120 m², z.B. bei Paaren. Kleinere Häuser mögen in einer Umfrage aus Kostengründen präferiert werden. In der Praxis werden diese Lösungen jedoch den Qualitätsansprüchen der meisten Bauherren nicht gerecht, die Grenze für kleine Häuser mit akzeptablen Standards liegt seiner Erfahrung nach bei 100 m².

Grit Müller schlägt vor, das Thema auch in der Bürgerumfrage zu vertiefen und dabei Fragen nach Präferenzen mit Fragen nach der tatsächlichen Umsetzung der Wohnwünsche zu verbinden.

Herr Bartmann betont, dass Ansätze für flächensparende Wohnformen zunehmend wichtig werden, um ein bezahlbares, nachhaltiges Stadtwachstum zu gewährleisten. Die Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche spielt dabei eine wichtige Rolle. Kostensteigerungen können hier einen positiven Effekt haben, dies zeigen u. U. auch die gedämpften Wachstumsraten der letzten Jahre in Münster. Eine Stagnation oder gar rückläufige Entwicklung des persönlichen Wohnflächenbedarfs in Münster ist jedoch weiterhin nicht erkennbar.

Herr Bastian ergänzt: Bundesweit ist die Pro-Kopf-Wohnfläche in den letzten 50 Jahren um das 2,5-fache gestiegen: Standen 1970 jeder Person im Durchschnitt 19 m² zur Verfügung, sind dies 2020 bereits 49 m². Die Wohnkostenbelastung blieb dagegen konstant bei 35 %. Für viele Haushalte bleiben große Wohnungen

also weiterhin erschwinglich (oder werden in Relation sogar günstiger), während zeitgleich der Kosten- und Flächendruck auf andere Haushalte enorm steigt.

Aus Sicht von Sven Berg sind Tiny Houses für Münster durchaus ein interessantes Thema. Mögliche Potenziale für Tiny House Siedlungen bieten z.B. Gewerbegrundstücke, können dort solche Angebote geschaffen werden? Oder geht es dabei eher um Shared-Living-Konzepte? Der Wunsch nach bezahlbarem „Eigene-vier-Wände-Wohnen“ als Alternative zum klassischen Geschosswohnungsbau ist groß. Könnten solche Angebote auch Teil der Zielsetzungen der Stadt Münster werden?

Elke Pahl-Weber schlägt vor, einen Tiny-House-Anbieter in den AK einzuladen, um sich einen Eindruck davon zu verschaffen, ob es sich dabei um ein relevantes Segment handelt: An welchen Orten werden solche Siedlungen entwickelt, welche Dichten werden erreicht, was kostet Wohnen in Tiny Houses?

Es wird vereinbart das Thema Tiny Houses/ flächensparende Wohnformen in einem der nächsten AKs zu vertiefen.

© N.Rehsöft

4. Verschiedenes und Ausblick

4.1 Umgang mit vernachlässigten Immobilien – Beispiel Coerde

Mit Blick auf die nächste AK-Sitzung im Frühjahr 2025 wird vorgeschlagen, die Ereignisse um das Hochhaus in Coerde auf die Tagesordnung zu setzen. Im Sommer 2024 hat dieses Thema die Stadtverwaltung stark beansprucht, insbesondere Gabriele Regenitter und Arno Minas musste hier innerhalb kürzester Zeit aktiv werden. In einem stark sanierungsbedürftigen Hochhaus in Coerde musste nach dem Zusammenbruch der Frischwasserversorgung eine Notversorgung der Mieterinnen und Mieter sichergestellt werden. Dabei handelte es sich um eine frei finanzierte Immobilie, die vom Eigentümer systematisch vernachlässigt worden war. Folge war ein heftiger Prozess, der von der Stadt gemanagt werden musste, was zum Glück erfolgreich gelungen ist.

Der Vorfall in Coerde ist ein Lehrbeispiel für den Umgang mit vernachlässigten Immobilien, die die Städte immer wieder vor große Herausforderungen stellen. Ein prominenter Fall ist das Hochhaus Hannibal in Dortmund, das innerhalb weniger Stunden wegen Brandschutzmängeln leergezogen werden musste. Herr Bastian berichtet über ein weiteres Beispiel aus Münster: der „Weiße Riese“ am Fußballstadion. Das Gebäude ist eine ehemalige Luxusimmobilie mit 150 Einzeleigentümern, von dem ein Großteil der Wohnungen mittlerweile in der Zwangsversteigerung war. Das Gebäude sollte energetisch saniert werden, die Instandhaltungsrücklage reichte aber nur „für ein Gerüst auf der Nordseite bis zum 3. OG“. Wie können solche Immobilien energetisch saniert werden? Welche Werkzeuge hat die Verwaltung? Welche juristischen Hebel gibt es?

Es wird beschlossen, das Thema in der nächsten Sitzung zu behandeln.

4.2 Neues Format für den Arbeitskreis Wohnen in Münster

Anlässlich des 40. Jubiläums schlägt Andreas Festersen vor, sich in der kommenden Sitzung Gedanken über das künftige Format des Arbeitskreises zu machen. Denkbar wäre z.B. künftig ein jährlicher Turnus mit einer Sitzung im Frühjahr mit einem Format, bei denen sich die Anwesenden stärker aktiv in die Diskussion einbringen können. Vorschläge dazu werden gerne angenommen.

