



Das Münsteraner Baulandmodell

Entwicklungen und Erfahrungen

Mattias Bartmann
Alexandra Wirtz

Stadtplanungsamt
Amt für Immobilienmanagement

Gliederung

I Rahmenbedingungen & Herausforderungen

II Wohnbaulandentwicklung

Wohnsiedlungs-
flächenkonzept
2030

III Sozialgerechte Bodennutzung Münster

Innenbereich

Außenbereich

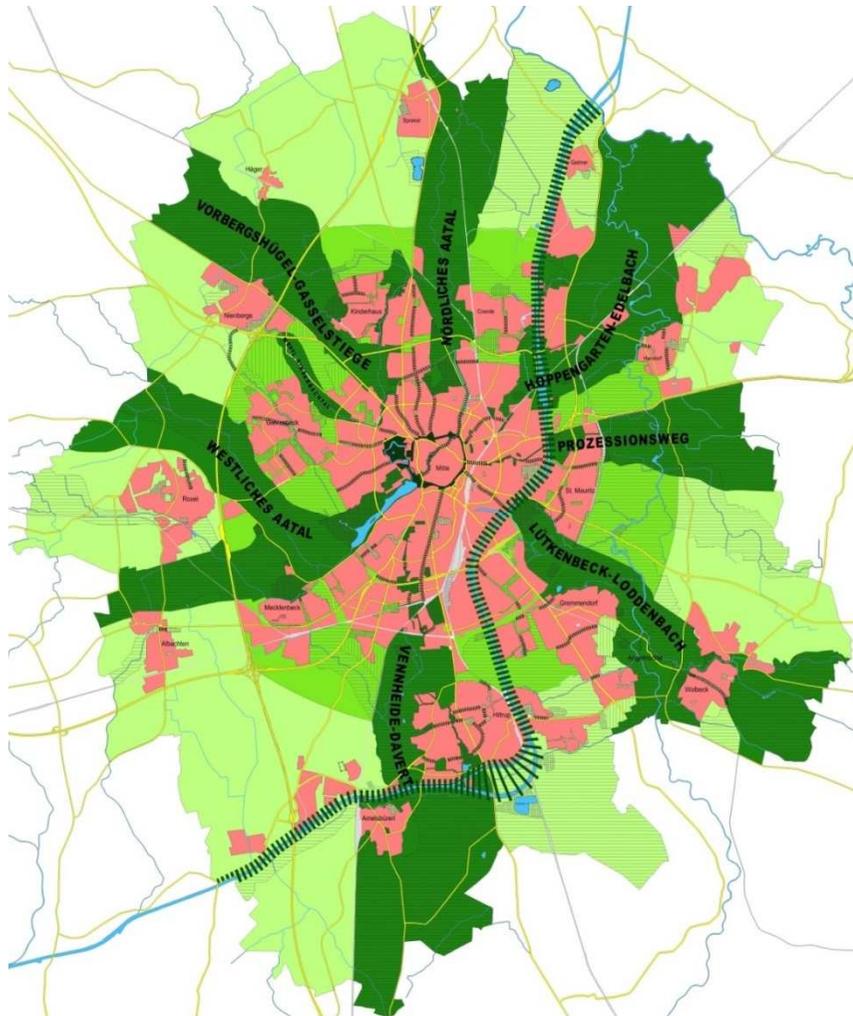
gef. Wohnungsbau

IV Städtische Vergabepraxis



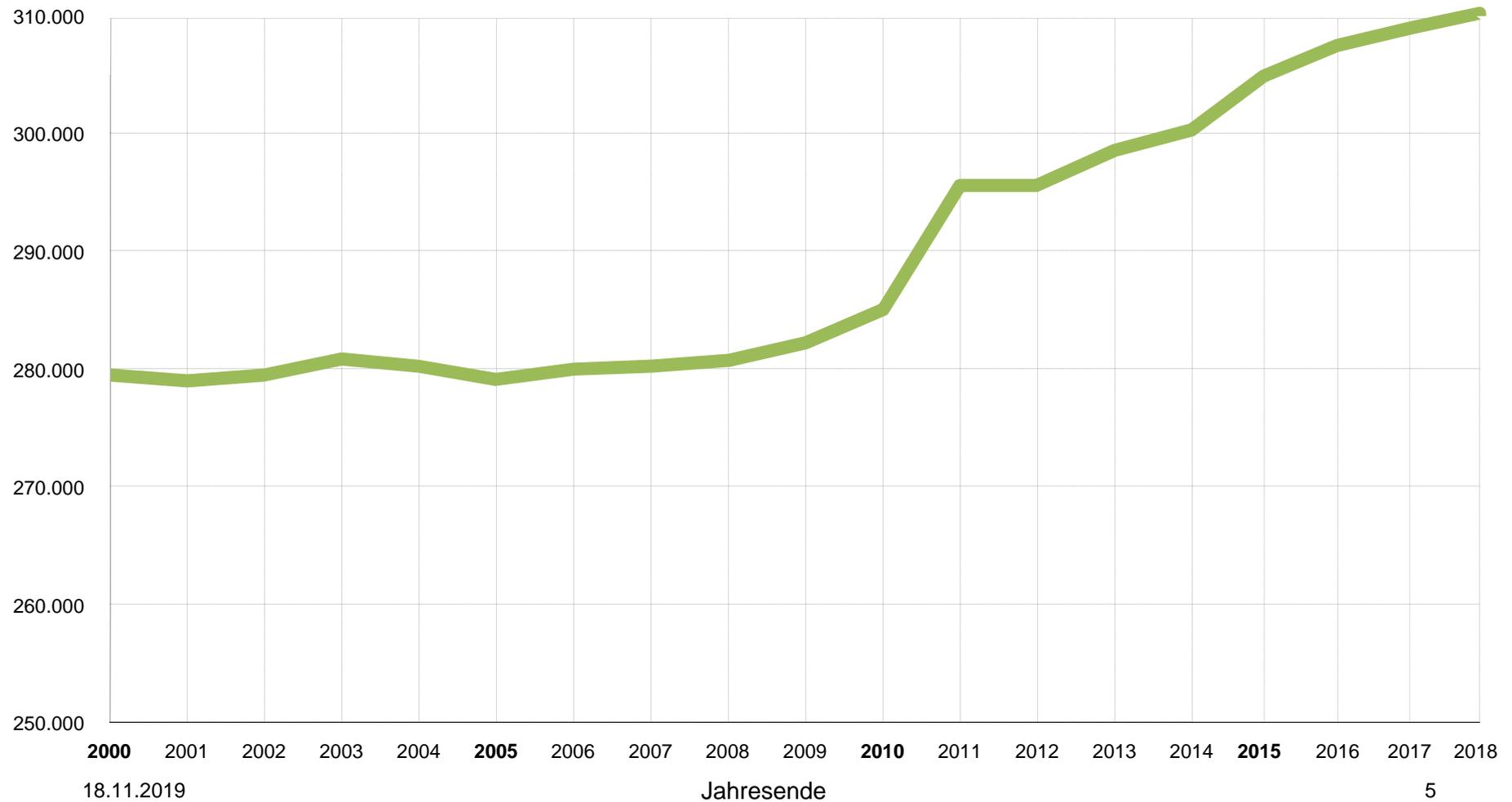
Rahmenbedingungen & Herausforderungen

Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung



- Stadtstrukturen mit hoher Qualität
 - **Historische Altstadt als Zentrum**
 - **Urbane, kompakte Innenstadt**
 - **Kranz von Außenstadtteilen (Eingemeindungen 1975)**
 - **Idealtypisches Grünsystem**
- 302 qkm Stadtgebiet
- 310.610 Einwohner (Ende 2018)
- Über 58.000 Studierende
- Oberzentrum für das Münsterland
- „Deutscher Nachhaltigkeitspreis 2019“ (Sieger Kategorie Großstadt)

