

Stadtplanungsamt

Dokumentation der 41. Sitzung am 8.4.2025



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“





Inhalt

1. Einführung.....	5
2. Immobilienmarkt Münster im Wandel: Herausforderungen für Neubau und Bestand	7
2.1 Nachverdichtung durch Aufstockung und energetische Sanierung (Thomas Lenters, Varwick Architektur)	7
2.2 Vernachlässigte Immobilien in Münster/ Coerde (Gabriele Regenitter und Alexandra Wirtz, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung)	11
2.3 Immobilien- und Wohnungsmarkt 2024 – Wo stehen wir? (Dr. Grit Müller, Stadtplanungsamt und Yvonne Wessel, Gutachterausschuss)	16
2.4 Immobilienmarkt im Wandel – Neubau, Nachfrage und Zukunftsperspektiven (Achim Friedrich, Immobilien GmbH der Sparkasse Münsterland Ost) ..	21
3. Aktuelles aus Münster	28
3.1 Vollzug Soziale Erhaltungssatzung Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel – Erfahrungsbericht 2021-2024 (Simone Peuling-Heerstraß, Stadtplanungsamt)	28
3.2 Klimafolgeanpassung und energetische Sanierung – Ergebnisse der Bürgerumfrage 2023 (Dr. Grit Müller, Stadtplanungsamt)	33
4. Verschiedenes und Ausblick	37
5. Teilnehmende der 41. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“	38
Anhang: Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“	39



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025

Impressum

**Veranstaltung und Geschäftsführung des AK „Wohnen in Münster“,
Herausgeberin 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 im Jahr 2004 den Mittelpunkt der Arbeit des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“. Ziel ist, das seit Jahren anhaltende Wachstum der Stadt zukunftsorientiert und nachhaltig zu gestalten. Als Informations- und Diskussionsplattform ist der AK ein geschätztes Forum für die Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktteilnehmern bei der Entwicklung des Wohnstandortes Münster. Er bietet einen verbindlichen Rahmen, um im Expertenkreis die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu reflektieren, Informationen zwischen den unterschiedlichen Akteursgruppen auszutauschen, Wissen weiterzugeben und mit externer Moderation auch nationale und internationale Aspekte mit in die Positionsfindung einzu beziehen. Auf dieser Grundlage wirkt der AK bei wohnungspolitischen Fragen beratend mit und stärkt die Profilierung des Wohnstandortes Münster.

Schwerpunktthema der 41. AK-Sitzung ist der Immobilienmarkt Münster, der vor einem umfassenden Wandel steht und neue Herausforderungen mit sich bringt, im Neubau wie im Bestand.

Zum Auftakt werden Praxisbeispiele aus Bestandsquartieren diskutiert. Thomas Lenters (Varwick Architektur) präsentiert, wie durch die Kombination energetischer Sanierung und umfassender Aufstockung neuer Wohnraum im Bestand geschaffen werden kann. Gabriele Regenitter und Alexandra Wirtz (Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung) berichten von einem sanierungsbedürftigen Hochhaus in Coerde, in dem nach dem Zusammenbruch der Frischwasserversorgung eine Notversorgung der Mieterinnen und Mieter sichergestellt werden musste – ein Lehrbeispiel für den Umgang mit vernachlässigten Immobilien, die die Städte vor große Herausforderungen stellen.

Im zweiten Teil der Sitzung wird der Blick auf den Immobilienmarkt in Münster gerichtet. Yvonne Wessel (Gutachterausschuss) und Grit Müller (Stadtplanungsamt) führen hierfür konkrete Zahlen aus dem Jahr 2024 an. Achim Friedrich (Sparkassen Immobilien GmbH) stellt darauf aufbauend die Frage nach der Zukunftsperspektive für Münster: Wie entwickelt sich die Nachfrage in Münster, was ist im Neubausegment zu erwarten? Was bedeutet dies für den künftigen Immobilienmarkt? Zum Abschluss stehen wie üblich Berichte aus Münster auf dem Programm: Zur Sozialen Erhaltungssatzung im Hafen-, Hansa, Herz-Jesu Viertel sowie zu den Ergebnissen der Bürgerumfrage 2023 zum Thema Klimafolgenanpassung/ energetische Sanierung.

Stadtbaurat Robin Denstorff begrüßt 37 AK-Mitglieder in den Räumen der Wohn+Stadtbau in der Steinfurter Straße. Die Stärkung des Neubaus ist ein wichtiges Thema, das seit etwa 20 Jahren von starken Schwankungen gekennzeichnet ist. Die übergeordneten Rahmenbedingungen für Neubau sind weiterhin schwierig. Münster setzt positive kommunale Akzente, wichtig ist aber v.a. auch eine Stärkung des Wohnungsneubaus auf Bundesebene: Die Wohnungsbaupolitik muss pragmatischer werden, Förderprogramme und Planungsverfahren unkomplizierter, der Bautyp E in die Fläche gebracht werden. Die zentralen Punkte wurden bereits in den Koalitionsverhandlungen adressiert, in der nächsten AK-Sitzung kann ein Blick auf die Ergebnisse im Bund gerichtet werden.



© N.Rehsöft



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025

Moderatorin Elke Pahl-Weber betont den besonderen Blick des AK Wohnen in Münster auf den Wohnungsneubau, der als integrierter Teil einer strategischen Wohnstandortentwicklung betrachtet wird, die weit über die „Wohnungsversorgung“ hinausgeht und vielmehr die Breite der Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebote in ihren städtebaulichen Bezügen in den Blick nimmt. Die konsequente Wohnstandortentwicklung mit qualitativen Vereinbarungen und Verständigungen, die in den Mittelpunkt gestellt werden, und der Verzicht auf zu realisierende Fertigstellungszahlen unterscheidet Münster von anderen Städten. 2006 wurde im „Bündnis für Wohnen“ die regelmäßige Zusammenarbeit mit dem Ziel einer strategischen Wohnstandortentwicklung festgezurrt, Münster war damit Vorreiter für viele weitere Wohnbündnisse auf kommunaler und Bundesebene. 2016 wurde das Bündnis für Wohnen aktualisiert und die Zusammenarbeit für weitere zehn Jahre vereinbart; ab 2026 steht damit die nächste Fortschreibung an. Die strategische Wohnstandortentwicklung betrachtet die gesamte Breite des Wohnungsmarktes: Neubau und Bestandssanierung, soziale Wohnraumversorgung und Quartiersentwicklung werden gemeinsam gedacht. Der besondere Ansatz der Stadt Münster hat Kreise gezogen, dies insbesondere auch über das große Engagement der AK-Mitglieder in den unterschiedlichsten Gremien und Verbänden.

Wir freuen uns auf interessante Vorträge und eine angeregte Diskussion!



© N.Rehsöft



2. Immobilienmarkt Münster im Wandel: Herausforderungen für Neubau und Bestand

2.1 Nachverdichtung durch Aufstockung und energetische Sanierung

(Thomas Lenters, Varwick Architektur)

Varwick Architektur entwickelt in Münster unterschiedlichste Projekte mit Schwerpunkt Wohnen und setzt diese mit der Varwick Wohnbau GmbH als Generalübernehmer schlüsselfertig um. Thomas Lenters stellt ein Varwick-Projekt für den Bauverein Ketteler vor, das beispielhaft für den Umgang mit Beständen steht. Ketteler ist seit 2004 Mitglied im AK Wohnen in Münster.

2018 hat Ketteler für den Gebäudekomplex Dreizehnerstraße/ Gasselstiege Vorschläge von mehreren Architekturbüros eingeholt, um beispielhaft Lösungen für drei Gebäude zu entwickeln, die von den insgesamt sechs Häusern energetisch am schlechtesten aufgestellt waren. Varwick, das als einziges Büro eine bestands-sichernde Lösung präsentierte, bekam den Zuschlag. 2018 bis 2024 wurden alle sechs Gebäude nachhaltig saniert und um zwei Geschosse aufgestockt, dies im bewohnten Zustand.

Dieser besondere Ansatz wurde auch mit der Nominierung für den BFW Projektentwicklerpreis B!WRD 2024 gewürdigt.

Voruntersuchung

Als Basis für ein machbares Konzept wurde ein Gebäude stellvertretend für alle anderen Häuser näher beleuchtet. Zentrale Frage war, wie das Gebäude an heutige Standards herangeführt werden konnte. Die Gebäudesubstanz war grundsätzlich in Ordnung, allerdings sanierungsbedürftig bzw. nicht mehr zeitgemäß (schadhafter Sockel/ Kellertreppe, dünnes WDVS/ undichte Fenster, Gas/ Elektroinstallation veraltet u.a.). Die Abstimmung mit den Fachplanern zeigte: Die Statik lässt eine Aufstockung zu, die Gebäudetechnik kann stillgelegte Kamine und vorhandene Entlüftungen nutzen, das Treppenhaus für den Brandschutz ertüchtigt werden. Hohe Sanierungszuschüsse und eine zweigeschossige Aufstockung gewährleisten die Wirtschaftlichkeit. Fazit: Sanierung und Aufstockung sind machbar, ein Neubau auch unter wirtschaftlichen Aspekten nicht zu empfehlen. Den Ausschlag gab die Möglichkeit, die Sanierung im bewohnten Zustand durchzuführen, während für einen Neubau umfassender Ersatzwohnraum erforderlich gewesen wäre, was für sechs vollvermietete Gebäude mit jeweils 18 bis 30 Wohnungen als nicht umsetzbar bewertet wurde.

Die Bestandsaufstockung war Grundlage für die Wirtschaftlichkeit des Konzeptes, aber auch wichtiger Aspekt für die ökologische Qualität des Bauvorhabens, die auch bei der Kreditvergabe geprüft wird. Mit einer Aufstockung kann neuer Wohnraum ohne Flächenverbrauch geschaffen werden, zudem ist die CO₂-Bilanz bei Erhalt der „grauen Energie“ des Bestandes deutlich besser als im Neubau.

Varwick-Projekte

- PflEGewohnen Altenberge
50 Zimmer, 3.300 m² Wfl
- KiTa Horstmar
4 Gruppen, Küche/ Mensa
- Green Living Wilmsberg
4 Häuser / 64 WE
öff. gefördert, Netto-Null
- Quartier Emlandweg
4 Häuser / 67 WE / Kita

Projekt Dreizehnerstraße/ Gasselstiege 2018-2024

- 6 Gebäude
- Sanierung 134 WE
- Aufstockung 82 WE
- KfW 55 Standard



Abb./ Foto:
Varwick Architektur



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025

Aufstockung 4.OG + DG
Trauf/ Firsthöhe unterhalb
der denkmalgeschützten
Lincolnkaserne
Abb.: Varwick Architektur



Abstimmung mit der Stadt

Mit der Stadt Münster wurde frühzeitig besprochen, unter welchen Voraussetzungen sie einer Aufstockung zustimmt und eine Bauvoranfrage für ein erstes Gebäude gestellt. Wichtig war die Einhaltung von Trauf- und Firsthöhe der benachbarten denkmalgeschützten Lincolnkaserne. Mit Aufstockung von einem Vollgeschoss plus ausgebautem Dachgeschoss war dies gut möglich.

Statisches Konzept

Gemeinsam mit dem Statiker musste die zentrale Frage geklärt werden: Wie sind Sanierung und Aufstockung ohne Auszug der Mieter möglich? Geplant wurde ein etappenweises Vorgehen, bei dem die einzelnen Gebäude (mit jeweils vier Hauseingängen) nacheinander umgebaut wurden. Wichtig war, nach Abdecken des Dachs möglichst schnell die Aufstockung fertigzustellen, um die bewohnten Wohnungen vor Regen zu schützen. Deshalb wurde die Aufstockung ursprünglich als Holzrahmenbau konzipiert, der sich aufgrund der hohen Brand- und Schallschutzanforderungen jedoch als zu teuer herausstellte. Letztlich wurde eine statische Lösung für eine Aufstockung in Massivbauweise gefunden, mit Spannbetondecken, die den Bestand nur über wenige Tragachsen belasten. Nach nur fünf Wochen war das Gebäude wieder regendicht, mögliche Wasserschäden während der Bauzeit verhinderte eine provisorische Abdichtung.

Energetische Maßnahmen für KfW 55 Standard

- Dämmung Kellerdecke und Bestandswände
- neue Fenster/ Haustüren
- Aufstockung: KfW 55EE
- Zentrale Gasbrennwertanlage im 2.OG
- Solarthermieanlage
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Energiestandard KfW 55 / Heizung und TGA

Gemeinsam mit den TGA-Planern (technische Gebäudeausrüstung) wurde unter Berücksichtigung des Bestandes ein KfW 55 Standard sowohl für die Sanierung als auch die Aufstockung festgelegt. Für das Heizungssystem wurden verschiedene Varianten untersucht, u.a. Holzpellets, Wärmepumpe, Blockheizkraftwerk, Fernwärme und Strom. Die Wahl fiel auf eine Gasbrennwertanlage mit Solarunterstützung und dezentraler Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung als machbare und – unter den damaligen Energiepreisen/ vor dem Gasboykott – zugleich günstige Lösung. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz war damals noch nicht möglich (mittlerweile haben sich die Rahmenbedingungen geändert und in den nächsten beiden Gebäuden ist daher eine Fernwärmeversorgung vorgesehen).

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025



Umsetzung / Sanieren im bewohnten Zustand

Für die Mieterinnen und Mieter ist eine Sanierung im bewohnten Zustand eine große Belastung, wochenlange Baustellen in den einzelnen Wohnungen galt es zu verhindern. Die Sanierung wurde deshalb strangweise umgesetzt, in enger Abfolge und umfassender Abstimmung der Gewerke. Ziel war die komplette Sanierung von drei Wohnungen in nur einer Woche. Beim ersten Strang waren noch acht Tage erforderlich, die folgenden Stränge wurden von Montag bis Freitag saniert.

Die Mieterinnen und Mieter wurden von Anfang an intensiv über Planungen und Bauablauf informiert. Die verbesserte Ausstattung (z.B. neue Fenster, Balkone und Carports) führte zur guten Akzeptanz der Maßnahmen, viele Mieterinnen und Mieter konnten die Sanierungswoche an einem anderen Ort verbringen. Die Mieterinnen und Mieter bei solchen Maßnahmen gut mitzunehmen, ist entscheidend – wenn die Stimmung kippt, kippt auch das Bauvorhaben.

Wichtig ist zudem ein gutes Handwerkerteam. Nicht das günstigste Angebot bekam den Zuschlag, sondern Firmen mit guter Kommunikation und verlässlicher Umsetzung. Nach Abschluss jedes Bauabschnitts wurden mögliche Verbesserungen für den Ablauf im nächsten Gebäude besprochen, mit zunehmender Routine muss zudem verstärkt für präzises Arbeiten und saubere Abläufe sensibilisiert werden. Mit Ausnahme von zwei Firmen blieben alle Handwerker beim kompletten Bauprojekt mit sechs Häusern dabei, dies optimiert Bauabläufe und Effizienz. Grundlage für dieses Vorgehen ist, dass die Varwick Wohnbau als Generalübernehmer agiert. Varwick arbeitet dabei mit dem GMP-Modell – einem optimierten Maximalpreis-Modell, bei dem Gewinne unter den Gewerken aufgeteilt werden, Kosten oberhalb des Maximalpreises jedoch die Varwick Wohnbau übernimmt.

Fazit

Nach sechs Jahren konnten alle sechs Gebäude in der Dreizehnerstraße/ Gasselstiege sehr erfolgreich saniert werden. Voraussetzungen hierfür waren:

- frühzeitige Abstimmung mit Behörden und Fachplanern
- Mitnahme der Mieterinnen und Mieter
- absolute Termintreue
- „Einschwören“ der beteiligten Firmen
- nur die besten Firmen, nicht die billigsten Firmen
- Vergabe an GÜ und GMP-Modell

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

3.OG/DG: Aufstockung

2.OG (Mitte): Technikraum
HP/1.+2.OG: Neue Balkone

Neue Carportanlage

Abb.: Varwick Architektur

Bauablauf Gebäude 1

- Mai 2018: Erschließung
- Mai/ Juni 18: Heizung
- Juni 18: Gerüst, Fenster
- Juli 18: WDVS
- August 18: Aufstockung
- Jan/Feb 19: Abbau Gerüst
- ab Feb 19: neue Balkone
- Frühjahr 19: Bezug neue Whg. in Aufstockung

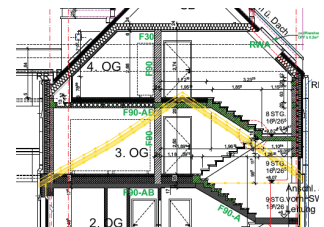


Abb./ Fotos:
Varwick Architektur



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025

Rückfragen/ Diskussion

Aus Sicht der Runde ist das Projektbeispiel sehr interessant. Es werden verschiedene Fragen zur praktischen Umsetzung gestellt, auf die Thomas Lenters vertiefend eingeht.

