

Stadtplanungsamt

## Dokumentation der 35. Sitzung am 24.5.2022



## Arbeitskreis „Wohnen in Münster“





## Inhalt

<b>1. Einführung</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Die Entwicklung der Baukosten und Mieten – eine makro- ökonomische Betrachtung</b> (Prof. Dr. Martin Gornig, DIW) .....	<b>7</b>
2.1 Schlaglichter zur bisherigen Entwicklung der Wohnungsmieten .....	7
2.2 Tendenzen und aktuelle Entwicklung der Baukosten .....	7
2.3 Künftige Entwicklung der Baupreise .....	9
2.4 Künftige Entwicklung der Neubauvolumen.....	10
2.5 Diskussion.....	11
<b>3. Entwicklungsorientierte Wohnungsmarktbeobachtung der Stadtregion Münster</b> (Bernhard Faller, Quaestio) .....	<b>14</b>
3.1 Status quo der regionalen wohnungs- und baulandpolitischen Kooperation in Deutschland .....	14
3.2 Ausgangslage und Handlungsbedarfe .....	15
3.3 Handlungsempfehlungen für die weitere wohnungs- und baulandpolitische Zusammenarbeit in der Stadtregion Münster .....	17
3.4 Diskussion.....	19
<b>4. Aktuelles aus Münster</b> .....	<b>22</b>
4.1 Konversionsprojekte York und Oxford (Stephan Aumann, KonvOY) .....	22
4.2 Bautätigkeitsstatistik Münster (Dr. Helga Kreft-Kettermann).....	24
4.3 Fortschreibung des Baulandprogramms (Mattias Bartmann) .....	26
4.4 Münstersche Stadt-Landschaft – Siedlung und Freiraum in Balance (Mattias Bartmann).....	33
<b>5. Ausblick</b> .....	<b>38</b>
5.1 Nächste Sitzung des AK „Wohnen in Münster“ .....	38
5.2 Gäste der 35. Sitzung und neue AK-Mitglieder .....	38
5.3 Dokumentation und Internetpräsentation .....	38
<b>6. Teilnehmende der 35. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“</b> .....	<b>39</b>
Anhang: Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“ .....	40

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.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022

## Impressum

### Veranstalter und Geschäftsführung des AK „Wohnen in Münster“



Stadtplanungsamt

Ansprechpartnerin:  
Dr. Helga Kreft-Kettermann

## Moderation

Prof. Elke Pahl-Weber TU Berlin, epw

## Dokumentation

# Stadt+Bild

[www.stadtundbild.de](http://www.stadtundbild.de) Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft



## 1. Einführung

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

Zum Einstieg in die 35. Sitzung beschäftigt sich der AK Wohnen in Münster erneut mit den Themen Bau- und Wohnkostenentwicklung und regionale Kooperation, die nicht nur in Münster eine besondere Bedeutung für die Wohnstandortentwicklung haben. Prof. Dr. Martin Gornig, Forschungsdirektor Industriepolitik am Deutschen Institut für Wirtschaft, erläutert den Forschungsstand des DIW zur Baukosten- und Mietpreisentwicklung aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive (makroökonomische Betrachtung). Die Baupreise steigen nach Destatis-Daten seit etwa 10 Jahren, seit 2021 sprunghaft, welche Konsequenzen hat das für die Mietenentwicklung?

Im Anschluss berichtet Bernhard Faller (Quaestio – Forschung und Beratung) über die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung für die Stadtregion Münster. Wie bereits in der letzten Sitzung vorgestellt wurde, ist die Wohnungsmarktbeobachtung mit ihrem entwicklungsorientierten Ansatz ein wichtiger Meilenstein für die „Wohnregion 2030“, und damit eines der zentralen Aufgabenfelder der stadtreionalen Kooperation.

Im zweiten Teil der Sitzung steht wie üblich „Aktuelles aus Münster“ auf dem Programm: Stephan Aumann (KonvOY) gibt einen Überblick über den Stand der Konversionsprojekte Oxford und York. Es folgen Berichte über die Bautätigkeitsstatistik und Baulandentwicklung der Stadt Münster 2021 sowie ein Ausblick auf die Fortschreibung des Baulandprogramms.

Zum Abschluss berichtet Mattias Bartmann über den politischen Beschluss zur Vorlage „Münsterische Stadt-Landschaft – Siedlung und Freiraum in Balance“. Unter Einbindung interdisziplinären Fachwissens soll ein Konzept für eine integrierte Entwicklung von Siedlungs- und Freiflächen sowie Standorten erneuerbarer Energien erarbeitet werden – ein Konzept, das bei der künftigen Entwicklung von Münster eine zentrale Rolle spielen wird.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022

Nach der Begrüßung von Stefan Wismann, neuer Geschäftsführer der Wohn + Stadtbau GmbH und Gastgeber der 35. Sitzung, übernimmt Prof. Elke Pahl-Weber die Moderation und heißt 32 Teilnehmende herzlich willkommen. Der AK war mit seiner Gründung vor 18 Jahren das erste Bündnis in Deutschland zum Thema Wohnen. Der Fokus lag von Anfang an auf der Wohnstandortentwicklung, bei der die Wohnraumversorgung und der Wohnungsneubau (die „klassischen“ Felder der Wohnungspolitik) immer gemeinsam mit der Quartiers- und Bestandsentwicklung betrachtet wurden. Diese städtebauliche Perspektive gewinnt derzeit bundesweit an wohnungspolitischer Bedeutung, ebenso wie die Bestandsqualifizierung verstärkt als nachhaltige Alternative zum Neubau priorisiert wird und innovative Lösungen Schule machen, wie z.B. die Sicherung „grauer Energie“ durch den Umbau leerstehender Bürogebäude oder Parkhäuser zu Wohnungen. Auch die aktuellen Kostensteigerungen auf dem Bausektor lassen den Münsteraner Ansatz der strategischen Wohnstandortentwicklung in einem neuen Licht erscheinen, denn der integrierte Ansatz erlaubt eine hohe Flexibilität in der Umsetzung.

Die 35. AK-Sitzung findet zum sechsten Mal in den Räumlichkeiten der Wohn + Stadtbau statt. Christopher Festersen bedankt sich hierfür herzlich bei Stefan Wismann für die Gastfreundschaft. Mit dem Thema Baukostenentwicklung behandelt der AK erneut ein hoch aktuelles Thema, bedeutet es doch für die Immobilienentwickler eine enorme kalkulatorische Unsicherheit und führt derzeit bundesweit zur Rückstellung von Bauprojekten. Speziell für Münster sind zudem die Ergebnisse der entwicklungsorientierten Wohnungsmarktbeobachtung (eWoMaB) hoch interessant, die in einer gemeinsamen Beschlussvorlage aufbereitet die politischen Fachausschüsse und die Ratssitzungen aller zwölf beteiligten Gremien der Stadtregion durchlaufen hat. Wir sind gespannt auf die Ergebnisse und freuen uns auf eine angeregte Diskussion!



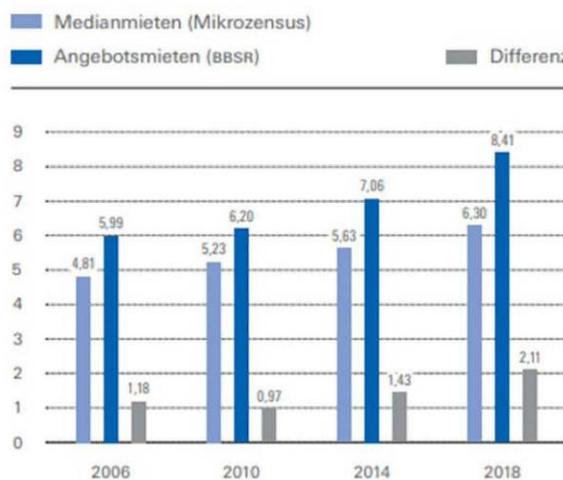


## 2. Die Entwicklung der Baukosten und Mieten – eine makroökonomische Betrachtung (Prof. Dr. Martin Gornig, DIW)

Prof. Dr. Martin Gornig vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung beleuchtet die makroökonomische Perspektive der aktuellen Baukostenentwicklungen, die bundesweit die Wohnungsbauakteure vor große Herausforderung stellen.

### 2.1 Schlaglichter zur bisherigen Entwicklung der Wohnungsmieten

Die wohnungspolitisch zentrale Frage ist, welche Effekte die Baukostensteigerungen auf die Entwicklung der Wohnungsmieten haben. Informationen hierzu liefert der Vergleich des Mietniveaus bestehender und neuer Mietverhältnisse. Die Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten gilt als guter Indikator für die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt. Sie ist zwischen 2006 und 2018 deutlich gestiegen – sowohl absolut als auch in Relation zur Bestandsmiete, auf die 2006 bei Neuvermietung ein Aufschlag von ca. einem Viertel (1,18 Euro) erhoben wurde, 2018 aber bereits von ca. einem Drittel (2,11 Euro). Betrachtet man innerhalb der Angebotsmieten dezidiert die Erstvermietungen, zeigt sich die Preissteigerung im Neubau noch deutlicher: Während die Mieten bei Wiedervermietung jährlich um 3,9 % pro Jahr anstiegen (2017 bis 2020), lag der Neubau mit 6,5% deutlich höher.



#### Entwicklung der Wohnungsmieten

Differenz zwischen Bestands- (Median) und Angebotsmieten in €/qm

Quellen: Mikrozensus, BBSR, Waltersbacher 2022

Beim Vergleich der Mietniveaus wurden qualitative Unterschiede im Bestand und Neubau möglichst herausgefiltert, um dem Anteil der Baukosten an den Mietpreissteigerungen näher zu kommen. Insbesondere bei technischen Neuerungen im Neubau ist dies jedoch nur teilweise möglich.

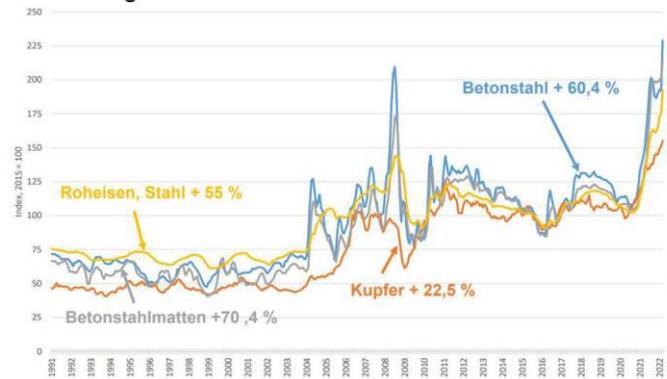
### 2.2 Tendenzen und aktuelle Entwicklung der Baukosten

Im Verhältnis zur allgemeinen Preisentwicklung sind die Preissteigerungen beim Bauen schon seit langem überproportional hoch. Ursache ist die vergleichsweise geringe Produktivitätssteigerung im Bausektor, mit hohem Bedarf an Arbeitskräften und geringem Automatisierungsgrad. Um mit der allgemeinen, stetigen Lohnsteigerung mithalten zu können, mussten die Preise im Baubereich ständig erhöht werden. Dies ist quasi ein „Naturgesetz“ des Bauens – erklärt jedoch nicht, warum die Preise aktuell derartig explodieren.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022



## Erzeugerpreise für Baumaterialien 1991-2022

Links: Holzbaustoffe

Rechts: Metallbaustoffe

Index 2015=100, Prozentvergleich März 2021/ 22

Quellen: Stat. Bundesamt, BBSR, Schmidt 2022

Eine der Hintergründe sind die aktuellen Preissteigerungen bei den Baumaterialien, die zwar ebenfalls das Bauen immer schon prägten, aktuell aber in allen Sparten ein außergewöhnliches Ausmaß angenommen haben. Die Verknappung bei Holzbaustoffen, die durch Probleme mit Holzschädlingen verstärkt wurde, führte allein im letzten Jahr zu Preissteigerungen von bis zu 68 % (Spanplatten), aber auch metallische Baumaterialien verzeichneten enorme Preissprünge (Betonstahlmatten +70,4 %, Betonstahl +60,4 %, Roheisen/ Stahl +55 %). Bei den mineralischen Baustoffen sind die Steigerungsraten mit 4 % (Zement) bis 7,5 % (Bausand) deutlich geringer, folgen aber ebenfalls dem Aufwärtstrend. Für die Bauunternehmen bedeutet dies einen Kostendruck, der sie teilweise auch zu Nachverhandlungen mit den Bauherren zwingt.

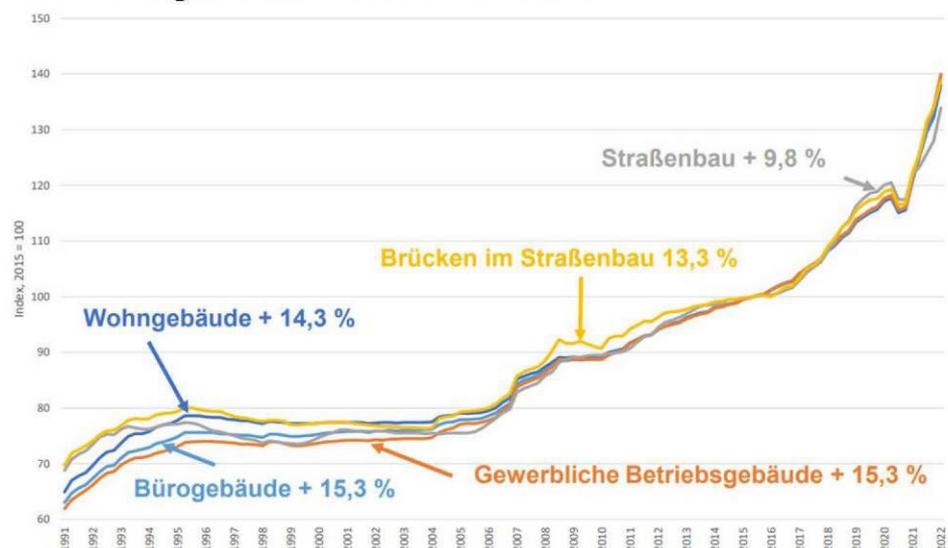
Die Ursache dieser Baupreissteigerungen bei Corona und dem Ukraine-Krieg und den daraus folgenden Frachtproblemen zu suchen, scheint jedoch zu einfach. In allen Bausparten stiegen die Preise bereits vor der Pandemie sprunghaft, und nach einem „Knick“ infolge der Mehrwertsteuer-Senkung 2020 setzte sich diese Entwicklung verstärkt bis 2022 fort. Diese betrifft gleichermaßen alle Bausparten – den Wohnungsbau mit hohem Lohnkostenanteil (+14,3 %) ebenso wie den Straßenbau mit sehr hohen Materialkosten (+9,8 %).

Die Kostensteigerung ist also nicht monokausal auf die Baumaterialien zurückzuführen.