Einwohnerentwicklung



18.11.2019

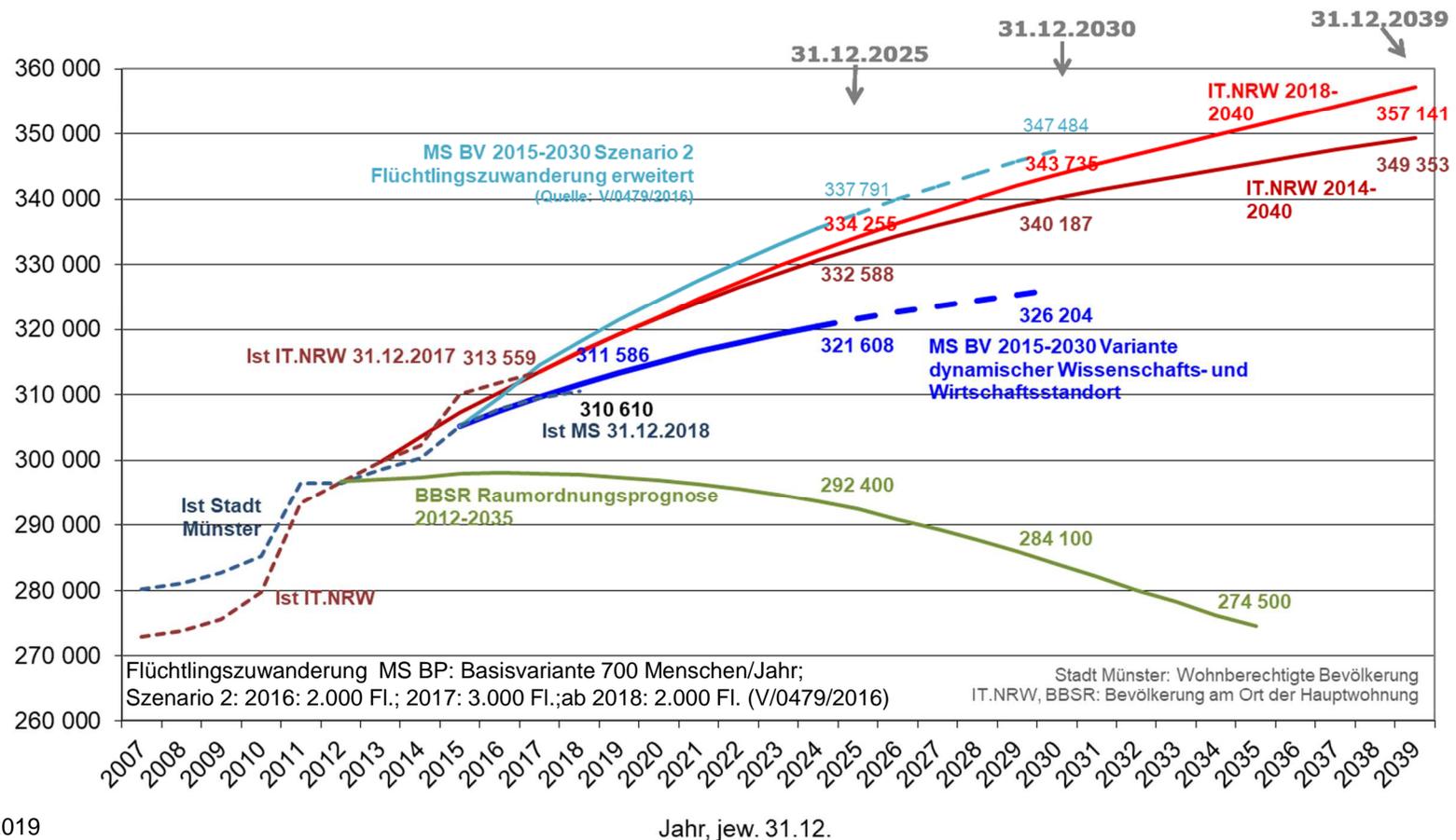
Jahresende

5

Quelle: Stadt Münster - Wohnberechtigte Bevölkerung

Vorausberechnung der Einwohnerentwicklung

Bevölkerung insgesamt in Münster - Bestände und Münsteraner Vorausberechnungen
2015-2030 im Vergleich zur Vorausberechnungen von IT.NRW und der BBSR



Preisentwicklung baureifes Wohnbauland



Stark steigende Preise in den letzten Jahren

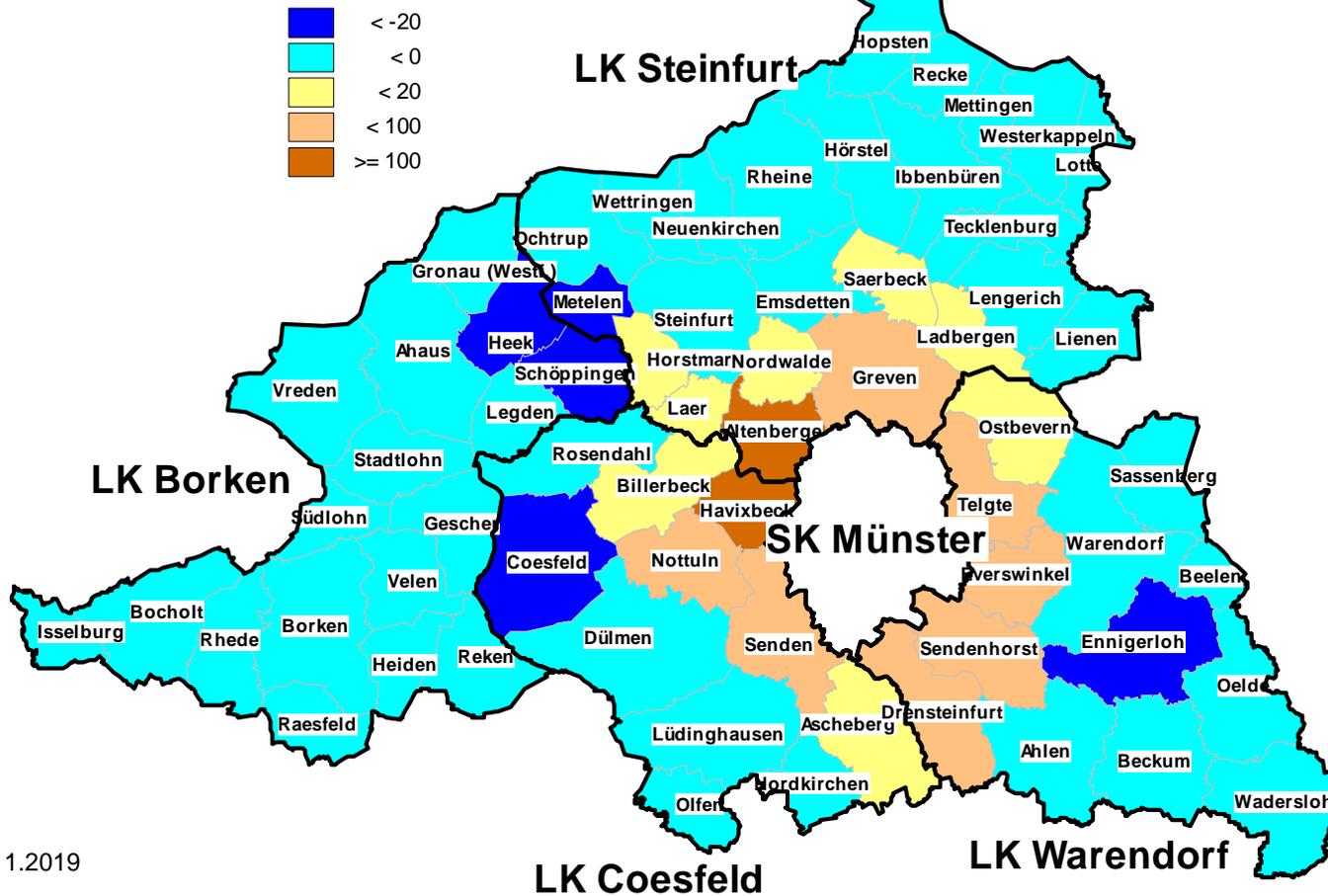
Preisentwicklung in den Jahren 2010 - 2018

- Grundstück Mefa, unbebaut + 68,2 %
- Grundstück Efa, unbebaut + 62,2 %
- Mehrfamilienhäuser + 97,1%
- Eigentumswohnungen (Erstbezug) + 76,4 %