Entwicklung der Mieten und Baukosten

Die Bestandsmieten bleiben drei Jahre auf dem bisherigen Niveau, wenn keine Mietminderung geltend gemacht wird, danach werden sie entsprechend der Kappungsgrenze angepasst. Die Mieterhöhung wird durch Einsparungen bei den Nebenkosten infolge der energetischen Sanierung kompensiert. Alle Mieterinnen und Mieter haben daher innerhalb von 14 Tagen den Vereinbarungen zur Miete zugestimmt.

Die Mieten für die neuen Wohnungen in der Aufstockung wurden 2016 mit 9,50 €/m² kalkuliert, mussten 2024 aufgrund gestiegener Baukosten und gesunkener KfW-Mittel jedoch auf 14 €/m² hochgesetzt werden. Die Baukosten für das komplette Bauvorhaben inkl. Aufstockung betrugen 1.800-2.000 €/m².

Wie sich Baukosten und Mietniveau bei künftigen Projekten entwickeln, hängt von den Materialpreisen und Handwerkerkosten sowie den Darlehenszinsen für Bauprojekte ab, ausschlaggebend sind aber v.a. die geplanten Maßnahmen.

Bewohnerstruktur und Nachbarschaft

Die Mieterstruktur ist gemischt. Es wohnen Menschen unterschiedlichen Alters in den Gebäuden, von 18 bis 95 Jahren. In dem zuletzt sanierten Gebäude gibt es auch größere Wohnungen für Familien. Manche Mieterinnen und Mieter sind bereits 1950 mit ihren Kindern in die Häuser eingezogen und wohnen mittlerweile seit 75 Jahren in derselben Wohnung.

Die Nachbarschaft ist durch den Bau noch weiter gefestigt worden. Die Mieterinnen und Mieter verstehen sich gut, haben beim Umbau die Wohnungsschlüssel untereinander koordiniert und am Richtfest teilgenommen.



© N.Rehsöft

Technische Ausstattung

Die Fläche für die beiden Technikräume im 2. OG beträgt insgesamt ca. 30 m², die als Wohnraum verloren gingen. Voruntersuchungen hatten gezeigt, dass sich der Bestand für die Gebäudetechnik besser eignet als das Dach, zudem hat die zentrale Lage für die Wärmeversorgung der Häuser einige Vorteile.

Von einem Nahwärmekonzept wurde aufgrund der schrittweisen Entwicklung mit zunächst einzelner Betrachtung der Baublocks abgesehen, denn in einem Nahwärmekonzept müssen von Anfang an alle Bauabschnitte einbezogen werden.

Die Entwässerung wurde nicht erneuert, dies wäre im bewohnten Zustand nicht möglich gewesen. Zudem waren die Fallrohre bereits ausreichend dimensioniert, um auch weitere Wohnungen in der Aufstockung an den Bestand anzuschließen.

Aufzüge konnten nicht realisiert werden. Bei vier Erschließungskernen wären pro Haus vier Aufzüge erforderlich gewesen, das war wirtschaftlich nicht darstellbar. Mit dem Bauordnungsamt wurde stattdessen ein barrierefreier Umbau von EG-



Wohnungen bei einem Mieterwechsel vereinbart. Ohne diesen Kompromiss wäre die Aufstockung nicht möglich gewesen.

Dauer des Projekts

Pro Haus haben Sanierung und Aufstockung ca. ein Jahr beansprucht: Im Februar 2018 wurde mit dem ersten Gebäude begonnen. Das sechste Haus wurde im Herbst 2023 fertiggestellt. Über den Jahreswechsel fanden letzte Arbeiten im Außenbereich statt. Den Start machten in jedem Gebäude der Ersatz des alten Daches durch die Aufstockung, hierfür wurden jeweils ca. fünf Wochen benötigt. Erst dann folgten die Arbeiten im Bestand, die Dämmung der Fassade und im Juli/ August die Sanierung der Wohnungen. Für die Mieterinnen und Mieter bedeutet dies insgesamt ca. sechs Monate Baulärm und Staub im eigenen Haus.

Umbau im bewohnten Zustand

Die einzelnen Wohnungen wurden innerhalb von fünf Tagen saniert. Während des Umbaus konnten die Mieterinnen und Mieter in ihren Wohnungen übernachten, ab 16 Uhr waren die Wohnungen jeden Tag wieder aufgeräumt. Die Durchbrüche wurden in den ersten zwei Tagen gemacht, am Mittwoch wurden die Fenster eingesetzt, es folgten Elektrik und Malerarbeiten. Die Mieterinnen und Mieter wurden genau über den Ablauf informiert und die Wohnungen Freitag Abend in einem top Zustand übergeben.

Entscheiden ist das Hand-in-Hand-Arbeiten der Handwerker. Dies ist auch unter den aktuell schwierigen Rahmenbedingungen mit knappen Handwerkerkapazitäten und Materialverfügbarkeit machbar. Varwick bereitet aktuell ein ähnliches Projekt im Coburger Weg für den Bauverein Kettler vor.

Fazit

Die Sanierung einer Wohnung auf KfW 55 Standard im bewohnten Zustand in nur fünf Tagen ist eine anspruchsvolle Aufgabe, die hier gut gelöst wurde. Besonders positiv hervorgehoben wird die gute Berücksichtigung der Mieterbelange, mit enger Kommunikation, sehr kurzer Bauzeit und Verzicht auf eine Mieterhöhung. Die niedrigen Baukosten und Mieten werden durch eine Mischkalkulation von Bestandssanierung und Neubau-Aufstockung erreicht und werden auch künftig durchaus als realistisch eingeschätzt. Die Wohn+Stadt bau kalkuliert z.B. für eine energetische Fassadensanierung, ein neues Dach und eine neue Heizung 1.200 bis 1.400 €/m² inkl. Fachplanern und Architektenleistung.

Das Projekt wird von der Runde als gutes Beispiel gesehen, wie mit einer pragmatischen Herangehensweise bezahlbarer Wohnraum im Bestand geschaffen werden kann.





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025

2.2 Vernachlässigte Immobilien in Münster/ Coerde

(Gabriele Regenitter und Alexandra Wirtz,
Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung)

Seit Gründung des Arbeitskreises vor 20 Jahren wurde die Quartiersentwicklung in Münster gemeinsam weit vorangebracht. Bereits damals musste die Stadt Münster im Quartier „Osthuesheide“ mit großen vernachlässigten Immobilienbeständen umgehen und konnte diese Herausforderung mit Hilfe der Wohn+Stadtbau erfolgreich bewältigen: Mehr als die Hälfte der rund 196 Wohnungen wurde durch die Wohn+Stadtbau übernommen, so dass eine dringende, aber lange durch die drei Wohneigentümergeinschaften (WEG) blockierte Sanierung endlich möglich wurde. Die Moderation in den WEGs war enorm anspruchsvoll, auf den Erfolg können alle Beteiligten heute noch stolz sein.

Vernachlässigte Immobilien in Osthuesheide
Sanierung ab 2010

Foto: Stadt Münster



Hochhaus Königsbergerstraße 4 in Coerde

Jede vernachlässigte Immobilie hat andere Herausforderungen und bedarf eines eigenen Vorgehens, so auch der aktuelle Fall in Coerde. Das Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung informiert und berät als zuständige Wohnungsaufsicht bei gravierenden Wohnungsmängeln. Typische Probleme sind z.B. Feuchtigkeit, Wasserrohrbrüche, Schimmel oder auch Heizungsausfall. Ab Frühjahr 2024 wurden vereinzelt Mängel in den Beständen der Deutschen Immobilien Investment GmbH (D.i.i.) angezeigt. D.i.i. besaß zu diesem Zeitpunkt in Coerde rund 240 Wohnungen, diese hatten in den letzten Jahren bereits mehrfach ihren Besitzer gewechselt. Nachdem in dem weit verzweigten Firmengeflecht der D.i.i. endlich Ansprechpartner gefunden waren, wurde eine Behebung der Schäden zugesagt und seitens der Stadt Münster eine Beratung zur Modernisierung mit Fördermitteln des Landes NRW angeboten. Mitte Juli 2024 erreichte das Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung dann die Hiobsbotschaft: In einem Punkthochhaus in der Königsberger Straße mit rund 150 Menschen war die Wasserversorgung havariert, es gab mehrere Rohrbrüche. 16 betroffene Familien hatten sich an die Arbeiterwohlfahrt gewandt. Das Wochenende mit sommerlicher Hitze stand bevor und eine Ersatzunterbringung der Mieterinnen und Mieter war so kurzfristig kaum möglich.

Es wurde daher mit Hochdruck an einer Übergangslösung gearbeitet: Das THW verschaffte sich Zugang zum Keller, in dem das Wasser zwei Meter hoch stand, und ermöglichte den Zugang zu den technischen Anlagen für die Wasserversorgung. Die Stadt organisierte vier Sanitär- und Toilettencontainer sowie eine Sicherheitsfirma als Schutz vor Vandalismus und als Brandwache für die Gebäude. Eine Task Force unter Leitung des Beigeordneten Arno Minas tagte täglich, dies ermöglichte eine schnelle Abstimmung zwischen allen relevanten Ämtern

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025



**Hochhaus in Coerde
Königsbergerstraße 4**

Havarie der Wasserversorgung von 150 Personen

Fotos: Stadt Münster

(u.a. Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, Feuerwehr, Bauordnungsamt, Amt für Mobilität und Tiefbau, Abfallwirtschaftsbetriebe (AWM), Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit, Sozialamt, Gesundheits- und Veterinäramt und Amt für Finanzen und Beteiligungen). Pragmatische Lösungen für ein Gebäude im Bauzustand von 1965 und ein „robustes“ Agieren waren unerlässlich – wie z.B. eine Testfahrt der Feuerwehr und die Herstellung einer Feuerwehraufstellfläche, um den Brandschutz sicherzustellen. Der in großen Mengen vorhandene Unrat im Gebäude und auf dem Grundstück erforderten einen hohen Einsatz der AWM.

Durch eine frühzeitige und sehr transparente Berichterstattung gegenüber Politik, Medien und Öffentlichkeit gelang es gemeinsam mit dem Amt für Kommunikation „vor die Welle“ zu kommen. Ohne die große Unterstützung aller Kolleginnen und Kollegen wäre dies nicht möglich gewesen.

Die D.i.i. ging Ende Juli in Insolvenz, alle Ansprechpartner waren damit erst einmal wieder nicht erreichbar. Oberste Prämisse für die Stadt Münster war die Gefahrenabwehr, die deshalb für den Betrieb der Sanitärcontainer, die Security u.a. in finanzielle Vorleistung ging.

Seit Mitte September gibt es eine Zwangsverwaltung, mit der die Stadt Münster eng und sehr gut zusammenarbeitet. In einem zweiwöchentlichen Jour fixe wurde der aktuelle Sachstand ausgetauscht.

Bisherige Maßnahmen:

- Beauftragung Hausmeisterdienste, insbesondere für Müllentfernung
- sukzessive Mängelbeseitigung / ca. 500 Mängelanzeigen
- Verfahren zur Beendigung der Zweckentfremdung von Wohnungen durch gewerbliche Vermietung eingeleitet
- erster Einstieg in Sanierungsmaßnahmen geplant: Strangsanierung und Trocknung der Kellerräume

Die Perspektive der Gebäude ist weiterhin unklar. Die Zwangsverwaltung ist gesetzlich zur Instandhaltung der Gebäude verpflichtet und hat durch die Mieten einen gewissen finanziellen Spielraum. Dies sind gute Voraussetzungen, gleichzeitig ist der bauliche Zustand des Objekts sehr schlecht. Die vorläufige Insolvenzverwaltung wurde am 9.10.2024 bestellt, der endgültige Insolvenzverwalter steht noch nicht fest. Die Stadt ist mit den Beteiligten im Gespräch.



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025



© N.Rehsöft

Rückfragen / Diskussion

Intensiv diskutiert wird die Perspektive für vernachlässigte Immobilien und Handlungsoptionen von Stadt sowie Mieterinnen und Mietern in akuten Fällen.

Zukunft vernachlässigter Immobilien in Münster

Thomas Kollmann lobt das Krisenmanagement in der Königsbergerstraße, sieht jedoch angesichts der Altbaubestände gerade im Bezirk Nord – in Coerde, aber auch Teilen von Kinderhaus – große Herausforderungen auf die Stadt zukommen. Der Umgang mit sanierungsbedürftigen Beständen ist ein wichtiges Thema für die Stadt Münster, das parallel zum Neubau und den Modellquartieren dringend angegangen werden muss. Die Wohn+Stadtbau zeigt, wie Sanierung funktionieren kann, z.B. mit 190 Wohnungen in der Josef-Beckmann-Straße, die mit Unterstützung des Landes NRW und der Stadt Münster modernisiert werden können.

Aus Sicht von Achim Friedrich wird es schwierig einen Bestandshalter zu finden, der bei einem Sanierungsstau wie in der Königsbergerstraße die erforderliche Kreditsumme ablöst. Er selber kennt die Gebäude seit 12 Jahren: Damals war der Zustand schon problematisch, in der Zwischenzeit wurden die Gebäude mehrfach verkauft und der bauliche Zustand nicht verbessert. Das Gebäude bildet die Kreditsumme nicht ab, dennoch wird die Bank zunächst versuchen, einen Käufer zu finden, der ein entsprechendes Angebot macht. Die Wohn+Stadtbau würde dagegen nur den Grundstückswert abzüglich der Abrisskosten bezahlen. Es ist daher davon auszugehen, dass in den nächsten fünf Jahren kein Verkauf stattfindet. Die Sparkassen Immobilien GmbH hat sehr häufig ähnliche Immobilien auf dem Tisch, die Perspektive ist hier immens schwierig.

Gefragt wird nach Möglichkeiten, diesen Prozess zu beschleunigen. Arno Minas hofft auf eine Einigung mit dem Insolvenzverwalter, sobald dieser endgültig bestellt ist. Darüber hinaus könnte die Stadt die Zwangsversteigerung betreiben, um Druck auf die anderen Gläubiger auszuüben. Sobald die Bauaufsicht die Wohnungen für unbewohnbar erklärt, generiert das Objekt keinerlei Einnahmen mehr, der erzielbare Preis wird dann rapide sinken. Eine Frist für ein solches Vorgehen sollte jedoch erst genannt werden, wenn es auch umsetzbar ist.



© N.Rehsöft

Auf die Frage nach dem Zustand des Gebäudes in der Königsberger Straße bzw. einem Sanierungsgutachten wird auf eine Untersuchung der Ingenieure vom Amt für Immobilienmanagement verwiesen, die in der akuten Phase die Bauschäden eingeschätzt haben. Ergebnis: Eine Strangsanierung ist möglich, so dass die Haustechnik wieder funktioniert und um das Gebäude bewohnbar zu halten. Für eine zukunftsfähige energetische Sanierung müsste das Gebäude jedoch auf Rohbau zurückgesetzt werden. Ein Gutachten, dass die entstandenen Bauschäden prüft und den Sanierungsbedarf benennt, ist Aufgabe der Banken.



Handlungsoptionen bei akuten Fällen

Arno Minas betont, dass die Mieterinnen und Mieter vernachlässigter Immobilien selbst den wirksamsten Hebel in der Hand haben: Wenn der Sanierungsstau eine gewisse Mängelschwelle überschreitet und die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache eingeschränkt wird, kann die Miete gemindert und auch die Vermietung untersagt werden. Das Mietrecht ist aus seiner Sicht daher „das schärfste Schwert“, um Eigentümerinnen und Eigentümer zur Sanierung zu zwingen. Nach den Vorkommnissen in der Königsbergerstraße gab es eine sehr gute Veranstaltung in Coerde, in der die Stadt zusammen mit den Mieterberatungsvereinen an die Mieterinnen und Mieter appelliert hat, selbst aktiv zu werden. Die Hemmungen, in den Rechtsstreit mit einem Immobilienfonds zu gehen, sind jedoch groß. Volker Jaks gibt zu bedenken, dass bei Haushalten mit Sozialleistungen eine Mietminderung vom Wohngeld abgezogen wird. Sozialmieter haben daher keinen finanziellen Vorteil von einer Mietminderung und i.d.R. kein Interesse, auf ihren Vermieter Druck auszuüben.



