



Dezernat VI

22.06.2026

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Minas

Telefon: 492-7060

Minas@stadt-muenster.de

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

Bericht zur Instandhaltung städtischer Immobilien in den Haushaltsjahren 2026-27

Beratungsfolge

22.09.2026	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Bericht
06.10.2026	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen, Liegenschaften und Digitalisierung	Bericht

Bericht:

Die Verwaltung unterhält und betreibt ein städtisches Immobilienportfolio, dass unter anderem rd. 1.000 Gebäude an 500 Standorten mit mehr als 1.100.000 Quadratmetern Nutzflächen umfasst. Hierbei wird durch das Amt für Immobilienmanagement die Eigentümerverantwortung wahrgenommen, so dass die Immobilien unter anderem verkehrs- und betriebssicher genutzt werden können.

Im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2024 wurde der Instandhaltungsbericht in seiner ursprünglichen Form um die strategische Ausrichtung ergänzt.

Die strategische Instandhaltung der städtischen Immobilien verfolgt das Ziel, den Gebäudebestand langfristig funktionsfähig, wirtschaftlich und nachhaltig zu sichern.

Dabei steht im Vordergrund eine integrierte Betrachtung von:

- Investiver Bauteilerneuerungen
- Konsumtiver (geplanter und ungeplanter) Instandhaltung/Instandsetzung
- Energetischer Sanierung
- Umbau- und Erweiterungserfordernisse
- Vorausschauender Berücksichtigung von Flächenmehrungen in der Budgetplanung und damit
- Langfristiger Werterhalt des kommunalen Immobilienportfolios.

Im Vorbericht zum Haushaltsentwurf 2026/2027 wurde dieser integrierte Ansatz bereits aufgegriffen und transparent beschrieben.

Ein maßgeblicher Bestandteil in dieser Strategie ist die Abkehr von der rein konsumtiven Betrachtung hin zu einer deutlichen Einbindung investiver Unterhaltungsmaßnahmen. So umfasste der Umfang investiver Baumaßnahmen ab 2020 ca. 950 Mio. €, wovon bereits gut 136 Mio. € der reinen Instandhaltung zugeordnet werden.

Dieser Ansatz ist überdies eng mit dem Ziel der Klimaneutralität städtischer Gebäude verknüpft.

Energetische Sanierungen sind Teil der städtischen Instandhaltungsstrategie geworden und stützen als Investition wirksam und langfristig das städtische Immobilienportfolio. Allein dafür stehen über 75 Mio. € in der aktuellen Mittelfristplanung zur Verfügung. Ergänzt wurde dieser Baustein im Rahmen des Haushalts 2026/2027 um jährlich 5 Mio. € für aktivierbare allgemeine Bauunterhaltung ohne einen Schwerpunktbezug.

Diese Herangehensweise ermöglicht der Verwaltung, angesichts begrenzter finanzieller Ressourcen die verfügbaren konsumtiven Mittel für die Gebäudeunterhaltung im Wesentlichen für gesetzlich vorgeschriebene Wartungen und Prüfungen, technisch erforderliche Inspektionen, Beseitigung akuter Störungen und Schäden und für Maßnahmen zur Verkehrssicherung und Betriebssicherheit einsetzen zu können.

Die Aufwendungen für die Gebäudeunterhaltung, den Betrieb und für bauliche Anpassungen an die betrieblichen Erfordernisse der Fachämter werden beim Amt für Immobilienmanagement in der Produktgruppe 0111 gebündelt veranschlagt und sind im Teilergebnisplan dargestellt. Es werden grundsätzlich alle gebäudebezogenen Aufwendungen ausgewiesen:

	2026 in Höhe von	2027 in Höhe von
Gebäudeunterhaltung	15.377.000 Euro	15.977.000 Euro
Stromkosten	7.000.000 Euro	7.000.000 Euro
Wärmekosten	9.600.000 Euro	9.000.000 Euro
Reinigungskosten	11.390.000 Euro	11.150.000 Euro
Bewirtschaftungskosten (Steuern, Gebühren, Abgaben etc.)	5.770.000 Euro	5.770.000 Euro
Wasserkosten	835.000 Euro	835.000 Euro
Summe	49.972.000 Euro	49.732.000 Euro

Die Position „Gebäudeunterhaltung“, setzt sich aus folgenden Positionen zusammen:

Pos.	Bezeichnung	2026 Ansatz in Euro	2027 Ansatz in Euro
	Gebäudeunterhaltung aufgeteilt:	15.377.000	15.977.000
1	Geplante Instandsetzungsmaßnahmen (Bauteilemuerungen)	500.000	500.000
2	Ungeplante Instandsetzungen, Grundbedarf für unabweisbare Reparaturen, Störmeldungen (ohne Wartungen, wiederkehrende Prüfungen)	10.470.000	11.070.000
3	Wiederkehrende Prüfungen, Wartungen (gesetzlich, technisch erforderlich)	1.430.000	1.430.000
4	Prüfgebühren	1.100.000	1.100.000
5	Kleine Baumaßnahmen in Schulen, verschiedene Maßnahmen	0	0
6	Graffiti Beseitigung	100.000	100.000
7	Instandsetzung Theater Münster	376.000	376.000
8	Instandsetzungen für das Sportamt (Bäder)	400.000	400.000
9	Herrichtung strategischer Liegenschaften	400.000	400.000
10	Brandschutz- und Unfallverhütungsmaßnahmen	183.000	183.000
11	Hausgelder für verschiedene Objekte (aus Eigentumsanteilen)	168.000	168.000
12	Instandhaltung MCC – Halle Münsterland	250.000	250.000
13	Herrichtung Verwaltungsgebäude	0	0
14	Verschiedene Bauprogramme wie z.B. kleinere Um- und Ausbauten in städt. Kindertages- und Jugendeinrichtungen, Sportstätten, Feuerwehrgerätehäuser, Sozialunterkünften, Dienstgebäuden	0	0
	Summe	15.377.000	15.977.000