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019, Stadt Münster

Suburbanisierung

Wanderungssalden gegenüber Münster
1995 – 2017 je 1.000 Einwohner

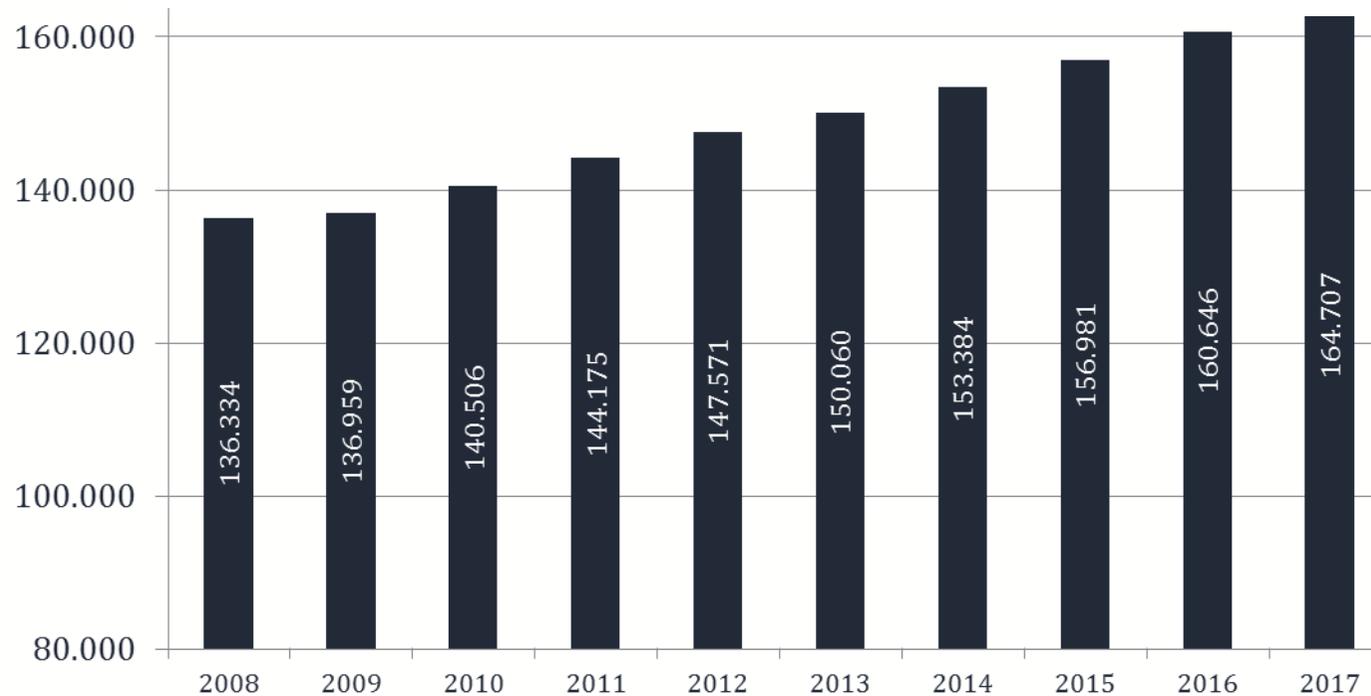


Quelle: Pestel-Institut

Wachsende Bedeutung des Oberzentrums

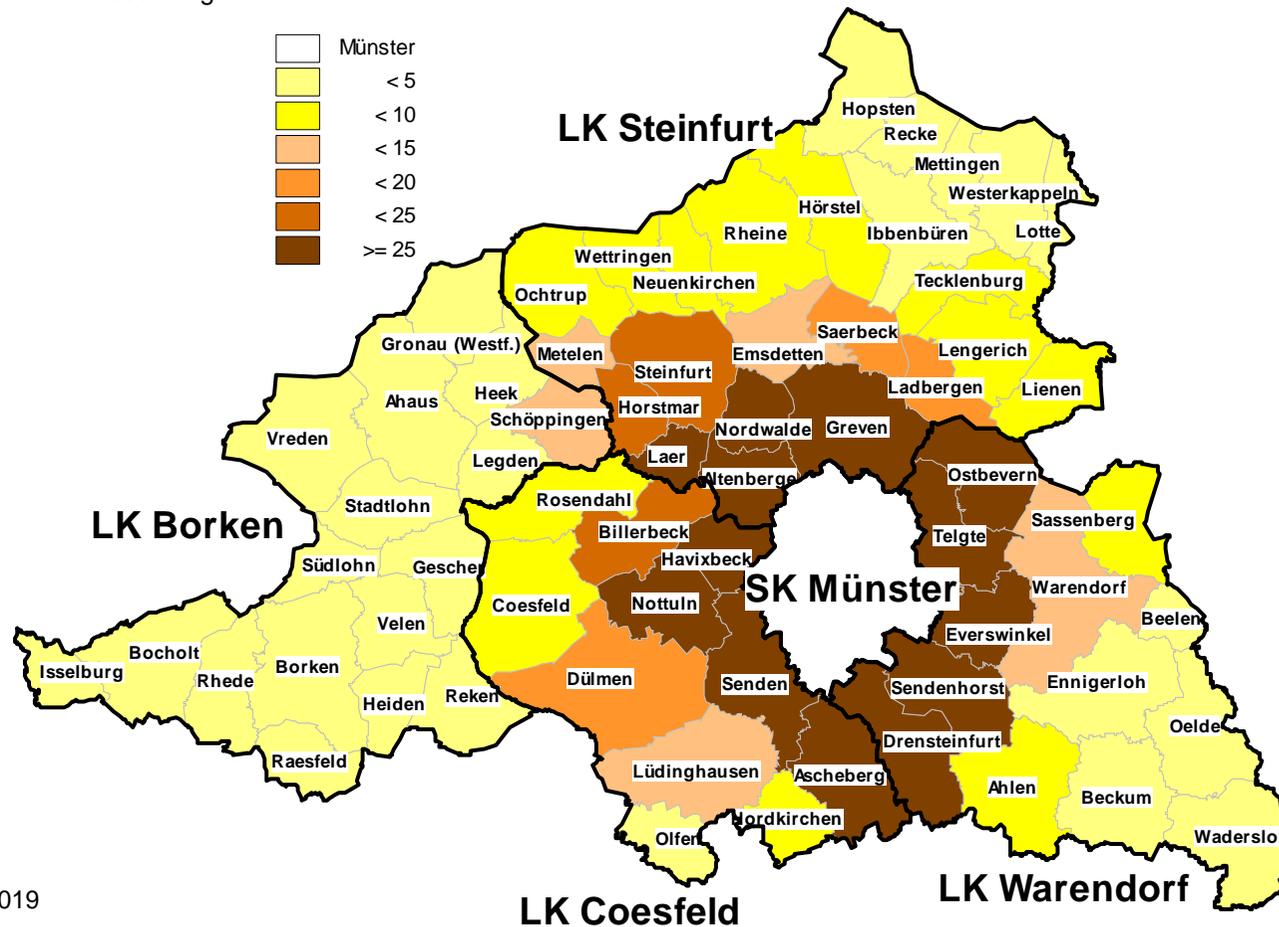
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
2008 – 2017: + 21 %