© N.Rehsöft

Nach Verständnis von Elke Pahl-Weber wäre der richtige Weg, die betroffenen Wohnungen sofort als unbewohnbar zu erklären und Ersatzwohnraum für die Mieterinnen und Mieter zu besorgen, so auch das Vorgehen bei einem Projekt des Landes NRW bei einer Schrottimmoblie in Gelsenkirchen.

Gabriele Regenitter verweist dazu auf den extrem engen Wohnungsmarkt in Münster, die Leerstandsquote beträgt weniger als ein Prozent. In Einzelfällen wurden bereits Unbewohnbarkeitserklärungen ausgesprochen und Ersatzwohnraum bereitgestellt, für 150 Menschen ist dies in Münster leider unmöglich. Die Bauaufsicht ist daher Teil der Taskforce: Sie lotet in solchen schwerwiegenden Fällen aus, ob ein Verbleib in vernachlässigten Wohnungen noch möglich ist oder die Mängel zu gravierend sind.

Alexandra Wirtz ergänzt, dass im Umfeld des Hochhauses Nr. 4 ähnliche Probleme drohen, z.B. in der Königsbergerstraße 7 und 8. Insgesamt leben in den drei Häusern ca. 450 bis 500 Menschen. Die Zwangsverwalter sind verpflichtet, die Häuser soweit instand zu setzen und die Familien ggf. auch kurzfristig unterzubringen. Viele Haushalte dort sind sehr groß, die Familien haben mehrere Kinder. Für die Beschaffung von Ersatzwohnraum ist das eine immense Herausforderung.

Aus Sicht von Sebastian Albers muss nach Lösungen gesucht werden, die im Sinne der Bewohnerinnen und Bewohner sind, das Problem darf nicht auf dem Rücken der Mieterinnen und Mieter ausgetragen werden. Unzumutbare Verhältnisse in zu kleinen Wohnungen können gerade in großen Familien zu enormen Spannungen innerhalb der Familie führen, dies muss berücksichtigt werden. Die Bewohnenden sind die Hauptleidtragenden solcher Entwicklungen.

Christopher Festersen verabschiedet Gabriele Regenitter, die in den Ruhestand geht und den Arbeitskreis Wohnen nicht weiter begleiten wird. Vielen Dank für Ihr großes Engagement und die immer sehr wertvollen Beiträge in 21 Jahren AK-Sitzungen!



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025

2.3 Immobilien- und Wohnungsmarkt 2024 – Wo stehen wir?

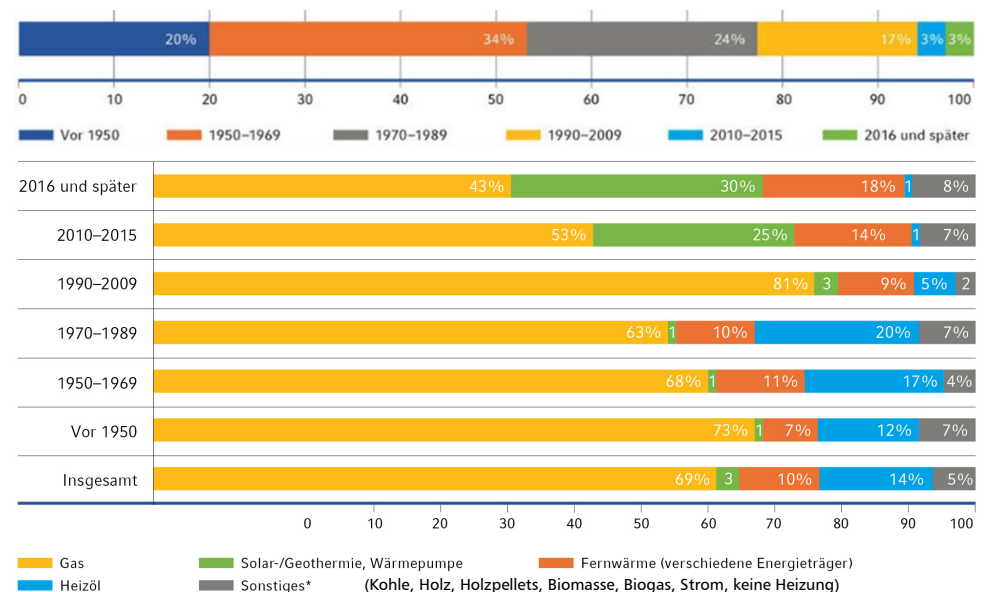
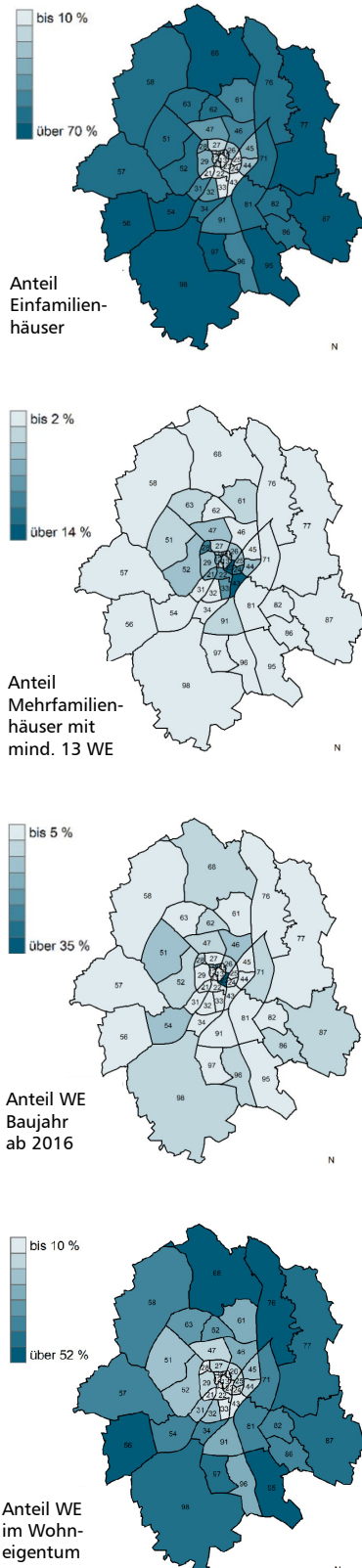
(Dr. Grit Müller, Stadtplanungsamt / Yvonne Wessel, Gutachterausschuss)

Münster ist eine kontinuierlich wachsende Stadt, 2014 bis 2023 ist die Einwohnerzahl um ca. 20.000 Menschen gewachsen, das sind 7 %. Ursache sind die stabilen Zuzüge in die Stadt, die über den Fortzügen liegen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist dagegen nicht mehr positiv, wie auch in anderen Städten liegen seit 2021 die Geburtenzahlen in Münster unterhalb der Zahl der Sterbefälle.

Seit kurzem stehen der Stadt Münster die Daten des Zensus 2022 zur Verfügung. Er bietet kleinräumigen Daten zum kompletten Immobilien- und Wohnungsbestand in Münster, die bisher nicht zur Verfügung standen, z.B. zu Wohnungsgröße, Art des Gebäudes oder Eigentümerstruktur. Darüber hinaus werden verschiedene **Merkmale zur Siedlungsstruktur** geliefert. Diese zeigen z.B. deutlich den hohen Anteil von Einfamilienhäusern in den äußeren Stadtteilen, den geringen Bestand großer Mehrfamilienhäuser in Münster oder den höheren Anteil jüngerer Gebäude ab 2016 mit Konzentration im Bereich Bahnhof.

Wichtiger Aspekt mit Blick auf die Altersvorsorge ist die **Wohneigentumsquote**. Während die Umlandkreise Quoten um die 50 % haben, liegt Münster mit 29,2 % deutlich unter dem NRW-Durchschnitt (41 %), aber noch vor Köln, Aachen oder Düsseldorf (22,1 %). In den Stadtteilen zeigt sich ein sehr heterogenes Bild, mit hohen Quoten in ländlichen Randbereichen (bis über 52 %) und einem sehr geringen Wohneigentumsanteil mit z.T. unter 10 % in der zentralen Stadt.

Die NRW.BANK wertet die Zensusdaten nach weiteren Kriterien aus. **Heizungsart und Baualterklassen liefern z.B. wichtige Hinweise zur Energiewende:** Gas ist mit 69 % der Wohnungen im Jahr 2022 immer noch der wichtigste Energieträger, nur 3 % der Gebäude werden regenerativ versorgt. Zwar verlieren fossile Brennstoffe in jüngeren Gebäudeklassen ab 2010 sichtbar an Bedeutung und über ein Viertel der Gebäude wird bereits regenerativ versorgt. Über 80 % der älteren Gebäude werden jedoch weiterhin mit fossilen Brennstoffen beheizt. Angesichts der Altersstruktur des Gebäudebestandes ist dies eine große Herausforderung für die Energiewende: Lediglich 6 % sind jüngere Gebäude ab 2010, 78 % der Gebäude wurden vor 1989 errichtet.



Zensus 2022: Strukturdaten

Quelle: Zensus 2022 / Anwendung CKM-Geheimhaltung, Berechnung/ Darstellung: Stadtplanungsamt

Baualterklassen/ Heizungsart nach Baualter Quelle: NRW.BANK 2024/ Zensus 2022

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025



Entwicklung der Mieten

Der Zensus 2022 liefert zudem Daten zu den **real bezahlten Bestandsmieten**, die sehr selten verfügbar sind und kleinräumig ausgewertet werden können. Münster liegt mit einer Bestandsmiete von durchschnittlich 8,71 €/m² Nettokalt deutlich über dem NRW-Landesdurchschnitt (6,82 €/m²) und damit an vierter Stelle hinter Köln, Düsseldorf und Bonn (bundesweit: 7,28 €/m²). Die höchsten Durchschnittsmieten liegen mit 10 bis 11 €/m² in der zentralen Kernstadt von Münster, zum Stadtrand nimmt das Mietniveau ab. Die **ortsübliche Vergleichsmiete** lag 2023 bei 9,37 €/m² und ist 2025 auf 9,85 €/m² gestiegen.

Die inserierten **Angebotsmieten bei Neuvermietung** liegen 2024 bei durchschnittlich 13,07 €/m² und 15,69 €/m² im Neubau. Gegenüber 2015 sind die Angebotsmieten um 42 % gestiegen, das Mietenspektrum ist größer geworden. Besonders deutliche Preissprünge waren 2016/ 2017 (9,30 €/m² auf 9,84 €/m²), 2020/ 2021 (10,47 €/m² auf 11,34 €/m²) sowie 2023/ 2024 (12,30 €/m² auf 13,07 €/m²) zu verzeichnen.

Entwicklung der Angebotsmieten in Münster 2015 / 2024

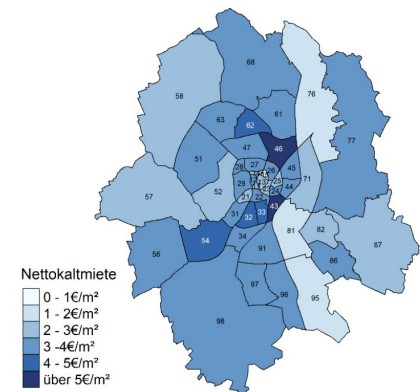
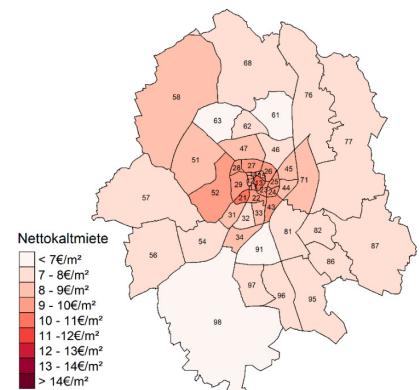
Angebotsmieten	2015	2024	10-Jahres-Vergleich
Nettokaltmiete	9,15 €/m ²	13,07 €/m ²	+ 42,1 %
Nettokalt Neubau	10,87 €/m ²	15,69 €/m ²	+ 44,3 %
Unterer Rand (10 %)	6,67 €/m ²	8,97 €/m ²	+ 2,30 €/m ²
Oberer Rand (90 %)	11,93 €/m ²	17,52 €/m ²	+ 5,59 €/m ²

Quelle: VALUE Marktdaten, Berechnung/ Darstellung: Stadtplanungsamt

Angebotsmieten in Münster liegen durchschnittlich 3 bis 4 €/m² höher als die Bestandsmieten. Auch im Bundesvergleich ist dies eine enorme Differenz, höher liegen nur Metropolregionen wie z.B. München, Berlin oder Hamburg. Auch hier zeigen sich große Unterschiede zwischen den Stadtteilen von Münster, mit der höchsten Differenz über 5 €/m² in Hafen und Rumpthorst.

Auch bei der Bürgerumfrage zeigt sich die große Spanne zwischen Bestands- und Angebotsmiete, hier lässt sich eine Differenzierung nach Wohnungsgrößen ableiten. So müssen z.B. bei einer Wohnung unter 40 m² im Mittel 60 € zusätzlich an Miete bei Eintritt in einen Mietvertrag aufgewendet werden (plus 17 %), bei einer 80-100 m² Wohnung bereits 170 € (plus 20 %).

Wohnungsgröße	Median Nettokaltmiete Bestand 2023	Median Nettokaltmiete Angebot 2023	<40 m ²	40-59 m ²	60-79 m ²	80-99 m ²	100-119 m ²	120-139 m ²	>140 m ²
Absolute Differenz in €									
<40 m ²	350	410	60	250	420	650	950	1106	1507
40-59 m ²	490	600	-80	110	280	510	810	966	1367
60-79 m ²	640	770	-230	-40	130	360	660	816	1217
80-99 m ²	830	1000	-420	-230	-60	170	470	626	1027
100-119 m ²	945	1300	-535	-345	-175	55	355	511	912
120-139 m ²	1200	1456	-790	-600	-430	-200	100	256	657
>140 m ²	1253	1857	-843	-653	-483	-253	47	203	604



Bestandsmiete (oben)

Differenz Angebots- und Bestandsmiete (unten)

Quelle: Zensus 2022/ CKM-Geheimhaltung, VALUE Marktdaten, Berechnung/ Darstellung: Stadtplanungsamt

Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmiete

Quelle: Bürgerumfrage 2023, VALUE Marktdaten, Berechnung/ Darstellung: Stadtplanungsamt



