

Stadtplanungsamt

# Dokumentation der 37. Sitzung am 25.4.2023



## Arbeitskreis „Wohnen in Münster“



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023



## Inhalt

<b>1. Einführung</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Zukunft des Bauens – Herausforderungen und innovative Ansätze</b> .....	<b>7</b>
2.1 Nachhaltig planen und bauen. Systematisierte Bauprozesse (Prof. Dr. Jutta Albus, TU Dortmund).....	7
2.2 Initiative Gebäudetyp E – Einfach bauen! (Andrea Gebhard, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer).....	12
2.3 Aktuelle Fördermittel – relevanter Baustein für Neubau und Sanierung? (Christian Bode, Planungsgesellschaft für Energieeffizienz) .....	18
<b>3. Aktuelles aus Münster</b> .....	<b>26</b>
3.1 Bericht zum aktuellen Grundstücksmarkt (Jochen Marienfeld, Gutachterausschuss Münster).....	26
3.2 Bautätigkeitsstatistik 2022 – Fertigstellungen, Abbrüche und Genehmigungen von Wohnungen (Dr. Grit Müller, Stadt Münster).....	31
3.3 Baulandprogramm und Wohnbaulandentwicklung (Mattias Bartmann, Stadtplanungsamt Münster).....	35
<b>4. Ausblick</b> .....	<b>41</b>
4.1 Nächste Sitzung des AK „Wohnen in Münster“ .....	41
4.2 Gäste der 37. Sitzung und neue AK-Mitglieder.....	42
4.3 Dokumentation und Internetpräsentation.....	42
<b>5. Teilnehmende der 37. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“</b> .....	<b>43</b>
Anhang: Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“ .....	44

Abbildungs- und Quellennachweis: Die dargestellten Abbildungen wurden, sofern nicht anders gekennzeichnet, von den jeweiligen Referenten bereitgestellt. Die Quellenrecherche ist mit größtmöglicher Sorgfalt erfolgt. Sollte es dennoch Defizite geben, bitten wir diese mitzuteilen. Fotos der Veranstaltung inkl. Titelblatt: N. Rehsöft, Stadt + Bild.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023

## Impressum

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



Stadtplanungsamt

Ansprechpartnerin:

Dr. Grit Müller

## Moderation

Prof. Elke Pahl-Weber    Universitätsprofessorin i.R. TU Berlin

## Dokumentation

# Stadt+Bild

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

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023



## 1. Einführung

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



© N.Rehsöft 2023

Im Mittelpunkt der 37. Sitzung steht die Frage nach der Zukunft des Bauens. Vor welchen architektonischen und bautechnischen Herausforderungen steht das Bauwesen? Welche aktuellen Ansätze und Innovationen für ein zukunftsweisendes Bauen gibt es? Als Expertinnen und Experten zu diesem Thema sind Prof. Dr. Jutta Albus (TU Dortmund), Andrea Gebhard (Präsidentin der Bundesarchitektenkammer) und Christian Bode (Bode Planungsgesellschaft für Energieeffizienz) zu Gast im AK.

Prof. Dr. Jutta Albus forscht und lehrt zum Thema ressourceneffizientes Bauen. In integraler Verknüpfung von Architektur, Gestaltungsanspruch, Konstruktion, Herstellung und Montage umfasst ihr Fachbereich unterschiedlichste Ebenen, von der Entwicklung innovativer Materialien und intelligenter Systembauweisen bis hin zu digitalen Planungsstrategien. Andrea Gebhard erläutert die Initiative der Architektenkammer zum experimentellen „Gebäudetyp E“, der die Erprobung innovativer Bauweisen ermöglichen. Er richtet dabei insbesondere auch den Fokus auf „einfaches Bauen“. Christian Bode geht auf aktuelle Förderrichtlinien für energetische Modernisierung ein und greift dabei Themen wie das serielle Sanieren, geplante Regelungen zum Heizungstausch und die Förderrichtlinien für den Neubau auf.

Unter der Rubrik „Aktuelles aus Münster“ gibt Jochen Marienfeld einen Überblick über den Grundstücksmarkt in Münster, Dr. Grit Müller folgt mit der Baustatistik 2022. Mattias Bartmann berichtet wie üblich in der Frühjahrssitzung des AKs über die Baulandentwicklung 2022 und gibt einen Ausblick auf die Fortschreibung des Baulandprogramms 2023.

Christopher Festersen und Elke Pahl-Weber und der Hausherr begrüßen 35 Teilnehmende zur 37. Sitzung. Jörg Münning, Vorstandsvorsitzender der LBS, freut sich, dass der Arbeitskreis Wohnen in Münster zum wiederholten Male in dem LBS-Gebäude am Aasee tagt, das sich seit 20 Jahren im Besitz der LBS befindet und Platz für 800 Arbeitsplätze bietet. Dem Standort Münster ist die LBS seit jeher eng verbunden – und wird dies auch nach dem Zusammenschluss von LBS West und LBS Niedersachsen bleiben. Die Perspektive für das Bauspargeschäft ist vor dem Hintergrund der langjährigen EZB-Niedrigzinspolitik und der aktuellen sprunghaften Zinssteigerungen sehr gut. An dem AK Wohnen in Münster ist die LBS West seit der ersten Sitzung 2004 beteiligt.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023

Prof. Elke Pahl-Weber hebt den offenen, interdisziplinären Austausch zwischen den Mitgliedern des Arbeitskreis Wohnen hervor, der im direkten Kontakt zur Landes- und Bundespolitik hochaktuelle Themen diskutiert – wie z.B. zu den Möglichkeiten einer Verschränkung von Wohnungsbau- und Städtebauförderung mit dem Ziel einer stärkeren Bestandsförderung, die auch bei der anstehenden Novelle des BauGB ein Thema ist.

Angesichts steigender Kosten und Zinsen stehen die Städte vor der Herkulesaufgabe, Strategien für eine ausgewogene Wohnungsentwicklung für alle zu gewährleisten, die einen sozialen Ausgleich beinhalten. Bauweisen, Baulandmobilisierung, Regulierung in der Bestandsentwicklung mit dem Ziel der Vereinfachung sind Themen, die gerade in zahlreichen Städten und Organisationen diskutiert werden. Im AK soll aus dem großen Spektrum heute zur Debatte stehen, ob und wie neue Baustoffe und systematisierte Bauprozesse hier gute Chancen bieten. Wichtig sind im Zusammenhang damit aber auch neue Regularien, die ein experimentelles Vorgehen und einfache, unbürokratische Lösungen ermöglichen. Zu diesen Themenkomplexen wurden Referentinnen und Referenten für die heute Sitzung eingeladen – wir freuen uns auf interessante Vorträge und eine angeregte Diskussion!



© N.Rehsöft 2023



## 2. Zukunft des Bauens – Herausforderungen und innovative Ansätze

### 2.1 Nachhaltig planen und bauen. Systematisierte Bauprozesse

(Prof. Dr. Jutta Albus, TU Dortmund)

Prof. Dr. Jutta Albus beschäftigt sich mit den Fragen automatisierter Fertigung und dem Einsatz innovativer Produktionstechnologien. Sie hat an der Universität Stuttgart promoviert, in New York, London und Zürich gearbeitet und ist seit 2017 Juniorprofessorin an der TU Dortmund.

Der Umgang mit Baumaterialien und -technologien ist auch von regionalen Gegebenheiten und Gewohnheiten geprägt. Während im Süddeutschen Raum der Holzbau traditionell weit verbreitet ist, ist das Bauen im Ruhrgebiet bis heute von seiner starken Ziegelindustrie geprägt.

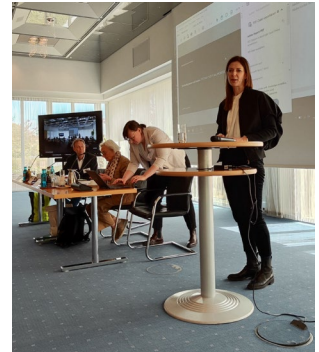
Grundsätzlich ist bei der Suche nach nachhaltigen Bauformen der Blick auf die lokalen klimatischen Bedingungen entscheidend. In klimatisch extremen Regionen zeigen sich sehr gut die Prinzipien klimaangepassten Bauens. So wird z.B. im Iran der extremen Hitze traditionell mit robusten Gebäudetypen begegnet, die die kühlen Nachttemperaturen mit Hilfe massiver Speichermasse tagsüber abgeben, die Aufheizung über einfache Belichtungs- und Bauprinzipien minimieren (Sonnenschutz, Loggien, Atrien) und mit „Windtürmen“ eine natürliche Belüftung erzielen. Gleichzeitig entstehen dadurch besondere architektonische Merkmale und hohe bauliche Qualitäten.

Eine große Rolle spielt zudem das Mikroklima, dass durch Grünflächen, intensive Dach- und Fassadenbegrünung und gezielte Regenwassernutzung/ offene Wasserflächen sehr positiv beeinflusst werden kann. Auch hier liefern südliche Länder sehr gute Beispiele.

Auch wenn in Deutschland vergleichsweise moderate klimatische Bedingungen herrschen, ist es auch hier für Studierende wichtig zu lernen, dass über Materialien und Konstruktion das Gebäudeklima ohne aufwändige technische Lösungen umfassend verbessert werden kann. Ziel ist eine ganzheitliche Herangehensweise, die energetische Verbesserungen zuallererst auf der Ebene von Gebäudekonzept, Freiraumgestaltung und Städtebau sucht.

#### **Standardisierung. Systematisierte Bauweisen und industrielle Produktion**

Einen wichtigen Beitrag für nachhaltiges Bauen können zudem systematisierte Bauweisen und die industrielle Vorfertigung von Bauteilen spielen. Dessen Ansätze stehen keineswegs konträr zur vorherrschenden Massivbauweise, führt jedoch zu Verschiebungen in Planung und Bauablauf. Während beim konventionellen Bauen der Anteil der Vorfertigung sehr gering und der weit überwiegende Teil handwerkliche Arbeit vor Ort ist, können durch Vorfertigung und industrielle Bauweisen bis zu 90 % der Arbeiten bereits in der Werkhalle und witterungsgeschützt umgesetzt werden und der Anteil an Ausführung vor Ort im besten Fall auf bis zu 10% reduziert werden. Dies wirkt sich positiv auf den Bauprozess und die Baukosten aus.



© N.Rehsöft 2023



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023

Für eine effiziente Planung ist die genaue Kenntnis der industriellen Bauweisen, sämtlicher Arbeitsschritte und Schnittstellen zwischen Produktionsstandort und Baustelle essenziell. Die Möglichkeiten reichen von vormontierten Decken- und Wandelementen bis hin zum Einsatz komplett vorgefertigter Raumzellen. Welches die richtige Methode ist hängt von der gewünschten Konstruktion und den Gegebenheiten vor Ort ab und sollte direkt mit den Unternehmen besprochen werden. Mit einem transparenten industriellen Planungsprozess kann die Produktivität des Bauens im Gesamtablauf deutlich gesteigert werden, sowie Kostenvorteile erreicht werden. Dies findet insbesondere durch einen sehr straffen, zeitlich gut organisierten Ablauf statt, der z.B. die frühere Nutzung von Gebäuden ermöglicht.

Besondere Potenziale für eine nachhaltige industrielle Baukonstruktion bietet der Holzbau, da die vorgefertigten Bauteile nur ungefähr die Hälfte von Massivbauteilen wiegen. Dies hat sowohl Vorteile für den Transport als auch für Statik und Gründung. So konnte z.B. bei einem zehngeschossigen Wohnbauprojekt in London durch die Holzbauweise erheblich an Gewicht gespart werden, was aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen (unter dem Grundstück verliefen zwei Tunnel) von zentraler Bedeutung war. In nur 20 Monaten Bauzeit wurden 16.000 qm Geschossfläche errichtet. Für die CO<sub>2</sub>-Bilanz sind allerdings auch die Transportwege zu beachten, die in diesem Fall durch die Herkunft des Holzes aus Österreich recht weit waren. Wie weit der Produktionsort von der Baustelle entfernt ist, spielt für die Nachhaltigkeit industriellen Bauens eine große Rolle. Gute Beispiele für vorproduzierten Holzbau:

- Flüchtlingsunterkünfte in Winnenden, Werner Sobek
- Yusuhara Hotel, Kengo Kuma
- Homes for all, Bjarke Ingels Group

## **Prozesse. Planungs- und Bauablauf**

Für den Planungs- und Bauprozess bietet die industrielle Bauweise erhebliche Vorteile. Der vergleichsweise hohe Planungsaufwand ermöglicht eine stabile Kostenkontrolle über die gesamte Realisierungsphase – anders als beim konventionellen Bauen, wo die Baukosten zum Ende des Projektes exponentiell steigen. Die standardisierten Anschlüsse machen serielle Bauten weniger fehleranfällig, es entstehen weniger Mängel. Durch die kurze Bauphase sind die Projekte weniger von den Witterungsverhältnissen abhängig, im Bestand verursachen sie weit weniger Belastungen für das Umfeld. Auch für die Baugenehmigung bietet das serielle Bauen große Vereinfachungen, wenn z.B. für mehrere Gebäude die gleiche Typenstatik oder Brandschutznachweise eingereicht werden können.

Trotz seiner Vorteile liegt der Vorfertigungs- und Standardisierungsgrad der Baubranche weit hinter dem anderer Industrien. Hier besteht Nachholbedarf, Forschung und Lehre spielen dabei eine wichtige Rolle. Anstelle des aktuell vorherrschenden, primär konzeptionellen Entwurfsansatzes ist ein integrales, ganzheitliches Denken erforderlich, dass alle Schritte der Produktion und Montage eines Gebäudes berücksichtigt – und dabei auch den Zusammenhang zwischen Produktionsprozess und Nachhaltigkeit im Blick hat.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023



Wichtig ist auch, die Potenziale industrieller Vorfertigung mit den Fragen architektonischer Gestaltung zu verknüpfen. Gerade auf Seiten der der Architektenschaft gibt es immer noch große Vorbehalte gegenüber seriellen Bauen, das oft für unvereinbar mit Baukultur gehalten wird. Dies beruht z.T. auf gestalterisch unzureichenden Bauprojekten aus den 1960er Jahren, aber auch auf der gleichförmigen Wiederholung seriellen Bauens. Gute Praxisbeispiele sind hier wichtig, um Vorurteile abzubauen und für die gestalterischen Möglichkeiten zu werben.

## **Nachhaltigkeit. Material – Konstruktion – Nutzer:innen**

Nachhaltiges Bauen umfasst nicht nur eine ökologische Optimierung, sondern auch den wirtschaftlichen Rahmen. Robuste Planung und technikarmes Entwerfen sind oberste Prämisse. Die Frage nach dem klimatischen Kontext, nach Speichermassen, Öffnungen, Gebäudeorientierung und Belichtung sind dabei entscheidend. Im Mittelpunkt von Energiekonzepten sollen passive Methoden, natürliche Belüftung und regenerative Energien stehen – anstelle dick gedämmter Passivhäuser. Das Regelwerk in Deutschland muss hierfür jedoch noch angepasst werden.

## **Forschungstransfer. Zirkulär, modular, digital**

In einem Forschungsprojekt der TU Dortmund, das von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt gefördert wird und in Kooperation mit der TU München stattfindet, wurde ein Wohnungsbauprojekt initiiert, das den Grünbestand auf der Fläche erhält und nutzt, um Mikroklima und Wohnqualität zu optimieren.

In einem weiteren DBU-Forschungsprojekt, das zusammen mit dem Unternehmen Solid.Modulbau und Design-to-Production durchgeführt wird, werden Optimierungspotentiale einer massiven Modulbauweise in Bezug auf die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und bautechnischer Vorteile untersucht. Dazu werden die Varianten bereits in einem frühen Stadium energetisch und hinsichtlich ihrer Planungsprozesse überprüft und optimiert.

## **Literatur/ Planungshilfe für die Praxis:**

Systematisierte Planungs- und Bauprozesse – Hintergründe, Strategien und Potenziale industrieller Vorfertigungstechnologien“ (Jutta Albus, Kirsten Hollmann-Schröter, Felix Lowin, Matthäus Johann Nowak)

## **Projekte der TU Dortmund**

Modulares Bürogebäude in Penzberg für die Fa. Roche Diagnostics GmbH.; große Architekturqualität trotz serieller Bauteile

Tegelsche Höfe: Modularer Wohnungsbau mit einem Partner aus der Bauindustrie, gemischte Wohnungstypen, vertikale Gärten





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023

## Rückfragen / Diskussion

Elke Pahl-Weber bedankt sich für den interessanten Einblick in die Möglichkeiten industriellen Bauens. Gerade in der gegenwärtigen Situation ist es wichtig, verstärkt über ein effizienteres, kostengünstigeres, nachhaltiges Bauen nachzudenken. Wir haben heute gelernt, dass Vorfertigung hierfür gute Potenziale bietet, insbesondere im Holzbau.

