



Öffentliche **Beschlussvorlage**

Amt für  
Immobilienmanagement

19.08.2025

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Gudorf  
Telefon: 492-2521  
GudorfM@stadt-  
muenster.de

Betrifft

Baugebiete Amelsbüren – Nordwestlich Am Dornbusch und Kinderhaus –  
Langebusch/Westhoffstraße  
Übertragung weiterer Grundstücke an die Wohn und Stadtbau GmbH sowie Änderung der  
Vermarktungskonzepte

Beratungsfolge

28.08.2025	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Anhörung
02.09.2025	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
03.09.2025	Hauptausschuss	Vorberatung
03.09.2025	Rat	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat beschließt, im Baugebiet Amelsbüren – Nordwestlich Am Dornbusch acht weitere Mehrfamilienhaus (Mefa)-Grundstücke mit insgesamt 8.179 m<sup>2</sup> auf die Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH (W+S) zu übertragen. Das geschätzte Gesamtvolumen auf Basis des aktuellen Bodenrichtwertes beträgt ca. 4,4 Mio. €. Die Übertragung erfolgt als Sacheinlage. Der endgültige Einlagewert und somit die Dotierung der Kapitalrücklage ist anhand eines Wertgutachtens abschließend noch zu bestimmen. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage einen Einbringungsvertrag mit der W+S zu schließen.
2. Der Rat stimmt der Anpassung des Vermarktungskonzeptes für das Baugebiet Amelsbüren – Nordwestlich Am Dornbusch entsprechend der Begründung zu 2. zu.
3. Der Rat beschließt, im Baugebiet Kinderhaus – Langebusch/Westhoffstraße fünf weitere Grundstücke mit insgesamt 5.636 m<sup>2</sup> auf die W+S zu übertragen. Das Gesamtvolumen beläuft sich auf Basis des aktuellen Bodenrichtwertes auf etwa 3,49 Mio. €. Die Übertragung erfolgt als Sacheinlage. Der endgültige Einlagewert und somit die Dotierung der Kapitalrücklage ist anhand eines Wertgutachtens abschließend noch zu bestimmen. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage einen Einbringungsvertrag mit der W+S zu schließen.
4. Der Rat stimmt der Anpassung des Vermarktungskonzeptes für das Baugebiet Kinderhaus – Langebusch/Westhoffstraße entsprechend der Begründung zu 4. zu.

## II. Finanzielle Auswirkungen:

Die Übertragung erfolgt als Sacheinlage in das Eigenkapital der W+S GmbH.

### **Begründung:**

#### **Zu 1 und 3:**

Bereits zwei Mal verlief die Ausschreibung von zwei Mefa-Grundstücken im Baugebiet Kinderhaus – Langebusch/Westhoffstraße ergebnislos. Aufgrund der äußerst ungünstigen Rahmenbedingungen für private Investitionen im Geschosswohnungsbau ist davon auszugehen, dass auch eine weitere Ausschreibung ergebnislos verlaufen wird. Gleiches gilt für die Vermarktung der Mefa-Grundstücke im Baugebiet Amelsbüren – Nordwestlich Am Dornbusch. Aus diesem Grund sollen die vorgenannten Grundstücke in das Eigentum der W+S übertragen werden.

Mit der W+S hat die Verwaltung eine verlässliche Vertragspartnerin. Zudem kann durch die Vergabe von Grundstücken an die W+S das Preisniveau des Immobilienmarktes in Münster mittelbar beeinflusst werden. Die Preise bleiben auch nach Auslaufen der Belegungs- und Mietpreisbindung der öffentlichen Wohnraumförderungen hinaus gemäßigt, da die W+S auch frei finanzierte Wohnungen dauerhaft zu fairen Preisen vermietet. Daher hat der Rat mit der Vorlage V/0054/2025 beschlossen, über das 50-Millionen-Euro-Paket hinaus, weitere Übertragungen von Grundstücken an die W+S vorzunehmen.