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025

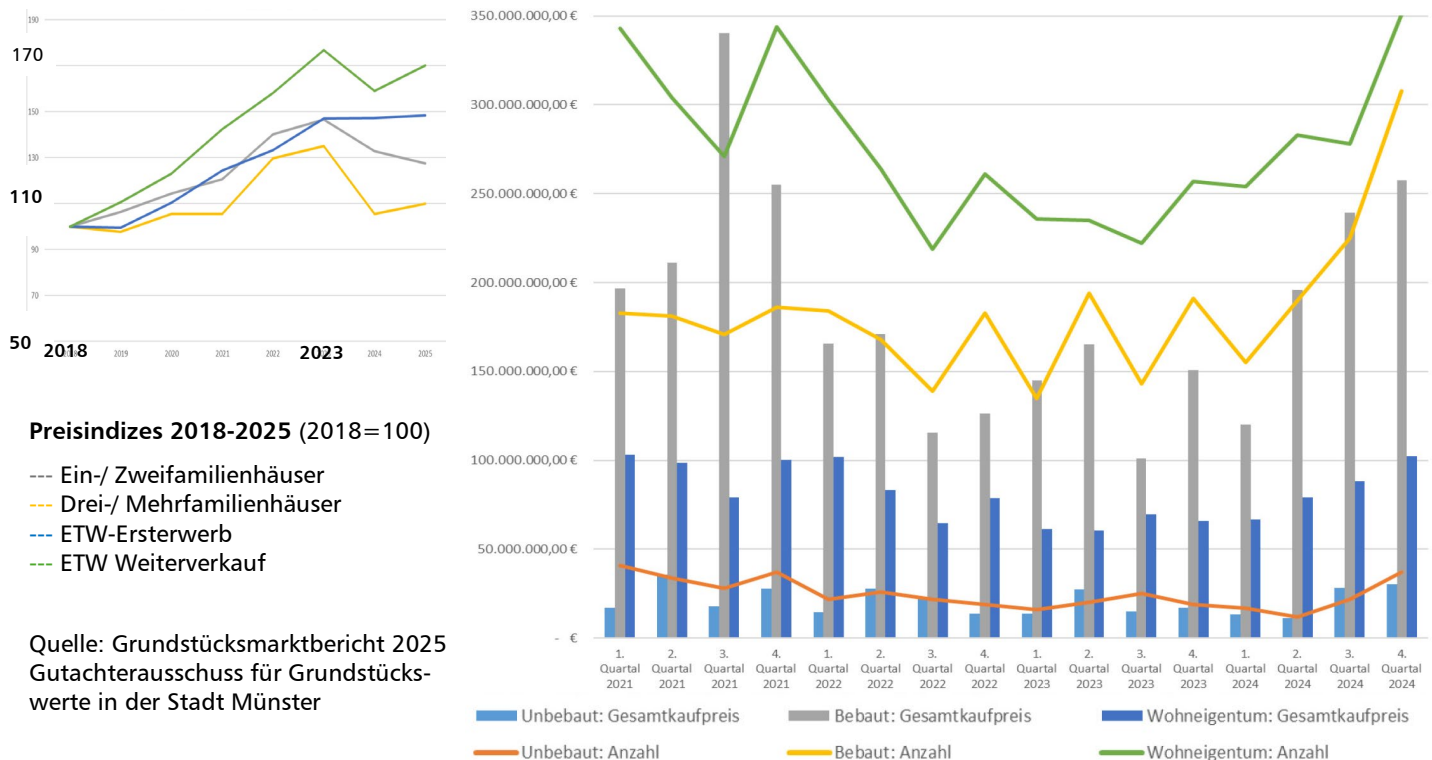
Im Zensus 2022 wurde eine Leerstandsquote von 2 % für ganz Münster ermittelt, stark unterdurchschnittliche Leerstände gibt es in Gievenbeck, Josef, Schlachthof, Neutor, Schützenhof, Sentrup, Uppenberge, Coerde, Geist und Martini. Damit liegt Münster an der unteren Grenze für einen funktionierenden Wohnungsmarkt: Als Fluktuationsreserve/ Puffer für Umzugsketten werden ca. 2-3 % Leerstand für erforderlich gehalten. Einen Hinweis auf die **Flexibilität eines Wohnungsmarktes** bietet auch die Anzahl der Umzüge je 100 Einwohner, die Zahl der Wohnungsanzeigen sowie deren Laufzeit. Während die Nettokaltmiete seit 2014 kontinuierlich gestiegen ist, sind alle drei Parameter in Münster deutlich zurück gegangen, die Zahl der Wohnungsanzeigen hat sich in zehn Jahren halbiert.

Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarktes

Die Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Münster zeigen: Auch die Anzahl der Kaufverträge ist 2015 bis 2023 rückläufig, nimmt 2024 aber wieder an Fahrt auf, wobei die veräußerte Fläche weiterhin niedrig bleibt. Die Anzahl der unbebauten Grundstücke pendelt sich ab 2022 auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau ein. Die Kauffälle von bebauten Grundstücken liegt deutlich höher und steigen ab 2024 kontinuierlich – ebenso die Verkaufszahlen beim Wohneigentum.

Die Preise haben sich nach einem rasanten Anstieg mit darauffolgendem Preisabsturz 2023 im vergangenen Jahr wieder stabilisiert und zeigen ab 2025 steigende Tendenzen. Auch die lange Zeit rückläufiger Preise für Einfamilienhäuser haben sich ab Mitte 2024 wieder gefangen (vgl. www.greix.de).

Grundstücks- und Immobilienmarkt 1.VJ 2021 bis 4.VJ 2024

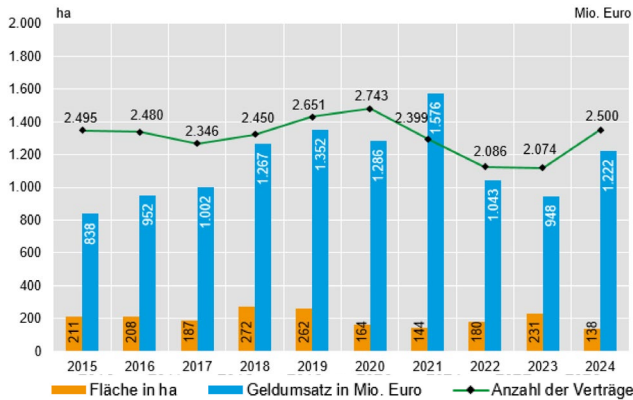


Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

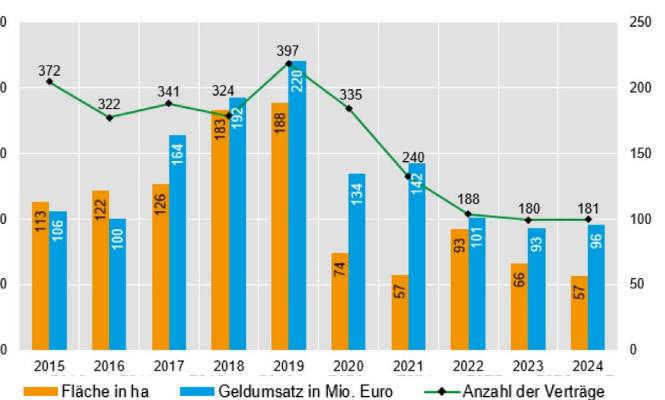
Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025



Bodenrichtwerte/ unbebaute Grundstücke



Kaufverträge Grundstücke/ Immobilien 2015 – 2024



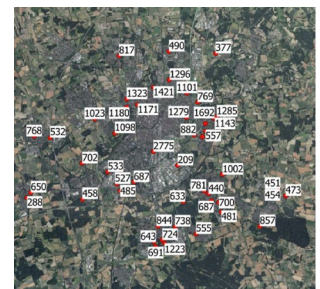
Unbebaute Grundstücke 2015 – 2024

Quelle s.u.

Die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke sind Grundlage für den Bodenrichtwert. Die Zahl der Verträge hat sich in den letzten zehn Jahren mehr als halbiert, von 397 Verträgen im Jahr 2019 auf lediglich 181 Verträge 2024. Die Quadratmeterpreise sind zeitgleich extrem gestiegen: Obwohl die veräußerte Fläche seit 2022 um 40 % zurückgegangen ist, blieb der Geldumsatz auf demselben Niveau.

Für die Bewertung der Grundstückswerte ist die geringe Zahl der Kaufverträge problematisch, zumal diese für die verschiedenen Bautypen noch einmal deutlich geringer sind: So wurden z.B. lediglich in 133 Verträgen überhaupt Bauland veräußert, 27 Verträge fielen dabei auf den individuellen Wohnungsbau, 25 auf Arrondierungen und 32 auf Geschosswohnungsbau (24 offen/ 8 geschlossen). Die Bauflächen sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt, eine Tendenz lässt sich daraus nicht ableiten.

Der Bodenrichtwert für Gewerbeflächen wurde 2025 um 10 € erhöht, außerdem wurden die Richtwerte für die beiden Sonderbereiche Kieseckampweg und Wollbecker Straße angepasst.

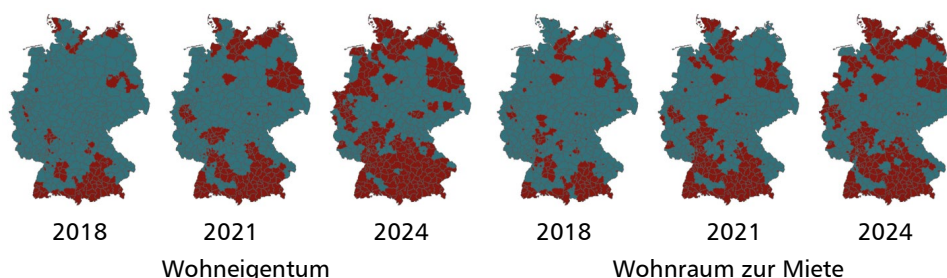


Verkaufte Wohnbaugrundstücke 2024

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster

Herausforderungen für den Wohnungsbau

Das Institut der deutschen Wirtschaft untersucht die Bezahlbarkeit von Wohneigentum und Neuanmietung in NRW seit 2018. Geprüft wird, wo die Darlehenskosten bzw. Mieten 30 % des Nettohaushaltseinkommens nicht überschreiten (für 130 m² / vierköpfige Familie mit mittlerem Einkommen). Münster gehörte bereits seit 2018 zu den Städten, in den Wohnen unter diesen Prämissen als nicht mehr bezahlbar bezeichnet werden muss – 2024 gilt dies auch für die benachbarten Kreise.



Erschwinglichkeit von Wohneigentum + Miete

Quelle:
Institut der deutschen Wirtschaft: IW-Wohnindex - Erschwinglichkeit von Wohneigentum kehrt langsam zurück (Datenstand: Q3 2024)

Kauf/ Miete erschwinglich





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025

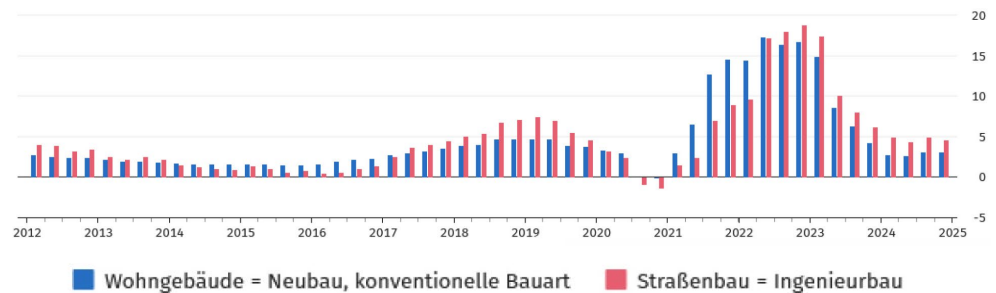
Eine Untersuchung des Deutschen Institut für Urbanistik zeigt dagegen sinkende Kaufpreise bei Wohnimmobilien von 2022 bis 2024, in Münster um -5,4 %. Das ist ein geringerer Rückgang als in anderen Städten derselben Kategorie B (Bonn: -9,7 %, Karlsruhe -8,1 %). Gleichzeitig stiegen die Mieten, in Münster mit +10 % vergleichsweise stark (Bonn +6,5 % / Karlsruhe: +10 %).

Baupreisindex 2012-2025

Wohngebäude und Straßenbau, 2021=100

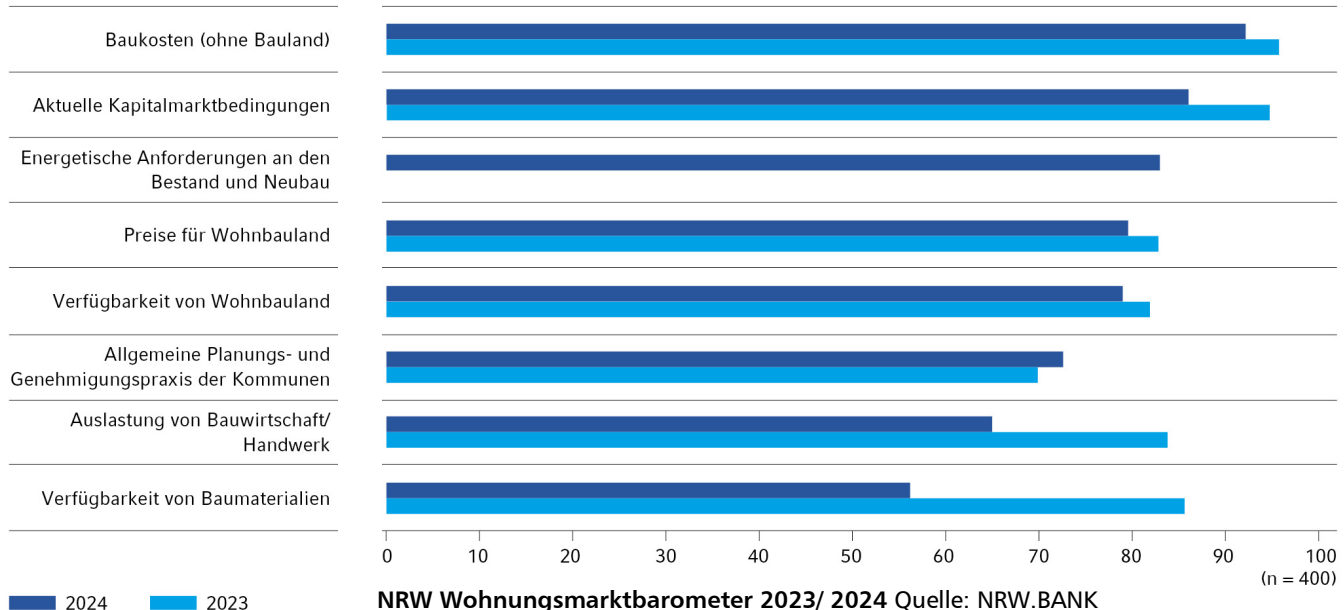
Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat in %

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2025



Die Entwicklung der Baupreise ist ein zentraler Faktor für die Preisentwicklung im Neubau. Die Baupreise für Wohngebäude, ein zentraler Faktor für die Preisentwicklung im Neubau, steigen weiter, die enormen Steigerungsraten nach 2021 sind jedoch wieder auf ein normales Niveau zurückgegangen.

Das NRW-Wohnungsmarktbarometer sieht daher 2024 die hohen Baukosten weiterhin als größtes Hemmnis für den Wohnungsbau in NRW, gefolgt von den ungünstigen Kapitalmarktbedingungen und Preisen/ Verfügbarkeit von Wohnbauland – wenn auch in allen Fällen nicht mehr so stark wie 2023. Die Planungs- und Genehmigungspraxis bei den Kommunen bleibt aus Sicht der Befragten problematisch, neu hinzu kommen 2024 die energetischen Anforderungen an Bestand und Neubau, sie landen auf Platz 3 der Hemmnisse. Deutlich besser als 2023 werden die Rahmenbedingungen bei der Verfügbarkeit von Baumaterialien und der Auslastung der Bauwirtschaft eingeschätzt.





2.4 Immobilienmarkt im Wandel

– Neubau, Nachfrage und Zukunftsperspektiven

(Achim Friedrich, Immobilien GmbH der Sparkasse Münsterland Ost)

Achim Friedrich ist seit über 28 Jahren im Immobiliengeschäft tätig, seit 2005 als Geschäftsführer der Sparkasse Immobilien GmbH. Als 100 %-ige Tochter der Sparkasse Münsterland Ost liegen mit Gründung der Immobilien GmbH 1997 Vermittlung und Finanzierung in einer Hand. Geschäftsgebiet ist die Stadt Münster und der Kreis Warendorf, die Sparkassen Immobilien ist dort Marktführerin bei der Vermittlung von Bestandsimmobilien, Neubauprojekten und im Investment/ Gewerbebereich – aktuell mit 39 Mitarbeitenden und einem Volumen von 117 Mio. €, davon 15 Mio. € für Neubauimmobilien. Im Vergleich zu 2023 ist das ein Plus von 24 %, 2024 ist damit das drittbeste Jahr der Immobilien GmbH, jeden Werktag wird mehr als eine Immobilie vermittelt.



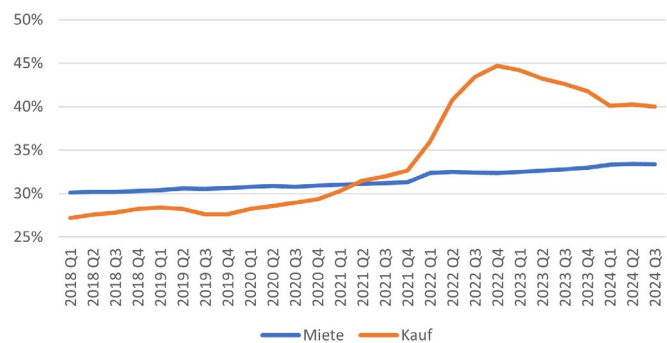
Immobilienpreise und Erschwinglichkeit

Welche Immobilie kann ich mir leisten? Neben dem Immobilienpreis ist hierfür der langfristige Zins für die Finanzierung sowie das zur Verfügung stehende Haushaltseinkommen entscheidend.

