

# Bauen und Wohnen in Münster

Stand: Februar 2019

## Mehr Wohnraum schaffen

Als attraktive Hochschulstadt und als wirtschaftliches Zentrum Westfalens wächst Münster weiter. Nach aktuellen Prognosen steigt die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner von derzeit rund 310.000 bis zum Jahr 2030 auf über 326.000. "Als wachsende Stadt braucht Münster mehr Wohnraum und zwar für alle Einkommensklassen", formuliert Oberbürgermeister Markus Lewe die Leitlinie für das Verwaltungshandeln der nächsten Jahre. "Die Stadt benötigt insbesondere bezahlbare Geschosswohnungen. Bezahlbares Wohnen für Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen ist der Kitt für den sozialen Zusammenhalt."

### Das bedeutet konkret:

Pro Jahr sollen im frei finanzierten und im öffentlich geförderten Wohnungsbau insgesamt 2.000 neue Wohnungen fertiggestellt werden. Mindestens 750 davon durch Nachverdichtung in bestehenden Quartieren, 1.250 über das Baulandprogramm in neuen Wohnquartieren im Innenbereich und im Außenbereich. Die Zahl der in Münster neu gebauten Wohnungen steigt seit 2015 kontinuierlich an und lag 2017 bei knapp 1.800. Vor dem Hintergrund der umfangreichen neuen Baugebiete, die nach dem Baulandprogramm bis 2022 mit einer Kapazität von 9.000 Wohneinheiten (WE) auf den Markt kommen sollen, wird das Ziel von 2.000 neuen Wohnungen daher in den nächsten Jahren voraussichtlich erreicht und überschritten werden.

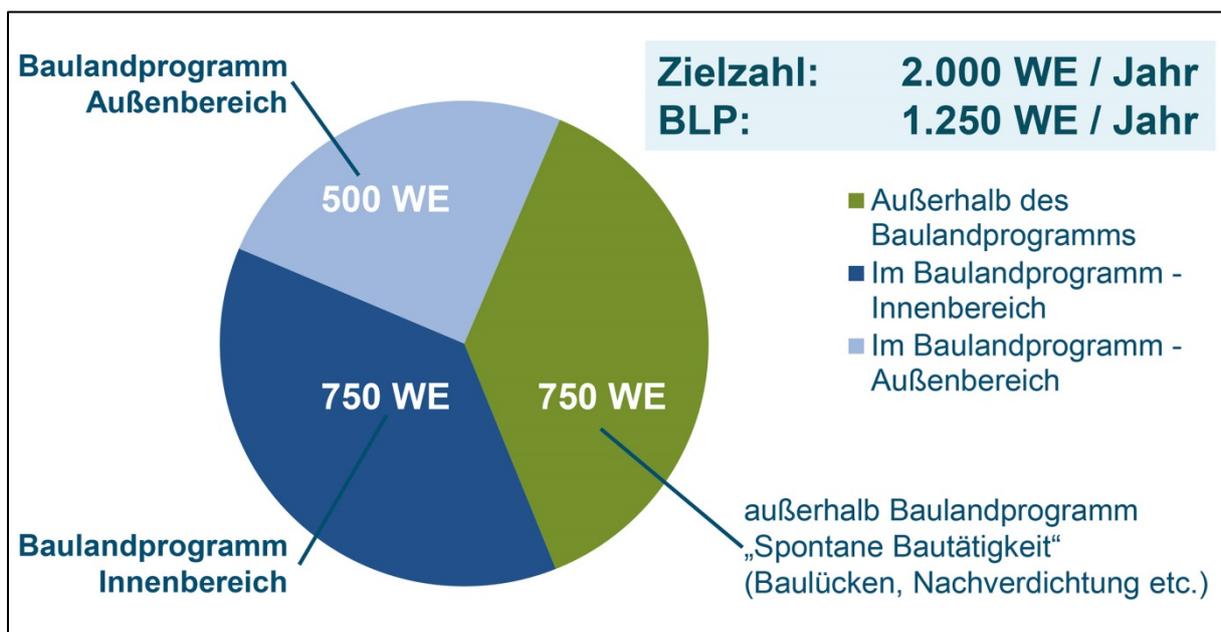


Abbildung 1: Zielkorridor für die jährliche Neuerrichtung von Wohnungen (Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung)

Speziell für den öffentlich geförderten Wohnungsbau kommt Unterstützung vom Land Nordrhein-Westfalen: Im November 2018 hat die Stadt mit der Landesregierung für die nächsten vier Jahre eine Vereinbarung über 140 Millionen Euro für die Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnraum geschlossen. Ziel ist es, dass jährlich mindestens 300 neue Mietwohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau entstehen. Im Jahr 2017 gab es Förderzusagen für 310 Sozialwohnungen, 2018 waren es 385 Förderzusagen. Mit Vorliegen der Förderbescheide kann mit dem Bau begonnen werden. Der Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen stieg 2018 auf 8135 (2017: 7997).

