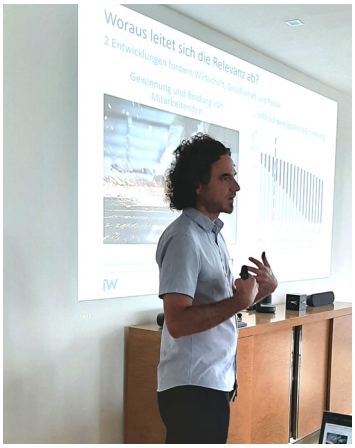
STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Arbeitskreis „Wohnen in Münster“
42. Sitzung am 16. Juli 2026

Dokumentation











Inhalt

1.	Einleitung & Grußwort	4
2.	Wohnen für Mitarbeitende: Schlüssel zu Fachkräftesicherung und Standortattraktivität	6
3.	OXCamp im Oxford-Quartier: Umbau einer Bestandsimmobilie zu bezahlbarem Wohnraum für Azubis und Studierende	11
4.	Die Umsetzung des Bauturbos in Münster. Leitlinien, erste Erfahrungen und Ausblick	17
5.	Aktueller Stand „Heymat York“ in Gremmendorf	20
6.	Bericht zum aktuellen Grundstücksmarkt	22
7.	Aktuelle Zahlen zur Entwicklung der Angebots- und Bestandsmieten	24
8	Verschiedenes & Ausblick	26

1. Einleitung

Bezahlbarer Wohnraum wird zunehmend zu einem entscheidenden Standortfaktor. Unternehmen und öffentliche Arbeitgeber stehen vor der Herausforderung, Fachkräfte zu gewinnen und langfristig zu binden. Gleichzeitig erschwert die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt vielen Beschäftigten die Suche nach geeignetem Wohnraum. Das Thema Mitarbeitendenwohnen gewinnt daher auch in Münster an Bedeutung.

Im Mittelpunkt der 42. Sitzung des Arbeitskreises Wohnen stand die Frage, welchen Beitrag Wohnraumangebote für Mitarbeitende zur Fachkräftesicherung und zur Attraktivität eines Wirtschaftsstandortes leisten können.

Nach der Begrüßung durch Stadtbaurat Robin Denstorff eröffnete Dr. Philipp Deschermeier vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln den fachlichen Teil mit einem Vortrag über die Bedeutung von Mitarbeiterwohnen als Instrument zur Fachkräftesicherung und zur Stärkung der Standortattraktivität.

Anschließend stellten Heike Czaykowski (Brun und Czaykowski GbR) und Hans Schmidt-Domogalla (SCHMIDTplanung – Architektur BDA) das Projekt „OXCamp“ im Oxford-Quartier vor. Die Umnutzung einer Bestandsimmobilie zu bezahlbarem Wohnraum für Auszubildende und Studierende zeigt beispielhaft, wie innovative Konzepte zur Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen können.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Umsetzung des Bauturbos in Münster. Markus Weber vom Stadtplanungsamt berichtete über Leitlinien, erste Erfahrungen und die weiteren Perspektiven für beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Mit dem Projekt „Heymat York“ in Gremmendorf wurde ein aktuelles Wohnungsbauvorhaben vorgestellt. Achim Friedrich von der Sparkassen Immobilien GmbH und Markus Hagedorn von der Firma Sahle informierten über den aktuellen Projektstand und die weiteren Entwicklungsschritte.

Abgerundet wurde die Veranstaltung durch aktuelle Marktdaten: Johannes Bültgerds (Geschäftsstelle des Gutachterausschusses) gab einen Überblick über die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt. Dr. Grit Müller vom Stadtplanungsamt präsentierte aktuelle Trends bei den Angebots- und Bestandsmieten.

Grußwort Robin Denstorff, Stadtbaurat

Stadtbaurat Robin Denstorff spricht Achim Friedrich seinen Dank für die Gastfreundschaft sowie für die freundliche Einladung aus, den heutigen Arbeitskreis in den Räumlichkeiten der Zentrale der Sparkasse Münsterland Ost durchführen zu können.

Wie Robin Denstorff hervorhebt, wurde bereits in der vergangenen Arbeitskreissitzung zum Schwerpunktthema „Immobilienmarkt im Wandel“ deutlich, vor welchen Herausforderungen der Wohnungsbau derzeit steht.

Der Wohnungsbau ist aktuell keine einfache Aufgabe. Insbesondere die Veränderungen in der Finanzierungslandschaft in Verbindung mit den weiterhin hohen Baukosten stellen alle Beteiligten vor große Herausforderungen. Gleichzeitig gibt es aber auch viele positive Entwicklungen: Es wird wieder gebaut, es wird wieder investiert und insgesamt kommt wieder Bewegung in den Wohnungsmarkt.

Unverändert bleibt dabei die zentrale Erkenntnis, dass die Menschen ein Dach über dem Kopf brauchen. Deshalb liegt der Fokus weiterhin auf der Schaffung von Wohnraum insbesondere auch in guten, innenstadtnahen Lagen, um möglichst viele Quadratmeter Wohnfläche zu realisieren.

Robin Denstorff zeigt sich zugleich zuversichtlich, dass auch in den Außenstadtteilen der Geschosswohnungsbau wieder an Dynamik gewinnen wird. Mit dem OXCamp und Heymat York können heute zwei gelungene Beispiele vorgestellt werden, die diese Entwicklung eindrucksvoll verdeutlichen. Auf das, was dort entsteht, kann Münster stolz sein.

Das gemeinsame Ziel bleibt unverändert: Rund 2.000 Wohnungen pro Jahr sollen in Münster gebaut werden. Dieses Ziel wird von Politik, Verwaltung und der Immobilienwirtschaft gleichermaßen getragen und gemeinsam verfolgt.

Robin Denstorff weist auf einige organisatorische Veränderungen des Arbeitskreises hin: Die Dokumentation und Moderation der Veranstaltung werden durch das Stadtplanungsamt mit eigenen personellen Ressourcen übernommen. Der Arbeitskreis wird fortan einmal im Jahr durchgeführt.

Christopher Festersen führt durch den Tag, übernimmt die Moderation und achtet darauf, dass der zeitliche Ablauf eingehalten wird. Zu Beginn begrüßt er insbesondere die neuen Mitglieder und heißt sie herzlich willkommen.

2. Wohnen für Mitarbeitende: Schlüssel zu Fachkräftesicherung und Standortattraktivität

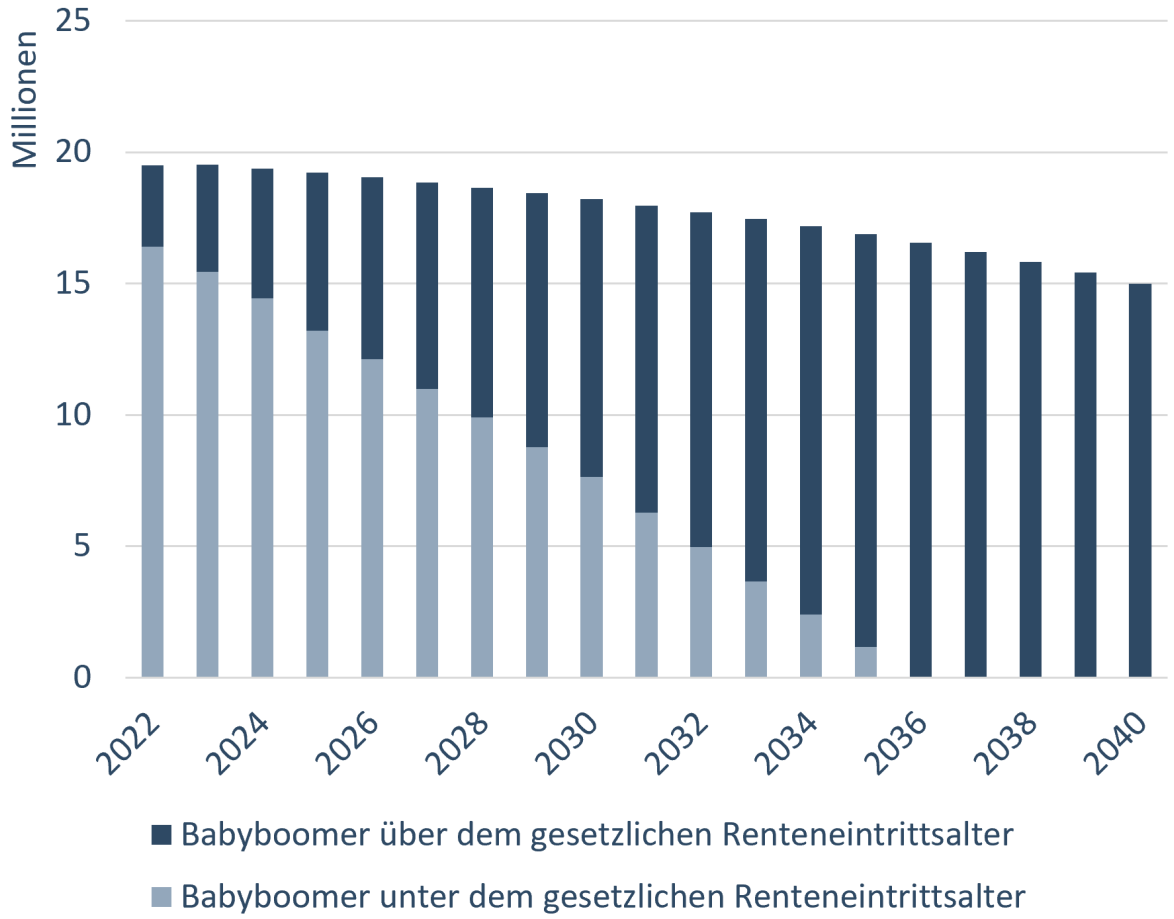
Dr. Philipp Deschermeier, Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.

Gewinnung und Bindung von Mitarbeitenden trifft auf demografische Entwicklung und angespannte Wohnungsmärkte.

Dr. Philipp Deschermeier erläuterte in seinem Vortrag die zunehmende Bedeutung des Beschäftigtenwohnens für Unternehmen. Ausgangspunkt sind zwei gesellschaftliche Entwicklungen, die den Arbeits- und Wohnungsmarkt langfristig prägen: der demografische Wandel und die angespannte Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt.

Durch das Erreichen des gesetzlichen Renteneintrittsalters der Babyboomer verschärft sich der Fachkräftemangel erheblich. Unternehmen stehen zunehmend unter Druck, qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen und langfristig an sich zu binden. Gleichzeitig wachsen deutlich weniger junge Mitarbeitende nach, sodass sich die demografischen Herausforderungen in Zukunft weiter verschärfen werden. Entgegen der häufig geäußerten Annahme werde sich der Wohnungsmarkt nicht von selbst entspannen. Vielmehr sei davon auszugehen, dass die Wohnraumknappheit bestehen bleibt und sich in vielen Regionen sogar weiter verschärft. Bezahlbarer Wohnraum entwickelt sich daher zunehmend zu einem entscheidenden Standortfaktor.

