

# Die sozialgerechte Bodennutzung Münster „SoBoMü“

## Anlass, Konzept, Erfahrungen

23. Oktober 2023, Haltern am See

„Sozial, gerecht, bezahlbar – neue Ideen für das Wohnen“

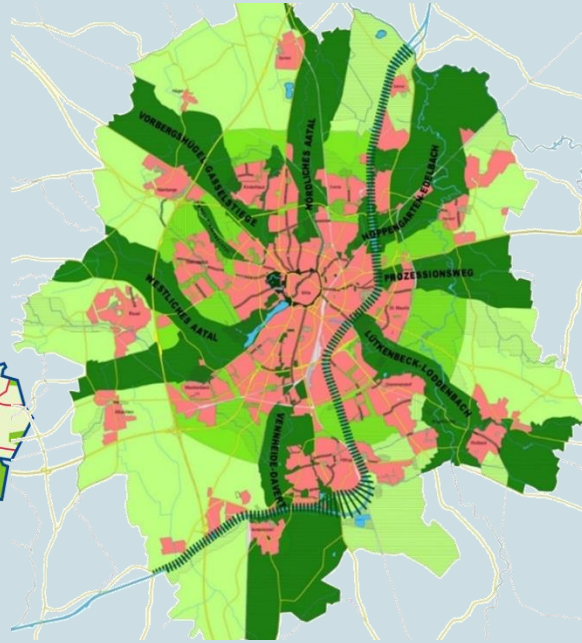
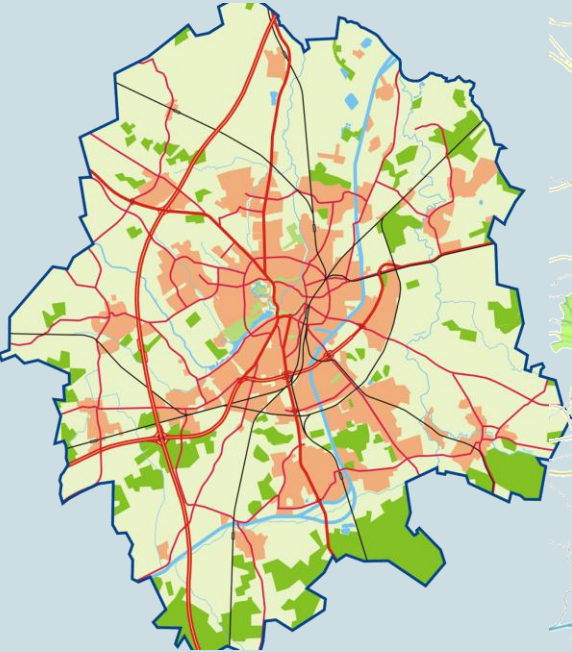
# Münster | Portrait



**Solitäres Oberzentrum**  
für das Münsterland

- **302 km<sup>2</sup> Stadtgebiet**  
(siebtgrößte Großstadt Deutschlands)
- **ca. 319.000 Einwohner**  
(Ende 2022)
- **ca. 160.000 Arbeitsplätze**
- **ca. 60.000 Studierende**  
(siebtgrößte Uni / Unistadt)
- **Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum**

# Stadtstruktur



## Polyzentrale Stadtstruktur mit hoher Qualität

- **Historische Altstadt als Zentrum**
- **Urbane, kompakte Innenstadt**  
(mit ca. 100.000 Einwohner)
- **Kranz von solitären Außenstadtteilen**  
(Eingemeindungen 1975)
- **Umgebender wohnungsnaher Grünraum** (70 % Freiflächenanteil)
- **Idealtypisches Grünsystem**  
(7 Hauptgrünzüge, 3 Grünringe)

# Herausforderungen

## Quantität - Münster ist auf „Wachstumskurs“

- 3.000 - 10.000 zusätzliche Ew. bis 2030 (it.nrw / städtische Bevölkerungsvorausberechnung)
- Wachstum durch Wanderungs- (hauptsächlich) und Geburtenüberschuss (untergeordnet)

## Preise - Steigende Wohnkosten

- Steigende Immobilienpreise und Mieten
- Gefahr der Verdrängung einkommensschwacher Haushalte

## Qualität - die passenden Wohnungen fehlen

- Mangel an geförderten Wohnungen
- Mangel an altengerechten und behindertengerechten Wohnungen