## **Konzepte und Strategien für die wachsende Stadt**

### **Das Handlungskonzept Wohnen**

Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt veranlasste die Stadt bereits vor einigen Jahren, ein Handlungskonzept Wohnen zu erarbeiten und zu beschließen, um den Herausforderungen der wachsenden Stadt und der damit steigenden Nachfrage nach Wohnraum begegnen zu können. Der seit 2004 bestehende interdisziplinär besetzte Arbeitskreis "Wohnen in Münster" begleitete die Aufstellung des Handlungskonzeptes intensiv. Im Arbeitskreis arbeiten Vertreterinnen und Vertreter von Politik, Verwaltung und lokalen Wohnungsmarktakteuren zusammen, um den Wohnstandort Münster und seine Quartiere zu stärken. Gerade in Zeiten, in denen der Wohnungsmarkt sehr angespannt ist, ist das kooperative Miteinander der Akteure wichtig, damit innovative und konstruktive Lösungen für die Bereitstellung von neuem Wohnraum entwickelt werden. Wesentliche Instrumente des 2013/2014 vom Rat beschlossenen Handlungskonzeptes Wohnen sind das jährlich fortzuschreibende Baulandprogramm und die sozialgerechte Bodennutzung Münster.

### **Das Baulandprogramm der Stadt Münster**

Jedes Bauvorhaben braucht ein Grundstück. Deshalb ist Baulandentwicklung ein wichtiges Instrument, wenn die Stadt durch vorausschauende Planung die Schaffung von Wohnraum fördern will. In das Baulandprogramm der Stadt Münster, das jährlich vom Rat fortgeschrieben wird, werden Flächen aufgenommen, die zu Bauland entwickelt werden sollen oder die daraufhin überprüft werden. Es legt fest, dass in Münster pro Jahr 2.000 Wohnungen fertiggestellt werden sollen, damit der Bedarf gedeckt werden kann.

Um langfristig Flächen für die Wohnbaulandentwicklung auch im Außenbereich zu sichern, baut die Stadt vor: Die Planungsverwaltung hat 2016 die "Planungswerkstatt 2030" ins Leben gerufen, um entsprechende Entwicklungsszenarien zu entwerfen. Städtische Expertinnen und Experten aus verschiedenen Fachbereichen, Vertreterinnen und Vertreter aus Politik und Fachöffentlichkeit erarbeiteten Strategien und Kriterien für die Flächenauswahl, die mit der Bürgerschaft diskutiert wurden. Einigkeit bestand darin, dass es künftig großflächige Stadtteilerweiterungen geben soll, aber keinen komplett neuen Stadtteil. Der Standardwert für die Bebauungsdichte neuer Wohnquartiere wurde auf 55 bis 65 Wohneinheiten pro Hektar Netto-Wohnbauland festgelegt und definiert damit erstmals eine Mindestdichte als Vorgabe, die deutlich über der Dichte mancher Neubaugebiete der letzten Jahrzehnte liegt. Es sollen sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Der Rat der Stadt Münster hat außerdem in seiner Sitzung im Mai 2018 auf Grundlage der Ergebnisse der Planungswerkstatt 2030 die Fortschreibung des Wohnsiedlungsflächenkonzeptes 2030 als langfristige Entwicklungsperspektive und als Handlungsrahmen beschlossen.

## **Die Sozialgerechte Bodennutzung Münster (SoBoMü)**

Wenn für den Wohnungsbau im Innenbereich der Stadt Planungsrecht geschaffen oder geändert werden muss, verpflichtet die Stadt seit 2014 Eigentümer und Investoren im Geschosswohnungsbau dazu, 30 Prozent der entstehenden Netto-Wohnfläche als öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Dieser Ansatz ist angesichts attraktiver Landesfördermittel bei Bauträgern, Investoren, Architekten und bei der Wohnungswirtschaft mittlerweile akzeptiert. Weitere 30 Prozent der Wohnfläche sollen als sogenannter förderfähiger Wohnungsbau errichtet werden. Das heißt: Es sind die - insbesondere technischen - Vorgaben und entsprechende Wohnungsgrößen des geförderten Wohnungsbaus einzuhalten. In der Finanzierung und Vermarktung der Wohnungen sind die Investoren aber frei.

