

Bauen und Wohnen in Münster

Stand: November 2020

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 über 320.000 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 ist steigt seit Anfang der 2000er Jahre deutlich angestiegen und lag 2019 bei ca. 1.750. Vor dem Hintergrund der umfangreichen neuen Baugebiete, die nach dem Baulandprogramm bis 2025 mit einer Kapazität von über 10.000 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.

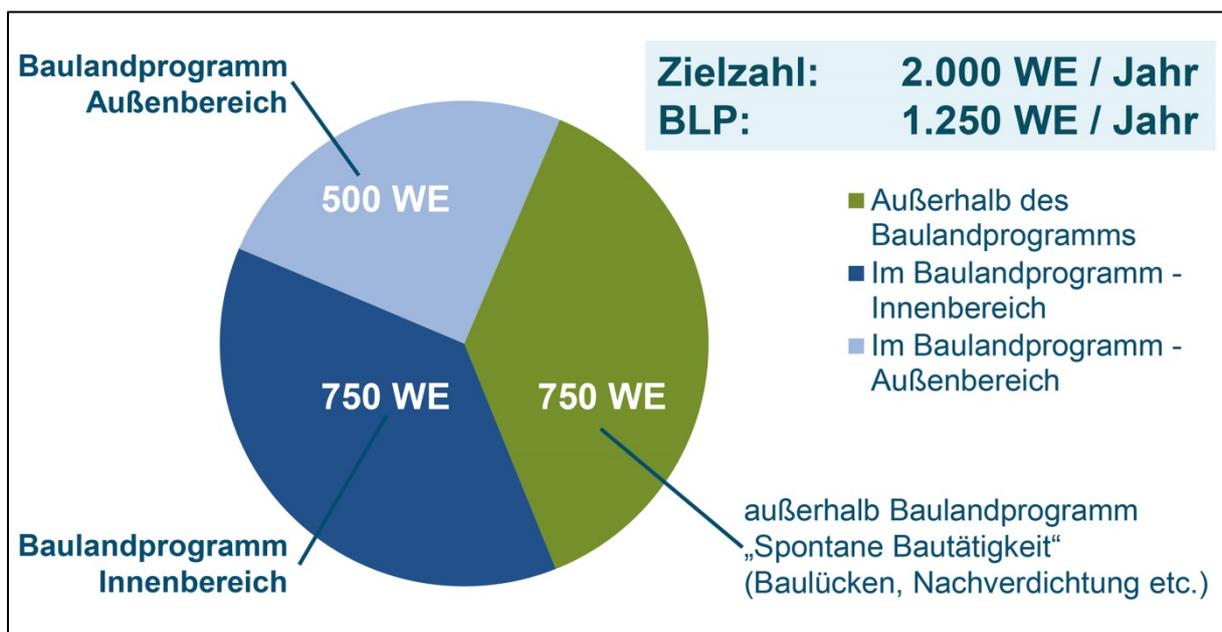


Abbildung 1: Zielkorridor für die jährliche Neuerrichtung von Wohnungen (Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung)

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. Diese Zielzahl wird seit 2017 regelmäßig nicht nur erreicht, sondern übertroffen. Nachdem in den Jahren 2017 310 Wohneinheiten und 2018 385 Wohneinheiten bewilligt wurden, lag die Zahl der beantragten sozial geförderten Wohneinheiten im Jahr 2019 mit 410 deutlich über der Zielmarke. Der Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen stieg 2018 auf 8.135 (2017: 7.997).

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, nicht zuletzt, um eine bessere soziale und demographische Durchmischung erreichen zu können. Der Rat der Stadt Münster hat außerdem in seiner Sitzung im Mai 2018 auf Grundlage der

Ergebnisse der Planungswerkstatt 2030 die Fortschreibung des Wohnsiedlungsflächenkonzepts 2030 als langfristige Entwicklungsperspektive und als Handlungsrahmen beschlossen. Mehrere neue Baugebiete auf der Grundlage dieses Entwicklungskonzepts sind bereits in der Planung.

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 bis 2019 sind im Stadtbezirk Mitte sowie in den Stadtteilen Angelmodde, Wolbeck, Hilstrup, Amelsbüren, Mecklenbeck und Kinderhaus planmäßig vierzehn Baugebiete aus dem Baulandprogramm baureif gemacht worden. Das sind in der Summe rund 2.400 Wohneinheiten.

