



Amt für
Immobilienmanagement

09.05.2025

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Heller

Telefon: 492-2549

HellerS@stadt-muenster.de

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

Ratsantrag A-R/0003/2024: Pragmatisch und schnell - für leistbares Wohnen in Münster

Beratungsfolge

20.05.2025	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Bericht
21.05.2025	Hauptausschuss	Bericht

Bericht:

Mit dem Ratsantrag A-R/0003/2024 „Pragmatisch und schnell – für leistbares Wohnen in Münster“ der CDU-Ratsfraktion vom 29.01.2024 und der CDU-Anfrage vom 11.02.2025 wurden Fragen zur sozialgerechten Bodennutzung Münster und der damit verbundenen Vermarktung von Baugrundstücken gestellt. Diese werden in dieser Berichtsvorlage abschließend beantwortet und sind damit erledigt.

Das Konzept der Sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü) ist ein zentraler Baustein in Münsters Handlungskonzept Wohnen. Auf dieser Grundlage werden Wohnbaupotenzialflächen zur Schaffung von neuem Bauland erworben. Darauf aufbauend wurden die „Richtlinien für die Vergabe städtischer Baugrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung“ und die „Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke - Mehrfamilienhäuser, Gemeinschaftswohnformen -“ erstellt und bilden den Handlungsrahmen nach dem die Grundstücke an Privatpersonen (für Einfamilienhäuser) und Investoren (für Mehrfamilienhäuser) vergeben werden.

Seit 2018 wurden 162 Grundstücke an Familien zur Schaffung von Eigentum vermarktet, davon 154 Kauf- und 8 Erbbaurechtsgrundstücke.

Aktueller Stand der Vermarktungen:

Derzeit sind nur im Baugebiet Kinderhaus- Langebusch/Westhoffstraße baureife Grundstücke vorzufinden. Die Bewerbungsphase ist bereits beendet und die zukünftigen Bauherren werden in Kürze über die Grundstückszuteilungen informiert, sodass die Kauf-/ Erbbaurechtsverträge geschlossen werden können.

Im Baugebiet Amelsbüren - Am Dornbusch soll die Erschließung im 4. Quartal 2025 fertiggestellt werden. Der Vermarktungsstart wird in der 21.KW erfolgen. Im Baugebiet Albachten-Südlich Weseler Str./ Östl. Hohe Geist laufen die Erschließungsarbeiten des 2. Bauabschnitts noch bis zum 1. Quartal 2026. Der Vermarktungsstart ist derzeit für das 4. Quartal 2025 geplant.

Bezüglich der Evaluierung der Sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü) und zur Anpassung der Erbbaurechtsvorlage (V/656/2019) werden noch gesonderte Vorlagen erstellt.

Zu den im Ratsantrag A-R/0003/2024 aufgeführten Beschlussvorschlägen wird wie folgt Stellung bezogen:

1. *Baugrundstücke für Wohnzwecke werden in einem vereinfachten, pragmatischen Vergabeprozess vermarktet.*

Mit der Ratsvorlage V/0293/2023 inklusive der Ergänzungen V/0293/2023/1 und V/0293/2023/2 wurden am 14.06.2023 neue Richtlinien für die Vergabe städtischer Baugrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung einstimmig beschlossen.

Ziel der neuen Richtlinien ist eine einheitliche, transparente und gerechte Vergabe von Einfamilienhausgrundstücken im Sinne des Beschlusses zur Sozialgerechten Bodennutzung Münster (V/00399/2014). Mit Beschluss der neuen Richtlinien wurde zusätzlich die weitere Digitalisierung des gesamten Vergabeprozesses initiiert, was mit einer deutlichen Beschleunigung des Vergabeprozesses einhergehen wird. Die technische Entwicklung hat auf Grund der Komplexität der neuen Richtlinien letztlich deutlich mehr Zeit in Anspruch genommen als gedacht.

Inzwischen ist die technische Umsetzung soweit abgeschlossen, dass die Vermarktung des Baugebiets „Amelsbüren – Am Dornbusch“ in der 21. KW starten kann. Die Fertigstellung der Erschließung ist für das 4. Quartal 2025 avisiert. Dies bedeutet, dass der verzögerte Vermarktungsstart keine bzw. kaum Auswirkungen auf den Baubeginn der zukünftigen Bauherren haben wird.