## Baupreise nach Bausparten 1991-2022

Index 2015=100, Prozentvergleich März 2021/ 22

Quellen: Stat. Bundesamt, BBSR, Schmidt 2022



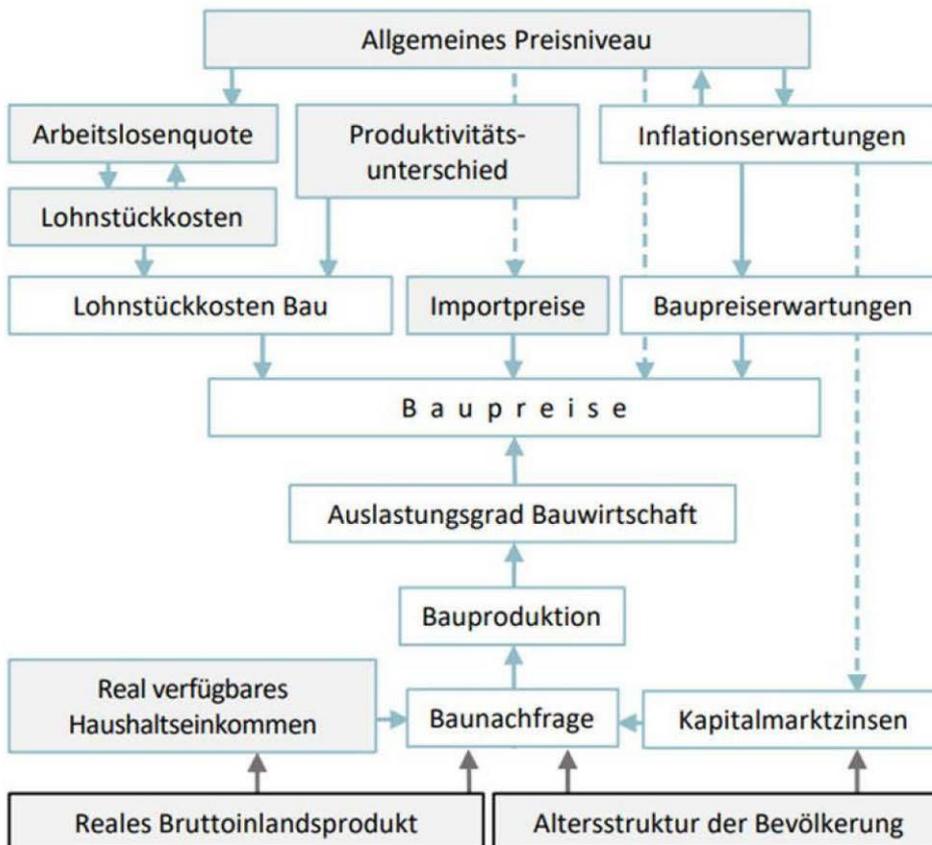
# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022



Auch die Lohnkosten sind nicht die zentralen Preistreiber: Zwar ist die Arbeitsleistung von enormer Bedeutung beim Baugewerbe; bislang bewegten sich die Löhne aber auf einem niedrigen Niveau und sind über die Jahrzehnte kaum gestiegen – bzw. real sogar gesunken. Auch im letzten Abschluss wurde lediglich ein Lohnzuwachs von 2 % bis 2024 vereinbart, dies liegt weit unter der Inflationsrate.

Vielmehr entstehen die Baupreise durch ein komplexes Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage, wie es in der folgenden Grafik dargestellt wird.



## Einflussbereiche auf die Baupreise

Quellen: Kiel Economics, Meier 2022

Ein entscheidender Faktor in dieser Matrix ist die immens gestiegene Nachfrage auf dem Bausektor, die angetrieben durch die niedrigen Kapitalmarktzinsen zu einem regelrechten Bauboom in Deutschland geführt hat. Die Baubetriebe haben seit Jahren volle Auftragsbücher und damit eine sehr gute Position bei Preisverhandlungen mit den Bauherren. Da aufgrund des Fachkräftemangels die Baubetriebe ihre Kapazitäten nicht ohne Weiteres erhöhen können, bleibt den Bauherren letztlich keine Alternative, als die geforderten Preissprünge zu akzeptieren, zumal diese angesichts von Inflation und Materialkostensteigerung auch grundsätzlich vertretbar scheinen (Einfluss von Inflations- und Baupreiserwartungen der Bauherren auf die Baupreise).

Für die Neubautätigkeit sind neben den Baupreisen auch die Grundstückspreise ein weiterer (nicht in der Grafik enthaltener) wichtiger Kostenaspekt. Sehr viel stärker als die Baupreise ist die Grundstückspreisentwicklung jedoch je nach regionalem Kontext sehr unterschiedlich.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022

## Prognose der Baupreisentwicklung bis 2023

Veränderung zur Vorperiode in Prozent

Quelle: Gemeinschaftsdiagnose, Gornig 2022



## 2.3 Künftige Entwicklung der Baupreise

Für das 1. Halbjahr 2022 wird ein weiterer Anstieg der Baukosten von knapp 14 % erwartet, das ist ein erheblicher Zuwachs, wie es ihn seit der Vereinigung nicht gegeben hat. Ab dem 2. Halbjahr

2022 wird dann mit einer Entspannung der Preiskurve gerechnet (ca. plus 8 %), die bis zum 2. Halbjahr 2023 weiter bis auf ca. 3 bis 4 % abflacht. Von einer Stagnation oder gar Senkung der Baukosten ist jedoch auch mittelfristig nicht auszugehen: Selbst, wenn sich die Materialkosten wieder auf ein übliches Niveau einpendeln, wird es aufgrund des Fachkräftemangels sehr wahrscheinlich einen Inflationsausgleich für die Beschäftigten in der Bauwirtschaft geben – d.h. die Lohnkosten als weitaus größter Baukostenfaktor werden weiter steigen. Ein Rückgang der Baukosten wäre letztlich erst zu erwarten, wenn die Nachfrage nach Bauleistungen soweit zurückgehen, dass die Unternehmen wieder stärker in direkte Preiskonkurrenz gehen müssten; trotz aktuell rückläufiger Neubautzahlen ist dies jedoch in größerem Umfang nicht zu erwarten.

## 2.4 Künftige Entwicklung der Neubautvolumen

Neubauprognosen sind angesichts der vielfältigen Abhängigkeiten und alternativen Investitionsmöglichkeiten schwer aus der aktuellen Situation abzuleiten.

Der seit 2010 anhaltende Aufschwung bei den fertiggestellten Wohnungen scheint allerdings gestoppt. So konnte der Wert von 306.000 Wohnungen 2020 im Folgejahr mit 293.000 Wohnungen nicht wieder erreicht werden. Weit entfernt bleibt die derzeitige Neubautätigkeit vom Ziel des Bundesbauministeriums von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr.

Ein Engpass für die künftige Neubautätigkeit ist die hohe Auslastung der Bauindustrie, die sich angesichts des Fachkräftemangels zumindest kurz- bis mittelfristig kaum ändern wird. Gleichzeitig zeichnet sich die Zinswende der Europäischen Zentralbank bereits jetzt in höheren Immobilienzinsen ab. Auch dies wird voraussichtlich zu einem weiteren Rückgang der Bautätigkeit führen.

Nach Angaben des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) planen genossenschaftliche und kommunale Wohnungsbauunternehmen derzeit knapp zwei Drittel der Neubautvorhaben zu verschieben, knapp ein Viertel wollen diese sogar gänzlich aufgeben. Bauträger und Projektentwickler stoppen derzeit 30 % ihrer laufenden Neubautplanungen (Quelle: Hamburg Commercial Bank).



Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist diese abwartende Haltung der Wohnungsbauinvestoren nicht sinnvoll: Bei steigendem Zinsniveau und Baukosten wird sich die Rentabilität einer Wohnungsbauinvestition künftig keinesfalls verbessern. Selbst vor dem Hintergrund unsicherer Entwicklungen scheint ein Verschieben von Bauprojekten daher wirtschaftlich nicht vernünftig – vielmehr sollte so schnell wie möglich investiert werden. Auch unter den aktuellen Preisbedingungen gibt es also durchaus große Potenziale für Neubau.

## 2.5 Diskussion

Diskutiert werden die Ursachen für die Preissteigerungen im Bausektor, die von der Runde unterschiedlich beurteilt werden. Bei den Gründen für den Rückgang der Neubauzahlen unterscheidet die Runde zwischen privaten Bauherren, die für den Eigenbedarf bauen und einen engen finanziellen Spielraum haben, sowie Wohnungsbauunternehmen, die unter unternehmerischen Gesichtspunkten Investitionsentscheidungen treffen.

### Ursachen der Preissteigerungen

Aus Sicht von Stefan Wismann sind die Materialkosten die zentralen Preistreiber beim Bauen. Anders als in der Vergangenheit, wo die Preissteigerung i.d.R. auf einzelne Materialien begrenzt war, betrifft diese derzeit sämtliche relevanten Baustoffe gleichzeitig (Stahl, Bitumen, Dämmstoffe, Holz usw.). Während zehn Jahre lang die Steigerungsraten beim Baumaterial mit ca. 1 % deutlich unter der Inflation lagen, lag sie im letzten Jahr bei monatlich 1 %.

Achim Friedrich weist darauf hin, dass die steigenden Materialkosten zu großen kalkulatorischen und finanziellen Problemen bei den Baubetrieben führen und umfassende Nachverhandlungen erforderlich machen. Zudem haben v.a. kleine Betriebe erhebliche Schwierigkeiten bei der Materialbeschaffung, so dass z.T. trotz voller Auftragsbücher Kurzarbeit angemeldet werden muss. Die Fertigstellung von Bauvorhaben ist dadurch kaum noch kalkulierbar – und auch nicht mehr vertraglich vereinbar. Horst-Karl Beitelhoff ergänzt, dass Verzögerungen in der Baufertigstellung für die Bauherren zusätzliche Kosten und finanzielle Risiken bedeuten, insbesondere für private Eigennutzer ist dies problematisch.

Ein wichtiger Hebel ist hier aus Sicht von Peter Bastian die Beschleunigung von Baugenehmigungen, die seiner Erfahrung nach oft noch zu viel Zeit in Anspruch nehmen. Auch seien deshalb kurzfristige Investitionen, um steigenden Kosten zuvorzukommen, nicht möglich. Christopher Festersen sieht dagegen bei einer aktuellen Genehmigungsdauer von ca. 6 Monaten den Engpass keineswegs bei den Bauämtern, sondern v.a. bei den Kapazitäten der Bauindustrie – dies zeige auch der aktuelle Bauüberhang von rund 4.700 genehmigten, noch nicht fertiggestellten Wohnungen in Münster.

Nach Meinung der Runde wird der aktuelle Nachfrageüberhang beim Bauen durchaus für höhere Gewinnmargen der Baubetriebe genutzt, so dass die Baupreise überproportional zu den Materialkosten gestiegen sind. Peter Bastian sieht hier jedoch einen Paradigmenwechsel: Nachdem die Handwerksbetriebe 25 Jahre lang nicht ausgelastet waren, sich gegenseitig unterboten und selbst unwirtschaftliche Aufträge annahmen, verlor das Bauhandwerk immer mehr





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022

seine Attraktivität für Berufseinsteiger – was letztlich zu den bekannten Engpässen führte. Mittlerweile gibt es jedoch wieder eine Vielzahl von Neugründungen und junge Handwerkmeister, die selbstbewusst und mit hohem Engagement im Bauhandwerk tätig sind und dort ein gutes Auskommen haben.

## Gründe für den Rückgang der Neubauzahlen

Für viele private Bauherren entscheiden die Kosten für Bau und Finanzierung eines Eigenheims über dessen finanzielle Machbarkeit. Achim Friedrich berichtet von einem durch die Sparkasse finanzierten Eigenheim für 1 Mio. Euro, bei dem die monatliche Belastung innerhalb von nur 6 Wochen (zwischen Finanzierungsanfrage und Zuschlag) um 500 Euro gestiegen ist. Dies ist eine relevante Größe, die für viele Haushalte nicht mehr tragbar ist. Da die Tilgungsrate meist nicht reduziert werden kann, bleiben als Alternative ggf. günstigere Bautypen („Reihenmittel- statt Reihendendhaus“) oder weniger teure Wohnlagen, auf die in der Region und der Stadt Münster in letzter Zeit vermehrt ausgewichen wird (so z.B. „Angelmodde statt Gremendorf“). Prof. Elke Pahl-Weber merkt an, dass die Bevorzugung von Peripherien und damit von weniger gut erschlossenen Wohnstandorten erhebliche Auswirkungen auf die regionale Wohnstandortentwicklung hat, die beobachtet und der ggf. gegengesteuert werden muss. Horst-Karl Beitelhoff befürchtet, dass mit dem Wegfall der KfW-Neubau-Kredite der Eigenheimbau sogar vollständig zum Erliegen kommen wird. Zugleich gibt es bei der Sparkasse vermehrt Privatkunden, die angesichts steigender Zinsen möglichst schnell einen Abschluss suchen – obgleich das Zinsniveau aktuell immer noch als historisch niedrig zu bezeichnen ist (Ende Mai 22: 2,9 % / 1990: 9,5 %).

Für Wohnungsbauunternehmen sind der überhitzte Grundstücksmarkt und die unternehmerische Risikoabwägung zentrale Gründe, trotz voraussichtlich weiter steigenden Baukosten und Zinsen Bauvorhaben zurückzuhalten. Bernhard Faller erläutert, dass Neubauprojekte in Regionen mit überhöhten Grundstückspreisen, zu denen auch Münster gehört, nur durch hohe Verkaufsgewinne wirtschaftlich tragfähig sind. In Folge von Baukosten- und Zinssteigerungen und gleichzeitigen Kaufkraftrückgängen sowie sinkender Nachfrage bei Eigentumswohnungen lassen sich die ursprünglichen Gewinnerwartungen voraussichtlich nicht mehr realisieren – mit 5.000 bis 8.000 Euro sind aus Sicht von Horst-Karl Beitelhoff auch in Münster die Quadratmeterpreise „ausgereizt“. Für Immobilienentwickler ist es deshalb ein geringeres Risiko, ein Grundstück unbebaut liegen zu lassen als ein Bauprojekt unter unsicheren Rahmenbedingungen zu starten. Auch Stefan Wismann bestätigt, dass der Übergang von der Planung zur Realisierung eine sehr kritische Projektphase darstellt. Auch für die Wohn- und Stadtbau schaffen die aktuellen Unsicherheiten in gleich drei wichtigen Parametern (Baukosten, Kredit und Förderung) eine sehr schwierige Ausgangslage – die geplanten Projekte jedoch trotzdem umgesetzt werden. Auch bei den Grundstücksverkäufen der KonVOY ist bislang noch keine Zurückhaltung der Investoren zu spüren, wie Stephan Aumann ergänzt. Aus Sicht von Achim Friedrich sind sich v.a. kleinere Investoren des Risikos steigender Grundstückspreise und Baukosten bei gleichzeitig rückläufigen Verkaufserlösen, die sich die Banken durch zusätzliche Margen absichern lassen, oft nicht bewusst.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022



Darauf hat auch Prof. Dr. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft in einer Veranstaltung Ende April 2022 hingewiesen.

Als Teil des unternehmerischen Risikomanagements ist das Aufschieben von Bauprojekten trotz steigender Preis- und Zinserwartungen also durchaus nachvollziehbar, fasst Prof. Elke Pahl-Weber die Diskussion zusammen. Prof. Dr. Martin Gornig gibt dagegen zu Bedenken, das die Gewinnmargen mit weiter steigenden Baukosten und Zinsen künftig immer geringer werden, das Risiko für die Unternehmen also steigt statt sinkt, je länger Bauvorhaben hinausgezögert werden. Von insgesamt fallenden Preisen auszugehen und darauf unternehmerische Entscheidungen aufzubauen, hält er deshalb zwar für verständlich, aber keinesfalls für vernünftig.

