

# Handlungskonzept Wohnen

*Ein Kompendium*





---

# Inhalt

VORWORT	3
TEIL I   DIE GRUNDLAGEN	5
1. Münster wächst   Eine Einleitung	6
2. Der Erarbeitungsprozess   Im Dialog zum Ziel	10
3. Der Wohnungsmarkt in Münster   Ergebnisse der Marktanalyse	12
4. Die Ziele des Handlungskonzepts Wohnen   Was die Stadt erreichen möchte	16
TEIL II   DIE UMSETZUNG	23
1. Modularer Aufbau   Ein Konzept mit vielen Bausteinen	24
2. Sozialgerechte Bodennutzung   Das Münsteraner Modell zur Entwicklung neuen Wohnbaulands	26
3. Baulandprogramm   Neue Wohngebiete entwickeln	34
4. Öffentlich geförderter Wohnungsbau   Zielvereinbarung mit dem Land	36
5. Mietpreis- und Belegungsbindungen   Sicherung eines preiswerten Wohnungsbestandes	38
6. Barrierefreiheit in Neubau und Bestand   Wohnqualitäten auch für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen	40
7. Mobilisierung von Standorten im Siedlungsbestand   Potenziale heben	42
8. Öffentlichkeitsarbeit   Für das Thema sensibilisieren	44
9. Wohnungsmarktmonitoring   Beobachten und Steuern	45
10. Bündnis für Wohnen   Kooperationen weiter leben	46
IMPRESSUM	49



---

# Vorwort

Münster hat eine hohe Lebensqualität. Das bestätigen immer wieder unabhängige Studien und die Münsteraner wissen es ohnehin. Das unverwechselbare Stadtbild, attraktive Einkaufsmöglichkeiten, der erfolgreiche Dreiklang von Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung sowie eine lebendige Kulturszene leisten ihren Beitrag für diese hohe Lebensqualität. Ganz entscheidend ist aber auch ein gutes Wohnungsangebot, das für alle Anforderungen etwas zu bieten hat. In den vergangenen zwei Jahrzehnten hat Münster einen enormen Einwohnerzuwachs erlebt, einhergehend mit dem Bau von tausenden neuen Wohnungen. Darunter finden sich heute sehr vielfältige Wohnformen, die auch auf spezifische Nachfragerwünsche eingehen. Aber gerade der Wohnungsmarkt steht heute vor großen Herausforderungen.

Die hohe Lebensqualität Münsters ist auch das Ergebnis einer erfolgreichen Stadtentwicklungspolitik der letzten Jahrzehnte. So sehr die offensichtlich hohe Attraktivität und die damit verbundenen Einwohnerzuwächse erfreulich sind, am Wohnungsmarkt wird die Stadt von ihrem eigenen Erfolg eingeholt. Eine zunehmende Wohnungsknappheit und ein hoher Nachfragedruck, insbesondere in den innerstädtischen Stadtteilen, führen in manchen Quartieren zu Verdrängungstendenzen und insgesamt zu steigenden Mieten und Bodenpreisen, die nicht mehr von allen Haushalten getragen werden können.

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, wurde von der Verwaltung das Handlungskonzept Wohnen entwickelt und vom Rat der Stadt Münster beschlossen. Der Einfluss der Stadt auf den Wohnungsmarkt ist allerdings nicht unmittelbar, denn sie selbst hat nur geringe Möglichkeiten – beispielsweise über die städtische Wohnungsbaugesellschaft Wohn- und Stadtbau – direkt das Angebot an Wohnungen zu beeinflussen. Gleichwohl kann sie mittelbar ganz entscheidend Einfluss nehmen. Die Baulandbereitstellung ist eine klassische, hoheitliche Aufgabe der Stadt und in einem angespannten Markt ein besonders wichtiges Ventil, um den Nachfragedruck zu verringern. Vordringliches Ziel ist es daher, dem Markt in den nächsten Jahren die Möglichkeiten zu geben, jährlich mindestens 1.500 Neubauwohnungen zu errichten, um die Nachfrage befriedigen zu können.

Aber Baulandentwicklung allein schafft noch keinen ausgeglichenen Wohnungsmarkt mit attraktiven Wohnungsangeboten für alle. Eine für Münster wichtige strategische Maßnahme dieses Handlungskonzepts Wohnen ist das Modell der sozialgerechten Bodennutzung. Mit ihm soll sichergestellt werden, dass sich auch private Grundstückseigentümer und Investoren an der Erreichung der wohnungspolitischen Ziele und an den Gemeinkosten ihrer Wohnbauentwicklungen angemessen beteiligen. Daneben gibt es eine ganze Reihe von weiteren Maßnahmen, die sicherstellen sollen, dass sich Stadtentwicklung und Wohnungsmarkt unter sozialen, ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten ausgeglichen weiter- und damit langfristig zukunftsfähig entwickeln können. Sie alle sind Teil dieses Handlungskonzepts Wohnen.

Das Handlungskonzept knüpft an die Tradition des Handlungsprogramms Wohnen an, welches bereits im Jahr 1993 ein ganz ähnliches Ziel verfolgte. Durch die Öffnung Osteuropas bedingt, kamen damals Tausende Neubürger in die Stadt und die Wohnungsversorgung konnte nur durch einen massiven Wohnungsneubau, insbesondere im Geschosswohnungsbau, sichergestellt werden. Viele erfolgreiche Instrumente dieses Handlungsprogramms Wohnen, welches in den Folgejahren bis 2005 mehrfach aktualisiert wurde, wurden auch in das heutige Handlungskonzept Wohnen übernommen.

Dabei ist das Thema Wohnen sehr vielschichtig und auch die Instrumente, mit denen die Stadt den Herausforderungen des Wohnungsmarktes begegnen möchte sind komplex. Deshalb wurde dieses Kompendium erstellt. Es soll als Leitfaden zu den verschiedenen Bausteinen des Handlungskonzepts Wohnen dienen und die Bürgerschaft über dieses für die weitere erfolgreiche Entwicklung der Stadt Münster elementare Thema informieren.



Hartwig Schultheiß | Stadtdirektor



---

# *Handlungskonzept Wohnen*

## *Teil I Die Grundlagen*

# 1 Münster wächst

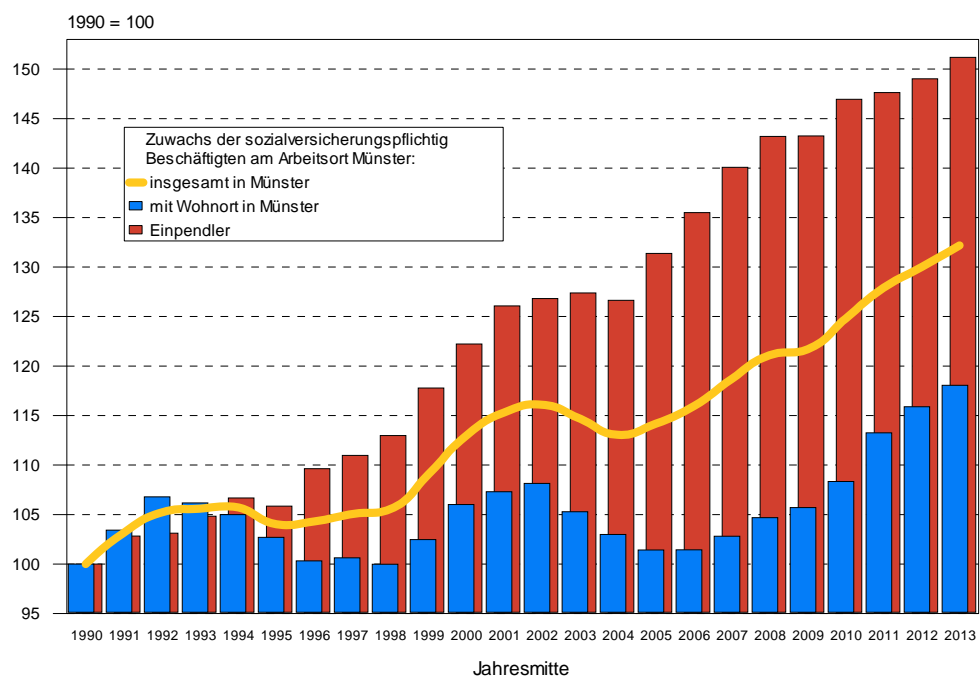
## Eine Einleitung

**Keine Frage: Münster ist ein attraktiver und erfolgreicher Wohnstandort. Die Nachfrage nach Wohnraum ist überdurchschnittlich, genauso wie die Wohnbauleistung der letzten 20 Jahre. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen in Münster wird auch in den kommenden Jahren weiter anhalten. Trotz der vielen neuen Wohnungen gibt es daher derzeit einen angespannten Wohnungsmarkt, der zu steigenden Mieten und Baulandpreisen führt. Ziel der Stadt Münster ist es, den hier leben wollenden Menschen ein Wohnungsangebot bereitzustellen, in ausreichender Menge und jeweils gewünschter Qualität. Daher ist die Entwicklung des Wohnungsmarktes zu einer strategischen Schlüsselfrage für die Stadtentwicklung geworden.**

Münster wächst. Günstige Arbeitsplatzperspektiven und eine hohe Lebensqualität haben dazu geführt, dass die Stadt heute rund 300.000 Einwohner (wohnberechtigte Bevölkerung) hat. Das Land NRW hält in seiner Prognose sogar ein Wachstum auf über 325.000 Einwohner in den nächsten 15 Jahren für möglich.

Wesentliche Magneten für den Zuzug von Einwohnern sind zum Einen die Universität. Die Stadt rechnet damit, dass die hohen Studentenzahlen auch in den nächsten Jahren stabil bleiben. Zum Anderen ist Münster auch für viele Arbeitgeber offensichtlich ein attraktiver

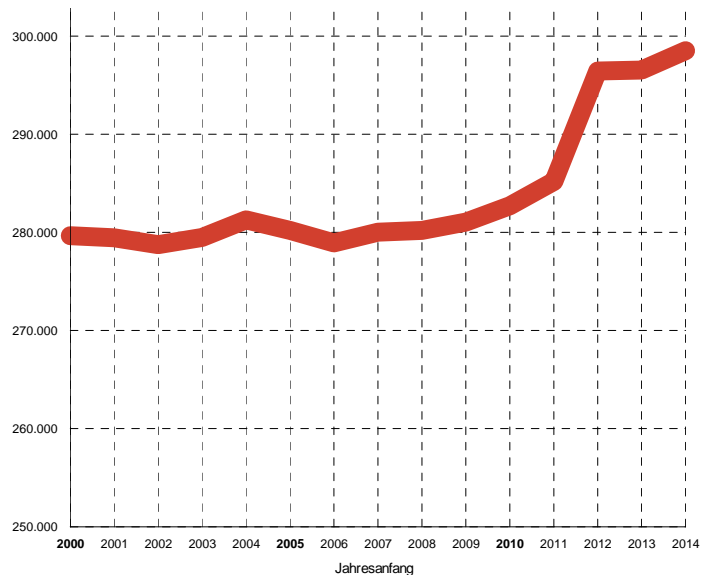
Standort. Das wird deutlich im Zuwachs der Beschäftigten in den letzten Jahren.



*Zuwachs der Beschäftigten in Münster – Im Vergleich Zahl der Einpendler zu Zahl der vor Ort lebenden Beschäftigten Quelle: it.nrw*



*Einwohnerentwicklung  
der Stadt Münster  
Quelle: Stadt Münster*

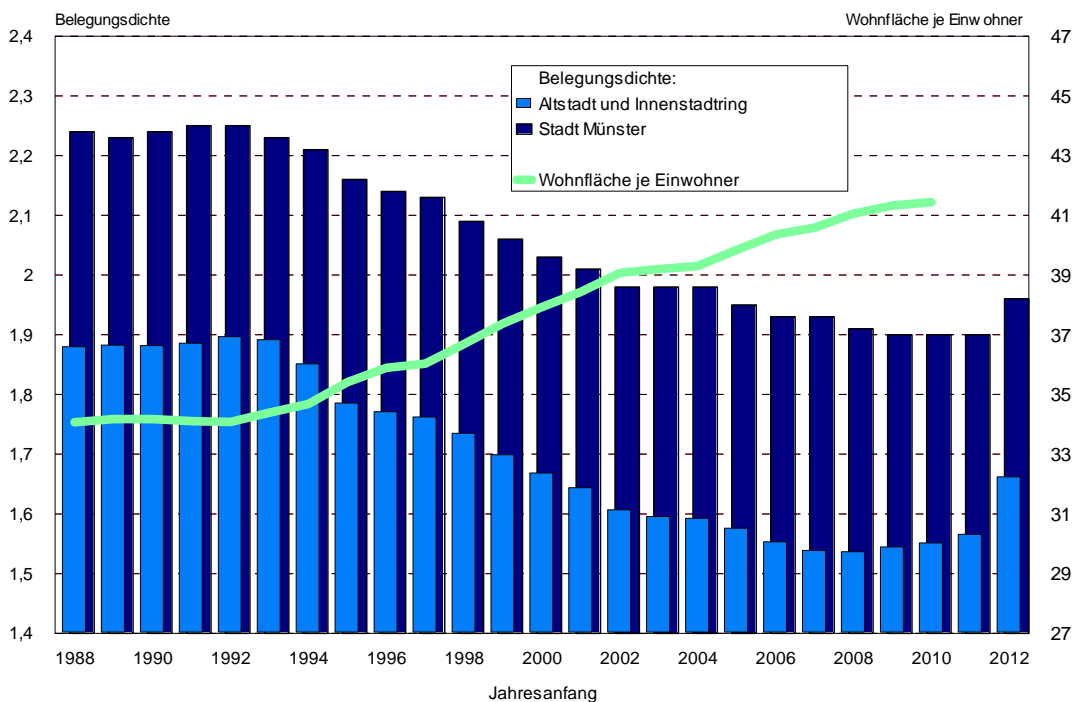


Hinzu kommt ein weiterer Trend, der in den letzten Jahrzehnten nicht nur in Münster zu beobachten ist: die Haushalte werden kleiner. So besteht ein durchschnittlicher Haushalt in Münster aus nicht einmal mehr zwei Personen - statistisch etwa 1,8. Gleichzeitig sinkt damit die „Belegungsdichte“ der Wohnungen, d.h. die durchschnittliche Anzahl an Menschen, die in einer Wohnung leben. Insgesamt nimmt die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte zu, die „Normalfamilie“ hingegen ist nicht mehr das überwiegende Lebens- und Wohnmodell, die Haushaltsstrukturen sind zunehmend sehr individuell und ausdifferenziert. Nicht zuletzt der Anstieg des durchschnittlichen Lebensalters führt statistisch zu

kleineren Haushalten.

Schon bei einer gleichbleibenden Bevölkerungszahl führt das dazu, dass es mehr Haushalte gibt, die eine Wohnung nachfragen. Folglich müssen – auch ohne dass neue Menschen von außerhalb nach Münster ziehen – neue Wohnungen gebaut werden, um die wachsende Zahl an Haushalten mit Wohnungen versorgen zu können. Für eine wachsende Stadt, die sich in den nächsten Jahren noch über erhebliche Einwohnerzuwächse freuen kann, gilt dies umso mehr.