Die Vermarktung von Mehrfamilienhausgrundstücken und Gemeinschaftswohnformen erfolgt gemäß der „Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke - Mehrfamilienhäuser, Gemeinschaftswohnformen -“, die der Rat am 18.05.2022 einstimmig beschlossen hat. Ziel ist es, durch preisdämpfende Maßnahmen auf den Grundstücks- und Wohnungsmarkt einzuwirken. Kernelement ist dabei im Bereich der Mehrfamilienhausgrundstücke das Konzept „Bieten auf Startmiete“. Im Bereich der Gemeinschaftswohnformen ist eine gezielte Grundstücksvermarktung im Rahmen von Konzeptvergaben zugunsten gemeinschaftlicher Bau- oder Wohnformen erforderlich.

Im Ergebnis schlägt die Verwaltung vor, am bisherigen Vorgehen festzuhalten.

2. *Die Verwaltung legt hierzu kurzfristig Vorschläge zu einem beschleunigten Vergabeverfahren von Baugrundstücken inkl. einer zeitnahen Bauverpflichtung für Bauherren.*

Durch die weitere Digitalisierung des Vermarktungsprozesses im Rahmen der neuen Richtlinien wird eine deutliche Beschleunigung eben jenes Prozesses erwartet. Zudem werden bereits jetzt die Bauherren in ihren Kauf-/Erbbaurechtsverträgen verpflichtet, innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss mit dem Bau zu beginnen.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind die Bauherren sogar verpflichtet die Gebäude innerhalb von 2 Jahren bezugsfertig zu erstellen.

Im Ergebnis wird seitens der Verwaltung kein Änderungsbedarf gesehen

3. *Bei Genehmigungsverfahren für Wohnungsbauten sollen auch die neuen Möglichkeiten des Baugesetzbuches (§§ 31, 34) genutzt werden, um sowohl Nachverdichtung als auch Aufstockung im Bestand zu fördern.*

Seit dem 06. Januar 2023 gilt in NRW die sogenannte Baulandmobilisierungs-Verordnung, die viele Kommunen in die Lage versetzt, weitere Instrumente des Baugesetzbuches zur Schaffung von Wohnraum einzusetzen. Auch die Stadt Münster gehört zu den Kommunen, die einen angespannten Wohnungsmarkt kennzeichnet. Insbesondere mit dem § 31 Absatz 3 BauGB bestehen unter bestimmten Voraussetzungen weitergehende Möglichkeiten, von Vorschriften eines Bebauungsplans abzuweichen – zu befreien. Diese weitergehenden Befreiungsmöglichkeiten werden seit gut einem Jahr dort, wo es geht eingesetzt.

In den Gebieten der Stadt ohne Bebauungspläne gibt es für bestehende Gebäude erleichterte Voraussetzungen, wenn sie erweitert, geändert oder erneuert werden sollen. Auch dies wird in Beratungen und Genehmigungsverfahren seit der Veränderung des § 34 BauGB im Jahr 2017 und der jüngsten Anpassung in 2021 in die Beurteilungen einbezogen.

4. *Es wird geprüft, welche weitere Flächenpotentiale zum Wohnraum entwickelt werden können. Hierzu gehören u.a. Baulücken und insbesondere Brachflächen bzw. un- und untergenutzte Flächen, oder Flächen, die durch Verlagerung der aktuellen Nutzung frei werden.*

Mit diesem Antragspunkt sollen alle Flächenpotentiale für Wohnen (insbesondere Baulücken, Brachflächen und Umnutzungsflächen - im Weiteren zusammengefasst als Baulücken bezeichnet) auf eine mögliche Entwicklungsfähigkeit geprüft werden.

Ein dafür erforderliches umfassendes Innenentwicklungs- oder Baulückenkataster existiert derzeit bei der Stadt Münster nicht. Lediglich für die Wohnbaugebiete des Wohnbaulandmonitorings (Baugebiete, die im Rahmen des Baulandprogramms in den letzten Jahrzehnten entwickelt worden sind) gibt es eine solche Übersicht. Die Anzahl der dort verzeichneten, i.d.R. privaten Reservegrundstücke (die nicht aktuell ohnehin in der Entwicklung sind) geht bereits seit einigen Jahren kontinuierlich zurück. Im Wesentlichen sind noch immer drei private Eigentümer zu nennen, die über baureife Grundstücke für insgesamt ca. 200 Wohnheiten verfügen, diese aber nicht entwickeln oder veräußern.