## Fazit

Zurzeit lässt es sich schwer einschätzen, ob die explodierenden Baukosten und rückläufigen Neubauzahlen auf eine Entwicklung hinweisen, mit der längerfristig umgegangen werden muss, resümiert Prof. Elke Pahl-Weber die Diskussion und ruft dazu auf, die Entwicklung weiter zu beobachten und dabei die Herausforderungen, aber auch die Chancen für die Wohnstandortentwicklung in Münster abzuleiten. Bei steigenden Materialkosten und rückläufigem Neubau gewinnt die Sanierung der Gebäudebestände, die Qualifizierung der Bestandsquartiere und die Verwendung von recyceltem Baumaterial an Bedeutung – zentrale Elemente einer CO<sup>2</sup>-neutralen Stadtentwicklung, wie sie künftig oberste Priorität in der Stadtentwicklung und Stadtplanung haben muss. Dies stärkt den Münsteraner Ansatz der strategischen Wohnstandortentwicklung, bei dem zwar auch die quantitativen Neubauzahlen, vor allem aber die qualitative Quartiers- und Bestandsentwicklung im Fokus stehen. Der Arbeitskreis Wohnen in Münster ist das passende Gremium, um die weitere Entwicklung qualifiziert zu begleiten. Dass dabei auch der Blick über die Stadtgrenzen in die Stadtregion Münster von zentraler Bedeutung ist, verdeutlicht nachfolgender Beitrag





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022

## 3. Entwicklungsorientierte Wohnungsmarktbeobachtung der Stadtregion Münster (Bernhard Faller, Quaestio)



Im Auftrag des Landes Berlin hat Bernhard Faller im Jahr 2021 zehn wohnungspolitisch besonders engagierte Städte ausgewählt und deren Wohnungspolitik analysiert. Mit dabei war die Stadt Münster und hierbei war der AK ‚Wohnen in Münster‘ nicht zuletzt aufgrund seiner beachtlichen Kontinuität von besonderer Bedeutung.

Die entwicklungsorientierte Wohnungsmarktbeobachtung (eWoMaB), die Quaestio für die Stadtregion Münster bearbeitet, betrifft ein ähnlich spannendes Thema, das erneut von bundesweiter Relevanz ist. Bislang gibt es in kaum einer deutschen Stadt eine gut funktionierende Kooperation oder gar verbindliche Absprachen zu den Fragen der regionalen Wohnbaulandbereitstellung und -entwicklung. Die Stadtregion Münster hat sich seit 2019 auf den Weg gemacht, die wohnungspolitische Zusammenarbeit zu stärken. Die eWoMaB ist ein zentraler Baustein dazu. Die Diskussionen in den Gremien und Arbeitsgruppen der Stadtregion führen jedoch weit darüber hinaus. Auf der Basis des kürzlich fertiggestellten eWoMaB-Berichts hat Bernhard Faller über die zentralen Ergebnisse und weitergehenden Empfehlungen für die Stadtregion Münster berichtet.

### 3.1 Status quo der regionalen wohnungs- und baulandpolitischen Kooperation in Deutschland

Bis heute gibt es Schwierigkeiten, das zusätzliche Wohnungsangebot mittels Wohnungsneubau in den Stadtregionen zielgerichtet dort zu konzentrieren, wo die größten Bedarfe bestehen. Hintergrund sind verschiedene strukturelle Defizite, u.a. steigende Baukosten und Regulierungen, abnehmende gesellschaftliche Akzeptanz von Neubauquartieren und Probleme bei der Aktivierung von Innenentwicklungsflächen.

Hinzu kommt ein ausgeprägtes Regionalisierungsdefizit: Der deutsche Wohnungsmarkt ist durch regionale Teilmärkte gekennzeichnet, die zunehmend untereinander verflochten sind. Eine verstärkte regionale Zusammenarbeit wird deshalb seit 20 Jahren in jedem wohnungspolitischen Handlungskonzept gefordert, aber selten umgesetzt. Haupthindernis ist die kommunale Bauleitplanung, die zentrales Element einer lokalen Wohnungspolitik ist, zugleich aber auch Kern der kommunalen Selbstverwaltung, sowohl verfassungsrechtlich als auch im politischen Selbstverständnis. Kooperation wird in diesem Zusammenhang häufig als „Einmischung“ in die Belange der Kommunen empfunden und bleibt so leider zu oft reines „Lippenbekenntnis“.

Um die regionale Kooperation voranzubringen, ist es von zentraler Bedeutung, die Lokalpolitik von der Zusammenarbeit zu überzeugen, Herausforderungen transparent zu diskutieren, Ziele gemeinsam abzuleiten und die Chancen einer gegenseitigen Unterstützung wie auch eines gegenseitigen Mehrwertes in den Mittelpunkt zu stellen. Ergebnis kann z.B. eine freiwillige Selbstbindung an gemeinsame regionale Ziele sein.



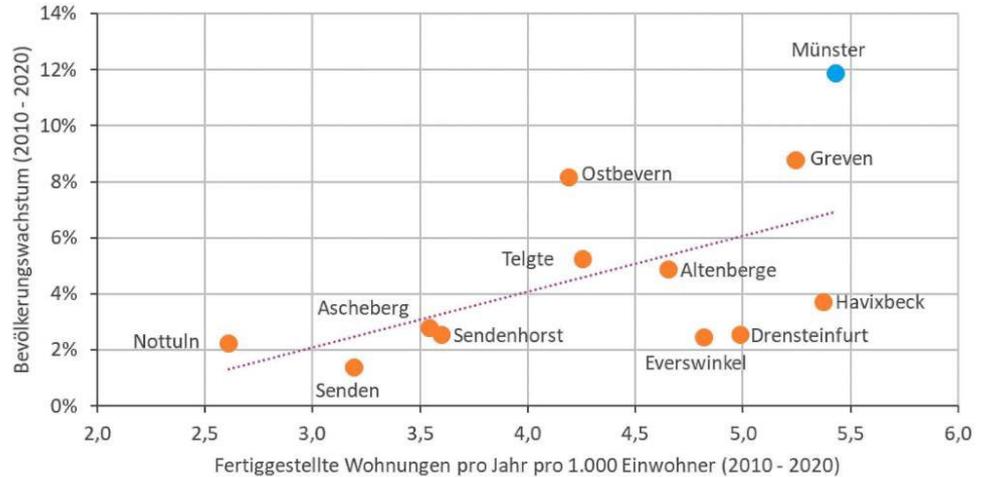


# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022

## Zusammenhang zwischen Bautätigkeit und EW-entwicklung (2010-2020)

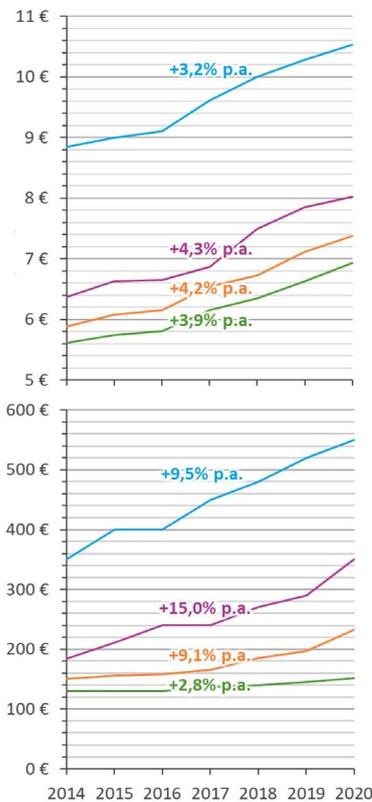
Daten: Einwohnermelderegister der Kommunen der Stadtregion; IT.NRW



**Demografie und Wohnungsbau hängen zusammen.** Mit dem Wohnungsbau kann die Einwohnerentwicklung gesteuert werden: Wo viel gebaut wird, verjüngt sich die Bevölkerung, die Infrastruktur wird stabilisiert. Die Grafik zeigt, dass die Region nicht überall gleichzeitig wächst; in bestimmten Bereichen nimmt das Durchschnittsalter der Bevölkerung daher deutlich zu.

**Die Reaktion auf die steigende Wohnungsnachfrage ist nicht eindeutig bzw. zu schwach.** Mit zuletzt jährlich 2.000 WE in Münster und 900 WE in den Umlandgemeinden ist die Bautätigkeit zwar rege, angesichts der stetig steigenden Nachfrage aber noch nicht ausreichend.

**Konsequenz sind steigende Wohnkosten für Miete und Eigentum.** Mieten und Grundstückspreise steigen rasant. Am höchsten sind die Preise in Münster mit einem Mietpreis von 10,50 €/qm (Wiedervermietung Bestand) und einem Grundstückspreis von 550 €/qm (Einzel-/ Doppelhäuser). Telgte mit einem Plus von jährlich 15 % weist die höchsten Steigerungsraten bei Eigenheimgrundstücken in der Stadtregion auf. Im Randbereich sind die Preissteigerungen dagegen mit 2,8 % noch moderat.



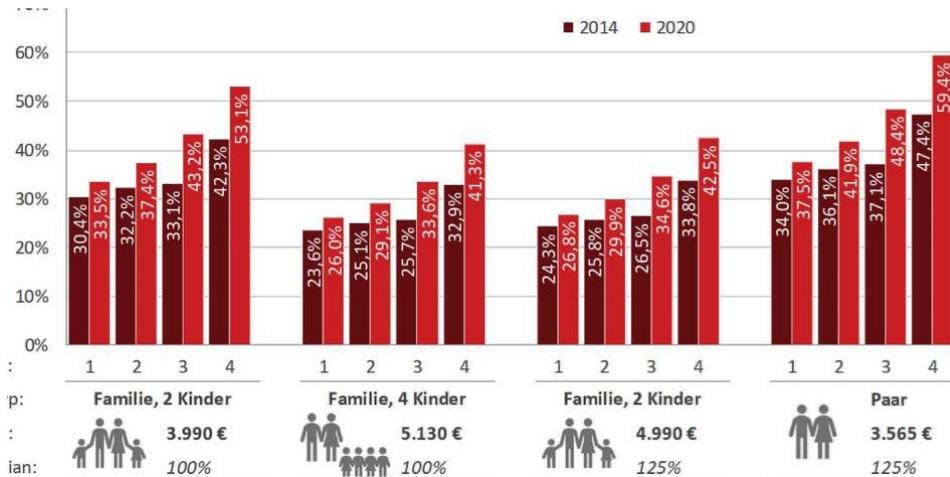
### Entwicklung der Miet- und Grundstückspreise 2014 bis 2020 (€/qm)

Oben: Angebotsmieten für Bestandswohnungen  
 Unten: Erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland (Einzel-/ Doppelhäuser)  
 Daten: empirica-systeme; Gutachterausschüsse Kreise Steinfurt, Coesfeld, Warendorf, Stadt Münster

**Die Eigentumsbildung geht massiv zurück.** Hinlänglich bekannt ist, dass die hohen Mieten zu Problemen der Wohnungsversorgung bei den Haushalten mit geringem Einkommen führen. Besorgniserregend ist darüber hinaus auch, dass sich die Eigentumsbildung in den letzten 10 bis 15 Jahren deutlich abgeschwächt hat. Im Mittel der Großstädte Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster kann auf der Basis des Mikrozensus beobachtet werden, dass die Eigentumsquote der 40- bis 45-Jährigen 2010 noch bei 27 % lag. Im Jahr 2018 betrug sie bei den dann 40- bis 45-jährigen nur noch bei 21 %. Dieses hat auch Konsequenzen für die Vermögensbildung und die Alterssicherung der Haushalte. Zugleich leidet die Familienfreundlichkeit der Städte, da die Wohneigentumsbildung vor allem von Familien präferiert wird.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022



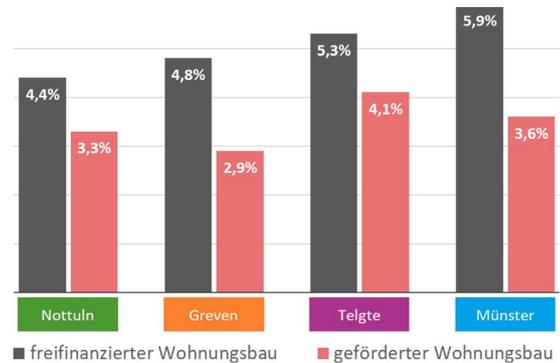
Belastung des Netto-Einkommens bei Erwerb eines Einfamilienhauses (2014/ 2020)

**Zunehmende Probleme gibt es bei der Bezahlbarkeit von Wohnraum.** Während sich ein Paar mit mittlerem Einkommen von 2.850 € im Jahr 2014 in Münster noch eine Mietwohnung mit 79 qm leisten konnte, sind dies 2020 nur noch 68 qm. Um ein Einfamilienhaus kaufen zu können, musste eine Familie mit 2 Kindern und einem Einkommen von 3.990 € in Telgte im Jahr 2020 bereits 43,2 % seines Haushaltseinkommens aufwenden. Da die anderen Haushaltsausgaben ebenfalls steigen, gerät das Wohnbudget immer mehr unter Druck. Als Barriere für Wohneigentumsbildung noch wichtiger ist, dass die steigenden Wohneigentumspreise auch zur Erhöhung des erforderlichen Eigenkapitals führen.

Eigenkapitalrendite frei finanziert/ öffentlich geförderter Wohnungsbau Stadtregion Münster

20 % Eigenkapitalanteil  
30 Jahre (2020/21)

**Die Rendite von gefördertem Wohnungsbau liegt weit unter frei finanziertem Wohnungsbau.** Während in Münster mit frei finanzierten Mietwohnungen derzeit eine Eigenkapitalrendite von 5,9 % möglich ist, liegt diese bei geförderten Wohnungen bei 3,6 %. Sowohl beim geförderten als auch frei finanzierten Wohnungsbau ist daher dringend politisches Engagement in der Stadtregion erforderlich.



**Fazit:** Die Region wächst erfreulicherweise wirtschaftlich und an Arbeitsplätzen, aber der Wohnungsbau hinkt dem Nachfragedruck hinterher und gefährdet den Erfolg. Größere Erfolgsaussichten zur Bewältigung der Aufgaben ergeben sich aus der regionalen wohnungs- und baulandpolitischen Zusammenarbeit.