Schwerpunkte der Bautätigkeit ab 2020

Konversionsprojekte in den Stadtteilen Gremmendorf und Gievenbeck:

- York-Quartier in Gremmendorf: ca. 1.800 Wohneinheiten, Erschließung seit 2019
- Oxford-Quartier in Gievenbeck: ca. 1.200 Wohneinheiten, Erschließung seit 2019

Umnutzung von Gewerbestandorten:

- Zentrum Nord im Stadtbezirk Mitte: 530 Wohneinheiten, Erschließung vorhanden
- ehemaliges Beresa-Gelände im Stadtteil Mecklenbeck: ca. 400 Wohneinheiten, Erschließung abgeschlossen
- Am Steintor/Petersheide im Stadtteil Wolbeck: rund 200 Wohneinheiten, mehr als die Hälfte davon in Einfamilienhäusern, Erschließung weitestgehend abgeschlossen
- ehemalige Gärtnerei Moldrickx im Zentrum von Kinderhaus: ca. 200 Wohneinheiten vor allem im Geschosswohnungsbau, Erschließung ab 2021
- Bereich Dahlweg im Stadtbezirk Mitte: rund 300 Wohneinheiten, Bebauungsplanverfahren bis voraussichtlich 2022, Erschließung (teilweise) vorhanden
- nördlich Stadthafen 1 im Stadtbezirk Mitte: rund 690 Wohneinheiten, außerdem Büros und Dienstleistungen, Bebauungsplanverfahren 2018 gestartet, Erschließung voraussichtlich ab 2022

Neue große Baugebiete im Außenbereich:

- 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 2021 abgeschlossen, Erschließung ab 2022
- Maikottenweg im Stadtteil Mauritz-Ost: 280 Wohneinheiten, davon ca. ein Drittel in Einfamilienhäusern, Bebauungsplanverfahren voraussichtlich 2021 abgeschlossen, Erschließung voraussichtlich ab 2022
- Kirschgarten im Stadtteil Handorf: rund 200 Wohneinheiten, Bebauungsplanverfahren voraussichtlich 2021 abgeschlossen, Erschließung voraussichtlich ab 2022
- Südlich der Straße Berdel im Stadtteil Wolbeck: bis zu 300 Wohneinheiten, davon ca. die Hälfte im Einfamilienhausbau, Bebauungsplanverfahren voraussichtlich 2022 abgeschlossen, Erschließung ab 2023
- Nördlich der Kötterstraße im Stadtteil Handorf: bis zu 300 Wohneinheiten, Bebauungsplanverfahren voraussichtlich 2022 abgeschlossen, Erschließung ab 2023
- Beerwiede südlich der Straße Feldstiege im Stadtteil Nienberge: bis zu 600 Wohneinheiten, Bebauungsplanverfahren voraussichtlich 2023 abgeschlossen, Erschließung ab 2024
- Nördlich der Straße Osttor in Hiltrup-Ost: bis zu 1.000 Wohneinheiten, Bebauungsplanverfahren voraussichtlich 2023 / 2024 abgeschlossen, Erschließung ab 2024

Neue urbane Stadtquartiere:

Um dem hohen Nachfragedruck nach Wohnungen in zentralen Lagen begegnen zu können, nimmt die Stadt auch in den innerstädtischen (Rand-)Bereichen neue Flächen für die Baulandentwicklungen in den Blick. Dabei soll der Wachstumsprozess mit hohen städtebaulichen Qualitäten einhergehen. .:

Auf dem Klosterareal in Pluggendorf im Stadtbezirk Mitte soll ein vielfältiges, urbanes Quartier mit ca. 300 Wohneinheiten entwickelt werden, das Bebauungsplanverfahren soll bis 2023 abgeschlossen sein.

Den Startschuss zur Entwicklung von drei weiteren neuen, urbanen Stadtquartieren hat der Rat im August 2020 gegeben:

- Südwestlich der Steinfurter Straße und vis-à-vis des Technologieparks soll ein neuer Stadtraum für Münsters Zukunft als Modellquartier für urbanes Wohnen, Arbeiten und Technologie entstehen. Hier sollen 5.000 Menschen ein Zuhause finden und bis zu 4.500 Arbeitsplätze entstehen.
- Westlich der Busso-Peus-Straße soll in einem neuen, urbanen Stadtquartier die Erweiterung des östlich angrenzenden Wissenschaftsparks ermöglicht und gleichzeitig Wohnraum für rund 1.500 Menschen geschaffen werden
- Auf einem Areal am Kanal beidseits des Albersloher Weges (Kanal-Kante Südost) soll neuer, auch öffentlich geförderter Wohnraum für rund 5.000 Menschen in urbaner Mischung mit sozialen Einrichtungen, Möglichkeiten für die Kultur und Kreativwirtschaft sowie für dienstleistungs- und gewerbeorientierte Betriebe und urbane Produktionsstätten geschaffen werden

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.