Dies zeigen auch die Ergebnisse einer Studie des deutschen Instituts für Wirtschaft: **2015 waren Immobilien aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Lage, guter Einkommen und sehr niedriger Zinsen am erschwinglichsten** (Betrachtungszeitraum 1980-2023). Deutlich ungünstiger war die Hochzinsphase der 1980er Jahre, in denen eine Familie eine Immobilie nur mit großen Abstrichen in anderen Lebensbereichen erwerben konnte. Dies wird im Rückblick häufig vergessen.

Ab 2021 sind infolge von Pandemie, Ukraine-Krieg und Inflation die Bau- und Darlehenskosten sprunghaft gestiegen. War 2018 der Kauf einer Immobilie noch günstiger zu finanzieren als eine Mietwohnung, **nahm die Erschwinglichkeit von Wohneigentum nach 2020 rapide ab**. Ende 2022 mussten 45 % des Haushaltseinkommens für Kosten des Wohneigentums aufgewendet werden, für eine Mietwohnung dagegen nur ca. 33 %. 2024 haben sich Baukosten und Zinsen etwas gesetzt und die Einkommen steigen, auch Wohneigentum wird seitdem wieder erschwinglicher.

Die lokalen Unterschiede sind dabei erheblich, dies zeigt auch die Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland“ (2023): Im Bundesdurchschnitt kann man für 388.000 € 119 m² Wohnfläche erwerben, in München dagegen nur 43,4 m². **Münster liegt ungefähr gleichauf mit Düsseldorf (76,5 m²)** und reiht sich damit in das Preisniveau der sieben größten deutschen Städte ein. Ein anderes Problem haben sehr preiswerte Städte wie z.B. Gelsenkirchen (284 m²): Bestands-sanierungen sind hier aufgrund des geringen Mietniveaus kaum zu finanzieren.



Erschwinglichkeit Wohneigentum/ Mietwohnungen 2018 Q1 bis 2024 Q3

Anteil der Wohnkosten am Netto-Haushaltseinkommen
Quelle: Prof. Dr. Michael Voigtländer, IW 2024



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025

Entwicklung der Bauzinsen

Die Entwicklung der Bauzinsen ist von vielen Faktoren abhängig. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank wurde 2025 mehrfach gesenkt, während zeitgleich das Investitionspaket der Bundesregierung eine Zinserhöhung mit sich brachte, auch Trumps sprunghafte Zoll-Ankündigungen wirken direkt auf das Zinsniveau. Der Euribor (Zinssatz für europäischen Interbankhandel) ist von knapp 4 % Anfang 2024 kontinuierlich bis auf 2,39 % im März 2025 gesunken, während der Swap EUR, ein wichtiger Indikator für den Geld- und Kapitalmarkt, sich nach einem kurzfristigen Rückgang im 4. Quartal 2024 mittlerweile wieder auf ca. 2,5 % eingependelt hat.

Perspektive für Wohneigentum und Neubau

Angesichts der geopolitischen Lage ist davon auszugehen, dass die Zinsen weiterhin volatil bleiben und steigen werden. Für den Erwerb von Wohneigentum ist ausreichendes Eigenkapital daher unerlässlich. Beispielrechnungen zeigen den **enormen Einfluss von Eigenkapital/ Kapitalbedarf und Zinshöhe**, die zu einer Vervielfachung der monatlichen Belastung führen können. Während 2019 die Finanzierung eines Eigenheims für eine Familie mit 100.000 € Eigenkapital gut machbar war, ist unter den aktuellen Bedingungen dreimal so viel Eigenkapital erforderlich, um das Haushaltseinkommen nicht zu überlasten.

Monatliche Belastung für ein Eigenheim 2025/ 2019

Kaufpreis: 500.000 €
10 Jahre Sollzinsbindung
2 % Tilgung

Berechnung: Sparkassen
Immobilien GmbH 2025

Kaufpreis	Eigenkapital	Kapitalbedarf	Jahr	Zinssatz	Monatliche Belastung
500.000 €	100.000 €	400.000 €	2025	4,25 %	2.083 €
			2019	2 %	1.333 €
500.000 €	300.000 €	200.000 €	2025	3,7 %	962 €
			2019	1,5 %	583 €

Im Rückblick bot die Niedrigzinsphase 2010 bis 2020 mit geringen Baukosten und stabiler Wirtschaft sehr gute Rahmenbedingungen für Eigentumsbildung und Neubau. Trotz der wirtschaftlich guten Perspektive wurde in dieser Zeit leider die **Chance verpasst, zu guten Konditionen mehr Wohnraum zu bauen**. Hauptursache war eine unzureichende Baulandbereitstellung, da deutschlandweit von einem Bevölkerungsrückgang ausgegangen wurde. Mit den aktuellen Wachstumsraten in Städten wie Münster hatte lange Zeit niemand gerechnet.

Immobilienmarkt Münster / Münsterland: Status Quo

Kaufentscheidungen unterliegen komplexen Rahmenbedingungen, neben Bau- und Sanierungskosten, Bauzinsen und verfügbarem Einkommen spielen die Entwicklung von Nachfrage und Mietpreisen, Wohnraummangel oder Energieeffizienzanforderungen eine wichtige Rolle, ebenso die Entwicklungsperspektive von Wohnungsmarkt und Wirtschaft.

Seit dem 2. Halbjahr 2024 ist die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt spürbar gestiegen, es gibt wieder mehr Interessenten nach Wohneigentum. Die Zinsen sind gesunken, die Haushalte haben sich an die hohen Preisniveaus gewöhnt und wieder mehr Geld zur Verfügung. Münster und das Münsterland sind eine attraktive Region und wichtiger Wirtschaftsstandort für unternehmensnahe



Dienstleistungen. Die regionalen Wirtschaftsfaktoren versprechen weiterhin Wachstumschancen, die Arbeitslosigkeit ist gering. Die Bevölkerung wird weiterwachsen und die Nachfrage nach Wohnimmobilien hoch bleiben, die Mieten werden entsprechend steigen. **Die Perspektive ist daher insgesamt positiv.**

Wohnen in Zahlen

Deutschland ist das Land der Mieterinnen und Mieter. Nur knapp die Hälfte der Bevölkerung lebt im Eigentum, das ist deutlich weniger als in anderen Ländern. Für die Altersvorsorge einer alternden Gesellschaft – 3,5 Mio. Menschen sind bereits heute über 80 Jahre alt, 2050 wird diese Altersgruppe auf 8 Mio. Menschen gewachsen sein – ist dies eine große Herausforderung.

Auch auf den Wohnflächenbedarf hat der demografische Wandel einen großen Einfluss, dieser steigt stetig. Ältere Menschen leben auf deutlich mehr Wohnfläche als junge Menschen, viele leben allein in sehr großen Häusern. Hinzu kommen die gestiegenen Wohnansprüche, gerade im Eigenheim: Für früher übliche 100 m² -Reihenhäuser interessiert sich heute kaum noch jemand.

In Deutschland leben viele Menschen in der Stadt, trotz der hohen Preise. Frankfurt und München gehören europaweit zu den teuersten Städten, auch Berlin hat in den letzten Jahren stark zugelegt. Die Städte wachsen, bauen aber insgesamt zu wenig neuen Wohnraum. Die Neuvertragsmieten sind aufgrund der Wohnungsknappheit bundesweit deutlich gestiegen, die Kaufpreise in den Top-Städten stiegen dagegen nur moderat. Das Institut der Deutschen Wirtschaft geht davon aus, dass die **Mieten auch künftig weiter steigen, die Kaufpreise aber stagnieren** werden (IW-Wohnindex 2024, Quelle: www.iwkoeln.de). Immobilien- und Mietpreise sind wichtige Standortfaktoren, sie entscheiden immer häufiger über die Wahl eines Wohnstandortes.

Oft vergessen bei der Diskussion um bezahlbares Wohnen werden die Nebenkosten. Steigende Energiepreise führen zu einem enormen **Anstieg der Nebenkosten**, v.a. in unsanierten Bestandswohnungen, wo diese 2024 fast ein Viertel der Gesamtmiete ausmachen (Neubau: 18 %). 40 % des Bestandes erreicht maximal Energieeffizienzklasse E, um bis 2040 CO₂-Neutralität zu erreichen, muss **umgehend mit den energetischen Sanierungen gestartet** werden. Wichtig sind zinsverbilligte Darlehen, verbunden mit Mietpreisbindungen, um die Bezahlbarkeit der Wohnungen zu sichern. Zudem müssen einfache Bau- und Sanierungsstandards gefördert werden.

Neubaubedarf und Energieeffizienz

Durch steigenden Bedarf und sinkende Bautätigkeit nimmt der Wohnungsmangel weiter zu. 2025 werden in Deutschland 370.000 neue Wohnungen benötigt, gleichzeitig fällt die Bautätigkeit geringer aus als die Baugenehmigungen 2020 vermuten ließen. Die Neubauziele der Bundesregierung mit 400.000 neuen Wohnungen jährlich wurde verfehlt, 2024 wurden lediglich 215.000 neue Wohnungen fertiggestellt.

Pro-Kopf-Wohnfläche

1991: 35 m²

2023: 48 m²

Pers. bis 44 J.: 45 m²

Pers. ab 69 J.: 69 m²

Quelle: Brand eins

Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Berlin: 5.800 €/m²

Wien: 6.649 €/m²

Frankfurt: 6.870 €/m²

Paris: 9.259 €/m²

London: 13.335 €/m²

Quelle: Catella - Press

Release, 29.05.2024



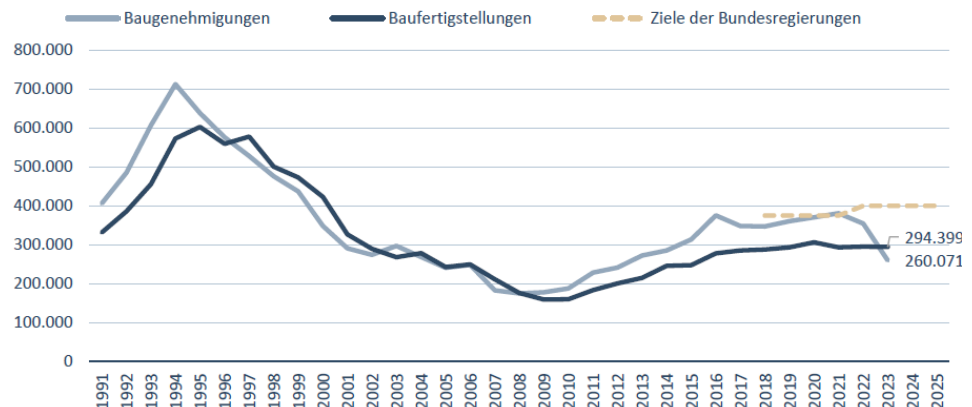
Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025

Genehmigungen und Fertigstellungen sowie Zielvorgaben 1991 - 2025

Wohnbautätigkeit und Maßnahmen im Bestand

Quelle: Statistisches Bundesamt 2024



In fast allen deutschen Großstädten muss die Bautätigkeit erhöht werden, um die Nachfrage zu decken. Neubauten müssen aktuell im KfW 40EE-Standard errichtet werden, Bestandsobjekte benötigen häufig umfassende Sanierungsmaßnahmen. Trotz Anstieg der Neubauvertragsmieten wurden in den letzten Jahren manche Bauvorhaben aufgrund steigender Zinsen und Baukosten gestoppt, da sie wirtschaftlich nicht mehr darstellbar waren. Zudem sind mittlerweile häufig Vorverkaufsquoten von 50 % erforderlich, bevor der Bau gestartet werden kann, das ist nicht realistisch. Wichtig wären hier staatliche Lösungen, z.B. Bürgschaften.

Wie kann Neubau künftig noch realisiert werden? Überprüft werden sollte die Dringlichkeit hoher energetischer Anforderungen an den Neubau. Problematisch sind v.a. die Bestände, die energetisch viel schlechter aufgestellt sind, dort sollten die Bemühungen konzentriert werden. Stellplätze und Tiefgaragen sind nicht mehr zeitgemäß, sie verteuern ein Neubauprojekt jedoch deutlich und sollten gerade in einer Fahrradstadt wie Münster überdacht werden. Hamburg ist bereits diesen Weg gegangen. Serielles Bauen bietet Kostenvorteile, z.B. durch standardisierte Grundrisse und Materialien und gemeinsame Gebäudetechnik, dies auch im Eigenheim.

Marktlage: Zusammenfassung

- Kauf- und Mietwohnungsmarkt driften in ihrer Entwicklung auseinander: Kaufpreise ziehen leicht an, Mietpreisniveau bleibt auf Wachstumskurs
- wachsende Nachfrage nach Immobilien in Münster/ Münsterland
- parallel dazu verknappt sich das Angebot an Mietwohnungen und treibt die Mietpreise weiter stark in die Höhe

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025



Erfolgreich gebaute / vermittelte Projekte der Sparkassen Immobilien GmbH



Münster
Mecklenbeck

- 6 Wohneinheiten
- Wohnflächen zwischen ca. 50 m² und 110 m²
- KfW Effizienzhaus 55 EE
- Luftwärmepumpe und PV-Anlage



Münster
Aaseestadt

- 8 Wohneinheiten
- Wohnflächen zwischen ca. 70 m² und 110 m²
- KfW-40-EE-Haus
- PV-Anlage



Münster
St. Mauritz

- 16 Wohneinheiten
- Wohnflächen zwischen ca. 28 m² und 50 m²
- KfW-55-EE-Haus



Münster
Sentrup

- 3 Häuser mit insgesamt 44 Wohneinheiten
- Wohnflächen zwischen ca. 29 m² und 66 m²
- KfW Effizienzhaus 40 EE
- vollmöbliert

Zukunftsprojekte / aktuell in der Vermarktung



Münster
St. Mauritz

- 5 Reihenhäuser
- Wohnflächen zwischen ca. 138 m² und 140 m²
- ca. 230 m² bis 370 m² Grundstück
- KfW-55-EE



Münster
Roxel

- 21 Wohneinheiten
- Wohnflächen zwischen ca. 55 m² und 118 m²
- KfW-40-EE
- Luft-Wasser-Wärmepumpe



Münster
Gremmendorf

- Reihen- und Doppelhäuser
- Wohnflächen zwischen ca. 112 m² und 159 m²
- KfW-Energieeffizienzhaus-40
- Wärmepumpe, Photovoltaikanlage



Münster
Flüsseviertel

- 46 Wohneinheiten
- Wohnflächen zwischen ca. 29 m² und 131 m²
- Drei Häuser
- Luft-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage

York-Quartier

Die Hanseatische Immobilien Treuhand (HIT) aus Stade hatte den Zuschlag für das Teilquartier „Leben im eigenen Haus“ bekommen, musste nach dem Baustart im März 2024 jedoch Insolvenz anmelden. Im Dezember 2024 hat die Sahle Wohnen das Projekt übernommen und mit ihrem Bauträger IHR HAUS Sahle Massivhaus GmbH weiterentwickelt. Die Sparkassen Immobilien vermarktet 46 Häuser im ersten Bauabschnitt. Eine Besonderheit im Quartier sind Starterhäuser unter 500.000 €, die sehr gut nachgefragt werden. Der Tag der offenen Baustelle am 16.3.2025 wurde sehr gut angenommen, zur AK-Sitzung sind 23 Häuser bereits reserviert (Anmerkung: September 2025 stehen nur noch 3 Häuser zur Verfügung).



Quartier „Leben im eigenen Haus“ 1.BA

Eigentümer: Sahle Wohnen
Bauträger: Saale IHR HAUS

21 Starter Häuser	112 m ²
15 Budget Häuser	130 m ²
4 Twin Häuser	140 m ²
6 Plus Häuser	140 m ²

Doppel-/ Reihenhäuser
3 Geschosse, 4-5 Zimmer
Balkon/ Terrasse

Energiestandard KfW 40
Wärmepumpe, PV, Wallbox

Visualisierung/ Foto: Sparkassen Immobilien GmbH



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025



© N.Rehsöft

Rückfragen/ Diskussion

Elke Pahl-Weber bedankt sich für den Vortrag, der eine Vielzahl von Anregungen für die Wohnungspolitik enthält. Um die deutlich zu geringe Eigentumsquote in Deutschland zu erhöhen, sind Lösungen auf verschiedenen Ebenen wichtig, von Bürgschaften für Bauträgerprojekte bis zu bezahlbaren Starterhäusern mit kompakten Grundrissen.