Außerhalb dieses Wohnbaulandmonitorings – sowohl in weiteren Bebauungsplangebieten als auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB – gibt es eine solche Übersicht bisher nicht. Die Ermittlung der Baulücken innerhalb dieser Bereiche wäre mit einem erheblichen Aufwand verbunden, bei dem in einem ersten Schritt zunächst die entsprechenden unbebauten oder untergenutzten Bereiche ermittelt und im zweiten Schritt deren Bebauungsfähigkeit geprüft werden müsste. Über die Größe des Potenzials möglicher Baulücken gibt es insofern bisher keinerlei belastbare Erkenntnis. Vor diesem Hintergrund nimmt die Stadt teil am „Modellprojekt Baupotenzialregister“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen mit dem Ziel, Lösungen für ein Baupotenzialkataster auf Basis von softwaregestützten, automatisierten Auswertungen unter Anwendung von künstlicher Intelligenz zu erproben und anzuwenden.

In den letzten 20 Jahren lag der Anteil der Wohnungsfertigstellungen innerhalb von Baugebieten in Münster im Durchschnitt bei ca. 50 %, d.h. dass etwa die Hälfte des Wohnungsneubaus offensichtlich im Siedlungsbestand außerhalb der Baugebiete des Wohnbaulandprogramms und damit des Wohnbaulandmonitorings realisiert wurde und in diesem Zuge durch private Initiative sowohl Baulücken in Anspruch genommen worden sind als auch Nachverdichtungen (bspw. Dachgeschossausbauten, Hinterlandbebauungen etc.) und Umnutzungen stattgefunden haben.

Fazit:

Offensichtlich gab es in Münster in der Vergangenheit ein großes Potenzial zur Bebauung von Baulücken bzw. zur Nachverdichtung und Umnutzung bisher untergenutzter Bereiche. Vor dem Hintergrund der sehr großen Wohnungsnachfrage und des gleichzeitig knappen Angebotes am Wohnungsmarkt wird dies auch regelmäßig und vielfach von privaten Investoren genutzt. Insofern kann aus Sicht der Verwaltung unterstellt werden, dass die allermeisten Eigentümer, die über ein entsprechendes Grundstücks-Potenzial verfügen, davon Kenntnis haben bzw. durch Makler und Projektentwickler darauf aufmerksam gemacht werden. Wenn private Eigentümer ein solches Potenzial dennoch nicht nutzen, kann dies unterschiedliche Gründe haben (anderweitige, z.B. gärtnerische Nutzung, Vorhalten für nachkommende Generationen, mangelndes Interesse bzw. Scheu vor dem Aufwand etc.). Ob diese Gründe durch die Erstellung eines umfassenden Baulückenkatasters, tatsächlich überwunden werden könnten, erscheint allerdings offen. Die Ergebnisse des o.a. Modellprojektes bleiben insofern abzuwarten; der Projektabschluss ist für das Jahr 2026 vorgesehen.

5. *Pragmatische Anwendung der SoBoMü, insbesondere für Vorgaben im förderfähigen Bereich sowie Entschlackung kommunaler Auflagen: in Abwägung der Anforderungen des Klima- und Umweltschutzes und der Bezahlbarkeit des Wohnens wird das bauliche Anforderungsniveau überprüft und marktübliche Mindeststandards statt (überhöhter) Standards formuliert, insbesondere um die Bauwerkskosten zu begrenzen. Dafür wird vor allem der Standard KfW Effizienzhaus 40 aufgehoben. Für den Neubau in Münster gilt ausschließlich das Gebäudeenergiegesetz, welches den Standard EH -55-Standard seit 2023 festschreibt.*

Die Stadt Münster verfolgt mit "Münsters Standard für klimagerechtes Bauen", der den Effizienzhaus (EH) 40 Standard für Neubauten vorsieht, das Ziel, den zusätzlichen CO₂-Ausstoß im Bereich Bauen und Wohnen signifikant zu reduzieren und gleichzeitig langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Dies steht im Einklang mit dem Ratsbeschluss zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2030 und dem Konzept der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBo Münster).