Jutta Albus bestätigt, dass Holz als Material für die Vorfertigung besonders gut geeignet ist, während Massivbauweisen sich nicht so gut vorfertigen lassen. Aber auch hierfür gibt es Lösungen. Leichte Materialien lassen sich grundsätzlich einfacher transportieren, das ist ein deutlicher Vorteil.

Elke Pahl-Weber ergänzt die ökologischen Vorteile von Holz: Es wächst in Deutschland, bindet CO<sub>2</sub> und gibt dieses auch im Rahmen des Bauprozesses oder der Wiederverwertung nicht wieder ab. Auch der Club of Rome hat deshalb gefordert, künftig nur noch mit Holz zu bauen. Allerdings ist es fraglich, wie die umfangreichen Wohnungsbauvorhaben in Deutschland allein durch lokale Holzvorkommen gedeckt werden können.

Auf Nachfrage erläutert Jutta Albus das Prinzip der natürlichen Lüftung näher. Eine Studie von Thomas Auer zur Sanierung von Schulgebäuden hat gezeigt, dass Schulen aus der Jahrhundertwende mit hohen Decken und großen Fenstern für natürliche Belichtung sehr gut ohne technische Ergänzungen funktionieren und erst bei nachträglicher Dämmung eine künstliche Belüftung und damit mehr Energie benötigen. Grundsätzlich sollten wieder mehr natürliche Prinzipien in die Planung eingebracht werden, so sollte es z.B. Menschen möglich sein, die Fenster in ihrer Wohnung zu öffnen, da dies ein wichtiger Bestandteil eines positiven Raumempfindens ist. Bauliche Neuerungen müssen auch die Wohnbehaglichkeit und die Ansprüche der Menschen berücksichtigen. Technisch einfache Lösungen müssen auch baurechtlich und im Rahmen der Wohnungsbauförderung möglich sein, bislang fehlt diese Sichtweise. Häuser nicht technisch zu überfrachten, das muss auch den angehenden Architektinnen und Architekten mit auf den Weg gegeben werden.



© N.Rehsöft 2023

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023



Elke Pahl-Weber ergänzt, das Lowtech beim Bauen schon länger diskutiert wird, gerade auch vor dem Kontext von nachhaltigem und zugleich bezahlbarem Wohnen, das mit hochtechnisierten Lösungen nicht zu realisieren ist. In Ländern wie dem Iran ist dieses Wissen noch präsent, in Deutschland ist es leider verloren gegangen. Der Fokus wird hier stark auf Digitalisierung und Steuerung gerichtet, was viele Menschen überfordert und zu einer verstärkten Automatisierung führt. Aus ihrer Sicht ist es daher wichtig, nicht nur die Architekten, sondern auch die Nutzerinnen und Nutzer in die künftige Gestaltung nachhaltiger Gebäude einzubeziehen.

Herr Bastian bestätigt, dass sich auch in Münster die strengen energetischen Vorgaben z.B. in Bebauungsplänen, die mechanische Lüftungen vorschreiben, als kontraproduktiv erwiesen haben. Die Frage nach Low-Tech-Alternativen hätte daher schon vor 10 Jahren diskutiert werden müssen, jetzt sind die Vorgaben gesetzt. Er weist darauf hin, dass das serielle Bauen einer der Schwerpunkte der klassischen Moderne war, die Architektenschaft sich also bereits vor 100 Jahren mit dem Thema intensiv auseinandergesetzt hat und auch heute noch sehr an dem Thema interessiert ist!



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023

## 2.2 Initiative Gebäudetyp E – Einfach bauen!

(Andrea Gebhard, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer)



© N.Rehsöft 2023

Mit einer Vereinfachung der Baustandards beschäftigt sich auch der Vorschlag der Bundesarchitektenkammer für einen „Gebäudetyp E“ (E wie einfach oder experimentell). Die Initiative wird von Andrea Gebhard vorgestellt. Andrea Gebhard ist Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin, hat viel Planungs- und Verwaltungserfahrung in München gesammelt und seit 2006 ein eigenes Büro in München. Sie ist Präsidentin der Bundesarchitektenkammer (BAK) und in zahlreichen Gremien auf Bundesebene aktiv.

### Ausgangslage und Ziele

Auf Beschluss des Vorstandes der BAK wurde im Frühjahr 2022 die Taskforce Gebäudetyp E gegründet. Die Initiative kam aus der bayerischen Architektenkammer und wird nun bundesweit in den unterschiedlichsten Gremien diskutiert. Auch in der Politik ist der Ansatz mittlerweile angekommen: Das Bundesbauministerium hat gerade bekräftigt, dass der Gebäudetyp E weiterverfolgt werden soll.

Ziel ist, eine breite Diskussion zu der von vielen Seiten wahrgenommenen Überregulierung des Bauwesens anzuregen und dabei Nachhaltigkeit und Baukultur zu stärken. Der Gebäudetyp E beschäftigt sich mit der Frage nach konkreten Ansätzen. Dabei geht es nicht um eine bestimmte Art von Gebäuden, sondern um eine bestimmte Art zu denken, zu planen und zu bauen.

*Was wollen wir?* 700.000 Wohnungen – Barrierefreiheit und Inklusion – Wohlstand – Baukultur – Ressourcenschonung – Klimaschutz – Standsicherheit – Demokratie – Brandschutz – Frieden – Wohngesundheit – Menschenrechte – Flächenentsiegelung u.v.m.

*Was muss beachtet werden?* Landesbauordnungen (LBO) – Verwaltungsvorschriften technische Baubestimmungen (VVTB) – Technische Regeln für Arbeitsstätten (ASR) – Gebäudeenergiegesetz (GEG) – Baugesetzbuch (BauGB) – Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) – allgemein anerkannte Regeln der Technik (aaRdT) u.v.m.

### Erforderliche Innovationen im Bauwesen

Für Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Ressourcen ist Bauen ein Thema von großer Tragweite: 90 Prozent der inländischen mineralischen Rohstoffentnahmen in Deutschland werden im Bausektor verbraucht, gleichzeitig entstehen dort 55 % der Abfälle und 40 % der Emissionen (inkl. Transport von Baustoffen und Rückbau von Gebäuden). Selbst die CO<sub>2</sub>-Bilanz von Holzkonstruktionen ist nicht besonders gut, wenn das Holz aus weiter Ferne angeliefert wird.

Angesichts von Ressourcenknappheit, Klimawandel und geostrategischer Risiken aufgrund von Rohstoffabhängigkeiten, sind Innovationen im Bauwesen notwendig, die die Komplexität reduzieren und Ressourcen schonen helfen. Der Gebäudetyp E ermöglicht es, freier zu denken und Komplexität zu reduzieren, er birgt daher umfassenden Innovationspotenziale.



Dem entgegen steht eine Vielzahl von Regularien – diese sind zwar im Grundsatz geeignet, gesellschaftliche Ziele zu erreichen. Im Bausektor dienen sie aber immer mehr überhöhten Komfortansprüchen, und zum Teil auch den Vermarktungsinteressen von Produktherstellern. Die Baustandards in Deutschland sind im Europäischen Vergleich sehr hoch: Mit Wärmedämmung und Schallschutz haben Decken in Deutschland z.B. eine Mindesthöhe von 46 cm, in Belgien 40 cm, Holland 34 cm und Frankreich 20 cm. So steckt in Zwischendecken in Wohngebäuden aufgrund von statischen Rechenverfahren und je nach Sichtweise überhöhten Schallschutzanforderungen in Deutschland ca. 25 % mehr Beton als in den Nachbarländern. Weiterhin ist z.B. in Frankreich und den Niederlanden kein zusätzlicher Trittschallschutz vorgesehen, was den Bauprozess erheblich erleichtert.

## Gebäudetyp E

In Deutschland gibt es 13.600 Vorschriften für das Bauen. Die Initiative für den Gebäudetyp E adressiert das Bauordnungsrecht im engeren Sinn (Allgemeine Anforderungen und Vorschriften zu den Schutzziele der Bauordnungen), das Bauordnungsrecht im weiteren Sinn (Verwaltungsvorschriften technische Baubestimmungen (VVTB) sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) (zusätzliche, bauaufsichtlich nicht eingeführte Normen, Standards und Richtlinien des DIN, VDI etc. die in der Rechtsprechung herangezogen werden).

Mögliche Anwendungsfälle für den Gebäudetyp E sind:

- **Mechanische Festigkeit und Standsicherheit** (Beispiel VVTB): Mit Reduzierung der Mindeststärke von Betondecken ist die Standfestigkeit weiterhin gewährleistet, es müssten lediglich harmlose Risse akzeptiert werden. Dadurch ließen sich 25 % des Betons einsparen und damit große Mengen an Treibhausgasemissionen (8 % der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen werden durch Beton verursacht)
- **Schallschutz im Bestand** (VVTB): Historische Böden verschwinden, um im Bestand den Mindestschallschutz nach DIN 4109-1 zu erfüllen. Im schlimmsten Fall werden Gebäude deshalb abgerissen
- **Schallschutz im Neubau** (VVTB/ aaRdT): In den letzten Jahren haben sich die Standards erheblich verschärft. Es muss mehr Beton etc. aufgewendet werden. Im Holzbau gibt es große Probleme
- **Schallschutz gegenüber technischen Anlagen** (aaRdT): Aufgrund einer Anpassung des Rechenverfahrens 2019 zum Nachweis des Schallschutzes von Aufzügen müssen die Schachtwände von Aufzugsanlagen nun doppel-schalig ausgeführt werden.
- **Bemessungswerte für Heizungsanlagen** (aaRdT): Überdimensionierung von Heizungsanlagen führt zu durchgehend höheren Betriebskosten. Selbst im absoluten Worst-Case-Szenario müssen immer noch 22° in der ganzen Wohnung möglich sein.
- **Bemessungswerte für Lüftungsanlagen** (aaRdT): Lüftungsanlagen sind häufig überdimensioniert, da unrealistisch hohe Belegung von Wohnungen angenommen werden; es entstehen durchgehend höhere Betriebskosten.



© N.Rehsöft 2023



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023



© N.Rehsöft 2023

- **Elektroausstattung nach DIN** (aaRdT): Zu hohe Anzahl an Steckdosen, die dann doch nicht an der richtigen Stelle liegen. Flexiblere Lösungen sind möglich, aber nach Norm nicht zulässig.
- **Fehlerlichtbogenschutzeinrichtung** (aaRdT): Dient dem Überspannungsschutz bei Blitzeinschlag. Muss seit 2017 nach Intervention des Herstellers in jede Wohnung eingebaut werden (ca. 120,-€ /Stk. + Einbau). Die Fachwelt ist sich einig, dass dies nicht notwendig ist, es reicht einmal pro Hausanschluss. Produktvermarktung über Standardisierung liegt nahe.
- Gerade wird im DIN/VDI-Normenausschuss Akustik, Lärminderung und Schwingungstechnik wieder eine Erhöhung der Standards behandelt. Künftig sollen auch Balkone schallschutztechnisch vom Bauwerk entkoppelt werden.

## Forderungen

1. Der Automatismus der ständigen Verschärfung und Erweiterung von Regelwerken muss durchbrochen werden.
2. Normen, sei es vom DIN oder anderen Regelsetzern, bedürfen einer strengeren Prüfung, bevor sie zu einer allgemein anerkannten Regel der Technik werden.
3. Abweichungen von Normen müssen erleichtert werden, solange die Schutzziele der Bauordnung eingehalten werden.
4. Nicht die Abweichung von einer Norm darf einen Mangel begründen, sondern nur die Gefahr eines tatsächlichen Bauschadens.

Auch die Versicherungen befürworten den Gebäudetyp E, da derzeit viel Zeit in die Begutachtung von kleinen kosmetischen Mängeln investiert wird, die keinerlei Bauschäden verursachen. Von vielen Bauherren werden diese kleinen Mängel bewusst gesucht, um Abschläge auf die Rechnungen zu rechtfertigen.

## Anpassung der Musterbauordnung: Textentwurf

Die BAK stellt eine Anpassung der Musterbauordnung (MBO) und des Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zur Diskussion.

### § 67 (MBO) Abweichungen

(1) <sup>1</sup>Die Bauaufsichtsbehörde ~~kann~~ **lässt** Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zu ~~lassen~~, wenn

1. sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Satz 1 vereinbar sind. ~~2§ 85a Abs. 1 Satz bleibt unberührt; [der Zulassung einer Abweichung bedarf es auch nicht, wenn bautechnische Nachweise durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt werden], oder~~



## 2. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.

Gründe des Wohls der Allgemeinheit nach Satz 1 Nummer 2 sind insbesondere gegeben

1. zur Modernisierung von Gebäuden, Teilung von Nutzungseinheiten oder Schaffung von zusätzlichen Flächen durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder die Kenntnissgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt,
2. zur Erhaltung und weiteren Nutzung von Kulturdenkmälern,
3. zur Verwirklichung von Vorhaben zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien und
4. zur praktischen Erprobung neuer Bau- und Wohnformen im Wohnungsbau, wenn die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet werden, insbesondere wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen

Der Zulassung einer Abweichung bedarf es nicht, wenn das Vorliegen der Voraussetzungen hierfür durch einen Prüfsachverständigen/ Prüflingenieur bescheinigt wird.



© N.Rehsöft 2023

## § 85a (MBO) Technische Baubestimmungen

(1) 1Die Anforderungen nach §3 können durch Technische Baubestimmungen konkretisiert werden. 2Die Technischen Baubestimmungen sind zu beachten. 3Von den in den Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung ~~in gleichem Maße~~ die Anforderungen ~~des §3 Satz 1~~ erfüllt werden ~~und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist~~; §§ 16a Abs. 2, 17 Abs. 1 und 67 Abs. 1 bleiben unberührt.

## § 650o (BGB) Abweichende Vereinbarungen

(1) Von § 640 Absatz 2 Satz 2, den §§ 650i bis 650l und 650n kann nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden. Diese Vorschriften finden auch Anwendung, wenn sie durch anderweitige Gestaltungen umgangen werden.

(2) Wird mit einem Besteller in Textform vereinbart, dass die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht oder nur in dem von ihnen vereinbarten Umfang geschuldet ist, ist §633 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 insoweit nicht anzuwenden. Bei Bestellern, die nicht Verbraucher sind, wird vermutet, dass die Vertragsparteien die Vertragsbedingungen insoweit im Einzelnen ausgehandelt haben.

## Ausblick

Erst mit diesen Änderungen wird eine praktische Erprobung neuer Wohnformen möglich, sie sind daher von großer Bedeutung. Die Änderung des BGB ist wichtig, um die Möglichkeit einer Vereinbarung mit dem Besteller vom Gesetz abzudecken, damit es später keine Klagen gibt. Zunächst soll das Prinzip der Vereinbarungen mit kundigen Bauherren getestet werden, wie z.B. Genossenschaften, große Eigentümergesellschaften, Bauträger oder staatliche Bau-



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023

ämter. Private kleine Bauherren sollen zunächst vom Gebäudetyp E ausgeschlossen werden. Aktuell wird noch an den einzelnen Texten gearbeitet, so dass sich einzelne Änderungen ergeben können.

Angestrebt wird eine Einführung bis zum November 2023. Die Vorschläge zur Musterbauordnung werden am 19. Mai bei der Eröffnung der Biennale in Venedig an das Bundesbauministerium übergeben und sollen im Anschluss diskutiert werden, so dass vor der Sommerpause ein erster gemeinsamer Entwurf vorliegt. Das Ministerium unterstützt dieses Vorgehen und auch Wirtschaftsminister Habeck hat die großen Chancen des Gebäudetyps E für den Bestandsumbau hervorgehoben. Die Regierung steht hinter der Initiative der BAK.

## Rückfragen / Diskussion

Aus dem Arbeitskreis Wohnen in Münster gibt es große Zustimmung zur Initiative der BAK. Aus Sicht des Arbeitskreises ist es sehr gut vorstellbar, den neuen Gebäudetyp E wie von der BAK vorgeschlagen zunächst an ausgesuchten Vorhaben und mit kundigen Bauherren zu testen. Gerade auch der öffentlich geförderte Wohnungsbau würde davon sehr profitieren.

Andrea Gebhard hofft, dass der Gebäudetyp E sich als „Befreiungsschlag“ für alle beteiligten Akteure erweisen wird: Die Bauherren, die bezahlbares Wohnen mit vernünftigen Standards realisieren können, die Handwerker, die innovative maßgeschneiderte Lösungen umsetzen können und die Architekten, die beim Bauen nicht ständig „mit einem Fuß im Gefängnis stehen“.