## Strukturelle Herausforderungen

- Aufwertungs- und Umnutzungsdruck in innerstädtischen Quartieren

# Interessen Privater vs. Bedarfe Stadt

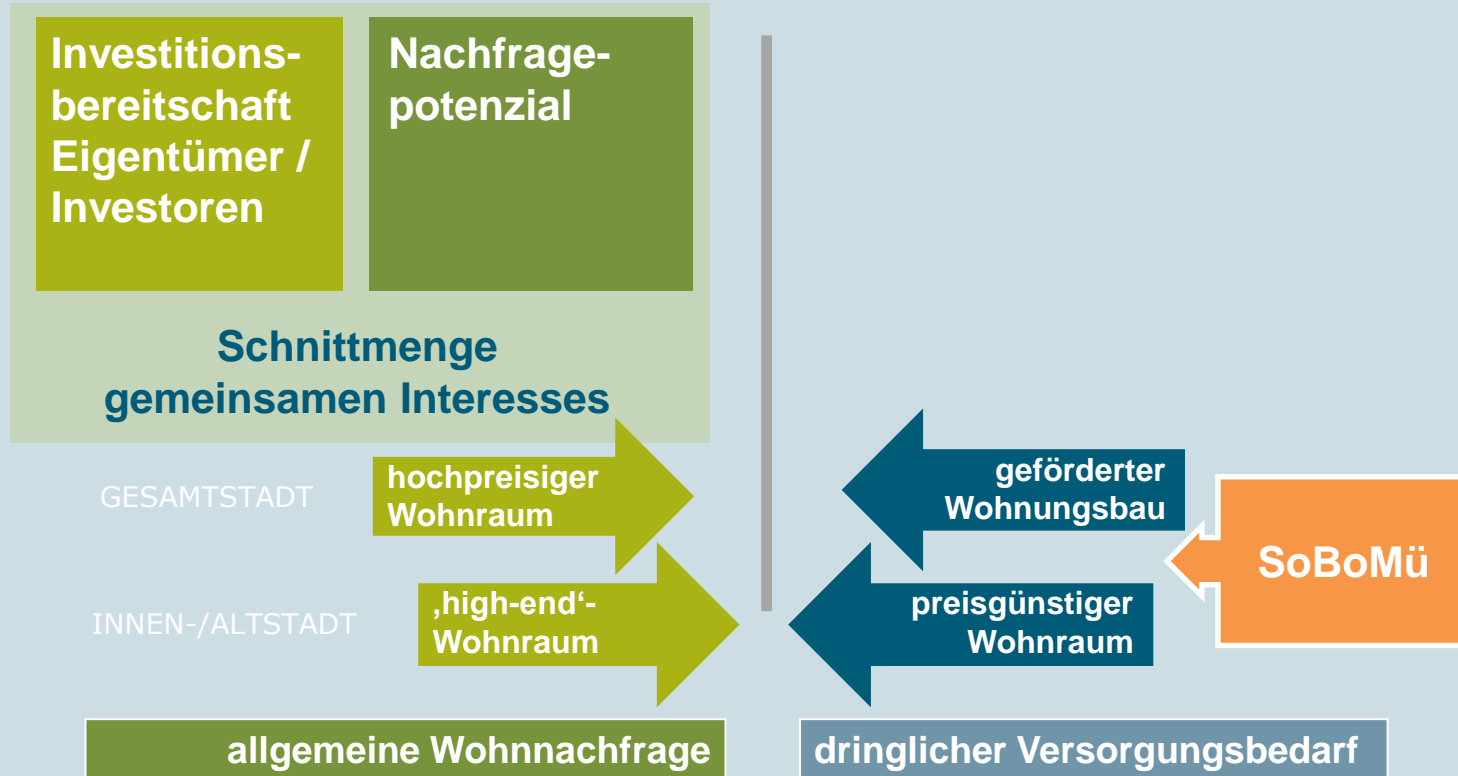
**Investitions-  
bereitschaft  
Eigentümer /  
Investoren**