Um diese enorme Wohnungsnachfrage zu bedie-



nen, bedarf es eines vielfältigen Angebots in ausreichender Menge. Nicht immer schafft es der Markt allerdings alleine, das gewünschte Angebot bereitzustellen. Das hängt auch damit zusammen, dass Boden kein vermehrbares Gut ist und die Stadt mit ihren Planungen selbst vorgibt, auf welchen Flächen weiterer Wohnungsbau realisiert werden kann.

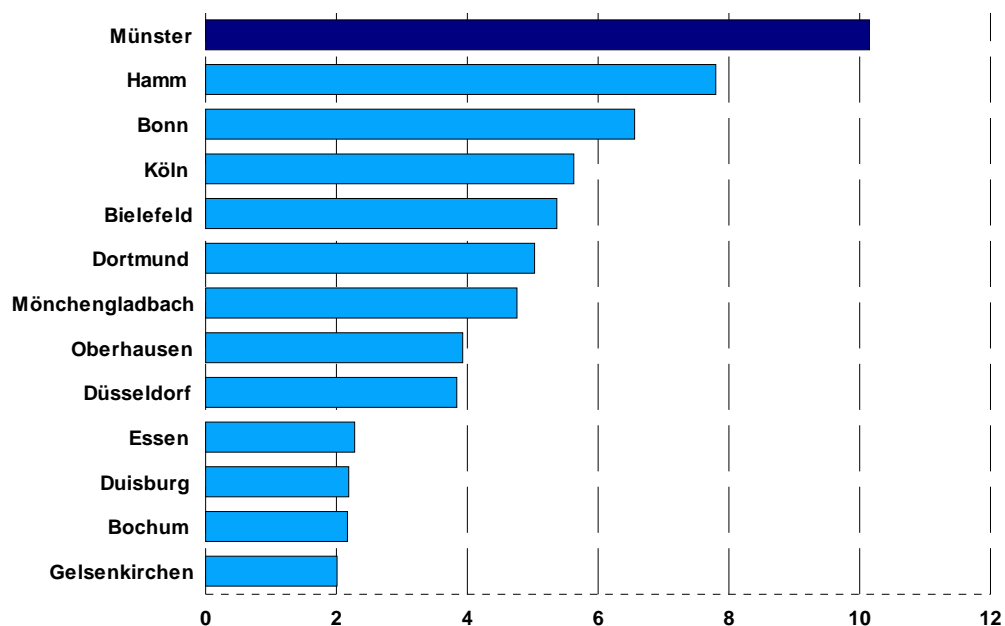
*Rückgang der Belegungsdichten (Einwohner pro Wohnung) bei gleichzeitigem Anstieg der Wohnfläche je Einwohner  
Quelle: Stadt Münster und it.nrw*

Bereits in den neunziger Jahren, als die Stadt vor ähnlichen Herausforderungen stand, gelang es ihr im Rahmen einer „Baulandoffensive“ zahlreiche neue Wohngebiete auf den Weg zu bringen und darüber eine enorme Bauleistung zu erreichen.

Damit wurde eine komfortable Reserve an baureifen Grundstücken – also Grundstücken, die erschlossen sind und über Baurecht verfügen – geschaffen. Diese Reserve ist in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Obwohl im Gegenzug in den letzten Jahren zunehmend neue Wohngebäude außerhalb klassischer Neubaugebiete im Siedlungsbestand errichtet wurden, trifft heute eine erhöhte Wohnungsnachfrage auf ein stetig knapper werdendes Wohnungsangebot. Eine solche Knappheit führt zu steigenden Mieten und Preisen und im Ergebnis dazu, dass nicht alle Haushalte ihre Wohn-

bedürfnisse selbst finanzieren können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Wenn die Stadt diesen Herausforderungen nicht begegnet und Wohnungen dauerhaft knapp bleiben hat dies weitere langfristige Auswirkungen. Zunächst werden die Menschen, die kein passendes Wohnangebot in Münster finden, oder dieses nicht bezahlen können, ihren Wohnsitz außerhalb Münsters nehmen. Wenn sie über einen Arbeitsplatz in Münster verfügen oder aber ihr Studium oder ihre Ausbildung in Münster absolvieren, verstärken sie damit die Zahl der Pendler weiter. Neben einer größeren Belastung insbesondere des Straßensystems führt dies auch zu negativen Auswirkungen auf die Umwelt.



Wohnungszuwachs ausgewählter kreisfreier Städte in NRW 2000 – 2011 in %

Quelle: it.nrw

Da die Einwohnerzahl aber auch eine zentrale Rolle für die städtischen Einnahmen und die Pro-Kopf-Ausgaben für die städtische Infrastruktur (Bildung, Kultur, Sport, Soziales, Verkehr, Ver- und Entsorgung) spielt, und auch Münsters Einzelhandel und Dienstleistungen auf die Kunden angewiesen sind, leidet die gesamte Wirtschaftskraft Münsters durch Fort- bzw. unterbliebene Zuzüge.

Ziel ist es, den Münsteraner Wohnungsmarkt für unterschiedliche Nachfragegruppen attraktiv zu halten. Um das zu gewährleisten wurde das Handlungskonzept Wohnen entwickelt. Aufbauend auf den vorhandenen Daten und Prognosen beschreibt es die Ziele und Maßnahmen, die notwendig sind, um den stadtspezifischen Herausforderungen am Münsteraner Wohnungsmarkt erfolgreich zu begegnen. Es berücksichtigt dabei die unterschiedlichen Perspektiven und Ziele der an der Stadtentwicklung und Wohnraumversorgung beteiligten Akteure und entwickelt daraus eine Gesamtstrategie.



*Nicht nur Studierende tragen zum Wachstum der Stadt Münster bei –  
im Bild ein neues Wohngebäude für Studierende*

## **Aufbau dieses Kompendiums**

Dieses Kompendium zum Handlungskonzept Wohnen gliedert sich in zwei Teile. Im ersten Teil werden die zugrundeliegenden Analysen und der Diskussionsprozess zur Ziel- und Maßnahmenfindung beschrieben. Der zweite Teil befasst sich mit den Bausteinen und Maßnahmen zur Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen. Da einzelne Bausteine in der Umsetzung schon weiter sind als andere und um alle Bausteine wie beispielsweise das Baulandprogramm, welches jährlich fortgeschrieben wird, stets aktuell zu halten, ist dieser Teil modular angelegt. Die einzelnen Kapitel können somit ergänzt und fortgeschrieben werden, so dass das vorliegende Kompendium stets den aktuellen Stand des Handlungskonzepts Wohnen wiedergibt.

Das Kompendium dokumentiert nicht in jedem Detail die zugrundeliegenden Beschlüsse des Rates und seiner Ausschüsse sowie die vorbereitenden Untersuchungen und Berichte. Vielmehr soll es als Leitfaden, der das Gesamtkonzept sichtbar macht und als Wegweiser zu den einzelnen Zielen und Maßnahmen dienen. Weiterführende Informationen zu den jeweiligen politischen Beschlussvorlagen oder anderen Dokumenten werden in den einzelnen Kapiteln benannt.

Diese weiterführenden Informationen sind alle im Internet auf der Seite des Stadtplanungsamtes hinterlegt und können dort heruntergeladen werden:

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

---

## 2 *Der Erarbeitungsprozess*

### *Im Dialog zum Ziel*

**Das Handlungskonzept Wohnen ist unter breiter Beteiligung der Marktakteure in drei Phasen entwickelt worden. In der ersten Phase, der Marktanalyse wurden die Grundlagen ermittelt, die dann in der anschließenden Phase im Hinblick auf mögliche Ziele und Handlungsoptionen ausführlich diskutiert wurden. Diese beiden Phasen wurden vom Beratungsunternehmen empirica begleitet. Die Umsetzungsphase wurde von der Verwaltung im Austausch mit den Ratspolitikern der Stadt Münster in die Wege geleitet.**

Die Analysephase beinhaltete insbesondere eine umfassende Wohnungsmarktanalyse in Münster, die empirica durchgeführt hat. Sie wurde auch mit dem Arbeitskreis Wohnen in Münster rückgekoppelt und im Herbst 2012 abgeschlossen.

Die darauffolgende Dialogphase gliederte sich in zwei aufeinander aufbauende Teile. Im ersten Teil wurden auf Grundlage der wichtigsten Befunde der Marktanalyse die Ziele der Stadtentwicklung und Wohnungspolitik in Münster diskutiert. Hierüber konnte – auch mit dem Arbeitskreis Wohnen in Münster – weitgehend Konsens erreicht werden. Der darauffolgende zweite Teil befasste sich mit der Erarbeitung von möglichen Maßnahmen, um die gesteckten Ziele zu erreichen.

Mit Vorlage des Endberichts „Vorbereitung eines kommunalen Handlungskonzepts für die Stadt Münster“ im Herbst 2013 durch empirica wurde die dritte Phase eingeleitet. In dieser Umsetzungsphase wurden die Handlungsoptionen und möglichen Maßnahmen, die in Phase zwei erarbeitet wurden, unter Berücksichtigung der politischen Willensbildung und stadtspezifischer Aspekte bewertet. Die Grundzüge und Weichenstellungen dieses Handlungskonzepts Wohnen hat der Rat im Dezember

2013 einstimmig beschlossen. Die Umsetzungsphase ist damit aber noch nicht abgeschlossen, weitere entscheidende Schritte wurden im April 2014 vom Rat beschlossen und es stehen auch für die Zukunft noch einzelne Bausteine aus dem Handlungskonzept Wohnen zur Umsetzung an.

Die einzelnen Maßnahmen, die das Handlungskonzept Wohnen umfasst, werden mit ihren zugrundeliegenden Beschlüssen im zweiten Teil dieses Kompendiums beschrieben.

### **Weiterführende Informationen**

Im Endbericht des beauftragten Beratungsunternehmens empirica werden der Erarbeitungsprozess und insbesondere die Ergebnisse der Analyse- und die Dialogphase ausführlich beschrieben:

*Endbericht zur Vorbereitung eines kommunalen Handlungskonzepts Wohnen für die Stadt Münster (empirica)*

### **Exkurs: Arbeitskreis „Wohnen in Münster“**

Münster als Wohnstandort stärken und den angespannten Wohnungsmarkt beruhigen, das ist auch das Ziel des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“. Von der Stadt Münster im Jahr 2004 initiiert, arbeiten in ihm Akteure aus Wohnungswirtschaft, Immobilien- und Finanzwirtschaft, Interessenverbänden, Politik und Verwaltung zusammen. Sie treffen sich zweimal im Jahr zum Dialog über aktuelle wohnungspolitische Themen und sich abzeichnende Entwicklungen im Wohnungsmarkt Münster.

Der Arbeitskreis hat bereits in der Vergangenheit die Fortschreibung der Handlungsprogramme Wohnen aktiv begleitet und war auch bei der Erarbeitung dieses Handlungskonzeptes stark eingebunden. Er versteht sich vor allem als beratendes Gremium für die Politik bezüglich einer strategischen Wohnstandortentwicklung.

Mehr Informationen sowie die Dokumentation aller Sitzungen des Arbeitskreises finden sich im Internet unter:

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



*Teilnehmende der Sondersitzung zum Handlungskonzept Wohnen des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“*

# 3 Der Wohnungsmarkt in Münster

## Ergebnisse der Marktanalyse

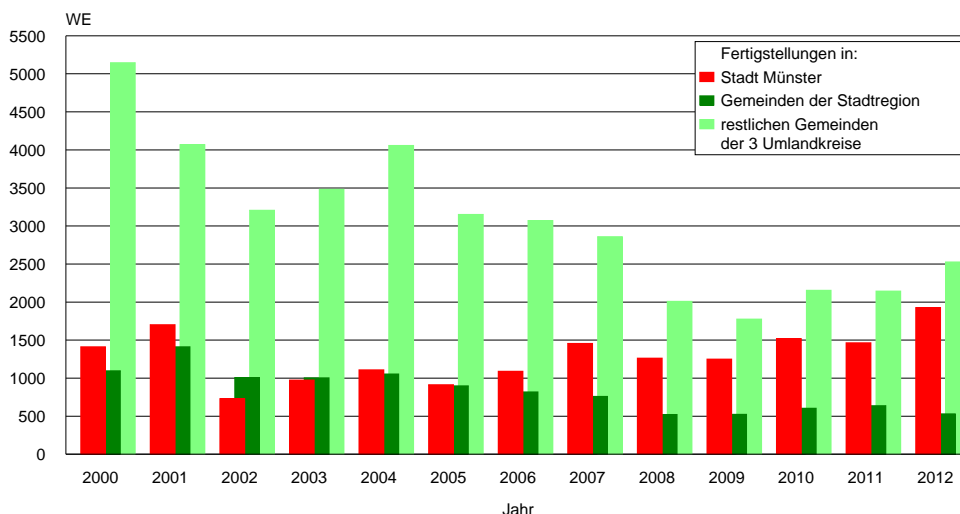
Münster hat derzeit und voraussichtlich auch in naher Zukunft einen angespannten Wohnungsmarkt. Das ist das zentrale Ergebnis, welches das Beratungsunternehmen empirica im Auftrag der Stadt bei der umfassenden Analyse des Wohnungsmarktes in Münster festgestellt hat. Neben der Wohnungsnachfrage, dem bestehenden Wohnungsangebot und dem Preisgefüge sind in dieser Marktanalyse insbesondere die verschiedenen Nachfragegruppen wie beispielsweise Studierende, Familien, Haushalte mit niedrigem Einkommen oder Menschen mit Mobilitätseinschränkungen betrachtet worden.

### Der Wohnungsmarkt – ein Überblick

Die Stadt Münster, aber auch die ganze Region, hat sich in den letzten Jahrzehnten arbeitsmarktbedingt positiv entwickelt. In den letzten Jahren wächst die Stadt sogar beschleunigt, vor allem durch verstärkten Zuzug von Studierenden und eine gesunkene Abwanderung ins Umland. Vieles spricht dabei für ein weiteres Wachstum, denn Münster ist auf absehbare Zeit attraktiv, so dass viele Haushalte wei-

terhin den Wunsch haben, nach Münster zu ziehen und dort zu bleiben. Beschränkt wird dieser Zuzug allerdings von der Angebotsseite, da schon heute die Nachfrage nach Wohnungen das Angebot übersteigt und darüber die Preise nach oben getrieben werden.

In Münster wurden in den letzten zehn Jahren wieder vermehrt neue Wohnungen gebaut – im Gegensatz zu den Umlandgemeinden. Innerhalb der Stadtregion wird damit inzwischen der überwiegende Anteil der Bautätigkeit in Münster realisiert. In diesem Zeitraum hat sich auch die Abwanderung ins Umland merklich reduziert.



Vergleich der Wohnungsbau-Fertigstellungen in der Stadt Münster und der Stadtregion

Quelle: it.nrw



In den in den letzten Jahren erschlossenen Neubaugebieten in Münster gibt es zurzeit noch Reserven für über zweitausend Wohneinheiten. Nicht alle diese Grundstücke kommen aber an den Markt und zudem sinkt dieser Wert seit Jahren. Inzwischen liegt er deutlich unter dem Ziel, mindestens das Vierfache des jährlichen Verbrauchs an baureifen Grundstücken als Reserve vorzuhalten.