Prognostizierte demografische Entwicklung in Deutschland bis 2040



Quelle/Darstellung: Deschermeier und Schäfer (2024)

Historisch betrachtet ist das Thema nicht neu. Bereits nach dem Zweiten Weltkrieg schufen viele Unternehmen im Rahmen des Werkwohnungsbaus dringend benötigten Wohnraum für ihre Beschäftigten. Heute stellt sich jedoch die Frage, wie Unternehmen auf die Bedeutung des Wohnens als Standortfaktor reagieren können, ohne zwangsläufig selbst große Wohnungsbauprojekte realisieren zu müssen.

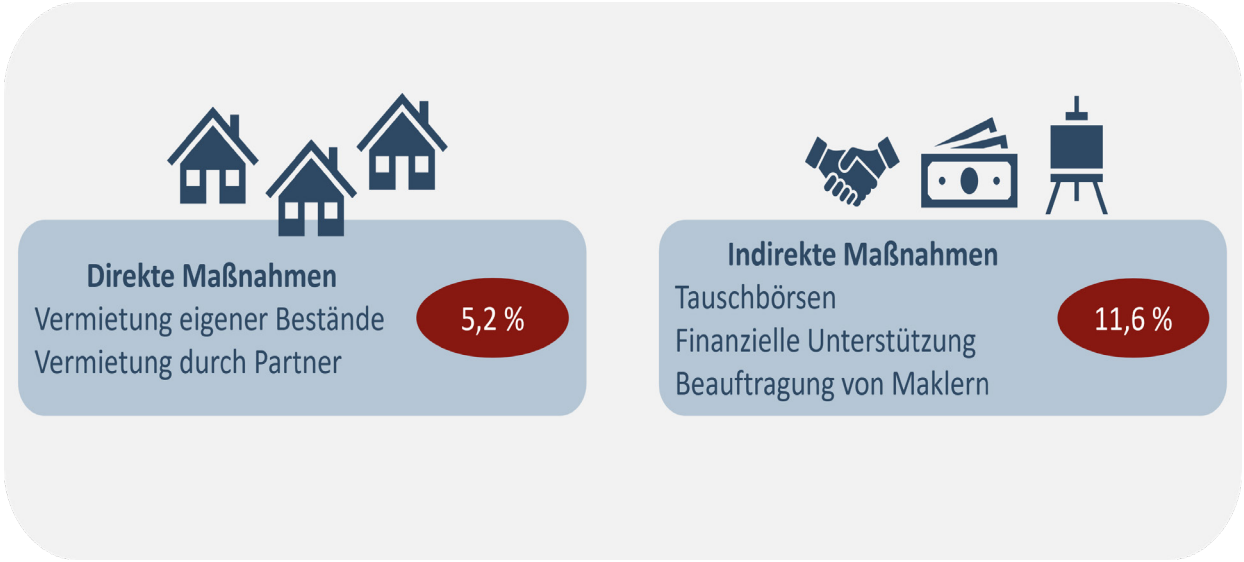
Viele Unternehmen verbinden das Thema mit einem hohen organisatorischen und finanziellen Aufwand. Vor diesem Hintergrund hat die Politik in den vergangenen Jahren Anreize geschaffen und eine Bestandsaufnahme zum Beschäftigtenwohnen in Auftrag gegeben, um eine fundierte Wissensgrundlage zu schaffen. Die Ergebnisse wurden Ende 2024 veröffentlicht. Dabei wurde deutlich, dass Beschäftigtenwohnen weit mehr umfasst als den klassischen Werkswohnungsbau.

Heute existieren zahlreiche unterschiedliche Modelle. Zu den indirekten Unterstützungsmaßnahmen zählen beispielsweise Wohnungsbörsen oder schwarze Bretter im Unternehmen, virtuelle Wohnungsplattformen, Zuschüsse zur Wohnungssuche oder die Beauftragung von Maklern. Viele Unternehmen unterstützen ihre Beschäftigten aktiv dabei, passenden Wohnraum zu finden.

Darüber hinaus können Unternehmen ihren Mitarbeitenden den Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtern, indem sie Wohnungen über Tochtergesellschaften errichten oder erwerben. Der Gesetzgeber unterstützt dieses Engagement, indem Wohnungen unter bestimmten Voraussetzungen vergünstigt an Beschäftigte vermietet werden dürfen. Außerdem besteht die Möglichkeit, sogenannte Belegungsrechte bei kommunalen Wohnungsunternehmen zu erwerben. Dabei zahlt das Unternehmen eine Gebühr und erhält im Gegenzug das Recht, Wohnungen an eigene Beschäftigte zu vergeben. Zusätzlich gibt es spezialisierte Dienstleister, die Unternehmen von der Planung bis zur Bewirtschaftung der Wohnungen unterstützen.

Das Beschäftigtenwohnen ist dadurch deutlich vielfältiger und komplexer geworden als der klassische Werkswohnungsbau vergangener Jahrzehnte. Viele kleine und mittelständische Unternehmen setzen vor allem auf pragmatische Lösungen. So wurde als Beispiel ein Wäschereibetrieb in einer Tourismusregion genannt, der ohne seine 36 Mitarbeiterwohnungen seinen Betrieb nicht aufrechterhalten könnte.

Maßnahmen zur Förderung des Mitarbeitendenwohnens und prozentualer Anteil unterstützender Unternehmen



Quelle/Darstellung: Deschermeier et al (2024)

Laut der vorgestellten Studie „Bestandsaufnahme zum Wohnen für Mitarbeitende“ (BBSR 11/2024), unterstützen rund zwölf Prozent der Unternehmen ihre Beschäftigten über indirekte Maßnahmen. Die am häufigsten gewählte Lösung besteht darin, Wohnungen anzumieten und an Mitarbeitende weiterzuvermieten. Nur ein vergleichsweise kleiner Anteil der Unternehmen errichtet selbst neuen Wohnraum.

Aus Sicht der Beschäftigten spielt das Thema Wohnen ebenfalls eine wichtige Rolle. Gerade jüngere Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer wechseln heute häufiger den Arbeitgeber. Neben klassischen Faktoren wie Wertschätzung, kurze Arbeitswege oder einer guten Work-Life-Balance beeinflusst insbesondere bezahlbarer und angemessener Wohnraum die Entscheidung für eine/n Arbeitgeber/in.

Neue Mitarbeitende aus dem Ausland sind besonders im Fokus.

Besonders relevant ist das Thema für Auszubildende, Studierende, Familien mit Kindern sowie internationale Fachkräfte. Wenn der Wohnraum bereits organisiert ist, entfällt eine wesentliche Sorge und die Lebensqualität steigt.

Die Studienergebnisse zeigen zwei besonders bemerkenswerte Befunde. Erstens war das Angebot von Beschäftigtenwohnungen für viele Befragte ein entscheidender Grund, sich für einen bestimmten Arbeitgeber zu entscheiden. Zweitens tragen entsprechende Wohnangebote nachweislich dazu bei, Beschäftigte länger an das Unternehmen zu binden.

Die Studienergebnisse zeigen zwei besonders bemerkenswerte Befunde. Erstens war das Angebot von Beschäftigtenwohnungen für viele Befragte ein entscheidender Grund, sich für einen bestimmten Arbeitgeber zu entscheiden. Zweitens tragen entsprechende Wohnangebote nachweislich dazu bei, Beschäftigte länger an das Unternehmen zu binden.







Weiterführende Studien: Wohnen für Mitarbeitende (BMWSB 12/2024), IW-Trends – Mitarbeiterwohnen in Deutschland (Institut der deutschen Wirtschaft 1/2026), Bestandsaufnahme zum Wohnen für Mitarbeitende (BBSR 11/2024 - Titelbild: Unkas Photo – stock.adobe.com)

Infos zur Studie „Bestandsaufnahme zum Wohnen für Mitarbeitende“
(BBSR 11/2024)

Primärerhebung: Personenbefragung und Unternehmensbefragung

Personenbefragung, Beschäftigte in Privatwirtschaft, zur Miete wohnend
Rücklauf: 4.445 Fragebögen
Differenzierung der Teilnehmenden nach Branchen:
6,5 % Verarbeitendes Gewerbe
14,2 % Sonstige Industrie
52,7 % Unternehmensnahe Dienstleistungen
26,6 % Gesellschaftsnahe Dienstleistungen

Unternehmensbefragung, Ansprache über Unternehmensverbände
Rücklauf: 567 Fragebögen
Differenzierung der Unternehmen nach Unternehmensgröße
97,3 % 0-49 MA
2,2 % 50-249 MA
0,5 % 250+ MA

Ein wichtiges Ziel des Beschäftigtenwohnens sollte zudem die Schaffung zusätzlichen Wohnraums sein. Etwa jede vierte Beschäftigtenwohnung entsteht als Neubau. Voraussetzung hierfür sind jedoch geeignete politische Anreize.

In diesem Zusammenhang wurde auf ein vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gefördertes Projekt der Deutschen Industrie- und Handelskammer hingewiesen, das Unternehmen über entsprechende Möglichkeiten informiert.

Aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen wie gestiegene Bauzinsen, hohe Baupreise und die Krise der Bau- und Immobilienwirtschaft erschweren den Wohnungsbau zusätzlich. Gleichzeitig eröffnen sie Unternehmen die Möglichkeit, antizyklisch zu investieren.

Der Referent empfahl Unternehmen, unverbindlich Gespräche mit Projektentwicklern zu führen und erste Projekte anzustoßen, da dies häufig einfacher sei als zunächst angenommen.