**Nachfrage-  
potenzial**

**Schnittmenge  
gemeinsamen Interesses**

**zwar grundsätzlich  
gute Ausgangslage ...**

# Interessen Privater vs. Bedarfe Stadt



## Kommunales Handlungskonzept Wohnen

Ergänzende Bausteine

Sensibilisierung  
Öffentlichkeit

Wohnungsmarkt-  
monitoring

Kooperation  
Bündnis Wohnen

**Mobilisierung von  
Standorten im  
Siedlungsbestand**

**Barrierefreiheit  
in Neubau  
und Bestand**

**Preiswerter Bestand  
Sicherung von Preis- und  
Belegungsbindungen**

**Wohnraumschutz-  
Satzung**

**Soziale  
Erhaltungssatzung**

Kernbausteine

**Baulandentwicklung**

**Münsteraner Modell  
„Sozialgerechte  
Bodennutzung“**

**Sozialer Wohnungsbau  
Zielvereinbarung  
Land NRW**

Dialogkultur mit  
Marktakteuren

Ziele  
Stadtentwicklung und  
Wohnungspolitik

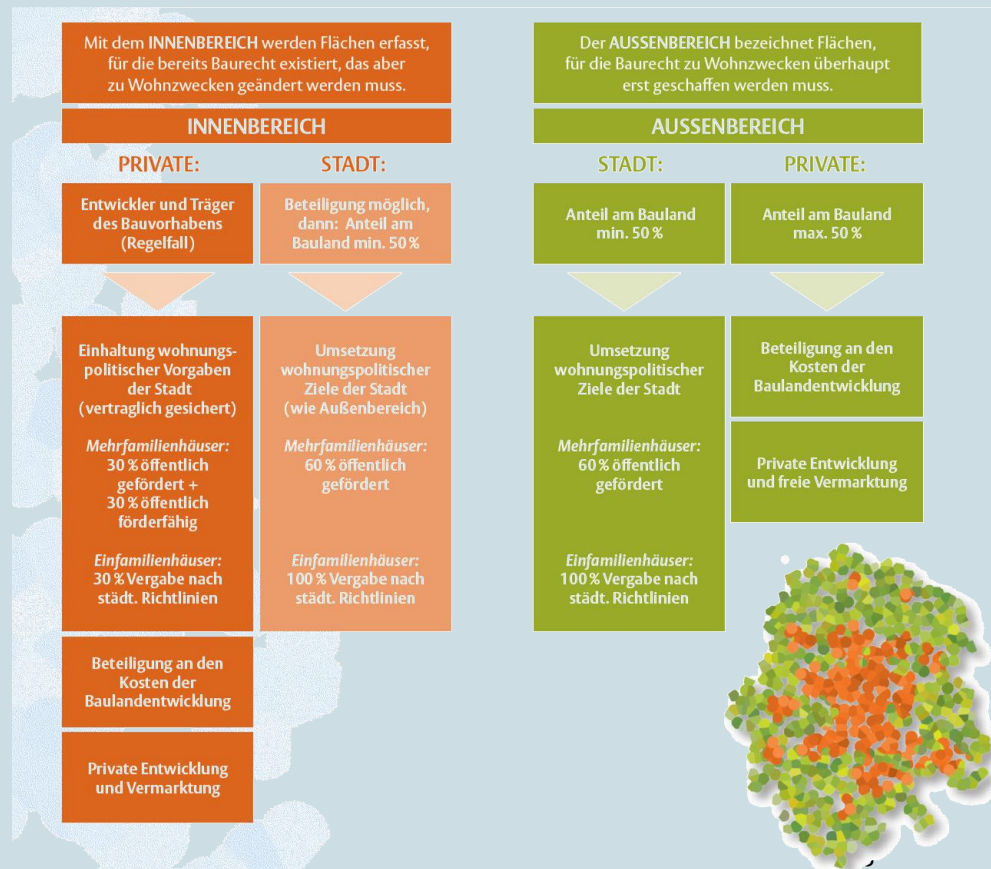
Wohnungs-  
marktanalyse

Grundlagen



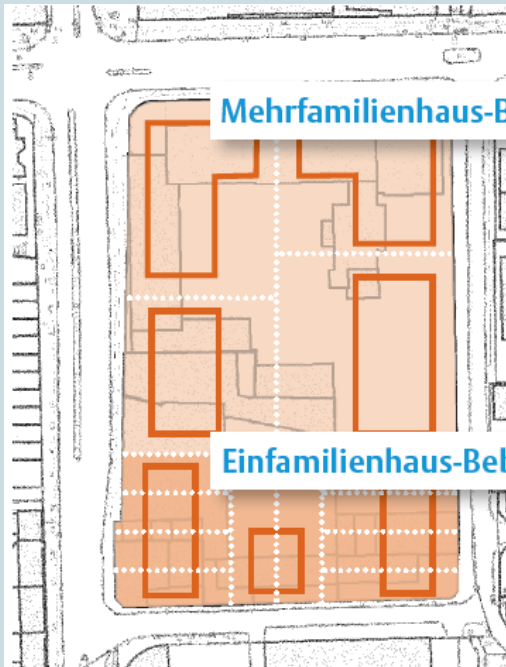
# Einflussnahme

- Im **Innenbereich**  
Veränderung / Anpassung  
Baurecht, wenn wohnungs-  
politische Zielsetzungen  
anerkannt und vertraglich  
gesichert werden
- Im **Außenbereich**  
neues Baurecht nur, wenn mind. 50 %  
der Grundstücke von der Stadt im  
Vorfeld erworben werden

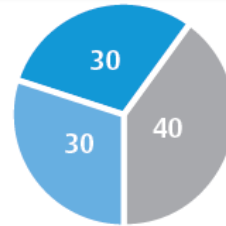




# Innenbereichsmodell



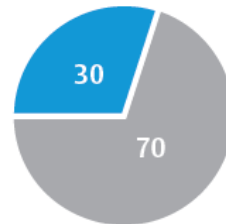
Mehrfamilienhaus-Bebauung (Regelfall)



von der Nettowohnfläche:

- min. 30% geförderter Wohnraum
- min. 30% förderfähiger Wohnraum
- max. 40% freifinanzierter Wohnraum

Einfamilienhaus-Bebauung (Ausnahme)



vom Bauland:

- min. 30% Vergabe nach städtischen Vergaberichtlinien
- max. 70% freier Verkauf

# Vorgehen / Umsetzung **Innenbereich**

## 2 Städtebauliche Verträge im Rahmen der Planung und für die Umsetzung

- **Rahmenvereinbarung** (Planungsphase)  
zu Beginn des Verfahrens –  
Festlegung auf die allg. Ziele und Regeln  
(Arbeits- und Kostenteilung)
- **Durchführungsvertrag** (Umsetzungsphase)  
zur Offenlegung / zum Satzungsbeschluss im Verfahren –  
Festlegungen im Detail