Das Mietniveau bei Neuvermietung in Münster und auch die Preise für Neubaueigentumswohnungen und Einfamilienhäuser haben in den letzten Jahren stark angezogen, liegen aber im Vergleich zu anderen Universitätsstädten nach der Analyse von empirica noch nicht außergewöhnlich hoch. Deutlich fällt der Anstieg bei den Bodenpreisen aus. In den besonders nachgefragten Wohnquartieren innerhalb des Rings stiegen die Bodenpreise innerhalb von drei Jahren um fast 40 %, in den Außenstadtteilen hingegen nur um wenige Prozent – in Hilstrup beispielsweise um etwa 5 %.

Die Region Münster zählt zu den noch wenigen Wachstumsregionen in NRW. Empirica rechnet damit, dass die Neubaunachfrage bis 2030 noch weiterhin positiv sein wird und innerhalb der nächsten 20 Jahre nahezu „jedes“ Wohnungsangebot in Münster auch vermarktbar sein wird, dass mit der Kaufkraft der Münsteraner finanzierbar ist. Insofern wird insbesondere die zukünftige Bautätigkeit darüber entscheiden, wie viele Haushalte dauerhaft in Münster leben können. Die optimistische Einwohnerprognose des Landes wird nur erreichbar sein, wenn es gelingt, mehr Baulandreserven sowohl für den Einfamilienhausbau als auch insbesondere für

den Geschosswohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Zu knappe Bauflächen und damit einhergehende Preissteigerungen in der Stadt Münster würden aber nicht nur mehr Haushalte ins Umland abdrängen, sondern bergen auch das Risiko, nicht ausreichend Wohnraum für Neuhinzuziehende generieren zu können. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf das Preisniveau im Münsteraner Wohnungsbestand.



*Neubauprojekt in Verbindung mit der Sanierung einer denkmalgeschützten Villa in Münsters Innenstadt - im Bild der „Piushof“*

*Einfamilienhäuser sind insbesondere bei Familien nachgefragt – im Bild ein Neubaugebiet in Hilstrup*



## Die verschiedenen Zielgruppen – spezielle Herausforderungen

Die Möglichkeiten für Haushalte mit niedrigen Einkommen, eine entsprechende Wohnung zu bekommen sind ähnlich schwierig wie in anderen Städten. Sozialwohnungen verlieren mengenmäßig an Bedeutung, dadurch dass in den älteren Beständen die Mietpreisbindungen auslaufen und in der jüngeren Vergangenheit zu wenig geförderter Wohnungsbau neu errichtet wurde. Die Hauptlast der sozialen Wohnraumversorgung trägt damit die Stadt Münster selbst: Sie muss für 9 % aller Haushalte in Münster die Kosten der Unterkunft je nach verfügbarem Einkommen ganz oder teilweise übernehmen. Die einzige Perspektive, die kommunalen Kosten der Wohnraumversorgung zu senken, liegt darin, entweder die Zahl dieser Bedarfsgemeinschaften zu reduzieren und/oder das Mietniveau am Wohnungsmarkt zu senken. Dazu muss insbesondere die derzeitige Wohnungsknappheit abgebaut werden.

Bei einem knappen Wohnungsmarkt werden Haushalte mit schwächeren Einkommen tendenziell ins Umland oder schlechtere Wohnungsbestände abwandern, Haushalte mit hohem Einkommen können hingegen auch erhöhte Wohnungspreise bezahlen. Damit sorgen sie dafür, dass auch anspruchsvolle Neu- und Umbaumaßnahmen durchgeführt werden können und so zu einer Verjüngung des Wohnungsbestandes beitragen. Um diese zahlungskräftige Klientel in der Stadt zu halten, muss auch ein attraktives Baulandangebot für großzügige Einfamilienhäuser vorgehalten werden.

Auch bei Familien ist der Wunsch nach einem Haus mit Garten ausgeprägt. Nicht alle können sich diesen Wunsch aufgrund der hohen Bodenpreise und Mieten auch erfüllen. Damit diese Bevölkerungsgruppe nicht ins Umland abwandert, sondern weiter dazu beiträgt, die Stadt zu verjüngen und die soziale Infrastruktur auszulasten, bedarf es verstärkt innovativer Lösungen im Geschosswohnungsbau, die die Bedürfnisse von Familien berücksichtigen.

Zurzeit betätigen sich die privaten Investoren im Geschosswohnungsbau besonders im Marktsegment altengerechter Wohnungen, d.h. Wohnungen, die barrierefrei sind und über einen Aufzug im Haus verfügen. Hier werden insbesondere höherwertige Wohnungen für den Verkauf gebaut, während der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen deutlich geringer ist, so dass es an ausreichenden Angeboten für Ältere mit geringerer Kaufkraft fehlt. Hingegen verfügt Münster über ein qualitativ und quantitativ umfassendes Angebot des Service-Wohnens, auch gibt es erste innovative Ansätze der quartiersnahen Versorgung für Ältere, die hilfs- und pflegebedürftig sind. Allerdings reichen die Angebote noch nicht aus. Das Gleiche betrifft Angebote für gemeinschaftliches Wohnen.



Studierende prägen den Wohnungsmarkt in der Stadt Münster entscheidend mit. Sie machen mit 34.000 Personen (weitere rd. 15.000 Studierende wohnen im Umland) knapp 12 % der Einwohner aus. Wiederum 12 % von Ihnen wohnen in Studentenwohnheimen, die große Mehrheit konkurriert am freien Wohnungsmarkt mit den übrigen Wohnungssuchenden. Dabei ist die Gruppe der Studierenden keineswegs homogen, sondern differenziert sich vor dem Hintergrund unterschiedlicher sozialer Herkunftssituationen zunehmend aus. Typischerweise suchen sie Wohnstandorte in der Innenstadt und zwar mit in den letzten Jahren teilweise gestiegenen Ansprüchen (Balkon, Stellplatz) und gestiegenen Finanzierungsmöglichkeiten.

### Weiterführende Informationen

Im Endbericht des beauftragten Beratungsunternehmens empirica wird die Marktanalyse ausführlich dokumentiert und grafisch aufbereitet:

*Endbericht zur Vorbereitung eines kommunalen Handlungskonzepts Wohnen für die Stadt Münster (empirica)*

*Studentenwohnheim „Boeselburg“ – gefördert mit Mitteln des Landes NRW*



# 4 Die Ziele des Handlungskonzepts Wohnen

## Was die Stadt erreichen möchte

Es müssen viele neue Wohnungen gebaut werden, sowohl im geförderten Mietwohnungsbau wie auch frei finanziert. Das ist das wesentliche Ziel, um die derzeitige Wohnungsknappheit zu überwinden und damit den verschiedenen Zielgruppen angepasste und für sie bezahlbare Angebote machen zu können. Dieses und weitere Ziele sind im Rahmen des Erarbeitungsprozesses zusammen mit Handlungsoptionen zwischen der Verwaltung, den Marktakteuren und den politischen Vertretern erörtert worden. Sie bilden die inhaltliche Basis, an denen sich die Umsetzungsbausteine orientieren müssen.

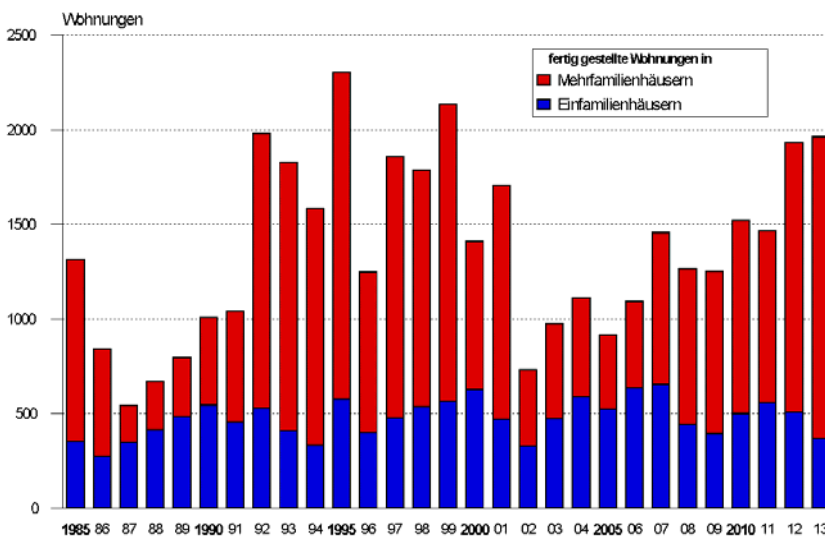
### Mindestens 1.500 neue Wohnungen im Jahr

Nach gemeinsamer Einschätzung von empirica und den Akteuren des Münsteraner Wohnungsmarktes kann sich die Stadt auch langfristig auf eine anhaltend positive Stadtentwicklung mit einer Erhöhung der Zahl der Haushalte sowie der Einwohner und Beschäftigten einstellen. Wenn die dadurch bedingte erhöhte Wohnungsnachfrage nicht aufgefangen

werden kann, besteht die Gefahr, dass der Wohnungsmarkt zum Entwicklungshemmnis für die gesamte Stadtentwicklung wird.

Vordringliche Aufgabe ist es deshalb, die Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, dass diese hohe Neubauleistung erreicht werden kann, d.h. es müssen

entsprechend ausreichend Bauflächen zur Verfügung stehen. 1.500 Neubauwohnungen pro Jahr gewährleisten dabei lediglich eine kontinuierliche, leicht positive Einwohnerentwicklung. Die vom Land prognostizierte Einwohnerentwicklung bis 2030 ist damit noch nicht erreichbar, gleichwohl bedarf es zur Erreichung dieses Ziel bereits erheblicher städtischer Anstrengungen. Erfreulicherweise lag die Neubauleistung in den Jahren 2012 und 2013 mit jeweils knapp 2.000 Neubauwohnungen bereits deutlich über dem Ziel.



Baufertigstellungen 1985 - 2013 –

Quelle: Stadt Münster

unterteilt nach Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern

Durch die angespannte Wohnungsmarktlage kommt es derzeit zu Verdrängungseffekten insbesondere gegenüber einkommensschwachen Haushalten: einkommensstarke Haushalte sind bereit und finanziell in der Lage auch höhere Preisforderungen hinzunehmen und verdrängen damit einkommensschwächere Haushalte. Hauptursache des hohen Preisniveaus ist das knappe Wohnungsangebot in Relation zur Wohnungsnachfrage. Die Ursache dafür ist, dass in den letzten Jahren insgesamt zu wenige neue Wohnungen gebaut worden sind, um die Nachfrage vollständig decken zu können.

Nur eine kontinuierlich hohe Neubauleistung kann daher preisdämpfend auf den gesamten Wohnungsmarkt wirken und auch die sozialpolitischen Anliegen der Wohnungspolitik wesentlich befördern.



*Insbesondere eine große Anzahl von neuen Wohnungen kann den Münsteraner Wohnungsmarkt entspannen – im Bild das auf einer Gewerbebrache entstandene Quartier Werlandstraße*

## Vorrang der Innenentwicklung

Nicht für alle Wohnungsneubauten werden Flächen in (neuen) Baugebieten benötigt. Vorrangig sollen dafür Flächen im Siedlungsbestand in Anspruch genommen werden. Ziel ist es, mindestens die Hälfte des Neubauvolumens, sprich mindestens 750 Neubauwohnungen, im Siedlungsbestand zu realisieren. Dafür gibt es eine Reihe von Gründen.

Insbesondere die Nachfrage konzentriert sich derzeit auf Wohnraum in urbanen Strukturen. Damit sind auch die enormen Bodenpreissteigerungen innerhalb des „Rings“ erklärbar. Insofern ist der Neubau im Siedlungsbestand in hohem Maße marktgerecht und wird auch tatsächlich in dieser Form realisiert. So ist der Anteil der Wohnungsneubauten in (neu geplanten) Baugebieten gegenüber dem Neubau im Siedlungsbestand seit Anfang der neunziger Jahre kontinuierlich gesunken und liegt zurzeit deutlich unter 50 %.

Bei der Innenentwicklung lassen sich ökologische Zielsetzungen – Schutz des Freiraums – mit ökonomischen Überlegungen – Auslastung von vorhandener und Vermeidung zusätzlicher Infrastruktur – intelligent in Einklang bringen. Nicht zuletzt aus diesen Gründen propagiert auch das Land NRW den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und verfolgt ihn im Rahmen einer restriktiven Flächenpolitik.

Grundsätzlich sind Flächen im Siedlungsbestand eher für Mehrfamilienhäuser geeignet. Damit können auch größere Dichten als im Einfamilienhausbau erreicht werden und somit ist es möglich, mehr

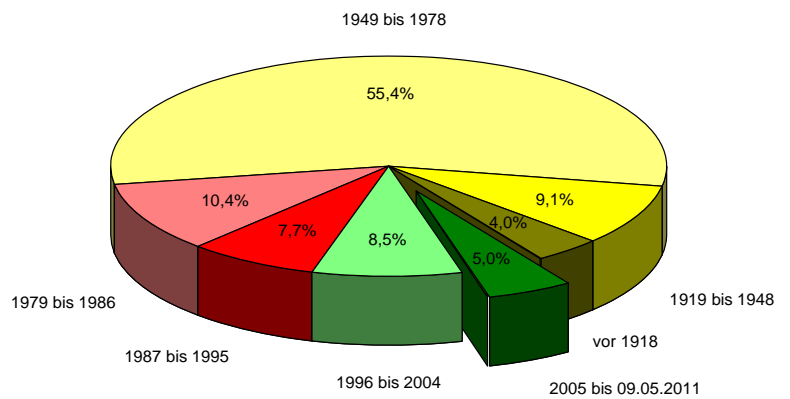
Wohnraum auf bestehender Fläche zu schaffen. Damit wird insbesondere die Flächeninanspruchnahme in den Ortsrandlagen in Grenzen gehalten, und die (zeitlich wie finanziell) aufwändige Aktivierung von neuem Bauland wird reduziert.

Trotz des Vorrangs der Innenentwicklung steht außer Frage, dass das Ziel von 1.500 Wohnungsneubauten im Jahr nur erreicht werden kann, wenn auch Neubaugebiete in ausreichender Größe bereitgestellt werden.



*Bauen im Siedlungsbestand genießt Vorrang – Im Bild ein Neubauvorhaben an der Elbestraße*





Ein Großteil des Wohnungsbestands ist vor 1979 entstanden  
Quelle: it.nrw

## Zusätzliche Angebote für einkommensschwache Haushalte: Mindestens 300 geförderte neue Mietwohnungen jährlich und Sicherung preiswerten Wohnraums im Altbaubestand

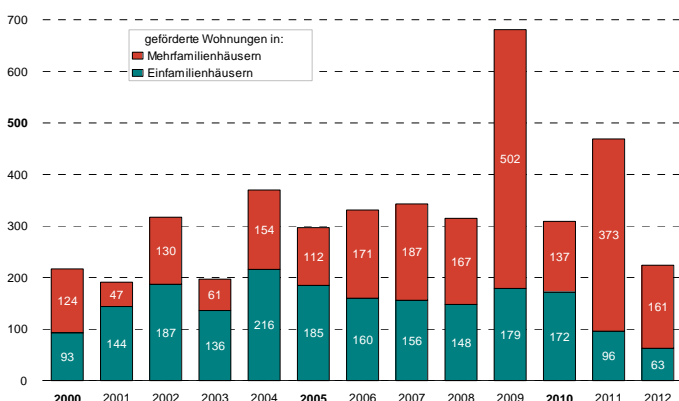
Die Anzahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen ist in den vergangenen Jahren zurückgegangen. Öffentlich geförderte Wohnungen, oftmals auch als Sozialwohnungen bezeichnet, werden bei der Errichtung durch das Land mit zinsgünstigen Krediten und z.T. Tilgungsnachlässen gefördert. Im Gegenzug sind diese Wohnungen über einen längeren Zeitraum in zweierlei Hinsicht gebunden: Zum Einen gibt es eine Mietpreisbindung, d.h. eine Obergrenze der zulässigen Miete, die deutlich unter den Mieten vergleichbarer nicht geförderter Neubauwohnungen liegen. Zum Anderen gelten Belegungsbindungen, die sicherstellen, dass nur Haushalte mit einem bestimmten Maximaleinkommen diese Wohnungen beziehen dürfen.