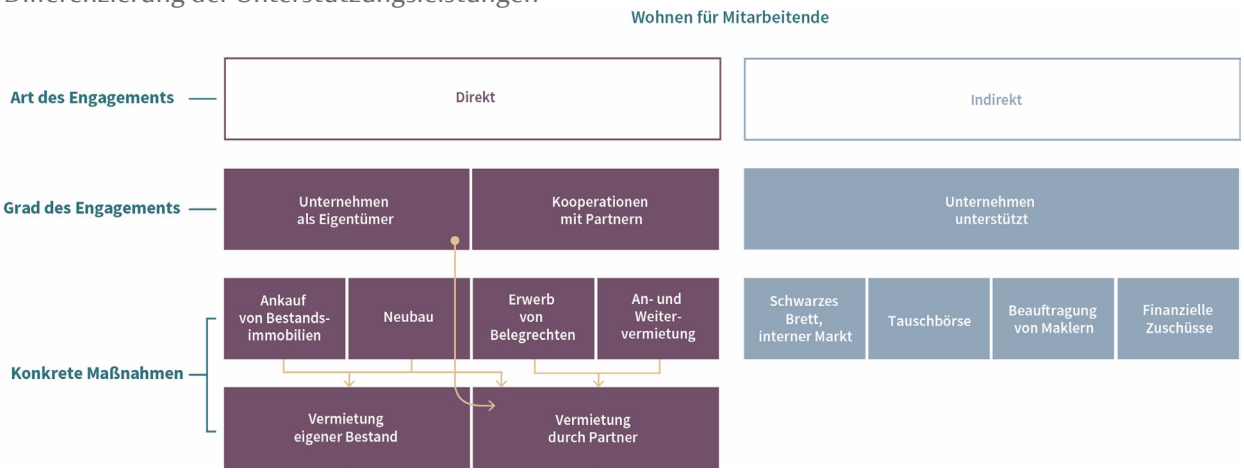
Kritisch bewertete Dr. Deschermeier den Verkauf großer Wohnungsbestände durch Unternehmen wie BASF oder andere große Arbeitgeber. Der Erfolg solcher Wohnungsbestände werde häufig ausschließlich am Kerngeschäft gemessen. Dabei werde übersehen, dass Investitionen in Beschäftigtenwohnen langfristig die Wettbewerbsfähigkeit eines Unternehmens stärken und zur Fachkräftesicherung beitragen. Dafür brauche es innerhalb der Unternehmen Verantwortliche, die dieses langfristige Denken fördern und den strategischen Nutzen vermitteln.

Jede vierte Wohnung im Rahmen des Mitarbeiterwohnens trägt zur Erweiterung des Wohnungsbestands bei.

Rechtlich bestehen verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten. Mietverhältnisse unterliegen grundsätzlich den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs und können nicht ohne berechtigten Grund gekündigt werden. Allerdings können Zusatzvereinbarungen geschlossen werden, beispielsweise das Wohnungen ausschließlich während des bestehenden Arbeitsverhältnisses vergünstigt vermietet werden. Endet das Arbeitsverhältnis, entfällt die Mietvergünstigung und die Miete kann auf das marktübliche Niveau angepasst werden.

Auf Nachfrage erläuterte Dr. Deschermeier, dass rund 17 Prozent der Unternehmen Neubauprojekte realisieren. Dabei müssen Unternehmen nicht zwangsläufig selbst Bauherr sein. Auch die Beauftragung eines Projektentwicklers oder die Gründung einer Tochtergesellschaft zählen als Neubau im Sinne der Studie.

Differenzierung der Unterstützungsleistungen



Quelle/Darstellung: Institut der deutschen Wirtschaft

Darüber hinaus wurde betont, dass Neubauförderung stärker in den Fokus rücken müsse, um einen Beitrag zur Entspannung der Wohnungsmärkte zu leisten. Beschäftigtenwohnungen richten sich an sehr unterschiedliche Zielgruppen – von jungen Berufseinsteigern über Familien bis hin zu internationalen Fachkräften. Einige große Unternehmen bieten ihren Beschäftigten sogar langfristige Wohnperspektiven bis ins hohe Alter, was allerdings entsprechend große Wohnungsbestände voraussetzt.

Ein weiterer Aspekt, der in diesem Zusammenhang betrachtet wurde, war die steuerliche Behandlung von Wohnkostenzuschüssen. Während vergünstigte Mietwohnungen unter bestimmten Voraussetzungen steuerlich begünstigt werden können, sind direkte Zuschüsse zur Miete grundsätzlich steuerpflichtig und stellen einen geldwerten Vorteil dar. Seit 2020 gelten hierfür klare gesetzliche Regelungen.

Auch mögliche Neiddebatten innerhalb der Belegschaft wurden angesprochen.

Der Referent betonte, dass nicht alle Beschäftigten eine Wohnung des Arbeitgebers nutzen möchten. Deshalb würden Wohnungsangebote häufig als weniger problematisch wahrgenommen als direkte Geldleistungen, von denen einzelne Beschäftigte profitieren.

Diskussion

In der anschließenden Diskussion wurde deutlich, dass insbesondere Kommunen bei der Ansiedlung neuer Unternehmen auch ausreichenden Wohnraum schaffen müssen. Unternehmen könnten nur dann erfolgreich Fachkräfte gewinnen, wenn neben attraktiven Arbeitsplätzen auch geeignete Wohnungen verfügbar seien.

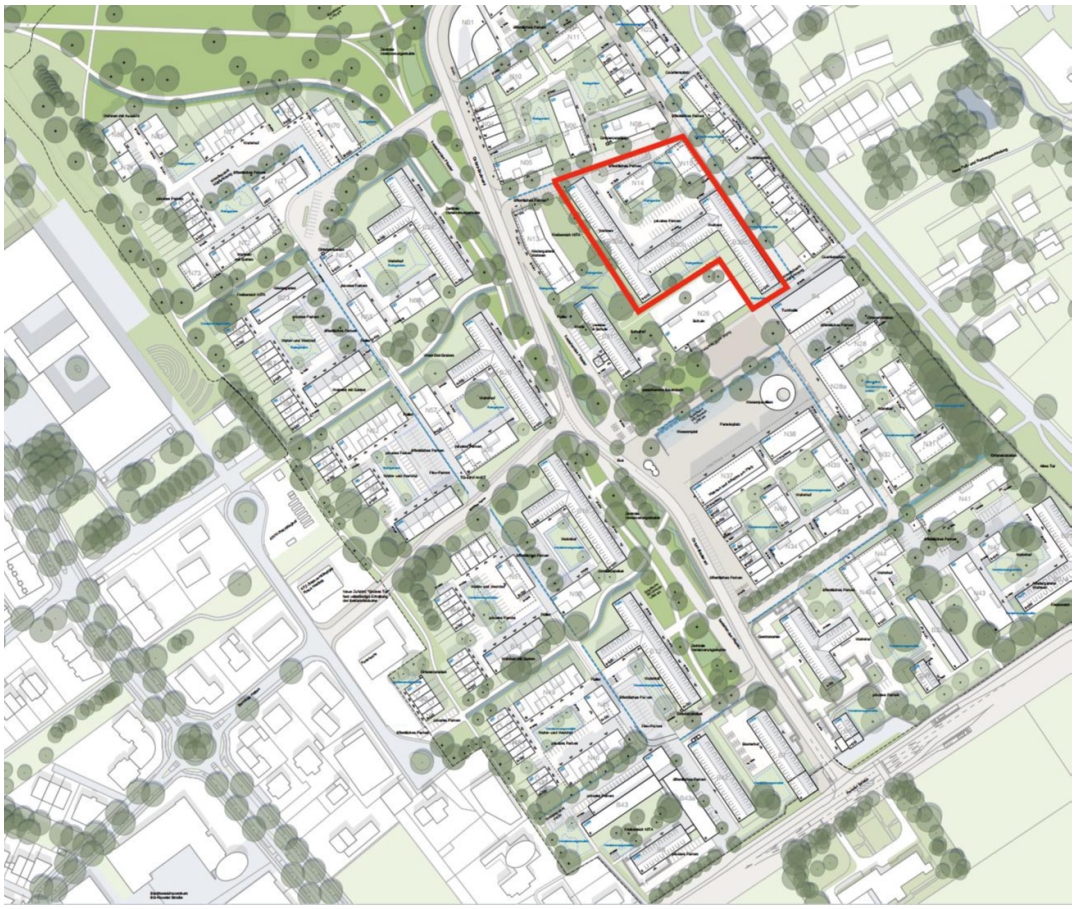
Besonders aktiv im Bereich Beschäftigtenwohnen sind gesellschaftsnahe Dienstleistungsbranchen, das Gesundheitswesen, die Gastronomie sowie Unternehmen mit Schichtbetrieb. Dort erschweren unregelmäßige Arbeitszeiten bzw. ein Schichtbetrieb häufig die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs, sodass Wohnraum in Arbeitsplatznähe eine wichtige Voraussetzung für den Betrieb ist.

Als wichtigste Zielgruppen wurden internationale Fachkräfte, Familien mit Kindern sowie Beschäftigte in ländlichen Regionen genannt. Insbesondere bei Fachkräften aus dem Ausland erweise sich die Kombination aus Arbeitsvertrag und bereits organisiertem Mietvertrag als äußerst wirksames Instrument der Personalgewinnung.

Insgesamt lautete das Fazit des Vortrags, dass Unternehmen für nahezu jede Zielgruppe passende Wohnmodelle entwickeln können und Beschäftigtenwohnen einen wichtigen Beitrag zur Fachkräftesicherung und zur Attraktivität von Standorten leistet.

3. OXCamp im Oxford-Quartier: Umbau einer Bestandsimmobilie zu bezahlbarem Wohnraum für Azubis und Studierende

Heike Czaykowski (Brun und Czaykowski GbR), Hans Schmidt-Domogalla (SCHMIDTplanung – Architektur BDA)



Lage OXCamp im Oxford-Quartier. Quelle: SCHMIDTplanung

Vor Beginn des Vortrags stellte Robin Denstorff die Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt dar. Der Druck auf den Wohnungsmarkt nehme aufgrund der dynamischen Arbeitsplatzentwicklung stetig zu. Unternehmen müssten sich deshalb zunehmend mit der Frage beschäftigen, wie sie ihre Attraktivität als Arbeitgeber steigern und gleichzeitig einen Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes leisten können. Zwar investieren bereits zahlreiche Unternehmen in Wohnraum für ihre Beschäftigten, häufig geschieht dies jedoch nicht mit dem Ziel einer hohen Kapitalrendite. Die Eigenkapitalbindung ist hoch und die Rendite fällt im Vergleich zu Investitionen in das Kerngeschäft meist geringer aus. Dennoch seien viele Unternehmen durchaus in der Lage, Wohnungen selbst zu erwerben oder gemeinsam mit Projektentwicklern neue Wohnprojekte zu realisieren.