# Sicherung der Ziel durch städtebaulichen Vertrag

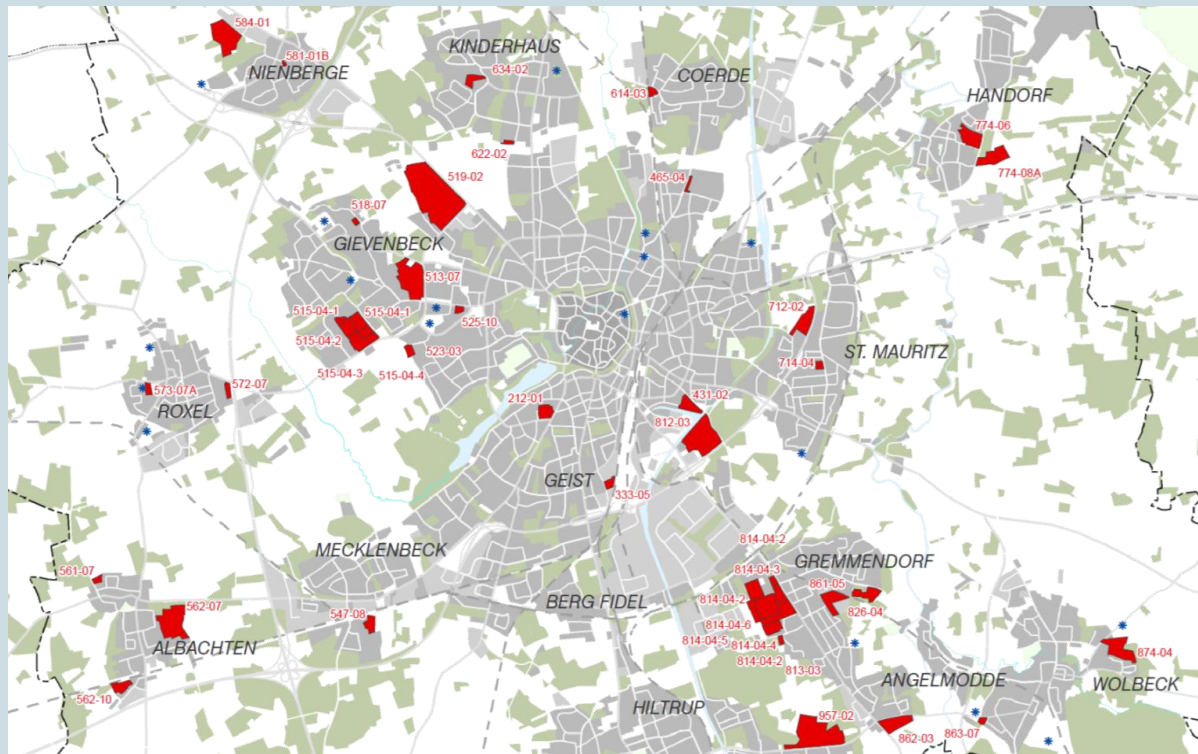
## Regelungsinhalte Durchführungsvertrag

- **Quoten und Wohnungsmix**  
(geförderter / förderfähiger Wohnungsbau, Ziel- und Nutzergruppen, Aufteilung Einkommensgruppe A / B)
- **Fristen**  
(Bauantrag, Förderantrag, Baubeginn, Fertigstellung)
- **Sicherung der Verpflichtung**  
(grundbuchliche Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sowie Vertragsstrafe)
- **Errichtung einer Kindertageseinrichtung, Vermietung gem. KiBiz**  
(Größe, Fristen ...)
- **Weitere Vereinbarungen**  
(ökologische Baustandards, PV-Anlagen-Pflicht, gestalterische Qualitäten, Grün- und Freiflächen u.a.)
- **Herstellung der (öff.) Erschließungsanlagen, Freiraum- und Spielbereiche sowie Ausgleichsmaßnahmen**  
(inhaltliche Anforderungen, Fristen, Übernahme durch die Stadt, Sicherheitsleistungen)

# Ziel: Vorrang der Innenentwicklung



# Schwerpunkte der Innenentwicklung



## Konversion

Oxford-Quartier  
York-Quartier

## Stadthäfen

## Umnutzungsstandorte

Klosterareal  
Pluggendorf

Dahlweg

Kiesekampweg

Langebusch



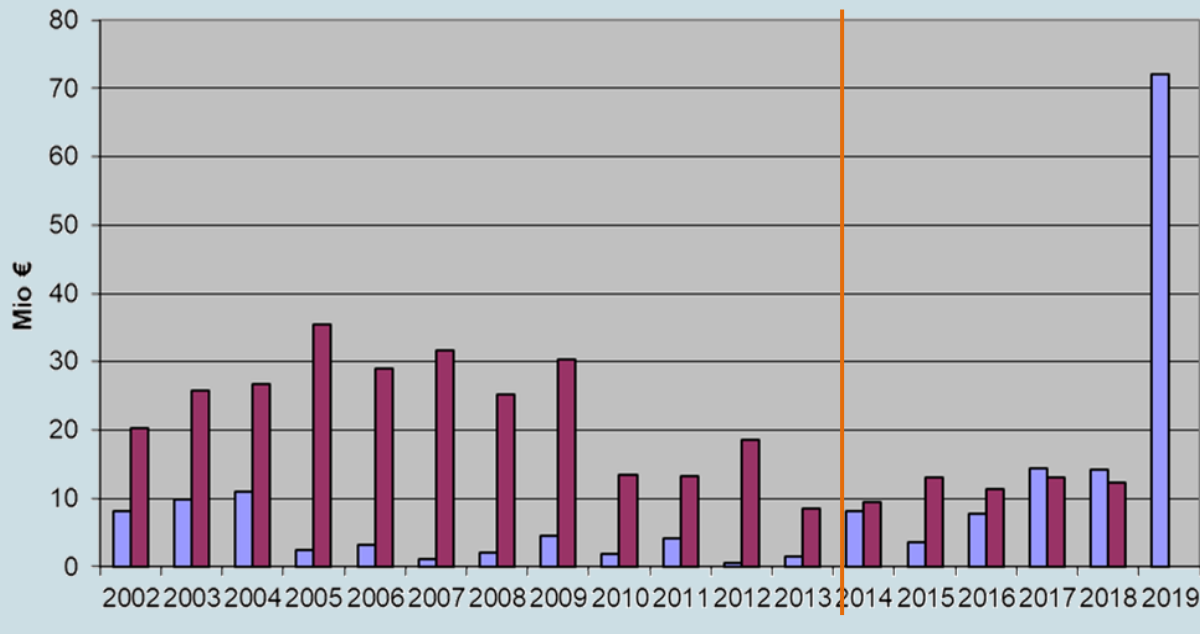
# Modelle für den Flächenankauf im Außenbereich

