

SoBo Münster – wenn Sie mehr wissen wollen

Als Ansprechpartner/-innen zum Modell *Sozialgerechte Bodennutzung Münster (SoBo Münster)* stehen die nachfolgenden Personen zur Verfügung:

Amt für Immobilienmanagement

Markus Hengstmann

02 51/4 92-23 66 · hengstmann@stadt-muenster.de

Stadtplanungsamt

Mattias Bartmann

02 51/4 92-61 15 · bartmann@stadt-muenster.de

Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung

Alexandra Wirtz

02 51/4 92-64 04 · wirtz@stadt-muenster.de

SoBo Münster – zentraler Baustein in Münsters Handlungskonzept Wohnen

Münster – eine attraktive und wachsende Stadt

„Alle wollen nach Münster!“ – die Schlagzeile einer großen Tageszeitung mag übertrieben sein. Aber wahr ist: Münster gehört bundesweit zu den Boomstädten. Tausende neue Arbeitsplätze, über 60.000 Studierende, Menschen aus 160 Nationen, hohe Lebensqualität, eine europäische Kulturstadt – kein Wunder, dass 2014 die Marke der 300.000 Einwohnerinnen und Einwohner überschritten wurde. Und sämtliche Prognosen sagen weiteres Wachstum voraus.

Die Kehrseite des Booms: Der Wohnungsmarkt in Münster ist inzwischen sehr angespannt, noch verstärkt durch den Trend zu immer mehr Single-Haushalten. Im Ergebnis sind die Mieten und Immobilienpreise stark gestiegen.

Eine Stadt für jedes Einkommen

Wird Münster damit zu einer Stadt, in der nur noch wohnen kann, wer über das entsprechende Einkommen verfügt? Wo Geringverdienende oder Ältere aus gewachsenen Stadtquartieren verdrängt werden? Und junge Familien ins Umland abwandern müssen? Das kann niemand wollen.

Münsters Handlungskonzept Wohnen

Deshalb hat die Stadt Münster – im Dialog mit allen Wohnungsmarktakteuren und mit einstimmigem Ratsbeschluss – das „Handlungskonzept Wohnen“ entwickelt. Es besteht aus mehreren Bausteinen:

- Als Ziel ist der Neubau von jährlich 2.000 Wohnungen vorgesehen, davon mindestens 300 öffentlich geförderte.
- Zugleich sollen preiswerte Wohnungsbestände gesichert werden.
- In einer Zielvereinbarung mit dem Land NRW hat die Stadt bis 2022 jährlich 35 Mio. Euro Landesmittel für den sozialen Wohnungsbau akquiriert.
- Und vor allem soll rasch neues Bauland entwickelt werden, nicht zuletzt durch Mobilisierung von Flächenreserven innerhalb des Siedlungsbestands.

Die entscheidende Rolle der Bodenpreise

Aber alle Analysen zeigen: Eine quantitative Ausweitung von Bauland löst die Probleme nicht allein. Die Grundstückspreise sind mittlerweile so stark gestiegen, dass sie oft bis zu 50 % der Kosten eines Neubaus ausmachen.

Das ist nicht nur eine Folge von Knappheit. Großinvestoren sind in den Bodenmarkt eingestiegen, haben die Preise nach oben getrieben – und statt Bauwilligen zur Verfügung zu stehen, wird Boden vermehrt zum Spekulationsobjekt.

Grund und Boden – ein besonderes Gut

„Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unüberschaubaren Spiel der Kräfte und dem Belieben des einzelnen vollständig zu überlassen.“ So urteilte das Bundesverfassungsgericht bereits 1967 – und forderte, die „Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen“. Reformen beim Bodenrecht sind Sache von Bund und Ländern.

Doch welche Chancen hat eine Stadt, hier aktiv und preisdämpfend gegenzusteuern?

Die Sozialgerechte Bodennutzung

Der entscheidende Hebel liegt in der „kommunalen Planungshoheit“: Denn es ist die Stadt, die darüber entscheidet, ob eine Fläche überhaupt zu Bauland werden kann – und zu welchen Bedingungen.

Münsters Modell der Sozialgerechten Bodennutzung nutzt genau dies, um auf den derzeit überhitzten Bodenmarkt steuernd einzuwirken.

Aktiver, eigenständiger Bodenerwerb, zeitnahe Bereitstellung von umfänglichem neuen Wohnbauland, preisdämpfende Vergabepaxis, verbindliche Verträge mit bauwilligen Investoren – all das soll den „Interessen der Allgemeinheit“ stärker Geltung verschaffen. Und Münster als attraktive Stadt erhalten – zum Leben und Wohnen für alle.