Einen Ansatzpunkt kleinen und mittleren Unternehmen Zugang zu Wohnraum für Azubis zu schaffen, bietet das OXCamp im Oxford-Quartier. Das Projekt und dessen Entwicklung stellte zunächst Hans Schmidt-Domogalla vor. Bereits vor zwei Jahren wurde das Konzept für die Umnutzung des sogenannten H-Gebäudes einge-



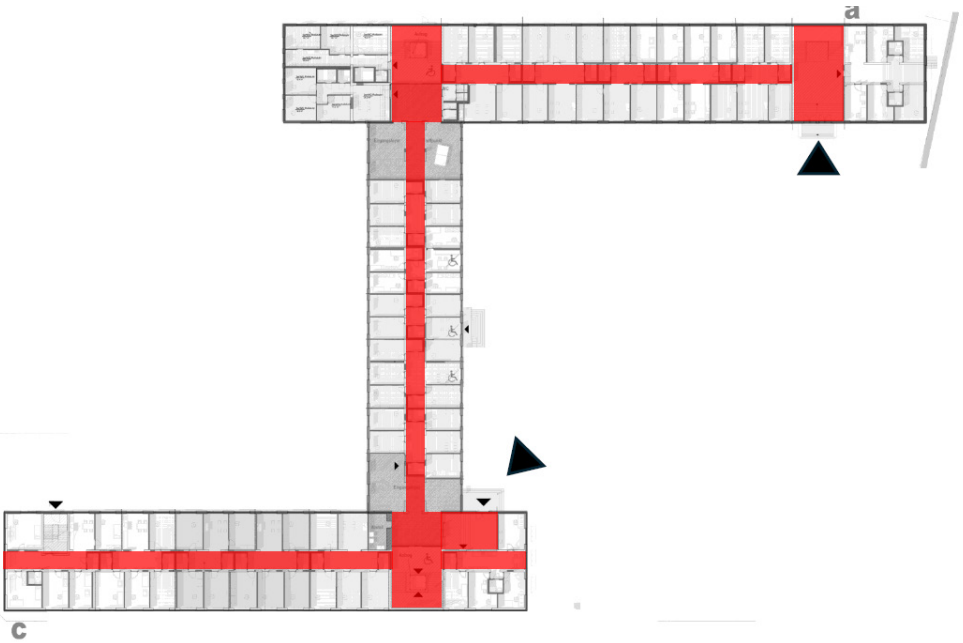
Ansicht im Bestand. Foto: SCHMIDTplanung

reicht und im Rahmen der Entwicklung des Oxford-Quartiers ausgewählt. Das Architekturbüro verfügt über langjährige Erfahrung im sozialen Wohnungsbau sowie in gemeinschaftlichen Wohnprojekten.

Steht im Vordergrund: Gute Aufenthaltsqualität und Vernetzung der Gemeinschaftsbereiche.

Das Gebäude wurde 1934 errichtet und ist ein streng rationalistischer Industriebau. Die Herausforderung bestand darin, ein ursprünglich eher abweisend wirkendes Gebäude in einen attraktiven Wohnort für junge Menschen zu verwandeln. Ziel ist es, insbesondere Auszubildenden und Studierenden, die beispielsweise aus dem Münsterland nach Münster ziehen, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Das Projekt wird in Kooperation mit Unternehmen umgesetzt.

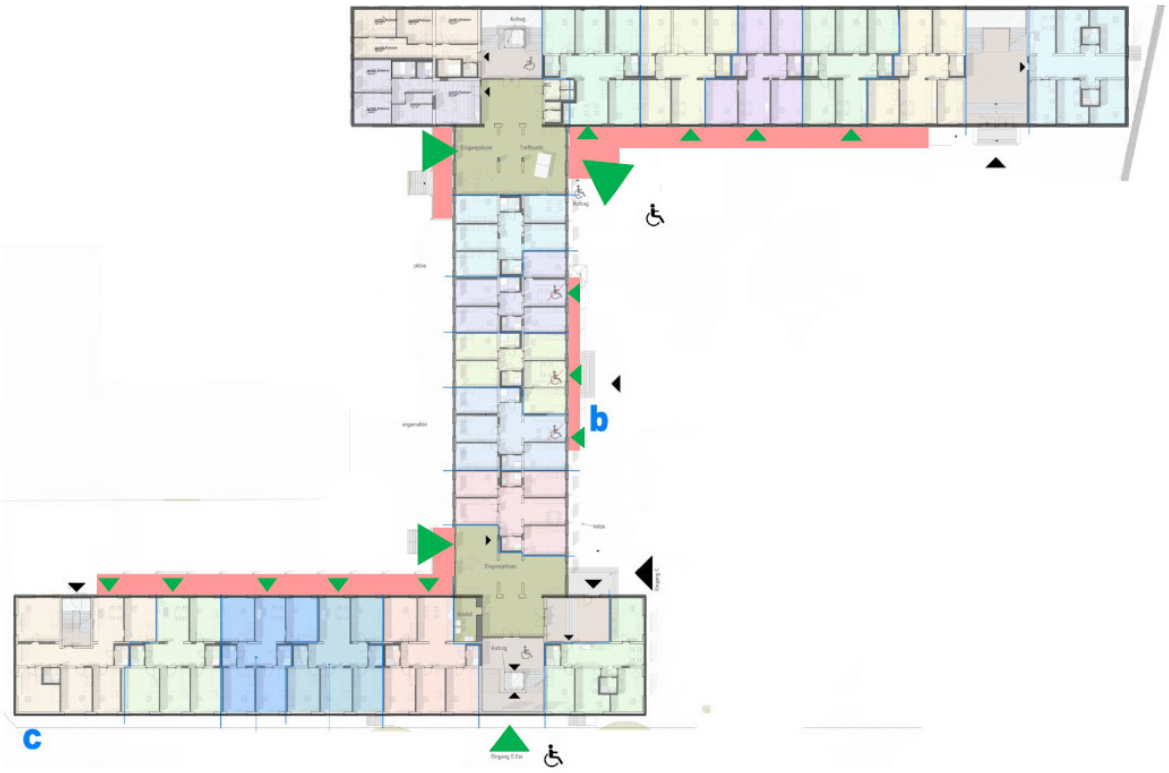
Die ursprüngliche Gebäudestruktur war durch lange Mittelflure geprägt. Es existierten lediglich zwei Eingänge und nur wenige gemeinschaftlich genutzte Sanitärbereiche, während große Gebäudeteile keinen direkten Zugang nach außen hatten. Im Zuge des Umbaus wurden deshalb zusätzliche Eingänge geschaffen und Fassaden geöffnet. Zwar musste dafür auf einige Wohneinheiten verzichtet werden, gleichzeitig entstanden jedoch deutlich bessere Aufenthaltsqualitäten und eine stärkere Vernetzung der Gemeinschaftsbereiche.



Ausgangslage im Erdgeschoss. Grafik: SCHMIDTplanung

Insgesamt entstehen 183 Wohnplätze. Unter dem Gebäude werden rund 200 Fahrradstellplätze geschaffen. Gleichzeitig erfüllt der Umbau die heutigen Anforderungen an Barrierefreiheit. Ein wesentliches Gestaltungselement ist die Verlagerung der Flure nach außen in Form von Laubengängen. Dadurch erhalten sämtliche Erschließungsbereiche Tageslicht und Außenbezug. Die breiten Laubengänge dienen nicht nur der Erschließung, sondern bieten auch Aufenthaltsmöglichkeiten und fördern Begegnungen zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern. Dadurch verliert das Gebäude seinen ursprünglich abgeschlossenen Charakter und entwickelt sich zu einem lebendigen Wohnort.

Die Wohnkonzeption sieht vor, dass jede Wohngruppe über eine zentrale Wohnküche verfügt, von der aus die einzelnen Zimmer erschlossen werden. Die Wohnräume erfüllen die Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung und besitzen eine Mindestgröße von 14 Quadratmetern. Gemäß den Fördervorgaben teilen sich jeweils zwei Personen ein Badezimmer.



Erweiterung der Zugänge im Erdgeschoss. Grafik: SCHMIDTplanung

Für den Umbau wurde das Gebäude bis auf seine Tragstruktur vollständig entkernt. Das Projekt wird im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung mit einer Belegungsbindung von 40 Jahren realisiert. Sämtliche Eingangsbereiche werden geöffnet und verglast, um Transparenz und Aufenthaltsqualität zu schaffen. Gleichzeitig sollen die gemeinschaftlichen Bereiche langfristig attraktiv bleiben.

Auch das Dachgeschoss wird künftig für Wohnzwecke genutzt. Dafür werden die bisherigen kleinen Gauben durch größere Gauben ersetzt, um ausreichend Tageslicht in die neuen Wohnungen zu bringen. Da das gesamte Oxford-Quartier unter Denkmalschutz steht, erfolgt der Umbau unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Anforderungen. Ziel ist es, die historische Bausubstanz zu erhalten und gleichzeitig eine zeitgemäße Nutzung zu ermöglichen.

Denkmalschutz und zeitgemäße Nutzung gehen Hand in Hand.



Aktuelle Dacharbeiten. Foto: SCHMIDTplanung

Gewünscht: Synergien zwischen Auszubildenden und Studierenden.

Während das erste Obergeschoss weiterhin einen klassischen Mittelflur besitzt, wurden die übrigen Geschosse neu organisiert. Ergänzend entstehen verschiedene Gemeinschaftsflächen wie Lernräume, Veranstaltungsräume und Aufenthaltsbereiche. Rund 75 Prozent der Wohnplätze sind für Auszubildende vorgesehen, die übrigen für Studierende. Durch diese Mischung sollen Synergien entstehen, beispielsweise zwischen Studierenden technischer Fachrichtungen und Auszubildenden entsprechender Berufe. Darüber hinaus werden Gästezimmer eingerichtet, damit Familienangehörige oder Besucher zeitweise untergebracht werden können.





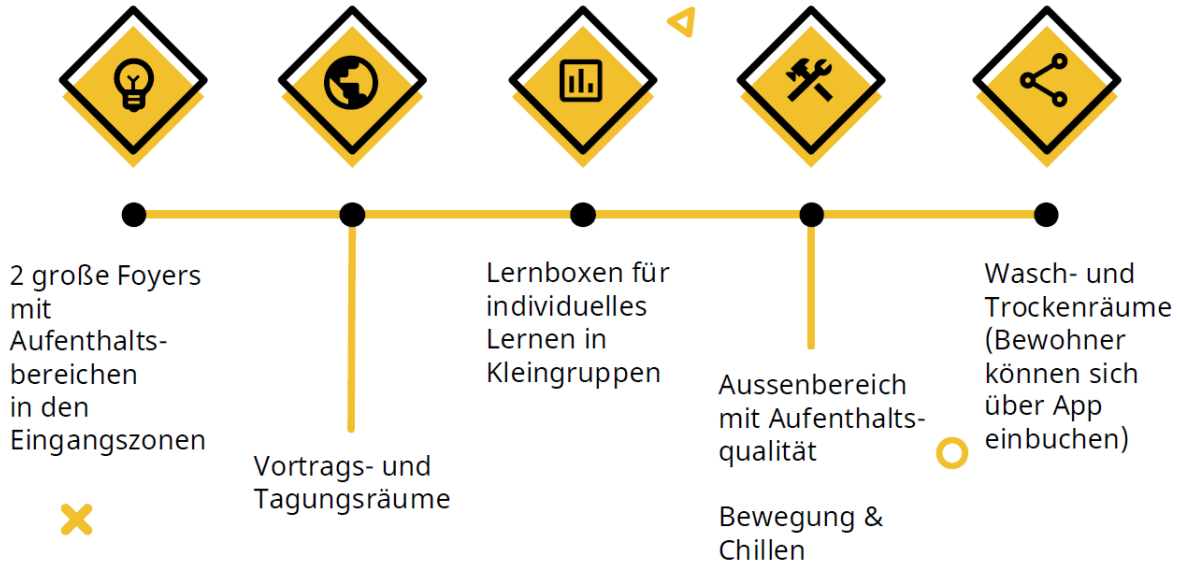
Musterwohnung. Fotos: SCHMIDTplanung

Auch die Außenanlagen spielen eine wichtige Rolle. Geplant sind attraktive Aufenthaltsflächen sowie Erweiterungsmöglichkeiten für zukünftige Entwicklungen. Sämtliche Zimmer werden vollständig möbliert und sollen den Bewohnerinnen und Bewohnern ein angenehmes Wohnumfeld bieten. Die Fertigstellung des Projekts ist für das Frühjahr 2027 vorgesehen.