Die Vereinfachungen sollen schließlich nicht nur für den Bestand, sondern gerade auch für den Neubau gelten. Warum können im Neubau Leitungen nicht über Putz verlegt werden? Warum braucht jede Wand zwei Steckdosen? Ist eine Schallschutz-Entkopplung von Balkonen wichtig? Dies sind alles Maßnahmen, die den Wohnkomfort erhöhen, aber zu erheblichen Preissteigerungen führen und nicht wirklich grundlegend für die Qualität des Wohnens sind. Als etablierter Bestandteil der Regularien sind solche Standards nur schwer zu verändern. Deshalb hat sich die BAK für diesen „radikalen Schritt“ entschieden und fordert die Einführung eines neuen Gebäudetyps.

Aus Sicht von Sven Berg ist die Endkundenregelung entscheidend: Mietern oder Käufern muss klar sein, dass es sich um ein Haus des Gebäudetyps E mit entsprechenden Abschlägen beim Komfort handelt – für manche Nutzer ist ein guter Schallschutz sehr wichtig, nicht jeder ist mit Aufputz-Leitungen zufrieden. Kosten und Leistungen müssen transparent nachvollziehbar sein: „Wenn fair gespielt wird, finden sich auch ausreichend Interessenten.“

Für Elke Pahl-Weber ist es bei Eingriffen in die Wohnstandards von zentraler Bedeutung, von Anfang an die Nutzerperspektive einzubeziehen, und wenn es nur stellvertretend z.B. in Form des Mieterbundes ist.



© N.Rehsöft 2023

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023



Andrea Gebhard betont, dass Transparenz im Umgang mit dem Gebäudetyp E sehr wichtig ist. Viele Menschen sind aus Altbauten einfache Standards gewohnt und nehmen diese für geringere Mieten gerne in Kauf. Dies muss jedoch offen kommuniziert werden. Bei Formaten wie der Veranstaltung „Zukunft des Wohnens“ wird die Nutzerseite über den Mieterbund aktiv einbezogen, ebenso wie die Umweltverbände.

Elke Pahl-Weber weist darauf hin, dass die Überführung der Musterbauordnung in die Landesbauordnungen jedes Land selbst entscheiden muss, es ist also nicht gewährleistet, dass dies übernommen wird. Die vorgeschlagenen Änderungen des BGB werden dagegen in allen Ländern wirksam.

Herr Bastian ergänzt, dass man über die Bauordnungen zudem keinen Einfluss auf die Vielzahl von Einzelregelwerke für das Bauwesen hat, in denen jedoch viele der überzogenen Vorgaben festgeschrieben sind. So müssen z.B. Tiefgaragen im geförderten Wohnungsbau eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m aufweisen, während bei frei finanzierten Projekten 2,10 m ausreichen (Vorgabe Wohnungsbauförderrichtlinie).

Frau Gebhard hofft, dass über BGB und Landesbauordnungen schrittweise alle relevanten Vorschriften angepasst werden. Die BAK steht dazu im Kontakt mit den Bauministerinnen und Bauministern aller Länder und wirbt für die Potenziale, die eine Vereinfachung des Bauens gerade auch für bezahlbares Wohnen bietet, was ja in allen Ländern ein wichtiges Thema ist.

Elke Pahl-Weber fasst zusammen, dass die Ansätze der BAK-Initiative sicherlich nicht morgen wirksam werden, hierfür ist weiterhin umfassende Lobbyarbeit auf allen Ebenen erforderlich. Wichtiges Gremium sind u.a. die DIN-Ausschüsse, in denen auch die Bauindustrie aktiv vertreten ist und ihre Interessen vertritt, während die Verbraucherseite dort kaum eine Stimme hat. Auch die Stadt Münster und das Land NRW sollte die Frage weiterverfolgen, in welchen Gremien und Arbeitskreisen das Thema weiter vorangebracht werden kann.



© N.Rehsöft 2023





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023

## 2.3 Aktuelle Fördermittel – relevanter Baustein für Neubau und Sanierung?

(Christian Bode, Bode Planungsgesellschaft für Energieeffizienz m.b.H.)

Christian Bode kommt als gelernter Heizungsbauer aus der Planungspraxis und betreibt seit 10 Jahren ein Beratungsbüro zu den Themenkomplexen nachhaltige Gebäude- und Anlagentechnik sowie zu Energiekonzepten, das mittlerweile mit 85 Mitarbeitern an 7 Standorten vertreten ist – ab dem 1. Mai neu auch in Hamburg. Hauptsitz ist Münster; aktuell baut Christian Bode für seine eigene Firma ein neues Bürogebäude mit seriell gefertigter Holzfassade in Mecklenbeck. Die Vorteile seriellen Bauens, wie sie Prof. Jutta Albus präsentiert hat, kann Christian Bode daher aus eigener Erfahrung bestätigen. „Am 1. Juli ist Eröffnung, überzeugen Sie sich gerne selbst!“

Die Bode Planungsgesellschaft für Energieeffizienz verfügt über ein großes Netzwerk und vereint Expertenwissen aus den Bereichen Umwelt, Bauphysik, Heizung, Lüftung, Sanitär, Klima, Klimakälte und Elektro. Ihr Leistungsspektrum reicht von der technischen Gebäudeplanung bis zu kommunalen Nahwärmenetzen. Neben klassischen Privatkunden berät Bode Gewerbe und Industrie, Kommunen, TGA-Fachplanung und Finanzdienstleistungen. Die Frage nach möglichen Fördermitteln spielt dabei eine wichtige Rolle.

Verfolgt werden im Rahmen des Beitrags drei zentrale Ziele:

- Durch **integrierte Quartierskonzepte** wesentliche Potentiale erkennen und umsetzen
- **Effektiv sanieren:** erneuerbare Energien in der Wärmeerzeugung (65%-EE-Pflicht), schneller, einfacher + kostenreduziert mit seriellem Sanieren
- **Nachhaltiger Neubau:** Klimafreundlicher Neubau (KFN) mit Lebenszyklusanalyse und/ oder Qualitätssiegel Nachhaltige Gebäude (QNG)



über 3.000 Kunden



über 500 Kunden



Über 25 Kommunen



über 150 Kunden



Dienstleistung für Kunden

Privatkunden	Gewerbe & Industrie	Kommunen	TGA-Fachplanung	Finanzdienstleistung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energieausweise</li> <li>• Beratung in der Gebäudeenergieeffizienz</li> <li>• Bauüberwachung</li> <li>• Fördermittelberatung</li> <li>• KfW Förderprogramme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BAFA / KfW Förderprogramme</li> <li>• Energieeinsparkonzept</li> <li>• Sanierungs- und Neubau-konzepte</li> <li>• Fördermittel im Bereich der Prozesstechnik</li> <li>• Energiemanagementsysteme gem. DIN EN ISO 50001</li> <li>• Hilfestellung für Erneuerbare Energien</li> <li>• Energieaudit gem. DIN EN 16247-1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierungsprogramme</li> <li>• Beratung für Neu- und Altbau</li> <li>• Klimaschutzkonzepte</li> <li>• Nahwärmenetze</li> <li>• Moderation und Organisation von Veranstaltungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auslegung von HKLS               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wärme und Klima</li> <li>– Wasser und Abwasser</li> <li>– Elektro</li> <li>– Lüftung</li> </ul> </li> <li>• BIM Planung               <ul style="list-style-type: none"> <li>– (Open BIM)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unabhängige Kreditvermittlung</li> <li>• Unverbindlich</li> <li>• Bedarfsgerecht</li> <li>• Bundesweit</li> <li>• Persönlich &amp; individuell</li> </ul>

Quelle: Bode Planungsgesellschaft für Energieeffizienz m.b.H 2023



Die Herausforderungen des Klimawandels und die EU-Klimaziele, die eine CO<sub>2</sub>-Reduktion bis 2030 von -55 % und bis 2050 Klimaneutralität anstreben, stellen alle Akteure vor große Herausforderungen. Allein mit den jetzt bestehenden Maßnahmen ist dies nicht zu erreichen. Deutschland hat in seiner Novelle des Klimaschutzgesetzes 2021 für den Bausektor nahezu eine Halbierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030 festgelegt (von 118 auf 66 Mio.t CO<sub>2</sub>-Äquivalente). Christian Bode wird täglich mit der Frage konfrontiert, wie sich diese Ziele für jeden einzelnen wirtschaftlich umsetzen lassen. Hier sind die Ideen, das Fachwissen und das Engagement aller am Bau Beteiligten gefragt.

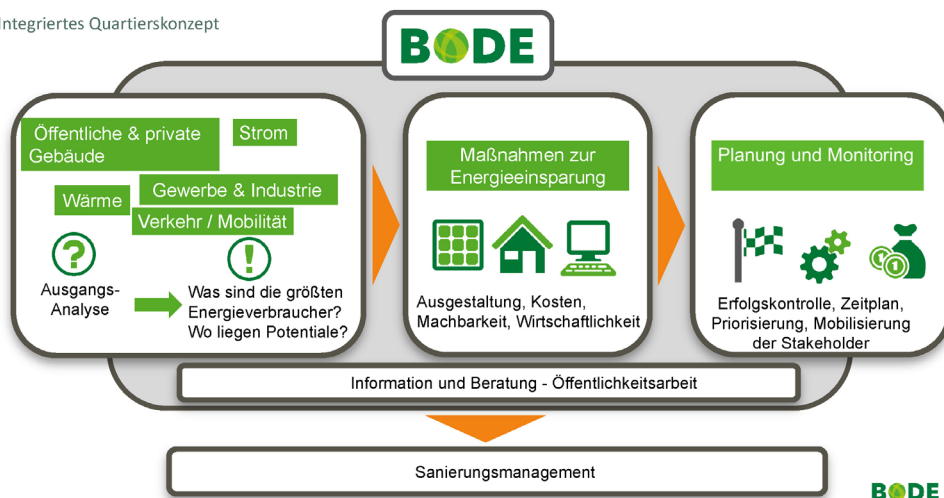
## Quartierskonzepte als Teil der Energiewende und des Klimaschutzes

Wichtiger Teil der Energiewende können Quartierskonzepte sein. Quartierskonzepte sind nicht auf energetische Lösung für einzelne Gebäude beschränkt. Sie betrachten das gesamte Quartier und entwickeln integrierte Ansätze zur energetischen Sanierung, Nutzung von erneuerbaren Energien und Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Ziel ist eine Erhöhung der Energieeffizienz und Reduktion des Energiebedarfs im Quartier. Die Maßnahmen werden dabei auf die jeweilige Situation vor Ort abgestimmt (z.B. Gebäudedämmung, Erneuerung Heizungen, Einsatz erneuerbare Energien/ Solarthermie/ Photovoltaik, E-Mobilität etc.).

Für die Umsetzung ist die interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen Stadtplanung, Architektur und Energieversorgung grundlegend sowie die Einbindung von Bewohnerschaft und Wirtschaft und die Nutzung von Förderprogrammen und Finanzierungsinstrumenten. Begleitende Kommunikation und Beteiligung der Bewohnenden steigern zudem die Akzeptanz der Maßnahmen.

Integriertes Quartierskonzept



## Integriertes Quartierskonzept Bausteine und Ablauf

Quelle: Bode Planungsgesellschaft für Energieeffizienz m.b.H 2023



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023

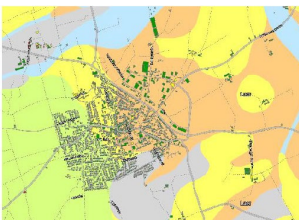
Mit integrierten, quartiersübergreifenden Konzepten können wesentliche Einsparpotentiale im Quartier identifiziert und effektive Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparmaßnahmen geplant werden. Gerade im Geschosswohnungsbau, wo eine regenerative Energieversorgung für einzelne Gebäude schwierig ist, bieten sich auf Quartiersebene neue Potenziale einer zentralen Infrastruktur, dies auch im Bereich nachhaltiger Mobilität. In vielen kleineren Kommunen kann industrielle Abwärme sehr gut für die Wärmeversorgung von Schulen oder Wohngebäuden eingesetzt werden.

## Beispiel

### Energetisches Quartierskonzept Gelsenwasser AG

Bewertung Ausgangslage, Basisbilanz, Zieldefinition und Potenzialbewertung. Ableitung projektorientiertes Handlungsprogramm

Quelle: Bode Planungsgesellschaft für Energieeffizienz m.b.H 2023



## KfW-Förderung

Maßnahmen der energetischen Stadtsanierung können im Rahmen des KfW-Programms 432 – Klimaschutz und Klimaanpassung mit einem Zuschuss von bis zu 75 % gefördert werden. In diesem Rahmen werden sowohl integrierte Quartierskonzepte als auch ein dreijähriges Sanierungsmanagement gefördert. Eine Kombination mit weiteren Fördermitteln ist möglich. Für Kommunen, die häufig nicht über das eigene fachliche KnowHow und ausreichend Personal verfügen, ist dies sehr interessant.

### „KfW-Zuschuss 432 – Klimaschutz und Klimaanpassung“

- Zuschuss in Höhe von 75 % der förderfähigen Kosten
- Förderung von Sach- und Personalkosten für Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz im Quartier
- Integriertes Quartierskonzept (ohne Höchstbetrag, Förderzeitraum: innerhalb eines Jahres ab Auftragserteilung)
- Sanierungsmanagement (bis zu 210.000 Euro je Quartier, Förderzeitraum: 3 Jahre/ Verlängerung auf 5 Jahre möglich)

## Gebäudeenergiegesetz 2024

Zum 01.01.2024 tritt das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft, mit dem es neue Vorgaben für den Heizungstausch geben wird. Die genauen Inhalte des neuen GEG werden derzeit noch verhandelt. Ab 2024 sollen neue Heizungen mit mindestens 65 % erneuerbare Energie betrieben und bestehende Öl- und Gasheizungen schrittweise ausgetauscht werden. Für den Umstieg auf das Heizen mit erneuerbaren Energien soll es finanzielle Unterstützung in Form von Zuschüssen, Krediten oder den bereits vorhandenen Möglichkeiten für Steuergutschriften geben. Für Neu- und Bestandsbauten soll der Anschluss an ein Wärmenetz forciert werden, mit einem EE-Anteil von mindestens 65 %. Bei bestehenden Wärmenetzen muss der Netzbetreiber bis zum 31.12.2026 einen Transformationsplan vorlegen.

Bei Einbau von Verbrennungsheizungen soll eine Beratungspflicht eingeführt werden. Wer nach dem 01.01.2024 eine Heizungsanlage einbauen möchte, die mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben wird, muss vorab von einer qualifizierten Person beraten werden, z.B. Energieberatende der Energieeffizienz-Experten-Liste (GEG § 88 Abs.1, § 60a Abs.4).



Die technologieoffenen Erfüllungsmöglichkeiten zur 65 %-EE-Pflicht sind im aktuellen Entwurf vom 05.07.2023 beschrieben und beziehen sich auf §§ 71b-71.

- **Anschluss an ein Wärmenetz (§ 71b)**  
Bezug: „Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze“, 2. Referentenentwurf vom 21.07.2023, soll am 01.01.2024 in Krafttreten
- **Elektrisch angetriebene Wärmepumpe (§ 71c) zur vollständigen Deckung des Wärmebedarfs**
- **Stromdirektheizung (§ 71d)**  
Neu- und Bestandsbauten mit wasserbasiertem Heizsystem: baulicher Wärmeschutz mind. 45 % besser als Neubauanforderung nach §§ 16 + 19 GEG (EH 40). Bestandsgebäude ohne wasserbasiertes Heizsystem: baulicher Wärmeschutz mind. 30 % besser als die Neubauanforderung (EH 55). Ausnahme beim baulichen Wärmeschutz: Hallen mit Raumhöhe >4 m und dezentralem Heizsystem oder selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser.
- **Solarthermieanlage (§71e)**
- **Heizungsanlage auf Basis von Biomasse oder blauem/ grünem Wasserstoff spezifischen Anforderungen: §§ 71f und 71k**
- **Heizungsanlagen zur Nutzung fester Biomasse (§ 71g)**
- **Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h Abs.1)**  
Thermische Leistung der Wärmepumpe bei bivalent parallelem oder bivalent teilparallelem Betrieb mind. 30 % der Heizlast, bei bivalent alternativem Betrieb mind. 40 % der Heizlast (Nachweis gemäß EN 14825). Die Wärmepumpe muss gegenüber dem Spitzenlasterzeuger vorrangig betrieben werden (Brennwertkessel bei fossilem Energieträger).
- **Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h Abs.2ff)**  
Nachweis gemäß DIN V 18599 oder pauschaler Ansatz als Erfüllungsoption, wenn die Mindestgrößen der Aperturfläche eingehalten und der Kessel zu mind. 60 % mit Biomasse, grünem o. blauem Wasserstoff betrieben wird.