zum Vergleich Einwohnerentwicklung:
2008 – 2017: + 10 %



Auspendler nach Münster

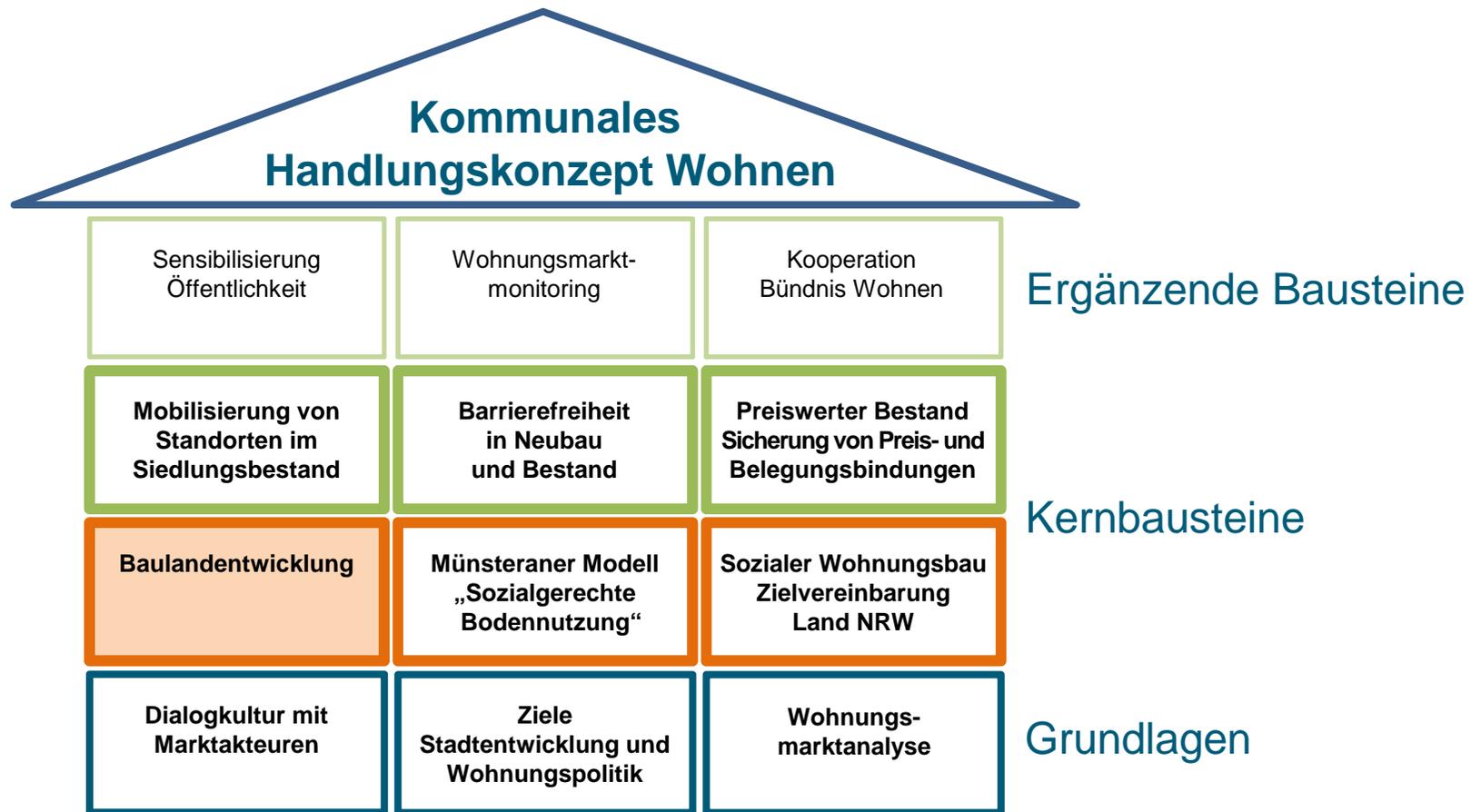
Anteil der Pendler nach Münster an den Beschäftigten am Wohnort in v.H.



Quelle: Pestel-Institut

Wohnbaulandentwicklung

Konzeptionelle Einbindung: Handlungskonzept Wohnen



Ziel: Neubau von mind. 2.000 Wohnungen / Jahr



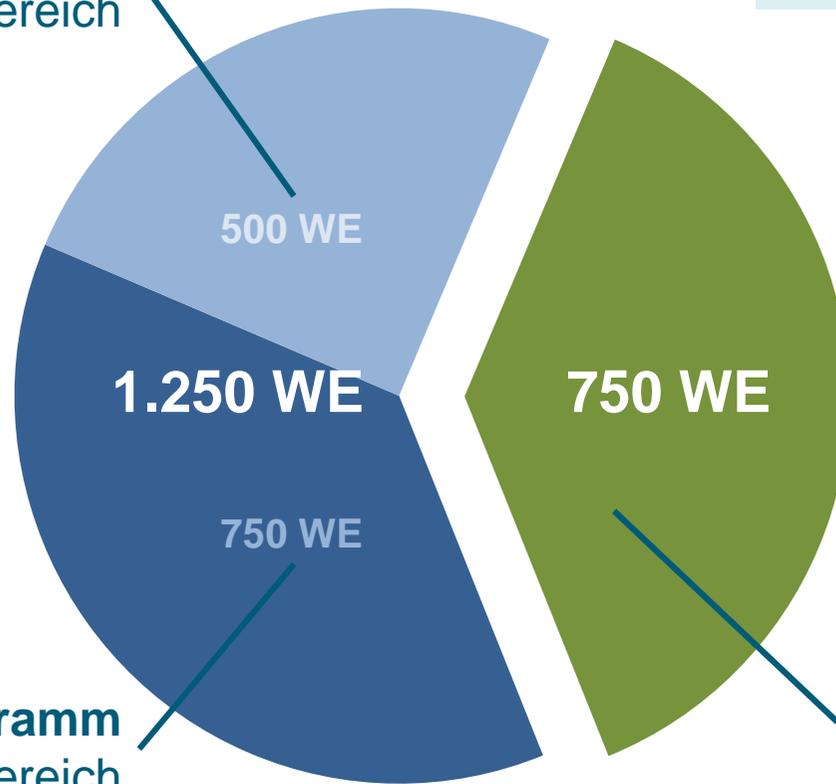
18.11.2019

Baugebietentwicklung an der Werlandstraße ¹⁶

Zielkorridor für die Neuerrichtung von Wohnungen

**Baulandprogramm
Außenbereich**

Zielzahl: 2.000 WE / Jahr

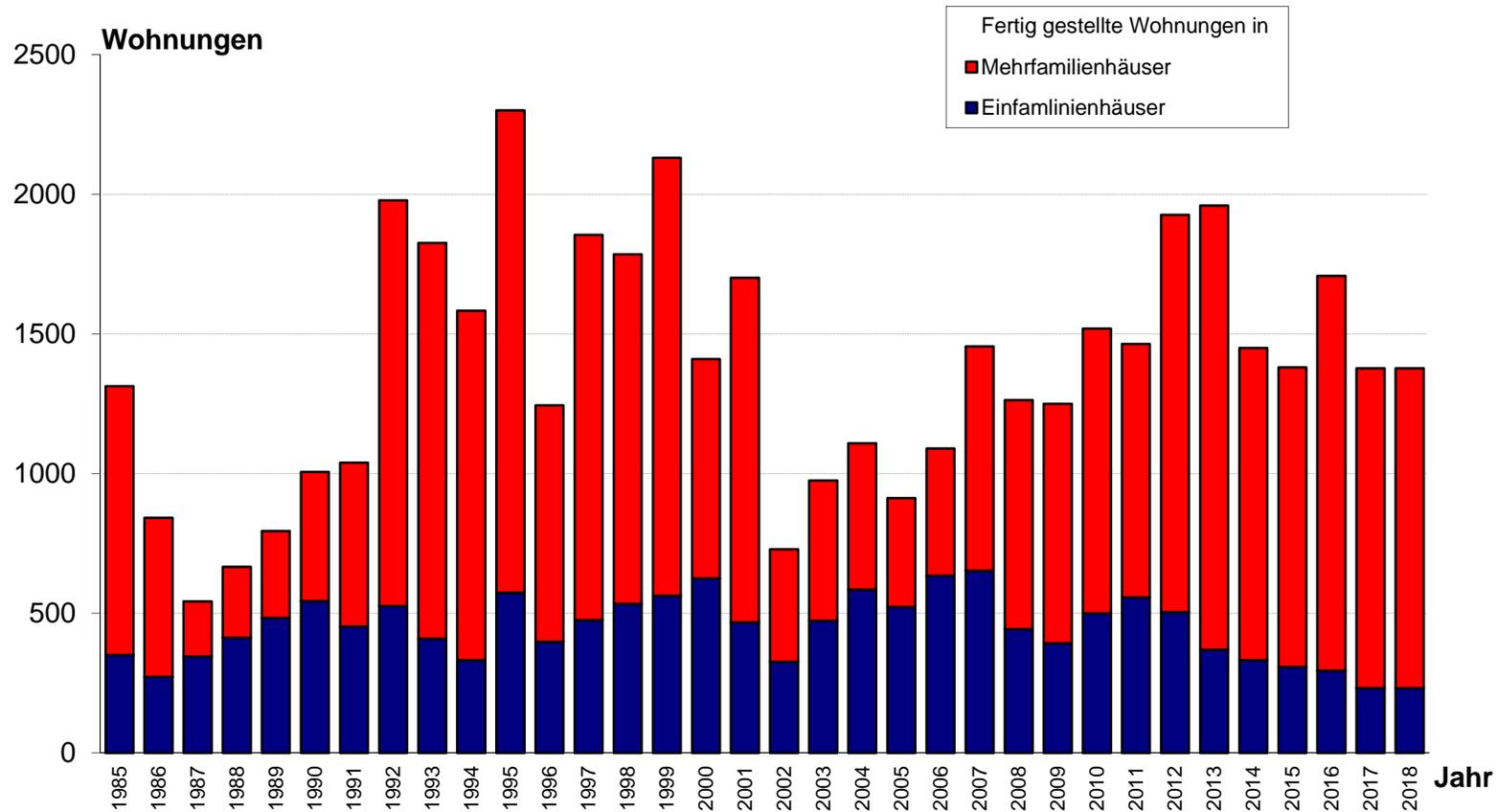


- Außerhalb des Baulandprogramms
- Im Baulandprogramm - Innenbereich
- Im Baulandprogramm - Außenbereich