Viele sogenannte Sozialwohnungen sind in den letzten Jahren aus der Mietpreis- und Belegungsbindung herausgefallen und gleichzeitig ist nicht aus-

reichend geförderter Wohnungsbau neu hinzugekommen. Daher ist es das Ziel, in den kommenden Jahren den Neubau von mindestens 300 Mietwohnungen zu fördern und weitere Möglichkeiten zu nutzen, Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand zu erhalten.

Geförderte Neubauwohnungen bieten zwar relativ hochwertige Wohnqualitäten, sie spielen aber zahlenmäßig – verglichen mit dem Gesamt-Wohnungsbestand – eine eher untergeordnete Rolle. Daher gilt es auch die Bestandswohnungen in den Blick zu nehmen.

Im Niedrigpreissegment ist vom Volumen her ein ganz wesentliches Element der nicht modernisierte Altbaubestand - vorausgesetzt er liegt nicht in den besonders nachgefragten Innenstadtquartieren. Preiswerter Wohnraum wird folglich auch erhalten durch Alterung der Wohnungsbestände und wird umgekehrt verringert, wenn Altbaubestände durch umfassende Sanierung aufgewertet werden. Dies geschieht insbesondere dort, wo der Nachfrage- druck besonders hoch ist. Es ist daher auch ein Beitrag zur Erhaltung eines preiswerten Wohnungsbestandes, wenn Neubauwohnungen für die Nachfrage einkommensstärkerer Gruppen entstehen, denn nahezu jede Neubauwohnung nimmt Nachfrage- druck von den preiswerten Wohnungsbeständen. Eine hohe Neubauleistung ist daher in Ergänzung des Neubaus von geförderten Mietwohnungen das wirksamste Mittel zur Bewahrung preiswerter Wohnungsbestände in Münster.



Anzahl der geförderten Wohnungen pro Jahr – Unterteilt in Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser  
Quelle: Stadt Münster

## Verbesserung der Wohnsituation für Familien, Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und Studierende

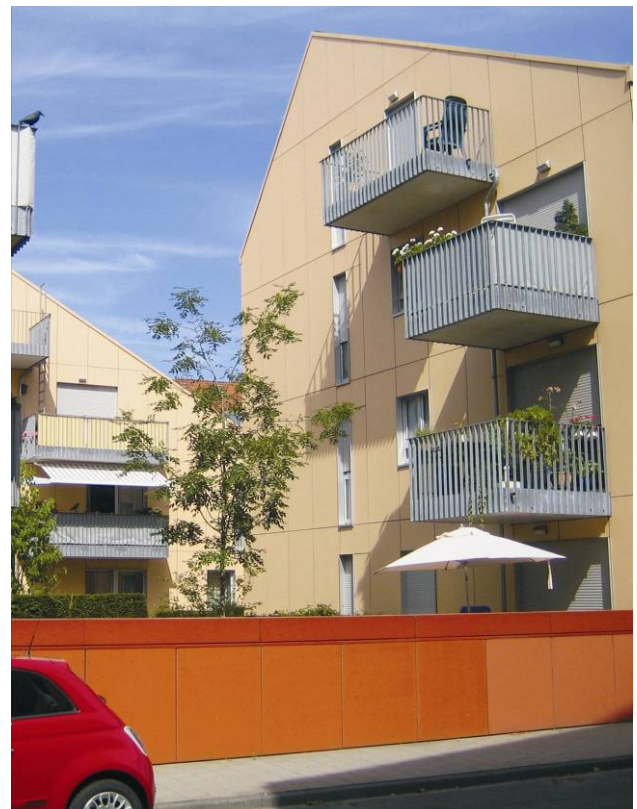
Sowohl Familien als auch Studierende und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen haben spezifische Ansprüche an den Wohnungsmarkt.

Auch wenn der Fortzug von Familien in die Stadtregion in den vergangenen Jahren abgenommen hat, so gibt es ihn nach wie vor. Generell gilt auch hier, dass ein insgesamt hohes Neubauvolumen Münster als Wohnstandort für Familien stärkt. Dementsprechend soll ein Drittel aller Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen. Insbesondere an den zentralen, innerstädtischen Standorten ist es aber aus städtebaulichen und finanziellen Gründen nicht möglich, Einfamilienhäuser zu realisieren. Daher sollen stärker als bisher auch urbane Wohnformen im Geschosswohnungsbau, die familienfreundliche Aspekte berücksichtigen (große Wohnungen, Freiflächenzugang etc.), entwickelt werden.

Damit Menschen mit Mobilitätseinschränkungen ein selbstbestimmtes Leben und Teilhabe am Leben in der Gesellschaft möglich ist, sind sie auf besondere Wohnangebote angewiesen. Ziel ist es daher zum Einen, barrierefreie Quartiere im Umfeld und damit die Möglichkeit zu schaffen, im Quartier altern zu können. Zum Anderen soll der Anteil barrierefreier Wohnungen (im Bestand wie im Neubau) möglichst weit erhöht werden.

Die Zahl der Studierenden in Münster wird in den nächsten Jahren voraussichtlich weiter steigen. Um Münster als einen der größten Hochschulstandorte

Deutschlands weiterhin attraktiv zu halten, ist es das Ziel, insbesondere die derzeitigen Engpässe am Wohnungsmarkt für Studierende zu beseitigen. Sowohl Neubaumaßnahmen als auch Bestandsumwandlungen (von Nichtwohngebäuden) sollten dabei flexibel auch für andere Nachfragegruppen entwickelt werden, da die langfristige Entwicklung der Studentenzahlen unklar ist.



*Mehrgenerationen-Wohnen für Senioren, Familien u.a. – im Bild ein Neubauprojekt an der Grünen Gasse*

## Sozial gemischte Quartiere

Bei allen Neubau- und Bestandsquartieren ist es ein wesentliches Ziel, sozial gemischte Wohnquartiere mit einer möglichst großen Vielfalt an Wohnformen für die verschiedenen Ziel- und Einkommensgruppen zu erreichen. Sie trägt dazu bei, einer sozialen Segregation und Ghattobildung vorzubeugen. Gleichzeitig kann und soll damit eine bauliche Nachverdichtung (bsp. von älteren Einfamilienhausgebieten mit großen Grundstücken) erreicht werden.



*Sozial durchmischte Quartiere als Ziel – im Bild das Quartier an der Schulstraße*

## Weiterführende Informationen

Im Endbericht des beauftragten Beratungsunternehmens empirica werden die Zielfindungsphase und daraus abgeleitete Handlungsoptionen ausführlich beschrieben:

*Endbericht zur Vorbereitung eines kommunalen Handlungskonzepts Wohnen für die Stadt Münsters (empirica)*

Der Arbeitskreis Wohnen in Münster hat sich in einer Sondersitzung intensiv mit den Zielen und Handlungsoptionen des Handlungskonzepts Wohnen auseinandergesetzt:

*Dokumentation der Sondersitzung zum Handlungskonzept Wohnen in Münster am 15.01.2013*

Die Ziele hat der Rat der Stadt Münster im Dezember 2013 – nach einem Zwischenbericht im zuständigen Fachausschuss im Juni 2013 – im Rahmen des grundsätzlichen Beschlusses zum Handlungskonzept Wohnen festgelegt:

*Ratsvorlage V/0593/2013  
Kommunales Handlungskonzept Wohnen - Grundzüge und Weichenstellungen*

*Ratsvorlage V/0206/2013  
Kommunales Handlungskonzept Wohnen – Zwischenstand zum bisherigen Erarbeitungsprozess*





---

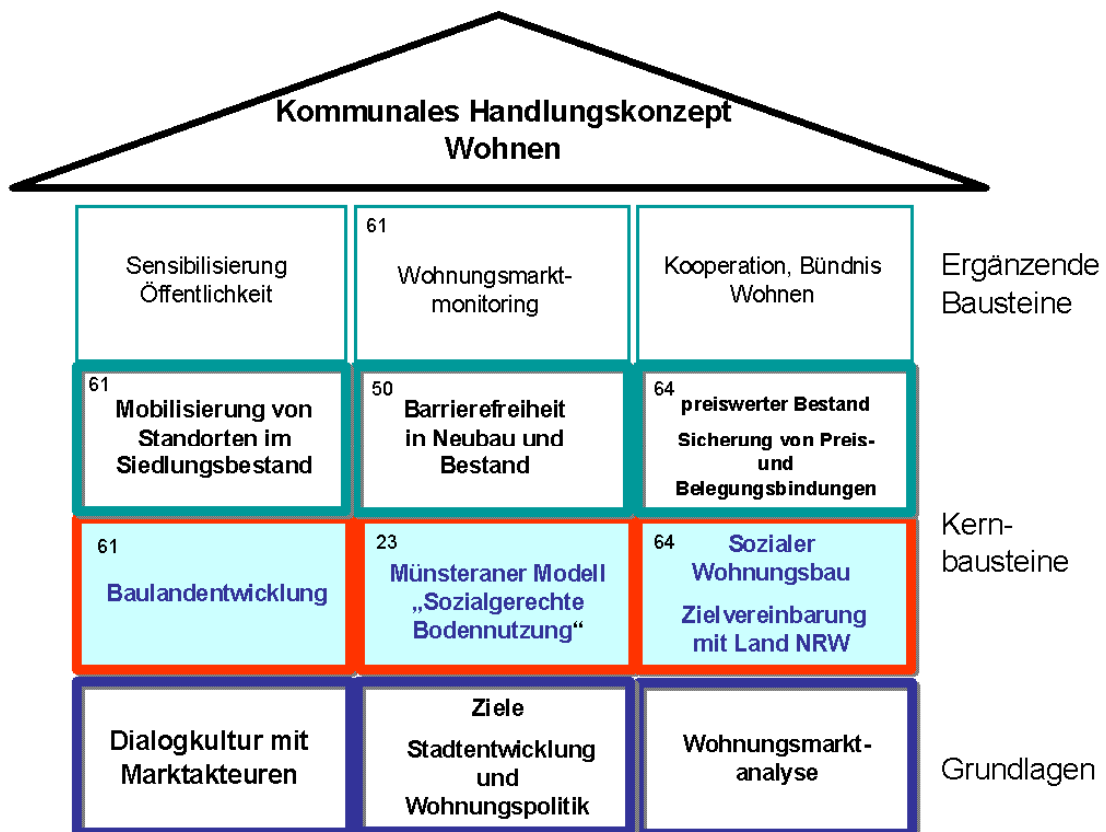
# *Handlungskonzept Wohnen*

## *Teil II Die Umsetzung*

# 1 Modularer Aufbau

*Ein Konzept mit vielen Bausteinen*

Das Handlungskonzept Wohnen ist modular angelegt. Die Basis des Konzepts bilden drei Module, die in Teil I dieses Kompendiums beschrieben wurden: die Dialogkultur mit den Wohnungsmarktakeuren während der Erarbeitung (Kapitel I.2), die Analyse des Wohnungsmarkts (Kapitel I.3) sowie die Ziele für Stadtentwicklung und Wohnungspolitik (Kapitel I.4). In diesem für das Handlungskonzept Wohnen zentralen II. Teil werden die einzelnen Bausteine zur Umsetzung beschrieben.



Die Tatsache, dass das gesamte Handlungskonzept modular angelegt ist, hat zwei wesentliche Gründe. Zum Einen die Tatsache, dass das Thema Wohnen sehr komplex ist und in der Umsetzung viele unterschiedliche Bereiche der Stadtverwaltung berührt, zum Anderen die daraus folgende zeitliche Umsetzung. So gibt es Umsetzungsbausteine, die heute bereits vom Rat der Stadt Münster im Detail zur Umsetzung beschlossen worden sind und andere Bausteine, die zwar dem Grunde nach eine Zustimmung erfahren haben, bei denen die Umsetzungs-details aber noch ausgearbeitet werden müssen, um dann erneut beraten zu werden. Um in der Umsetzung aber sofort beginnen zu können, werden die unterschiedlichen Umsetzungsbausteine unabhängig voneinander bearbeitet, zumal es auch Bausteine gibt, die jährlich aktualisiert werden.

Im Rahmen dieses Kompendiums werden daher die unterschiedlichen Realisierungsbausteine mit ihren jeweiligen inhaltlichen Ausformungen und dem Stand der Umsetzung beschrieben.

Über das vorliegende Gesamtkonzept erfolgt zudem die inhaltliche Verzahnung der einzelnen Bausteine, es werden die Wechselbeziehungen und gegenseitigen Abhängigkeiten zwischen ihnen verdeutlicht. Dieser zweite Teil des Kompendiums Handlungskonzept ist daher ebenfalls modular angelegt, so dass die einzelnen Kapitel zu den verschiedenen Bausteinen je nach Umsetzungsstand aktualisiert werden können und es damit immer einen aktuellen Stand des Handlungskonzepts Wohnen gibt.



*An vielen Bausteinen wird gearbeitet: Neben dem Baulandprogramm (Bild oben: ein Neubaugebiet in Kinderhaus) müssen weitere Standorte im Siedlungsbestand mobilisiert werden (Bild Mitte: ein Neubauvorhaben an der Mindener Straße) und der soziale Wohnungsbau mit Hilfe der Regelungen der sozialgerechten Bodennutzung forciert werden (Bild unten: Neubau von geförderten Wohnungen an der Eichsfelder Straße)*

---

## 2 Sozialgerechte Bodennutzung

### *Das Münsteraner Modell zur Entwicklung neuen Wohnbaulands*

**Ein zentraler Baustein des Handlungskonzepts Wohnen ist das sogenannte Münsteraner Modell der sozialgerechten Bodennutzung. Dahinter verbergen sich im Wesentlichen zwei Ansätze: Zum Einen ein liegenschaftsstrategischer Ansatz und zum Anderen die Beteiligung privater Grundstückseigentümer an der Erreichung der wohnungs- und sozialpolitischen Ziele. Das Modell betrifft dabei ausschließlich Wohnbaulandentwicklungen oder Wohnbauprojekte, für die Planungsrecht mit kommunaler Bauleitplanung geschaffen oder verändert wird, die also der kommunalen Planungshoheit unterliegen.**

Das Modell der sozialgerechten Bodennutzung hat der Rat im April 2014 eingeführt. Es soll ganz wesentlich dazu beitragen, die in Kapitel 1.4 genannten Ziele zu verwirklichen.