© N.Rehsöft

Aus Sicht der Runde sind der aktuelle Turnus und das halbtägige Format gut geeignet, um die vielfältigen Themen in Münster besprechen zu können. Die Informationen aus erster Hand sind sehr interessant, selbst wenn sie manchmal so fachspezifisch sind, das nicht für alle Anwesende eine aktive Teilnahme an der Diskussion möglich ist. Ein jährlicher ganztätiger Workshop wird daher kritisch gesehen, zumal er von vielen nur schwer in den Arbeitsalltag zu integrieren ist.

Für Sebastian Albers ist der AK ein Begegnungsplatz, der unbedingt aufrechterhalten werden sollte. Die regelmäßige Vernetzung ist immens wichtig - in diesem Kreis treffen sich Akteure, die im Arbeitsalltag sonst selten miteinander zu tun haben. Auch der regelmäßige Input zu neuen Themen und die Diskussion in diesem Kreis sind sehr anregend und wichtig. Für die Wohn + Stadtbau ist die enge Kooperation mit der Stadt Basis für ihren Erfolg, der Dialog im Arbeitskreis Wohnen ist ein wichtiger Teil davon.

© N.Rehsöft

Gabriele Regenitter bedankt sich für das regelmäßige Input der Wohn + Stadtbau im AK – und wünscht sich von allen AK-Mitgliedern Berichte aus ihrer Arbeitspraxis, wie z.B. die Vorstellung von Best Practice Projekten aus der Wohnungswirtschaft oder Informationen der Haus und Grund zu Neuerungen im Mietrecht: „Wir freuen uns über Ihre Vorschläge!“

4.3 Nächste Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

Die **nächste Sitzung** des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird am **8. April 2025 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 für die nächste AK-Sitzung:

- Klimafolgenanpassung und energetische Sanierung
  - Ergebnisse der Bürgerumfrage 2023 (verschoben aus der 40. Sitzung)
- Nachhaltige Energiebereitstellung und bezahlbares Wohnen
- Umgang mit vernachlässigten Immobilien am Beispiel Coerde
- Tiny Houses als Ansatz für bezahlbares Wohnen, Anbieter einladen
- Neues Format für den AK Wohnen in Münster?

Themenspeicher:

- 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
- Künftige Finanzierungsmodelle für den Wohnungsbau
- 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.

5. Teilnehmende der 40. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft, Finanzierung

Sebastian Albers	Wohn + Stadtbau GmbH
Dr. Oliver Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Jörg Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Achim Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Peter Frase	VIVAWEST Wohnen GmbH
Rüdiger Junker	Wohnungsverein Münster von 1893 eG
Christina Preißler	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Eduard Reiter	Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, NRW

Interessenverbände und wissenschaftliche Begleitung

Peter Bastian	BDA Bund Deutscher Architekten
Sven Berg	MAIV Münsterländer Architekten- und Ingenieurverein e.V.
Noma Hajar	Mieter/innen-Schutzverein Münster und Umgebung e.V.
Volker Jaks	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Manfred Roscik	Immobilienverband Deutschland
Dr. Rüdiger Schorn	Ring Deutscher Makler Bezirksverband Münster e.V.
Sabine Thiel	Haus- und Grundeigentümerverein

Politische Vertreter

Horst-Karl Beitelhoff	CDU

Stadt Münster

Mattias Bartmann	Stadtplanungsamt
Christopher Festersen	Stadtplanungsamt
Anja Gerick	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Markus Göpel	Dezernat für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit Stadtplanungsamt
Thomas Köhler	Amt für Immobilienmanagement
Ralf Krietemeyer	Sozialamt
Heinz Lembeck	Stadtrat, Dezernat für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Arno Minas	Stadtplanungsamt
Dr. Grit Müller	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Gabriele Regenitter	Bürgermeisterin Stadt Münster
Angela Stähler	Geschäftsstelle Stadtregion Münster
Detlef Weigt	

Gäste

Dr. Rolf Bösinger	Staatssekretär Bundeministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
Carsten Grawunder	Bürgermeister Stadt Drensteinfurt
Regina Höppner	Bürgerdienste Stadt Warendorf
Dr. Helga Kreft-Kettermann	ehemals Stadtplanungsamt Münster/ Geschäftsführung AK Wohnen in Münster

Moderation und Dokumentation

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

Anhang: Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft, Finanzierung

Dr. Oliver Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Felix Brachthäuser	VIVAWEST Wohnen GmbH
Jörg Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Achim Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Rüdiger Junker	Wohnungsverein Münster von 1893 eG
Carsten Lessmann	LBS Landesbausparkasse NordWest
Christina Preißler	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Eduard Reiter	Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, NRW
Thomas Schwarzenbacher	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
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 Grundeigentümerverein 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 Universität 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
Thomas Köhler	Stadtplanungsamt
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
Gabriele Regenitter	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Birgit Schumann	Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit
Markus Weber	Stadtplanungsamt
Detlef Weigt	Geschäftsstelle Stadtregion Münster
Dr. André Wolf	Dezernent, Stabsstelle Smart City
Bettina Zarth	Amt für Immobilienmanagement