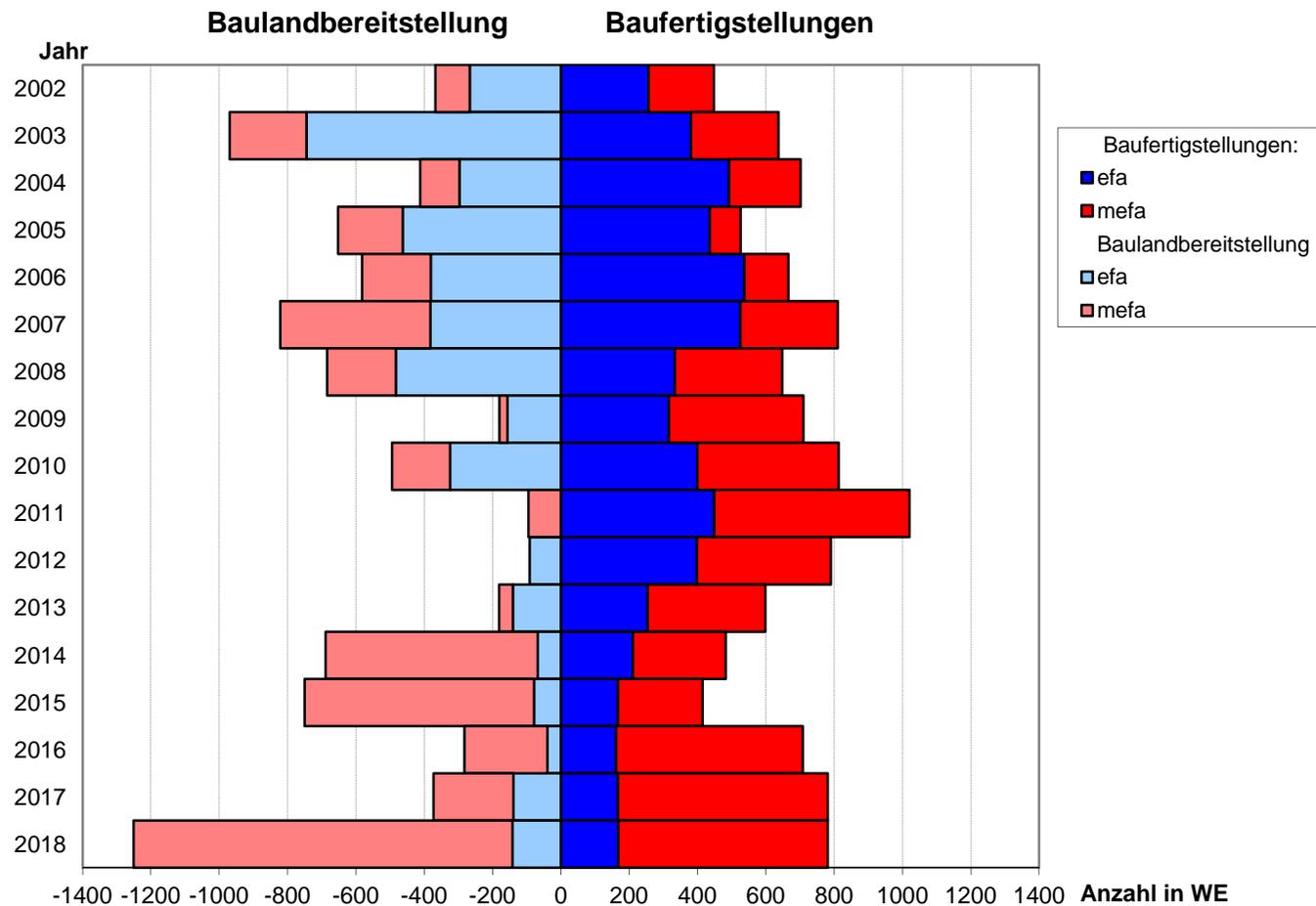
**Baulandprogramm
Innenbereich**

außerhalb Baulandprogramm
„Spontane Bautätigkeit“
(Baulücken, Nachverdichtung etc.)

Jährliche Wohnungsneubauleistung bis 2018

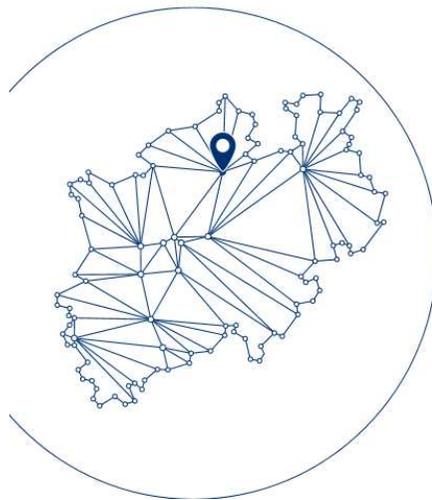


Baulandreserven: Bereitstellung und Verbrauch



LEG-Wohnungsmarktreport 2018

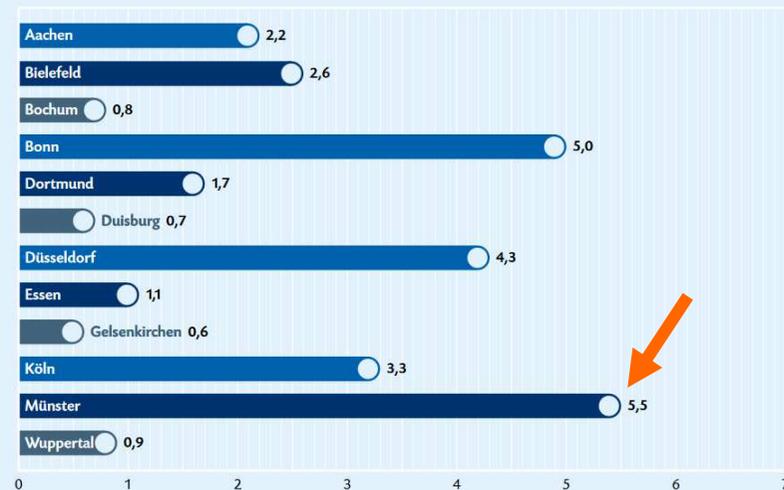
MÜNSTER – STEIGENDE MIETEN UND PREISE TROTZ HOHER BAUTÄTIGKEIT



Die quirlige Universitätsstadt Münster liegt im Zentrum Westfalens. Mit der WWU, ihren knapp 45.000 Studierenden, ist Münster eine junge Stadt, in der rund 30.000 Menschen leben. Das Stadtbild der traditionsreichen Stadt ist eine attraktive Kombination aus den Wohnvierteln der Gründerzeit und modernen Parks und dem innerstädtischen Aasee mit hoher Lebensqualität.