Der liegenschaftsstrategische Ansatz bedeutet, dass die Stadt selbst verstärkt Flächen erwirbt, um auf ihnen Wohnbauentwicklung im Sinne der wohnungspolitischen Ziele zu realisieren. Dieser Flächenerwerb wird sowohl langfristig im Hinblick auf mögliche Baugebiete in der Zukunft (langfristige Bodenvorratspolitik), als auch kurzfristig unmittelbar vor Einleitung eines Bauleitplanverfahrens, welches Baurecht auf bisher nicht baulich genutzten Flächen schaffen soll, erfolgen.

Der zweite Ansatz stellt sicher, dass insbesondere auf Flächen im Siedlungsbestand, auf denen neues Baurecht für Wohnungen geschaffen wird, der private Grundstückseigentümer bzw. Investor sich zum Einen an den Kosten der Entwicklung beteiligt und sich zum Anderen verpflichtet, bestimmte wohnungspolitische Ziele einzuhalten.

Die sozialgerechte Bodennutzung soll allen beteiligten Bodenmarktteilnehmern (Eigentümern, Bauträgern, Investoren, Rat und Verwaltung) Klarheit und auch Sicherheit für Investitionen geben, indem die folgenden drei Grundsätze vorangestellt werden:

#### **Gleichbehandlung**

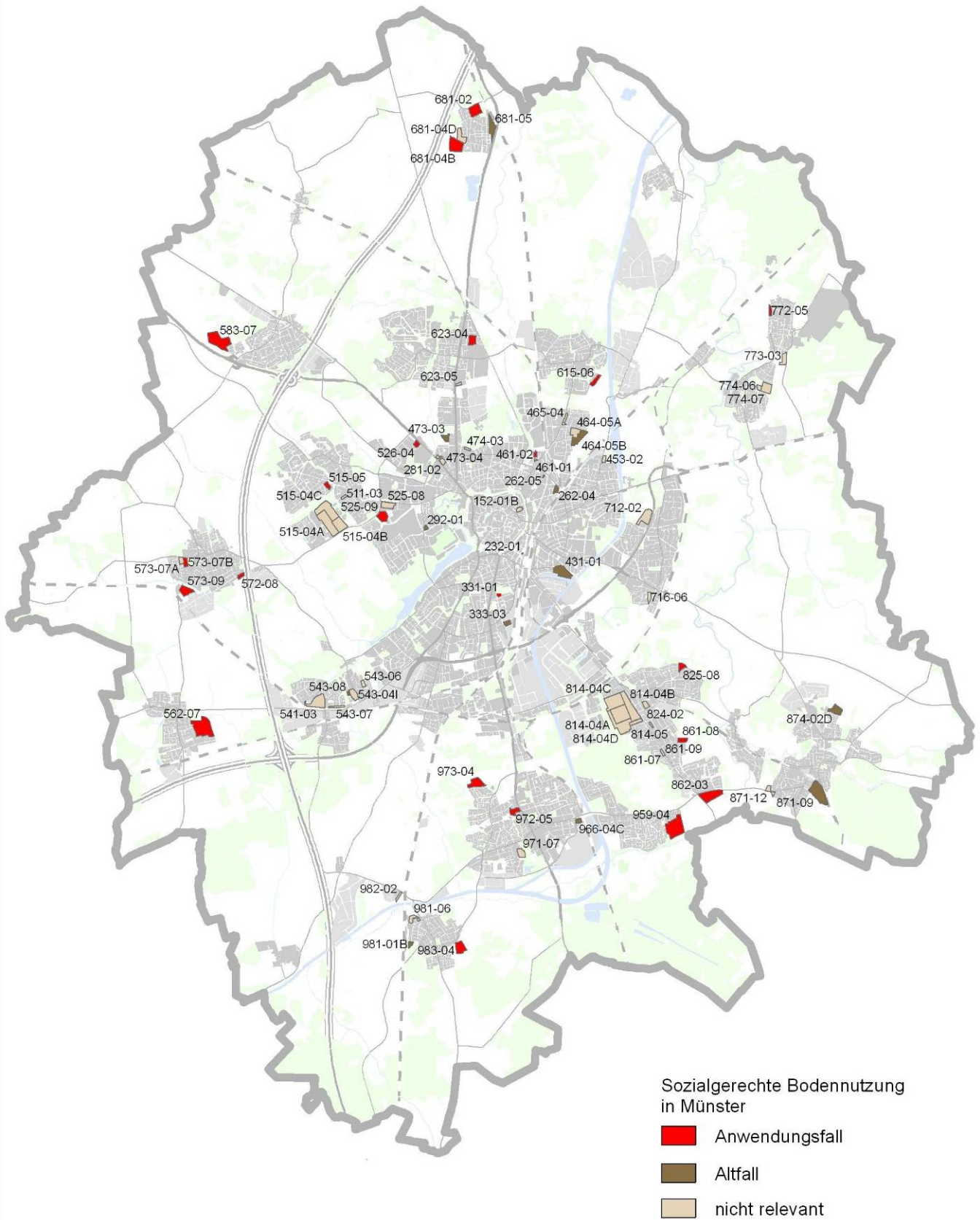
Die Kosten und Lasten, die aus der Umsetzung der städtebaulichen Bauplanungen erfolgen, werden im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung genau geregelt; sie sollen in ganz Münster und für alle vom Grundsatzbeschluss betroffenen Wohnbauplanungen gelten. Damit werden alle von der Planung begünstigten Akteure gleichbehandelt.

#### **Transparenz**

Die sozialgerechte Bodennutzung verschafft Transparenz, indem alle Eckpunkte und Verfahrensregelungen bekannt sind. Jeder Marktteilnehmer weiß, dass er nach den gleichen Grundsätzen behandelt wird.

#### **Investitionssicherheit**

Die Belastungen sind – auch schon zu einem frühen Zeitpunkt – bei den Projektentwicklungen vorhersehbar und damit für alle Beteiligten kalkulierbar.



Flächen des Baulandprogramms, für die die Regeln der sozialgerechten Bodennutzung gelten  
(gem. Ratsbeschluss vom 02. April 2014 zur Vorlage 0039/2014 und 0115/2014)  
Quelle: Stadt Münster

---

## Die Regularien im Überblick

Bei jeder Entwicklung eines neuen Wohngebiets bzw. Wohnprojekts steht am Anfang die Entscheidung, welche Baustruktur unter Berücksichtigung des Standortes und der Umgebung aus stadtplanerischer Sicht sinnvoll und erforderlich ist. Dabei geht es zunächst um die Frage, welche Haustypen in welcher Anzahl (Dichte) realisiert werden sollen. Da die wohnungspolitischen Ziele für Einfamilienhäuser andere sind als für Mehrfamilienhäuser werden dabei im Wesentlichen diese beiden Haustypen unterschieden.

Das Modell der sozialgerechten Bodennutzung trifft unterschiedliche Regelungen für den Innen- wie für den Außenbereich.

### Außenbereich

Zum Außenbereich zählen alle die Flächen, die unter die Regelungen des § 35 BauGB fallen. Das sind im wesentlichen Flächen, die bisher zur freien Landschaft (u.a. Acker, Grünland, Wald) gehören. Unter dieselbe Regelung fallen aber auch Flächen, die im Innenbereich liegen – sei es im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im sogenannten unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB – und für die entweder eine öffentliche Zweckbindung besteht oder die gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Stadt Münster wird für diese Flächen neue städtebauliche Planungen mit dem Ziel, neuen Wohnraum zu schaffen, einleiten, wenn sich mindestens die Hälfte der Grundstücksflächen im Eigentum der

Stadt befinden bzw. die Stadt im Zuge des kommunalen Zwischenerwerbs die Möglichkeit erhält, mindestens die Hälfte der Flächen zu erwerben.

Die beim Eigentümer bzw. Investor verbleibende Fläche kann dieser frei vermarkten. Für die städtischen Flächen gilt eine besondere kommunale Selbstverpflichtung: Die Stadt wird für den Bereich von Mehrfamilienhäusern mindestens 60 % der entstehenden Wohnfläche als geförderten Mietwohnraum errichten. Für den Bereich von Einfamilienhäusern wird sie die Grundstücke ausschließlich nach den Richtlinien für die Vergabe städtischer Einfamilienhausgrundstücke vergeben.

In jedem Fall müssen sich die Eigentümer und Investoren vertraglich verpflichten, sich an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung von Wohnbauland entstehen, zu beteiligen.

### Innenbereich

Zum Innenbereich zählen alle Flächen für die bereits Baurecht besteht – im Rahmen eines Bebauungsplanes oder nach § 34 BauGB –, welches aber geändert werden muss.

Neben der vertraglichen Verpflichtung wie sie auch für den Außenbereich gilt, dass sich die Eigentümer und Investoren an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung von Wohnbauland entstehen, beteiligen müssen, müssen Eigentümer und Investoren auch bestimmte wohnungspolitische Vorgaben einhalten.



Im Bereich von Mehrfamilienhausbebauung bedeutet dies, dass der Eigentümer / Investor 30 % der Nettowohnfläche als geförderten Mietwohnraum errichten muss. Weitere 30 % muss er als „förderfähigen Wohnraum“ errichten. Mit „förderfähigem Wohnraum“ sind Wohnungen gemeint, die die Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW einhalten und damit für eine Förderung in Frage kämen, die aber gleichwohl freifinanziert sind. Die einzuhaltenden Bestimmungen beziehen sich insbesondere auf städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen wie beispielsweise Barrierefreiheit oder die Begrenzung der Wohnflächen.



*Für solche Neubaugebiete – wie hier das Neubaugebiet auf einer ehemaligen Baumschule in Mauritz Ost, Mühlhäuser Straße – gelten künftig die Regularien der sozialgerechten Bodennutzung*

In Einfamilienhausgebieten muss der Eigentümer / Investor sich verpflichten, mindestens 30 % des Nettobaulandes nach Maßgabe der städtischen Vergaberichtlinien zu veräußern.

Ein kommunaler Zwischenerwerb von Flächen im Innenbereich ist unter den o.a. Bedingungen – anders als im Außenbereich – nicht erforderlich, gleichwohl aber möglich.

## **Weiterführende Informationen**

In der Beschlussvorlage zur Einführung des Modells der sozialgerechten Bodennutzung sowie dessen Anlagen finden sich weitere detaillierte Informationen und Hintergründe zur sozialgerechten Bodennutzung:

*Ratsvorlage V/0039/2014  
Sozialgerechte Bodennutzung in Münster*

*Anlage 1 zur Ratsvorlage V/0039/2014  
Modell der sozialgerechten Bodennutzung in Münster*

*Anlage 2 zur Ratsvorlage V/0039/2014  
Übersicht über die Flächen, die nicht unter die Regelungen des Modells der sozialgerechten Bodennutzung fallen*

## Der Ratsbeschluss im Detail

1. Der Rat beschließt die „Sozialgerechte Bodennutzung in Münster“ in der Fassung der Anlage 1. Als Stichtag für die Wirkung und Anwendung dieser Grundsätze gilt der Tag dieses Ratsbeschlusses.

Unter Berücksichtigung von Gleichbehandlung, Transparenz und Investitionssicherheit wird die Baulandentwicklung und das Wohnbaulandmanagement stärker auf die gemäß Handlungskonzept Wohnen wichtigen und angesichts der aktuellen Wohnungsmarktsituation notwendigen wohnungs- und sozialstrukturellen Ziele ausgerichtet.

Sowohl die Baulandentwicklung durch Bauleitplanung einschl. flankierender öffentlichrechtlicher Verträge als auch der städtische Grunderwerb und die städtischen Grundstücksvergaben werden auf Basis der bisherigen Praxis neu fokussiert und fortentwickelt.

Damit gelten künftig folgende Grundsätze:

- a) Die Stadt Münster wird - unter Beachtung des § 1 Abs. 3 BauGB (kommunales Planungserfordernis) - neue städtebauliche Planungen für den Bau neuer Wohnungen einleiten, wenn
  - die Flächen im Eigentum der Stadt Münster stehen oder
  - im Außenbereich (§ 35 BauGB) im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs vor Schaffung des Planungsrechtes mindestens einen Anteil von 50 % des Bruttobaulandes an die Stadt Münster veräußert wird (liegenschaftliche Partizipation) und sich die Eigentümer und Investoren verbindlich vertraglich verpflichten, sich an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung von Bauland entstehen, zu beteiligen, oder
  - im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) bei Veränderung des bestehenden Baurechts eine Vereinbarung zu den wohnungsstrukturellen Zielen, mit Eigentümern/Investoren getroffen wird und sich die Eigentümer/Investoren an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung der Wohnbauflächen entstehen, beteiligen, oder
  - im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich (§§ 30, 34 BauGB) bei Flächen, für die entweder eine öffentliche Zweckbindung besteht oder die gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt werden, im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs mindestens ein Anteil von 50 % des Bruttobaulandes an die Stadt Münster veräußert wird (liegenschaftliche Partizipation) und sich die Eigentümer/Investoren anteilig an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung der Wohnbauflächen entstehen, beteiligen.
- b) Für städtische Grundstücke wird für den Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ein Zielwert von 60 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum festgelegt (besondere kommunale Selbstverpflichtung).



- c) Für private Baulandentwicklungen im Innenbereich wird für die Mehrfamilienhausbebauung ein Zielwert von je 30 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum sowie von förderfähigem Wohnraum festgelegt. Kann eine anteilige Errichtung von gefördertem Wohnraum an der jeweiligen Stelle nicht realisiert werden, so ist vom Baulandentwickler an anderer Stelle der Stadt eine entsprechende Menge von gefördertem Mietwohnraum sowie von förderfähigem Wohnraum beizubringen.
- d) Für städtische Einfamilienhausgrundstücke finden ausschließlich die Richtlinien für die Vergabe städtischer Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung - städtische Vergaberichtlinien - Anwendung (besondere kommunale Selbstverpflichtung).
- e) Bei privaten Baulandentwicklungen im Innenbereich sind im Einfamilienhausbereich 30 % des Nettobaulandes nach Maßgabe der städt. Vergaberichtlinien (soziale Kriterien; Bewerberauswahl) zu veräußern.

- 2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die in Anlage 2 dargestellten Flächen mit bereits eingeleiteten Planungen bzw. Planverfahren nicht unter den Stichtag der Grundsätze gemäß Beschlusspunkt 1 fallen. Als bereits eingeleitete Planungen oder Planverfahren gelten Vorhaben, für die der Rat einen Beschluss zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes gefasst hat oder der ASSVW<sup>1</sup> einem Antrag zur Schaffung von Planungsrecht zugestimmt hat.

Unberührt hiervon ist die Umsetzung wohnungsstruktureller Ziele für diejenigen Flächen der Anlage 2, die entweder bereits im Eigentum des „Konzern Stadt“ stehen oder die im Zuge der Konversion im Wege des Erstzugriffsrechtes vom Bund erworben werden oder für Flächen in Privateigentum, für die projektbezogen bereits wohnungspolitische Beschlusslagen oder formulierte Bedingungen in Beratungen der politischen Gremien bestehen.

- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen „revolvierenden Bodenfonds“ im Sinne einer Nebenrechnung zur Haushaltswirtschaft, einzurichten.
- 4. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass ggf. Mittel zur Umsetzung der Quote des öffentlich geförderten Mietwohnraums (zu 1.b und 1.c) bereitgestellt werden müssen, wenn keine ausreichenden Fördermittel des Landes NRW zur Verfügung stehen. Über ein konkretes städtisches Förderprogramm und die damit verbundene notwendige Mittelbereitstellung entscheidet der Rat im Rahmen der Haushaltsplanberatungen bzw. durch Einzelvorlage.
- 5. Die Verwaltung wird Modalitäten für die Ausschreibung und die Vergabe städtischer Grundstücke zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern, insbesondere auch unter differenzierten wohnungspolitischen Zielsetzungen entwickeln und dem Rat zur Beschlussfassung vorlegen.
- 6. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass zur Umsetzung der Sozialgerechten Bodennutzung in Münster organisatorische und personelle Maßnahmen erforderlich werden können. Die Verwaltung unterbreitet gegebenenfalls dem Rat zu einem späteren Zeitpunkt nähere Vorschläge. [...]

(Beschluss des Rates vom 02. April 2014) <sup>1</sup> Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft

---

## Die städtischen Richtlinien für die Vergabe von Einfamilienhausgrundstücken

Die Vergabe städtischer Einfamilienhausgrundstücke erfolgt insbesondere nach sozialen Kriterien. So werden etwa 70 % der Grundstücke des jeweiligen Grundstückskontingents an Haushalte vergeben, deren Einkommen die Einkommensgrenzen des geförderten Wohnungsbaus um maximal 30 % überschreiten. Für die übrigen 30 % der Grundstücke ist die Einkommenshöhe nicht begrenzt.

Innerhalb dieser beiden Gruppen richtet sich die Reihenfolge der Bewerber nach einer Punktzahl, die auf der Grundlage persönlicher Merkmale ermittelt wird. Dabei gibt es Punkte in drei verschiedenen Themenfeldern.

Zunächst werden der Lebensschwerpunkt und die derzeitigen Wohnverhältnisse bewertet. Beispielsweise erhält ein Bewerber, der seine Wohnung und seinen Arbeitsplatz in Münster hat, der eine geförderte Wohnung im Zuge des Umzugs aufgibt oder die vorhandene Wohnung nicht familiengerecht ist, mehr Punkte als ein Bewerber, der diese Kriterien nicht oder nur teilweise erfüllt. Auch wird eine freiwillige Tätigkeit im Ehrenamt belohnt. Das zweite Themenfeld bezieht sich auf die Anzahl der Kinder. Jedes Kind, soweit es (noch) im Haushalt der Bewerber wohnt, wird im Rahmen der Vergabe mit 15 Punkten bewertet. Diese hohe Gewichtung von Kindern soll es auch kinderreichen Familien ermöglichen, Bauland für ein Einfamilienhaus zu erwerben. Im dritten Themenfeld wird eine eventuelle Schwerbehinderung oder Pflegebedürftigkeit eines Familienmitglieds bewertet.

Auch der an die Stadt zu zahlende Kaufpreis ist nach sozialen Kriterien gestaffelt. So gibt es eine Ermäßigung auf den Basiskaufpreis in Höhe von 3.000 € für jedes im Haushalt lebende Kind unter 18 Jahren. Für Bewerber, die die o.a. Einkommensgrenze um mehr als 30 % überschreiten, erhöht sich der Kaufpreis je nach Einkommen um 10 bis maximal 25 %.

### Weiterführende Informationen

Es gelten die vom Rat der Stadt Münster beschlossenen Richtlinien für die Vergabe städtischer Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung in der Fassung vom 01.01.2010.

*Richtlinien für die Vergabe städtischer Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung*

## Die Vergabe von städtischen Grundstücken für Mehrfamilienhäuser

In den vergangenen Jahren wurden städtische Grundstücke für Mehrfamilienhäuser in der Regel ausgeschrieben und anschließend an den Höchstbietenden veräußert. Mit einer solchen Vergabe lassen sich die wohnungspolitischen Ziele dieses Handlungskonzepts Wohnen allerdings nicht verwirklichen. Hierfür ist es vielmehr erforderlich, ein konzeptorientiertes Ausschreibungsverfahren zu entwickeln.

Neben dem Grundstückspreis soll darin auch eine von der Stadt Münster vorgegebene Konzeptqualität ein wichtiges Entscheidungskriterium für den Grundstücksverkauf sein. Projektbezogen können dies Vorgaben zur städtebaulichen und gestalterischen Qualität, zur bedarfsorientierten Angebotsausweitung zugunsten bestimmter Zielgruppen und Wohnformen sowie insbesondere zur nachhaltigen Quartiersentwicklung sein.

Mit der Einführung des Modells der sozialgerechten Bodennutzung hat der Rat die Verwaltung auch beauftragt, ein solches Vergabeverfahren zu entwickeln.



*Dieses Mehrfamilienhaus an der Straße „Auf der Horst“ entstand auf einem ehemals städtischen Grundstück*

# 3 Baulandprogramm

## Neue Wohngebiete entwickeln

In Münster sollen jährlich mindestens 1.500 neue Wohnungen gebaut werden – dieses Ziel hat sich die Stadt im Zuge der Erarbeitung und Verabschiedung des Handlungskonzepts Wohnen gegeben. Diese Wohnungen sollen mindestens zur Hälfte im Siedlungsbestand gebaut werden. Das bedeutet aber auch, dass die Stadt weitere Baugebiete – auch im sogenannten Außenbereich – entwickeln muss, damit es insgesamt genügend baureife Grundstücke gibt.

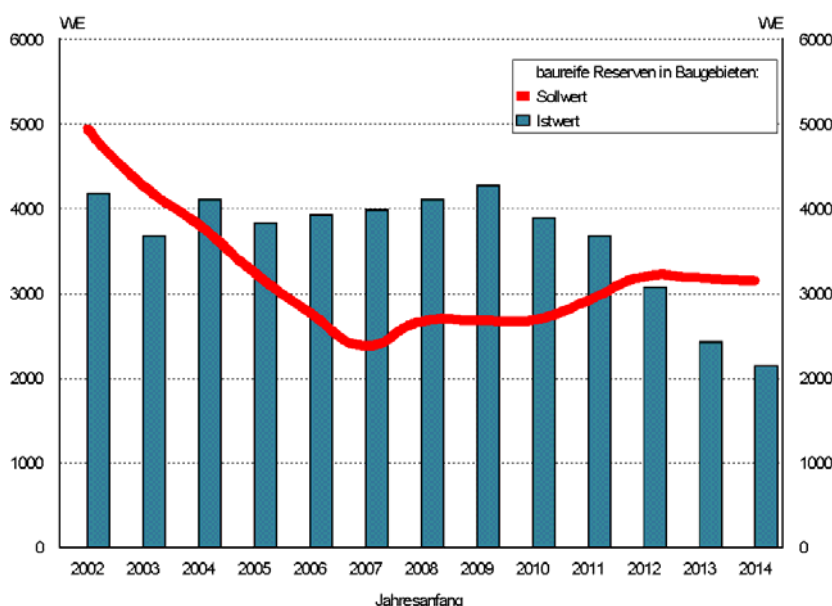
Das Baulandprogramm ist das strategische Instrument, mit dem sichergestellt werden soll, dass genügend neue Baugebiete entwickelt werden, so dass am Markt die oben genannte Zielgröße an Wohnungen errichtet werden kann – im Siedlungsbestand wie auch in den neuen Baugebieten.

Bereits heute gibt es eine Reihe von Reservegrundstücken, sie liegen in den Neubaugebieten, die die Stadt Münster in den letzten Jahren entwi-

ckelt hat, die aber noch nicht vollständig bebaut sind. Mit Hilfe eines kontinuierlichen Baulandmonitorings wird jährlich überprüft, wie viele Reserven im vergangenen Jahr in Anspruch genommen wurden, wie viele durch die Entwicklung von Neubaugebieten neu bereitgestellt worden sind und wie viele Reserven in der Bilanz verbleiben.

Die Ergebnisse des Baulandmonitorings zeigen, dass sich die baureifen Reserven seit dem Jahr 2009 na-

hezu halbiert haben. Um die nötige Flexibilität zu erhalten, soll stets die vierfache Menge des durchschnittlichen jährlichen Verbrauchs der letzten fünf Jahre vorgehalten werden. Demnach müsste es 2014 eine Reserve von mehr als 3.000 Wohneinheiten geben, faktisch liegt der Wert um etwa 1.000 Wohneinheiten niedriger.



Vergleich der Soll- und Ist-Werte für baureife Reserven in Baugebieten  
Quelle: Stadt Münster

---

Das aktuelle Baulandprogramm 2014-2020, das diese Lücke schließen soll, hat der Rat der Stadt Münster im April beschlossen. In ihm werden diejenigen Flächen für eine Entwicklung zur Baureife ausgewählt, mit denen die wohnungs- und stadtpolitischen Ziele am besten erreicht werden können und deren tatsächliche Umsetzung realistisch erscheint. Dafür ist insbesondere im Außenbereich, also auf Flächen, die heute im wesentlichen landwirtschaftlich genutzt werden, gemäß den Grundsätzen des Münsteraner Modells einer Sozialgerechten Bodennutzung eine zumindest teilweise liegenschaftliche Verfügbarkeit durch die Stadt Münster und eine Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer erforderlich. Das Baulandprogramm hat ein Volumen von über 8.300 Wohneinheiten bis zum Jahr 2020. Davon entfallen nahezu dreiviertel auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und der Rest auf Einfamilienhäuser.

Das Baulandprogramm dient neben der strategischen Zielaussage auch als Instrument zur Koordination der verschiedenen Aktivitäten in der Verwaltung, die notwendig sind, um Bauland zu aktivieren. Dazu gehören neben den Verhandlungen zur Sicherstellung der Mitwirkung der Eigentümer bzw. Investoren die Bebauungsplanung, die erschließungstechnische Ausbauplanung und die dazugehörige Realisierung (Kanalbau, Straßenbau). Darüber hinaus soll das Baulandprogramm auch sicherstellen, dass die notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen wie Kindertagesstätten und Grundschulen zum passenden Zeitpunkt über die notwendigen Kapazitäten verfügen.

Das Baulandprogramm ist nicht statisch angelegt, sondern dynamisch ausgerichtet und bedarf deshalb einer jährlichen, bedarfsorientierten Aktualisierung, um ggf. auf sich abzeichnende mögliche Engpässe- oder auch Überschussituationen angemessen reagieren zu können.

## **Weiterführende Informationen**

Das Baulandprogramm 2014-2020 wurde für die politische Entscheidung im Rahmen mehrerer Beschlussvorlagen aufbereitet. In ihnen findet sich auch eine detaillierte Liste aller zu entwickelnden Flächen, dem Jahr der angestrebten Baureife, den Kapazitäten und weiteren Informationen:

*Ratsvorlage V/0115/2014  
Baulandprogramm 2014-2020*

*Ergänzungsvorlage V/0115/2014/1. Erg.  
Ergänzung des Baulandprogramms 2014-2020*

---

# 4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

## Zielvereinbarung mit dem Land

**Die Stadt hat sich das Ziel gesetzt, jedes Jahr den Neubau von mindestens 300 Wohnungen zu fördern. Um dieses Ziel überhaupt erreichen zu können bedarf es zum Einen genügend Wohnungsbaugesellschaften und Flächenentwickler, die bereit sind, sozialen Wohnungsbau zu realisieren. Zum Anderen müssen auch von Seiten des Landes NRW und ggf. der Stadt Münster genügend Fördermittel bereitgestellt werden, damit die Förderzusagen für diese Wohnungen auch tatsächlich ausgesprochen werden können.**

Dass künftig neben Wohnungsbaugesellschaften auch private Eigentümer geförderten Mietwohnraum in Münster errichten, soll im Wesentlichen über die Festlegungen des Modells der sozialgerechten Bodennutzung erreicht werden. Danach werden die privaten Grundstückseigentümer und Investoren verpflichtet, sich an der Umsetzung dieses wohnungspolitischen Ziels zu beteiligen. Außerdem wird die Stadt selbst auf ihren eigenen Grundstücken im Rahmen einer kommunalen Selbstverpflichtung verstärkt geförderten Wohnungsbau errichten bzw. die Grundstücke mit dieser Vorgabe öffentlich ausschreiben. Die Verbesserung der Bedingungen für die Mietwohnraumförderung 2014 durch das Land führt dazu, dass die Rentabilität von Investitionen in den geförderten Mietwohnraum zunimmt.

Ganz wesentlich ist aber auch, dass das Land NRW ausreichend Mittel bereitstellt, damit die Stadt für die Anzahl von 300 Mietwohnungen überhaupt Förderzusagen aussprechen kann. Da die Nachfragesituation nach Mitteln für den geförderten Mietwohnraum in NRW sehr unterschiedlich ist, hat das Land die Mittelvergabe ab 2014 insofern angepasst, als für die Bedarfsschwerpunkte Köln, Düssel-

dorf, Bonn und Münster sogenannte Globalbudgets eingeführt wurden. Diese bündeln verschiedene Programme des sozialen Wohnungsbaus in einem Budget.

Das Globalbudget für Münster schließt die Anteile am Mietwohnungs- und Eigentumsprogramm und weitere Programme ein. Maßnahmen zur Quartiersentwicklung und für die Schaffung von Wohnraum für Studierende werden weiterhin – außerhalb des Globalbudgets – projektbezogen zugeteilt. Das Globalbudget, das das Land der Stadt Münster bis zum Jahr 2017 in Aussicht gestellt hat, beträgt jährlich 25 Mio. €. Darüber hinaus konnte mit dem Land vereinbart werden, dass auch zusätzliche Mittel bereitgestellt werden können, sofern – auf der Basis dieses Handlungskonzepts Wohnen – ein höheres Budget notwendig sein sollte.

Der Rat der Stadt Münster hat im April 2014 beschlossen, dass aus dem Globalbudget 22 Mio. € für die Förderung von Mietwohnungen und Heimplätzen und 3 Mio. € für Eigentums- und Bestandsmaßnahmen reserviert werden.



Mit dem anteiligen Budget von 22 Mio. € können rund 200 Mietwohnungen gefördert werden. Darüber hinaus gehende Bedarfe – bei einem Zielwert von 300 Wohnungen – lassen sich entweder aus zusätzlichen Mitteln für Studentenwohnungen, für Quartiersentwicklungen oder für Wohnprojekte und Vorhaben auf Grundlage des Handlungskonzeptes decken. Die Reservierung von 3 Mio. € für Eigentums- und Bestandsmaßnahmen orientiert sich an dem Förderergebnis des Jahres 2013, nach derzeitiger Einschätzung können damit Förderzusagen für alle förderfähigen Eigentums- und Bestandsmaßnahmen ausgesprochen werden.

Sollten die vom Land in Aussicht gestellten Mittelzusagen wider Erwarten nicht ausreichen, so müsste die Stadt Münster selbst ggf. Mittel bereitstellen,

um die Quote des öffentlich geförderten Mietwohnraums, wie er sich aus dem Modell der sozialgerechten Bodennutzung ergibt, realisieren zu können. Der Rat entscheidet hierüber auf Grundlage eines konkreten Förderprogramms.

