

## **Ratsantrag zur sofortigen Beschlussfassung**

### **Wohnkosten-TÜV einführen – Münster-Standards überprüfen und Kostenfolgen von Ratsentscheidungen sichtbar machen**

Münster braucht mehr Wohnungen, schnelleres Bauen und bezahlbare Mieten. Gute städtische Ziele – etwa Klimaschutz, Gestaltung, Mobilität, soziale Durchmischung und Qualität im Städtebau – bleiben wichtig. Sie müssen aber künftig transparenter mit ihren Auswirkungen auf Baukosten, Wohnkosten, Verfahrensdauer und Investitionsbereitschaft abgewogen werden. Wer bezahlbaren Wohnraum will, darf die Kostenfolgen kommunaler Entscheidungen nicht ausblenden.

Der Rat der Stadt Münster möge beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt,

1. für alle wesentlichen unmittelbaren Auswirkungen auf den Wohnungsbau, die Wohnkosten oder die Baukosten einen standardisierten Wohnkosten-Check einzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen Auswirkungen auf Baukosten, Wohnkosten, Wohnungsbauvolumen sowie den Planungs- und Genehmigungsaufwand transparent darzustellen.
2. dem Rat bis zum 31. Dezember 2026 eine priorisierte Bestandsaufnahme der wichtigsten städtischen Vorgaben, Standards, Satzungen, Richtlinien, Konzeptvergaben und sonstigen Regelungen vorzulegen, die Auswirkungen auf die Kosten oder die Dauer des Wohnungsbaus in Münster haben.
3. bei dieser Bestandsaufnahme die jeweiligen Kostenwirkungen soweit wie möglich zu quantifizieren und darzustellen, welche Vorgaben gesetzlich zwingend erforderlich sind und welche auf eigenen Entscheidungen der Stadt Münster beruhen („Münster-Standards“).
4. Vorschläge vorzulegen, wie Kostensteigerungen und vermeidbare Belastungen für den Wohnungsbau reduziert werden können, ohne die jeweiligen Zielsetzungen der Regelungen wesentlich zu beeinträchtigen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, Wohnungswirtschaft, Genossenschaften, private und gemeinwohlorientierte Projektentwickler, Architektenschaft, Handwerk, Bauwirtschaft, Mietervertretungen sowie relevante Kammern und Verbände in die Bestandsaufnahme einzubeziehen und deren Hinweise zu Kostentreibern und Verfahrenshemmnissen auszuwerten.

## **Begründung**

Münster benötigt mehr bezahlbaren Wohnraum. Gleichzeitig sind die Kosten des Bauens in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Neben bundes- und landesrechtlichen Vorgaben beeinflussen auch kommunale Entscheidungen die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauvorhaben.

Bislang fehlt jedoch eine systematische und transparente Darstellung, welche Auswirkungen kommunale Standards, Satzungen, Richtlinien und politische Entscheidungen auf Baukosten, Wohnkosten und die Schaffung neuer Wohnungen haben. Dadurch werden Zielkonflikte häufig erst spät oder gar nicht sichtbar.

Mit einem verbindlichen Wohnkosten-Check soll künftig bereits vor politischen Entscheidungen transparent dargestellt werden, welche Kostenwirkungen einzelne Maßnahmen voraussichtlich entfalten. Der Rat erhält damit eine bessere Entscheidungsgrundlage und kann Kostenfolgen frühzeitig erkennen und abwägen.

Ergänzend soll ein einmaliger „Wohn-TÜV“ für die bestehenden kommunalen Regelungen durchgeführt werden. Ziel ist es, die sogenannten Münster-Standards transparent zu machen, Kostentreiber zu identifizieren und Möglichkeiten für einfacheres, schnelleres und günstigeres Bauen aufzuzeigen.

Neue Regelungen sollen nicht nur auf ihre Zielerreichung, sondern auch auf ihre Auswirkungen auf Kosten, Bürokratie und praktische Umsetzbarkeit überprüft werden.

gez.

Stefan Weber  
Mathias Kersting  
Carmen Greefrath  
Angela Stähler  
Marcus Bielefeld  
Olaf Bloch  
Andreas Bracht

Meik Bruns  
Dr. Dietmar Erber  
Alf Rüdiger Kaßenbrock  
Stefan Leschniok  
Babette Lichtenstein van  
Lengerich  
Jutta Malik

Martin Peitzmeier  
Dr. Britta Riederer Freifrau von Paar  
Carolin Schwarz  
Jolanta Vogelberg  
Thomas Werth  
Peter Wolfgarten