Robin Denstorff sieht das Bauprojekt in York als sehr gutes Beispiel, wie mit einer Ausdifferenzierung der Haustypen und Wohnraumgrößen auch bezahlbares Familienwohnen geschaffen werden kann. Auch die Wohnnebenkosten sind hier durch eine solide Bauweise, gute Energiestandards, Verzicht auf Hausmeister u.ä. erheblich günstiger. Bauträgerprojekte haben zudem den Vorteil, dass sie deutlich schneller in die Umsetzung kommen als bei Vergabe an Einzelpersonen. Die Stadt hat deshalb 150 Einfamilienhausgrundstücke in eine Hand gegeben und ist froh, dass nach Insolvenz der HIT die Sahle Wohnbau das Projekt übernehmen konnte. Angebote wie in York werden immer funktionieren, auch unter den aktuellen Finanzierungsbedingungen, die monatliche Belastung ist immer noch günstiger als die enormen Mietpreise, die derzeit aufgerufen werden.

Achim Friedrich ergänzt, dass ein großer Preisvorteil durch Standardlösungen erreicht werden konnte. Es wurden solide Ausstattungen und Materialien gewählt, Sonderwünsche konnten dagegen nicht berücksichtigt werden. Die Vergabe größerer Pakete und eine einheitliche Umsetzung reduziert erheblich den Preis. 80 % der deutschen Haushalte wünschen sich Wohneigentum, dafür sind sie auch bereit, gut durchdachte Standards zu übernehmen und ihren Platzbedarf einzuschränken.

Aus Sicht von Stephan Aumann war mit dem Konzept von HIT ein sehr guter Grundstein für bezahlbares Wohneigentum gelegt. Die späteren Verkaufspreise waren Teil des Vergabeverfahrens für die Grundstücke (Konzeptvergabe). Die Planung der Bautypen und Grundrisse von HIT waren sehr effizient. Zur Vorbereitung der Grundstücke mussten Sportplätze entfernt werden, ein Rückbau von Gebäuden war hier nicht erforderlich. Da alle Grundstücke ihren Teil zu den Entwicklungskosten für das Gesamtareal Yorkkaserne beitragen müssen, wurden auch diese Grundstücke zu einem angemessenen, aber nicht besonders günstigen Preis verkauft. HIT ist ein großer Projektentwickler mit vielen Projekten in Hannover, Berlin und Hamburg, während des Vergabeverfahrens gab es keinerlei Hinweise auf eine anstehende Insolvenz, diese wurden erst nach Abschluss der Kaufverträge langsam sichtbar.



© N.Rehsöft

Elke Pahl-Weber verweist auf den Handlungsdruck, den Achim Friedrich in seinem Vortrag deutlich gemacht hat. Bezahlbarer Wohnraum ist dringend erforderlich und muss direkt mit den Klimazielen bis 2040 gekoppelt werden – das Zeitfenster ist eng und ein sofortiges Handeln erforderlich.

Achim Friedrich sieht großen Steuerungsbedarf bei der Regierung, um die CO₂-Neutralität bis 2040 zu erreichen, wichtig sind z.B. Bürgschaften und zinsverbilligte Darlehen, im Neubau wie im Bestand, für Wohnungsbaugesellschaften wie private Investoren.



Aus Sicht von Robin Denstorff sind strukturelle Änderungen erforderlich, um den Neubau wieder auf das notwendige Niveau zu heben, z.B. muss die Fördermittelvergabe deutlich vereinfacht werden. Im Jahr 2020 wurden 2200 Wohnungen in Münster fertiggestellt, 2025 wird diese Zahl bei weitem nicht erreicht werden und ohne geeignete Maßnahme auch in den kommenden Jahren weiter sinken. Hier ist dringend eine Stabilisierung erforderlich. Bisherige Treiber der Bautätigkeit waren die Projektentwickler, die sich angesichts unattraktiver Zinsen und voller Portfolios aktuell stark zurücknehmen und versuchen, ihr ohnehin sehr großes Risiko zu minimieren – die Branche ist vorsichtiger geworden. Aufgabe der Stadtentwicklung ist weiterhin die langfristige Flächenvorsorge, mit konsequenter Entwicklung von Baugebieten und rechtzeitiger Schaffung von Baurecht, Münster wird dies in den nächsten Jahren konstant vorantreiben. Die Entwicklungsflächen der KonvOY werden vom Markt angenommen, Oxford und York erweisen sich als attraktive Standorte, die Wohn+Stadtbau ist intensiv an der Umsetzung beteiligt. Es folgen weitere Standorte wie z.B. das Modellquartier Busso-Peus-Straße, das Klosterareal in Pluggendorf oder die Entwicklung von Wohnen und Gewerbe am Stadthafen. Münster verlässt sich bei der Umsetzung vorzugsweise auf regionale Partner, Probleme mit weltweit tätigen Investoren können so weitgehend vermieden werden. „Münster ist und bleibt für den Wohnungsbau attraktiv. Mit den aktuellen Planungen wie zum Beispiel den Modellquartieren werden die Grundlagen für die Zukunft gesichert, es bedarf aber weiterhin erheblicher Anstrengungen, den Wohnungsbau bei insgesamt schwierigen Rahmenbedingungen anzukurbeln.“



© N.Rehsöft



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025



© N.Rehsöft

3. Aktuelles aus Münster

Die Sachstandsberichte zur sozialen Erhaltungssatzung sowie die Ergebnisse der Bürgerumfrage 2023 wurden aus Zeitgründen nicht wie geplant in der Sitzung vorgetragen, sondern im Nachgang für die Dokumentation zusammengefasst.

3.1 Vollzug Soziale Erhaltungssatzung Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel – Erfahrungsbericht 2021-2024

(Simone Peuling-Heerstraß, Stadtplanungsamt)

Die Soziale Erhaltungssatzung für das Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel ist seit dem 5. Juni 2021 in Kraft. Ziel ist der Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch die Sicherung von bezahlbarem Bestandswohnraum. Zu ersten Erfahrungen mit diesem für Münster neuen Instrument wurde bereits im Herbst 2022 im Arbeitskreis Wohnen in Münster berichtet. Was gibt es seither Neues aus der Genehmigungspraxis zu berichten?

Soziale Erhaltungssatzung Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel

Vorlage Nr. V/0191/2021/1

Rechtsgrundlage: § 172

Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Mit der Sozialen Erhaltungssatzung (SozErhS) sollen baulich bedingte Aufwertungsprozesse sozial verträglich gesteuert werden, indem teure und nicht notwendige Modernisierungsmaßnahmen, die auf die Miete umgelegt werden können, sowie bauliche strukturverändernde Maßnahmen durch die Stadt genehmigt werden müssen. Eine Verdrängung der Wohnbevölkerung soll so verhindert werden. Wichtig ist: Notwendige bauliche Veränderungen bleiben weiterhin machbar, z.B. die zeitgemäße Ausstattung von Substandard-Wohnungen.

Anwendung findet das Instrument ausschließlich in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt wie z.B. Berlin, Hamburg oder München, in denen man bereits auf eine jahrzehntelange Anwendungserfahrung zurückblicken kann. In NRW gibt es bislang neben Münster nur in Köln soziale Erhaltungssatzungen, Bonn, Düsseldorf und Dortmund prüfen die Einführung dieses Instruments (Anmerkung: Düsseldorf hat im Mai 2025 die soziale Erhaltungssatzung eingeführt).

Wirkungsebenen

Die Soziale Erhaltungssatzung ist ein **städtebauliches Instrument**, kein individueller Mieterinnen- und Mieterschutz. Sie kann grundsätzlich auf drei Ebenen steuernd wirken:

- **Genehmigungsvorbehalt:** Abriss/ Teilabriss, auf die Miete umlegbare bauliche Änderungen (z.B. Grundrisse, Fenster, Fassadendämmung, Dachausbau, Balkone, Böden, Bad) oder die Nutzungsänderung von Wohnraum müssen vorab durch die Stadt genehmigt werden.
- **Umwandlungsverbot:** Sofern die landesrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, darf in SozErh-Gebieten Mietwohnraum nur mit Genehmigung der Stadt in Wohnungseigentum umgewandelt werden; eine entsprechende Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB bzw. ein gesamtstädtisch wirksames Umwandlungsverbot für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt (§ 250 BauGB) wurde jedoch in NRW nicht verlängert bzw. erlassen.



- **Vorkaufsrecht:** Im Geltungsbereich einer SozErhS ist gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt möglich. Aktuell kann dieses durch ein Urteil des BVerwG von Ende 2021 nur erheblich eingeschränkt bei städtebaulichem Missstand/ ungesunden Wohn- und Lebensverhältnissen ausgeübt werden. Eine befürchtete Verdrängung der Bewohnerschaft ist seither als Ausübungsgrund nicht mehr ausreichend.

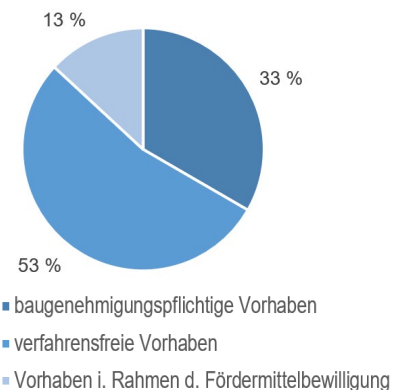
In Münster greift damit faktisch nur der Genehmigungsvorbehalt, womit einzig bauliche Veränderungen und Nutzungsänderungen steuerbar sind.

Antrags- und Genehmigungsverfahren

Bei dem Aufbau entsprechender Verwaltungsstrukturen zum Vollzug muss jede Anwenderstadt je nach interner Organisationsstruktur ihren eigenen Weg finden. Für Entscheidungen über die Genehmigungsanträge nach § 173 BauGB ist in Münster das Stadtplanungsamt zuständig. Jedoch ist die Antragstellung unterschiedlich organisiert, je nachdem, ob es sich um ein baugenehmigungspflichtiges Vorhaben, um eine verfahrensfreie Maßnahme nach der Landesbauordnung NRW oder um förderfähige energetische Maßnahmen handelt. In der weiteren Umsetzung der Satzung (u.a. Verfolgung von Verstößen, Ausübung Vorkaufsrecht etc.) gibt es neben der Zusammenarbeit mit dem Bauordnungsamt und dem Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung weitere inhaltliche Schnittstellen zu anderen Ämtern, wie dem Amt für Immobilienmanagement, dem Vermessungs- und Katasteramt und der Stabsstelle Klima. In enger Abstimmung wurde ein standardisierter Workflow für den Vollzug der Satzung entwickelt. Der Vollzug erfordert die Berücksichtigung vieler Gesetzesgrundlagen des öffentlichen Rechts: Baugesetzbuch, Bauordnung NRW, Mieterschutzverordnung NRW, Gebäudeenergiegesetz und Ordnungswidrigkeitengesetz.

Anträge 2021 bis 2024

Seit Satzungsbeginn Anfang Juni 2021 bis Ende 2024 wurden gemäß §172, 173 BauGB insgesamt **107 Anträge auf bauliche Änderungen** gestellt, davon waren über die Hälfte nach der BauO NRW verfahrensfreie bzw. genehmigungsfreigestellte Anträge, ca. ein Drittel Anträge mit bauordnungsrechtlicher Genehmigungspflicht und 13 % Anträge auf energetische Sanierungen über das Förderprogramm „Klimafreundliche Wohngebäude“. Neben der Bearbeitung formaler Anträge fallen im Rahmen der Vollzugsarbeit eine Vielzahl informeller Gespräche, Beratungen und Vorabstimmungen mit Eigentümern/-innen, Mietern/-innen, potenziellen Käufern/-innen und Erben/ Erbinnen an. Wesentliches Anliegen der Verwaltung ist es, **durch intensive Beratung, teilweise auch vor Ort, die Genehmigungsfähigkeit von Anträgen zu unterstützen**. Aus der Anzahl der Genehmigungen bzw. Ablehnungen lassen sich daher keine direkten Rückschlüsse über die Wirksamkeit der SozErhS ableiten. In den meisten Fällen können gemeinsam tragfähige Lösungen auch im Sinne der Mieterinnen und Mieter gefunden werden. Knapp 90 % der Anträge wurden als sozialverträglich genehmigt und lediglich 7 % versagt. Einige Antragsverfahren sind noch nicht abgeschlossen oder wurden zurückgezogen.



Gesamtanträge gemäß § 172, 173 BauGB 2021-24
(107 Anträge absolut)

Quelle: Stadtplanungsamt,
Stadt Münster



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025

Art der Maßnahmen: 2023/ 2024

Der aktuelle zweite Monitoringbericht zum Vollzug betrachtet u.a. die Art der beantragten Maßnahmen vom 01.01.2023 bis 31.12.2024. Ein Antrag umfasst dabei i.d.R. mehrere Maßnahmen oder mehrere Wohneinheiten. Zusammenfassend standen an der Spitze aller Beantragungen energetische Sanierungen (v.a. freie Anträge ohne Förderung), die Schaffung neuen Wohnraums und der Abbau von Substandards.

- Bei **37 verfahrensfrei/ genehmigungsfreigestellten Vorhaben** überwiegen die energetischen Sanierungen (32), es folgen verschiedene Maßnahmen zum Abbau von Substandard (u.a. Sanitär, Elektro). 34 Anträge wurden genehmigt. Nicht genehmigt (2) wurde der Einbau einer Klimaanlage sowie bodentiefer Fenster.
- Bei **19 Anträgen mit bauordnungsrechtlicher Genehmigungspflicht** stehen energetische Sanierungen (11) und die Schaffung von neuem Wohnraum (10) an der Spitze. 16 Anträge wurden genehmigt. Abgelehnt wurden Grundrissänderungen, die nicht der Behebung von Substandard dienen (2).
- 6 Anträge wurden **über das Programm „Klimafreundliche Wohngebäude“** eingereicht, alle wurden genehmigt. An der Spitze steht der Austausch von Fenstern/ Türen (5), gefolgt von Dach- und Fassadendämmungen (jeweils 3), neuen Heizungen (2) und Photovoltaik-Anlagen (1). Bei 5 Anträgen wurde eine Modernisierungsvereinbarung getroffen (s.u.).

Genehmigungskriterien

Genehmigungskriterien geändert/ konkretisiert:

- Barrierefreiheit/ bodengleiche Dusche: genehmigungsfähig
- Energetische Sanierungen: keine Vorgaben zur Heiztechnik
- bodentiefe Fenster: nicht genehmigungsfähig (nur Balkontüren)
- Fahrradständer/ -keller: genehmigungsfähig
- Terrasse EG bis 10m²: genehmigungsfähig

Zur Unterstützung von Antragstellenden und zur Konkretisierung, was im Einzelnen genehmigungsfähig ist und was nicht, hat die Stadt Münster Genehmigungskriterien zusammengestellt und in einem Merkblatt veröffentlicht.

Die Genehmigungskriterien werden regelmäßig fortgeschrieben (s. Übersicht). Dabei werden aktuelle bundesweite Rechtsprechung und bisherige Erfahrungen aus der Münsteraner Vollzugspraxis berücksichtigt, zu denen die Stadt Münster in einem engen Austausch mit anderen Anwenderstädten steht (u. a. jährliches Netzwerktreffen). Weiterhin findet ein Abgleich mit dem aktuellen Mietspiegel statt.

Bei der Umsetzung der seit vier Jahren bestehenden SozErhS, die oftmals in einem Spannungsfeld mit weiteren übergeordneten städtischen Zielen steht, ist es ein wesentliches Anliegen der Verwaltung, eine **Balance zwischen dem Erhalt bezahlbaren Wohnraums, den notwendigen Modernisierungen sowie der stadtpolitisch angestrebten klimagerechten und barrierearmen Sanierung** der Gebäude zu schaffen. Hierbei ist die Sozialverträglichkeit der Maßnahmen unter Berücksichtigung der städtischen Förderprogramme maßgeblich. Auch eine hochwertige energetische Sanierung sowie ein erforderlicher barrierefreier Umbau sollen ermöglicht werden.



