

## Ein lebenswertes Münster – für alle

Münster gehört bundesweit zu den Boomstädten. Schon 2014 wurde die Marke der 300.000 Einwohner überschritten. Und sämtliche Prognosen sagen weiteres Wachstum voraus. Die Kehrseite dieses Booms:

Die Mieten und Immobilienpreise in Münster steigen. Selbst für Normalverdienende – wie einfache Angestellte, Pflegepersonal oder Feuerwehrleute – wird es immer schwieriger, in Münster bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Wird Münster damit mehr und mehr zu einer Stadt, in der sich das Wohnen nur noch leisten kann, wer über ein gehobenes Einkommen verfügt? Eine solche Entwicklung will die Stadt Münster verhindern. Münster soll für alle seine Bürgerinnen und Bürger lebenswert bleiben – und attraktiv für Neuzuziehende.

Deshalb hat der Rat der Stadt Münster einstimmig das „Handlungskonzept Wohnen“ mit nebenstehenden Zielen beschlossen.

# Neuer Wohnraum für Münster: Bezahlbar, sozial und lebenswert

## Die sozial- und wohnungspolitischen Ziele Münsters

### • Ausreichend Bauland

für öffentlich gefördertes und förderfähiges Wohnen, aber auch für den Zugang breiter Bevölkerungskreise zum Eigentum: Die Mobilisierung und Erschließung eines ausreichenden Angebots an Bauland gehört zu den Grundvoraussetzungen, um dem weiteren Anstieg von Mieten und Immobilienpreisen entgegenzuwirken. Im Blickpunkt steht dabei vorrangig die Schaffung von Wohnraum, der auch für Gering- oder Normalverdienende bezahlbar ist.

### • Angemessene Wohnraumversorgung

für Menschen mit Behinderungen, Senioren und Menschen mit Migrationsvorgeschichte: Barrierefreiheit, soziale Integration und Unterstützung im Alltag – auch unabhängig von einer familiären Anbindung – ermöglichen, dass Menschen unterschiedlichster Altersgruppen und Herkünfte, selbstbestimmt in einer selbstgewählten und vertrauten Umgebung leben.

### • Sozial gemischte Wohnquartiere

mit einer urbanen Vielfalt von Wohnformen für verschiedene Ziel- und Einkommensgruppen: Ein lebendiger Mix von Familien, Alleinstehenden und unterschiedlichen Lebensformen, Berufs- und Altersgruppen erhöht die wechselseitige Akzeptanz, unterstützt die soziale Integration und fördert stabile Nachbarschaften. Besondere Impulse für das soziale Miteinander im Viertel setzen neue oder wiederentdeckte Formen von gemeinschaftlichem Wohnen: Vom genossenschaftlichen Wohneigentum über Baugemeinschaften bis zum gemeinschaftsorientierten Mietwohnungsbau.

### • Ökologische Verbesserungen

durch Verringerung der Pendlerströme und durch energetisch optimiertes Bauen: Die Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum verhindert, dass immer mehr Menschen ins Umland ausweichen müssen. Zugleich sorgen zeitgemäß optimierte Neubauten für eine deutliche Verbesserung der Energiebilanz Münsters.

### • Gute Infrastruktur

für lebenswerte Wohnviertel: Eine gut durchdachte Planung von Kinderbetreuung, Schulen, Spielplätzen, Grünbereichen, Nahversorgung, Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen ist für die positive Entwicklung und das Sich-Zuhause-Fühlen in einem neuen Wohnquartier unverzichtbar.

## Münsters Handlungskonzept Wohnen

Um diese Ziele nachhaltig zu erreichen, umfasst Münsters „Handlungskonzept Wohnen“ verschiedene Bausteine, die eng miteinander verzahnt sind:

- die verstärkte Gewinnung von Bauland
- die verstärkte Schaffung von barrierefreiem Wohnraum
- die aktive Bebauung von Standorten im Siedlungsbestand
- Mietpreis- und Belegungsbindungen zur Sicherung von preiswertem Wohnungsbestand
- eine enge Kooperation mit dem Land zur Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums
- das Modell der Sozialgerechten Bodennutzung

## Zentraler Baustein des Handlungskonzeptes: Die Sozialgerechte Bodennutzung – SoBo Münster

Als ganz zentraler Baustein dieses Handlungskonzeptes fungiert Münsters Modell der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBo Münster), das mittlerweile überregional Beachtung findet. Es setzt im wesentlichen auf zwei Kernprinzipien: Die **aktive Rolle der Stadt** selbst sowie die **Einbeziehung der privaten Akteure**.