MODELL 1	MODELL 2	MODELL 3
<p>Verkauf der Fläche zu 100% an die Stadt</p> <p>„Rundum-Sorglos-Paket“</p>	<p>Verkauf zu 100% mit bis zu 10% Rückkaufrecht fertiger Baugrundstücke</p> <p>„Option für später“</p>	<p>Verkauf von mind. 50%, Selbstbehalt von max. 50% der Fläche</p> <p>„Unternehmermodell“</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Kosten,</li> <li>keine Risiken (weder finanziell noch zeitlich)</li> </ul>	<p>Wie Modell 1, hinzu kommen</p> <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>

Bodenrichtwert (Ausgangsbasis)	
⊖	<p>Städtische Förderung (lt. Richtlinien)</p> <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>
⊕	<p>Ankaufpreis Stadt Münster (Bauerwartungsland)</p>

# Verhältnis Ankauf / Verkauf

Gegenüberstellung der An- und Verkäufe in den Jahren 2002 bis 2018  
zzgl. geplanter Ankauf in 2019 (ca. 50 Mio. bereits gebunden)



- **Wohnbaupotentialflächen**  
**ca. 100 ha**
- **Wald- und Erholungsflächen**  
**ca. 10 ha**
- **Landwirtschaftliche Tausch-  
u. Ausgleichsflächen,  
Regenrückhaltebecken, etc.**  
**ca. 50 ha**
- **Sportflächen**  
**ca. 13,5 ha**



# Maßgebliche Bausteine im Außenbereich

Wie kann Liegenschaft / Ankauf dazu beitragen, die Stadtentwicklung positiv zu beeinflussen und die wohnungspolitischen Zielvorstellungen zu erreichen?

- **Liegenschaftliche Partizipation**
- **Transparente Baulandkalkulation**
- **Kostenneutrale Baulandentwicklung**
- **Verteilungsfrage**
- **Entwicklung von Ausschreibungsmodalitäten**
- **Einrichtung „revolvierender Bodenfonds“**

# Konsequenzen aus dem Ratsbeschluss

**Abkehr von der Angebotsplanung und der rein vorhaben-bezogenen Planung hin zur kooperativen Bedarfsplanung**

**Verhandlungen und Vereinbarungen mit Eigentümern / Investoren vor der Planung**

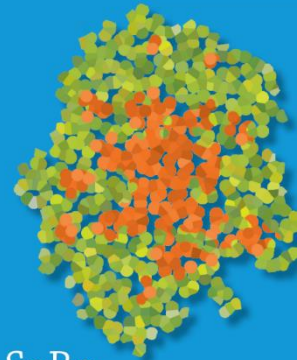
(Außenbereich Partizipationsmodell / Innenbereich Städtebauliche Verträge)

**gerechte Verteilung der Kosten**

zwischen Eigentümer / Investor und Stadt

**Steuerungsmöglichkeiten über Eigentümerfunktion**

(Sonderbedarfe, Sprunginvestitionen, Vergabefrage, Städtebau, ...)



# Aus der Praxis – Baugebiet Hilstrup

„Hallo Herr H.,

danke nochmal an die Stadt Münster, dass sie uns vor diesem Wucher <https://www.immobilienscout24.de/expose/106978332#/> geschützt hat. Zu dem Preis wäre unser Traum vom Eigenheim nicht realisierbar gewesen.