Modernisierungsvereinbarung

Ein Beispiel für den Abbau von Zielkonflikten ist die Modernisierungsvereinbarung. Sie schafft einen Ausgleich zwischen klimapolitischen und sozialräumlichen Zielsetzungen der Stadt Münster. Münster will bis zum Jahr 2030 klimaneutral werden, hochwertige energetische Sanierungen werden durch das kommunale Programm „Klimafreundliche Wohngebäude“ gefördert. Diese Maßnahmen liegen jedoch grundsätzlich über den Mindestanforderungen des GEG und haben keinen erhaltungsrechtlichen Genehmigungsanspruch. Um energetische Maßnahmen sozial verträglich zu gestalten, wurde das Instrument der Modernisierungsvereinbarung etabliert – ein öffentlich-rechtlicher Vertrag. Modernisierungen von Wohngebäuden sind möglich, wenn Fördermittel von Bund, Land und Stadt Münster genutzt werden und der verbleibende finanzielle Mehraufwand befristet und gedeckelt umgelegt wird. Dies wird in der Modernisierungsvereinbarung verbindlich vereinbart.

Öffentlichkeitsarbeit (2021-2024)

Um die Einführung und Weiterentwicklung des städtebaulichen Instrumentes sowie die damit verbundenen Anforderungen, Wirkungen und Chancen bekannt zu machen, wurden folgende Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit umgesetzt:

- **Broschüre** „Soziale Erhaltungssatzung Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel“: Versendung an Eigentümer/innen und Verteilung an Haushalte (2022)
- **Flyer** „Energetisch sanieren im Sozialen Erhaltungsgebiet“: Versendung an Eigentümer/innen und Kreishandwerkerschaft (2024)
- **Impuls-Vorträge** bei Innungsveranstaltungen der Kreishandwerkerschaft, beim Netzwerk Energieberater und Bürgerinitiative „Hansaforum“
- Aktualisierung der **Internetseite** mit meistgestellten Fragen (FAQs) und Kartenmodul zur Adressabfrage

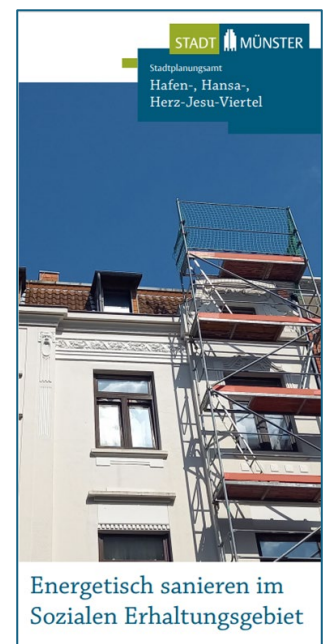
Vorkaufsrecht

Im Berichtszeitraum 2023/ 2024 wurden 16 Verkäufe geprüft (7 Verkäufe 2021/ 2022). In keinem Fall wurde das Vorkaufsrecht ausgeübt, da die erforderlichen Voraussetzungen nicht vorlagen. Ein städtebaulicher Missstand war nicht feststellbar und die Grundstücke dem Gebietszweck entsprechend bebaut und genutzt (BauGB §26 Nr.4/ §177 Abs.2+3 S.1).

Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten

Die Durchführung ungenehmigter Baumaßnahmen ist nach § 3 der Sozialen Erhaltungssatzung Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel eine Ordnungswidrigkeit (Owi), die Verfolgung von Verdachtsfällen dabei aufwändig. Bußgelder werden im SozErh-Gebiet erst seit Oktober 2022 verhängt, nachdem die personellen Voraussetzungen geschaffen wurden.

Durch Ortsbegehungen sowie Hinweise von Mieterinnen und Mietern ergaben sich in 2023/ 2024 insgesamt 19 Verdachtsfälle (2021/ 2022: 9 Fälle). Eigentümerinnen und Eigentümer haben im Rahmen einer Sachverhaltsaufklärung vier Wochen Zeit, zu einem Verdachtsfall Stellung zu beziehen. In Einzelfällen erfolgen anlassbezogene Ortsbesichtigungen und Baustellenkontrollen:





Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025



© N.Rehsöft

- **Baustellenstillegung** (§ 81 Bau NRW): Wenn Gefahr in Verzug ist, indem nicht genehmigungsfähige bauliche Maßnahmen umgesetzt werden, können Bauarbeiten einstweilig gestoppt werden. Im SozErh-Gebiet wurde bisher eine Baustelle kurzzeitig stillgelegt.
- **Bußgeldverfahren** (§ 213 BauGB): 2023/ 24 wurden neun Verfahren eingeleitet und sieben Bußgelder verhängt. Die Summe der rechtskräftigen Bußgelder in diesem Zeitraum beträgt ca. 26.000 €, es laufen aktuell mehrere Verfahren und Verdachtsfälle.
- **Rückbau** (§ 82 BauO NRW): Eine ungenehmigte Grundrissänderung wurde nach Anordnung wieder zurückgebaut, zwei Rückbauten erfolgten freiwillig (bodentiefe Fenster und Fußbodenheizung).
- Seit Satzungsbeginn wurde ein Bußgeldverfahren vor dem Amtsgericht verhandelt. Die Rechtsauffassung des Stadtplanungsamtes wurde zwar bestätigt, das Bußgeld jedoch reduziert.

Zwischenfazit und Ausblick

Trotz der regulierenden Wirkung der Satzung können weiterhin notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden – und zwar sozialverträglich. Mit der Prüfung von Baumaßnahmen und der frühzeitigen Begleitung von Haus- und Wohnungseigentümern/innen **trägt die Stadt zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums im Hafen-, Hansa-, und Herz-Jesu-Viertel bei**. Das Instrument der Sozialen Erhaltungssatzung ist weitgehend bei den Antragstellenden etabliert, wobei es durchaus Unterschiede zwischen privaten Einzeleigentümern/-innen und städtischen/ genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen einerseits und renditeorientierten Investoren/innen andererseits gibt. Die Reaktion der Anwohnenden im Quartier ist überwiegend sehr positiv, auch ohne individuellen Mieterschutz.

Die SozErhS ist kein Allheilmittel gegen Mietsteigerungen, aber sie verlangsamt sie und dämpft mietpreistreibende und strukturverändernde Maßnahmen ein. Hilfreich für eine noch weitreichendere Durchschlagskraft der Satzung wären der **Erlass einer Umwandlungsverordnung und die Schaffung von Rechtssicherheit beim Vorkaufsrecht**. Perspektivisch in den Blick zu nehmen ist, inwieweit die kommunale Wärmeplanung, die 2026 vorgelegt werden soll, neue Anforderungen und Zielkonflikte für die soziale Erhaltungssatzung mit sich bringt.

Kontakt

Team Erhaltungssatzung

Tel. 02 51/4 92-61 86

Soziale-Erhaltungssatzung@stadt-muenster.de

Weitere Informationen

www.stadt-muenster.de/erhaltungssatzung-hansa-viertel

Der aktuelle **Sachstandsbericht zum Vollzug der Sozialen Erhaltungssatzung 2023/24** (inkl. aktualisiertem Merkblatt für Genehmigungskriterien) wird im Juni 2025 politisch beraten.

Für 2026 ist die **Evaluierung der unbefristet erlassenen Sozialen Erhaltungssatzung Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel** vorgesehen. Zentrale Frage wird dann sein, ob die Anwendungsvoraussetzungen weiterhin gegeben sind (Prüfung Aufwertungspotenzial und -druck sowie Verdrängungspotential).

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025



3.2 Klimafolgenanpassung und energetische Sanierung – Ergebnisse der Bürgerumfrage 2023 (Dr. Grit Müller, Stadtplanungsamt)

Die Bürgerumfrage 2023 ist als Schwerpunkt-Umfrage zum Thema Klimawandel und Klimafolgenanpassung konzipiert. 3.569 Personen haben an der Befragung teilgenommen, das entspricht einer Rücklaufquote von 36,0 %. Die Umfrage wurde zusammen mit der Klimastabstelle durchgeführt, die Ergebnisse gehen in laufende städtische Prozesse und Konzeptentwicklungen ein.

Die Bürgerumfrage hat vier Themenschwerpunkte, hier werden die Ergebnisse zum Hochwasserschutz und zur energetischen Sanierung zusammengefasst. Der Bürgerumfrage wurde ein Zusatzfragebogen für Eigentümerinnen und Eigentümer beigelegt, um Fragen zum Hochwasserschutz und zur energetischen Sanierung der aktuell bewohnten Immobilie zu beantworten. Ziel der Zusatzerhebung war es herauszufinden, welche Maßnahmen in den Bereichen Starkregenschutz und energetischer Sanierung bereits umgesetzt wurden, und welche möglichen Hemmnisse es gibt, die dazu führen, dass Maßnahmen aufgeschoben oder gar nicht erst geplant werden. Den Zusatzfragebogen haben 1.387 Eigentümerinnen und Eigentümer ausgefüllt.

Umgesetzte und geplante Maßnahmen

Bei der Frage, welche Maßnahmen zum Schutz gegen Starkregen und Überflutung bereits umgesetzt sind bzw. bei welchen Maßnahmen eine Umsetzung geplant ist, wird die Elementarschadenversicherung mit 67,8 % am häufigsten bei den bereits umgesetzten Maßnahmen genannt. Am geringsten ist die Umsetzungsquote bei der Dachbegrünung mit 5,0 %. Hier muss bedacht werden, dass für eine Dachbegrünung i.d.R. ein Flachdach erforderlich ist und das seltener vorkommt als andere Dachtypen.

Schwerpunkte der Bürgerumfrage 2023

- Einstellungen zum Klimawandel
- Hitzebelastung und Schutz vor Hitze
- Mobilität
- Wohnen, Hochwasserschutz und energetische Sanierung

Bürgerumfrage 2023
Umfrage für Bürgerinnen und Bürger in Münster

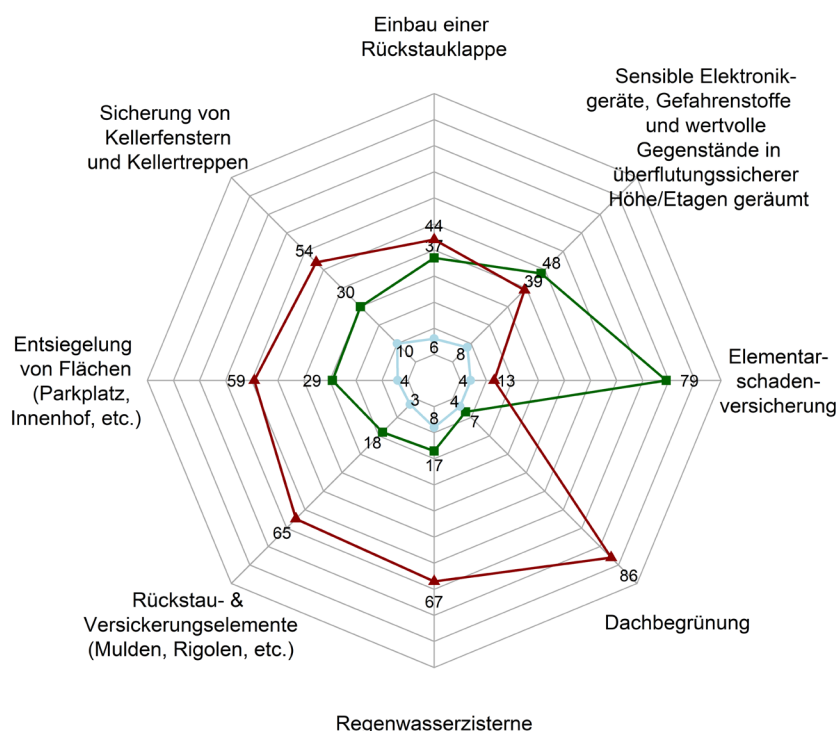
Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

1. Wie oft besuchen Sie mit Freunden, Bekannten und bei Feiern Ihre Klimaanlage?

2. Es folgen verschiedene Aussagen darüber, wie es gelingen kann, den Klimawandel zu bremsen. **Bestenfalls** stimmen Sie ganzheitlich mit. **Bestenfalls** stimmen Sie gar nicht mit.

3. Was wünschen Sie sich von der Klimaschutzpolitik und der Stadtverwaltung zum Klimaschutz?

4. Welche persönlichen Maßnahmen für mehr Klimaschutz würden Sie umsetzen?



Starkregenschutz

Welche der folgenden Maßnahmen zum Schutz gegen Starkregen/ Überflutung haben Sie bereits umgesetzt oder planen Sie umzusetzen?

Quelle: Berechnung Stadtplanungsamt

- bereits umgesetzt
- in Umsetzung/Planung
- ▲ bisher nicht geplant



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025

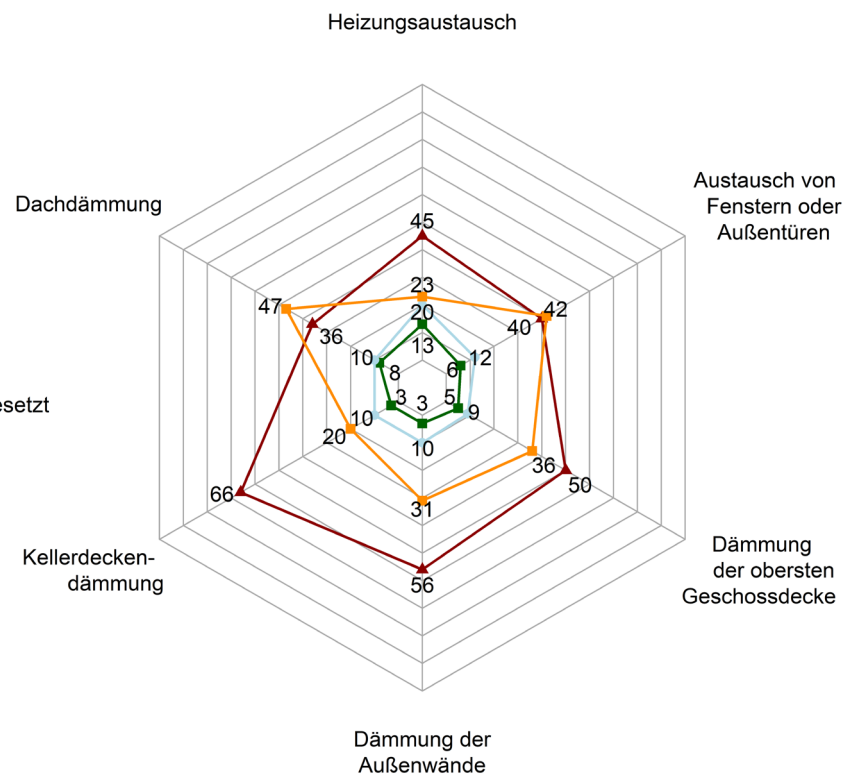
Bei den geplanten energetischen Sanierungsmaßnahmen findet der geplante Heizungs austausch mit 11,1 % die größte Zustimmung. Am häufigsten bereits umgesetzt ist die Dachdämmung mit 39,6 %, wohingegen die Kellerdecken-dämmung am häufigsten nicht geplant ist. Von den 1.387 Eigentümerinnen und Eigentümern geben 922 Personen (66,5 %) an, mindestens eine der energetischen Sanierungsmaßnahmen geplant oder bereits umgesetzt zu haben. 272 Personen (19,6 %) geben bei jeder Maßnahme an, diese nicht zu planen oder diese nur möglicherweise zu planen. Damit lassen die Eigentümerinnen und Eigentümer sich in zwei Gruppen unterteilen, von denen eine Gruppe konkret plant, energetische Sanierungsmaßnahmen umzusetzen oder diese bereits umgesetzt hat und eine Gruppe, die das nicht konkret plant und auch keine Maßnahmen bisher umgesetzt hat.

Sanierungsmaßnahmen

Planen Sie eine der folgenden energetischen Sanierungsmaßnahmen für Ihr Haus?