Sofern eine Heizungsanlage als Ergänzung zu einer bestehenden Anlage eingebaut wird, ist kein Nachweis des Deckungsanteils von 65 % erforderlich. Die neu eingebaute Anlage muss einer der o.g. Anlagenformen entsprechen.

## Übergangsfristen und Ausnahmen

- **Temporäre Installation fossiler Heizungen**  
Bei jedem Heizungstausch (nicht nur Havarien) soll einmalig der Einbau einer fossilen, ggf. gebrauchten Heizung möglich sein. Innerhalb von fünf Jahren muss auf eine Anlagentechnik, die die 65 %-EE-Vorgabe erfüllt, umgestellt werden (§ 71i).
- **Wärmenetz**  
Ist ein Wärmenetzanschluss absehbar aber noch nicht umgesetzt, soll eine Übergangsfrist von zehn Jahren gelten. In dieser Zeit kann eine fossile Heizung betrieben werden. Voraussetzung: Vertrag über einen Gebäudeanschluss an das Wärmenetz, welches die 65 % EE-Pflicht erfüllt (§ 71j).

## Künftig zulässige Anlagen Bestands- und Neubauten

- Elektrisch angetriebene Wärmepumpen
- Solarthermie
- Stromdirektheizung
- Wärmepumpen-Hybrid-Heizungen

## Bestandsbauten

- Biomasseheizung auf Basis nachhaltiger Biomasse
- Biomethan oder grüner Wasserstoff
- Wärmepumpen-Hybridheizung (mind. 30 % Wärmepumpe, Brennwertkessel bei Öl/ Gas)
- H2-Ready-Gasheizungen



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023

- **Sozialleistungsempfänger**  
Eigentümer, die mind. 6 Monate ununterbrochen einkommensabhängige Sozialleistungen beziehen, können durch Antrag von der 65 %-EE-Pflicht befreit werden.
- **Etagenheizungen**  
Gebäudeeigentümern mit mind. einer Etagenheizung soll eine Frist von fünf Jahren nach Ausfall der ersten Heizung für die Planung einer Zentralheizung gewährt werden. Nach Beschluss werden weitere acht Jahre für die Umsetzung eingeräumt.
- **Hallenheizungen**  
Für dezentrale Hallenheizungen (Gebläse- oder Strahlungsheizungen) sollen Übergangsfristen von bis zu 10 Jahren eingeräumt werden.
- **Eigentümer über 80 Jahre**  
dürfen im Falle eines Heizungsdefektes weiterhin Gasheizungen einbauen.
- **Heizungshavarien**  
Für defekte Heizungen ist die temporäre Installation fossil betriebener, auch gebrauchter Heizungen zulässig. Übergangsfristen: 3 Jahre für normale Heizungen, 13 Jahre für Gasetagen-Heizungen, 10 Jahre bei Anschluss an Wärmenetz.

## Serielles Sanieren

Um die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen, muss der Gebäudebestand bis 2050 umfassend energetisch saniert werden. Aufgrund der langwierigen Planung, hohen Investitionskosten und dem Fachkräftemangel ist die Sanierungsquote bislang sehr gering. Durch serielles Sanieren soll der zeitliche Aufwand für die Montage vor Ort deutlich reduziert werden.

„Seriell“ bezieht sich dabei nicht auf die Sanierung selbst, sondern auf das Herstellungsverfahren. Eine serielle energetische Sanierung verwendet abseits der Baustelle vorgefertigter Fassaden- bzw. Dachelemente und Anlagentechnik (z.B. Wärmepumpenmodule). Vollständig aufeinander abgestimmte Sanierungselemente werden industriell vorgefertigt („Bau-Kasten-Prinzip“).

Für serielle Sanierungen gibt es seit dem 01.01.2023 15 % zusätzliche Förderung, das kann für Bauherren durchaus interessant sein (SerSan-Bonus). Der Zuschuss wird gewährt im Zusammenhang mit den KfW-Krediten Wohngebäude (261) und „Kommunen“ (264) und dem „Kommunen -Zuschuss“ (464). Voraussetzung ist eine Sanierung auf eine Effizienzhaus-Stufe 40 oder 55. Der SerSan-Bonus kann kombiniert werden mit der Erneuerbare-Energie-Klasse (EE-Klasse), Nachhaltigkeits-Klasse (NH-Klasse) und Wort-Performing-Building-Bonus (WPB; max. 20%). Wie bei anderen innovativen Technologien, die vom Staat gefördert werden, ist davon auszugehen, dass die Förderung sukzessive reduziert wird und irgendwann ganz wegfällt, um dann zur Norm zu werden.

### Serielles Sanieren: Vorteile

- Einfache und schnelle Umsetzung
- Weniger Unterbrechungen (Bauprozess/ Mieter)
- Bezahlbarkeit
- Attraktive Förderung
- Erreichen der Klimaschutzziele



### Serielles Sanieren: Ablauf

Quelle: Bode Planungsgesellschaft für Energieeffizienz m.b.H 2023



Beim Neubau funktioniert das serielle Bauen bereits recht gut, bei der Sanierung steckt es noch in den Kinderschuhen. Erste Projekte werden realisiert, hier müssen noch von allen Akteuren Erfahrungen gesammelt werden. Mittlerweile konnten einige Fachfirmen, für die dieselben Fördersätze gelten, für das Thema gewonnen werden; insbesondere im Bereich Holzbau. Nur einige Firmen können die serielle Sanierung überhaupt umsetzen und sind jetzt mit Begeisterung bei dem Thema dabei.

## **Programm Klimafreundlicher Neubau**

Das Programm „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) ersetzt seit dem 01.03.2023 die bisherige Neubauförderung in der „Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude“ (BEG). Das Programm umfasst zwei Stufen, Stufe 2 sieht zusätzlich ein Qualitätssiegel (QGN) vor. 100 % der förderfähigen Kosten werden zinsgünstig finanziert:

- bei klimafreundlichen Wohngebäuden maximal 100.000 bzw. 150.000 Euro (Stufe 1/ Stufe 2),
- bei klimafreundlichen Nichtwohngebäuden bis zu 2.000 bzw. 3.000 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche und maximal 10 Mio./ 15 Mio. Euro pro Vorhaben (Stufe 1/ Stufe 2).

Während der Fokus des Programms jahrelang nur auf der Energieeffizienz der Gebäude lag, werden im neuen Programm u.a. auch der Lebenszyklus der Baustoffe mitbetrachtet. Das ist sehr zu begrüßen. Allerdings ist die Förderung mittlerweile nicht mehr so hoch, dass sie die Mehrkosten ersetzt – was bisher ein wichtiges Argument war sie in Anspruch zu nehmen. Bislang gibt es eine Nachfrage nur für Stufe 1, da Stufe 2 mit Qualitätssiegel einen deutlich höheren Aufwand verursacht (z.B. weitere Anforderungen an Aspekte wie soziokulturelle und funktionale Qualität, Barrierefreiheit etc. und dessen Dokumentation, Qualifizierung der Mitarbeitenden).

## **Was können Sie Mitnehmen?**

- Integrierte Quartierskonzepte sind ein gutes Werkzeug für ein effektives Sanierungsmanagement und die Identifikation der wesentlichen Potentiale.
- Serielles Sanieren und die Erhöhung des erneuerbarer Energien-Anteil sind wichtig zur Erreichung unserer Klimaschutzziele im Gebäudesektor.
- Es gibt Neuerungen in der Neubauförderung für Nachhaltiges Bauen.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023



© N.Rehsöft 2023

## Rückfragen / Diskussion

Wärmepumpen künftig als Hauptheizungsart und zentrale Lösung zu forcieren, wird aus der Runde skeptisch beurteilt. In Altbauten müsste hierfür die komplette Gebäudehülle saniert und eine Fußbodenheizung installiert werden. Bei Geschosswohnungsbauten stellt sich die Frage der Positionierung der Anlagen, sollen 40 Wärmepumpen in den Hof gestellt werden? Zudem wird befürchtet, dass es zu Engpässen bei den Anlagen und qualifizierten Handwerkern kommen wird. Auch die temporäre Unterbringung von Mietern, wenn alle Wohnungen eines Hauses gleichzeitig mit neuer Anlagentechnik versorgt werden sollen, ist ein Problem. Auch wirtschaftlich sind Wärmepumpen im Vergleich zu modernen Brennwertgeräten für Altbauten sehr ungünstig, da sie sowohl in der Anschaffung als auch im Verbrauch deutlich teurer sind – selbst, wenn man eine steigende CO<sub>2</sub>-Bepreisung einkalkuliert (Wärmepumpe: ca. 55.000 Euro Anschaffungskosten + 5.500 Euro Verbrauch / Ölbrennwertkessel: 15.000 Euro Anschaffung / 8.000 Euro Verbrauch).

Aus Sicht von Herrn Bode ist es unumgänglich, die Heizungstechnik in die Zukunft zu führen. Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaik sind in Altbauten auf jeden Fall eine sinnvolle technische Ergänzung. Voraussetzung ist eine differenzierte Herangehensweise an die Bewertung der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit (energetische Qualität der Gebäudehülle entsprechend des Baujahrs und der bereits durchgeführten Sanierungen, Wärmeübergabe und notwendige Vorlauftemperatur etc.). Allerdings kann die Wärmepumpe die Herausforderungen nicht im Alleingang lösen. Vielmehr ist es essentiell, von den komplexen Technologien wegzukommen und einen ganzheitlichen Blick auf Gebäude und Quartier zu richten. Die aktuellen normativen Vorgaben lassen hierfür jedoch wenig Spielraum. Wir stehen vor großen normativen Transformationen, die einzelne Player allein nicht mehr lösen können. Alle müssen künftig an einem Strang ziehen und eng zusammenarbeiten, Wohnungsbauunternehmen, Planende und Banken.

Christopher Festersen erläutert die politische Beschlusslage für Neubaugebiete in Münster: Priorisiert wird ein Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz, hier gibt es allerdings Nachholbedarf für eine regenerative Energiegewinnung. An Orten ohne Fernwärmenetz sollen möglichst dezentrale Nahwärmenetze auf Basis von Erdwärmepumpen umgesetzt werden, ansonsten Luftwärmepumpen mit Photovoltaik.

Elke Pahl-Weber ergänzt, dass auch über die Komfortansprüche beim Heizen nachgedacht werden sollte: So lassen sich auch Altbauten ohne Fußbodenheizung mit Vorlauftemperaturen von 50 Grad auf 19 Grad bringen – was eine durchaus zumutbare Temperatur darstellt, wenn man einen Pullover mehr anzieht. Mit der Änderung des Verhaltens lässt sich enorm viel Energie sparen.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023



Herr Bode erläutert, dass es für die Techniker derzeit keine Möglichkeit gibt diesen Ansatz umzusetzen: Bei der Heizlastberechnung muss auch bei Minustemperaturen von 12 Grad eine Raumtemperatur von 22 Grad nachgewiesen werden, und dies in der ganzen Wohnung. Dies schaffen auch Wärmepumpen, selbst Luftwärmepumpen. Technisch ist das machbar, führt jedoch zu hohen Stromkosten in diesem Betriebsbereich. Ab zehn Wohneinheiten ist derzeit ein hydraulischer Abgleich (mit Einbau und Einstellen von Ventilen) erforderlich, ab 2025 bereits ab 6 Wohnungen. Das ist in der Kürze der Zeit kaum umsetzbar.

Auch für das Qualitätssiegel Klimafreundlicher Neubau/ Stufe 2, das Anfang März sehr plötzlich eingeführt wurde, gibt es bei weitem nicht ausreichend zertifizierte Haustechniker und Handwerker und nur vier akkreditierte Zertifizierungsstellen (Bau-Institut für Ressourceneffizienz und Nachhaltiges Bauen GmbH, DGNB GmbH, Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e.V. und Steinbeis-Transfer-Institut Bau- und Immobilienwirtschaft) in ganz Deutschland. Stufe 1 des Programms Klimafreundlicher Neubau ist dagegen einfach im Vergleich zum QNG-Siegel zu erreichen und bringt mit dem gezielten Einsatz von nachhaltigen Baustoffen bereits umfassende Vorteile im Hinblick auf den Lebenszyklus und die Treibhausgasemissionen. Für Planende, Handwerker, Bauherren und Architekten ist es auf jeden Fall sinnvoll, sich mit diesem Thema zu beschäftigen und die bereitstehenden Mittel in Anspruch zu nehmen. Ohne Energieberatung und TGA-Planung kommt heute kein Bauherr und Architekt mehr aus.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023

## 3. Aktuelles aus Münster

### 3.1 Bericht zum aktuellen Grundstücksmarkt

(Jochen Marienfeld, Gutachterausschuss Münster)

Der Grundstücksmarktbericht 2023 (Berichtszeitraum 01.01. bis 31.12.2022) wurde am 4. April 2023 veröffentlicht. 2022 war für den Grundstücksmarkt ein außergewöhnliches Jahr mit einer großen unterjährigen Dynamik. Im Ergebnis haben sich die vier Quartale dabei sehr unterschiedlich dargestellt.

Aufgrund der sprunghaft gestiegenen Baukosten sowie der seit dem Sommer deutlich gestiegenen Finanzierungszinsen ist die Anzahl der Kaufverträge auf 2.086 Verträge gesunken. Das Transaktionsvolumen auf dem Immobilienmarkt in der Stadt Münster hat insgesamt ein Volumen von rd. 1 Mrd. Euro erreicht, wobei im ersten und zweiten Quartal deutlich mehr gehandelt wurde und der Markt im 2. Halbjahr 2022 wesentlich zurückhaltender agiert hat..

Der Grundstücksmarkt ist aufgeteilt in drei Teilmärkte: Unbebaute Grundstücke, die mit nur 7% der Kauffälle den kleinsten Anteil

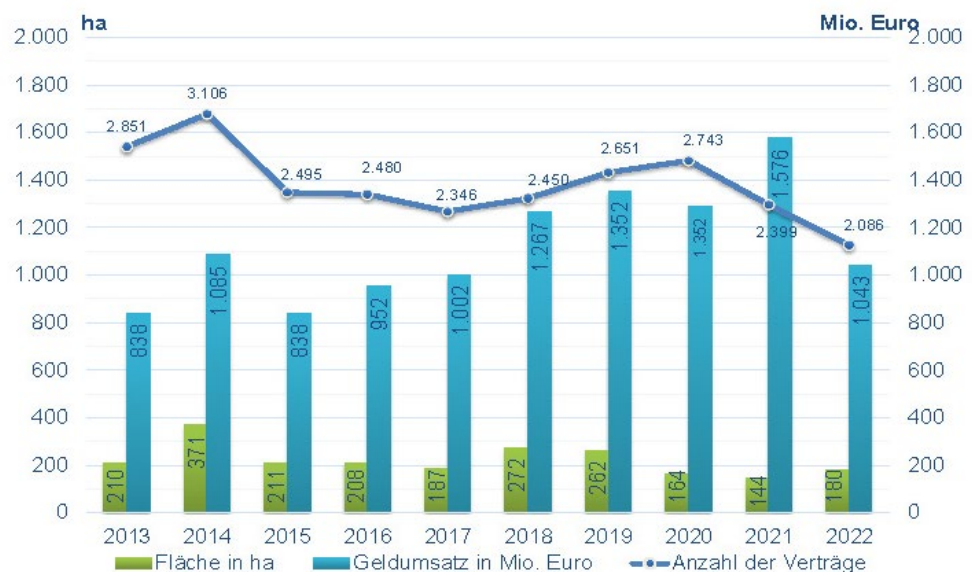
Art	# Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
Unbebaut	146	81,3 ha	71,5 Mio €
Bebaut	759	98,7 ha	606,0 Mio €
Wohnungs- und Teileigentum	1.181	-	365,2 Mio €
<b>Summe</b>	<b>2.086</b>	<b>180,0 ha</b>	<b>1.042,7 Mio €</b>

haben, bebaute Grundstücke, die mit 36 % der Kauffälle und 606 Mio. Euro den größten Geldumsatz erzeugten und Wohnungs- und Teileigentum, auf die 57 % der Kauffälle fielen.

Die auf dem **gesamten Grundstücksmarkt** erzielten Kaufsummen konnten zwar nicht die hohen Werte der letzten Jahre erreichen, lassen sich jedoch mit Blick auf die letzte Dekade jedoch gut integrieren und erreichen ungefähr das Volumen der Jahre 2016-2018. Damit wurde ungefähr die Größenordnung der Hochrechnung vom Herbst 2022 erreicht.