Beste Grüße  
Johannes L.“

**Städtischer Basiskaufpreis:** 300 EUR/qm  
mit Zuschlägen max. 360 EUR/qm

**Privates Angebot:** 720 EUR/qm



2 Fotos ansehen

Objekt-Nr.: 1560E3 | Scout-ID: 106978332

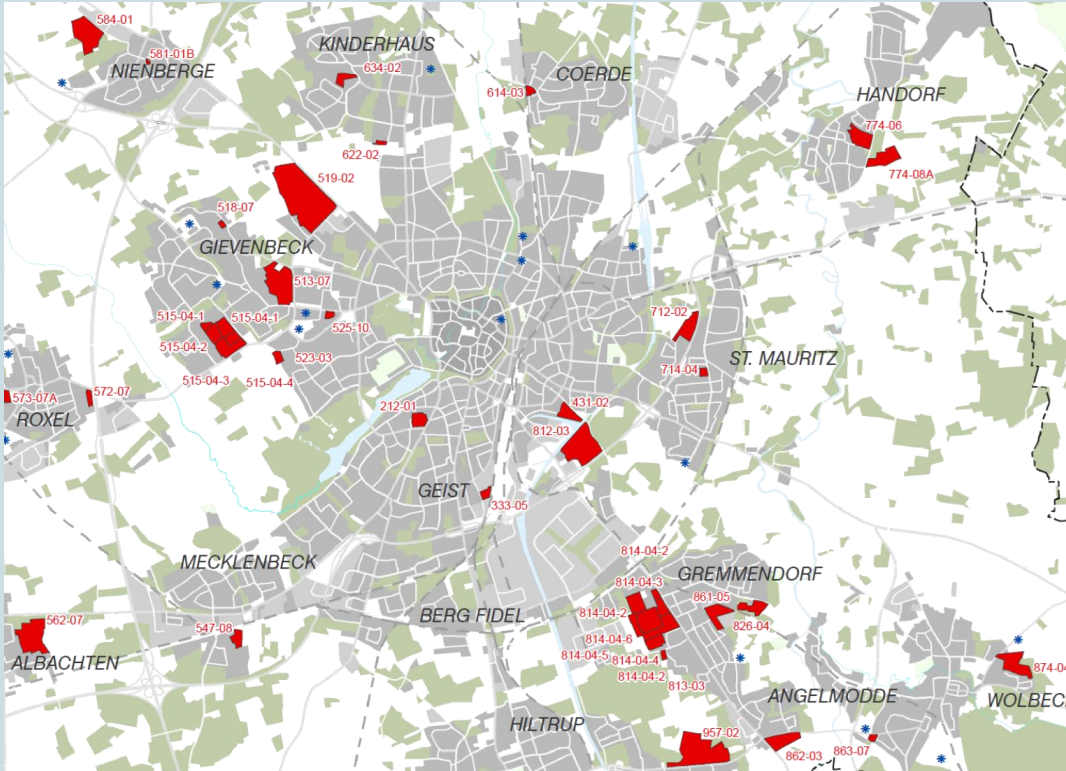
**Erschlossenes Baugrundstück für ein Einfamilienhaus**

48165 Münster-Hilstrup  
Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.  
[Auf Karte zeigen](#)

324.720 € Kaufpreis    Geschätzte Monatsrate 997 €    451 m<sup>2</sup> Fläche

Kurzfristig bebaubar

# Baugebiete in den Außenbereichen bis 2030



8 Baugebiete  
mit 3.275 WE

2 urbane Gebiete  
Mit 3.250 WE

# lebendige und lebenswerte Quartiere

... **Mischung der Bauformen** (Doppel- / Reihenhäuser, „Gestapelte Reihenhäuser“, Geschosswohnungsbau etc.)

... **Mischung der Zielgruppen** (Familien, ältere Menschen, Studierende etc.)

... **Soziale und demographische Mischung**

... **Nutzungsmischung** (Wohnen und Arbeiten in zentraleren Lagen)

	<b>Außenstadtteile</b>	<b>zentrale Stadtteillage</b>	<b>innenstadtnah</b>	<b>innerstädtisch</b>
<b>typische</b> Dichten:	mind. 55 – 65 WE / ha*	75 – 100 WE / ha*	100 – 150 WE / ha*	150 – 250 WE / ha* (tlw. auch mehr)
<b>typische</b> Bauformen:	DHH + RH (2/3 der Fläche) MFH (1/3 der Fläche)	RH (1/3 der Fläche) MFH (2/3 der Fläche)	RH (Einzelfälle) MFH (nahezu 100%)	MFH (100%)
<b>typische</b> Geschossigkeit: II – III		III + D	III – IV	mind. IV

# Verteilungsfrage

Neues Baugebiet

Bedarfsprüfung für  
besondere Bedarfe

Vergaberichtlinien für städtische  
Einfamilienhausgrundstücke  
(EFA-Vergaberichtlinien)

Grundsätze für die Vergabe  
städtischer Grundstücke  
- Mehrfamilienhäuser,  
Gemeinschaftswohnformen –  
(MEFA-Vergaberichtlinien)

# Vergabegrundsätze Mefa-Grundstücke

## Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschluss

- durch politische Gremien

## Verkaufspreis

- Entspricht i.d.R. dem Verkehrswert unter Berücksichtigung der allgemeinen und standortbezogenen Zielsetzungen
- Verkehrswert wird durch unabhängiges Gutachten ermittelt
- damit Abkehr vom Höchstgebotsverfahren
- bei Mefa-Grundstücken Vorrang für die Vergabe von Erbbaurechten

## Vergabekriterien

- Gebote i.d.R. auf die Startmiete





# Mefa: Grundsätze für die Vergabe (Rat 2015)

Was hat sich **geändert**:

- Berücksichtigung der besonderen **kommunalen Selbstverpflichtung aus SoBoMü** (60 % der Nettowohnfläche als geförderter Wohnraum bei städtischen Grundstücken)
- **Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschluss** durch politische Gremien
- Vergabegrundsätze = Neuland (begleitende Beobachtung)
- **Abkehr vom Höchstgebotsverfahren** – statt dessen: Ausschreibung in der Regel zum Verkehrswert unter Berücksichtigung städtischer Zielvorgaben
- **Gebote i.d.R. auf die Startmiete**
- **Erbbaurechte im öffentlich geförderten Wohnungsbau (2019)**

# Mefa: Standortbezogene Zielsetzungen

**konkrete Zielvorgaben, die die Qualitäts- und Mengenziele für das Grundstück, insbesondere**

- barrierefreie Wohnqualitäten
- bezahlbares Wohnen (u.a. öffentlich gefördertes Wohnen)
- familienfreundliches Wohnen
- studentisches Wohnen
- senioren- und behindertengerechtes Wohnen
- Wohnen im Eigentum
- besondere städtebauliche/architektonische Qualitäten
- gemeinschaftliches Wohnen