### 3.3 Handlungsempfehlungen für die weitere wohnungs- und baulandpolitische Zusammenarbeit in der Stadtregion Münster

Die zentrale Frage bei der Erarbeitung der Empfehlungen war, wie die in der Entstehung befindliche Stadtregion die beteiligten Kommunen bei ihren wohnungs- und baulandpolitischen Aufgaben unterstützen und stärken kann – z.B. durch den Austausch von Knowhow, die gemeinsame Entwicklung innovativer Lösungen oder Gründung interkommunaler Gesellschaften. Die Handlungsempfehlungen umfassen sechs Themenbereiche, zu denen Ausgangslage und Lösungsvorschläge beschrieben sind.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022

Gemeinsame Empfehlungen der 12 Kommunen der Stadtregion Münster (**Auszug: Lösungsvorschläge**)

## 1. Erarbeitung eines wohnungs- und baulandpolitischen Zielkanons für die Stadtregion

- als Bezugspunkt und Argumentationshilfe für kontroverser werdende bauland- und wohnungspolitische politische Entscheidungen vor Ort
- als Orientierungsrahmen für Absprachen zur „regionalen“ Wohnbaulandpolitik
- zur Identifizierung von gemeinsam Zukunftsaufgaben, die in einer Art Innovationspartnerschaft bewältigt werden können
- Vorläufige Stichworte: räumlich differenziert, sozial durchmischt und bezahlbar, resilienter, dichter/ vielfältiger/ urbaner, ökologischer

## 2. Erarbeitung eines stadtrégionales Wohnungsbauprogramms

- Weiterführung der regelmäßigen Baulandklausur: Gegenseitige Kenntnisgabe der Wohnbaulandpotenziale
- Beitrag zur Zielerreichung gemäß des stadtrégionalen Zielkanons beurteilen
- Zeithorizonte für die Entwicklung einschätzen und abstimmen
- Ableitung von Empfehlungen als Impuls für die lokale Entscheidungsfindung
- Regelmäßiges Monitoring bzw. Fortschreibung / gemeinsame Datenhaltung

## 3. Intensivierung und entsprechende Budgetierung der Zusammenarbeit in der AP-Runde

Aufgabenfokus:

- Fachliche Gesamtkoordination der Zusammenarbeit (inkl. periodische Fortführung der eWoMaB)
- Erfahrungsaustausch und Fortbildung zu Fachthemen (wie zuletzt zum Thema „Bezahlbarer Wohnungsbau“)
- Durchführung der Baulandklausur bzw. Weiterentwicklung zum fortschreibungsfähigen regionalen Wohnbaulandprogramm
- Systematischer Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer ausgehend von der fachlichen Begleitung ausgewählter Wohnungsbauvorhaben („Schulterblicke“ / „regionale Modellvorhaben“)

## 4. Aufbau Planungs-, Beratungs- und Entwicklungsteams in kommunaler Trägerschaft

beispielhafte Aufgaben:

- Beratung der Kommunen bei Verfahren der Grundstücksvergabe und bei der Aushandlung von städtebaulichen Verträgen zur Durchsetzung wohnungspolitischer und städtebaulicher Ziele
- Abwicklung von Grundstücksgeschäften im Auftrag der Kommunen oder Übernahme von Entwicklungs- und Erschließungsaufgaben („treuhänderische Entwicklung“)
- Steuerung und/oder Unterstützung von Planungsprozessen (Planungsleistungen, Vergabe externen Aufträge, Durchführung städtebaulicher Wettbewerbe, Unterstützung/Konzeption von Teilnahmeverfahren)
- Beratung von Bauwilligen / Immobilieneigentümern Investoren (Baugemeinschaften, energetische Sanierung, Wohnungsbauförderung etc.)
- Fördermittelakquisition für regionale und kommunale Aktivitäten

## 5. Gründung eines interkommunalen Wohnungsunternehmens

- Fördermittelakquisition für regionale und kommunale Aktivitäten
- Kein Zwang: „Allianz der Willigen“
- Gemeinsam getragene Dachgesellschaft (ggf. auch als Genossenschaft)
- Tochtergesellschaften zur Realisierung von Wohnungsneubau und Aufbau von kommunalen Wohnungsbeständen in den Kommunen (Kapitalbeteiligung der Kommunen i. W. durch Grundstückseinlagen)
- Gründungsgeschäftsführungsteam anfänglich durch Externe unterstützt
- Ggf. Integration in die „Regionale Entwicklungsgesellschaft“ (s. Empfehlung 4)

## 6. Erarbeitung eines regionalen Siedlungs- und Freiraumkonzeptes verbunden mit einem regionalen Handlungskonzept Wohnen

- eWoMaB: Verstärkung und Ausbau
- Abschätzung künftiger Wohnungsbau- und Baulandbedarfe
- Ableitung räumlicher differenzierter Ziele und Aufgaben
- Handlungsvorschläge für die einzelnen Kommunen
- Langfristig: Gemeinsame bzw. koordinierte Interessenvertretung gegenüber Land und Bezirksregierung (Regionalplanung) und anderen Planungsbehörden (z.B. Verkehrsplanung)

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022



Hervorgegangen sind die Empfehlungen aus einer intensiven Zusammenarbeit mit den Planungs- und Bauverwaltungen sowie den Bürgermeistern, der Bürgermeisterin der Stadtregion. Sie sind geprägt von dem Gedanken der gegenseitigen Unterstützung innerhalb der Region. Dabei spielt auch eine Rolle, dass insbesondere die kleineren Städte und Gemeinden Personalengpässe zu beklagen haben und zugleich zusätzliche Expertise bei der Bewältigung immer anspruchsvollerer Aufgaben benötigen.

Vor allem mit Blick auf die Gründung einer gemeinsamen regionalen Wohnungsbaugesellschaft und/ oder einer regionalen Stadtentwicklungsgesellschaft gilt, dass hiermit kein Zwang der Kommunen zur Beteiligung verbunden ist. Einzelne Kommunen der Region verfügen bereits über eigene Gesellschaften und sehen von daher kein entsprechendes Erfordernis.

Ein besonders wichtiges Instrument der Zusammenarbeit ist die Baulandklausur. Sie soll weitergeführt und weiterentwickelt werden, um Transparenz über die Baulandentwicklung der einzelnen Kommunen zu schaffen. Darüber hinaus soll sie ähnlich dem Baulandprogramm in Münster eine planerische Perspektive und Verbindlichkeit erhalten.

Bezahlbares Wohnen und geförderter Wohnungsbau sind auch in den kleinen Kommunen ein wichtiges Thema. Für entsprechende Bauvorhaben finden sich jedoch nur sehr schwer geeignete Partner. Vorgeschlagen wurde deshalb die Gründung einer regionalen Wohnungsbaugesellschaft, die mit Projekten in der gesamten Stadtregion die erforderlichen Neubauzahlen realisieren könnte, um wirtschaftlich agieren zu können.

Neben aktuellen Herausforderungen wurden in der Runde auch Zukunftsthemen wie z.B. der demografische Wandel oder die Herausforderungen des Klimawandels diskutiert. Anhand von geeigneten Gebieten können diese Themen exemplarisch bearbeitet werden, um gemeinsame Leitlinien für die gesamte Region daraus abzuleiten.

Die gemeinsam erarbeiteten Empfehlungen wurden im gleichen Wortlaut von allen Kommunalparlamenten beschlossen. Sie dienen damit als Leitlinie für die regionale Entwicklung, die jedoch in der künftigen Zusammenarbeit weiter zu konkretisieren und schrittweise um verlässliche Absprachen zu ergänzen sein werden.

## 3.4 Diskussion

Prof. Elke Pahl-Weber greift das von Bernhard Faller beschriebene Problem auf, dass die Länder seit der Föderalismusreform zwar für die Wohnungspolitik zuständig sind, die Planungshoheit aber bei den Kommunen geblieben ist. U.a. dominiert deshalb immer noch die kommunale Wohnungsentwicklung gegenüber regionalen Ansätzen, obwohl letztere seit den 1990er Jahren eigentlich oberste Priorität haben sollten. Sie schlägt vor, in Wachstumsregionen die Vergabe von Fördermitteln von der Teilnahme an regionalen Kooperationsprozessen abhängig zu machen, wie dies in einigen Bundesländern auch bei den Förderprogrammen im Rahmen der Schrumpfungsprozesse vor 30 Jahren angewendet wurde.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022

Auch nach Ansicht von Bernhard Faller ist die kommunale Selbstverwaltung zwar ein hohes Gut, die aber gerade in Wachstumsregionen die erforderlichen Entwicklungen ausbremst; regionale Kooperationen mit starken Strukturen sind hier von zentraler Bedeutung. In zunehmend verflochtenen Wachstumsregionen arbeiten die Menschen an zentralen Orten oder Gewerbestandorten, während sie an ihren Wohnorten primär ihre Freizeit verbringen. Insbesondere in den Wohngebieten der Umlandgemeinden dominiert daher die „Feierabend-Perspektive“, bei der ungestörtes Wohnen und der Erhalt des Status Quo im Vordergrund stehen. Neubauprojekte, die z.B. den Landschaftsblick verbauen, den dörflichen Charakter eines Ortes verändern und zu Verkehrsbelastungen führen, werden deshalb von der ansässigen Bevölkerung sehr oft abgelehnt. Diese konservierende Haltung prägt mittlerweile das Selbstverständnis vieler Regionen, in denen Einheimischen-Modelle den Zuzug ortsfremder Haushalte verhindern oder der erforderliche Ausbau der Verkehrsinfrastruktur verweigert wird.

In der Stadtregion Stuttgart wurde seinerzeit mit der Etablierung eines Regionalparlaments durch den Ministerpräsidenten Erwin Teufel versucht, der Planungshoheit der Kommunen starke regionale Strukturen entgegenzusetzen. Trotzdem gelingt es aber auch in der Region Stuttgart nicht, die beschriebenen Engpässe zu überwinden.

Die Stadt Münster ist aus seiner Sicht eine der wenigen Städte, die systematisch das planerische Engagement für mehr Wohnungsbau erhöht hat und auch deswegen hinsichtlich der Wohnungsbauintensität einen Spitzenwert erreicht. Auf regionaler Ebene gilt das noch nicht. Noch deutlicher ist dieses in den Regionen Köln oder Stuttgart. Hier wird deutlich, dass im wachstumsschwachen Jahrzehnt zwischen 2000 und 2010 fast genauso viele Wohnungen fertiggestellt wurden wie im konjunkturell robusten Wachstumsjahrzehnt danach (2010 bis 2020). Letztlich braucht es einer auf regionaler Ebene verankerten, wachstumsorientierten Entwicklungsstrategie, die auch entsprechende wachstums- und wohnungsbaurelevante Investitionsanreize für die Kommunen umfasst. Ein positives Beispiel, aus dem auch gute Ansätze für Deutschland übernommen werden können, ist aus seiner Sicht das Schweizer Agglomerationsprogramm.

Prof. Dr. Martin Gornig fragt, wie die Regionen trotz zu geringer Neubauzahlen und gesättigter Wohnungsmärkte weiterwachsen können. Wird die Wohnfläche pro Einwohner reduziert? Oder weichen die Zugezogenen auf das weitere Umland aus?



Bernhard Faller erläutert, dass das Umland für die heutzutage üblichen Doppelverdiener-Familien bei weitem nicht mehr so attraktiv ist wie früher. Die Abwanderung in die Umlandgemeinden findet daher erst bei viel höherem Preisdruck in den Kernstädten statt als früher, eine reduzierte Wohnfläche wird eher in Kauf genommen. Standortpriorität bei jungen Familien haben heute urbane Standorte mit guter Infrastruktur, während die sehr peripheren Lagen i.d.R. zu schlecht angebunden sind, um den Alltag von Doppelverdienern mit Kindern zu organisieren.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022



Gefragt nach guten Beispielen für eine gelungene regionale Kooperation, aus denen Münster lernen kann, erläutert Bernhard Faller, dass viele Prozesse, die umfassend finanziell gefördert wurden (z.B. im Stadt-Umland-Förderprogramm des Bundes), leider auf der Verwaltungs- und Planungsebene steckengeblieben sind und die politischen Entscheidungsträger nicht erreicht haben. Flächenkaster und Datenbanken bringen keine Ergebnisse, wenn sie sich nicht in den kommunalen Bauleitplanungen wiederfinden. In der Kooperation Stadtregion Münster wurden deshalb von Anfang an die Bürgermeister aller Kommunen einbezogen, kooperativ und auf Augenhöhe mit den Akteuren vor Ort die notwendigen Schritte erarbeitet und frühzeitig in die lokalen Gremien getragen. Die Entscheidungsträger in den lokalen kommunalen Parlamenten zu erreichen, ist von zentraler Bedeutung für den Erfolg regionaler Kooperation. Erneut leistet die Stadt Münster hier Pionierarbeit!

Andreas Nienaber vergleicht den Weg der Stadtregion Münster mit der kommunalen Neugliederung in den 1970er Jahren, die für alle Beteiligten ein politischer Kraftakt war. Er lobt die regionale Kooperation der Stadtregion als wichtige und sehr gute „Planungsreform von unten“, in der die Kommunen die notwendigen Schritte selber in die Hand nehmen.

Welche enormen Kräfte „Bottom-up“-Planungen aus der Region heraus entwickeln können, erläutert Prof. Elke Pahl-Weber an dem Mega-Cities Nachfolgeprojekt des Bundesbauministeriums, das seit vier Jahren regionale Entwicklungen auf der ganzen Welt untersucht. Während die Planung weltweit zentralistisch geprägt ist, bietet Deutschland mit seinen föderalen Strukturen eigentlich sehr gute Grundvoraussetzungen für Entwicklungen aus der Region heraus – es sollte doch gelingen, diese Kräfte zu mobilisieren! Für eine Qualifizierung und Veranschaulichung von Planungsalternativen wäre aus ihrer Sicht auch ein „digitaler Zwilling“ für die Stadtregion Münster sehr hilfreich, wie er im Smart-City-Wettbewerb derzeit von mehreren Städten aufgestellt wird.

Horst-Karl Beitelhoff wirft einen kritischen Blick auf die aktuelle Baulandentwicklung – von der ersten Ortsbesichtigung bis zur Erschließung vergehen mittlerweile nicht selten 8 oder 10 Jahre. Dies liegt zum einen an der Unterbesetzung in den einschlägigen Fachämtern, wo die Bezahlung der Mitarbeiter verbessert werden sollte, um neue Fachleute für Münster zu gewinnen. Gleichzeitig werden seit ein paar Jahren wichtige politische Entscheidungen immer wieder vertagt. Ein Beispiel ist der Hafen in Münster, der sich seit ca. 15 Jahren in der Entwicklung befindet. Diese Prozesse müssen dringend verkürzt werden, damit junge Familien auch in Münster ein Baugrundstück finden und nicht wie zurzeit in die Nachbargemeinden wie Sendenhorst oder Greven ziehen müssen. Die Politik muss hier auf vielen Feldern aktiv werden, um das Tempo zu erhöhen – und sich auch mal „an die eigene Nase fassen“. Andreas Nienaber bestätigt den hohen Nachfragedruck auf Grundstücke in Münster: Für acht Grundstücke am Nordkirchenweg gab es 1.000 Interessenten!

Prof. Elke Pahl-Weber bedankt sich für die rege Diskussion zur regionalen Kooperation und schlägt vor, diese gemeinsam mit Partnern der Stadtregion Münster in einer der nächsten Arbeitskreissitzung fortzuführen.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022

## 4. Aktuelles aus Münster

### 4.1 Konversionsprojekte York und Oxford (Stephan Aumann, KonvOY)



Stephan Aumann koordiniert als Konversionsmanager und Geschäftsführer der Entwicklungsgesellschaft KonvOY die Entwicklung der ehemaligen Kasernenstandorte in Gievenbeck und Gremmendorf. Er gibt einen kurzen Überblick über den Stand und erläutert anhand zweier laufender Grundstücksvergaben das Vorgehen der KonvOY.

Ein Großteil der Flächen in beiden Quartieren befindet sich im Eigentum der KonvOY. Der Verkauf steht nicht unter der Prämisse einer Optimierung der Rendite, sondern der „schwarzen Null“. D.h. die Kosten für Abriss, Erschließung, Sanierung und Baulandreifmachung der Areale sollen durch die Verkaufserlöse gedeckt werden. Auch für die KonvOY erschweren die aktuellen Kostenexplosionen die Projektsteuerung.

### Oxford-Quartier in Gievenbeck



#### Oxford-Quartier: Masterplan und Übersicht der Konzeptvergabe

Kéré, Schultz-Granberg, bbz.  
Prof. Dr. M. Uhl



Die Entwicklung des Oxford-Quartiers mit 26 ha und 1.200 Wohneinheiten verläuft wie geplant. Kéré-Architekten haben das städtebauliche Gutachterverfahren zum Masterplan gewonnen, an dem auch die Bevölkerung beteiligt war. Im Norden des Areals sind Rückbau und Bodensanierung in großen Teilen abgeschlossen und die Baustraßen fertiggestellt; die Wohn- und Stadtbau hat hier mit dem Hochbau begonnen. Die Konzeptvergaben, die für jedes Baufeld indi-

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022



viduell ausgestaltet wurden, sind im Norden bereits weit fortgeschritten. Die zweiphasigen konkurrierenden, anonymen Verfahren verlangen von den Anbietern, sich intensiv mit dem Ort auseinanderzusetzen und konkrete Konzeptwürfe zu erarbeiten und stellen mit Hilfe einer Fachjury qualitative Ziele in den Mittelpunkt (z.B. zu Architektur, Städtebau, Nutzungsmix, Mobilität, Energie). Baufelder mit einem besonderen Nutzungsanspruch werden zum Festpreis vergeben, ansonsten geht das Preisangebot mit 30 % in die Bewertung ein. Von den Marktakteuren wird dieses Verfahren akzeptiert und mitgetragen. Zur Finanzierung der Gebietsentwicklung ist die KonvOY darauf angewiesen, die Grundstücke möglichst schnell zu verkaufen, zumal jede Verzögerung die Kosten für die Zwischenfinanzierung erhöht.