Durch die Übertragung der oben genannten Mefa-Grundstücke wird im Baugebiet Am Dornbusch die Realisierung des gesamten Geschosswohnungsbau aus einer Hand ermöglicht. Dies führt in der Realisierung sowohl zu Optimierungen als auch zu deutlichen Kostenersparnissen (z.B. Möglichkeit der Wiederholungsplanung von Mefa-Gebäuden, lediglich eine Baustelleneinrichtung erforderlich) und letztendlich zu einer zeitnahen Umsetzung des Vermarktungskonzeptes. Längere Brachen neben bereits bewohnten Bereichen und einer sich im Betrieb befindlichen Kindertagesstätte können somit verhindert werden.

Im Baugebiet Kinderhaus – Langebusch/Westhoffstraße rückt durch die Übertragung der letzten städtischen Mefa-Grundstücke an die W+S die vollständige Realisierung desselben deutlich näher; der Lückenschluss in der Bebauung kann nunmehr zeitnah erfolgen. Die Bildung von größeren Bestandseinheiten in den beiden Baugebieten stellt sich für die W+S auch in der Bewirtschaftungsphase als deutlich vorteilhaft dar.

**Zu 2:**

Durch die vorgenannte Übertragung weiterer Mefa-Grundstücke an die W+S ist das Vermarktungskonzept für das Baugebiet Amelsbüren – Nordwestlich Am Dornbusch (V/0106/2024) wie folgt anzupassen.



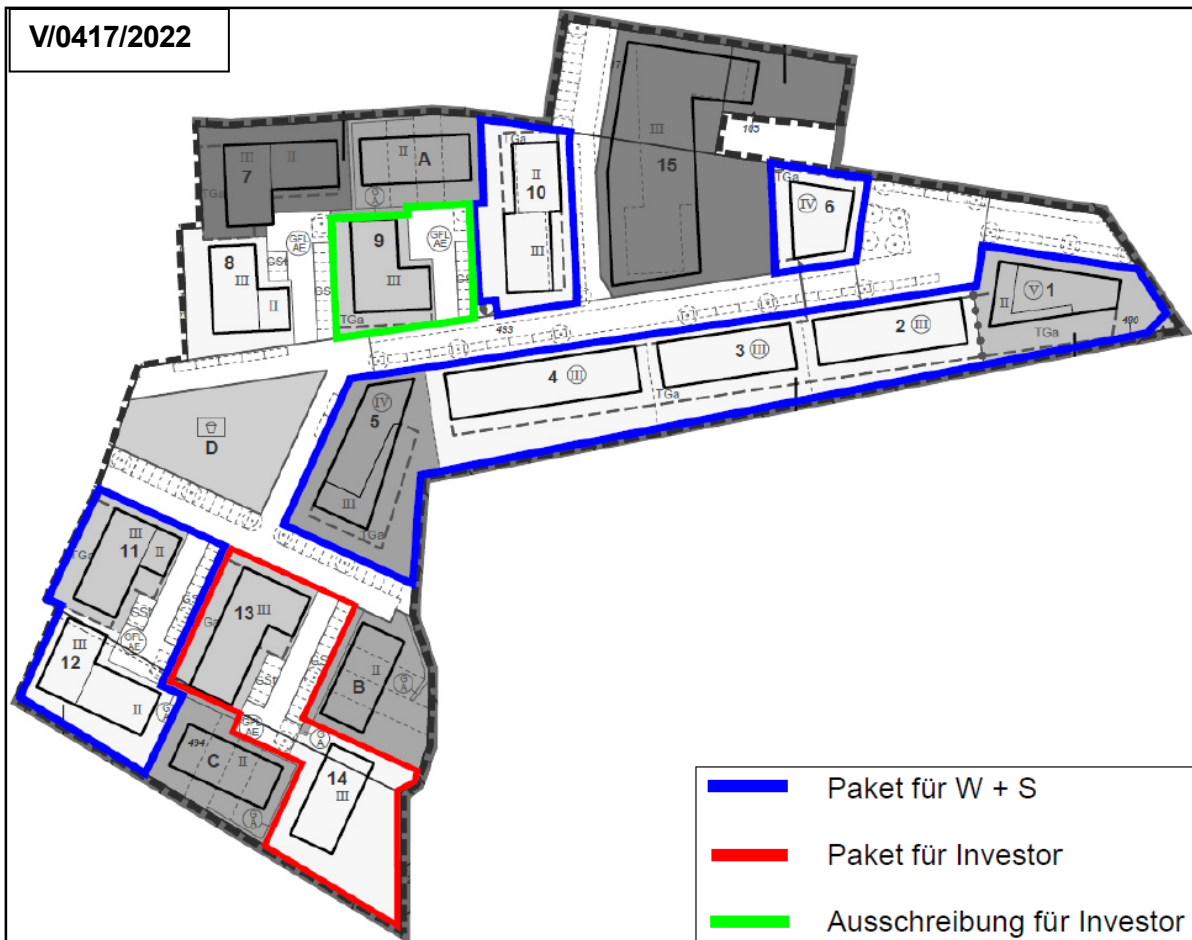
Neben den bereits für die W+S vorgesehenen Mefa-Grundstücke 9, 12, 13 sollen nunmehr auch die für Investoren vorgesehenen Grundstücke 2, 3, 7 sowie 4 und 8 an die W+S übertragen werden. Weiterhin sollen die Grundstücke 10 und 11 für Gemeinschaftswohnformen sowie das Grundstück 5 übertragen werden. Aufgrund der Übertragung weiterer Mehrfamilienhäuser an die W+S sind Gespräche bezüglich der Verteilung der Verortung des geförderten Wohnraums zwischen der W+S und der Verwaltung aufzunehmen.