Die Entwicklung neuer Baugebiete im Außenbereich, also auf bisher in der Regel landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen, erfolgt erst dann, wenn die Eigentümer mindestens 50 Prozent der Fläche zuvor an die Stadt veräußert haben.

Mit der Sozialgerechten Bodennutzung hat die Stadt Münster 2014 ein auch bundesweit viel beachtetes Instrument zur gemeinwohlorientierten Wohnraumbeschaffung beschlossen, das jetzt anfängt, die beabsichtigte preisdämpfende Wirkung bei der Vermarktung neuer städtischer Wohnbaugebiete zu zeigen.

## **Die Vermarktung städtischer Grundstücke**

Durch die Vorgaben der sozialgerechten Bodennutzung Münster und die Vergaberichtlinien ist sichergestellt, dass die Stadt Flächen im Außenbereich erwerben kann, um nach Schaffung des Planungsrechtes preisdämpfend Grundstücke für breite Bevölkerungsschichten auf dem Wohnungsmarkt anbieten zu können. Dies geschieht zum einen dadurch, dass Einfamilienhausgrundstücke subventioniert und unter Berücksichtigung sozialer Kriterien an Bauwillige vergeben werden. Zum anderen hat der Rat 2015 entschieden, dass bei der Vergabe von Flächen für den Mietwohnungsbau nicht derjenige Investor den Zuschlag erhält, der den Höchstpreis bietet, sondern derjenige, der verbindlich die niedrigste Startmiete garantiert.

## **Wo wird gebaut?**

In den Jahren 2017/2018 sind im Stadtbezirk Mitte sowie in den Stadtteilen Angelmodde, Wolbeck, Hilstrup, Amelsbüren, Mecklenbeck und Kinderhaus planmäßig neun Baugebiete aus dem Baulandprogramm baureif gemacht worden. Das sind in der Summe rund 1.500 Wohneinheiten.

## **Schwerpunkte der Bautätigkeit ab 2019**

### ***Konversionsprojekte in den Stadtteilen Gremmendorf und Gievenbeck:***

- York-Quartier in Gremmendorf: 1.800 Wohneinheiten, Erschließung ab 2019
- Oxford-Quartier in Gievenbeck: 1.200 Wohneinheiten, Erschließung ab 2019

### ***Umnutzung von Gewerbestandorten:***

- Zentrum Nord im Stadtbezirk Mitte: 530 Wohneinheiten, Erschließung vorhanden

- ehemaliges Beresa-Gelände im Stadtteil Mecklenbeck: 400 Wohneinheiten, Erschließung ab 2018
- Am Steintor/Petersheide im Stadtteil Wolbeck: rund 200 Wohneinheiten, mehr als die Hälfte davon in Einfamilienhäusern, Erschließung ab 2018
- ehemalige Gärtnerei Moldrickx im Zentrum von Kinderhaus: 200 Wohneinheiten vor allem im Geschosswohnungsbau, Erschließung ab 2020
- nördlich Stadthafen 1 im Stadtbezirk Mitte: rund 550 Wohneinheiten, außerdem Büros und Dienstleistungen, Bebauungsplanverfahren 2018 gestartet, Erschließung voraussichtlich ab 2020/2021

### **Neue große Baugebiete im Außenbereich:**

- Markweg – Hoppengarten im Stadtbezirk Mitte: 315 Wohneinheiten (105 in Einfamilienhäusern und 210 in Mehrfamilienhäusern), Erschließung 2018
- Albachten-Ost im Stadtteil Albachten: 475 Wohneinheiten (165 in Einfamilienhäusern und 310 in Mehrfamilienhäusern) sowie eine Grundschule, Bebauungsplanverfahren voraussichtlich 2020 abgeschlossen, Erschließung ab 2021
- Angelmodde-Süd, Stadtteil Angelmodde: ca. 200 Wohneinheiten, etwa zwei Drittel davon in Mehrfamilienhäusern, Bebauungsplanverfahren voraussichtlich 2020 abgeschlossen, Erschließung voraussichtlich 2021
- Maikottenweg im Stadtteil Mauritz-Ost: 275 Wohneinheiten, davon ca. ein Drittel in Einfamilienhäusern, Bebauungsplanverfahren voraussichtlich 2020 abgeschlossen, Erschließung voraussichtlich ab 2021
- Kirschgarten im Stadtteil Handorf: rund 250 Wohneinheiten, Bebauungsplanverfahren voraussichtlich Ende 2020 abgeschlossen, Erschließung voraussichtlich ab 2021

Den Anstoß zur Entwicklung eines neuen großen Baugebiets im Nordwesten der Stadt zwischen Steinfurter Straße und Wasserweg hat der Rat im Dezember 2018 gegeben. Das rund 50 Hektar große, unbebaute Areal soll mittelfristig als urbanes, gemischt genutztes Quartier entwickelt werden und nach aktuellem Stand Platz für rund 1.500 Wohneinheiten, Flächen für technologieorientierte Unternehmen und Büronutzungen sowie Einzelhandel bieten.