Baukostensteigerungen und die Steigerung der Bauzinsen haben den Bau neuer Wohnungen in den vergangenen Jahren neben weiteren kostensteigernden Faktoren erschwert. Das von der Stadt Münster im Jahr 2021 beauftragte Gutachten (V/0434/2021/2) hat anhand von Mustergebäuden gezeigt, dass die Mehrkosten des EH 40 Standard für Neubauten im Vergleich zum EH 55 Standard in Betracht der Gesamtkosten gering ausfallen.

Trotz weiter gestiegener Gesamtkosten im Bausektor in den letzten Jahren, sind die Mehrkosten zwischen EH 55 und EH 40, basierend auf aktuellen Daten, im Verhältnis annähernd gleichbleibend und durch Innovation und Standardisierung teilweise sogar gesunken. Hohe Kostensteigerungen sind in Bereichen wie Grundstückskosten, allgemeine Baumaterialien, Finanzierungskosten und gestiegenen Lohnkosten zu verzeichnen. Der EH 40 Standard ist somit weiterhin nicht die hauptsächliche Ursache für Baukostensteigerungen im Bereich Wohnungsneubau.

Im Gutachten aus dem Jahr 2021 wurden bewusst zwei sehr konservative Preissteigerungsszenarien von 0% und 3% gewählt. Insbesondere die allgemeine Energiepreisentwicklung der vergangenen Jahre hat jedoch eindrücklich gezeigt, dass solche Annahmen sehr schwer vorherzusehen sind.

Der EH 40 Standard ermöglicht Hausbesitzenden und Mietenden langfristig Kosteneinsparungen durch einen verringerten Energiebedarf und hat so selbst gegenüber dem bereits hochwertigen EH 55 Standard eine Schutzwirkung gegen zukünftige Energiepreissteigerungen. Der EH 40 Standard erweist sich somit nicht nur als wirksame Klimaschutz-Maßnahme, sondern stellt zudem eine effektive Absicherung gegen die Unvorhersehbarkeit starker Energiekostensteigerungen dar.

Die Stadt Münster nimmt die Herausforderungen, die mit den aktuellen Baukosten und Zinssätzen einhergehen, sehr ernst. Nichtsdestotrotz bleibt die Notwendigkeit, durch zukunftsweisende Baustandards sowohl den Klimaschutz zu fördern, als auch langfristig bezahlbaren Wohnraum zu

sichern. "Münsters Standard für klimagerechtes Bauen" stellt somit einen ausgewogenen Ansatz dar, der sowohl ökologische als auch ökonomische und soziale Aspekte berücksichtigt. Insbesondere die Möglichkeit, Bauvorhaben im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf Antrag auch im EH 55-Standard zu errichten, bietet hier bereits die Möglichkeit, im besonders kostensensiblen Marktsegment Flexibilität zu ermöglichen. Bislang ist dazu noch kein Antrag bei der Stadt Münster eingegangen.

Die Stadtverwaltung kommt auf dieser Grundlage bei der Überprüfung von Münsters Standard für Klimagerechtes Bauen zu dem Schluss, dass der EH 40 Standard ein zentrales Element des städtischen Klimaschutzes ist, der die langfristige Wirtschaftlichkeit und Bezahlbarkeit des Wohnens gleichermaßen berücksichtigt. Neue Gebäude werden für mehrere Jahrzehnte gebaut. Daher sollte durch qualitatives Bauen verbunden mit einem zukunftsweisenden Standard die Sicherheit gegeben werden, die Gebäude u.a. vor zeitnahen Sanierungsarbeiten an der Gebäudehülle und somit die Bewohnenden langfristig vor steigenden Energiekostenschwankungen zu schützen. Daher sieht die Stadt Münster derzeit keine Veranlassung, vom bewährten und zukunftsfähigen EH 40 Standard abzuweichen.

I.V.

gez.

Minas
Stadtrat

Anlagen:

Ratsantrag A-R/0003/2024
Anfrage der CDU-Ratsfraktion vom 11.02.2025