## Konzeptvergabe: Genossenschaft „Grüner Weiler“

Die Genossenschaft Grüner Weiler hat sich im Rahmen des Masterplanverfahrens gegründet und ist mittlerweile auf 300 Personen angewachsen, die gemeinsam das Projekt entwickelt haben. Auf einem Baufeld mit 10.000 qm entstehen drei Geschosswohnungsbauten, die einen geschützten Innenhof bilden und neben dauerhaft bezahlbaren Wohnungen u.a. einen Coworking-Space, ein Nachbarschaftscafé und eine Mobilitätshalle für 500 Räder aus dem Quartier beinhalten. Ein ökologisch, sozial und ökonomisch beeindruckendes Projekt für das Quartier Oxford. Die Konzeptvergabe erfolgte bereits 2020, Vertragsabschluss ist voraussichtlich Sommer 2022. Dies zeigt, wie aufwändig die gemeinschaftliche Projektentwicklung ist, bei der das Wünschenswerte immer wieder mit dem Machbaren zusammengebracht werden muss (z.B. war ein angestrebter kompletter Holzbau aus Brandschutzgründen beim langen Gebäuderiegel nicht möglich). Da die Genossenschaft das Grundstück nicht direkt erwerben möchte, kommt hier eine Besonderheit zum Tragen: Die Stadt wird das Grundstück von der KonvOY erwerben und dieses der Genossenschaft zur Erbpacht überlassen – ein formal schwieriger Weg, der zudem zusätzliche Grunderwerbskosten mit sich bringt. Einer Umsetzung dieses hervorragenden Projektes steht somit jetzt nichts mehr im Wege.



## York-Quartier in Gremmendorf

Die York-Kaserne ist mit 50 ha deutlich größer als das Oxford-Areal und soll zu einem Wohnquartier mit 1.800 Wohneinheiten entwickelt werden. Im zentralen Bereich mit einer Vielzahl denkmalgeschützter Gebäude befindet sich noch die zentrale Flüchtlingsunterbringung (ZUE). Bei der Baureifmachung wurde dieser Bereich zunächst ausgespart. Im Norden liegt ein Baufeld mit Gartenwohnen der Wohn- und Stadtbau, im Osten das Stadtteilzentrum und im Süden ein Areal mit bezahlbaren Doppel- und Reihenhäusern.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022

## York-Quartier: Masterplan und Übersicht der Konzeptvergaben Lorenzen / ARGUS/ IFS + Müller-Kalchreuth / Loidl



### Konzeptvergabe: „Wohnen im eigenen Haus“

Mit dem südlichen Baufeld im Übergang zur umgebenden Wohnbebauung wurden neue Wege der Konzeptvergabe gegangen und damit ein innovativer Beitrag zur Wohnraumstrategie in Münster geleistet. Das gesamte Baufeld mit 28.800 qm wurde an einen Investor vergeben, der dort 112 Eigenheime baut. Die Investoren mussten sich verpflichten, mindestens 30 % der Doppel- und Einzelhäuser zum vereinbarten Festpreis an Bewerber mit geringem Einkommen (max. 30 % über WBS-Grenzen) zu veräußern.<sup>1</sup> Dieser Verkaufspreis war ein Kriterium bei der Auswahl der Bewerbungen. Erfolgreich war die Hanseatische Immobilienentwicklung (hit). Um gestalterische Vielfalt zu gewährleisten, musste der Investor drei Architekturbüros in die Planung einbeziehen. Die städtebauliche Grundstruktur mit identitätsprägenden Nachbarschaften und grüner Fuge kommen als Merkmal hinzu. Auf dem Baufeld entstehen vielfältige Wohntypen mit effizienten Grundrissen für unterschiedliche Zielgruppen, vom Budgethaus über das klassische Doppelhaus bis hin zu Mehrgenerationen- oder Energie-Plus-Häusern.

### „Wohnen im eigenen Haus“ – Bautypen



STARTERHAUS	BUDGETHAUS	MEHR-G HAUS	FLEXHAUS	TWINHAUS	+ENERGIE HAUS
112 m <sup>2</sup> WFL 4-Zimmer 4,50 m B x 11,30 m L rd. 115 m <sup>2</sup> Grundstück	138 m <sup>2</sup> WFL 4-5-Zimmer 5,30 m B x 11,30 m L rd. 130-200 m <sup>2</sup> Grundstück	167 m <sup>2</sup> WFL (58 + 109 m <sup>2</sup> ) 2-Zimmer + 4-Zimmer 6,50 m B x 11,30 m L rd. 285 m <sup>2</sup> Grundstück	145 m <sup>2</sup> WFL 4-5-Zimmer 6,00 m B x 11,30 m L rd. 275 m <sup>2</sup> Grundstück	143 m <sup>2</sup> WFL 5-Zimmer 6,00 m B x 11,30 m L rd. 280 m <sup>2</sup> Grundstück	163 m <sup>2</sup> WFL 8-Zimmer 6,00 / 6,50 m B x 11,30 rd. 325 m <sup>2</sup> Grundstück
KfW 55 monol. Energiesparziegel, Styroporwäusch, PV-Vorrichtung, FBH + eck, Maler, Bodenarbeiten	KfW 55 monol. Energiesparziegel, Styroporwäusch, PV-Vorrichtung, FBH etc.	KfW 40 monol. Energiesparziegel, Styroporwäusch, PV-Vorrichtung, KWL, Holzfenster, FBH etc.	KfW 40 monol. Energiesparziegel, Styroporwäusch, PV-Vorrichtung, KWL, Holzfenster, FBH etc.	KfW 40 monol. Energiesparziegel, Styroporwäusch, PV-Vorrichtung, KWL, Holzfenster, FBH etc.	KfW 40 monol. Energiesparziegel, Styroporwäusch, PV-Panel, Energiespeicher, KWL, F Holzfenster, RW-Systeme

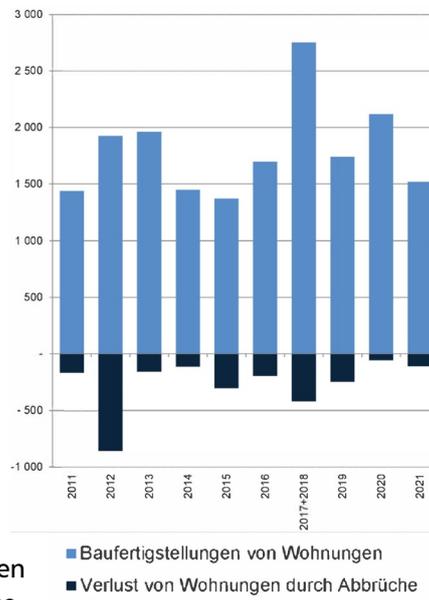
Brutto-Jahreseinkommen von rd. 74.800 € (alte Preise/ zzgl. Preissteigerungen)



## 4.2 Bautätigkeitsstatistik Münster (Dr. Helga Kreft-Kettermann)

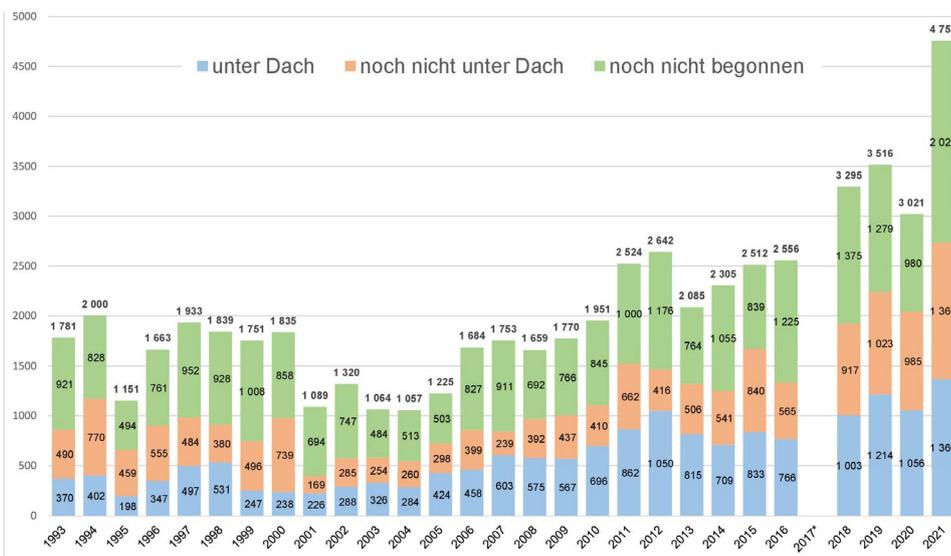
Dr. Helga Kreft-Kettermann stellt die Ergebnisse der aktuellen Statistik für Münsters Stadtteile (SMS) zum Thema Wohnungsbautätigkeit vor, die eine wichtige Grundlage für das Baulandprogramm der Stadt Münster darstellt.

Die Baufertigstellungen für die Stadt Münster waren im Jahr 2021 mit 1.518 Wohnungen etwas geringer, jedoch wurde der Mittelwert der letzten 20 Jahre, der bei 1.484 Wohnungen liegt, übertroffen. Der weit überwiegende Teil der Wohnungen wurde im Geschosswohnungsbau realisiert (v.a. 2- bis 3- Raumwohnungen), während lediglich 244 WE in Ein- oder Zweifamilienhäusern gebaut wurden. Die meisten Wohnungen wurden im Bezirk Mitte fertiggestellt (695 WE), gefolgt von Rumhorst mit 325 Wohnungen.



### Wohnungsveränderungen durch Bautätigkeit

Stadt Münster 2011-2021  
SMS Bautätigkeit



### Bauüberhänge Münster

genehmigte, nicht fertig gestellt Wohnungen  
1993 - 2021

Interessant sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Bauüberhänge, die in den letzten Jahren immer weiter angewachsen sind: Ende 2021 gibt es 4.757 Wohnungen, deren Bau bereits genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt wurde. Von diesen sind 1.400 noch nicht unter Dach und bei 2.000 genehmigten Wohnungen wurde mit dem Bau noch nicht begonnen. Mit 1.366 Wohnungen, die bereits unter Dach und damit rohbaufertig sind, stimmt der Ausblick in das Jahr 2022 recht zuversichtlich.

[www.stadt-muenster.de/stadtentwicklung/zahlen-datenfakten.html](http://www.stadt-muenster.de/stadtentwicklung/zahlen-datenfakten.html)

Jahresstatistik 2021: Zahlen zur Bautätigkeit und Wohnen für Münster

SMS Wohnungsbautätigkeit: Kleinräumige Zahlen für 45 Stadtteile und 6 Stadtbezirke

Open Data



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022

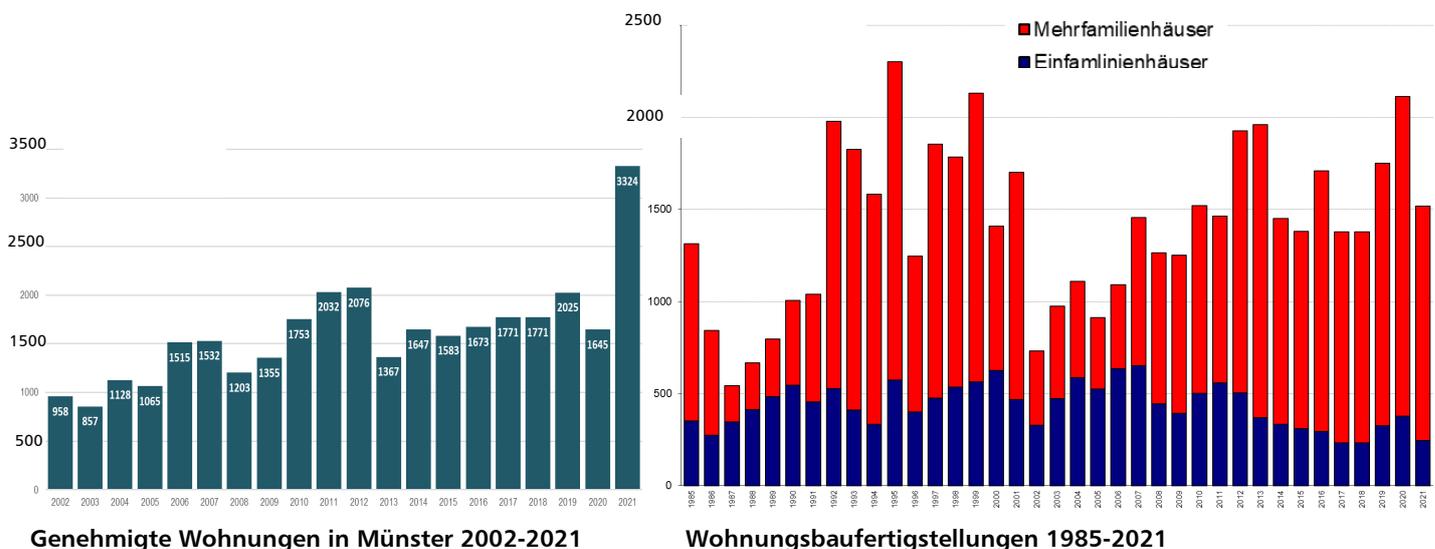
## 4.3 Fortschreibung des Baulandprogramms (Mattias Bartmann)

Nach einem Jahr Pause präsentiert Mattias Bartmann erstmals wieder die Fortschreibung des Baulandprogramms Münster. Dieses ist bislang noch ein kommunales Programm, soll künftig aber auch in der Stadtregion verankert werden. Es handelt sich hierbei um einen Entwurf, der derzeit noch die politischen Gremien durchläuft und wird voraussichtlich in der Ratssitzung am 7.9.2022 beschlossen.

### Wohnungsbautätigkeit und Baulandentwicklung

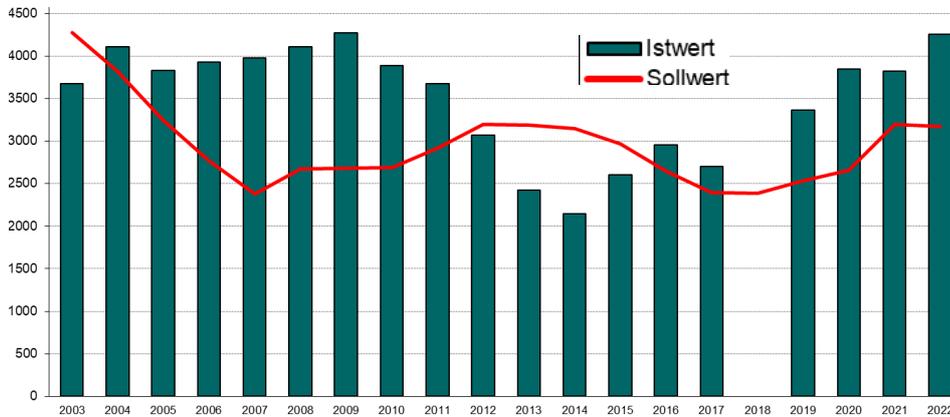
Mit ca. 2.100 Wohnungsbaufertigstellungen 2020 und rund 1.500 WE 2021 lag Münster in den letzten zwei Jahren weiterhin auf einem hohen Neubauniveau. Die Anzahl der Eigenheime, die über Jahre bei ca. 400 bis 500 WE/ Jahr lag, ging 2021 auf ca. 300 Wohnungen zurück. Dies ist insbesondere auch auf die steigenden Bau- und Grundstückskosten zurückzuführen, die ein Eigenheim für viele Haushalte mittlerweile unerschwinglich machen. Auch wurden vor dem Hintergrund der Preisentwicklung sowie des Flächensparaspekts und einer gewünschten höheren Dichte in den letzten Jahren in Münster relativ wenige Baugrundstücke für Einfamilienhäuser neu entwickelt, so dass viele Bauherren in die Region ausgewichen sind. Die derzeitige Baulandentwicklung und baulichen Dichten sind daher dringend erforderlich, um die Bedarfe in Münster zu decken.