SoBo Münster

Das Modell zur Sozialgerechten
Bodennutzung in Münster

Impressum

Herausgeberin: Stadt Münster - Amt für Immobilienmanagement;
Stadtplanungsamt · Konzept/Text/Grafik: LFS Münster AGD
Dezember 2021, Auflage 1.500

Das Ziel: Eine lebenswerte Stadt für alle

In der wachsenden Stadt Münster soll ausreichend bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Eine zentrale Voraussetzung dafür: Das extreme Steigen der Bodenpreise muss gestoppt werden. Deshalb hat der Rat der Stadt Münster einstimmig das Konzept der **Sozialgerechten Bodennutzung** (*SoBo Münster*) beschlossen.

Damit Münster für alle seine Bürgerinnen und Bürger lebenswert und attraktiv für Neuzuziehende bleiben kann, sollen bestimmte **sozial- und wohnungspolitische Ziele** erreicht werden. Dazu gehören:

- Ausreichend Bauland für öffentlich gefördertes und förderfähiges Wohnen, aber auch Zugang für breite Kreise der Bevölkerung zum Eigentum
- Angemessene Wohnraumversorgung für Menschen mit Behinderungen, Senioren und Menschen mit Migrationsvorgeschichte
- Urbane, sozial gemischte Wohnquartiere für verschiedene Ziel- und Einkommensgruppen mit neuen gemeinschaftlichen Wohnformen
- Ökologische Verbesserung durch Verringerung der Pendlerströme und durch energetisch optimiertes Bauen.

Um diese Ziele nachhaltig zu erreichen, setzt *SoBo Münster* auf **zwei Kernprinzipien**: Die aktive Rolle der Stadt selbst und die Einbeziehung der privaten Akteure.

1. Aktive Rolle der Stadt

Die Stadt selbst erwirbt Grundstücke für Wohnungsbau und vergibt sie dann nach bestimmten Kriterien – so kann sie die Umsetzung ihrer wohnungspolitischen Ziele direkt und eigenverantwortlich steuern. Dieses Vorgehen erfolgt auf mehreren Wegen:

- **Grundstückserwerb**: Eine Fläche im Außenbereich wird planerisch vorrangig als neues Bauland entwickelt, wenn die Eigentümer mindestens 50 % der Fläche zuvor an die Stadt veräußert haben.

- **Grundstücksvergabe**: Wenn die Stadt Flächen für Mietwohnungsbau vergibt, erhält nicht derjenige Investor den Zuschlag, der den Höchstpreis bietet. Sondern derjenige, der verbindlich die niedrigste Startmiete garantiert oder das beste Konzept liefert. Für Eigenheime werden Grundstücke wie bisher preisgedämpft nach den städtischen Richtlinien vergeben.

- **Vertragliche Absicherung**: Vor der Einleitung von Bauplanungen im Innenbereich schließt die Stadt mit den Vorhabenträgern verbindliche Verträge zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele ab.

2. Mitwirkung der privaten Akteure

Nach dem Grundsatz „Eigentum verpflichtet“ bezieht die Stadt die privaten Grundeigentümer und Investoren in die Umsetzung ihrer wohnungspolitischen Ziele ein:

- Die Privaten übernehmen die Kosten für die Entwicklung sowie die technische und soziale Infrastruktur ihrer Grundstücke.
- Im Innenbereich verpflichten sich die Investoren darüber hinaus vertraglich, u. a. festgelegte Quoten für geförderten Wohnraum einzuhalten.

Gleichzeitig profitieren die Privaten von klaren Vorteilen: **Transparenz** der Verfahren, **Gleichbehandlung** aller Vorhaben und **Investitionssicherheit** durch frühzeitige Kalkulierbarkeit der Kosten.

Münsters Besonderheit

Viele Städte setzen mittlerweile ähnliche Instrumente eines strategischen Bodenmanagements ein. Damit diese Instrumente sinnvoll wirken, müssen sie auf die Voraussetzungen der jeweiligen Stadt passgenau zugeschnitten sein.

Eine der Besonderheiten Münsters: Nur 33,5% der Stadtfläche sind für Siedlung und Verkehr genutzt – es existieren weite Außenbereiche, in denen es bislang kein Baurecht zu Wohnzwecken gibt. Dieser Besonderheit trägt *SoBo Münster* Rechnung – durch unterschiedliche Regelungen für den Innen- und für den Außenbereich.

Das Modell im Überblick