### **Seit Jahren hohe Bautätigkeit**

Nach der Postbank-Studie "Wohnatlas 2016" führt Münster in Sachen Neubau die "Top Ten" der deutschen Großstädte an. Auf den weiteren Plätzen folgen Potsdam, München, Frankfurt a.M., Mainz, Augsburg, Bonn, Rostock, Köln und Hamburg. Die Studie nahm die Wohnungsmärkte in den 36 größten Städten unter die Lupe und untersuchte die Steigerung des Wohnungsbestandes von 2000 bis 2014. In Münster stieg der Bestand in dieser Zeit um 14 Prozent.

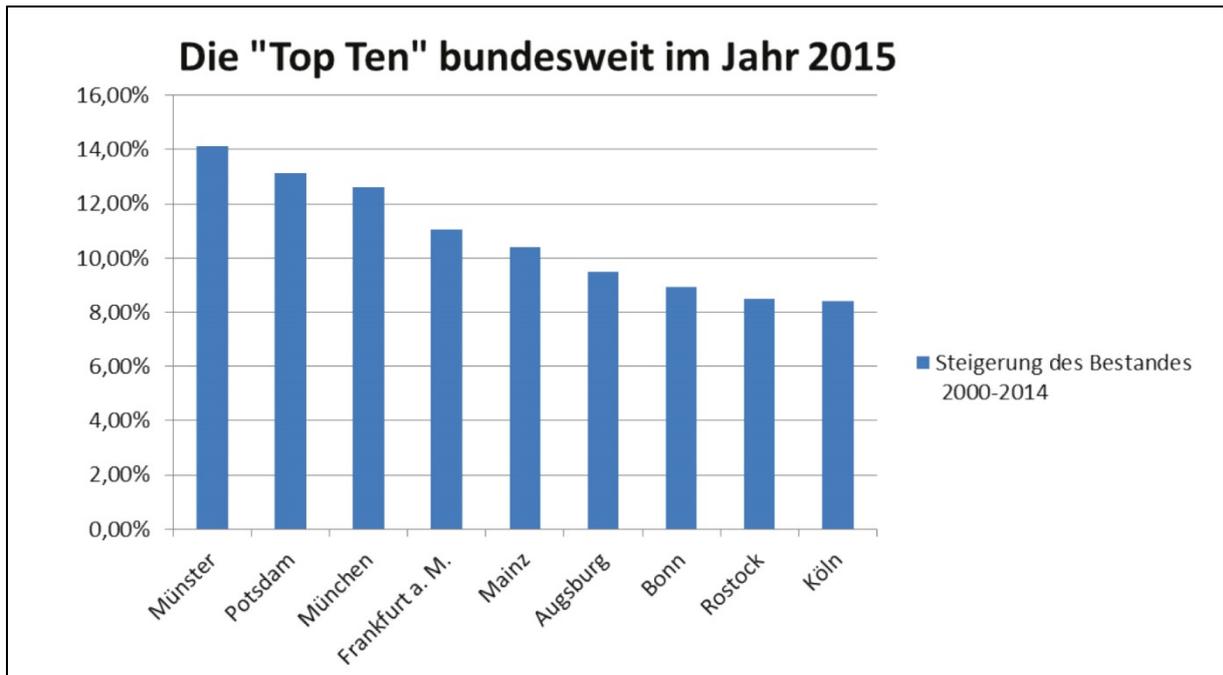


Abbildung 2: Die bundesweiten "Top-Ten" im Bereich Neubau (Darstellung des Amtes für Immobilienmanagement nach der Postbank-Studie)

Auch im "LEG-Wohnungsmarktreport 2018" liegt Münster mit Blick auf die Wohnungsfertigstellungen in Nordrhein-Westfalen ganz vorn. Die Stadt ist Spitzenreiterin bei den Wohnungsfertigstellungen pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner.