2021 wurde der Bau von mehr als 3.300 Wohnungen genehmigt, das ist der bislang höchste Wert in Münster, das damit einen Spitzenplatz in NRW einnimmt. Die Konversion von Oxford und York spielt hier eine zentrale Rolle. Auch der Bauüberhang (genehmigte, nicht fertig gestellte Wohnungen) lag mit über 4.750 Wohnungen 2021 auf Rekordniveau. Für die Baufertigstellungen der nächsten Jahre bedeutet dies eine sehr positive Perspektive.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022

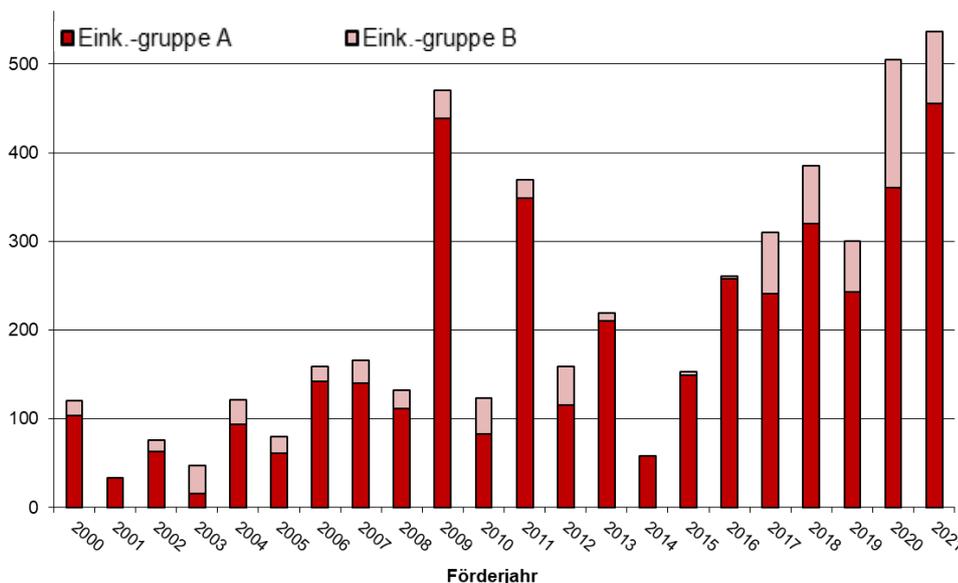


## Baureife Reserven in Baugebieten in Münster 2003 – 2021

Sollwert: 4-fache des durchschnittlichen Baulandverbrauchs der letzten 5 Jahre

Die Baulandentwicklung in Münster wurde in den letzten Jahren deutlich ausgeweitet, um das selbst gesteckte Neubauziel von 2.000 Wohnungen pro Jahr zu erreichen. Ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau konnte die Ausweitung von Bauland in den letzten zehn Jahren kontinuierlich gesteigert werden (von 225 WE 2010-13 auf über 1.000 WE 2019-21); 2021 wurde erstmals die Zielzahl von 1.250 Wohnungen erreicht. 680 Wohnungen wurden 2021 innerhalb und 830 Wohnungen außerhalb von Baugebieten realisiert. Die Reserven an baureifem Wohnbauland wurden so weiter erhöht und liegen weiterhin oberhalb des „Sollwertes“. Die Kapazitäten für Wohnungsneubau in Münster steigen somit kontinuierlich.

Auch die Wohnraumförderung befand sich 2021 auf dem Höchststand. Erstmals seit Einführung der sozialgerechten Bodennutzung Münster wurden 2020 und 2021 mehr als 500 geförderte Wohnungen pro Jahr bewilligt, in den letzten sieben Jahren waren dies insgesamt 2.500 geförderte Wohnungen. Ein Großteil dieser Wohnungen (60 %), die der Quotenregelung der sozialen Bodennutzung unterliegen, wurde in neuen Baugebieten errichtet.



## Mietwohnraumförderung in Münster 2000 bis 2021 nach Art der Wohnberechtigung, incl. Studentisches Wohnen, Flüchtlingswohnen, Gemeinschaftsräume



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022

## Chancen und Herausforderungen

Zusammenfassend zeigt sich der Wohnungsbau in Münster in den letzten zwei Jahren sehr dynamisch: 2020 wurde die Zielmarke von 2.000 neuen Wohnungen überschritten; Ende 2021 gibt es über 4.750 genehmigte, noch nicht fertig gestellte Wohnungen. Die Wohnbauentwicklung wurde in den letzten Jahren massiv gesteigert; die baureifen Reserven in Baugebieten sind weiter gewachsen und liegen aktuell bei 4.250 Wohnungen. Das Baulandprogramm bietet darüber hinaus bis 2030 weitere Kapazitäten für ca. 13.000 neue Wohnungen. Trotz umfangreicher Aktivitäten in neuen Baugebieten bleibt die Innenentwicklung wichtiger Schwerpunkt in Münster. Etwa 75 % des Neubaus liegt im Innenbereich; dies betrifft v.a. auch den geförderten Wohnungsbau. Das jährliche Monitoring lässt zudem erkennen, dass auch langjährige Flächenreserven, deren Eigentümer z.B. bislang kein Interesse an einer Entwicklung hatten, aufgrund des Marktdrucks derzeit teilweise aktiviert werden.

Gleichzeitig steht die Stadt Münster vor massiven Herausforderungen. Immer komplexere Verfahren (z.B. durch frühzeitig erforderliche Energiekonzepte), Engpässe bei Ingenieurbüros im Hoch- wie Tiefbau, zu geringe Personalkapazitäten der Verwaltung (angesichts einer Vervierfachung der Baulandentwicklung und enormen Schwierigkeiten bei der Rekrutierung) sowie Folgen der Coronapandemie (z.B. für Teilnahmeverfahren) führen z.T. zu erheblichen Verzögerungen bei der Baulandentwicklung.

In Verbindung mit den aktuellen Kapazitäts- und Lieferengpässen bei der Bauwirtschaft und den enormen Preissteigerungen führt dies dazu, dass die angestrebten Fertigstellungszahlen von 2.000 neuen Wohnungen im Jahr 2021 nicht erreicht werden konnten. Es bleibt daher zu hoffen, dass die genehmigten, anstehenden Bauvorhaben auch tatsächlich kurzfristig umgesetzt und nicht auf längere Zeit zurückgestellt werden.

## Maßnahmen

Während die Stadt Münster bisher noch davon ausgegangen ist, dass die Neubautätigkeit durch die Bereitstellung ausreichender Baugrundstücke gesteigert werden kann, ist dies angesichts der bereits hohen Baulandreserven und Bauüberhänge mittlerweile nicht mehr sicher. Neben einer Verstärkung der Baulandentwicklung und einem Ausbau des Personals bei der Verwaltung ist es wichtig, die Prozesssteuerung der Wohnbauentwicklung sowie die Umsetzung der Baugebiete effizient zu gestalten. Zielführende Maßnahmen, die in den letzten zwei Jahren z.T. bereits umgesetzt worden sind, sind:

- Fortführung der Baugebietsentwicklung
- Ausweitung der Personalkapazitäten der Verwaltung: Besetzung der aktuell ca. 20 freien Stellen, weitere Ausweitung über den Stellenplan notwendig
- Priorisierung der Baugebiete: Bündelung der begrenzten Kapazitäten
- Weiterer Aufbau des Controllings zur Baulandentwicklung
- Einführung ämterübergreifender Projektgruppen
- Übertragung einzelner Aufgaben für die Umsetzung einzelner Baugebiete prüfen, z.B. Wohn+Stadtbau, KonvOY

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022



## Priorisierung der Wohnbaulandgebiete

Die Priorisierung der Baugebiete erfolgt anhand fester Kriterien, die sowohl fachliche als auch strategische Aspekte umfassen. So sollen z.B. größere Baugebiete, Gebiete mit geringerer ökologischer Wertigkeit, vorhandener Erschließung oder im städtischen Eigentum prioritär behandelt werden.

Folgende Kriterien wurden für die Priorisierung entwickelt:

### Stadtentwicklung

- Größe bzw. Kapazität (Anzahl WE)
- Lage im Stadtgebiet; gleichmäßige Verteilung Neubau
- Demographie im Stadtteil

### Fachbelange

- Ökologie, Belange der Grünordnung
- Bauleitplanung
- Erschließung, Entwässerung
- soziale Infrastruktur

### Realisierung

- Fortschritt in der Entwicklung
- Städtisches Eigentum
- Vertragliche Bindungen

Priorisierung der Baugebiete (Übersichtsplan s.u.)

(Sehr) hohe Priorität	
Sentrup - ehem. Wartburgschule	Mitte - Südlicher Dahlweg
Gievenbeck - Oxford-Kaserne	Mitte - Klosterareal Pluggendorf
Gievenbeck - Neues urbanes Stadtquartier Busso-Peus-Str.	Mitte - Von-Stauffenberg-Straße
Gievenbeck - Neues urbanes Stadtquartier Steinfurter Str.	Mitte - Neuhafen / Hafenkante
Albachten - Ost	
Nienberge - Westlich Plettendorfstraße (St. Lydia)	
Nienberge - Feldstiege / Beerwiede	
Coerde – Kiesekampweg	
Coerde - Kiesekampweg II (ehem. Burlage)	
Kinderhaus - Südlich Langebusch	
Sprakel - westliche Erweiterung, nördlich Landwehr 2. Teil	
Mauritz Ost - Maikottenweg	
Mauritz-Ost – Westl. Mondstr. / Südl. Hans-Bredow-Weg	
Handorf - Kirschgarten / Bäder	
Handorf - Nördlich Kötterstraße	
Gremmendorf - York-Kaserne	
Gremmendorf - Neues urbanes Stadtquartier Kanalkante Südost	
Angelmodde - Südlich Hiltruper Str.	
Angelmodde - ehem. Westfalen AG	
Wolbeck - Südlich Hiltruper Straße / Westlich Am Sandbach	
Wolbeck - Südlich Berdel	
Hiltrup-Ost - Nördlich Osttor	
Amelsbüren - Nordwestlich Am Dornbusch	
	Mittlere Priorität
	Mitte - Östlich Weseler Str.
	Mecklenbeck - Südlich verlegter Heroldstraße
	Albachten - Lindenallee / nördlich freie Flur
	Sprakel - Östlich Sprakeler Str /westl. DB
	Amelsbüren - Böckenhorst
	Geringe Priorität
	Sentrup – Südl. Schmeddingstr. / östl. Josef-Pieper-Str.
	Albachten - Steinbreite
	Roxel - Östlich Tilsiter Straße / westlich BAB
	Roxel - Südlich Tilbecker Str. Teil 1
	Roxel – Nördlich Bredeheide
	Kinderhaus - Südlich Moorhock
	Sprakel - Östlich Bahn (ehemals GE)
	Gremmendorf - Südlich Angelmodder Weg
	Gremmendorf - Westlich Frankenweg



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022

## **Fortschreibung des Baulandprogramms**

Vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen und der notwendigen Priorisierung wird eine jahresscharfe Ausweisung künftig nicht mehr empfohlen, sondern stattdessen eine inhaltliche und zeitliche „Clusterung“ der Baugebiete.

Neu in das Baulandprogramm aufgenommen werden sollen:

- Coerde – Kieskampweg II (Burlage), 30 WE
- Mitte – Von-Stauffenberg-Straße, 125 WE
- Angelmodde – Standort Westfalen AG, 430 WE
- Mitte – Östlich Weseler Straße, 43 WE
- Gievenbeck – Neues urbanes Stadtquartier Steinfurter Straße, 2.000 WE
- Gievenbeck – Neues urbanes Stadtquartier Busso-Peus-Straße, 700 WE
- Gremmendorf – Neues urbanes Stadtquartier Kanalkante-SO, 2.000 WE
- Gremmendorf – Südlich Angelmodder Weg, 200 WE
- Roxel – Nördlich Bredeheide, 100 WE

Kurzfristige Projekte (Realisierungszeitraum ca. 2022 – 2025)

- Städtische Baugebiete mit hoher Priorität mit abgeschlossener Planung, bei denen nur noch der Bau der öffentlichen Erschließung ansteht (z.B. Kinderhaus-Moldrickx, Albachten-Ost, Angelmodde-Süd, Amelsbüren-Am Dornbusch, Handorf-Kirschgarten, weitere Bauabschnitte York und Oxford)
- Baugebiete privater Vorhabenträger mit hoher Priorität im Innenbereich, abgestimmte städtebauliche Konzepte und vorhandene Erschließung (z.B. Südlich Dahlweg, Klosterareal Pluggendorf, ehem. Wartburgschule)

Mittelfristige Projekte (Realisierungszeitraum ca. 2025 – 2027)

- Städtische Baugebiete hoher Priorität, in der Planung (z.B. Nienberge-Feldstiege, Wolbeck-Südlich Berdel, Handorf-Kötterstraße)
- Ein letzter Bauabschnitt auf dem ehemaligen Kasernenareal York, dessen Entwicklung abhängig ist von der Verlagerung der Zentralen Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge
- Baugebiete privater Vorhabenträger mit i.d.R. hoher Priorität, am Anfang der Planung oder umfangreiche öffentliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich (z.B. Angelmodde-Standort Westfalen, Neuhafen/ Hafenkante)

Langfristige Projekte (Realisierungszeitraum ca. 2027 – 2030)

- Neue urbane Stadtquartiere, längerer Entwicklungszeitraum (Modellquartiere Steinfurter Straße, Busso-Peus-Straße, Kanalkante Südost)
- Baugebiete, die lediglich mittlere Priorität genießen und daher noch nicht sofort entwickelt werden können (z.B. Mecklenbeck-südlich Heroldstraße, Albachten-Lindenallee/ Freie Flur, Amelsbüren-Böckenhorst)