Die Grundstücke 1 und 6 befinden sich im Privateigentum.

Für die Grundstücke 10 und 11 ist ein gemeinschaftliches Wohnmodell vorgesehen, dass nunmehr als Mietmodell durch die W+S umgesetzt wird. Bei bestätigtem Interesse einer Wohngruppe wird die W+S das Modell in diesem Sinne mit der Gruppe weiter entwickeln. Sofern sich keine Gruppe o.ä. bilden sollte, werden 30 % der Wohnfläche an die Einkommensgruppe B vermietet. Die übrigen Wohnungen können dann einzeln als frei finanzierte Wohnungen vermietet werden.

**Zu 4:**

Durch die Übertragung weiterer Mefa-Grundstücke an die W+S ist das Vermarktungskonzept für das Baugebiet Kinderhaus – Langebusch/ Westhoffstraße (V/0417/2022) wie folgt anzupassen.



Neben den im Plan dargestellten und bereits übertragenen Paketen für die W+S sollen auch die für Investoren vorgesehenen Grundstücke 9, 13 und 14 sowie die Grundstücke 7 und 8 für gemeinschaftliche Wohnformen übertragen werden.

Für die Grundstücke 7 und 8 ist ein gemeinschaftliches Wohnmodell vorgesehen, dass nunmehr als Mietmodell durch die W+S umgesetzt wird. Bei bestätigtem Interesse einer Wohngruppe wird die W+S das Modell in diesem Sinne mit der Gruppe weiter entwickeln. Bei Bedarf können dabei bis max. 30 % der Wohnfläche in die Wohnraumförderung gebracht werden. Sofern sich keine Gruppe o.ä. bilden sollte, werden die Wohnungen einzeln als frei finanzierte Wohnungen vermietet.

Auf den Grundstücken 13 und 14 sind grundsätzlich frei finanzierte Wohnungen in einem Mix für gemischte Haushalte vorgesehen. Der Wohnungsmix wird in diesem Sinne entwickelt. Die W+S überprüft im Planungsprozess die Wirtschaftlichkeit für ein Vermietungsszenario. Bei ausbleibender Wirtschaftlichkeit bzw. einer zu hohen zu erwartenden Miete kann die W+S in Absprache mit dem Amt für Immobilienmanagement die Grundstücke 13 und/oder 14 zu Eigentümergemeinschaften umwandeln und veräußern.

Im Falle einer Veräußerung sollen geeignete Kompaktwohnungen (3 Zimmer, < 70 m<sup>2</sup>) bevorzugt an Seniorinnen und Senioren zur Eigennutzung veräußert werden. Eine öffentliche Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum, zweckgebunden für die Einkommensgruppe B, ist in diesem Fall denkbar.

In Vertretung

gez.

Minas  
Stadtrat

**Anlagen:**

Anlage A