Betriebskonzept des OXCamp

Anschließend erläuterte Heike Czaykowski das Betriebskonzept des OXCamps. Das Projekt versteht sich als Instrument zur Bekämpfung des zukünftigen Fachkräftemangels und basiert auf einem Fünf-Säulen-Modell. Ein Schwerpunkt liegt darauf, insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen Zugang zu Wohnraum für ihre Auszubildenden zu ermöglichen. Unternehmen können Wohnplätze belegen und ihren Auszubildenden zur Verfügung stellen. Hierzu besteht eine Kooperation mit der Wirtschaftsinitiative Münster (WIN), über die interessierte Unternehmen eingebunden werden.

Attraktive Angebote im OXCamp



Quelle/ Darstellung: OXCamp eGbR

Ein weiterer Bestandteil des Konzepts ist die Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens. Freizeitangebote und Kennenlernveranstaltungen sollen die Integration der Bewohnerinnen und Bewohner unterstützen. Zudem wird ein Bewohnerrat eingerichtet, der gemeinsam mit der Caritas die Interessen der jungen Menschen vertritt und Angebote entsprechend ihrer Bedürfnisse weiterentwickelt.

Besonders hervorgehoben wurde die Durchmischung verschiedener Bewohnergruppen. Während Studierende über das Studierendenwerk bereits vielfältige Wohnmöglichkeiten finden, existieren vergleichbare Angebote für Auszubildende bislang kaum. Das OXCamp soll diese Lücke schließen.

Diskussion

In der anschließenden Diskussion wurden verschiedene organisatorische und finanzielle Aspekte thematisiert. Die monatlichen Nebenkosten sollen maximal etwa 200 Euro beziehungsweise rund 10 Euro pro Quadratmeter betragen. Diese umfassen neben den üblichen Betriebskosten auch die Pflege der Außenanlagen, Hausmeisterleistungen sowie weitere gemeinschaftliche Angebote. Aufgrund der denkmalgeschützten Gebäudestruktur fallen beispielsweise höhere Reinigungskosten an, da viele Sprossenfenster erhalten bleiben.

Ein besonderer Bestandteil des Projekts ist die sozialpädagogische Begleitung der Bewohnerinnen und Bewohner. Die hierfür entstehenden Kosten sind zwar nicht über das

Gemeinschaftliches Zusammenleben wird gefördert.

Voraussetzung: Ein bestehender Ausbildungsvertrag.

Bundesförderprogramm „Junges Wohnen“ förderfähig, wurden jedoch in die Gesamtfinanzierung eingeplant und gedeckelt. Das Angebot richtet sich grundsätzlich an alle Bewohnerinnen und Bewohner. Für Auszubildende übernehmen die beteiligten Unternehmen die Finanzierung dieser Begleitung.

Auch die Situation internationaler Auszubildender und Studierender wurde diskutiert. Diese haben häufig erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt. Zudem fehlen ihnen direkte Ansprechpartner:innen für Beratung und Unterstützung. Im OXCamp steht den Bewohnerinnen und Bewohnern eine pädagogische Begleitung zur Verfügung. Die von den Arbeitgebern der Auszubildenden finanzierte Begleitung können auch die Studierenden nutzen. Wohnplätze im OXCamp werden an Auszubildende vornehmlich über deren Ausbildungsbetriebe vermittelt, während internationale Studierende sich direkt für einen Wohnplatz bewerben.

Das Wohnangebot richtet sich ausschließlich an Unternehmen aus Münster und Umgebung. Voraussetzung für den Einzug ist ein bestehender Ausbildungsvertrag. Praktikantinnen und Praktikanten können nicht aufgenommen werden, da das OXCamp ausdrücklich kein Boardinghaus ist. Internationale Studierende wohnen häufig nur übergangsweise im OXCamp und wechseln später in Wohnangebote des Studierendenwerks.

Die Mietverträge sind befristet und orientieren sich an der Dauer der Ausbildung. Nach erfolgreichem Abschluss oder bei einem Ausbildungsabbruch endet das Mietverhältnis. Den Bewohnerinnen und Bewohnern wird in beiden Fällen eine Übergangsfrist von drei Monaten eingeräumt, um neuen Wohnraum zu finden. Wird nach Abschluss oder Abbruch ein Studium begonnen, kann der Mietvertrag verlängert werden.

4. Die Umsetzung des Bauturbos in Münster. Leitlinien, erste Erfahrungen und Ausblicke

Markus Weber, Stadtplanungsamt Münster

Markus Weber stellte die Umsetzung des sogenannten „Bauturbos“ in Münster vor. Dabei betonte er zunächst, dass sich das Instrument in erster Linie nicht auf die Schaffung von Wohnraum selbst, sondern auf die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren konzentriert. Grundlage hierfür ist eine bundeseinheitliche Regelung, die im Jahr 2025 im Baugesetzbuch verankert wurde und nun auch in Münster Anwendung findet.

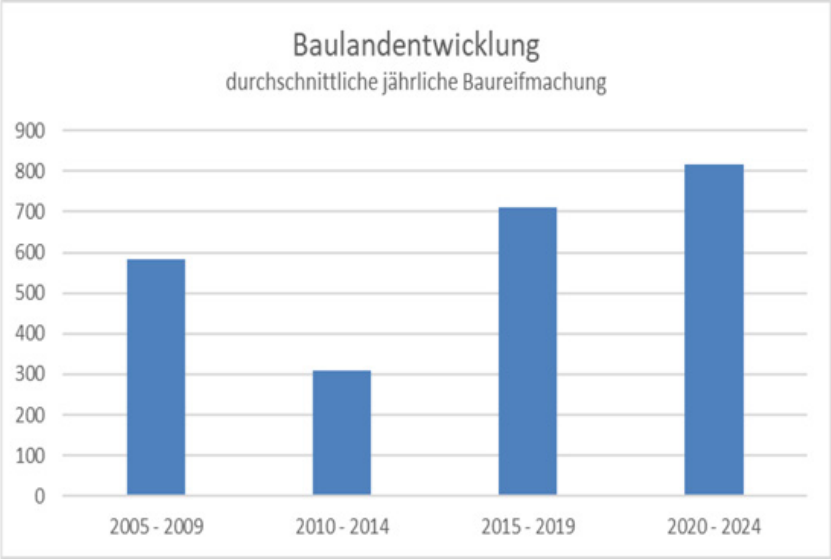
Ziel und Zweck: Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Ausgangspunkt für den hohen Handlungsbedarf ist die anhaltend starke Wohnraumnachfrage in Münster. Die Stadt verzeichnet seit Jahren ein dynamisches Bevölkerungswachstum sowie einen kontinuierlichen Anstieg der Erwerbstätigenzahlen. Hinzu kommt die hohe Zahl an Studierenden, die die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich steigert. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Münster die langfristige Perspektive des Integrierten Flächenmanagements (IFM) beschlossen, um die Wohnbauentwicklung strategisch zu steuern.

Nach den Planungen sollen rund 1.200 Wohneinheiten durch Bautätigkeit im Rahmen des Baulandprogramms im Innen- und Außenbereich entstehen. Weitere etwa 800 Wohneinheiten werden durch spontane Projektentwicklungen auf bereits bestehenden Grundstücken erwartet. Gleichzeitig verfolgt die Stadt das Ziel, jährlich rund 300 geförderte Wohnungen zu schaffen.

Ausweitung der Bauland-entwicklung in den letzten Jahren zeigt Wirkung:

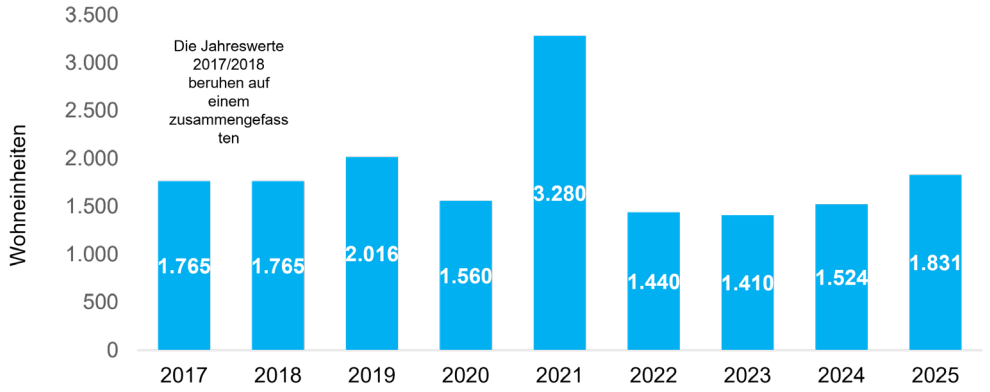
Steigerung von ca. 300 WE / Jahr (2010 – 2014) **auf ca. 800 WE / Jahr** (2020 – 2024)



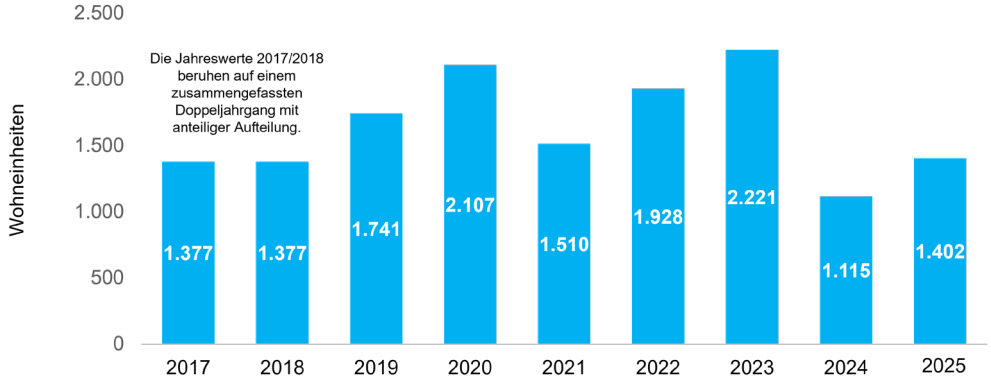
Quelle: Stadt Münster - Stadtplanungsamt

Einblick in das Baugeschehen in der Stadt Münster liefert die Baustatistik. Markus Weber wies darauf hin, dass sich die Auswirkungen von Baugenehmigungen zeitlich verzögert zeigen. Zwischen Genehmigung und Fertigstellung liegen häufig ein bis zwei Jahre, sodass aktuelle Fertigstellungszahlen immer die Genehmigungen der Vorjahre widerspiegeln. Je nach Marktlage können sich eine signifikante Menge von Projekten verzögern oder auch storniert werden. Im bundesweiten Vergleich sei Münster bei der Umsetzung von Wohnbauprojekten dennoch vergleichsweise gut aufgestellt, da sich die Rahmenbedingungen regional deutlich unterscheiden.