Grundstücksmarkt 2022 – Flächen- und Geldumsatz der 3 Teilmärkte  
Quelle: Stadt Münster 2023

Umsatzentwicklung 2022 auf dem Grundstücksmarkt insgesamt  
Quelle: Stadt Münster 2023



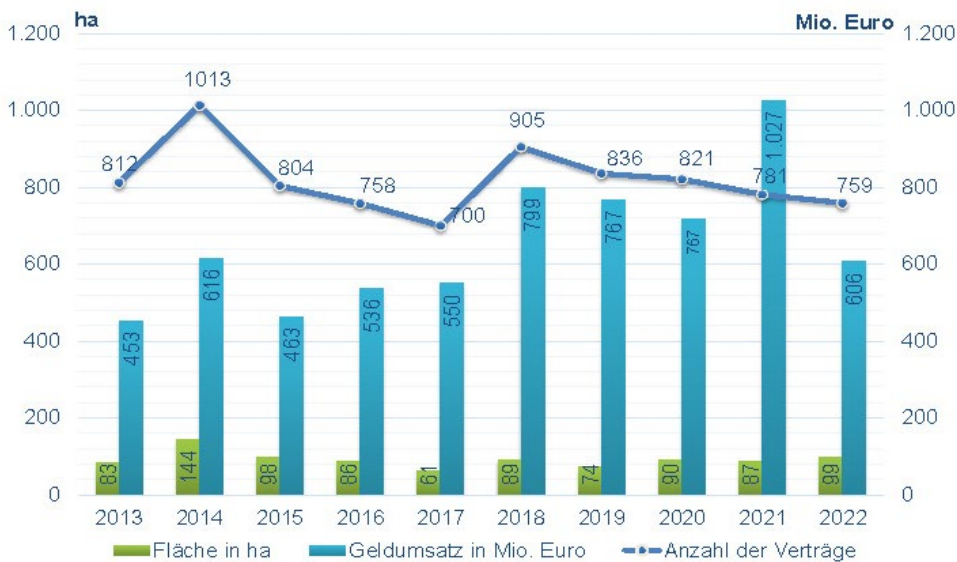
# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023



In allen Teilmärkten waren ähnliche Tendenzen zu beobachten.

Bei den **bebauten Grundstücken** gingen die Umsatzzahlen ebenfalls auf das Niveau von 2016 bis 2018 zurück, wobei die Preise stiegen: leicht für Ein- und Zweifamilienhäuser (550 Kauffälle) und um ca. 5 % für Mehrfamilienhäuser (100 Kauffälle).



## Umsatzentwicklung 2022 bebauten Grundstücke

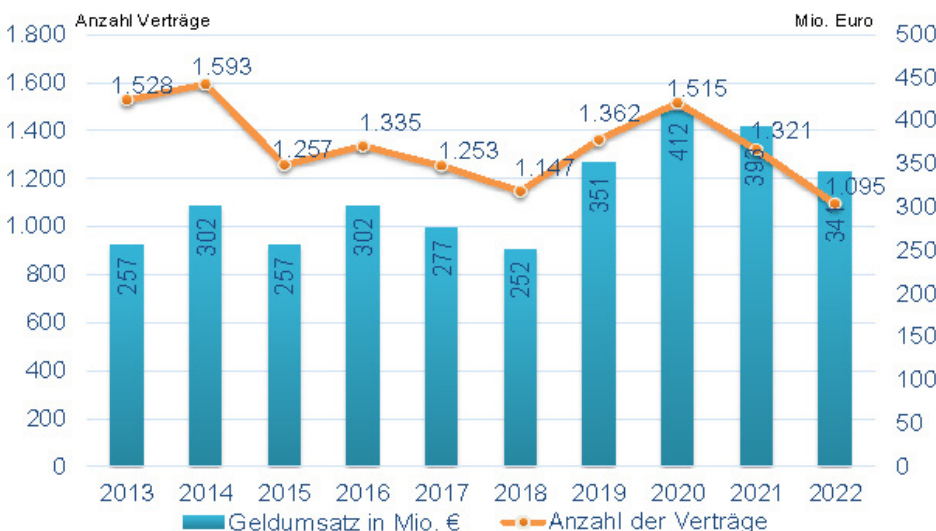
Preissteigerung

EFH/ DH: leicht

MEFA: ca. 5 %

Quelle: Stadt Münster 2023

Bei **Wohnungs- und Teileigentum**, dem mit 1.181 Kaufverträgen stärksten Teilmarkt, ging die Zahl der Verträge um rund 15 % zurück. Rund dreiviertel dieser Grundstücke wurden weiterverkauft, der Rest waren Umwandlungen bzw. Ersterwerb/ Neubau. Die Preise bei den Neubauten stiegen leicht gegenüber dem Vorjahr, die Preise gebrauchter Eigentumswohnungen um ca. 10 %, womit die Entwicklung in Münster nicht so gravierend wie in anderen Städten ausfiel. Mit 340 Kaufverträgen lag die Anzahl der Verträge auch hier ungefähr auf dem Niveau von 2017/ 18, wobei die Hochrechnung von etwas höheren Zahlen ausgegangen war.



## Umsatzentwicklung 2022 Wohnungseigentum

Preissteigerung

Neubau: leicht

Gebrauchte Whg: ca. 10 %

Quelle: Stadt Münster 2023



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023

## Umsatzentwicklung 2022 unbebaute Grundstück – nur individueller Wohnungsbau

Preissteigerung: 5%  
Überwiegend 600 bis 2000  
Euro/qm (inkl. Erschließungs-  
kostenanteil  
Quelle: Stadt Münster 2023



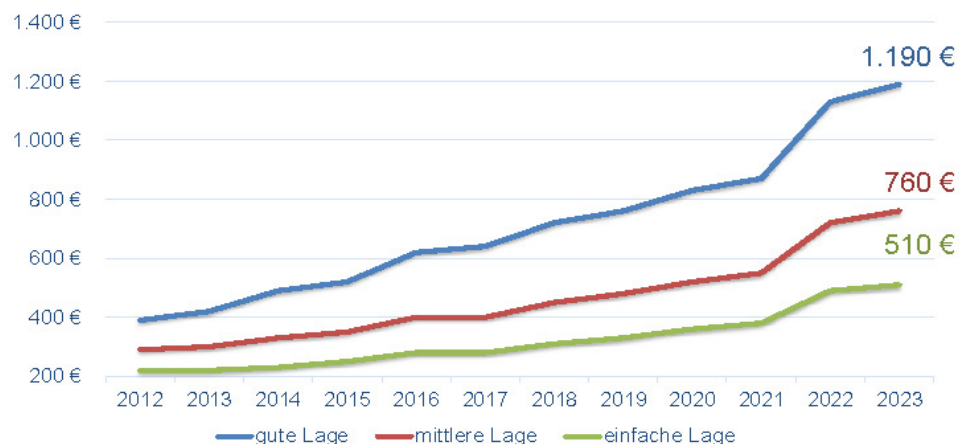
Die Umsätze für **unbebaute Grundstücke** gehen deutlich nach unten; 2022 wurden lediglich 146 Verträge mit einer Kaufsumme von 72 Mio. Euro geschlossen. Die Zahl ist allerdings nur bedingt aussagekräftig, da sie unterschiedlichste Flächengrößen und Nutzungsarten umfasst. In 105 Verträgen wurden 17,5 ha Bauland veräußert, davon 20 Verträge für Geschosswohnungsbau und 41 für den individuellen Wohnungsbau (50 % weniger als 2021).

Interessant mit Blick auf den Wohnungsmarkt Münsters wäre hier die Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten auf den jeweils veräußerten Flächen, die allerdings nicht vorliegen. Angesichts des starken Rückgangs im Bereich individueller Wohnungsbau und der gleichzeitig hohen Transaktionssumme spricht einiges dafür, dass auch im Jahr 2022 wertvolle Objekte mit vielen Wohneinheiten veräußert wurden.

Die durchschnittlichen Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus sind in den letzten zehn Jahren in Teilen deutlich gestiegen: in einfachen und mittleren Lagen verzeichnet der Markt ungefähr eine Verdopplung, in den guten Lagen sogar eine Verdreifachung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte. Bei aktuellen Verkaufsfällen werden oft – insbesondere in exponierten Lagen – Bodenpreise zum zwei- oder dreifachen des aktuellen individuellen Bodenrichtwerts gehandelt.

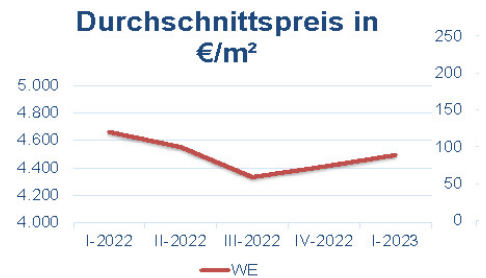
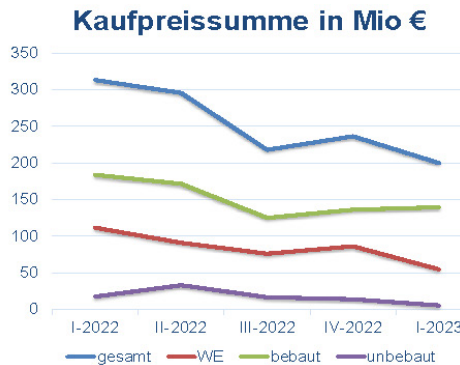
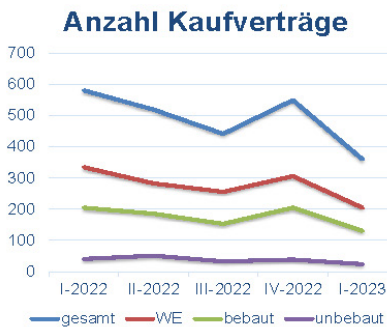
## Bodenrichtwerte für individuellen Wohnungsbau

Quelle: Stadt Münster 2023



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023

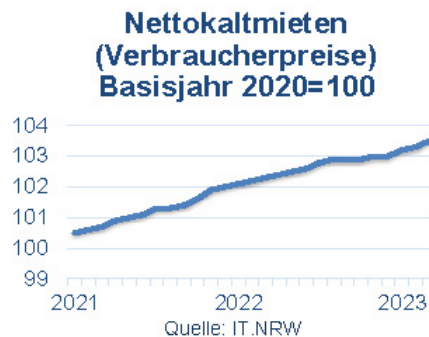
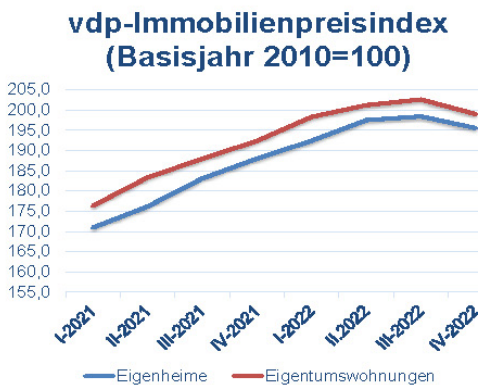


## Kaufverträge in Münster 1.-4. VJ 2022, 1. VJ 2023

Quelle: Stadt Münster 2023

Der Blick auf das aktuelle Geschehen auf dem Immobilien Markt Münster im ersten Quartal 2023 bestätigt die Tendenzen der Entwicklungen aus dem Jahr 2022: eine Seitwärtsbewegung mit leichten Rückgängen, in Teilen aber auch wieder steigende Preisentwicklungen.

Deutschlandweit verfestigt sich die Trendwende, der Immobilienpreisindex ist im vierten Quartal 2022 leicht rückläufig/ stagnierend. Dies zeigt eine allgemeine Zurückhaltung und Verunsicherung, v.a. Private warten derzeit eher die Entwicklung ab. Die Nettokaltmiete ist dagegen konstant weiter steigend. Wenn sich die Menschen künftig weniger Wohneigentum leisten können, wird dieser Trend wahrscheinlich anhalten.

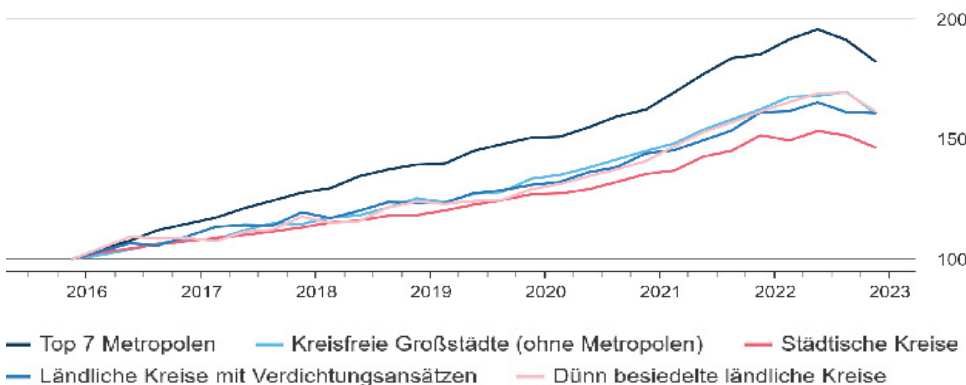


## Deutschlandweite Entwicklung

Immobilienpreisindex 21/22  
© vdpresearch 2023 (links)  
[www.vdpresearch.de](http://www.vdpresearch.de)

Nettokaltmieten  
© IT.NRW 2023 (links)  
[www.it.nrw](http://www.it.nrw)

Im Vergleich mit den 7 Metropolen, die bereits einen deutlichen Knick bei den Preisen für Eigentumswohnungen verzeichnen, kann dieser für Münster so bislang nicht beobachtet werden.



## Preisindizes für Eigentumswohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen (2016-2023) 4. Quartal 2015 = 100

© Statistisches Bundesamt 2023, [www.destatis.de](http://www.destatis.de)



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023

## Rückfragen / Diskussion

Stefan Wisman bestätigt auf Nachfrage von Jochen Marienfeld, dass Wohn + Stadtbau GmbH den Knick bereits sehr deutlich wahrnimmt, gerade was das Interesse an Wohneigentum angeht. Bisher gab es immer deutlich mehr Anfragen als Angebote, das hat sich schlagartig verändert. Zwar ist die Nachfrage noch da, aber nach konkreter Anfrage für die Baufinanzierung und Zinsen von 4 oder 5 % statt wie zuvor 1 oder 2 % sind viele Interessenten wieder ausgestiegen, da sie sich die Preise nicht leisten können. Die Mieten werden seiner Meinung nach daher weiter deutlich ansteigen, da der Druck auf den Mietmarkt durch die Haushalte, die jetzt kein Eigentum erwerben können, steigt. Der Mietenspiegel zeigt diese Tendenz bereits.

Achim Friedrich erläutert, dass sich das Immobiliengeschäft deutlich verändert hat. Die Sparkasse ist dazu übergegangen, direkten Kontakt zu den Menschen mit Eigenkapital, die eine Finanzierung bekommen werden, aufzunehmen. Für ein Projekt in Gievenbeck wurden von 44 Eigentumswohnungen bislang nur 33 vermittelt. Früher war diese Form der Vermarktung nicht nötig, da haben die Interessenten Schlange gestanden.



© N.Rehsöft 2023

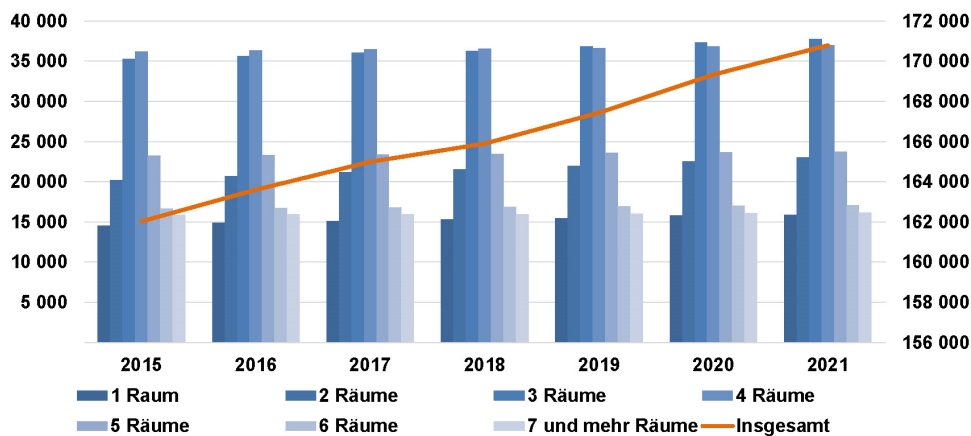


## 3.2 Bautätigkeitsstatistik 2022 – Fertigstellungen, Abbrüche und Genehmigungen von Wohnungen (Dr. Grit Müller, Stadt Münster)

Dr. Grit Müller vom Stadtplanungsamt der Stadt Münster stellt wie üblich in der Frühjahrssitzung die Bautätigkeitsstatistik des vergangenen Jahres vor. Die Zahlen beinhalten zudem das erste Quartal 2023. Erhoben werden Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Hochbau, der Bauüberhang am Jahresende und Bauabgänge von Hochbauten.