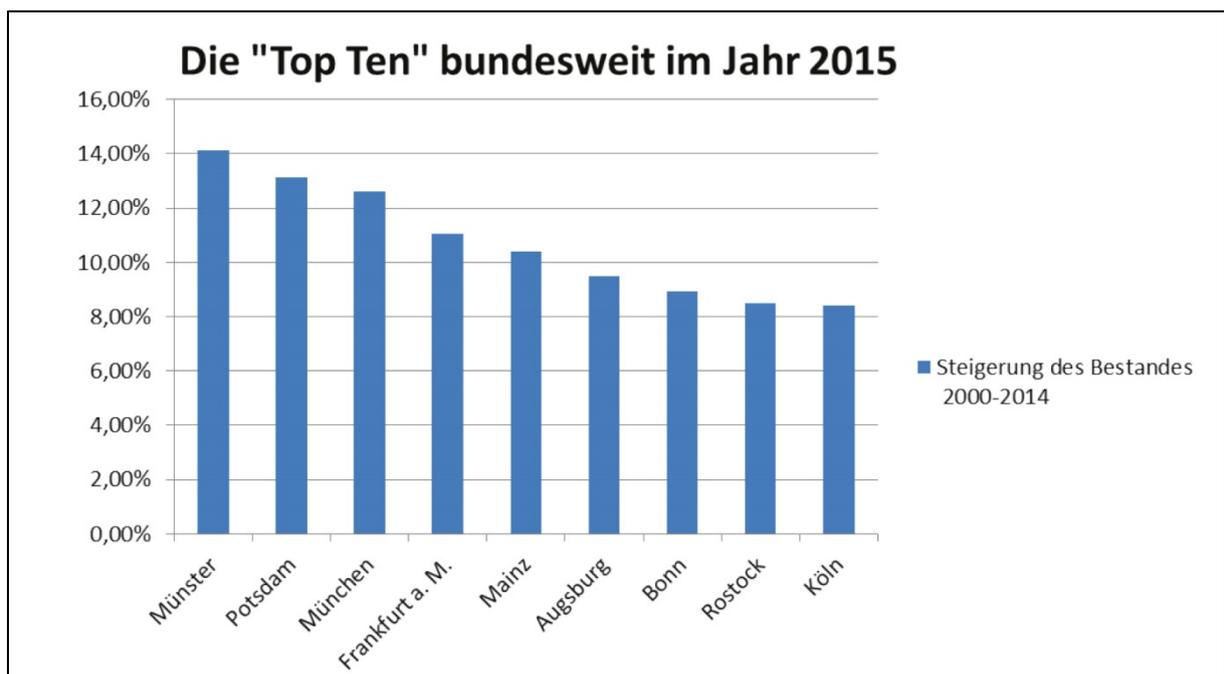


Abbildung 2: Die bundesweiten "Top-Ten" im Bereich Neubau (Darstellung des Amtes für Immobilienmanagement nach der Postbank-Studie)

Auch für die folgenden Jahre lag nach einer Auswertung des ILS (ILS-trends 2/19) Münster bei einem Vergleich der relativen Wohnungsbautätigkeit von 32 Großstädten in Deutschland mit Frankfurt am Main mit je ca. 29 Wohnungen je 1.000 Einwohnern in den Jahren 2012 – 2017 auf dem vordersten Rang.

Bauüberhang 2019 setzt neue Rekordmarke

Am Jahresende 2019 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 3.500 offenen Genehmigungen für Wohnungen ist der Bauüberhang 2019 so hoch wie noch nie zuvor in Münster – gegenüber dem Vorjahr hat er sich nochmals um ca. 300 Wohnungen erhöht.

Dazu beigetragen hat auch die hohe Anzahl an Genehmigungen für über 2.000 Wohneinheiten im Jahr 2019. Der historisch hohe Bauüberhang und die stetig steigende Anzahl vorhandener Reserven an baureifen Grundstücken – bei gleichzeitig hoher Nachfrage am Markt – legen die Vermutung nahe, dass die lokale Bauwirtschaft diese Mengen derzeit (noch) nicht in Gänze umsetzen kann.

Eine detaillierte statistische Analyse des Bauüberhangs zeigt, dass mit dem Bau von 2.237 Wohnungen bereits begonnen wurde und mehr als die Hälfte davon sich bereits im Rohbau befindet (1.214 Wohnungen). "Damit zeichnet sich für 2020 bereits jetzt ein deutliches Wohnungswachstum ab. Die Bauüberhangswerte sind eine sichere Perspektive für ein Plus von über 2.200 Wohnungen und ein Signal dafür, dass die Bautätigkeit auch 2020 und 2021 ungebrochen groß sein wird", erläutert Münsters Stadtbaurat Robin Denstorff.