Der bedeutenden Rolle der Stadt im Westfälischen Frieden gedenkt Münster im Rahmen des Europäischen Kulturjahres 2018 gemeinsam mit Osnabrück mit zahlreichen Veranstaltungen. Neben dem demografischen Wandel stellen vor allem Verkehrswachstum, Klimawandel, Digitalisierung und Flächenkonkurrenzen zentrale Herausforderungen

WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN 2016 je 1.000 Einwohner



Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Wohn- und Nichtwohngebäude

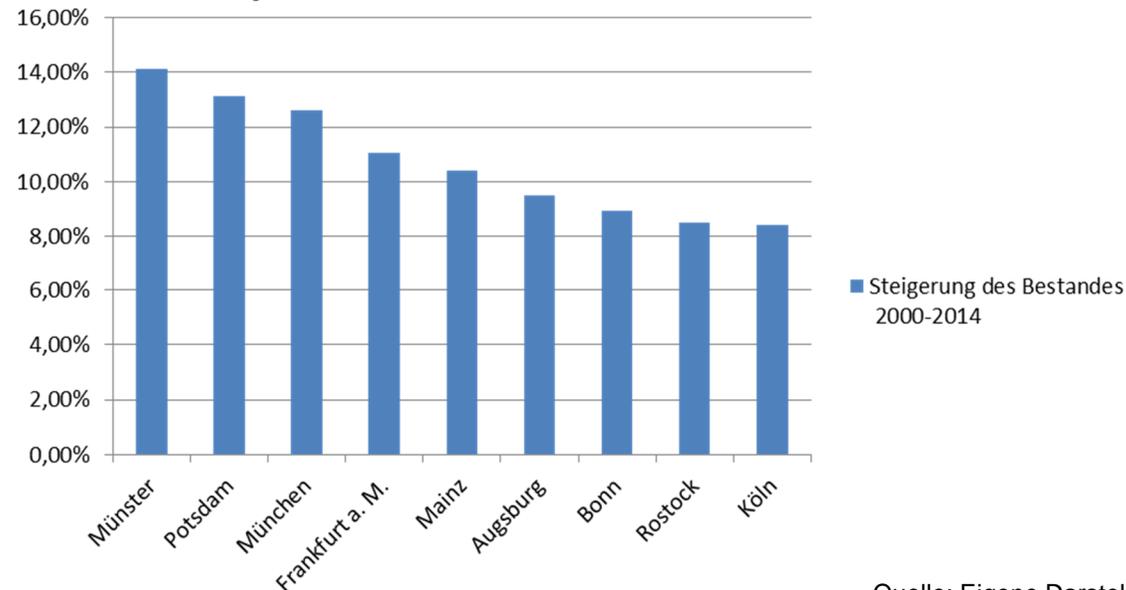
Quelle: Statistisches Landesamt NRW

Quelle:
LEG-Wohnungsmarktreport
2018, S. 15, 90

Postbank-Studie „Wohnatlas 2016 – Leben in der Stadt“

In Sachen Neubau liegen Münster, Potsdam und München vor allen anderen deutschen Großstädten. Das sind Ergebnisse der Postbank Studie "Wohnatlas 2016 - Leben in der Stadt", die die Wohnungsmärkte in den 36 bundes- und landesweit größten Städten unter die Lupe nimmt.

Die "Top Ten" bundesweit im Jahr 2015



Ziel: Vorrang der Innenentwicklung



Beispiel: Baugebiet Kreuzviertel – Schulstraße



Bilder © 2016 Google, Kartendaten © 2016 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google

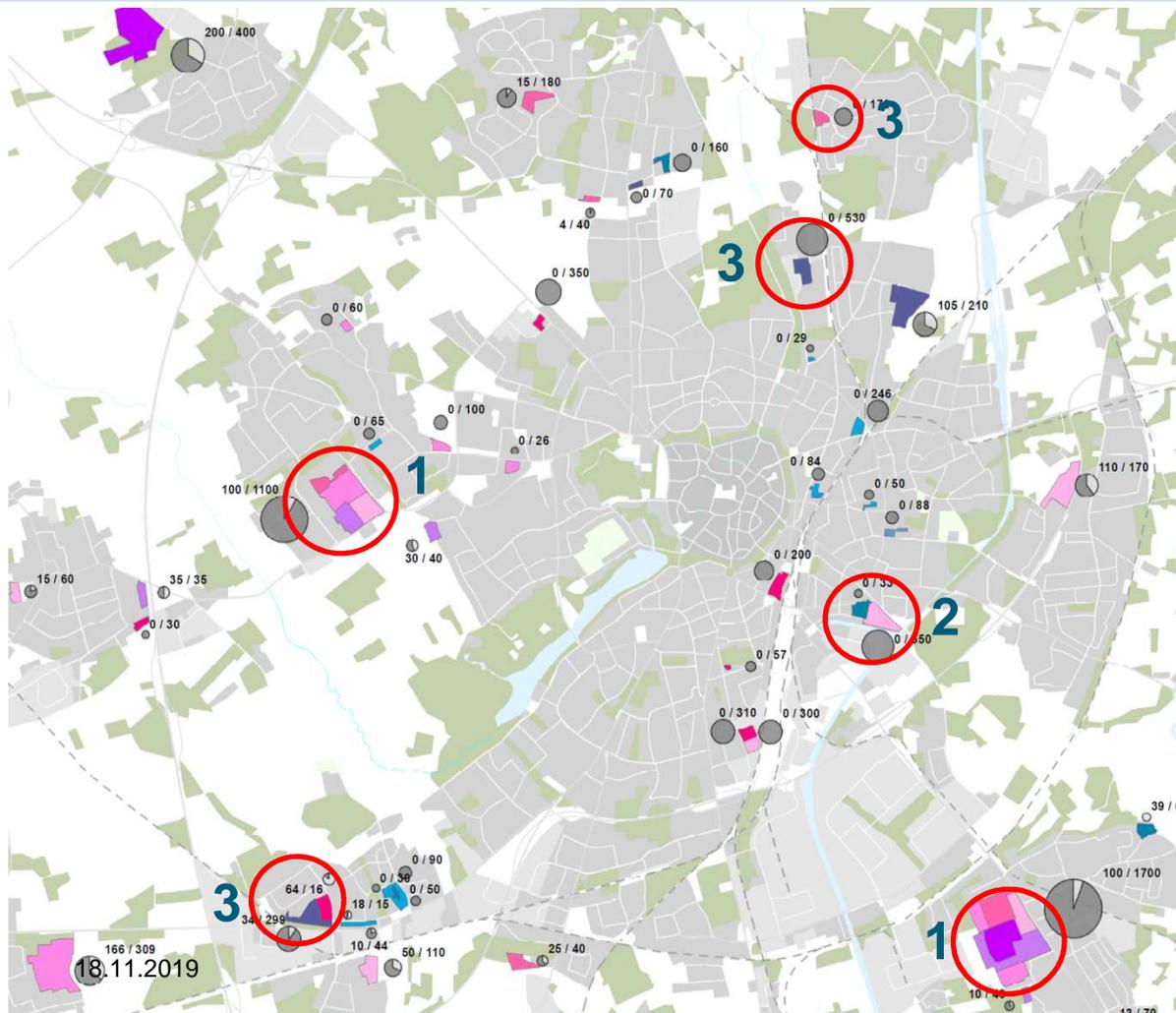


Mischung aus gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau

Beispiel: Umnutzung Winkhaus-Areal (Erpho-Bogen)