## SoBo Münster: Das Modell

### 1. Aktive Rolle der Stadt

Der Ankauf von Bauland bildet eine zentrale Säule von SoBo Münster. Die Stadt wird – insbesondere in den Außenbereichen – verstärkt selbst aktiv und erwirbt Flächen in erheblichem Umfang. Denn mit diesem „kommunalen Zwischenerwerb“ von Flächen kann die Stadt die Umsetzung ihrer sozial- und wohnungspolitischen Ziele direkt und vertraglich abgesichert steuern.

In die gleiche Richtung wirken zudem die Vergaberichtlinien der Stadt:

- Wenn die Stadt Flächen für Mietwohnungsbau vergibt, erhält nicht derjenige Investor den Zuschlag, der den Höchstpreis bietet. Sondern derjenige, der verbindlich die niedrigste Startmiete garantiert oder im Rahmen einer Konzeptvergabe das beste Konzept liefert.
- Für Eigenheime werden Grundstücke wie bisher preisgedämpft nach den städtischen Richtlinien vergeben.

### 2. Mitwirkung der privaten Akteure

So aktiv auch die Stadt selbst wird: Bezahlbaren Wohnraum für eine lebenswerte Stadt zu schaffen, ist Sache aller Münsteranerinnen und Münsteraner.

Gerade die aktive Mitwirkung privater Eigentümer und Investoren ist dabei unerlässlich. Bei SoBo Münster leisten die Privaten nach dem Grundsatz „Eigentum verpflichtet“ einen wichtigen Beitrag zur Bauland- und Stadtentwicklung. Sie erzielen einen Ertrag aus der Entwicklung ihrer Grundstücke zum Bauland, beteiligen sich aber auch im Gegenzug an sämtlichen Kosten, die für die Entwicklung notwendig sind.

Darüber hinaus profitieren die Privaten von klaren Vorteilen: **Transparenz** der Verfahren, **Gleichbehandlung** aller Vorhaben und **Investitionssicherheit** durch frühzeitige Kalkulierbarkeit der Kosten.

## Drei Modelle für den Verkauf Ihrer Fläche

Sie verfügen über eine Fläche in Münsters Außenbereich, die zur Schaffung von neuem, dringend benötigtem Wohnraum geeignet ist? Dann gibt es auf der Grundlage von SoBo Münster drei Verkaufsmodelle, aus denen Sie das für Sie am besten geeignete auswählen können:

1. Sie wollen einen klaren und glatten Abschluss, der für Sie keine weiteren Belastungen nach sich zieht? Dann ist das „Rundum-Sorglos-Paket“, der Verkauf Ihrer Fläche zu 100% an die Stadt, sicherlich die beste Lösung.
2. Sie möchten – für sich selbst oder die Familie – Optionen zur Selbstnutzung des Baulandes offenhalten? Dann können Sie beim Verkauf zu 100% an die Stadt ein Rückkaufrecht von bis zu 10% des Baulands vereinbaren.
3. Sie möchten auf eigenes Risiko unternehmerisch tätig werden? Dann können Sie bis zu 50% der Fläche behalten. Sie verpflichten sich vertraglich zur Übernahme der Entwicklungs-, Infrastruktur- und Nebenkosten, anschließend können Sie Ihren Flächenanteil in eigener Regie vermarkten.

MODELL 1	MODELL 2	MODELL 3
Verkauf der Fläche zu 100% an die Stadt	Verkauf zu 100% mit bis zu 10% Rückkaufrecht fertiger Baugrundstücke	Verkauf von mind. 50%, Selbstbehalt von max. 50% der Fläche
„Rundum-Sorglos-Paket“	„Option für später“	„Unternehmermodell“

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Kosten, keine Risiken (weder finanziell noch zeitlich)</li> </ul>	Wie Modell 1, hinzu kommen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kosten für Rückkauf</li> <li>• Zeitvorgaben durch Planungsprozess</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kostenbeteiligung durch städtebaulichen Vertrag</li> <li>• Aufwand/Kosten für Entwicklung des Eigenanteils</li> </ul>
--	--	--