Es darf gleichwohl attestiert werden, dass dieses Budgets für alle gebäudebezogenen Aufwendungen (Produktgruppe 0111) nicht nur im Bereich Gebäudeunterhaltung, sondern auch im Bereich Gebäudeversorgung nicht unerheblich unter Druck steht (Flächenmehrungen; Energie- und Baupreissteige-

rungen; Tarifsteigerungen etc.).

Für die Gebäudeunterhaltung wurde in den Jahren 2024/2025 das Budget im Jahresverlauf zwar nicht ausgeschöpft, konnte aber unter Berücksichtigung von bereits gebundenen Aufträgen über entsprechende Ermächtigungsübertragung ins Folgejahr vollständig übertragen werden. Hierbei wurden annähernd sämtliche bereitgestellten Mittel im Bereich der ungeplanten Instandsetzungsmaßnahmen verausgabt (Tendenz steigend). Die wesentliche Ursache hierfür liegt nachweislich in einem über Jahrzehnte aufgebauten Instandhaltungsrückstau. Genau hier setzt die städtische Instandhaltungsstrategie an, indem - wo irgend möglich - konsumtive Instandhaltung zugunsten größerer investiver Sanierungsprogramme im Rahmen einer entsprechenden Priorisierung gebündelt werden.

Ein weiteres Instrument stellt die Rückstellungsbildung für die Instandhaltung an Gebäuden dar. Ende 2025 lag diese bei rund 11,2 Mio. €. Dieser Betrag steht grundsätzlich zusätzlich zu den gebildeten konsumtiven und investiven Haushaltsansätzen zur Verfügung, wobei eine Rückstellung für in der Vergangenheit unterlassene Bauunterhaltung nur dann gebildet werden darf, wenn die Instandhaltungsmaßnahme zwingend in einem bestimmten Zeitraum durchgeführt wird, also eine konkrete und ernsthafte Nachholungsabsicht besteht.

Zwischen der investiv orientierten Instandhaltungsstrategie und der ungeplanten Instandsetzung zu verorten ist die geplante Instandhaltung/Instandsetzung. Auch unter Berücksichtigung der gezielten Bündelung von Maßnahmen in investiven Sanierungsprogrammen wird ein „Grundstock“ an baulichen Maßnahmen verbleiben, welche die Schwelle zum Investiven nicht überschreiten, weil sie isoliert notwendig werden, ohne dass eine darüber hinausgehende Sanierung geplant oder notwendig ist. Hierzu wird das Amt für Immobilienmanagement eine entsprechende Aufstellung erarbeiten und abstimmen, welche dann bei einer zukünftigen Haushaltsaufstellung Berücksichtigung finden kann.

Diese Berichtsvorlage zeigt, dass die Stadt Münster ihre Instandhaltung nicht mehr isoliert als laufenden Aufwand betrachtet, sondern als Priorisierungswerkzeug für eine umfassende Immobilien- und Investitionsstrategie nutzt. Ungeachtet dessen bleibt es angesichts der allgemeinen Finanzkrise aller Kommunen auch in Münster eine ganz erhebliche Herausforderung, mit begrenzten Budgets die gebäudebezogenen Bedarfe einschließlich der geplanten und ungeplanten Gebäudeunterhaltung in Ansehung von Flächenmehrungen, einer stetig steigenden Anzahl von ungeplanten Instandsetzungsmaßnahmen sowie Kostensteigerungen auch in Zukunft abbilden zu können. Wie bereits dargestellt, wurden diese Mittel in den Jahren 2024/2025 in voller Höhe durch entsprechende Auftragsvergaben ausgeschöpft und waren insoweit (knapp) auskömmlich. Inwieweit dies auch für die aktuellen HH-Mittel zutrifft, kann seriös erst später im Haushaltsjahr verifiziert werden, da wesentliche Einflussfaktoren wie Energiekosten (geopolitisch) oder ungeplante Instandsetzungsmaßnahmen (Störungen/Havarien) denknotwendigerweise einer Prognose nicht zugänglich sind. Der maximale Fokus des Amtes liegt hierbei auf der Aufrechterhaltung der Betriebssicherheit der städtischen Gebäude.

Anmerkung zum kurzzeitig öffentlich gestellten Vorlagenentwurf:

Bei diesem Entwurf handelte es sich um einen insoweit isolierten Bericht des Amtes 23 zu den konsumtiven Mitteln für die Gebäudeunterhaltung. Eine Kontextualisierung dieses Berichts im Rahmen der gesamtstädtischen Instandhaltungsstrategie war jedoch zwingend geboten, was mit der vorliegenden Vorlage erfolgt. Die dem „alten“ Entwurf beigefügten Anlagen 1-4 werden nunmehr mit Blick auf die Instandhaltungsstrategie grundhaft überarbeitet.

i.V.
gez.

Arno Minas
Stadtrat