Daten zur Struktur, zum Umfang und zur Entwicklung der Bautätigkeit im Hochbau sind eine wichtige Planungsgrundlage für die Kommunen. Die Erhebung ist Basis für die Fortschreibung des Bestandes an Wohngebäuden und Wohnungen. Die Kommunen sind gesetzlich zu einer Übermittlung der Daten an die Landesämter verpflichtet, Bauherren und Architekten müssen den Kommunen Auskunft über den Stand von Bauvorhaben geben.

Erfasst werden müssen alle Baumaßnahmen, die genehmigungs- oder zustimmungsbedürftig sind sowie landesrechtlichen Verfahrensvorschriften unterliegen und bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird. Außerdem Hochbauten, deren Genehmigungsverfahren durch besondere Bundes- oder Landesgesetze geregelt sind.



**Fortschreibung  
Wohnungsbestand  
Münster 2015-2021**

© IT.NRW 2023  
www.it.nrw  
Darstellung Stadt  
Münster 2023

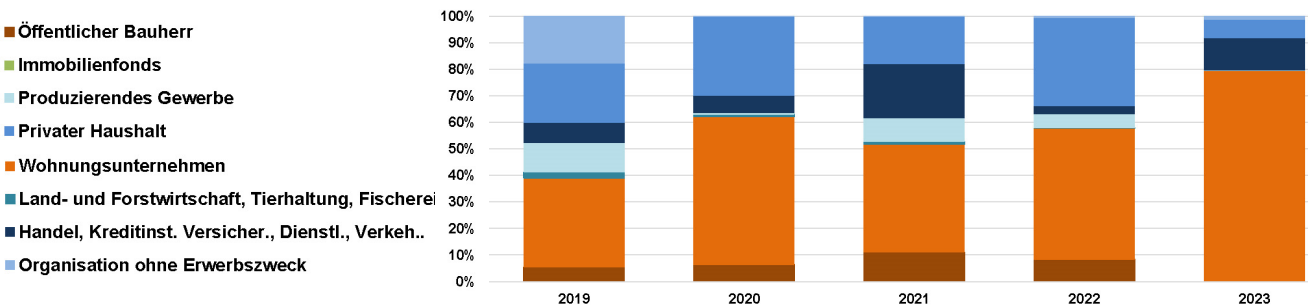
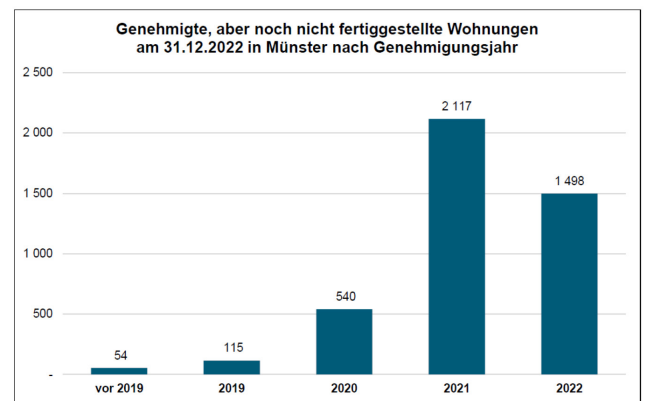
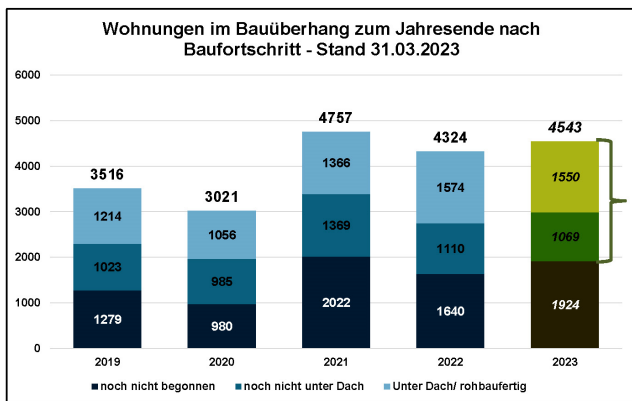
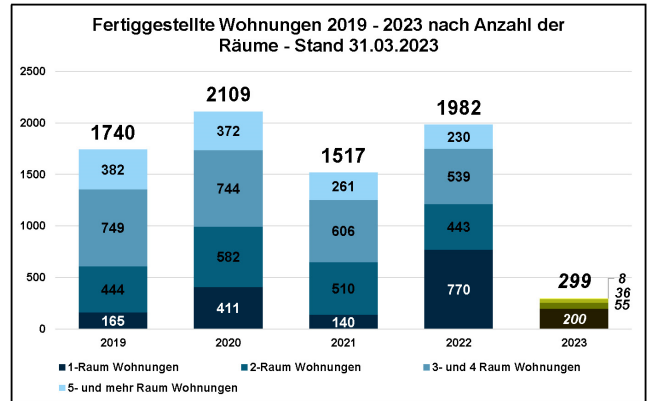
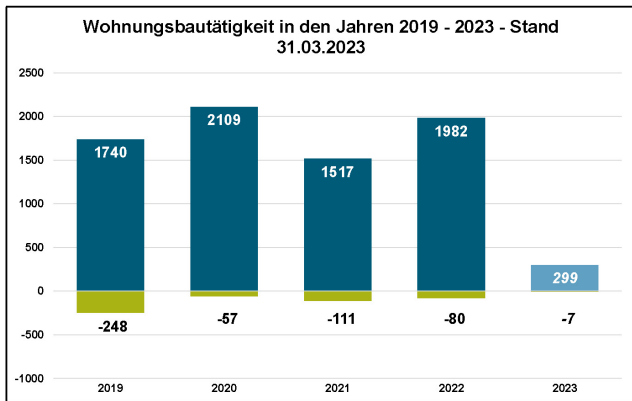
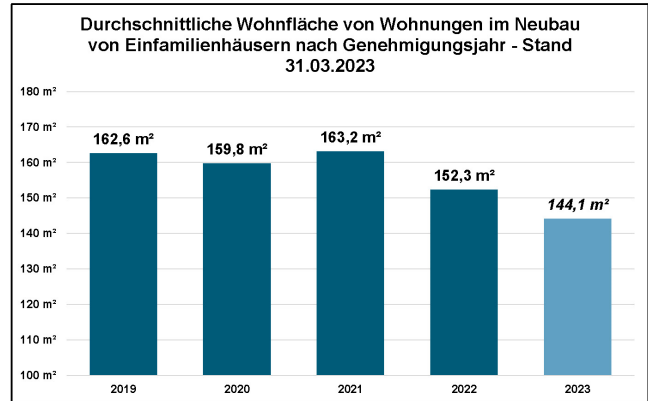
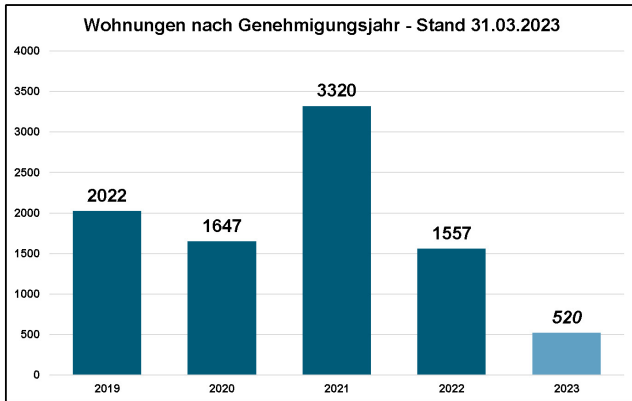
Die Grafik zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestandes in Münster auf Grundlage des Zensus 2011 und der Baustatistik, unterschieden nach dem Typ der Wohnung (Anzahl der Räume). Von 2015 bis 2021 ist die Zahl der Wohnungen von 162.000 Wohnungen auf 170.000 Wohnungen gestiegen, dies entspricht einem Zuwachs von 5 % in nur 7 Jahren. Den stärksten Zuwachs gab es bei kleinen Wohnungen (2 Zi-Whg.: 13 % / 1 Zi-Whg.: 9 %), während große Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern kaum neu geschaffen wurden.

Spitzenjahr für Baugenehmigungen war mit 3.320 Genehmigungen das Jahr 2021, was insbesondere auf Bauprojekte für studentisches Wohnen zurückzuführen ist.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023



Genehmigte Wohnungen im Neubau nach Art der Bauherren und Genehmigungsjahr – Stand 31.3.23

Quelle: Statistikdienststelle, Stadt Münster 2023

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023



**Wohnfläche:** Für Einfamilienhäuser gibt es eine gute Datenlage zur Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche. 2022 lag diese mit 152 qm deutlich unter der von 2021 (163 qm). Ob sich hier im Zuge gestiegener Baukosten ein neuer Trend zu kleineren Häusern abzeichnet, lässt sich so noch nicht ableiten. Die 2023er Daten scheinen dies zu bestätigen (144,1 qm), basieren bislang allerdings nur auf 66 Baugenehmigungen. Hier bleibt der Jahresverlauf abzuwarten.



© N.Rehsöft 2023

**Bauherren:** 2022 wurde über die Hälfte der genehmigten Bauanträge von Wohnungsunternehmen eingereicht, gefolgt von privaten Haushalten. Einen nicht unerheblichen Anteil hatte auch die öffentliche Hand und Organisationen ohne Erwerbszweck wie z.B. Kirchen oder Stiftungen. Insgesamt werden acht Kategorien von Bauherren unterschieden (s. Diagramm).

**Neubau und Abbruch:** 2022 wurden insgesamt 2.000 Wohnungen fertiggestellt, 80 Wohnungen sind durch Abbruch weggefallen. Im ersten Quartal 2023 wurden bislang nur 299 Fertigstellungen gemeldet, dies erscheint zunächst wenig. Die Fertigstellungen werden jedoch oft erst am Ende des Jahres bei der Prüfung des Bauüberhangs ermittelt und somit kann dieser Wert nicht auf das Jahr hochgerechnet werden.

**Neubauschwerpunkte:** Die Karte (folgende Seite) zeigt die räumliche Verteilung der Neubauaktivitäten 2019 bis 2022. Kontinuierlich gebaut wird z.B. in Wolbeck, Hiltrup Mitte, Rumphorst oder Gremmendorf West – wo 2022 alleine knapp 400 Wohnungen fertiggestellt wurden.

**Wohnungsgrößen:** 2022 wurde ein sehr hoher Anteil kleiner 1-Zimmer Wohnungen fertiggestellt. Diese auffällige Abweichung von den Vorjahren ist auf die bereits erwähnten Studentenappartements zurückzuführen. Die Studierendenzahlen in Münster sind stabil, der Wohnungsbedarf dieser Gruppe ist jedoch weiterhin sehr groß: Hier besteht ein deutlicher Nachfrageüberhang.

**Bauüberhänge** (genehmigte, nicht fertiggestellten Wohnungen): Der Bauüberhang in Münster ist sehr groß und wächst stetig, Ende 2022 lag er bei 4.300 Wohnungen; bei ca. der Hälfte wurde der Bau noch gar nicht begonnen. Ende 1.Quartal 2023 sind 2.600 Wohnungen im Bau, davon sind 1.550 bereits rohbaufertig. Hier kann mit einer Fertigstellung 2023 gerechnet werden. Ein Großteil der Bauüberhänge wurde 2021/ 2022 genehmigt (3.600 WE), es gibt aber auch noch offene Genehmigungen aus 2019 und 2020. Die meisten liegen in Sentrup (548), Schützenhof (459), Gievenbeck (368) und Gremmendorf West (350).

Weitere Informationen unter [statistik.stadt-muenster.de](http://statistik.stadt-muenster.de)

- Wohnungsbautätigkeit in Münster und den Stadtteilen
- Wohnungsbautätigkeit in Münster und den Stadtbezirken





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

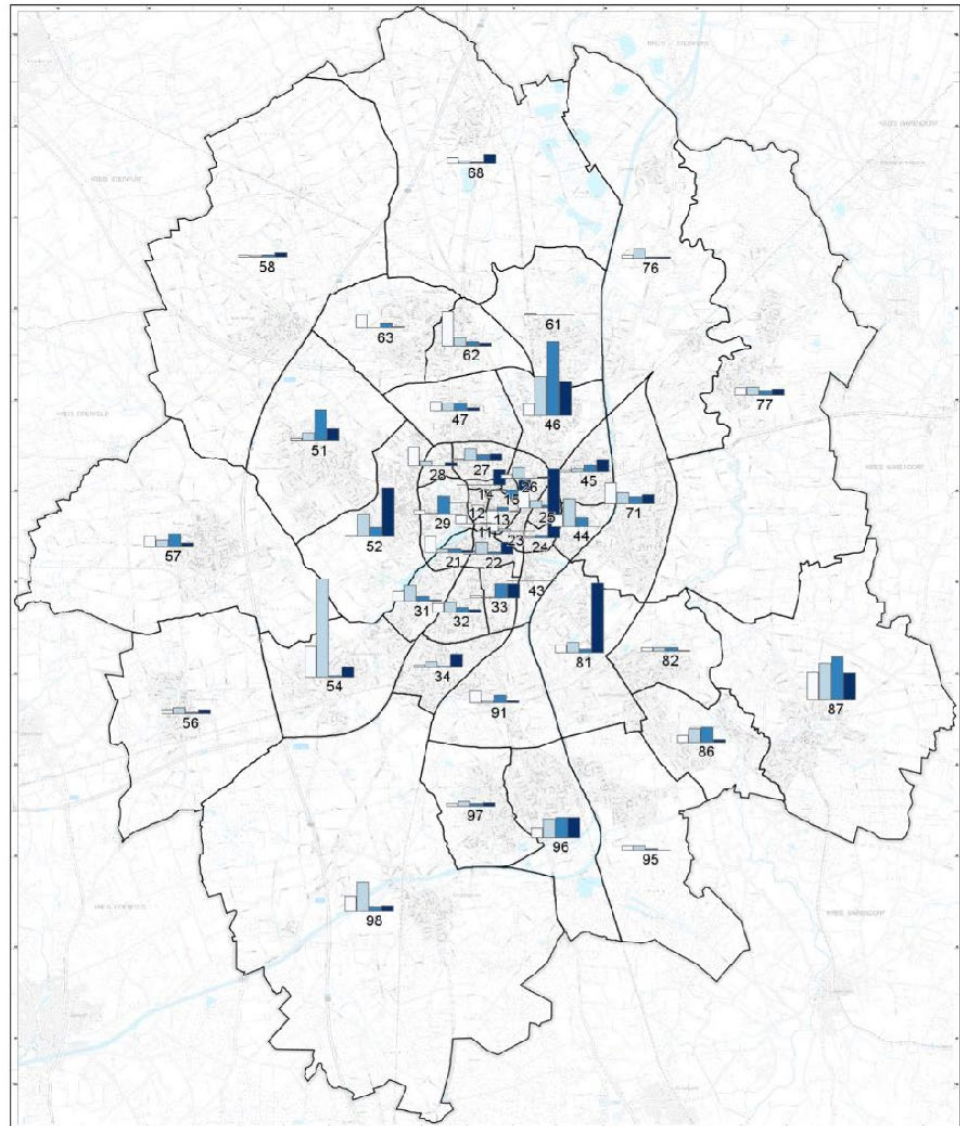
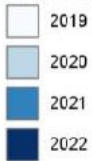
Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023

## Wohnungsbautätigkeit 2019-2022

Fertigstellungen in den  
Stadtteilen

Datenquelle: Baustatistik  
Münster 2023, erstellt mit  
dem statistischen Informa-  
tionsystem der Statistik-  
dienststelle Stadt Münster

### nach Jahren



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



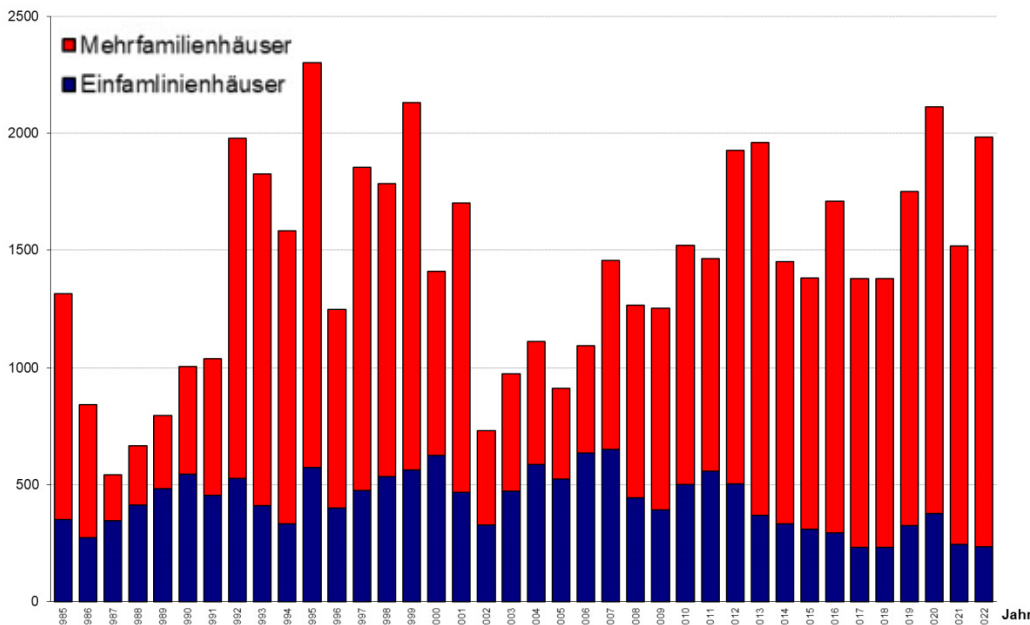
## 3.3 Baulandprogramm und Wohnbaulandentwicklung

(Mattias Bartmann, Stadtplanungsamt Münster)

Matthias Bartmann stellt nach Grundstückmarkt und Baustatistik wie in jeder Frühjahrssitzung die dritte Facette der Wohnungsbauentwicklung der Stadt Münster vor, die Entwicklung des Wohnbaulands und das Baulandprogramm.