# Besonderheiten Vergabe

## Kommunale Selbstverpflichtung

- 60 % der Nettowohnfläche als geförderter Wohnraum bei städtischen Grundstücken



## Ausnahmen

- In besonderen städtebaulichen Situationen erfolgt die Bewerberauswahl durch Qualifizierungsverfahren (**Wettbewerb**)
- In begründeten Einzelfällen kann auch ein Verkauf gegen Kaufpreisgebot erfolgen (**Vergabe an Höchstbietenden**)



# Besonderheiten Vergabe

## Gemeinschaftsorientierte Wohnformen

- Genossenschaftliches Wohneigentum zur Selbstnutzung
- Selbstgenutztes Wohneigentum für Baugruppen/-gemeinschaften
- Gemeinschaftsorientiertes Wohnen zur Miete (Investorenmodell)

## Verfahren

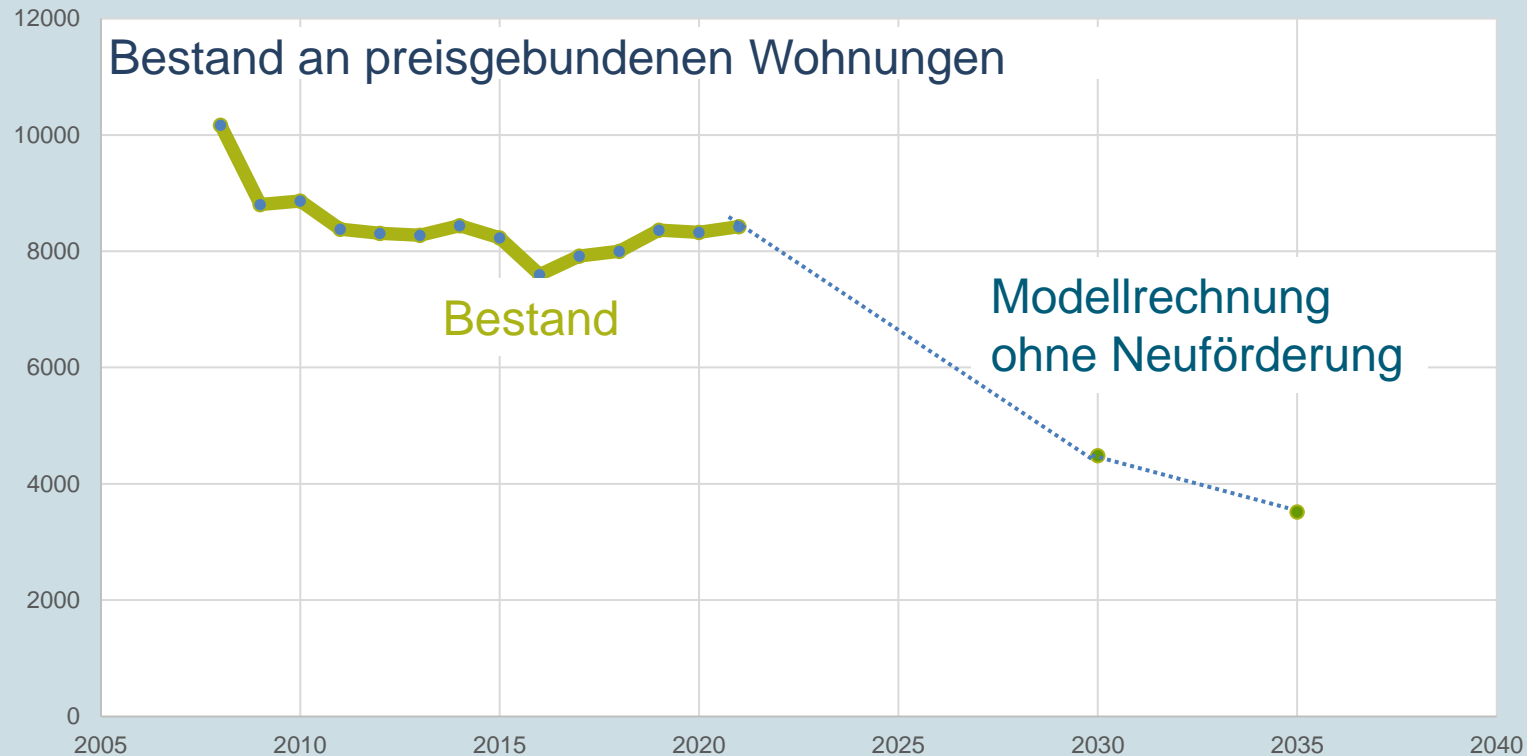
1. Interessenbekundungsverfahren (ggf.)
2. Ausschreibung / Bewerberauswahl
3. Anhandgabe für bis zu 12 Monate