Quelle: Berechnung Stadtplanungsamt

- Ja
- möglicherweise
- ▲ Nein
- Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt



Hemmnisse für die Umsetzung von Maßnahmen

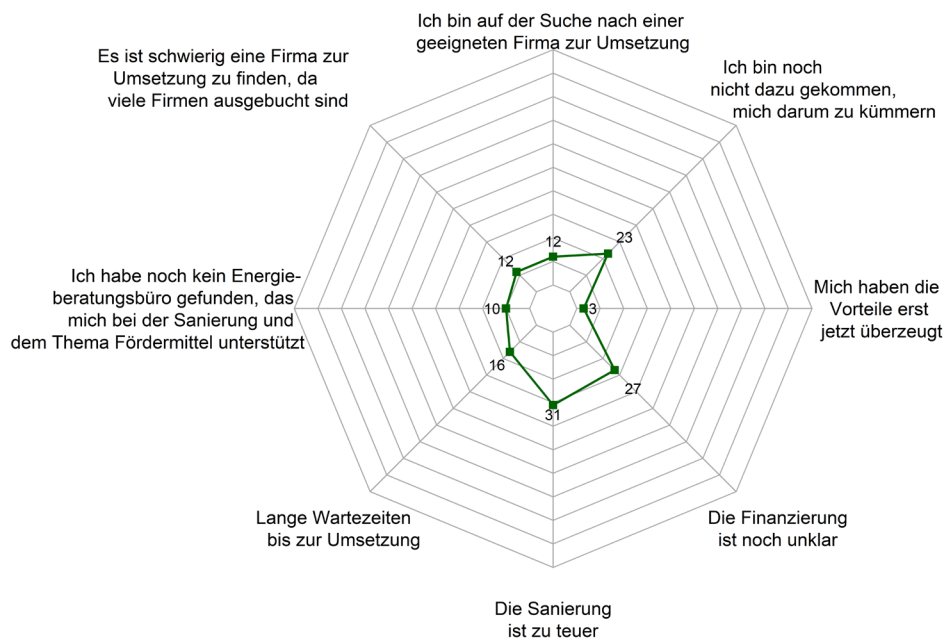
Von denen, die angaben, keine Maßnahme zu planen oder diese nur möglicherweise zu planen, geben 59,9 % als Grund an, dass ihr Haus bereits in einem energetisch guten Zustand ist. Bei den verbleibenden Personen, die keine Sanierungsmaßnahmen planen oder bereits umgesetzt haben, sind die Angebote für Informations-, Unterstützungs- und Beratungsangebote für energetische Sanierung weniger bekannt und wurden seltener bereits genutzt.

Personen, die angaben, dass sie energetische Maßnahmen (möglicherweise) planen, wurden zudem gefragt, warum diese energetischen Sanierungsmaßnahmen geplant, aber noch nicht umgesetzt wurden. Diese Frage wurde von 629 Personen beantwortet. Der meistgenannte Grund ist, dass die Sanierung zu



teuer ist (30,8 %), gefolgt von unklarer Finanzierung (26,6 %) und dass die Personen noch nicht dazu gekommen sind, sich darum zu kümmern (23,4 %).

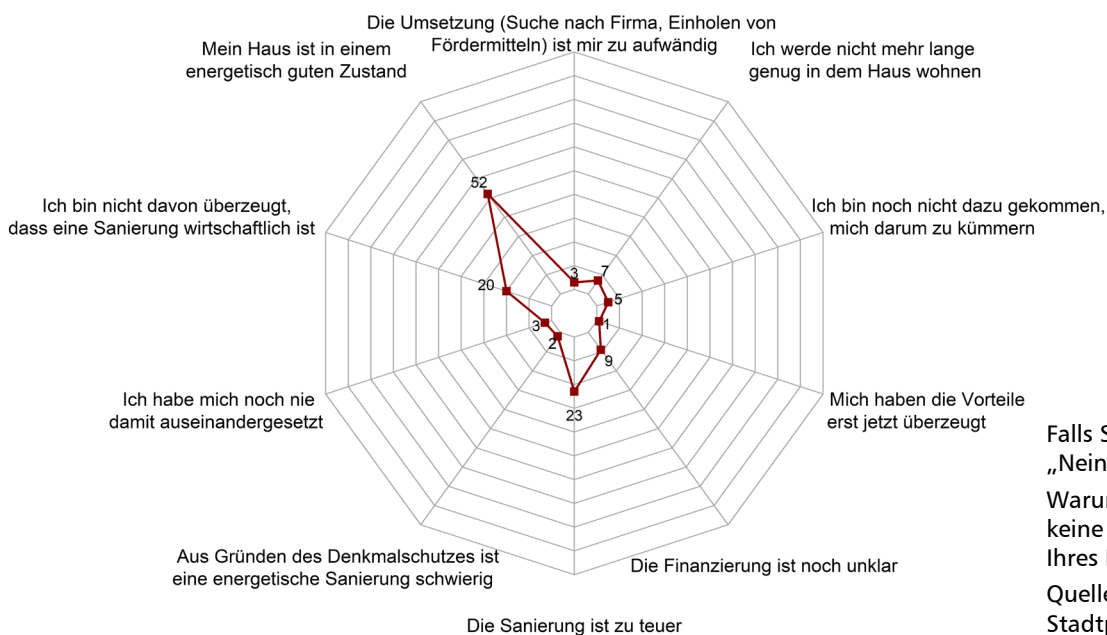
Personen, die angaben, dass sie keine Sanierung ihres Hauses planen, wurden im Weiteren gefragt, warum sie keine Sanierung planen. Diese Frage wurde von 992 Personen beantwortet. Die Zustimmung zu den möglichen Gründen ist in Abbildung 39 dargestellt. Am häufigsten wird mit 51,7 % der Aussage zugestimmt, dass das Haus in einem energetisch guten Zustand ist, gefolgt von der Aussage, dass eine Sanierung zu teuer ist (22,5 %) und der Überzeugung, dass eine Sanierung nicht wirtschaftlich ist (19,6 %).



Falls Sie bei Frage 2 „Ja“ oder „möglicherweise“ angegeben haben:

Warum wurden die Sanierungen noch nicht umgesetzt?

Quelle: Berechnung Stadtplanungsamt



Falls Sie bei Frage 2 „Nein“ angegeben haben:

Warum planen Sie keine Sanierungen Ihres Hauses?

Quelle: Berechnung Stadtplanungsamt



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025

Photovoltaik-Anlage

Von den 1.387 Eigentümer/innen geben 19,0 % an, dass ihr Haus bereits über eine Photovoltaik-Anlage verfügt, 14,6 % planen eine erstmalige Anschaffung und 2,5 % eine Erweiterung. 28,2 % geben hingegen an, möglicherweise eine Anschaffung zu planen und 25,5 % planen keine Anschaffung.

Die 627 Personen, die eine Photovoltaik-Anlage planen, wurden im Weiteren nach den Gründen gefragt, warum es noch nicht zur Anschaffung/ Umsetzung einer Photovoltaik-Anlage kam. Der meistgewählte Grund ist „Die Anschaffung ist zu teuer“ mit 36,1 %, gefolgt von „Die Finanzierung ist noch unklar“ mit 28,4 %. Die 354 Personen, die keine Anschaffung einer Photovoltaikanlage planen, wurden ebenfalls nach den Gründen dafür gefragt. Die Zustimmung zu den möglichen Gründen ist in Abbildung 41 einzusehen. Der häufigste gewählte Grund ist, dass die Anschaffung zu teuer ist (35,6 %), gefolgt von einem ungeeigneten Dach (24,6 %).

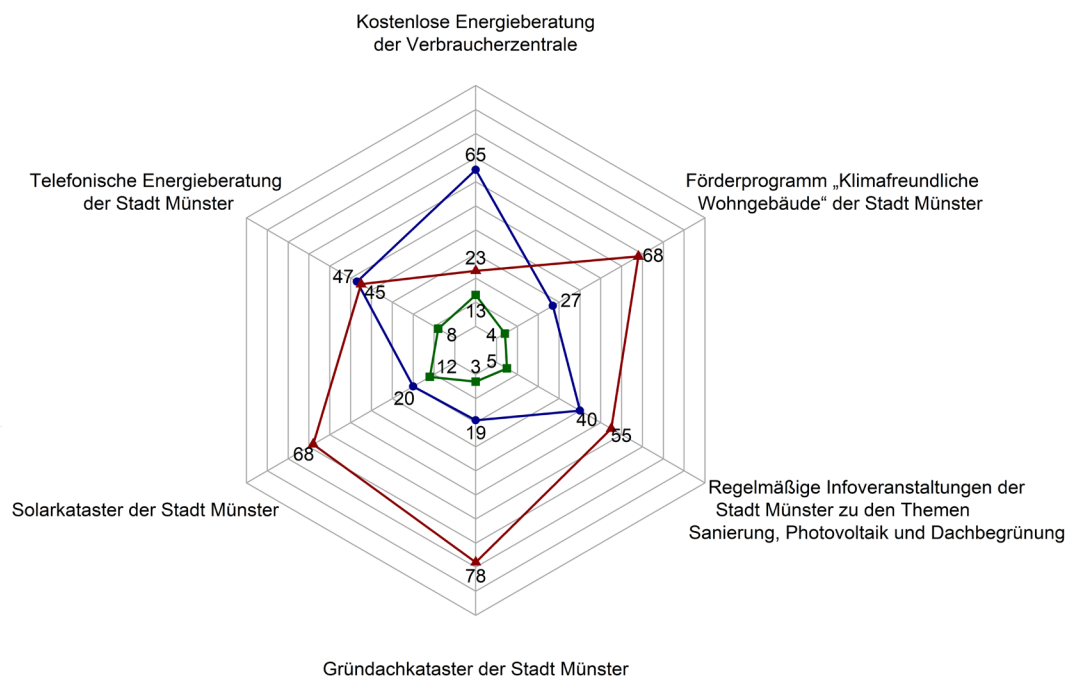
Im Anschluss wurden alle Eigentümer/innen gefragt, welche Informations-, Unterstützungs- und Beratungsangebote für energetische Sanierung ihnen bekannt sind. Das bekannteste Angebot ist die kostenlose Energieberatung der Verbraucherzentrale, die auch am häufigsten bereits genutzt wurde, gefolgt von der telefonischen Energieberatung der Stadt Münster.

Beratungsangebote

Welche der folgenden Informations-, Unterstützungs- und Beratungsangebote für energetische Sanierung sind Ihnen bekannt?

Quelle: Berechnung Stadtplanungsamt

- bereits genutzt
- ist mir bekannt
- ▲ ist mir nicht bekannt





4. Verschiedenes und Ausblick

Christopher Festersen bedankt sich für die wie immer sehr interessanten Beiträge und die angeregte Diskussion in der Runde. Künftig wird der AK in einem neuen Rahmen tagen: Die Sitzungen werden jährlich vom Stadtplanungsamt durchgeführt, die AK-Mitglieder sollen dabei verstärkt eingebunden und der Fokus auf konkrete Beispiele aus der Praxis gerichtet werden – die heutigen Vorträge waren hierfür ein gelungener Auftakt. Die Sitzungen finden künftig im Frühjahr statt, so dass der gemeinsame Blick auf die statistischen Daten, als wichtige Basis für die Wohnstandortentwicklung in Münster und die Tätigkeiten der AK-Mitglieder, fortgeführt werden kann.



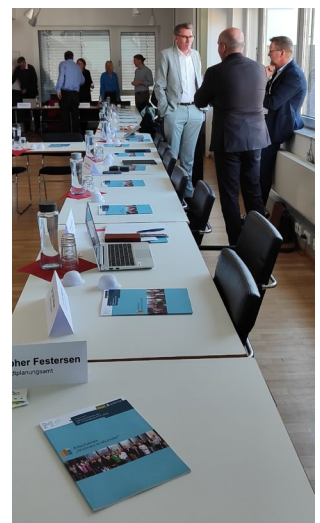
© N.Rehsöft

Themenspeicher aus den AK-Sitzungen

- Nachhaltige Energiebereitstellung und bezahlbares Wohnen
- Tiny Houses als Ansatz für bezahlbares Wohnen, Anbieter einladen
- 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: Rolle für die klimaneutrale Stadt und für 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

Christopher Festersen verabschiedet Prof. Elke Pahl-Weber und Nicoletta Rehsöft, die den AK leider nicht weiter begleiten werden. Durch das enorm breite Wissen von Frau Pahl-Weber und ihren hervorragenden Überblick über international diskutierte Aspekte der Wohnstandortentwicklung wurden im AK in den letzten 20 Jahren hoch spannende Themen behandelt und auf die lokale Ebene in Münster heruntergebrochen. Ohne die externe Begleitung wäre dies so nicht möglich gewesen. Robin Denstorff betont die hohe Qualität von Moderation und Dokumentation, diese setzten Standards auch für die Fortführung des AKs. Vielen Dank für die kontinuierliche Begleitung seit 2004: 41 Sitzungen in 21 Jahren!

Elke Pahl-Weber wünscht der Runde alles Gute für die weitere Zusammenarbeit. Die Art und Weise, wie im Arbeitskreis diskutiert wurde, und die Themen, die gemeinsam angepackt wurden, können sich sehen lassen, das hat sich bundesweit immer wieder gezeigt. „Behalten Sie diese gute Arbeits- und Diskussionskultur bei und beschreiten Sie weiterhin über den Dialog zukunftsweisende Wege für das Wohnen in Münster!“



© N.Rehsöft



Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025

5. Teilnehmende der 41. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft, Finanzierung

Sebastian Albers	Wohn+Stadtbau GmbH
Felix Brachthäuser	VIVAWEST Wohnen GmbH
Clara Di Gaetano	LBS Landesbausparkasse Nord-West
Jörg Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Achim Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Markus Funk	Wohnungsverein Münster von 1893 eG
Hannah Meyer	LBS Landesbausparkasse Nord-West
Eduard Reiter	Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Interessenverbände und wissenschaftliche Begleitung

Martin Behet	BDA Bund Deutscher Architektinnen und Architekten Münster-Münsterland
Sven Berg	MAIV Münsterländer Architekten- und Ingenieurverein e.V.
Dr. Rüdiger Schorn	Ring Deutscher Makler - Bezirksverband Münster e.V.
Sabine Thiel	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Münster - Stadt und Land e.V.

Politische Vertreter

Horst Karl Beitelhoff	CDU
Lia Kirsch	SPD
Ortrud Philipp	Die Linke
Jenna Inhoff	Die Linke

Stadt Münster

Stephan Aumann	KonvoY GmbH
Mattias Bartmann	Stadtplanungsamt
Robin Denstorff	Stadtbaurat Münster, Dezernat für Planung, Bau und Wirtschaft
Christopher Festersen	Stadtplanungsamt
Daniel Großbröhmer	Geschäftsstelle Kommunale Stiftungen
André Gunsthövel	Kommunales Integrationszentrum
Markus Göpel	Dezernat für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Thomas Köhler	Stadtplanungsamt
Heinz Lembeck	Sozialamt
Arno Minas	Stadtrat, Dezernat für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Thomas Möller	Dezernat des Oberbürgermeisters/ Stabstelle Klima
Dr. Grit Müller	Stadtplanungsamt
Simone Peuling-Heerstraß	Stadtplanungsamt
Gabriele Regenitter	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Birgit Schumann	Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit
Detlef Weigt	Geschäftsstelle Stadtregion Münster
Yvonne Weßel	Vermessungs- und Katasteramt
Alexandra Wirtz	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung

Gäste

Thomas Lenters	Varwick Architektur
----------------	---------------------

Moderation und Dokumentation

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

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 41. Sitzung am 8. April 2025



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, Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.
Thomas Schwarzenbacher	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Stefan Wismann	Wohn+Stadtbau GmbH

Interessenverbände und wissenschaftliche Begleitung

Peter Bastian	BDA Bund Deutscher Architektinnen und Architekten Münster - Münsterland
Sven Berg	MAIV Münsterländer Architekten- und Ingenieurverein e.V.
Brigitte Faust	BDB Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V., Bezirksgruppe Münster
Sabine Thiel	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Münster - Stadt und Land e.V.
Noma Hajar	Mieter/innen-Schutzverein Münster und Umgebung e.V.
Prof. Dr. Christoph Holtwisch	Studierendenwerk Münster
Volker Jaks	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Prof. Dr. Paul Reuber	Institut für Geographie der WWU Münster
Manfred Roscik	Immobilienverband Deutschland
Dr. Rüdiger Schorn	Ring Deutscher Makler - Bezirksverband Münster e.V.

Politische Vertreter

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

Stadt Münster

Stephan Aumann	Dezernent, KonvOY
Mattias Bartmann	Stadtplanungsamt
Simone Becker	Kommunales Integrationszentrum
Ralf Bierstedt	Jobcenter
Robin Denstorff	Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft
Manuela Eschert	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Christopher Festersen	Stadtplanungsamt
Annette Fahl	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Jörg Krause	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Ralf Krietemeyer	Amt für Immobilienmanagement
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