### Dynamischer Wohnungsmarkt im Umbruch

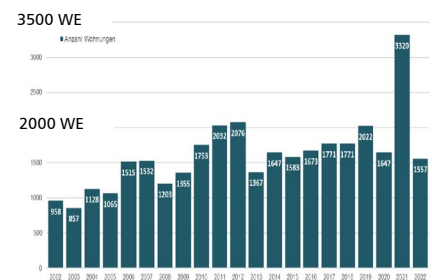
Auch 2022 gab es mit fast 2.000 fertiggestellten Wohnungen eine hohe Zahl an neuen bzw. umgebauten Wohnungen; die Zielzahl wurde somit erreicht. Wie bereits Grit Müller erwähnt hat, wurde 2022 jedoch eine große Zahl kleiner Apartments u.a. für Studierende errichtet; dies ist ein besonderes Wohnungsangebot für eine spezielle Zielgruppe. Insgesamt ist der Wohnungsmarkt in Münster derzeit noch sehr dynamisch.



Wohnungsbaufertigstellungen in Münster 1985 bis 2022

Quelle: Stadt Münster 2023

Gleichzeitig zeigt der Blick auf die Wohnungsgenehmigungen, dass sich der Wohnungsmarkt in einer Umbruchphase befindet: 2022 wurden ca. 1.550 Wohnungen genehmigt - selbst wenn man das Ausnahmejahr 2021 aus der Betrachtung rausnimmt, bedeutet dies ein Rückgang im Vergleich der letzten Jahre. Sollte sich dieser Trend fortsetzen, wird die Zielzahl von 2.000 neuen Wohnungen pro Jahr nicht erreicht werden können. Allerdings gibt es in Münster noch einen großen Bauüberhang von genehmigten, noch nicht fertiggestellten Wohnungen (4.350 WE), von denen viele bereits im Bau sind. Interessant wird daher v.a. die Entwicklung ab 2024/ 2025.



Genehmigte Wohnungen in Münster 2002 bis 2022

Quelle: Stadt Münster 2023



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023

## Baugebiete in Münster

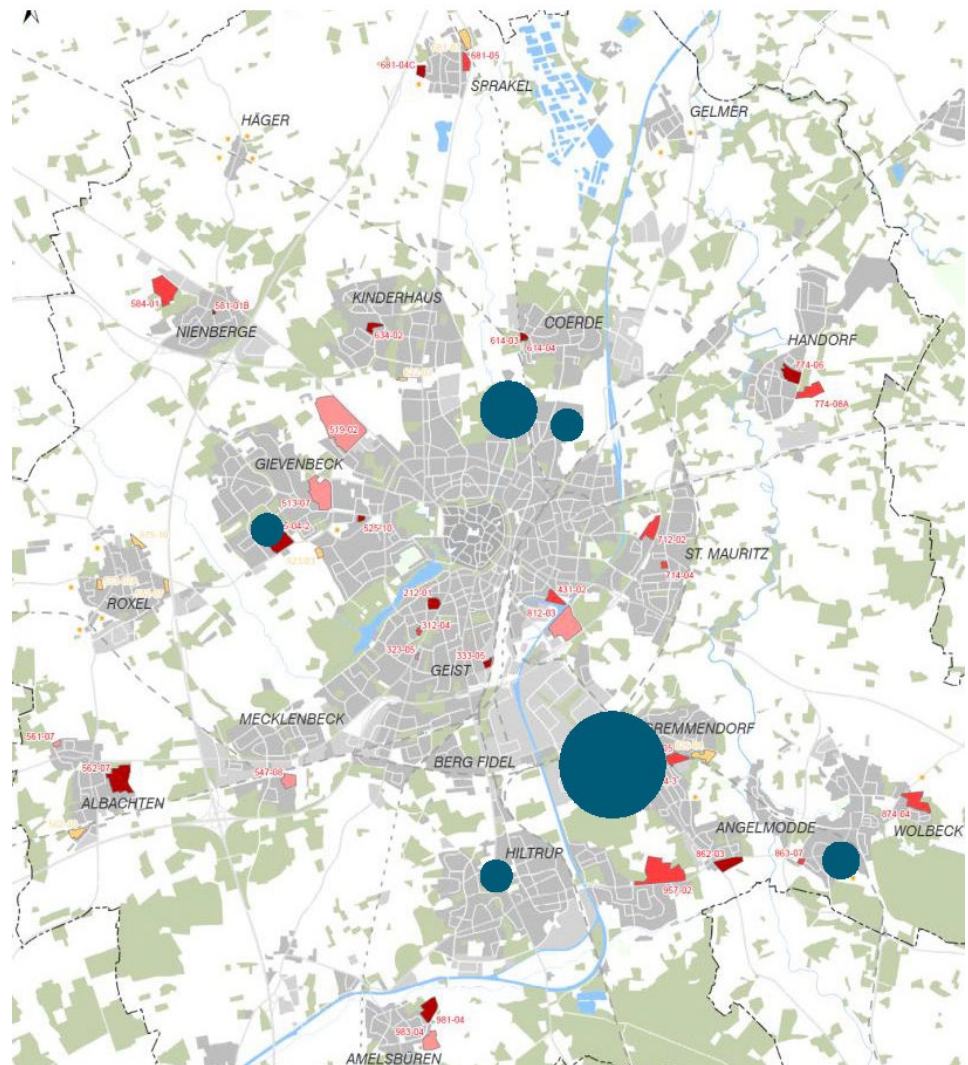
Viele verschiedene Baugebiete stützen den Wohnungsbau: Die Karte zeigt die Orte, an denen die Stadt über Bauleitplanung und Erschließung aktiv gewesen ist und in denen im letzten Jahr neue Wohnungen gebaut worden sind. Besonders ins Auge fällt dabei die York-Kaserne, wo 2022 über 300 Wohnungen fertiggestellt wurden. Die Wohn + Stadtbau war hier und in weiteren Baugebieten in Münster sehr aktiv. Weitere größere Baugebiete im letzten Jahr waren die ehemalige Baumschule Eschweiler in Hiltrup, südlich Petersheide in Wolbeck sowie Zentrum Nord und Marktweg in Rumphorst.

### Neue Wohnungen in Baugebieten 2022

jeweils über 35 WE

<b>Gremmendorf</b>	
York-Kaserne	305 WE
<b>Rumphorst</b>	
Zentrum Nord	109 WE
<b>Wolbeck</b>	
Am Steintor/ Petersheidel	65 WE
<b>Gievenbeck</b>	
Oxford-Kaserne	45 WE
<b>Rumphorst</b>	
Südlich Markweg	39 WE
<b>Hiltrup</b>	
Westfalenstr. (Eschweiler)	37 WE

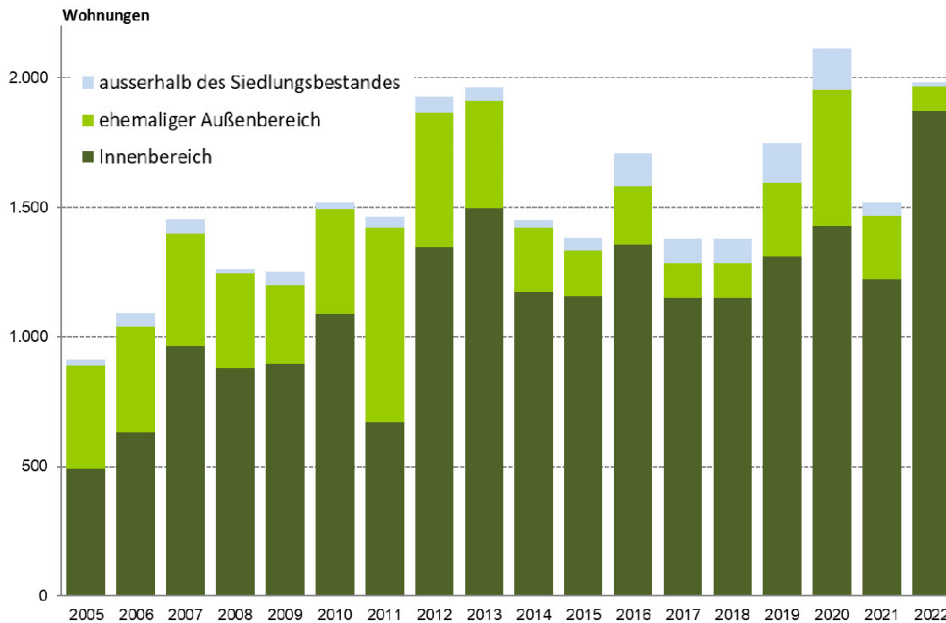
Quelle: Stadt Münster 2023



**Der Fokus des Wohnungsbaus liegt insgesamt aber im Innenbereich:** Seit 2005 lagen fast Dreiviertel der fertiggestellten Wohnungen im Innenbereich, seit 2012 regelmäßig sogar mehr als 75 % (mit Ausnahme des Jahres 2020). Im Jahr 2022 wurden sogar fast 95 % der neuen Wohnungen in integrierten Lagen errichtet. Dabei handelt es sich sowohl um Nachverdichtungen im Bestand als auch um Neubaugebiete im Innenbereich. Im Fokus der Öffentlichkeit sind

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023

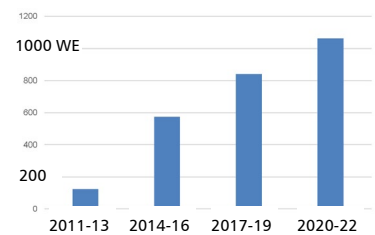


**Anteil der Fertigstellungen 2005 bis 2022 nach Lage**

Quelle: Stadt Münster 2023

dagegen häufig die Baugebiete im Außenbereich „auf der grünen Wiese“ und die Frage, ob durch den Wohnungsbau zu viel wertvolle Freiflächen am Stadtrand in Anspruch genommen wird. Solche Baugebiete wurden in Münster in den vergangenen Jahren jedoch weniger entwickelt. Der Fokus liegt seit mindestens 10 Jahren auf dem Innenbereich. Die Zielzahl von 2.000 Wohnungen pro Jahr lässt sich allerdings nicht realisieren, wenn komplett auf Außenbereichsflächen verzichtet würde.

Die Ausweitung der Baulandentwicklung – auch im Außenbereich - im Zuge des Handlungskonzeptes Wohnen ist daher erforderlich und zeigt Wirkung: 2020 bis 2022 wurde im Durchschnitt pro Jahr Wohnbauland für deutlich über 1.000 Wohnungen entwickelt. 2011-2013, als man noch dachte, künftig nicht mehr so viel Wohnraum zu benötigen, waren dies lediglich 125 Wohnungen. 2022 entstand Bauland für ca. 1.000 Wohnungen - die Zielzahl von 1.250 Wohnungen ist damit nicht ganz erreicht, aber die Kurve weist in die richtige Richtung.

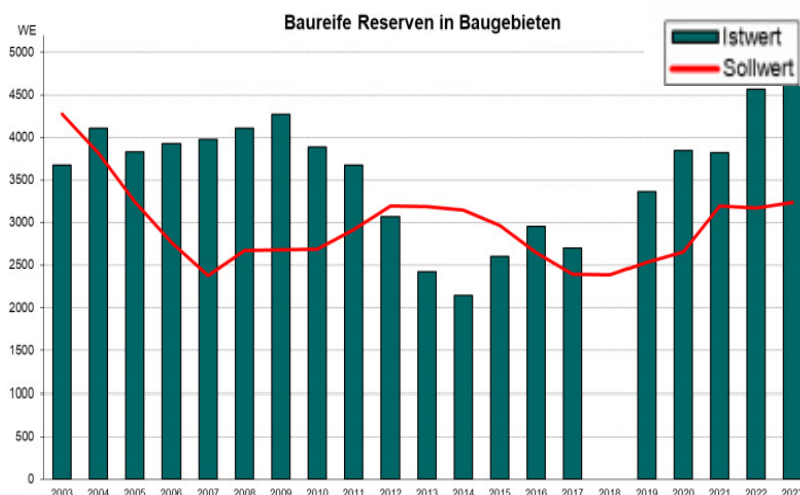


## Baulandentwicklung

Durchschnittliche jährliche Baureifmachung seit 2011

Quelle: Stadt Münster 2023

2022 wurden 870 Wohnungen innerhalb und über 1.100 WE außerhalb von Baugebieten fertiggestellt. Auch die Reserven an baureifem Wohnland nehmen zu und haben den Sollwert seit ein paar Jahren überschritten. Der große Aufwand, den die Stadt Münster finanziell und personell betreibt, trägt insofern Früchte. Die Reserven liegen insbesondere in den beiden Kasernen, sowie im Bereich Steinfurter Straße (Projekt Leoland) sowie an der Roddestraße. In allen diesen Baugebieten wird derzeit gebaut.



Quelle: Stadt Münster 2023

## Baugebiete mit Reserven (Auswahl, i.d.R. im Bau)

- Gremmendorf – York-Kaserne > 700 WE
- Gievenbeck – Oxford-Kaserne > 600 WE
- Sentrup – Westl. Steinfurter Straße ca. 490 WE
- Mitte – Südlich Roddestraße ca. 300 WE
- Coerde – Kiesekampweg ca. 165 WE
- Mitte – Zentrum Nord: ca. 140 WE
- Mitte – Südlich Markweg ca. 130 WE
- Hiltrup – Westfalenstraße ca. 100 WE
- Wolbeck – Am Steintor / Petersheide ca. 90 WE
- Wolbeck Nord – Nördl. Am Borggarten ca. 90 WE
- Kinderhaus – Südlich Ermlandweg ca. 80 WE

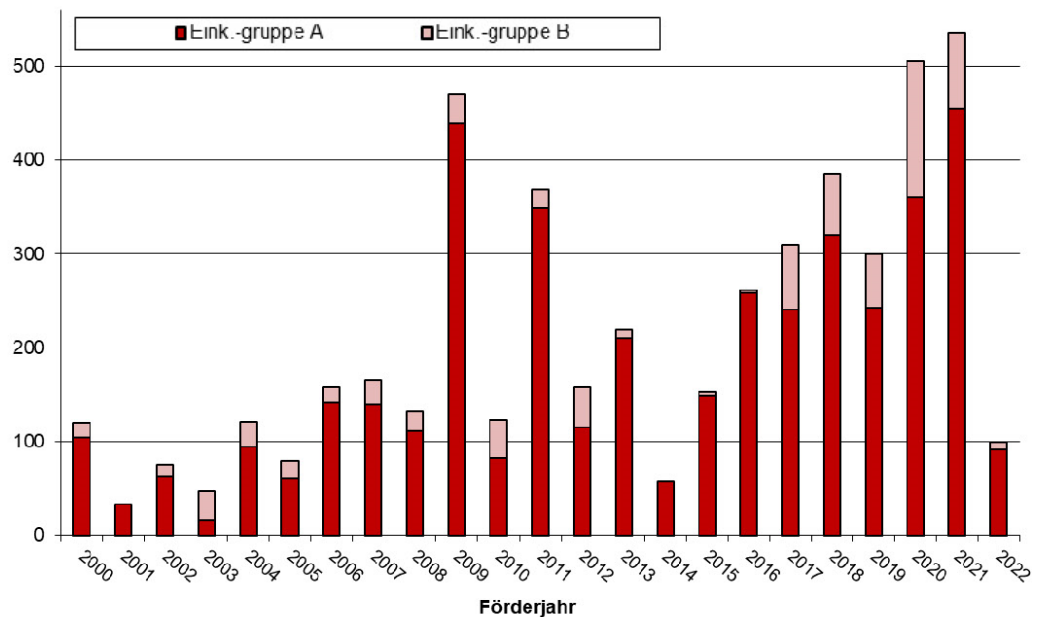


# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023

## Wohnraumförderung

Die Wohnraumförderung ist in Münster seit dem Handlungskonzept Wohnen und der SoBoMü (Sozialen Bodennutzung Münster) eine Erfolgsstory mit steigenden Zahlen. 2021 wurden über 500 Wohnungen gefördert, seit dem Jahr 2000 insgesamt 2.600 Wohnungen. Im vergangenen Jahr wurden dagegen nur etwa 100 Wohnungen gefördert - angesichts des schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes wurden viele Vorhaben zeitlich verschoben. Es wird davon ausgegangen, dass die Zahlen 2023 wieder steigen werden, ob jedoch die Zielzahl von 300 Wohnungen erreicht werden kann, ist noch unklar.