AUSSENBEREICH	
Stadt: Anteil am Bauland min. 50%	Private: Anteil am Bauland max. 50%
Umsetzung wohnungspolitischer Ziele der Stadt, u. a.:	Beteiligung an den Kosten der Baulandentwicklung
Mehrfamilienhäuser: 60% öffentlich gefördert	
Einfamilienhäuser: 100% Vergabe nach städt. Richtlinien	Private Vermarktung

## Die Preisermittlung

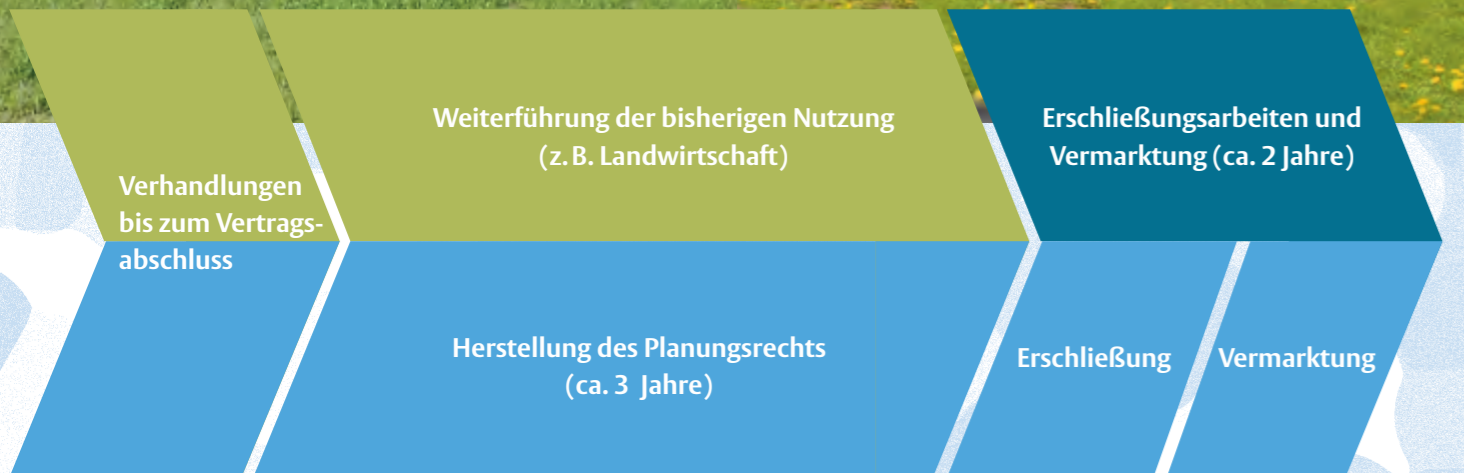
Ausgehend vom jeweiligen Bodenrichtwert wird der Ankaufspreis für Ihr Grundstück transparent und nachvollziehbar ermittelt – in fairen Verhandlungen und nach Regeln, die für alle Baugebiete gleichermaßen gelten. Wir richten uns dabei nach dem Bodenrichtwert, von dem die städtische Förderung und die Kosten abgezogen werden. Der Aufbau der Preisermittlung ist in nachfolgender Grafik skizziert.

Bodenrichtwert (Ausgangsbasis)	
➔	Städtische Förderung (lt. Richtlinien)
➔	<ul style="list-style-type: none"> <li>• technische Infrastruktur: Erschließung, Entwässerung, Ordnungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</li> <li>• soziale Infrastruktur: Kinderspielplätze, Grundschulen, öffentliche Flächen (Straßen, Grün etc.)</li> </ul>
➔	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nebenkosten (Notar, Gericht, Steuern)</li> <li>• Planungsleistung</li> <li>• Wartezeit/Verzinsung/Risiko</li> </ul>
➔	Ankaufspreis Stadt Münster (Bauerwartungsland)

## Geld und Land

Sie betreiben Landwirtschaft im Vollerwerb und möchten Ihre berufliche Existenz fortführen?

In diesem Fall heißt „Verkauf“ nicht zwingend, dass der Preis Ihrer Fläche in reiner Geldform abgegolten werden muss. Im Bedarfsfall kann Ihnen die Stadt Ersatzflächen anbieten – selbstverständlich im Flächenverhältnis 1 : 1, mögliche Wertdifferenzen werden dann in Geld ausgeglichen.