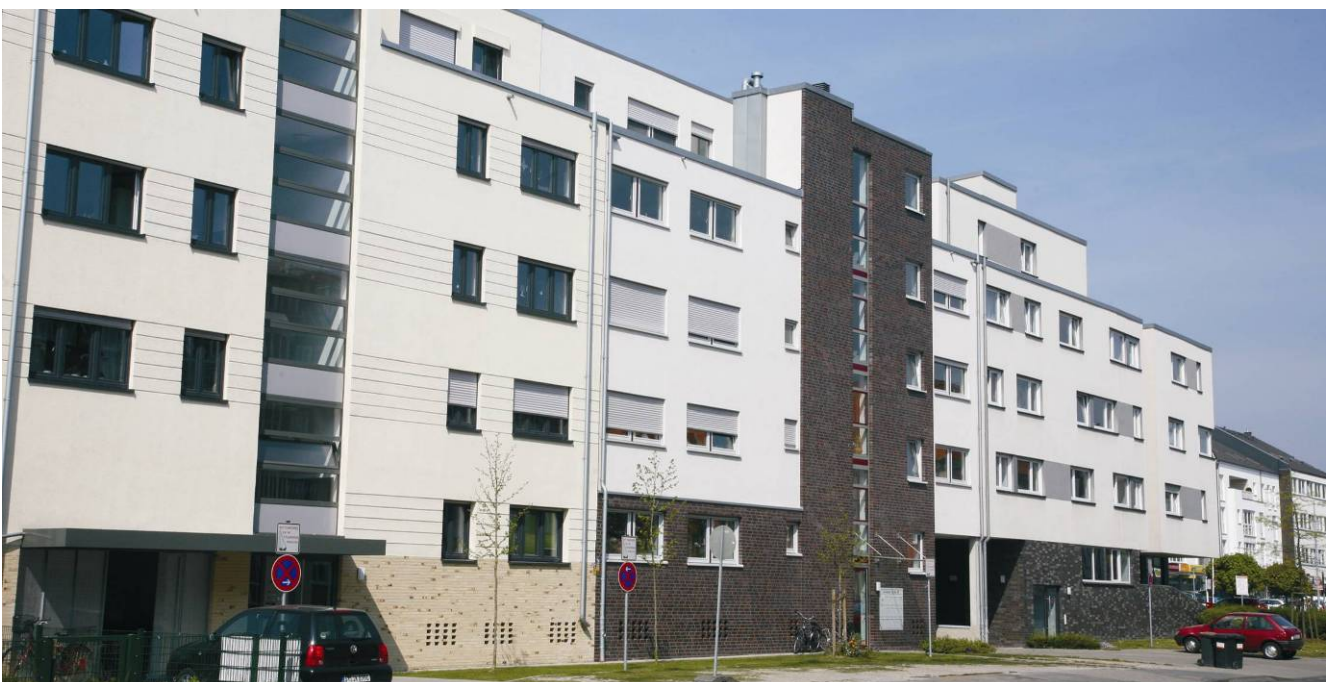
### **Weiterführende Informationen**

Ausführliche Informationen zu den Eckpunkten einer Zielvereinbarung der Stadt mit dem Land NRW und zum Globalbudget finden sich in der vom Rat der Stadt Münster im April 2014 beschlossenen Vorlage.

*Ratsvorlage V/0239/2014*

*Wohnraumförderung des Landes NRW 2014-2017*

*Neuer sozialer Wohnungsbau – hier an der Grevener Straße*



# 5 Mietpreis- und Belegungsbindungen

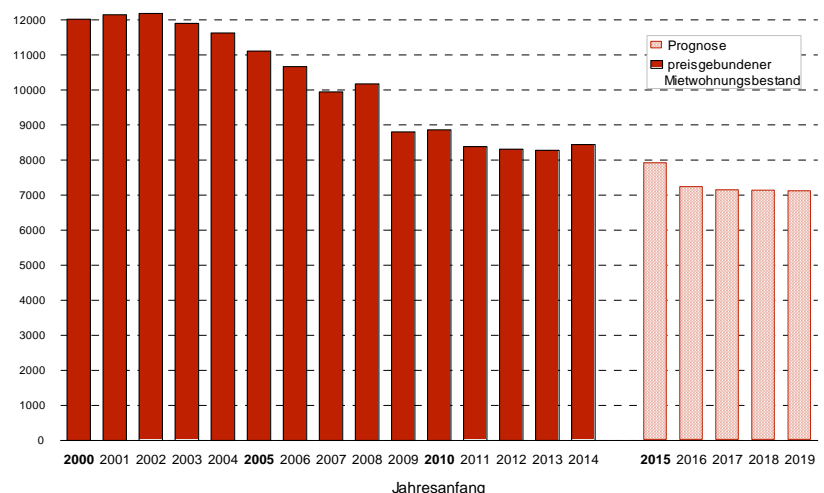
## Sicherung eines preiswerten Wohnungsbestandes

Neben der generellen Ausweitung des Wohnungsangebotes und dem gezielten Neubau von gefördertem Mietwohnraum für einkommensschwächere Haushalte können auch Steuerungsinstrumente im Wohnungsbestand dazu beitragen, die Wohnraumversorgung dieser Haushalte zu verbessern. Wesentliche Ziele sind dabei, die Wohnraumvermittlungschancen für die betroffenen Haushalte zu verbessern und die Anzahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu erhöhen. Dazu gibt es zwei Instrumente: Zum Einen eine Satzung zur Begründung von Benennungsrechten und zum Anderen ein städtisches Förderprogramm zum Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Mietpreis- und Belegungsbindungen sind ein Instrument des geförderten Mietwohnungsbaus. Sie werden im Rahmen einer Förderung vereinbart und symbolisieren die Verpflichtungen, die ein Eigentümer dafür übernimmt, dass er im Gegenzug Fördergelder des Landes erhält. Aufgrund der spezifischen Förderbedingungen sind die Bindungen befristet. Gleiches gilt für die sogenannten Besetzungsrechte, die die Eigentümer der Kommune mit der Förderung der Wohnungen einräumen. D.h. die Kommune kann einen Wohnungssuchenden als Mieter für die entsprechende Wohnung vorschlagen.

In Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf – dieser ist in Münster zweifellos gegeben (vgl. Kapitel I.3) – kann die Stadt nach § 17 (4) WFNG NRW durch den Erlass einer Satzung bestimmen, dass für Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen, für die das kommunale Besetzungsrecht nach Fristablauf nicht mehr gilt, ein Benennungsrecht begründet wird.

Nur für etwa ein Drittel der öffentlich geförderten Wohnungen hat die Stadt Münster zurzeit noch ein Besetzungsrecht, so dass mit den durch die Satzung



Abnahme des preisgebundenen Mietwohnungsbestands in der Vergangenheit und Prognose der weiteren Abnahmen, sofern kein Neubau erfolgt  
Quelle: Stadt Münster

zusätzlich begründeten Benennungsrechten bessere Steuerungsmöglichkeiten insbesondere zur dringlichen Wohnraumversorgung von Haushalten gegeben sind.



Der Rat der Stadt Münster hat die Verwaltung in seinem Beschluss zum Handlungskonzept Wohnen im Dezember 2013 beauftragt, eine Satzung zur Begründung kommunaler Benennungsrechte im Mietwohnungsbau zu erarbeiten.

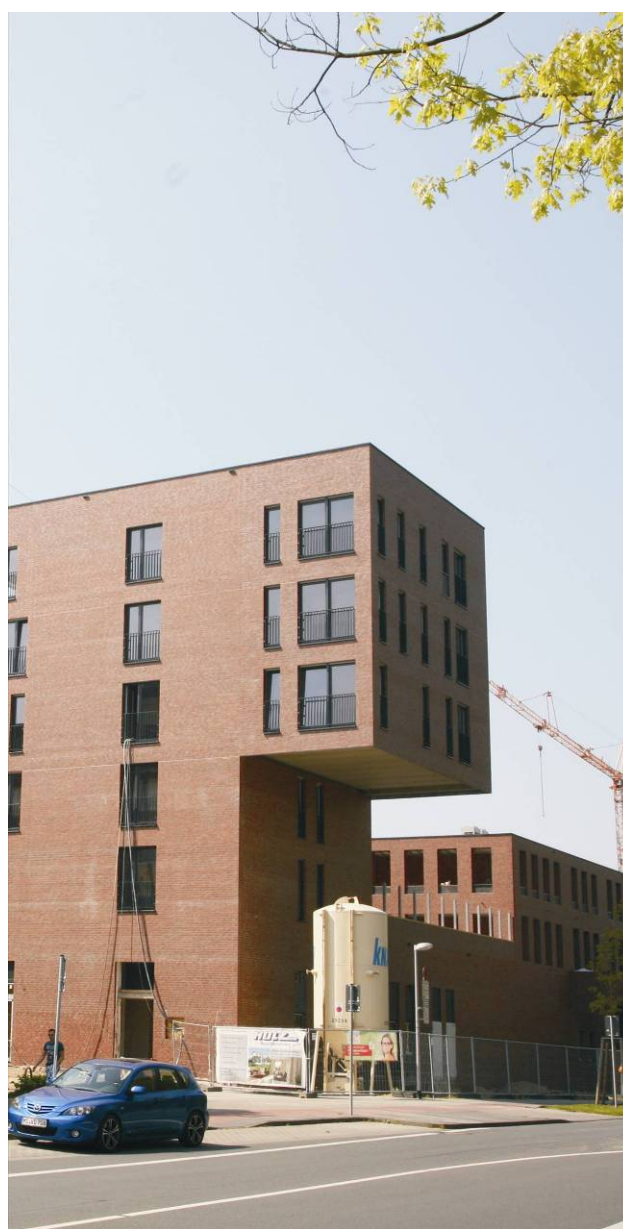
Darüber hinaus kann die Stadt Münster ein Förderprogramm entwickeln, welches vor dem Hintergrund der abschmelzenden Bestände dazu dient, auch frei finanzierte Wohnungen für die Vermietung an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zu akquirieren. Mittels Vertrag zwischen Stadt und Vermieter werden dazu Mietpreis- und Belegungsbindungen vereinbart und der Vermieter erhält einen entsprechenden Zuschuss. Die Stadt Düsseldorf hat mit diesem Instrument bereits gute Erfahrungen gemacht.

Mit dem o.a. Beschluss zum Handlungskonzept Wohnen wurde die Verwaltung auch beauftragt, ein solches städtisches Förderprogramm zum Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen zu konzipieren und dabei dem Rat vor einer endgültigen Entscheidung auch die notwendigen personellen und finanziellen Ressourcen aufzuzeigen.

### **Weiterführende Informationen**

Beide Instrumente sind im Rahmen der Beschlussvorlage zu den Grundzügen und Weichenstellungen des Handlungskonzepts Wohnen beschrieben.

*Ratsvorlage V/0593/2013  
Kommunales Handlungskonzept Wohnen - Grundzüge und Weichenstellungen*



*Im Rahmen der Zentrumserweiterung in Kinderhaus entstehen auch neue Sozialwohnungen*

---

# 6 *Barrierefreiheit in Neubau und Bestand*

## *Wohnqualitäten auch für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen*

**Barrierefreiheit und damit verbunden ein Leben und Wohnen selbstbestimmt und in Teilhabe an der Gesellschaft ist nicht erst seit dem Demographischen Wandel ein wichtiges Ziel. Für eine zunehmend älter werdende Gesellschaft – auch in Münster – steht die Barrierefreiheit aber zunehmend im Fokus und bedeutet, dass nicht nur Wohnungen ohne Barrieren erreichbar und ausgestattet, sondern auch Straßen und Plätze barrierefrei gestaltet werden sollen. Vor dem Hintergrund, dass es in Münster einen Mangel an barrierefreiem Wohnraum gibt, muss die Barrierefreiheit als nachhaltiges Qualitätsmerkmal über unterschiedliche Maßnahmen zum Handlungskonzept Wohnen gezielt unterstützt werden.**

Im Rahmen der Erarbeitung des Handlungskonzepts Wohnen fand im Februar 2013 ein Workshop „Barrierefreies selbstbestimmtes Wohnen – inklusiver Sozialraum“ statt, mit dem Ziel, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen über die sie vertretenden Organisationen, Verbände und Institutionen in die Mitgestaltung und den Dialog zur Weiterentwicklung einer barrierefreien und inklusiven Stadt einzubinden. Demnach sind die Rahmenbedingungen in den Wohnquartieren Münsters so zu gestalten, dass ein Wohnen mit Versorgungssicherheit insbesondere für Ältere, Hilfe- und Pflegebedürftige und Menschen mit Behinderungen den Verbleib im Stadtteil gewährleistet. Damit korrespondiert u.a. die kontinuierliche Ausweitung barrierefreier Wohnqualitäten durch Neubau sowie Anpassungsmaßnahmen im Bestand.

Das Handlungskonzept Wohnen leistet dazu einen ersten Beitrag, in dem im Rahmen des Modells der sozialgerechten Bodennutzung bei Mehrfamilienhausprojekten im Innenbereich von den Grundstückseigentümern und Investoren gefordert wird, mindestens 30 % der Nettowohnfläche als geförder-

ten Mietwohnraum und weitere 30 % als förderfähigen Wohnraum zu erstellen.

In beiden Fällen sind die Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW einzuhalten, unabhängig davon, dass im zweiten Fall faktisch keine Förderung in Anspruch genommen wird. Damit gilt für diese Wohnungen die Maßgabe, dass sie mit barrierefreien Ausstattungsmerkmalen errichtet werden müssen, wie sie im sozialen Wohnungsbau Standard sind.

Die Weiterentwicklung von Barrierefreiheit und die Absicherung von Versorgungssicherheit im Quartier zählen darüber hinaus zu den Ansätzen, die auch mit den Instrumenten der Stadtentwicklung unter Einbindung von Investoren und Bürgern weiter voranzutreiben sind.

Der Rat hat in seinem Beschluss zum Handlungskonzept Wohnen die barrierefreie Stadt als verbindlichen Maßstab für die weitere Konkretisierung der Grundsätze festgelegt. Zugänge zu Gebäuden, ihre Gestaltung und der öffentliche Raum des Wohnumfeldes sollen sich systematisch am Kriterium der Barrierefreiheit orientieren. Dazu hat es in der Vergangenheit unabhängig vom Handlungskonzept Wohnen bereits entsprechende politische Beschlüsse und Berichte gegeben.

*Barrierefreie Neubauwohnungen –  
hier an der Eichsfelder Straße*

## Weiterführende Informationen

Das Thema barrierefreier Wohn- und Stadträume wurde in der jüngeren Vergangenheit sowohl im Aktionsplan zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention als auch in einer Ratsvorlage zum Barrierefreien Bauen aufgegriffen:

*Münster auf dem Weg zur inklusiven Stadt:  
Aktionsplan zur Umsetzung der UN-  
Behindertenrechtskonvention  
(Ratsvorlage V/0125/2013)*

*Ratsvorlage V/0880/2011  
Berichtsvorlage zum Barrierefreien Bauen*





# 7 Mobilisierung von Standorten im Siedlungsbestand

## Potenziale heben

„Vorrang der Innenentwicklung“ – diese Bezeichnung meint, dass zunächst Potenziale im Siedlungsbestand für neue Wohnungen genutzt werden sollten, bevor Standorte in der freien Landschaft zu Bauland entwickelt werden. Anders als bei neuentwickelten Baugebieten, bei denen die Instrumentarien zur Entwicklung vielfach erprobt und bewährt sind, müssen zur Mobilisierung von Standorten im Siedlungsbestand neue Strategien entwickelt werden.