Baugenehmigungen pro Jahr 2017 – 2025



Baufertigstellungen pro Jahr 2017 – 2025



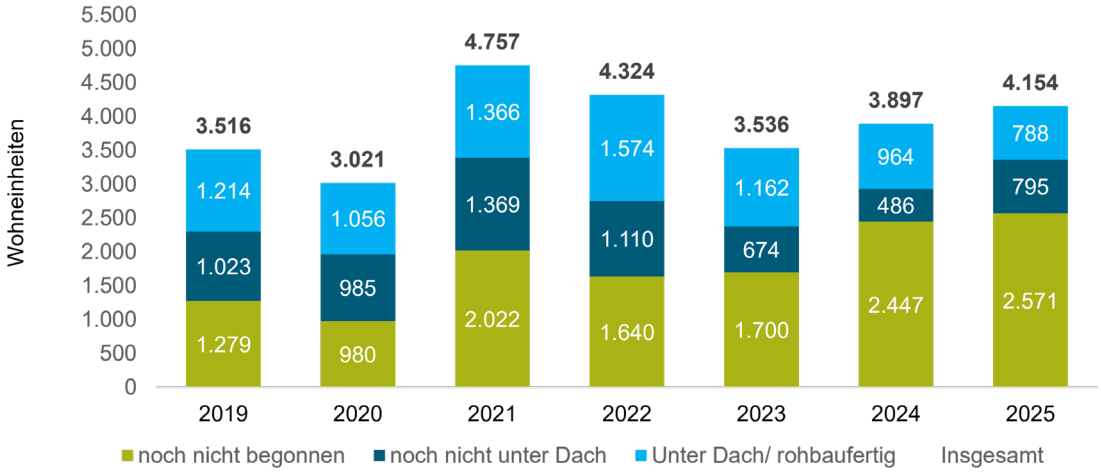
Quelle: Stadt Münster - Stadtplanungsamt | Statistikdienststelle

In Münster besteht ein deutlicher Bauüberhang.

Der Bauüberhang, in dem die bereits genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen geführt werden, zeigt, dass ein erheblicher Teil dieser Projekte bislang noch nicht begonnen wurde. Der Anteil noch nicht begonnener bzw. herausgezögerter Vorhaben ist in den letzten Jahren anteilig deutlich gestiegen. Die Stadt bewertet diesen Bauüberhang dennoch positiv, da Bauherren den Zeitpunkt der Umsetzung häufig an wirtschaftliche Rahmenbedingungen wie Baupreise oder Zinsentwicklungen anpassen.

Im Rahmen des Bauturbos verfolgt die Stadt eine konsequent umsetzungsorientierte Strategie. Ansprechpartner der Verwaltung ist dabei der tatsächliche Bauherr und nicht ausschließlich der Projektentwickler. Ziel ist es, Projekte möglichst effizient bis zur Realisierung zu begleiten.

Bauüberhang pro Jahr 2019 – 2025



Quelle: Stadt Münster - Stadtplanungsamt | Statistikdienststelle

Gleichzeitig wurden klare Grenzen für den Einsatz des Bauturbos definiert. So soll insbesondere keine Wohnnutzung in bestehenden Gewerbegebieten ermöglicht werden. Eine solche Mischnutzung könne zu Nutzungskonflikten führen und langfristig die Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbegebiete einschränken. Zudem würden steigende Grundstückspreise die Ansiedlung von Gewerbebetrieben erschweren.

In einer ersten Bilanz berichtete Markus Weber von bislang drei gestarteten Verfahren beziehungsweise Baugebieten, die überwiegend als vorhabenbezogene Innenentwicklungsprojekte umgesetzt werden. Nicht als geeignete Anwendungsfälle wurden beispielsweise der Neubau mehrerer Mehrfamilienhäuser innerhalb eines Gewerbegebietes oder die Umnutzung einzelner Ladenlokale zu Wohnungen bewertet.

Diskussion

In der anschließenden Diskussion wurde hervorgehoben, dass die Verwaltung aktiv nach weiteren Potenzialen sucht. So werden bestehende Gebäude daraufhin überprüft, ob beispielsweise Aufstockungen zusätzlichen Wohnraum schaffen könnten. Zusätzliche Wohnbauvorhaben im Außenbereich wurden bislang allerdings noch nicht über den Bauturbo begleitet, da bisher keine geeigneten Anträge vorlagen.

Neben einer Beschleunigung der Verfahren bleibt für die Stadt die Qualität des Wohnumfeldes ein wichtiges Ziel. Neue Wohngebiete sollen lebenswerte Quartiere schaffen beziehungsweise bestehende Qualitäten erhalten. Die Verwaltung versteht sich daher nicht nur als Genehmigungsbehörde, sondern auch als beratender Partner der Bauherren.

Im Rahmen der Fragerunde wurde nach Zielkennzahlen für bestehende Wohngebiete gefragt sowie nach der Entwicklung geförderter Wohnungen. Vertreter der Stadt erläuterten, dass in den kommenden Jahren zahlreiche Wohnungen aus der Sozialbindung herausfallen werden, darunter auch größere Wohnungsbestände. Gleichzeitig könne derzeit noch nicht abgeschätzt werden, wie viele zusätzliche geförderte Wohnungen im Rahmen des Bauturbos entstehen werden.

Ergänzend wurde auf die sogenannte Benennungsrechtssatzung eingegangen. Wohnungsunternehmen hätten sich bereit erklärt, diese Regelung für weitere fünf Jahre fortzuführen. Dadurch bleiben bestehende Belegungsrechte erhalten, ohne dass neue Belegungsrechte geschaffen werden müssen. Kritisch wurde angemerkt, dass Wohnheimplätze in dieser Betrachtung bislang nicht berücksichtigt werden, obwohl sie ebenfalls zur Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen.

Bei neuen Planungen verfolgt die Stadt klare Vorgaben hinsichtlich der Wohnraumförderung. Ab einer Gesamtwohnfläche von mehr als 1.000 Quadratmetern oder bei mehr als zehn Wohneinheiten wird grundsätzlich geprüft, in welchem Umfang geförderter Wohnraum geschaffen werden kann. Auch wenn einzelne Projekte keine Fördermittel in Anspruch nehmen, sollen grundsätzlich förderfähige Wohnungen berücksichtigt werden.

Abschließend wurde das Thema Wohnberechtigungsschein (WBS) diskutiert. Wer mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein in eine geförderte Wohnung eingezogen ist, bleibt dort in der Regel auch wohnen, wenn sich die Einkommenssituation später verbessert. Die früher in Nordrhein-Westfalen erhobene Fehlbelegungsabgabe wurde bereits vor rund zwanzig Jahren abgeschafft, da ihr Verwaltungsaufwand als zu hoch bewertet wurde. In der Diskussion wurde angeregt, die Berechtigung regelmäßig zu überprüfen. Dem wurde jedoch die Frage entgegengestellt, welchen konkreten Nutzen ein solches Verfahren hätte und wem dadurch tatsächlich geholfen wäre.

Die Qualität des Wohnumfeldes ist ein wichtiges Ziel.

5. Aktueller Stand „Heymat York“ in Gremmendorf

Achim Friedrich (Geschäftsführer Sparkassen Immobilien GmbH), Markus Hagedorn (Sahle Wohnen)

Achim Friedrich und Markus Hagedorn berichteten über den aktuellen Stand des Wohnbauprojekts „HEYMAT York“ in Münster-Gremmendorf. Ausgangspunkt war die Insolvenz des bisherigen Bauträgers HIT im Jahr 2024, infolge derer das Projekt neu ausgeschrieben und die Fortführung unter neuen Rahmenbedingungen organisiert werden musste.



Ausschnitt des ersten Bauabschnitts im Quartier HEYMAT York. Bild: IHR HAUS Sahle

Die Herausforderung: Eingeschränkte Daten, verschiedene Vertragsstrukturen, unterschiedliche Baustadien.

Markus Hagedorn erläuterte die besonderen Herausforderungen, die mit der Übernahme des Projekts verbunden waren. Zu Beginn stand nur eine sehr eingeschränkte Daten- und Informationsbasis zur Verfügung. Wichtige Angaben zum Vertriebsstand, zu Kaufpreiszahlungen, zum Planungsfortschritt sowie zum tatsächlichen Bauzustand mussten zunächst aufwendig recherchiert, geprüft und bewertet werden, um eine belastbare Grundlage für weitere Entscheidungen zu schaffen.

Die Grundlage: Eine detaillierte technische und kaufmännische Bestandsaufnahme.

Zusätzliche Komplexität ergab sich aus den sehr unterschiedlichen Vertragsstrukturen der Bestandskundinnen und Bestandskunden. Anders als bei klassischen Bauträgerprojekten existierten keine einheitlichen Vertragsgrundlagen. Stattdessen mussten sämtliche Kaufverträge individuell analysiert und bewertet werden. Gleichzeitig hatten zahlreiche Erwerberinnen und Erwerber bereits erhebliche Kaufpreisanteile an den insolventen Bauträger gezahlt, wodurch eine besondere Verantwortung gegenüber den betroffenen Familien entstand.

Auch auf der Baustelle zeigte sich ein uneinheitliches Bild. Während einzelne Häuserzeilen bereits weit fortgeschritten waren, befanden sich andere Bereiche noch in einem deutlich früheren Entwicklungsstadium. Hinzu kam, dass die bereits errichteten Rohbauten über einen längeren Zeitraum stillstanden. Daher mussten Qualität, Leistungsstand und mögliche Gewährleistungsrisiken

umfassend untersucht werden. Grundlage hierfür war eine detaillierte technische und kaufmännische Bestandsaufnahme aller Gebäude und Gewerke.