## Vom Grün- und Ackerland zum Bauland: Die zeitlichen Abläufe

Wenn ein Grundstück in Münsters Außenbereich zur Schaffung von Wohnraum verkauft wird, ist das erst der „Startschuss“ zu einer nachfolgenden Übergangsphase. Denn zunächst muss Baurecht geschaffen werden. Das benötigt Zeit.

Für den Verkäufer heißt das: Die bisherige Nutzung des Grundstücks, z. B. für Landwirtschaft, ist weiterhin möglich – und zwar bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen, also für einen Zeitraum von bis zu drei oder vier Jahren.

## Wenn Sie noch Fragen haben

Als Ihre Ansprechpartner stehen die nachfolgenden Personen zur Verfügung:

### Amt für Immobilienmanagement:



Stadtbezirke Nord, Ost und West:  
**Ralf Riedel**  
02 51/4 92-23 54  
riedel-ralf@stadt-muenster.de

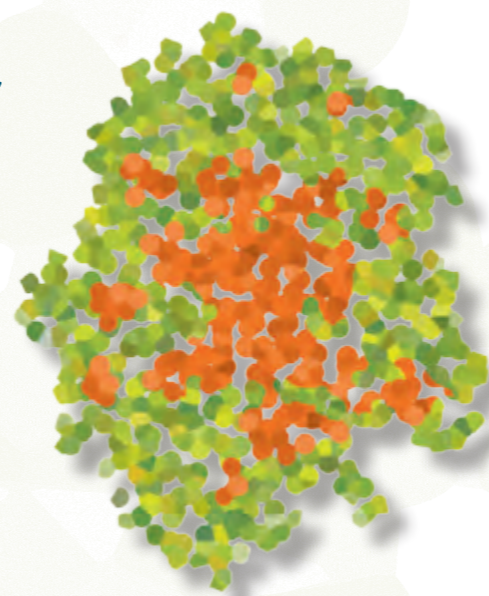


Stadtbezirke Mitte, Südost und Hilstrup:  
**Ulrich Sträter**  
02 51/4 92- 23 08  
straeter-ulrich@stadt-muenster.de

## SoBo Münster

Das Modell zur sozialgerechten  
Bodennutzung in Münster

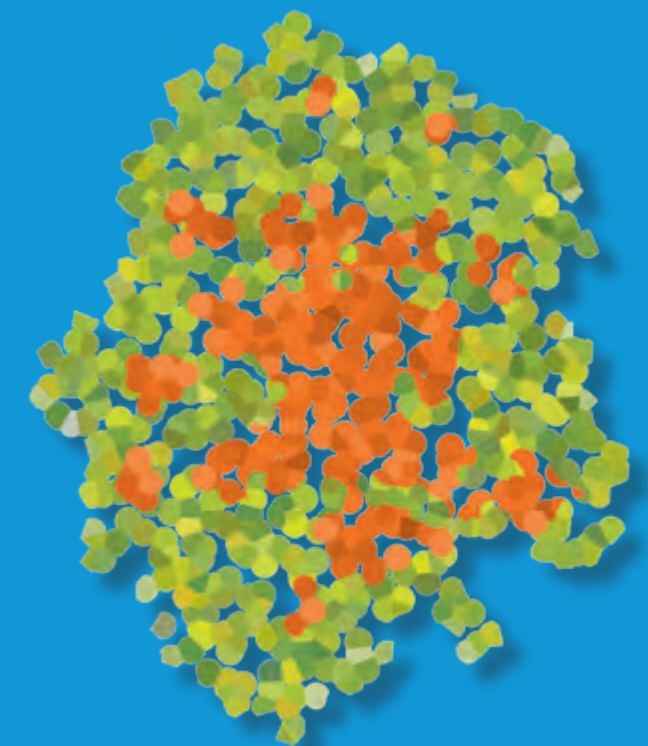
## Bauland entwickeln – in Münsters Außenbereich



**Impressum** Herausgeberin: Stadt Münster - Amt für Immobilienmanagement; Stadtplanungsamt; Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung · Redaktion: Marion Brink, Ralf Riedel, Ulrich Sträter · Konzept/Text/Grafik: LFS Münster AGD · Fotos: Ralf Emmerich, Stadt Münster, Thomas Seifert



## Bauland entwickeln – in Münsters Außenbereich



## SoBo Münster

Das Modell zur sozialgerechten  
Bodennutzung in Münster