



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für Wohnungswesen und
Quartiersentwicklung

02.03.2026

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Wirtz

Telefon: 492-6400

Wirtz@stadt-muenster.de

Betrifft

Darlehensprogramm zur Förderung genossenschaftlicher Wohnprojekte / Wohnprojekte des Miethäusersyndikats in Münster

Beratungsfolge

12.03.2026	Ausschuss für Wohnen, Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
18.03.2026	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen, Liegenschaften und Digitalisierung	Vorberatung
25.03.2026	Hauptausschuss	Vorberatung
25.03.2026	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat beschließt die Richtlinie der Stadt Münster für die Gewährung von Darlehen zur Förderung genossenschaftlicher Wohnprojekte/ Wohnprojekte im Miethäusersyndikat in der beigefügten Fassung (Anlage 1).
2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass der Inhalt des Haushaltsbegleitantrags der Ratsfraktionen Bündnis 90 / Die Grünen und SPD sowie der Gruppe Volt vom 07.12.2022 aufgegriffen und geprüft worden ist. Der Haushaltsbegleitantrag vom 07.12.2022 ist damit erledigt.
3. Die Verwaltung wird im Falle einer Förderzusage ermächtigt, den notwendigen Darlehensvertrag mit den zu fördernden Genossenschaften oder Wohnprojekten des Miethäusersyndikats zu schließen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Mit dem Beschluss der o.g. Richtlinie sind keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen verbunden. Für die Gewährung von Darlehen an Wohnungsgenossenschaften / Miethäusersyndikate im Rahmen des Darlehensprogramms sind folgende Mittel veranschlagt:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Ansatz €	Bemer- kungen
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Maßnahme	0140	Darlehen Wohnungsgenos- senschaften	2025	1.250.000	
			2026	3.750.000	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan-Entwurf 2026/2027 bei der o. g. Investitionsmaßnahme veranschlagt.

Begründung:

Die Realisierung von gemeinschaftsorientierten Bau- und Wohnformen wird von der Stadt Münster ausdrücklich begrüßt und unterstützt.

Das städtische Ziel, die Entwicklung neu gegründeter Wohnungsgenossenschaften oder Wohnprojekte des Miethäusersyndikates (beides nachfolgend Wohnprojekte genannt) stärker anzuregen und zu fördern, wird mit diesem Förderprogramm umgesetzt.

Wichtig ist dabei, dass die zukünftigen Bewohner*innen selbst die zentrale Rolle in der Organisation, Verwaltung und Entscheidungsfindung übernehmen und schon im Gründungsprozess aktive Mitglieder sind. Aktive Mitgestaltung im Gründungsprozess bedeutet, dass die späteren Bewohner*innen von Anfang an strategische und operative Entscheidungen verantwortlich mitentwickeln, um eine selbstverwaltete, nachhaltige und gemeinschaftsorientierte Wohnform zu schaffen. Dies betrifft insbesondere folgende Punkte:

1. Konzeption & Leitbildentwicklung:

- Mitgestaltung der Ziele und Werte (z. B. sozialer, ökologischer oder wirtschaftlicher Fokus).
- Entwicklung eines gemeinschaftlichen Nutzungskonzepts.

2. Organisations- und Rechtsformfindung:

- Beteiligung an der Erarbeitung der Satzung und Geschäftsordnung.
- Mitwirkung an der Definition der Mitgliedschaftsrechte und -pflichten.

3. Finanzierung & Wirtschaftlichkeit:

- Diskussion und Entscheidung über Finanzierungsmodelle (Eigenkapital, Fördermittel, Bankdarlehen).
- Entwicklung tragfähiger Miet- oder Nutzungsmodelle.

4. Standort- und Projektplanung:

- Auswahl des geeigneten Standorts.
- Beteiligung am Planungsprozess für den Bau.

Für derartige gemeinschaftliche Wohnprojekte, d.h. solche Vorhaben, zu denen sich Menschen zusammengeschlossen haben, um gemeinsam ein Wohnprojekt zu planen, zu bauen, zu finanzieren und zu nutzen, werden Mittel für die Bewilligung von zinsvergünstigten kommunalen Darlehen zur Verfügung gestellt.

- Gefördert werden Bauvorhaben zur Neuschaffung (Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden) von öffentlich gefördertem Wohnraum nach der Förderrichtlinie öffentliches Wohnen des Landes NRW (FRL öff Wohnen NRW) in der jeweils gültigen Fassung.
- Es werden keine gemeinschaftlichen Projekte gefördert, die durch Investoren errichtet werden oder solche, die auf Investorenmittel zurückgreifen können und / oder zur Eigentumbildung (z. B. Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung) entstehen.
- Es besteht die Verpflichtung zur maximal höchstzulässigen Zweckbindungsdauer der öffentlich geförderten Wohnungen gemäß der FRL öff Wohnen NRW in der jeweils gültigen Fassung.

Damit wird sichergestellt, dass nachhaltig nutzbarer und bezahlbarer Wohnraum entsteht.

Mit dem Förderantrag ist ein Konzept vorzulegen, in dem neben der partizipativen Planung und Umsetzung des Wohnprojektes sowie der besonderen Berücksichtigung von sozialen Kriterien insbesondere die Sicherstellung der Teilnahme von Menschen mit geringerem Einkommen / Eigenkapital am Projekt darzustellen ist.

Gemäß § 4 Absatz 1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) wirken das Land, die Gemeinden und die Gemeindeverbände bei der sozialen Wohnraumförderung zusammen. Die Gemeinden und Gemeindeverbände können dabei dieses Gesetz zugrunde legen. Das Förderverfahren orientiert sich daher weitestgehend am Förderverfahren des Landes NRW.

Das kommunale Förderprogramm sieht die Gewährung folgender Darlehenssätze / je m² vor:

- Neuschaffung von Wohnraum für die EKG A: 350,00 €/m²
- Neuschaffung von Wohnraum für die EKG B: 250,00 €/m²
- Alternativplanung für Gemeinschaftsräume: 175,00 €/m²

Gemeinschaftsräume sind nur dann förderfähig, wenn sie nachhaltig nutzbar sind. Mit dem Förderantrag ist daher analog zur Wohnraumförderung des Landes NRW eine Alternativplanung für eine Wohnraumnutzung vorzulegen.

Die Stadt Münster schließt auf Grundlage der Förderzusage einen Darlehensvertrag mit der/dem förderberechtigten Genossenschaft bzw. Wohnprojekt des Mietshäusersyndikats. Die Verzinsung richtet sich nach den unmittelbar vor Abschluss des Darlehensvertrages geltenden Konditionen für Kommunaldarlehen. Hierauf wird ein Abschlag von zwei Prozentpunkten gewährt, soweit der Zinssatz dadurch nicht negativ wird.

Die Prüfung der Gesamtkosten der jeweiligen Bauvorhaben und der Bonität der Genossenschaft oder der Wohnprojekte des Mietshäusersyndikats erfolgt im Rahmen der Landesförderung durch die NRW.Bank. Eine gesonderte Prüfung durch die Stadt Münster ist nicht erforderlich. Einzelheiten sind mit der NRW.Bank abzustimmen. Diese Abstimmung erfolgt parallel zur Einbringung der Ratsvorlage.

Vorbehaltlich der Abstimmung mit der NRW.Bank kann die Förderrichtlinie zum 01.04.2026 in Kraft treten.

In Vertretung

gez.

Arno Minas
Stadtrat

Anlagen:

Anlage 1 Förderrichtlinie
Anlage 2 Rechtsformen