Im Mittelpunkt sämtlicher Entscheidungen stand für IHR HAUS Sahle die Verantwortung gegenüber den Bestandskundinnen und Bestandskunden. Ziel war es, die bereits geleisteten Investitionen der Erwerberinnen und Erwerber bestmöglich zu sichern und trotz der Insolvenz wieder verlässliche Perspektiven zu schaffen. Auf dieser Grundlage konnten mit insgesamt 23 Bestandskundinnen und Bestandskunden neue Kaufverträge zu unveränderten Konditionen geschlossen werden. Voraussetzung für die Übernahme einzelner Bauabschnitte war dabei jeweils, dass eine Häuserzeile vollständig übernommen und wirtschaftlich fortgeführt werden konnte.

Im Mittelpunkt stand die Verantwortung gegenüber den Bestandskund:innen.



Blick auf die erste fertiggestellte Häuserzeile im Sommer 2026. Bild: IHR HAUS Sahle

Markus Hagedorn betonte abschließend, dass die erfolgreiche Fortführung des Projekts insbesondere auf einer sorgfältigen Bestandsaufnahme, schnellen Entscheidungswegen und dem konsequenten Fokus auf die Interessen der Bestandskundinnen und Bestandskunden beruhte. Gerade unter den Bedingungen einer lückenhaften Informationslage, komplexer Vertragsstrukturen und bereits begonnener Bauarbeiten habe sich gezeigt, wie wichtig die Übernahme von Verantwortung sowie eine verlässliche und transparente Zusammenarbeit mit den Erwerberinnen und Erwerbern sind.

Achim Friedrich gab einen Einblick in die erfolgreichen Vertriebswege zum Projekt: Dazu zählten Beispiele aus der laufenden Kommunikation und Veranstaltungen wie z.B. einem Tag der offenen Baustelle. Nach gut einem Jahr konnten in den ersten beiden Bauabschnitten 46 Häuser vermittelt und beurkundet werden. Insgesamt entstehen im Teilquartier HEYMAT York 116 Doppel- und Reihenhäuser. In seinem weiteren Vortrag stellte Friedrich die aktuellen Entwicklungen auf dem regionalen Immobilienmarkt dar. So zeigt sich die starke Nachfrage auch bei dem generellen Blick auf den Münsteraner Immobilienmarkt.

Diskussion

In der Diskussion wurde betont, dass eine nachträgliche Erhöhung der Kaufpreise erhebliche Probleme verursacht hätte. Viele Käuferinnen und Käufer hätten eine Nachfinanzierung benötigt, was insbesondere bei öffentlich gefördertem Wohnraum kaum möglich gewesen wäre. Deshalb wurde mit der Firma IHR HAUS Sahle ein neuer Vertrag geschlossen, der ausdrücklich die Beibehaltung der ursprünglichen Kaufpreise vorsieht.

Außerdem wurde auf die sogenannten Budgethäuser eingegangen. Die Verkaufspreise liegen hierbei unter 5.000 Euro pro Quadratmeter. Die jeweilige Wohnfläche beträgt rund 130 Quadratmeter.

6. Bericht zum aktuellen Grundstücksmarkt

Johannes Bültgerds, Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Johannes Bültgerds stellte die aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt vor. Dabei ging er vom Allgemeinen ins Spezifische: Nach einer kurzen Einordnung des deutschlandweiten Immobilienmarktes richtete er den Fokus auf den Grundstücksmarkt in Münster.

Grundlage für den deutschlandweiten Überblick waren die jüngst veröffentlichten Daten des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse (AK OGA), des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) sowie des German Real Estate Index (GREIX). Die Aussagen zum Münsteraner Grundstücksmarkt basieren auf der Zentralen Kaufpreissammlung (ZKPS), in der sämtliche im Stadtgebiet durchgeführten Grundstückstransaktionen erfasst werden.

Die Anzahl an Grundstückskaufverträgen und Wohnungseigentum ist in 2025 gestiegen.

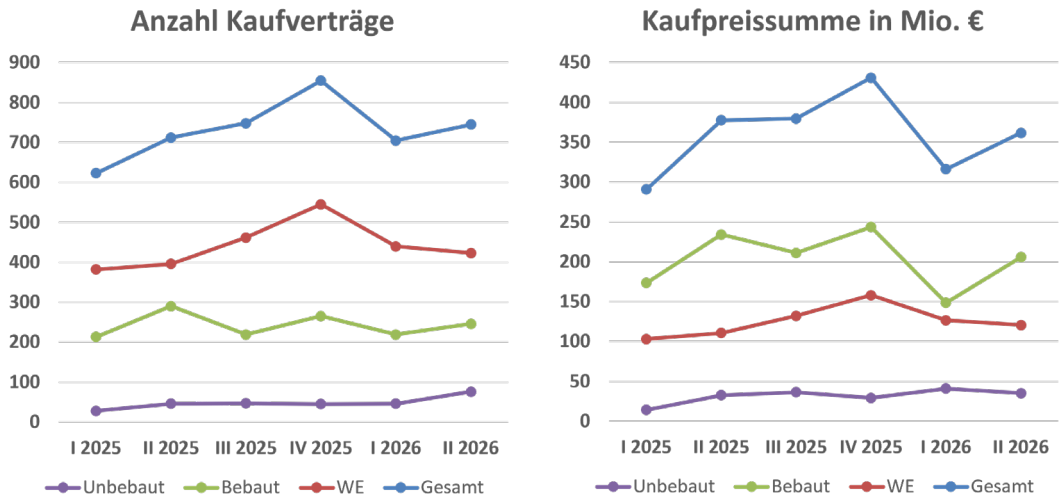
Die Auswertungen für Münster zeigen, dass im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr deutlich mehr Grundstückskaufverträge (+ ca. 16 %) registriert wurden. Entsprechend erhöhte sich auch der Gesamtumsatz um ca. 19 %.

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern konnte gegenüber dem Vorjahr ein Plus von 3,0 % verzeichnet werden. Bei den Drei- und Mehrfamilienhäusern war hingegen ein Rückgang von 1,1 % zu beobachten.

Im Bereich Wohnungs- und Teileigentum nahm die Zahl der Kaufverträge gegenüber 2024 um ca. 27 % zu. Bei den Preisen wurde gegenüber dem Vorjahr sowohl im Neubau als auch im Weiterverkauf ein Anstieg verzeichnet: Im Neubau betrug dieser 4,1 %, beim Weiterverkauf 3,8 %.

Die Preise für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus stagnierten nahezu (- 0,1 %). Für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus konnte hingegen ein Preisanstieg von 7,7 % festgestellt werden.

Die nachfolgende Grafik stellt die Anzahl der Kaufverträge sowie die Kaufpreissumme quartalsweise für den Zeitraum von Q1 2025 bis Q2 2026 dar. Johannes Bültgerds wies darauf hin, dass eine Zunahme der Zahl der Kaufverträge vom ersten bis zum vierten Quartal eines Jahres typisch ist und sich in der Regel jährlich wiederholt. Hervorzuheben sei jedoch die positive Verschiebung des Graphen von Q1 2025 zu Q1 2026. Sowohl bei der Anzahl der Kaufverträge als auch bei der Kaufpreissumme deutet dies auf eine stärkere Marktentwicklung im Jahr 2026 gegenüber 2025 hin.

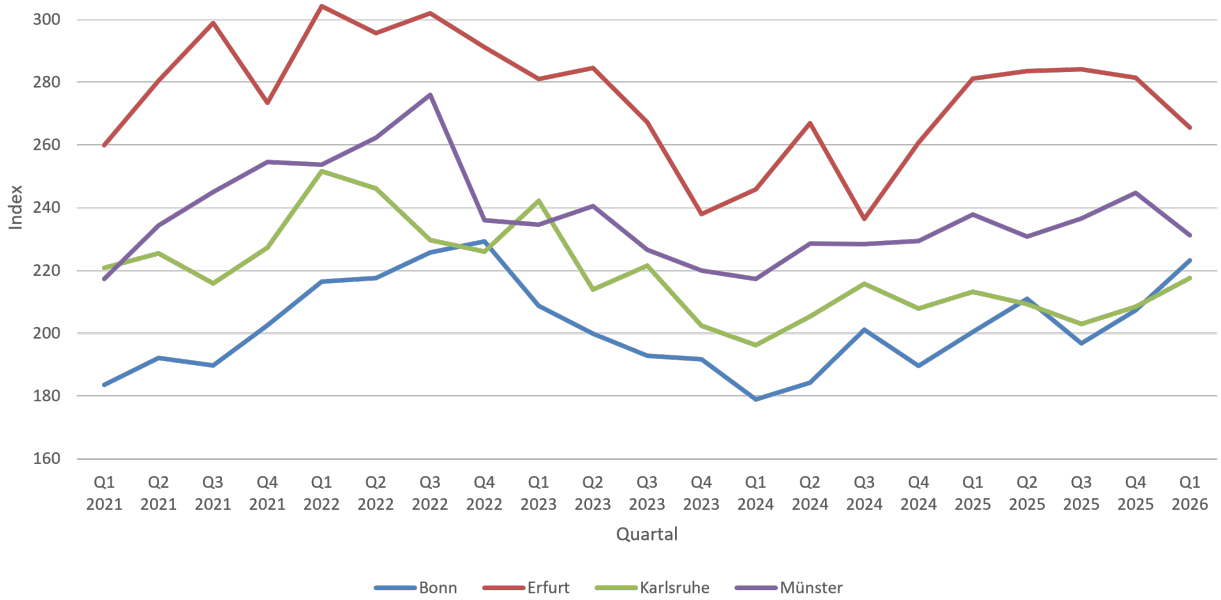


Quartalszahlen I 2025 – II 2026. Quelle: Stadt Münster - Gutachterausschuss

Zur weiteren Einordnung der Marktentwicklung wurde auf den GREIX verwiesen, an dem inzwischen rund 20 deutsche Städte und Landkreise beteiligt sind und regelmäßig ihre Daten zur Verfügung stellen.

Die Vergleichsdaten in den unteren Grafiken zeigen, dass sich Münster (lila) preislich oberhalb von Städten wie Bonn (blau) und Karlsruhe (grün) bewegt.

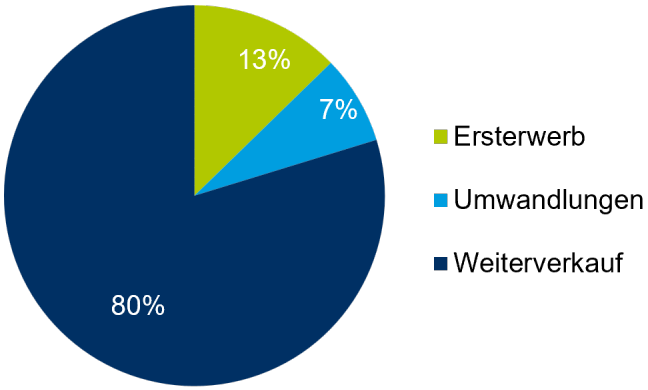
Deutschlandweite Preisentwicklung Eigentumswohnungen
1. Quartal 2021 – 1. Quartal 2026 / GREIX



Quelle: Stadt Münster - Gutachterausschuss mit Daten des GREIX

Auf Nachfrage wurde nach der Zahl der Neubauwohnungen innerhalb der verkauften Eigentumswohnungen gefragt. Diese liegt beim Ersterwerb bei ca. 13 %. Weiterführende und ergänzende Zahlen können der vorliegenden Präsentation entnommen werden.