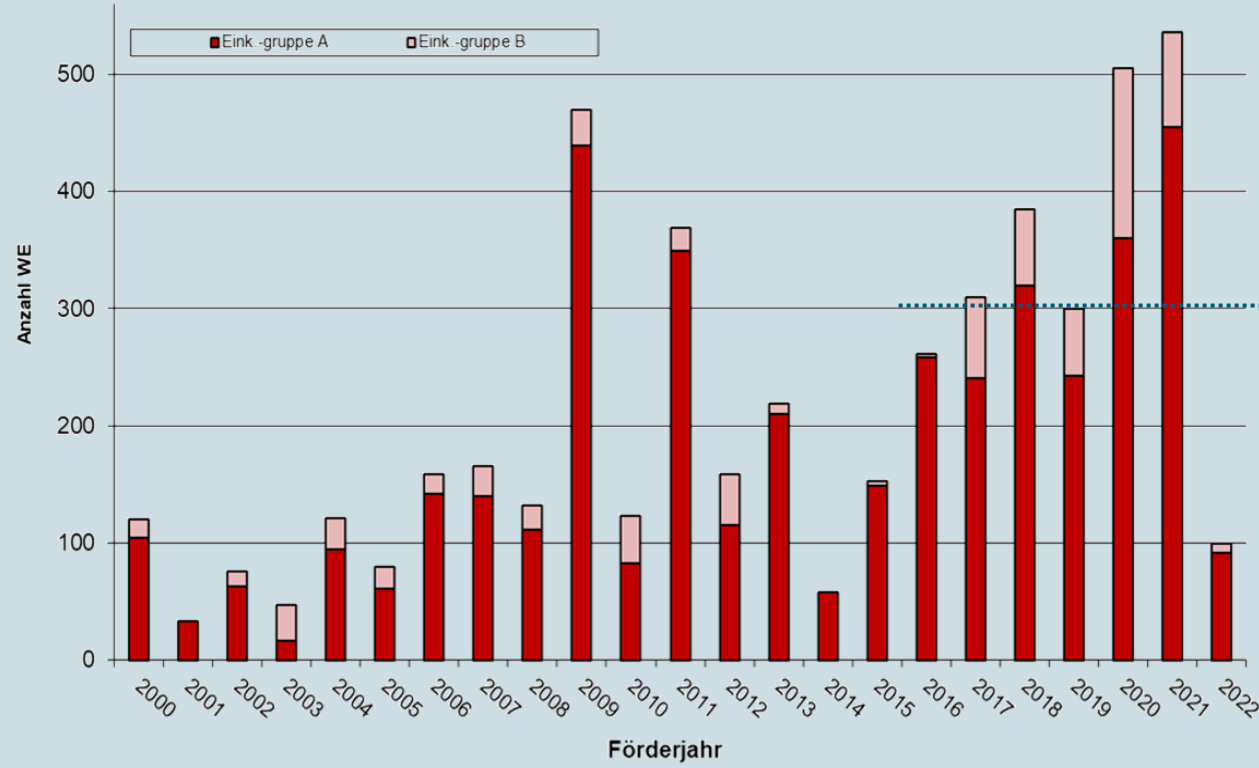
## Grüner Weiler

Neues genossen-  
schaftliches Wohnen  
in Münster

# Prognose öffentlich-geförderter Wohnungsbau



### Mietwohnraumförderung nach Art der Wohnberechtigung (incl. stud. Wohnen, Flüchtlingswohnen, Gemeinschaftsräume)



Ziel: Ziel: 300 WE / Jahr

# Zwischenfazit

**Sozialgerechte  
Bodennutzung  
Münster**

**Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist für viele Menschen eine der wesentlichen Fragen der heutigen Zeit!**

**Die Anzahl geförderter Wohnungen in Münster nimmt zu!**

**Eigentümergefunktion ermöglicht ein Höchstmaß an Steuerung und Zielerreichung!**

**Klare Rahmenbedingungen, Transparenz, Gleichbehandlung und geschlossene politische Rückendeckung sind unverzichtbar**

**Instrumente der  
SoBoMünster zeigen  
einen positiven Trend**

**Gemeinschaftliche Wohnformen und die Vergabe von Erbbaurechten nehmen an Bedeutung zu und leisten einen Beitrag zum Thema bezahlbares Wohnen**

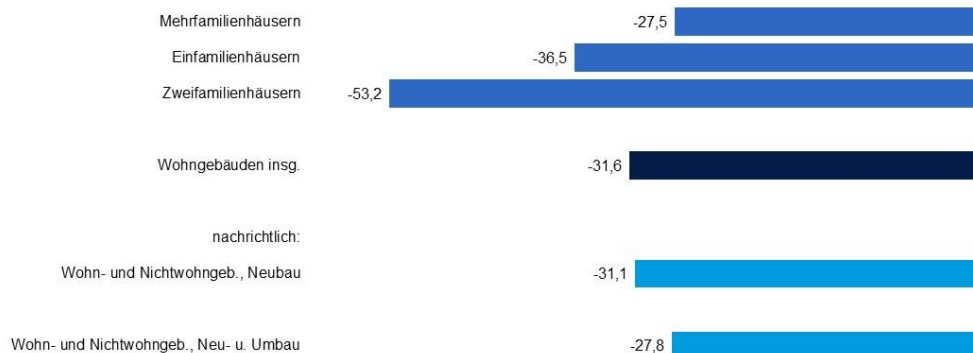


# ...aber aktuell: Krise im Wohnungsbau

## BAUGENEHMIGUNGEN

### Baugenehmigungen für neue Wohngebäude in Deutschland

Anzahl der Wohnungen, Jan.-Juli 2023 in Prozent geg. Jan.-Juli 2022



Quelle: Statistisches Bundesamt

BAUINDUSTRIE

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. // Kraus // 09/2023

Quelle: <https://www.bauindustrie.de/zahlenfakten/aktuelles/baugenehmigungen> (20.10.2023)

# Haben Sie Fragen?

**Markus Hengstmann**

Stadt Münster – Amt für Immobilienmanagement,  
Leiter SoBoMü – Wohnbaulandentwicklung – Vermarktung  
0251 – 4 92 23 66

[hengstmann@stadt-muenster.de](mailto:hengstmann@stadt-muenster.de)