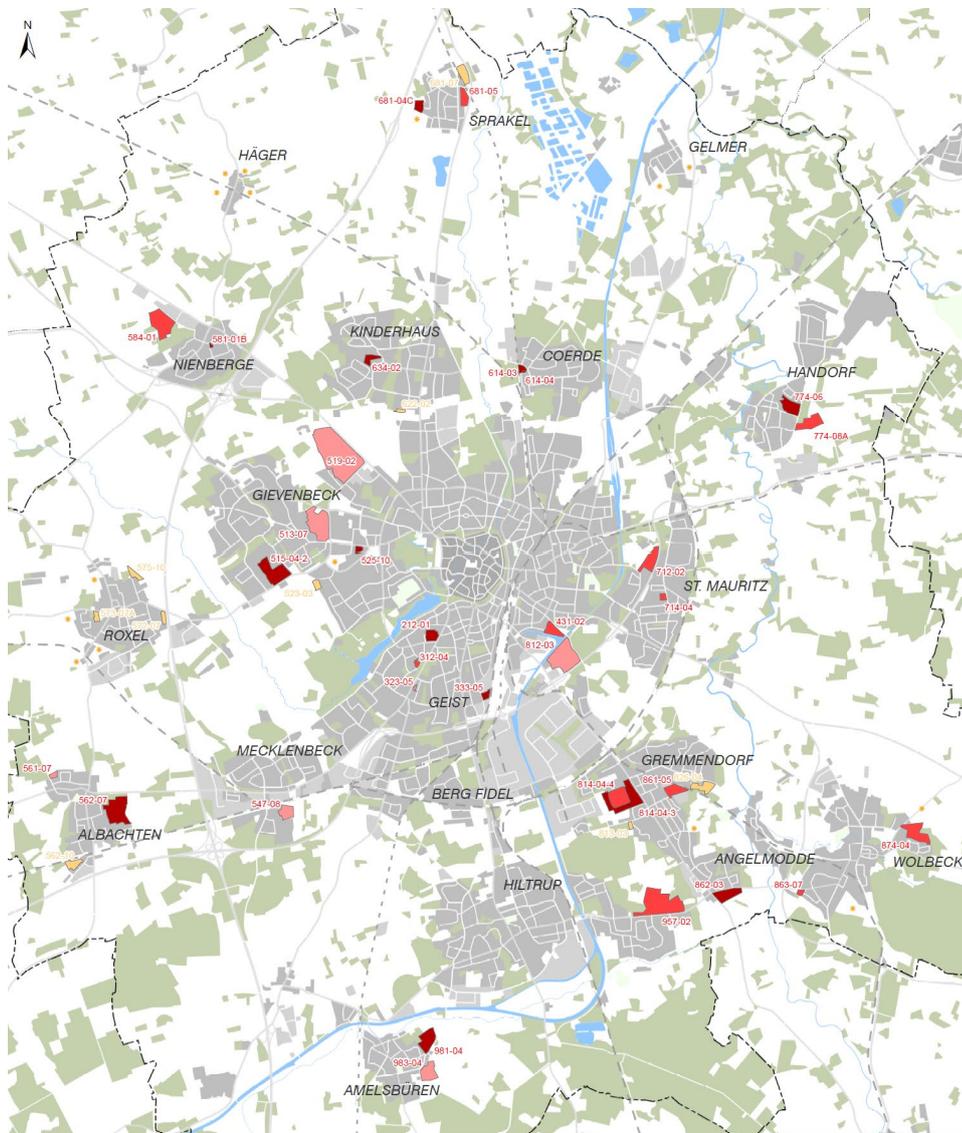
# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022



## Projekte und Wohnbaulandpotenzial für spätere Jahre (ab 2030)

- Baugebiete mit geringer Priorität (z.B. Albachten-Steinbrede, Kinderhaus-Südl. Moorhock, Gremmendorf-Frankenweg, Gremmendorf-südl. Angelmodder Weg, neues Baugebiet Roxel-nördl. Bredeheide)
- Flächen des Wohnsiedlungsflächenkonzepts 2030 (nicht-öffentlich)
- Planerische Reserven des Flächennutzungsplans und des Regionalplans, größere Wohnbaulandpotenziale in den Außenstadtteilen (z.B. Roxel, Albachten, Wolbeck), weitere Potenziale (Sprakel, Nienberge, Hilstrup-Ost)
- Im Rahmen von Stadtteilentwicklungskonzepten abgestimmte weitere Baugebietsentwicklungen (z.B. Nienberge-Häger)



## Baulandprogramm 20220 - 2030

Stadt Münster  
Stadtplanungsamt  
Stand: 27.4.2022

### Baulandprogramm 2022 - 2030

- Kurzfristig 2022 - 2025
- Mittelfristig 2025 - 2027
- Langfristig 2027 - 2030
- Projekte für spätere Jahre
- ★ Flächen aus dem Wohnbaulandpotenzial für spätere Jahre (FNP u. Regionalplan / Stadtteilentwicklungskonzepte), für die derzeit und in den nächsten Jahren Schritte zur Vorbereitung einer möglichen Aktivierung geplant sind.

STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Stand: 27.04.2022



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022

## Diskussion

Aus Sicht von Prof. Elke Pahl-Weber steht die Stadtentwicklung angesichts von Klimawandel, internationalen Konflikten und anderen globalen Umbrüchen vor enormen Herausforderungen, die der Planung die der Planung einen hohen Fokus auf abverlangen. Die Stadt Münster hat mit der Erarbeitung von Auswahlkriterien und der Bestimmung von Prioritäten und zeitlichen Entwicklungsstufen einen hervorragenden Werkzeugkasten für eine qualifizierte Stadtentwicklung geschaffen, der sich flexibel an geänderte Anforderungen anpassen lässt.

Das Baulandprogramm mit seinen regelmäßigen Fortschreibungen bietet dabei ein robustes Grundgerüst, um auch neue Projekte, die z.B. von privater Seite initiiert werden, flexibel zu integrieren und gleichzeitig über den Kriterienkatalog übergeordnete Zielsetzungen im Auge zu behalten. Themen der Klimaanpassung und des Klimaschutzes spielen dabei eine zunehmende Rolle – z.B. bei Fragen der städtebaulichen Dichte, nachhaltiger Mobilität, dezentraler Versorgung, robuster Entwässerung oder regenerativer Energieversorgung.

Christopher Festersen weist darauf hin, dass die Baulandentwicklung auch auf Bezirksebene frühzeitig diskutiert, konkurrierende Belange transparent offengelegt und verlässliche politische Entscheidungen getroffen werden müssen. So werden aufwändige Bauleitplanungsverfahren vermieden, die am Ende vor Ort doch keine Mehrheit finden. Auch hierfür bieten Kriterienkatalog und Prioritätenliste aus Sicht von Prof. Elke Pahl-Weber sehr gute Voraussetzungen.

Stefan Wismann ergänzt, dass ein „Baulandprogramm mit Zukunft“ eine verlässliche Grundlage für unternehmerische Entscheidungen schafft. Damit die Wohnungsbauunternehmen jedoch die Erwartungen der Stadt, die diese mit dem Baulandprogramm verknüpft, erfüllen können, müssen die potenziellen Bauflächen bis zur Entscheidungsreife geführt werden. Ab diesem Zeitpunkt dauert es dann ca. vier Jahre, bis die Gebäude fertiggestellt und die Wohnungen übergeben werden können (ca. zwei Jahre Projektplanung und Baugenehmigung und 18 bis 25 Monate Fertigstellung). Eine große Herausforderung für das Baulandprogramm ist, kurzfristig Bauprojekte zu initiieren und dabei auf akute Entwicklungen zu reagieren und gleichzeitig die langfristige Perspektive im Auge zu behalten.

Lia Kirsch erläutert, dass die Priorisierung im Baulandprogramm auch von Seiten der Politik derzeit sehr interessiert studiert wird. Angesichts der Engpässe bei der Verwaltung steht dabei auch die Frage im Mittelpunkt, wie die engen Kapazitäten zielgerichtet und effektiv eingesetzt werden können, um den dringend erforderlichen Wohnungsbau voranzutreiben.





## 4.4 Münstersche Stadt-Landschaft – Siedlung und Freiraum in Balance

(Mattias Bartmann)

Bis potenzielle Bauflächen als Teil des Baulandprogramms politisch beschlossen werden, durchlaufen sie eine umfangreiche Standortprüfung. Ein wichtiger Baustein war die Planungswerkstatt 2030, in der umfangreiche neue Wohnbauflächen identifiziert wurden. Da auch diese Flächen für eine Entwicklung der nächsten 20 Jahre nicht ausreichen, sind weiterführende Ansätze erforderlich.

Unter dem Titel „Münster Stadt-Landschaft“ (Leitthema des ISEK 2030) nähert sich die Stadt Münster der Bauflächensuche deshalb derzeit von der Seite der Freiraum- und Landschaftsplanung. Ziel ist ein Konzept für eine integrierte Entwicklung von Siedlungs- und Freiflächen und Standorten für erneuerbare Energien. Grünordnerische Aspekte haben im ISEK 2030 einen sehr hohen Stellenwert und gewinnen als Pendant zur Siedlungsentwicklung an Bedeutung. Hauptgrünzüge und Grüne Ringe sind schon lange strukturprägende Elemente der Stadt Münster und die stadtklimatische Wirkung von Grünräumen spielt für eine resiliente Stadt eine zentrale Rolle. Leitfragen für das Konzept der Münsterschen Stadt-Landschaft sind:

- Wie können Siedlungsentwicklung und Freiraumentwicklung in die Balance gebracht werden?
- Wie kann die Bedeutung der Freiräume für eine weiterhin lebenswerte Stadt gefördert werden?
- Welche Perspektiven hat die Landwirtschaft in einer wachsenden Stadt?

Die räumliche Stadtentwicklung steht damit aktuell vor besonderen Herausforderungen in Bezug auf die Entwicklung der nächsten 20 Jahre. Die Gestaltung des Wachstumsdrucks der Stadt Münster, der auch im AK immer wieder diskutiert wurde, das Erreichen von Klimaneutralität und der Schutz des Freiraumes sind dabei die zentralen übergreifenden räumlichen Themen, die im Rahmen eines integrierten Konzeptes zusammengebracht werden müssen.

### Gestaltung des Wachstumsdrucks der Stadt Münster

Für Münster wird weiterhin ein Bevölkerungswachstum prognostiziert, das den Bau von jährlich mindestens 2.000 neuen Wohnungen erforderlich macht. Auch für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen ist eine Flächenentwicklung erforderlich: Die Manövriermasse frei verfügbarer Gewerbeflächen liegt mit 27 ha (Stand Mitte 2021) deutlich unter dem vom Rat beschlossenen Zielwert (50 ha). Vor dem Hintergrund dieser Flächenbedarfe nicht nur in Münster wird derzeit der Regionalplan angepasst. Bis 2045 wurden für die Stadt Münster Bedarfe für Wohnen, Gewerbe und Industrie von mehreren Hundert Hektar ermittelt, jedoch bisher nur teilweise planerisch verortet (v.a. vorhandene Siedlungsflächenreserven des bestehenden Regionalplans sowie Flächen des Wohnsiedlungsflächenkonzeptes 2030).

*„Der große Anteil an Freiflächen ist ein Alleinstellungsmerkmal unter Deutschlands Großstädten und prägt das Image der Stadt wesentlich. Aus Sicht der Stadtbevölkerung machen die Grünräume – ihre Präsenz im Stadtbild, die Nähe zu den Wohnstandorten, die Übergänge in die Münsterländer Parklandschaft etc. und damit ihr großer Wert für Freizeit und Erholung – einen erheblichen Anteil der Lebensqualität in Münster aus“*

*„Darüber hinaus sind die Freiräume aber auch stadtklimatisch bedeutsam, bieten Potenzial für eine resiliente Stadt und für einen Erhalt und die Förderung der Biodiversität. Nicht zuletzt sind sie auch »Produktionsstandort« der Landwirtschaft, deren Bedeutung für die Stadt nicht nur flächenmäßig erheblich ist.“*

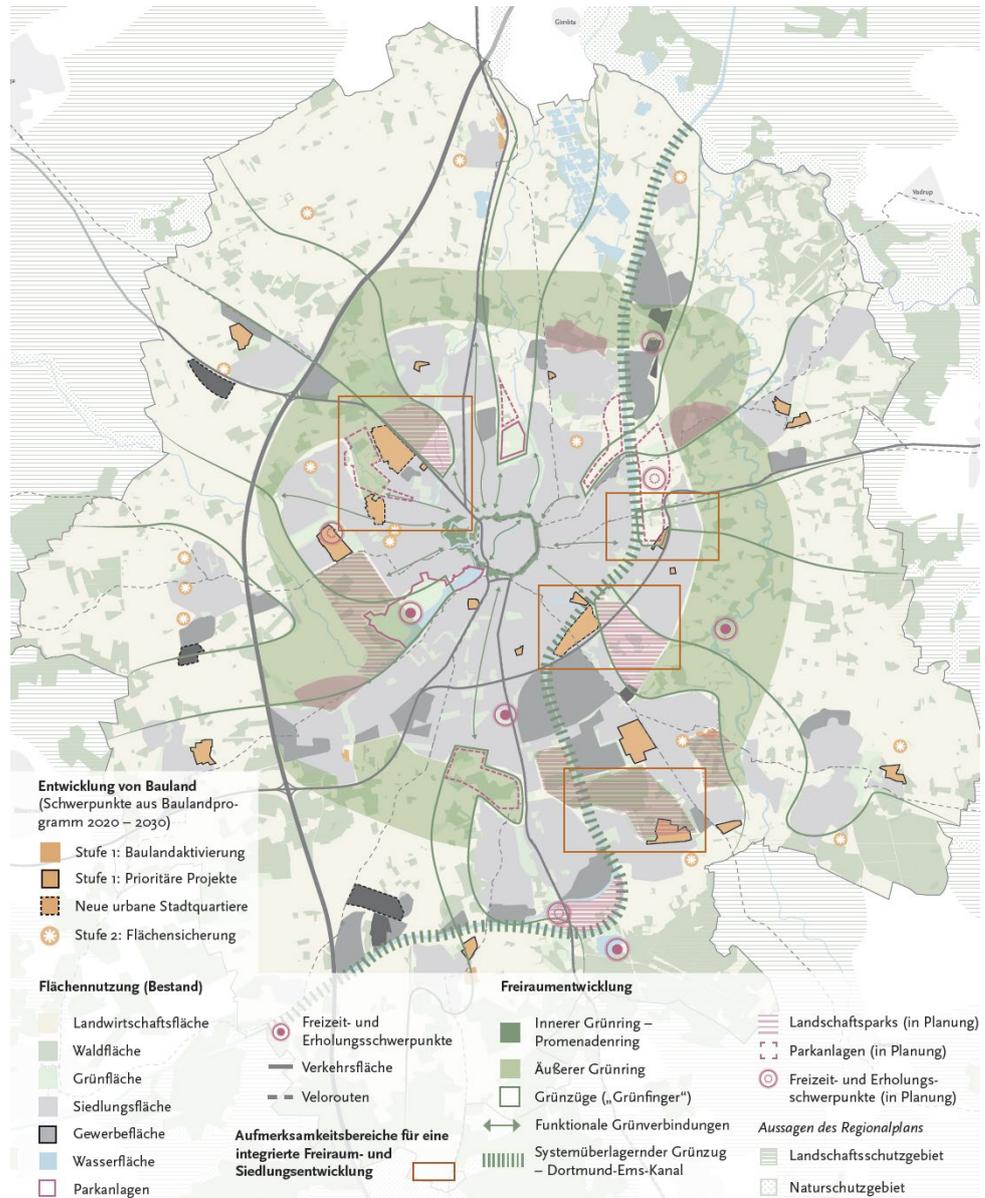
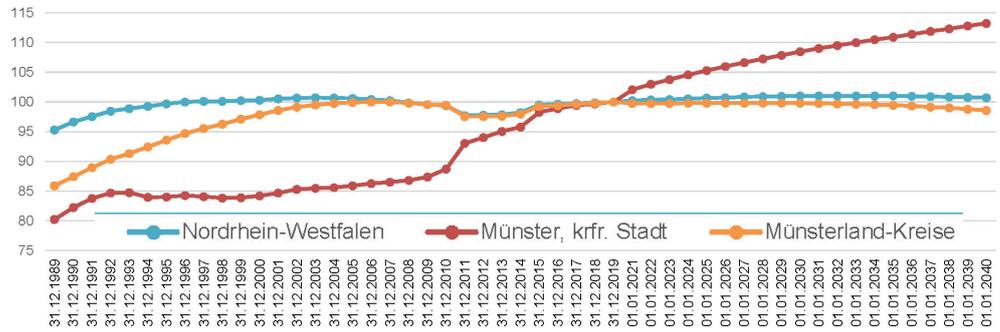
Vorlage V/0487/2021  
ISEK Münster 2030 I  
Baustein E, S. 44



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022

**Bevölkerungsentwicklung  
im Landesvergleich**  
Entwicklung 1989 – 2021  
Vorausberechnung bis 2040



**ISEK Leitthema Münster-  
sche Stadt-Landschaft –  
Siedlung und Freiraum in  
der Balance**



## Erreichen der Klimaneutralität

Die Auswirkungen der globalen Erwärmung sind auch in Münster bereits deutlich zu spüren: die zu heißen und trockenen Sommer sowie Starkregenereignisse der letzten Jahre hinterlassen bereits jetzt merkliche Schäden. Der Klimawandel hat Münster längst erreicht.