Das Ziel „Vorrang der Innenentwicklung“ wird von der Stadt Münster seit Jahren erfolgreich verfolgt – so sind in den letzten Jahren mehr als die Hälfte der fertig gestellten Wohnungen außerhalb geplanter Neubaugebiete entstanden. Dieses Ziel hat dazu beigetragen, dass Münster trotz des Einwohner- und Gebäudezuwachses in den letzten Jahrzehnten seine gut funktionierende kompakte Siedlungsstruktur erhalten konnte.

Der Stellenwert der Innenentwicklung in Münster wird weiter wachsen. Daher ist es notwendig, Instrumente zu entwickeln und zu nutzen, um diese Potenziale systematisch heben zu können. Dazu hat es in der Vergangenheit bereits eine Reihe von Ansätzen gegeben. Sowohl im Handlungsprogramm Wohnen und seinen Fortschreibungen, der Fortschreibung des Flächennutzungsplans als auch durch themenspezifische Untersuchungen zur quantitativen Abschätzung des Potenzials (Initiative „Neues Wohnen im Bestand“ des Planungsbüros Baumgart / Pahl-Weber) wurde das Aktivierungserfordernis von innerstädtischen Entwicklungspotenzialen bekräftigt.



*Wohnungsneubau im Siedlungsbestand –  
im Bild Projekte am Sauerländer Weg (oben) und  
an der Kleimannstraße (unten)*



An der Piusallee wurde in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von neuen Wohnbauvorhaben im Bestand errichtet

Im Jahr 2011 hat der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft daher beschlossen, ein Potenzialkataster zur Stärkung der inneren Entwicklung im Bereich Wohnen aufzubauen. Außerdem sollte in zwei Quartieren im Sinne einer modellhaften Erprobung eine Aktivierungs- und Prozessstrategie für „Neues Wohnen im Bestand“ entwickelt werden.

Dazu wurden die beiden Quartiere „Hiltrup-Ost“ und das „Bahnhofsviertel“ (hier: westlich des Hauptbahnhofs) identifiziert. Der Prozess im Bahnhofsviertel ist inzwischen erfolgreich abgeschlossen und das Engagement zur Förderung des Wohnens im Bestand ist in Kooperation mit der ISG (Immobilien- und Standortgemeinschaft) Bahnhofsviertel verstetigt worden. Im Rahmen des Projektes „Hiltrup-Ost“ werden Perspektiven der Wohnsiedlungsentwicklung am Beispiel der Ringstraßen- und Herdesiedlung gemeinsam mit den Bewohnern in einem kooperativen Prozess mit der msa (Münster School of Architecture) erarbeitet.

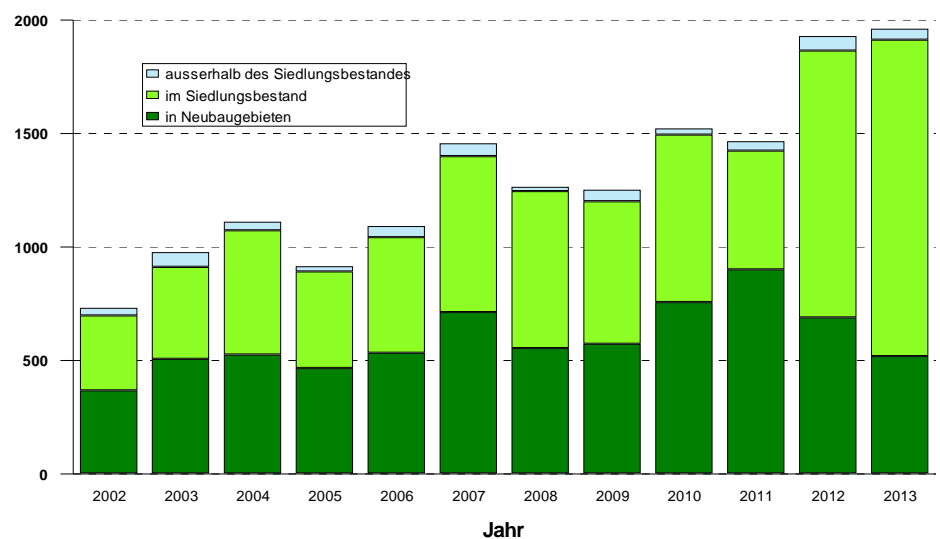
Nach Abschluss der Modellphase in den beiden Quartieren sollen die Ergebnisse in ihrer Übertragbarkeit auf weitere Quartiere ausgewertet werden, um zu einer gesamtstädtischen Aktivierungsstrategie zu kommen. In diesem Zuge ist dann auch das Potenzialkataster zu entwickeln und im Detail aufzubauen.

## Weiterführende Informationen

In der Ratsvorlage aus dem Jahr 2011 ist die geplante Vorgehensweise zu den beiden Modellprojekten und die Strategie zur weiteren Stärkung der Entwicklung von Wohnraum im Siedlungsbestand erläutert, der Abschlussbericht zum Modellprojekt Bahnhofsviertel ist in einer Beschlussvorlage aus dem Jahr 2013 dokumentiert.

*Ratsvorlage V/0006/2011 (mit Anlagen 2 und 3) Stärkung der inneren Entwicklung im Bereich Wohnen*

*Ratsvorlage V/0892/2013 „Neues Wohnen im Bestand“ – Abschlussbericht Bahnhofsviertel*



Die Bedeutung des Siedlungsbestandes für den Wohnungsbau hat zugenommen – Vergleich der Fertigstellungen nach Lage in Neubaugebieten und im Siedlungsbestand. Quelle: Stadt Münster

# 8 Öffentlichkeitsarbeit

## *Für das Thema sensibilisieren*

**Auch Menschen, die die Vorzüge städtischen Lebens genießen, tun sich manchmal schwer, wenn sich „ihr“ Viertel verändert – wenn neues Leben einzieht, neue Gebäude entstehen, neue Menschen dazukommen. Die Entwicklung von neuen Wohnstandorten im gewachsenen Bestand ist ein notwendiger und lohnender, aber auch ein komplexer, manchmal schwieriger Prozess.**

Oftmals wird die Baulandmobilisierung im Innenbereich aber auch am Ortsrand dadurch verzögert, dass sie keine Akzeptanz bei den unmittelbaren oder auch weiter entfernt wohnenden Nachbarn findet. Manchmal scheitert ein neues Wohnbauprojekt auch an einem solchen Widerstand.

Mit diesem Handlungskonzept Wohnen soll dafür sensibilisiert werden, dass den möglichen Nachteilen für Einzelne auch Vorteile für die Stadt und das Viertel gegenüberstehen. Umgekehrt werden die negativen Folgen des Nichtbauens – steigende Mieten und Preise, mangelndes Bauland, Abwanderung von Familien, Vergreisung der Innenstadtbevölkerung – in der Öffentlichkeit nicht wahrgenommen.

Daher hat die Stadt Münster im Jahr 2010 eine Broschüre herausgegeben, die in bürgerfreundlicher Sprache und Form die Argumentationskette zur Wohnstandortentwicklung aufbereitet. Darin werden die Herausforderungen des Wohnungsmarktes, die gesellschaftlichen Grundlagen und die Folgen einer weiteren Wohnungsknappheit verständlich und prägnant beschrieben.

Da eine Planung über die Köpfe von Betroffenen hinweg von vornherein einen Misserfolg verspricht, ist genaues Hinsehen und Hinhören nötig, um auch

für kleinräumige Zusammenhänge und Auswirkungen gute Lösungen zu entwickeln.

In jedem einzelnen Projekt ist daher zu klären, welche Kommunikations- und Beteiligungsschritte sinnvoll und notwendig sind. Gerade bei den laufenden Umgestaltungsprozessen der ehemaligen Kasernenstandorte in Gremmendorf und Gievenbeck wurde eine sehr intensive, inhaltlich tiefe und nach bisherigen Ergebnissen äußerst fruchtbare Bürgerbeteiligung angestoßen, die es erwarten lässt, dass die großmaßstäblichen neuen Wohnquartiere der ehemaligen York- und Oxford-Kaserne erfolgreich zusammen mit den Bürgern entwickelt werden können.

### **Weiterführende Informationen**

Mit der Broschüre „Wohnstandort-Entwicklung Münster“ wirbt die Stadt um Verständnis und Unterstützung für die Aktivierung von Standorten für den Geschoßwohnungsbau im Siedlungsbestand.

*Broschüre „Wohnstandort - Entwicklung Münster“*

Alle Informationen und Beteiligungsmöglichkeiten zum Konversionsprozess finden sich im Internet:

[www.muenster.de/stadt/stadtplanung/konversion.html](http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/konversion.html)



---

# 9 Wohnungsmarktmonitoring

## Beobachten und Steuern

**Die Stadt verfügt über ein gut funktionierendes Monitoring zur Baulandentwicklung und zu Baufertigstellungen. Auch der Wohnungsmarkt wird kontinuierlich beobachtet, in dem beispielsweise die Daten des Gutachterausschusses und des Mietpreisspiegels ausgewertet werden und die Bevölkerungsstatistik beobachtet wird. Ein umfassendes kontinuierliches Konzept zum Wohnungsmarktmonitoring liegt allerdings bisher nicht vor.**

Um das bestehende Informationssystem in Richtung eines umfassenden Wohnungsmarktmonitorings zu erweitern, bietet sich in einem ersten Ansatz die Erweiterung um folgende Indikatoren an: Immobilienpreisniveau und –preisentwicklung, Wohnungsbestand und Wohnungsmarktbarometer.

Die Immobilienpreisentwicklung sollte für alle wichtigen Teilsegmente des Münsteraner Wohnungsmarktes, d.h. Baulandpreise, Kaufpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sowie Mieten für Geschosswohnungen abgebildet werden. Als Quellen kommen sowohl die Daten des örtlichen Gutachterausschusses und des Mietpreisspiegels als auch die Daten von Drittanbietern, die Angebotspreise und –mieten zuliefern können, in Frage. Um teilräumliche Entwicklungen beurteilen zu können, sollten die Immobilienpreisdaten auch kleinräumig erfasst werden.

Die Stadt Münster verfügt über eine eigene Datei zum Wohnungsbestand. Es ist zu prüfen, wie diese weitergeführt und fortgeschrieben werden kann.

Schließlich ist auch vorstellbar, ein Wohnungsmarktbarometer als Bestandteil des Monitorings aufzunehmen. Dabei könnten Wohnungsmarktexperten, z.B. die Mitglieder des Arbeitskreises „Woh-

nen in Münster“, regelmäßig (z.B. jährlich) zu ihrer Markteinschätzung insgesamt sowie zu den Erwartungen für einzelne Teilräume und Teilsegmente befragt werden.

Als erster Schritt zur Umsetzung dieses Bausteins des Handlungskonzepts Wohnen wäre die Konzeption eines solchen erweiterten Monitorings zu erarbeiten. Ziel sollte es sein, ein möglichst einfaches und ohne viel Aufwand zu aktualisierendes System zu installieren.

# 10 Bündnis für Wohnen

## *Kooperationen weiter leben*

**Münster als Wohnstandort stärken und den angespannten Wohnungsmarkt beruhigen, das ist auch das Ziel des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“. In ihm arbeiten Akteure aus Wohnungswirtschaft, Immobilien- und Finanzwirtschaft, Interessenverbänden, Politik und Verwaltung zusammen. Sie treffen sich zweimal im Jahr zum Dialog über aktuelle wohnungspolitische Themen und sich abzeichnende Entwicklungen im Wohnungsmarkt Münster.**

Der Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ wurde von der Stadt Münster im Jahr 2004 initiiert und knüpft an eine Reihe von Veranstaltungen zur künftigen Wohnungsmarktentwicklung an. Ziel des Arbeitskreises ist es, die unterschiedlichen Herausforderungen auf dem städtischen Wohnungsmarkt frühzeitig zu erkennen und die Kräfte der Wohnungsmarktakteure zu bündeln, um den Wohnstandort Münster zu stärken und negative Entwicklungen in einzelnen Wohnquartieren zu vermeiden. Diese strategische Wohnstandortentwicklung verknüpft die Ansätze einer stadtökonomischen Orientierung mit den versorgungsorientierten und eher sozialpolitisch motivierten Ansätzen der Wohnungspolitik. Erst mit Etablierung dieses Arbeitskreises wurde auch der marktorientierte Blick auf den Wohnstandort Münster fest etabliert.

In seiner Funktion und Position versteht er sich als Politik beratendes Gremium. Er hat bereits in der Vergangenheit die Forderung des Handlungsprogramms Wohnen 2005 aktiv begleitet und Handlungsempfehlungen formuliert, die in das Handlungsprogramm aufgenommen wurden. Auch bei der Erarbeitung dieses Handlungskonzeptes war er stark eingebunden.



*Dokumentation des Bündnis für Wohnen*

---

Im Jahr 2006 wurde aus dem Arbeitskreis heraus ein „Bündnis für Wohnen“ erarbeitet und unterzeichnet. In ihm wurden als zentrale Ziele definiert:

- die Sicherung und Stärkung des Wohnstandortes Münster und der Qualität der Quartiere,
- die Unterstützung der Bestandserneuerung und Infrastrukturentwicklung durch vorsorgende Gestaltung und Anpassungsstrategien an die Wirkungen des demografischen Wandels sowie
- die Mitwirkung bei der Entwicklung und Umsetzung einer nachfragegerechten, zukunftssicheren Bauland- und Neubaupolitik.

Über das Bündnis für Wohnen und getroffenen Vereinbarungen verpflichten sich die Arbeitskreis-Mitglieder, entsprechend den formulierten Qualitätsleitlinien über eigene Beiträge die strategische Wohnstandortentwicklung zu fördern und zu unterstützen. Darüber hinaus wirkt der Arbeitskreis in der Beratung von Politik und Verwaltung und begleitet aktiv die Willensbildung zu wohnstandortpolitischen Fragen.

Da sich sowohl der Wohnungsmarkt als auch die wohnungspolitischen Herausforderungen seit dem Jahr 2006 deutlich verändert haben, wird angestrebt, das Bündnis für Wohnen zu aktualisieren und fortzuschreiben.

## Weiterführende Informationen

Nähere Informationen zum Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ finden sich in Kapitel I.2.

Das „Bündnis für Wohnen“ mit seinen Zielen, Handlungsansätzen und Qualitätsleitlinien sowie allen Mitgliedern ist in einer Broschüre dokumentiert.

*Broschüre „Bündnis für Wohnen des AK Wohnen in Münster – 31. Oktober 2006“*



---

# Impressum

## Information und Kontakt

STAND	Juni 2014
HERAUSGEBERIN	Stadt Münster Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster
INFORMATION UND KONTAKT	Mattias Bartmann Telefon _ 0251/492-6115 E-Mail _ <a href="mailto:stadtplanung@stadt-muenster.de">stadtplanung@stadt-muenster.de</a> <a href="http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung">www.muenster.de/stadt/stadtplanung</a>  Zum öffentlich geförderten Wohnungsbau: Amt für Wohnungswesen   Telefon _ 0251/492-6401  Zum Modell der sozialgerechten Bodennutzung: Amt für Immobilienmanagement   Telefon 0251 _ 492/2301
REDAKTION UND TEXT	Mattias Bartmann
KARTEN UND DIAGRAMME	Annemarie Harjans
LAYOUT	Mattias Bartmann
FOTOS	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
DRUCK	Burlage, Münster Juli 2014, 1.000, 1. Auflage



*Handlungskonzept Wohnen*

*Ein Kompendium*