### Mietraumförderung nach Art der Wohnberechtigung

(Inkl. studentisches Wohnen, Flüchtlingswohnen, Gemeinschaftsräume)

Quelle: Stadt Münster 2023

## Fazit

- **Dynamischer Wohnungsbau:** Die Zielmarke von 2.000 neuen Wohnungen im Jahr 2022 wurde (nahezu) erreicht, die Perspektive für 2023 ist aufgrund des hohen Bauüberhangs (noch) gut.
- **Hohes Potenzial für weiteres Bauland:** Das Baulandprogramm hat Kapazitäten für ca. 12.000 neue Wohnungen bis 2030.
- **Massive Steigerung der Wohnbaulandentwicklung in den letzten Jahren:** Auch die baureifen Reserven in Baugebieten sind weitergewachsen und betragen ca. 4.750 Wohneinheiten.
- **Innenentwicklung bleibt Schwerpunkt:** Etwa 75 % des Neubaus findet im Innenbereich statt. Insbesondere gilt dies auch für geförderten Wohnungsbau. Dies wird sich künftig evtl. etwas verschieben, wenn die städtischen Baugebiete im ehemaligen Außenbereich in den nächsten Jahren baureif werden. Eine Aktivierung langjähriger Reserven ist ebenfalls erkennbar.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023



Durch das derzeit schwierige wirtschaftliche Umfeld mit hohen Baukosten und massiv gestiegenen Zinsen wird derzeit die Investitionsbereitschaft sowohl privater als auch institutioneller Bauherren deutlich gedämpft. Da der Wohnungsbedarf jedoch weiterhin hoch ist (2022 ist Münster um ca. 5.000 Menschen gewachsen), steigt der Druck auf die Mietwohnungsmärkte. Die Fortsetzung der Baulandentwicklung, die mehrere Jahre benötigt, bis Wohnraum bereitgestellt werden kann, ist daher unbedingt erforderlich.

Erforderliche Maßnahmen sind vor diesem Hintergrund

- **Verstetigung der Baulandentwicklung:** Weiterhin hoher Wohnraumbedarf, zeitliche Verzögerungen bei der Entwicklung einzelner Baugebiete
- **Prozess-Steuerung:** Priorisierung der Baugebiete, Einführung Controlling zur Baulandentwicklung und ämterübergreifender Projektgruppen
- **Ausweitung Personalkapazitäten:** Es bedarf weiterer personeller Kapazitäten. Auch ist es nach wie vor zum Teil sehr schwierig, eine adäquate Besetzung zu erreichen. Daher müssen die Anstrengungen zur Personalakquise weiter intensiviert werden.
- **Effizienzsteigerung bei der Umsetzung der Baugebiete:** Laufende Gespräche mit der Wohn + Stadtbau in der Frage der Übernahme von Teilen oder eines gesamten Baugebietes inkl. der Erschließung

## Ausblick: Fortschreibung des Baulandprogramms

Nachdem letztes Jahr eine umfassende Priorisierung und Clusterung der Baugebiete des Baulandprogramms stattfand und neue Baugebiete aufgenommen wurden, wird die Vorlage zur Fortschreibung des Baulandprogramms voraussichtlich nur wenige Änderungen am Baulandprogramm vorschlagen.

Baugebiete für ca. 1.000 Wohnungen werden aus dem Baulandprogramm herausgenommen, da sie im letzten Jahr baureif geworden sind:

- Mitte – Klosterareal Pluggendorf
- Coerde – Kiesekampweg
- Nienberge – Plettendorfstraße (St. Lydia)
- Sprakel – Nördlich Landwehrp
- Gievenbeck – Bauabschnitt Oxford-Quartier

Die Baugebiete Südlicher Dahlweg (Mitte) und Westlich Mondstraße/ Südlich Hans-Bredow-Weg (WDR/ Maurtiz-Ost) sind vorübergehend ruhend, da ihre Umsetzung derzeit von den Eigentümern nicht weiterverfolgt wird. Die Aufnahme neuer Baugebiete ist aufgrund fehlender personeller Kapazitäten sowie des Umfangs des Baulandprogramms bis 2030 nicht geplant, aber auch nicht erforderlich.



© N.Rehsöft 2023



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023

## Rückfragen / Diskussion

Elke Pahl-Weber fragt nach den Anforderungen, die sich im Rahmen der Baulandentwicklung an die Stadt Münster stellen. Auch wenn derzeit keine neuen Baugebiete in das Baulandprogramm aufgenommen werden, steht die Stadt Münster doch vor einer Vielzahl neuer Herausforderungen, für die sie finanzielle und personelle Kapazitäten braucht.

Mattias Bartmann bestätigt, dass sich bei der Entwicklung der Baugebiete bereits jetzt schon völlig neue Themen und Herausforderungen zeigen. Die Planung sei insgesamt komplexer geworden, Energiekonzepte, Regenwassermanagement und Landschaftsplanung (Stichwort wassersensible Stadt) werden bei größeren Baugebieten von Anfang an konsequent mitgedacht, neu hinzu kommen verstärkt die Themen Mobilitätswende, Klimaneutralität und Biodiversität, Holzbau gewinnt an Bedeutung, gerade auch im Geschosswohnungsbau. Eine fachlich integrierte, kooperative Planung wird künftig unumgänglich sein. Dies bedeutet, dass die Planung zwar länger dauert, die Baugebiete der Zukunft aber qualitativ immer besser werden.

Christopher Festersen erläutert, dass die erforderliche Baulandentwicklung für die nächsten drei bis fünf Jahre planerisch und personell gesichert ist, wobei neue Anforderungen wie z.B. die energetische Planung bei der Stellenbesetzung damals gar nicht berücksichtigt wurde und viele der Stellen nur temporär besetzt sind. Zudem sind auch die Kapazitäten in anderen Ämtern betroffen. Es muss daher bereits jetzt genau gesteuert werden, welche Baugebiete mit welchen personellen Mitteln entwickelt werden können.

Für die Zeit nach 2030 gibt es bereits ein paar Überlegungen zu möglichen Baugebieten, wenn Münster jedoch wie im bisherigen Ausmaß weiterwächst, werden diese nicht ausreichen. Es müssen weitere Flächen entwickelt werden. Die Diskussion um geeignete Standorte wurde bereits gestartet: Sollen die Siedlungsflächen der Zukunft an die Innenstadt andocken oder in die Fläche gehen? Wo steht die Siedlungsentwicklung in Konkurrenz zu erneuerbaren Energien? Welche Frei- und Landschaftsräume müssen erhalten bleiben? Dies ist Aufgabe des integrierten Flächenkonzeptes, welches derzeit in Erarbeitung ist. Dazu wird es evtl. im Herbst einen kurzen Bericht geben.



© N.Rehsöft 2023



## 4. Ausblick

„Für die Wohnraumentwicklung wird sich einiges ändern – ändern müssen – das haben wir heute gelernt“, fasst Elke Pahl-Weber die Diskussion aus der 37. AK Sitzung zusammen. Die künftige Bereitstellung und Nutzung von Energie wirkt sich auf den Planungsprozess aus, ebenso wie die zur Verfügung stehenden Rohstoffe und CO<sub>2</sub>-Minderungsziele. Derzeit gibt es eine Vielzahl von Umbrüchen, die Risiken und Gewinne müssen transparent kommuniziert werden. Auch für den Arbeitskreis Wohnen in Münster ergeben sich daraus umfassende Diskussionserfordernisse und Arbeitsaufträge.

Von Investorensseite wird aktuell verstärkt das Thema Mischnutzung forciert, mit der diese sich eine höhere Resilienz gegenüber strukturellen Umbrüchen, wie sie derzeit im Handel stattfinden und die den vorherrschenden Monostrukturen große Probleme verursachen, versprechen. Damit zusammen hängt das Thema Wohnumfeld: neue Wohnungen benötigen neue Infrastruktur, für die insbesondere bei Umnutzungen im Siedlungsbestand häufig die Fläche fehlt.

Christopher Festersen schlägt vor, die Möglichkeiten von Mobilitätskonzepten für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu thematisierten (Reduzierung Stellplatzschlüssel/ Verzicht auf Tiefgaragen, um Baukosten zu sparen) – welche Quartiere in Münster eignen sich für solche Konzepte? Welche Rolle können hier alternative, auch kommerzielle Mobilitätsangebote spielen

Aus Sicht von Herrn Bastian wäre es interessant, sich das Thema Downsizing im Wohnungsbau näher zu beschäftigen (z.B. nicht-technische Lösungen, die die natürlichen Rahmenbedingungen am Standort nutzen). Dieser Ansatz ist seiner Meinung nach der Schlüssel zu den weiteren Bautätigkeiten. Aus der Runde wird vorgeschlagen einen Vertreter des Bundes zur Musterbauordnung zu befragen und dies z.B. von der Bauaufsicht kommentieren zu lassen.

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

Die **nächste Sitzung** des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wird **am 24. Oktober 2023 von 14:00 bis 18:00 Uhr** stattfinden. Ablauf und Inhalte werden wie gewohnt rechtzeitig im Vorfeld mit den AK-Mitgliedern abgestimmt, damit die Themen ergänzt bzw. konzentriert werden können.

Mögliche Themen aus der bisherigen Diskussion im Arbeitskreis Wohnen sind:

- Urbane Mischnutzung als neues Investorenmodell, Anforderungen an das Wohnumfeld
- Bezahlbares Wohnen durch autoarme Quartiere / alternative Mobilitätskonzepte
- Downsizing im Wohnungsbau, Vertreter des Bundes zur Musterbauordnung einladen
- Bericht: Arbeitsstand zum Integrierten Entwicklungskonzept Münster
- Künftige Finanzierungsmodelle für den Wohnungsbau
- Regionale Kooperation, Partner aus der Region einladen



© N.Rehsöft 2023





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023

- Entwicklung des Gebäudebestandes und seine Rolle für die klimaneutrale Stadt und eine Wohnstandortentwicklung für alle Bevölkerungsschichten
- Vertreter der Bundeskommission für bezahlbares Wohnen einladen
- Hemmnisse für Bauvorhaben und Strategien zu deren Überwindung
- Smart City Münster/ digitaler Zwilling, Einbindung Fragen der Wohnstandortentwicklung z.B. Wohnen und Pflege
- Konzepte für die dauerhafte Wohnraumversorgung von Flüchtlingen
- Wohnraumbedarf spezieller Personengruppen in Münster, z.B. Pflegekräfte

## 4.2 Gäste der 37. Sitzung und neue AK-Mitglieder

Neue Mitglieder des Arbeitskreis Wohnen in Münster ist Andrea Wenzel von der VIVAWEST Wohnen GmbH (heute vertreten durch Peter Frase), als Gäste nehmen an der 37. Sitzung Jenna Inhoff (Mieterverein Münster und Umgebung), Roland Huster (LBS West) und Daniel Decker (Hospitant im Stadtplanungsamt) teil sowie die Referenten Prof. Dr. Jutta Albus (TU Dortmund), Andrea Gebhard (Präsidentin der Bundesarchitektenkammer) und Christian Bode (Bode Planungsgesellschaft für Energieeffizienz m.b.H) teil.

## 4.3 Dokumentation und Internetpräsentation

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

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



© N.Rehsöft 2023

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023



## 5. Teilnehmende der 37. Sitzung des AK „Wohnen in Münster“

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft, Finanzierung

Sebastian Albers	Wohn + Stadtbau GmbH
Peter Frase	VIVAWEST Wohnen GmbH
Achim Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Rüdiger Junker	Wohnungsverein Münster von 1893 eG
Alexander Nowitzki	Westdeutsche Landesbausparkasse
Christina Preißler	LEG Wohnen NRW GmbH, Niederlassung Münster
Eduard Reiter	Bund Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Verband NRW
Stefan Wismann	Wohn + Stadtbau GmbH

### Interessenverbände und wissenschaftliche Begleitung

Peter Bastian	BDA Bund deutscher Architekten
Sven Berg	MAIV Münsterländischer Architekten- und Ingenieurverein
Peter Guski	Haus und Grund Eigentümerverein
Noma Hajar	MieterInnen Schutzverein für Münster und Umgebung e.V.
Volker Jaks	Mieterverein für Münster und Umgebung e.V. im DMB
Sabine Jansing	Studierendenwerk Münster
Manfred Roscik	Immobilienverband Deutschland
Dr. Rüdiger Schorn	Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Münster e.V.

### Politische Vertreter

Horst-Karl Beitelhoff	CDU Münster
Michael Krapp	Internationale Fraktion/ Die Partei/ ÖDP Münster

### Stadt Münster

Mattias Bartmann	Stadtplanungsamt
Simone Becker	Kommunales Integrationszentrum
Manuela Eschert	Amt für Kinder, Jugendliche und Familien
Christopher Festersen	Stadtplanungsamt
Dr. Grit Müller	Stadtplanungsamt
Markus Hengstmann	Amt für Immobilienmanagement
Jochen Marienfeld	Gutachterausschuss
Simone Peuling-Heerstraß	Stadtplanungsamt
Christa Ransmann	KonvOY
Birgit Schumann	Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit
Nadine Somberg	Dezernat des Oberbürgermeisters/ Stabsstelle Klima
Detlef Weigt	Geschäftsstelle Stadtregion Münster

### Gäste

Prof. Jutta Albus	TU Dortmund, Juniorprofessur Ressourceneffizientes Bauen
Christian Bode	Bode Planungsgesellschaft für Energieeffizienz m.b.H.
Andrea Gebhard	Bundesarchitektenkammer (Online)
Roland Huster	LBS NordWest
Jenna Inhoff	Mieterverein für Münster und Umgebung e.V. im DMB
Daniel Decker	Personal- und Organisationsamt, Stadt Münster

### Moderation und Dokumentation

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



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 37. Sitzung am 25. April 2023

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

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft, Finanzierung

Dr. Oliver Altenhövel	Volksbank Münster Immobilien GmbH
Jörg Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Achim Friedrich	Sparkassen Immobilien GmbH
Christina Preißler	LEG Wohnen NRW, Niederlassung Münster
Rüdiger Junker	Wohnungsverein Münster von 1893 eG
Carsten Lessmann	Westdeutsche Landesbausparkasse
Eduard Reuter	Bund Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, NRW
Thomas Schwarzenbacher	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Andrea Wenzel	VIVAWEST Wohnen GmbH
Stefan Wismann	Wohn + Stadtbau GmbH

### Interessenverbände und wissenschaftliche Begleitung

Peter Bastian	BDA Bund Deutscher Architekten
Sven Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Brigitte Faust	BDB Bezirksgruppe Münster
Peter Guski	Haus- und Grundeigentümergeverein Münster e.V. seit 1903
Noma Harjar	MieterInnen Schutzverein Münster und Umgebung e.V.
Dr. Christoph Holtwitsch	Studierendenwerk Münster
Volker Jaks	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Prof. Dr. Paul Reuber	Institut für Geowissenschaften 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
Bernd Mayweg	FDP
Ortrud Philipp	Die Linke
Sylvia Rietenberg	Bündnis 90/Die Grünen/GAL

### Stadt Münster

Stephan Aumann	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	Planungs- und Baukoordination
Dr. Grit Müller	Stadtplanungsamt
Jochen Marienfeld	Gutachterausschuss der Stadt Münster
Chris Menke	Sozialamt
Markus Mitschke	Geschäftsstelle der Kommunalen Stiftungen Münster
Thomas Möller	Dezernat des Oberbürgermeisters/ Stabsstelle Klima
Andreas Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Matthias Peck	Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien, Nachhaltigkeit
Simone Peuling-Heerstraß	Stadtplanungsamt
Gabriele Regenitter	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Birgit Schumann	Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit
Markus Weber	Stadtplanungsamt
Detlef Weigt	Geschäftsstelle Stadtregion Münster
Dr. André Wolf	Stabsstelle Smart City
Bettina Zarth	Amt für Immobilienmanagement