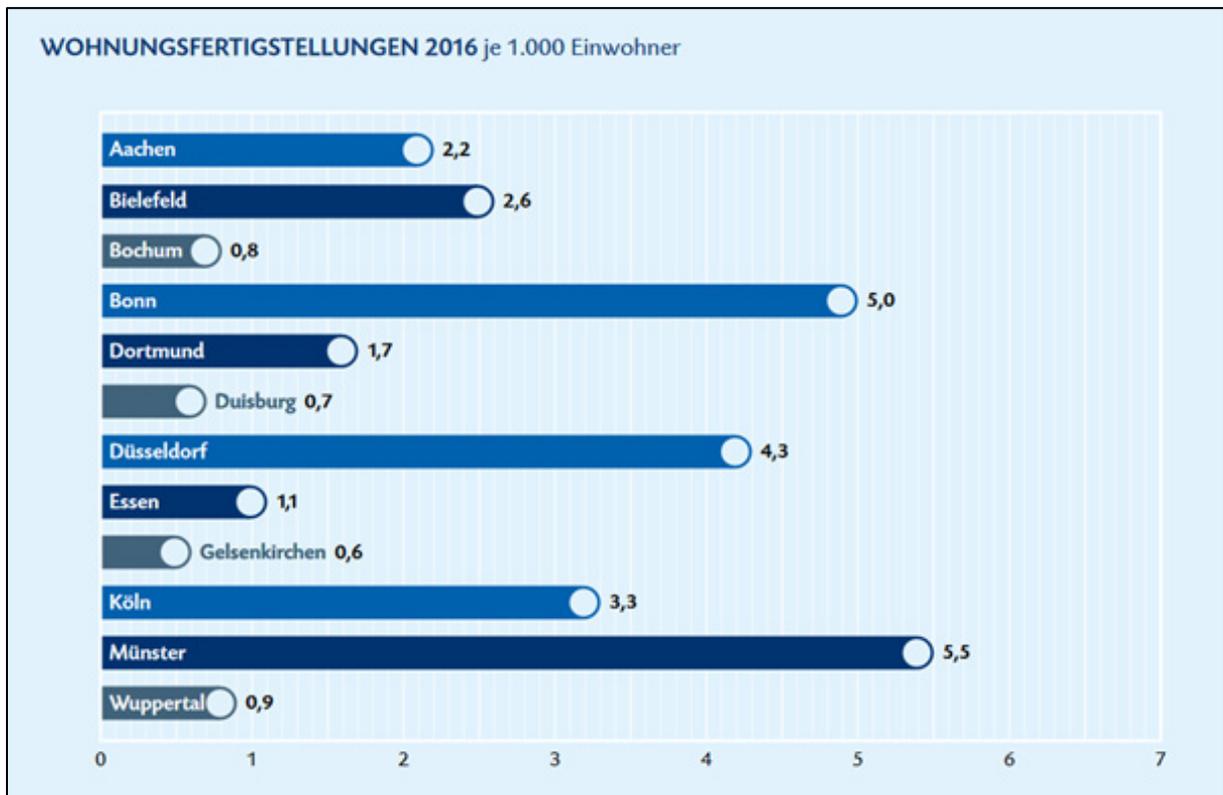


Abbildung 3: Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Quelle: Statistisches Landesamt NRW, veröffentlicht im LEG-Wohnungsmarktreport 2018)

## **Bauüberhang 2018 setzt neue Rekordmarke**

Am Jahresende 2018 ermittelten die Baukontrolleure des städtischen Bauordnungsamtes den sogenannten Bauüberhang, der Aufschluss über den "Bauvorrat" in der Stadt gibt. Den Bauüberhang bilden die genehmigten Bauvorhaben, die am Ende des Kalenderjahres noch nicht fertig gestellt sind. Mit 3.295 offenen Genehmigungen für Wohnungen ist der Bauüberhang 2018 so hoch wie noch nie zuvor in Münster. Geknackt ist damit auch der Rekordwert des Jahres 2012 mit 2.462 Bauüberhängen. Der Bauüberhang 2018 setzt sich zusammen aus 1375 bereits genehmigten Wohnungen, mit deren Bau bis zum Jahresende 2018 noch nicht begonnen worden war, und 1.920 Wohnungen, für die bereits der erste Spatenstich erfolgte. "Damit zeichnet sich für 2019 bereits jetzt ein deutliches Wohnungswachstum ab. Die Bauüberhangswerte sind eine sichere Perspektive für ein Plus von 1.920 Wohnungen und ein Signal dafür, dass die Bautätigkeit auch 2019 ungebrochen groß sein wird", erläutert Münsters Stadtbaurat Robin Denstorff.