Prozentuale Verteilung der Transaktionen (nach Kaufverträgen)



Quelle: Stadt Münster - Gutachterausschuss

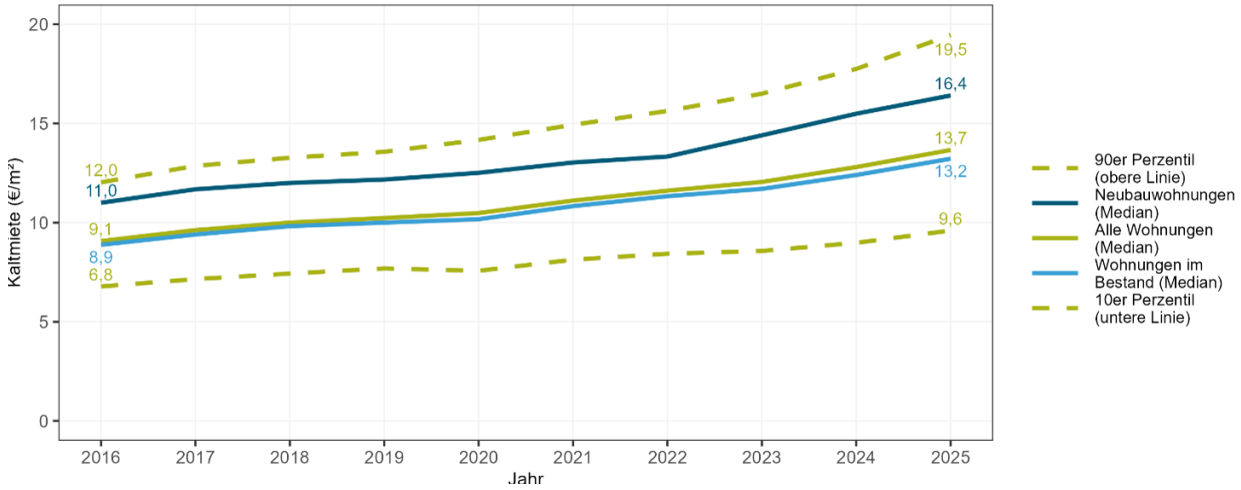
7. Aktuelle Zahlen zur Entwicklung der Angebots- und Bestandsmieten

Dr. Grit Müller, Stadtplanungsamt Münster

Dr. Grit Müller stellte die aktuellen Entwicklungen der Mietpreise in Münster vor.

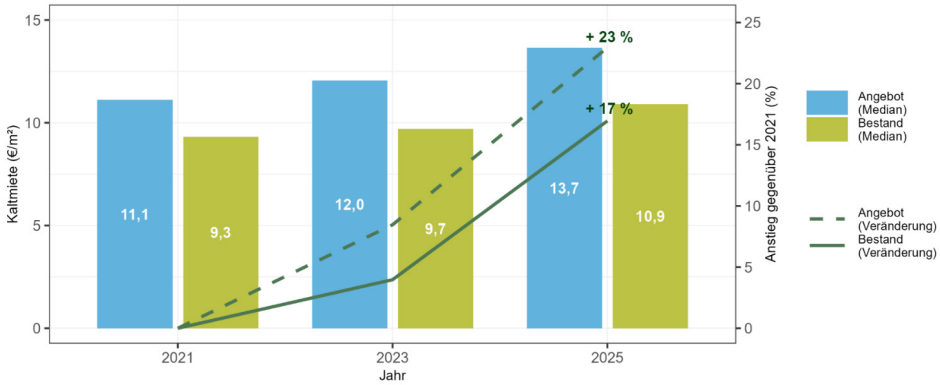
Besonders hervorzuheben ist, dass die Angebotsmieten seit Jahren kontinuierlich ansteigen. Seit 2016 hat sich der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter um gut 50 Prozent erhöht. Gleichzeitig öffnet sich die Schere zwischen günstigen und hochpreisigen Wohnungen immer weiter. Während die günstigsten 10 Prozent der Wohnungen seit 2026 um 40 Prozent im Preis gestiegen sind, entwickeln sich die teuersten 10 Prozent deutlich dynamischer (+ 60 Prozent).

Entwicklung der Mietspreise inserierter Wohnungen in Münster (2016-2025)



Quelle: VALUE Marktdatenbank, Stand: 01.04.2026
Darstellung: Stadt Münster - Stadtplanungsamt | Statistikdienststelle
Anmerkung: Als Neubau gelten Immobilien, deren Baujahr zum Zeitpunkt der Vermarktung höchstens drei Jahre zurückliegt.

Entwicklung der Bestands- und Angebotsmieten in Münster 2021 – 2025



Quellen: Stadt Münster, Münsterumfrage 2021-2025; VALUE Marktdatenbank, Stand: 01.04.2025
Berechnung/Darstellung: Stadt Münster - Stadtplanungsamt | Statistikdienststelle

Im Gegensatz zu Angebotsmieten werden Bestandsmieten nicht über Immobilienportale erfasst, sondern im Rahmen regelmäßiger Befragungen erhoben. Eine wichtige Datengrundlage bildet dabei die Münster-Umfrage, in der regelmäßig Informationen zu bestehenden Mietverhältnissen gesammelt werden.

In einer vergleichenden Betrachtung von Bestands- und Angebotsmieten zeigt sich, dass die Angebotsmieten seit 2021 stärker gestiegen sind als die Bestandsmieten (+ 23 % versus + 17 %). Das führt zu einer wachsenden Differenz. Während 2021 im Falle eines Umzugs Mehrkosten in Höhe von 1,80 € pro m² im Durchschnitt angefallen wären, betragen diese 2025 bereits 2,80 € pro m².

Die hohe Nachfrage auf dem Münsteraner Mietwohnungsmarkt zeigt sich auch in der Entwicklung innerstädtischer Umzüge, der Anzahl von Mietwohnungsinseraten und deren Laufzeit. Alles ist im Vergleich zu 2016 rückläufig und liefert Hinweise darauf, dass Umzüge vermieden werden, da mit einem deutlichen Anstieg der Miete zu rechnen ist.

Weiterführende und ergänzende Zahlen können der vorliegenden Präsentation entnommen werden.

Diskussion

In der anschließenden Diskussion wurde darauf hingewiesen, dass Wiedervermietungsmieten bislang nur eingeschränkt erfasst werden. Insbesondere Wohnungen, die ohne öffentliche Inserate – beispielsweise über persönliche Kontakte – neu vermietet werden, lassen sich statistisch nur schwer abbilden.

Ergänzend erläuterte Alexandra Wirtz, dass Angebotsmieten zwar nur einen Teil des Marktes darstellen, in Münster aufgrund der sehr hohen Nachfrage jedoch davon ausgegangen werden könne, dass die angebotenen Wohnungen in der Regel auch zu den geforderten Preisen vermietet werden.

Ein weiterer Diskussionspunkt betraf die Struktur der Vermieterinnen und Vermieter. Rund 66 Prozent besitzen lediglich ein oder zwei Wohnungen und vermieten diese nebenberuflich. Viele dieser privaten Vermieter orientieren sich nicht ausschließlich an einer maximalen Rendite und erhöhen ihre Mieten daher weniger stark als professionelle Wohnungsunternehmen.

In diesem Zusammenhang wurde auf eine soziologische Untersuchung von Dr. Katellke (Universität Weimar) verwiesen. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass etwa die Hälfte der privaten Vermieter nicht auf die Mieteinnahmen angewiesen ist. Häufig bestehen langjährige persönliche Beziehungen zu den Mieterinnen und Mietern, weshalb Mieterhöhungen bewusst unterbleiben. Abschließend wurde angeregt, künftig auch die Dauer bestehender Mietverhältnisse stärker zu erfassen, um die Entwicklung der Bestandsmieten noch besser bewerten zu können.

8. Verschiedenes & Ausblick

Zum Abschluss der Veranstaltung wies Christopher Festersen darauf hin, dass die Veranstaltungsreihe im nunmehr jährlichen Turnus fortgeführt wird.

Themenwünsche können jederzeit an die Geschäftsstelle gerichtet werden.

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
Markus Funk	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.
Cornelia Daume	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.
Dirk Kaminsk	BDB Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V., Bezirksgruppe Münster
Sabine Thiel	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Münster - Stadt und Land e.V.
Sandra Riveiro Vega	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

Dr. Dietmar Erber	CDU
Lia Kirsch	SPD
Michael Krapp	Die PARTEI & Move Münster
Fabian Bannier	FDP
Jacob Bohé	Die Linke
Marie Diekmann	Bündnis 90/Die Grünen/GAL

Stadt Münster

Stephan Aumann	Dezernent, KonvOY
Mattias Bartmann	Stadtplanungsamt
Ximena Meza Correa-Flock	Kommunales Integrationszentrum
Astrid Korschewski	Jobcenter
Robin Denstorff	Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft
Manuela Eschert	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Christopher Festersen	Stadtplanungsamt
Alexandra Wirtz	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Lukas Fiegen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Ralf Krietemeyer	Amt für Immobilienmanagement
Thomas Köhler	Stadtplanungsamt

Jochen Marienfeld	Gutachterausschuss der Stadt Münster
Heinz Lembeck	Sozialamt
Arno Minas	Stadtrat, Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien, Nachhaltigkeit
Daniel Großbröhmer	Geschäftsstelle der Kommunalen Stiftungen Münster
Thomas Möller	Dezernat des Oberbürgermeisters/ Stabsstelle Klima
Dr. Grit Müller	Stadtplanungsamt
Simone Peuling-Heerstraß	Stadtplanungsamt
Birgit Schumann	Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit
Markus Weber	Stadtplanungsamt
Detlef Weigt	Geschäftsstelle Stadtregion Münster
Christian Tebel	Smart City Münster
Bettina Zarth	Amt für Immobilienmanagement

Impressum

Herausgeberin & Geschäftsführung Arbeitskreis „Wohnen in Münster“
Stadt Münster
Stadtplanungsamt

Ansprechpartnerin Dr. Grit Müller

Moderation: Christopher Festersen, Amtsleiter

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

Inhaltliche Bearbeitung
Thomas Köhler, Stadtplanungsamt, Stadt Münster

Gestaltung
Meike Janssen, Stadtplanungsamt, Stadt Münster

Titelseite
Logo AK Wohnen: BPW Hamburg
Fotos: Stadtplanungsamt Münster