Der Rat der Stadt Münster hat mit dem Beschluss zum Handlungsprogramm Klimaschutz 2030 festgelegt, klimaneutral zu werden und alle Potenziale, die im eigenen Handlungsspielraum liegen, zu heben. Die Nutzung regenerativer Energien – v.a. Photovoltaik – steht hierbei mit an erster Stelle. Da die Dachflächen in Münster hierfür allein nicht ausreichend sein werden, sollen die Potenziale, die Freiflächen-PV-Anlagen bieten, gehoben werden. Hierfür ist ein integriertes Konzept erforderlich, dass auch die Flächenansprüche von Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, Erholung usw. mit betrachtet.



## Schutz des Freiraums

Die Freiräume spielen eine zentrale Rolle für Lebensqualität, Landschaftsbild, Nachhaltigkeit und ökologische Vielfalt der Stadt Münster. Die wachsenden Raumannsprüche von Wohnen, Gewerbe und erneuerbaren Energien stehen hierzu in direkter Konkurrenz. Das System der Grünordnung der Stadt Münster ist funktional zu schützen, soll gleichzeitig aber auch weiterentwickelt und qualifiziert werden. Die Grünachsen und Grünen Ringe sind daher grundsätzlich von Bebauung freizuhalten; im Einzelfall kann die Bebaubarkeit einzelner Flächen jedoch im Rahmen der Bauleitplanung geprüft und vom Rat der Stadt Münster beschlossen werden. Zu berücksichtigen sind dabei besonders auch die vielfältigen ökologischen Funktionen des Freiraums (Arten-, Natur-, Boden-, Gewässerschutz).

## Integriertes Konzept

Die Ziele der Siedlungs-, Freiflächen- und Standortentwicklung für erneuerbare Energien stehen – insbesondere in Bezug auf die jeweilige konkrete Fläche – teilweise in Konkurrenz zueinander. Eine räumliche Harmonisierung ist nur im Rahmen einer integrierten, gesamträumlichen und abwägenden Entwicklungsplanung möglich. Die Erarbeitung eines solchen integrierten Konzepts ist komplex und erfordert eine fachübergreifende Expertise (Stadtentwicklung, Landschaftsplanung, Klimaschutz/ erneuerbare Energien, Moderation).

Vorgesehen ist ein Werkstattverfahren unter Beteiligung der unterschiedlichen Fachämter, politischen Gremien und interessierten (Fach-) Öffentlichkeit. Die Leistungen werden zurzeit extern ausgeschrieben; das Konzept soll ab dem dritten Quartal 2022 innerhalb von etwa einem Jahr erarbeitet werden. Ziel ist die gemeinsame Formulierung von Entwicklungszielen, konkreten Flächenentwicklungen sowie Maßnahmen zur Qualifizierung der Grünordnung. Wie stark will die Stadt Münster wachsen, an welchen Orten? Wo soll keine Entwicklung stattfinden? Dies sind die zentralen Fragen für die Werkstätten. Für die Fortschreibung des Regionalplans Münsterland bietet das Konzept eine fundierte Grundlage.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022

## Rückfragen/ Diskussion

Gefragt wird nach den erforderlichen Flächen für erneuerbare Energien. Im Detail gibt es hierzu noch keine konkreten Flächenangaben. Um das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen, werden sich die Flächen aber auf jeden Fall im Landschaftsbild bemerkbar machen. Eine erste Analyse zeigt, dass hierfür z.B. große Teile der Fernstraßen mit begleitenden PV-Anlagen ausgestattet werden müssen. Grundsätzlich ist zwischen Anlagen, die singulär Flächen beanspruchen, sowie Anlagen zur Energiegewinnung, die mit anderen Vorhaben kombiniert werden können, zu unterscheiden. So wird z.B. für die Energieversorgung von Albachten Ost derzeit eine Kombination von Grünanlagen mit Geothermie geprüft. Für die Dekarbonisierung der Fernwärme sind jedoch solarthermische Anlagen in größerem Umfang unerlässlich.



Aus Sicht von Prof. Dr. Martin Gornig liegt die Lösung in einer kleinteiligen Nutzungsmischung, um z.B. Abwärme aus produzierenden Betrieben zur Versorgung von Wohngebäuden nutzen zu können. Hier ist es wichtig, die Nutzungskonkurrenzen und -konflikte zu lösen, um eine Integration von Wohnen und urbaner Produktion zu ermöglichen.

Prof. Elke Pahl-Weber weist darauf hin, dass zwar ein klimaneutraler Betrieb von Gebäuden erreicht werden kann, eine Kompensation der Energie, die für Neubau erforderlich ist, nicht möglich ist. Aus Sicht des Klimaforschers Prof. Dr. Hartmut Graßl müssen auch die aktuellen Techniken der erneuerbaren Energiegewinnung auf den Prüfstand, da z.B. große Windparks die Luftströme in großen Höhen und damit ggf. auch das globale Klima nachhaltig verändern. Er sieht dagegen die Zukunft in Biogasanlagen aus organischen Abfällen. Mit diesen Themen sollte sich ein Konzept für eine klimaneutrale Stadt beschäftigen. Bei der Sicherung der Artenvielfalt sind die Niederlande ein gutes Vorbild, wo bei jedem Bauvorhaben geeignete Maßnahmen zur Sicherung der Artenvielfalt nachgewiesen werden müssen.

Stefan Wismann ist ebenfalls der Meinung, dass Klimaneutralität bei Neubau kaum zu erreichen ist, da bei einer Lebensdauer von 80 Jahren ein Drittel des CO<sup>2</sup>-Gesamtausstoßes durch die Errichtung des Gebäudes verursacht wird. Zudem entsteht der Wachstumsdruck in Münster primär durch Zuzüge, so dass jeder Wohnungsneubau in Münster womöglich einen Wohnungsleerstand an einem anderen Ort verursacht. Gesellschaftspolitisch ist dies für Münster ein Erfolg, klimapolitisch dagegen problematisch.

Peter Bastian wirft ein, dass der Energiebedarf einer umfassenden energetischen Sanierung eines Bestandsgebäudes mit dem eines Neubaus zu vergleichen ist. Um graue Energie zu sparen, müssten daher aus seiner Sicht Abstriche beim Gebäudebetrieb gemacht werden.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022



Auch Rüdiger Junker sieht Probleme, wie die Bestandsbauten künftig die energetischen Anforderungen erfüllen und gleichzeitig Klimaneutralität erlangen sollen – ganz zu schweigen von den Anforderungen des Denkmalschutzes. In mehrere hundert Jahre alten Gebäuden wird die graue Energie effizient genutzt, wo hingegen Photovoltaik oder Wärmedämmung nur schwer mit dem historischen Charakter zu vereinbaren sind und einen sehr hohen energetischen Einsatz erfordern. Tragfähige Antworten hierfür sieht er bislang hier noch nicht.

Carsten Lessmann sieht einen wichtigen Ansatz zur Reduzierung der Neubauzahlen in der Förderung des Generationenwechsels im Gebäudebestand. Im Vergleich mit anderen Ländern ist die Umzugsbereitschaft in Deutschland nur sehr gering ausgeprägt, so dass sehr viele ältere Menschen in viel zu großen Häusern und Wohnungen leben, deren Unterhalt sie häufig überfordert und die sehr gut für junge Familien geeignet wären. Aus seiner Sicht sollte Münster hier Vorreiter sein und Perspektiven für eine Neunutzung dieser Bestandsgebäude schaffen. Adäquate Umzugsangebote und finanzielle wie organisatorische Unterstützung für die Altbewohner sind hier essentiell.

Chris Menke erläutert, dass Münster im Rahmen des Smart City Projektes die Einrichtung einer Wohnungstauschbörse nach Berliner Vorbild plant, wie sie im letzten AK vorgestellt wurde. Auch bei der älteren Generation ist die Digitalisierung stark vorangekommen, was neue Möglichkeiten für solche Tauschangebote schafft. Um einen Umzug auch finanziell zu ermöglichen, wird dieses Angebot mit einer Mietpreisbindung verknüpft.

Prof. Elke Pahl-Weber fasst die Diskussion zusammen, dass es bereits viele Überlegungen zum Umgang mit dem Bestand gibt, um den Neubau und damit die CO<sup>2</sup>-Emissionen zu reduzieren. Problematisch ist dabei auch, dass jedes Bestandsgebäude seine eigenen Lösungen braucht, was einen Umbau deutlich aufwändiger macht als eine Serie gleichartiger Neubauten. Angebote wie die Tauschbörse sind zurzeit zwar noch Nischenprodukte, die aufgrund ihres kleinen Umfangs für den Markt bislang noch nicht relevant sind. Dennoch ist es aus ihrer Sicht sinnvoll, sich im AK auch mit solchen Lösungen zu beschäftigen. Sie schlägt vor, in den Mittelpunkt der nächsten AK-Sitzung die Entwicklung des Gebäudebestandes und seine Rolle für die klimaneutrale Stadt und eine Wohnstandortentwicklung für alle Bevölkerungsschichten zu stellen.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022



## 5. Ausblick

Christopher Festersen bedankt sich bei Prof. Elke Pahl-Weber für die Moderation. Die nächste Sitzung des AK „Wohnen in Münster“ wird für Dr. Helga Kreft-Kettermann, die den AK von seinen Anfängen an federführend organisiert und inhaltlich geprägt hat, die letzte sein. Für sie beginnt Mitte November die Freistellungsphase der Altersteilzeit.

### 5.1 Nächste Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

Die **Herbstsitzung** des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird **am 8. November 2022 von 14:00 bis 18:00 Uhr** im Freiherr-von Vincke-Haus (Bezirksregierung Münster), Domplatz 36 stattfinden. Ablauf und Inhalte werden wie gewohnt rechtzeitig im Vorfeld mit den AK-Mitgliedern abgestimmt.

Mögliche Themen aus der bisherigen Diskussion sind:

- Regionale Kooperation, Partner aus der Region einladen
- Entwicklung des Gebäudebestandes und seine Rolle für die klimaneutrale Stadt und eine Wohnstandortentwicklung für alle Bevölkerungsschichten
- Bautechnische Innovationen zur Reduzierung der Baukosten (Automatisierung, serielle Produktion, Recycling, Kreislaufwirtschaft im Bauen, innovative Baustoffe)
- Hemmnisse für Bauvorhaben und Strategien zu deren Überwindung
- Konzepte für die dauerhafte Wohnraumversorgung von Flüchtlingen
- Wohnraumbedarf spezieller Personengruppen in Münster, z.B. Pflegekräfte

### 5.2 Gäste der 35. Sitzung und neue AK-Mitglieder

Neue Mitglieder des Arbeitskreis Wohnen in Münster sind Lia Krisch (SPD-Fraktion) und Bettina Zarth (Amt für Immobilienmanagement, Stadt Münster); als Gäste nehmen an der 35. Sitzung die Referenten Prof. Dr. Martin Gornig (DIW) und Bernhard Faller (Quaestio) teil.

### 5.3 Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der AK-Sitzung wurde von Stadt+Bild, Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft, übernommen. Die Bereitstellung der Informationen im Internet übernimmt das Stadtplanungsamt in seiner Rolle der Geschäftsführung des Arbeitskreises. Die Internetpräsentation der AK-Sitzungen ist abrufbar unter:

[www.stadt-muenster.de/stadtplanung/arbeitskreis-wohnen.html](http://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/arbeitskreis-wohnen.html)



## 6. Teilnehmende der 35. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft, Finanzierung

Giovanni Costanza	VIVAWEST Wohnen GmbH
Jörg Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Achim Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Christina Holste	LEG Wohnen NRW GmbH, Niederlassung Münster
Rüdiger Junker	Wohnungsverein Münster von 1893 eG
Carsten Lessmann	Westdeutsche Landesbausparkasse
Eduard Reiter	Bund Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Verband NRW
Stefan Wismann	Wohn + Stadtbau GmbH

### Interessenverbände und wissenschaftliche Begleitung

Peter Bastian	BDA, Bund deutscher Architektinnen und Architekten
Noma Hajar	MieterInnenschutzverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Dr. Christoph Holtwisch	Studierendenwerk Münster
Volker Jaks	Mieterverein für Münster und Umgebung E.V. im DMB
Dr. Rüdiger Schorn	Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Münster e.V.

### Politische Vertreter

Horst-Karl Beitelhoff	CDU Münster
Lia Kirsch	SPD Münster

### Stadt Münster

Stephan Aumann	KonvOY
Mattias Bartmann	Stadtplanungsamt
Christopher Festersen	Stadtplanungsamt
André Gunsthövel	Kommunales Integrationszentrum
Dr. Helga Kreft-Kettermann	Stadtplanungsamt
Chris Menke	Sozialamt
Thomas Möller	Dezernat für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Andreas Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Simone Peuling-Heerstraß	Stadtplanungsamt
Alexandra Wirtz	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Detlef Weigt	Geschäftsstelle Stadtregion Münster
Bettina Zarth	Amt für Immobilienmanagement

### Gäste

Bernhard Faller	Quaestio
Prof. Dr. Martin Gornig	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung DIW

### Moderation und Dokumentation

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



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 35. Sitzung am 24. Mai 2022

## Anhang: Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft, Finanzierung

Dr. Oliver Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Giovanni Costanza	VIVAWEST Wohnen GmbH
Cornelia Daume	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Jörg Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Achim Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Christina Holste	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Rüdiger Junker	Wohnungsverein Münster von 1893 eG
Carsten Lessmann	Westdeutsche Landesbausparkasse
Stefan Wismann	Wohn + Stadtbau GmbH

### Interessenverbände und wissenschaftliche Begleitung

Peter Bastian	BDA Bund Deutscher Architekten
Sven Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Brigitte Faust	BDB Bezirksgruppe Münster
Peter Guski	Haus- und Grundeigentümerversammlung Münster e.V. seit 1903
Noma Harjar	MieterInnen Schutzverein e.V.
Christoph Holtwitsch	Studierendenwerk Münster
Volker Jaks	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Dr. Rüdiger Schorn	Ring Deutscher Makler Bezirksverband Münster e.V.

### Politische Vertreter

Horst-Karl Beitelhoff	CDU
Lia Kirsch	SPD
Bernd Mayweg	FDP
Ortrud Philipp	Die Linke
Sylvia Rietenberg	Bündnis 90/Die Grünen/GAL

### Stadt Münster

Stephan Aumann	KonvOY
Mattias Bartmann	Stadtplanungsamt
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	Planungs- und Baukoordination
Dr. Helga Kreft-Kettermann	Stadtplanungsamt
Chris Menke	Sozialamt
NN	Gutachterausschuss der Stadt Münster
Jochen Marienfeld	Vermessungs- und Katasteramt
Thomas Möller	Dezernat für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Andreas Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Matthias Peck	Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
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. Ipek Wiesmann	Kommunales Integrationszentrum
Petra Woldt	Stiftungsangelegenheiten
Dr. André Wolf	Stabsstelle Smart City
Bettina Zarth	Amt für Immobilienmanagement