Schwerpunkte der Innenentwicklung



1 Konversion

Oxford-Quartier
Stadtteil Gievenbeck

York-Quartier
Stadtteil Gremmendorf

2 Stadthäfen

3 Umnutzung von Gewerbestandorten

Zentrum-Nord

ehemals Beresa

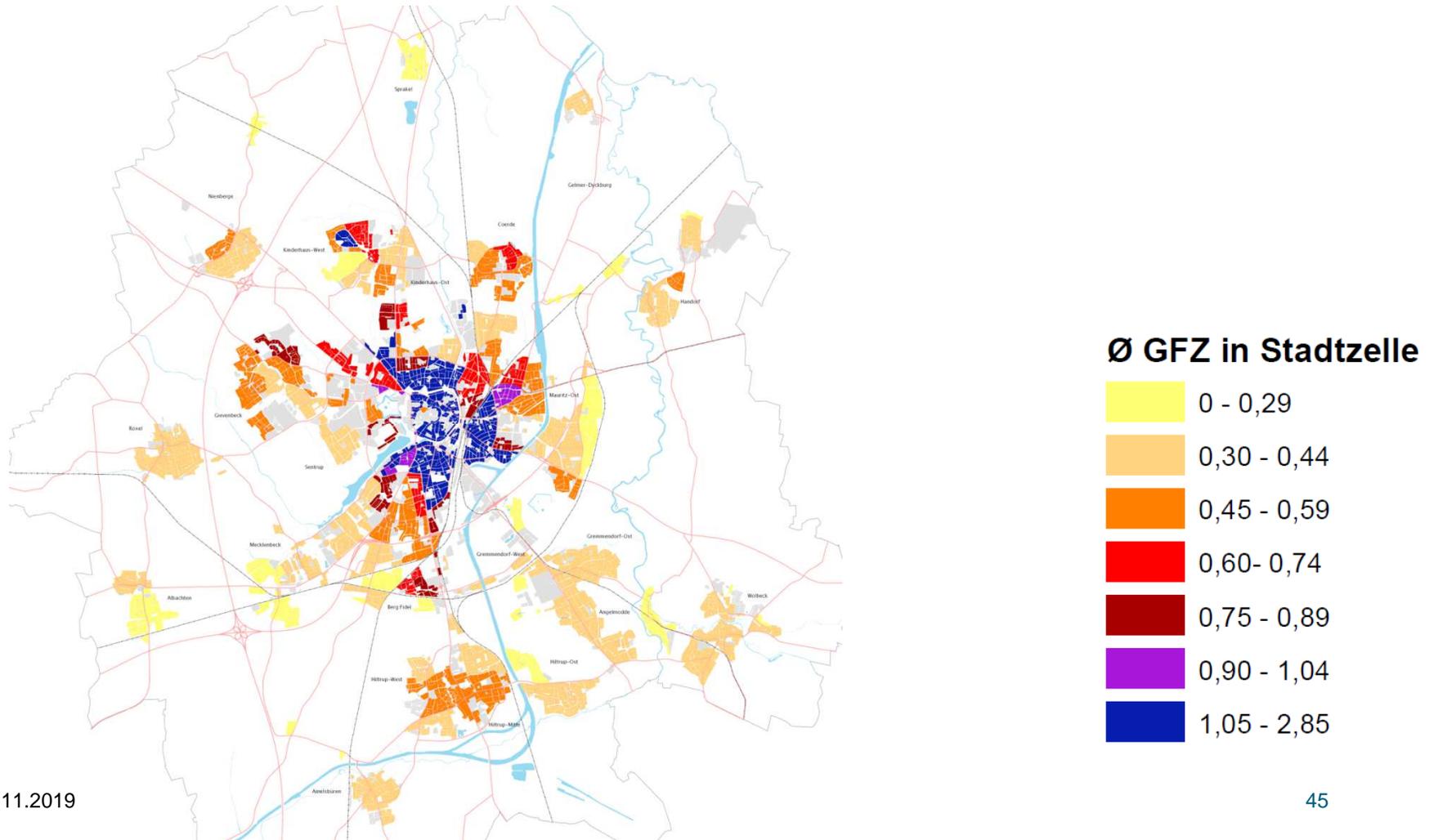
Kiesekampweg

Wohnsiedlungsflächenkonzept 2030

Prozess der Planungswerkstatt 2030



Siedlungsdichten | Gesamtstädtischer Überblick



Baugebiet Hilstrup – westlich Meesenstiege



Bilder © 2016 Google, Kartendaten © 2016 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google



~ 35 WE /ha
Fläche der bebauten Grundstücke

~ 11 % Mefa
Flächenanteil an Gesamtfläche

Baugebiet Gievenbeck-Südwest – Nördlicher Teil



Bilder © 2016 Google, Kartendaten © 2016 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google



~ 65 – 70 WE /ha
Fläche der bebauten Grundstücke

~ 33 % Mefa
Flächenanteil an Gesamtfläche

Baugebiet Schützenhof – Scheibenstraße

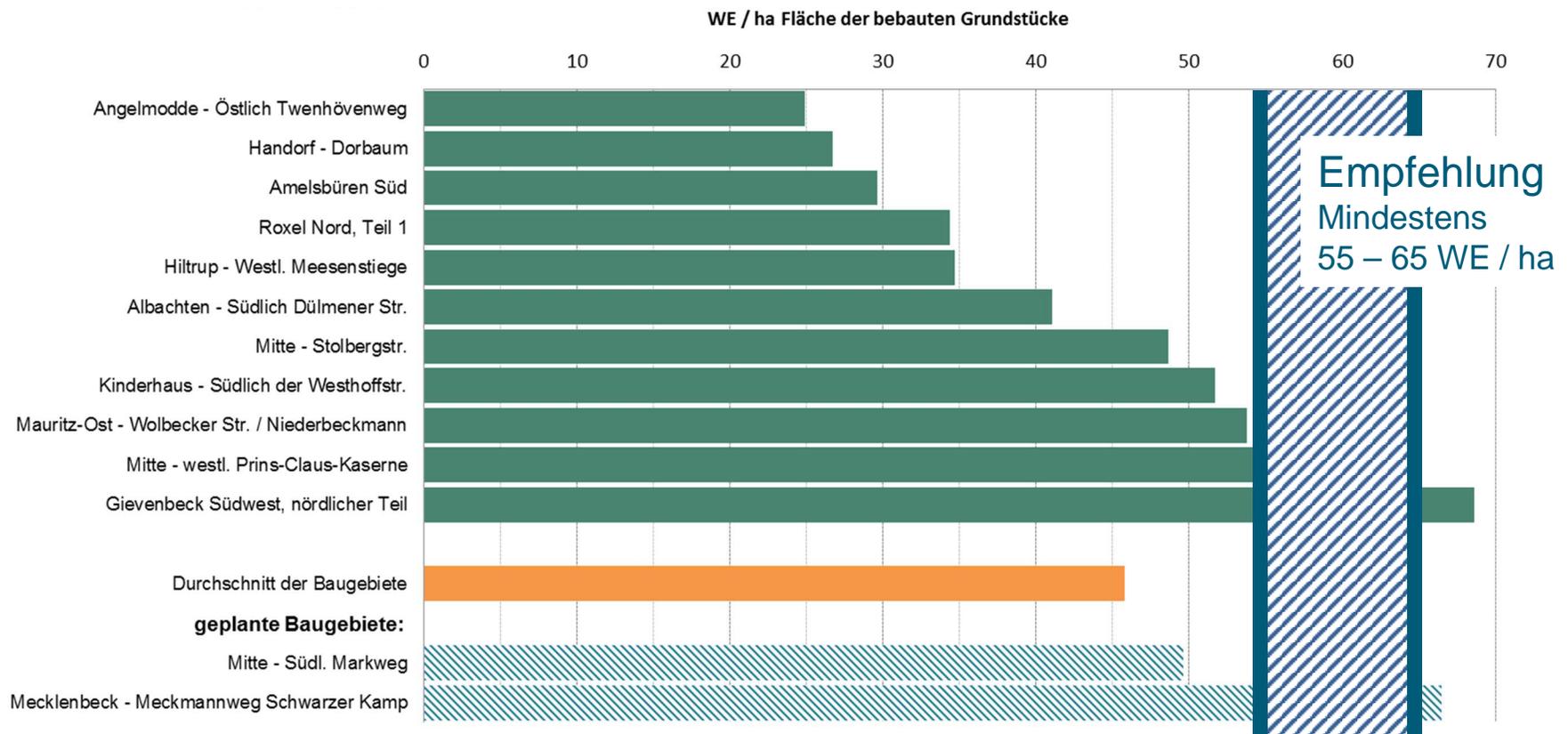


Bilder © 2016 Google, Kartendaten © 2016 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google

~ 125 WE /ha
Fläche der bebauten Grundstücke

100 % Mefa
Flächenanteil an Gesamtfläche

Siedlungsdichten in Baugebieten



Im Vergleich dazu:

Mitte – Schulstraße
Mitte – ehem. Winkhaus

145 WE / ha
205 WE / ha

Kriteriendefinition für die Flächenauswahl

Kriterium	Erläuterungen
<p>Einschlägige Tabukriterien</p> <p>Dies schließt eine neue Wohnbauflächenentwicklung aus</p>	<p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsstrukturelle Insellage • Lage im Naturschutzgebiet, FFH- oder Vogelschutzgebiet • Lage im Wasserschutzgebiet I oder II
<p>Erhebliche Widerstände</p> <p>Dies erschwert eine neue Wohnbauflächenentwicklung erheblich</p>	<p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hauptgrünzug wird in seiner Funktion grundsätzlich in Frage gestellt • Sehr hohe Lärmbelastung durch unmittelbare Nähe zur Autobahn, zu stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen oder Hauptschienenstrecken
<p>Zu beachtende Hemmnisse</p> <p>Dies spricht i.d.R. eher gegen eine neue Wohnbauflächenentwicklung</p>	<p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorrangfläche zur Freiraumsicherung wird tangiert • Umfangreicher Straßenausbau zur äußeren Erschließung erforderlich
<p>Zu berücksichtigende Förderfaktoren</p> <p>Dies spricht für eine neue Wohnbauflächenentwicklung</p>	<p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein zentraler Versorgungsbereich ist fußläufig zu erreichen • Fahrrad-Kurzstrecken-Distanz zu einem Schienenhaltepunkt • Hoher Anteil städtischen Eigentums

Kriterienkatalog für die Flächenauswahl

Kriterium	Kriterium
Siedlungsstruktur und Grünordnung	Arbeiten und Wohnungsnahe Grundversorgung
Siedlungsstrukturelle Lage	Zentrale Versorgungsbereiche / Nahversorgung
Hauptgrünzüge	Grundschulversorgung
Grünringe	Nähe zu Arbeitsplätzen
Vorrangflächen zur Freiraumsicherung	Technische Infrastruktur
Natur und Landschaft	Straßenanbindung
Schutzgebiete	Fahrradanbindung
Ausgleichsflächen	ÖPNV- / SPNV-Anbindung
Landwirtschaft	Entwässerung
Klimaanpassung und Umweltschutz	Umsetzung
Vorrangflächen zur Klimaanpassung	Städtisches Eigentum
Immissionen	Private Eigentümer
Hochwasser / Urbane Sturzfluten / Wasserschutz	Zeitliche Realisierung

Zielzahlen Wohnsiedlungsflächenkonzept 2030

Erforderliche neue Außenbereichs-Wohnbaulandflächen (2026 – 2030)

~ 50 – 70 ha

Im Entwurf dargestellte Wohnbaulandflächen (2026 – 2030)

~ 164 ha [Dies entspricht einem Faktor von 2,3 – 3,3]

Im Entwurf dargestellte Reserveflächen (2026 – 2030)

~ 76 ha

Baulandentwicklung in der Stadt Münster

I Baulandprogramm Stufe 1

Flächenentwicklung

konkrete Baulandentwicklung

II Baulandprogramm Stufe 2

Flächensicherung

Prüfung von K.O.-Kriterien
liegenschaftliche Sicherung

III Planungswerkstatt 2030

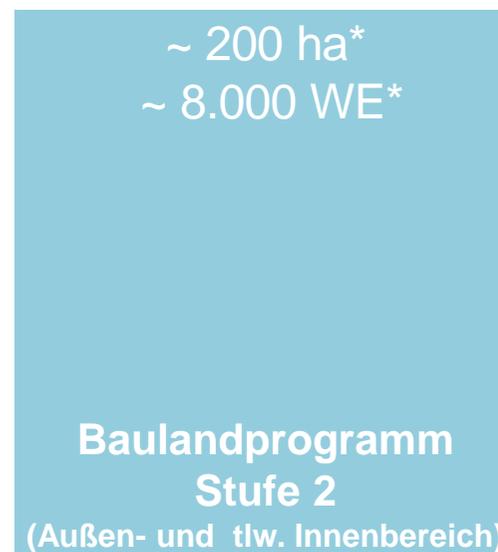
Flächenauswahl

Entwicklungsszenarien
quantitative und qualitative Leitlinien



Baulandpotenzial bis 2030 (BLP 1/2 und WSFK 2030)

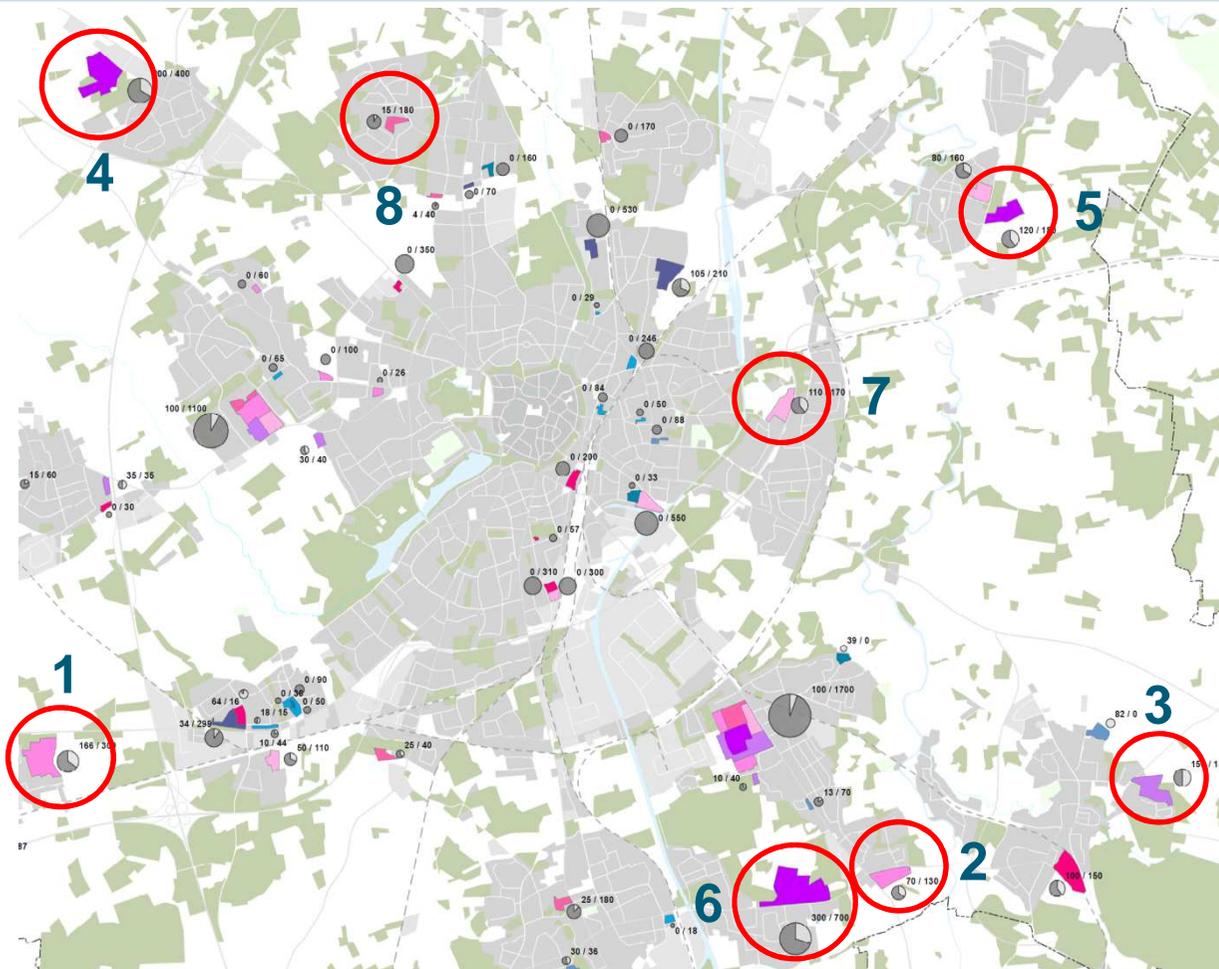
Insgesamt weisen das vom Rat beschlossene Baulandprogramm 2019-2025 / 2030 sowie das Wohnsiedlungsflächenkonzept 2030 folgendes Wohnbau-Potenzial auf:



* Wie viele dieser Flächen faktisch entwickelt werden können, ist derzeit noch nicht bekannt. Es wird erwartet, dass dies lediglich ca. 1/3 dieser Flächen betrifft.



Neue große Baugebiete im Außenbereich ab 2019

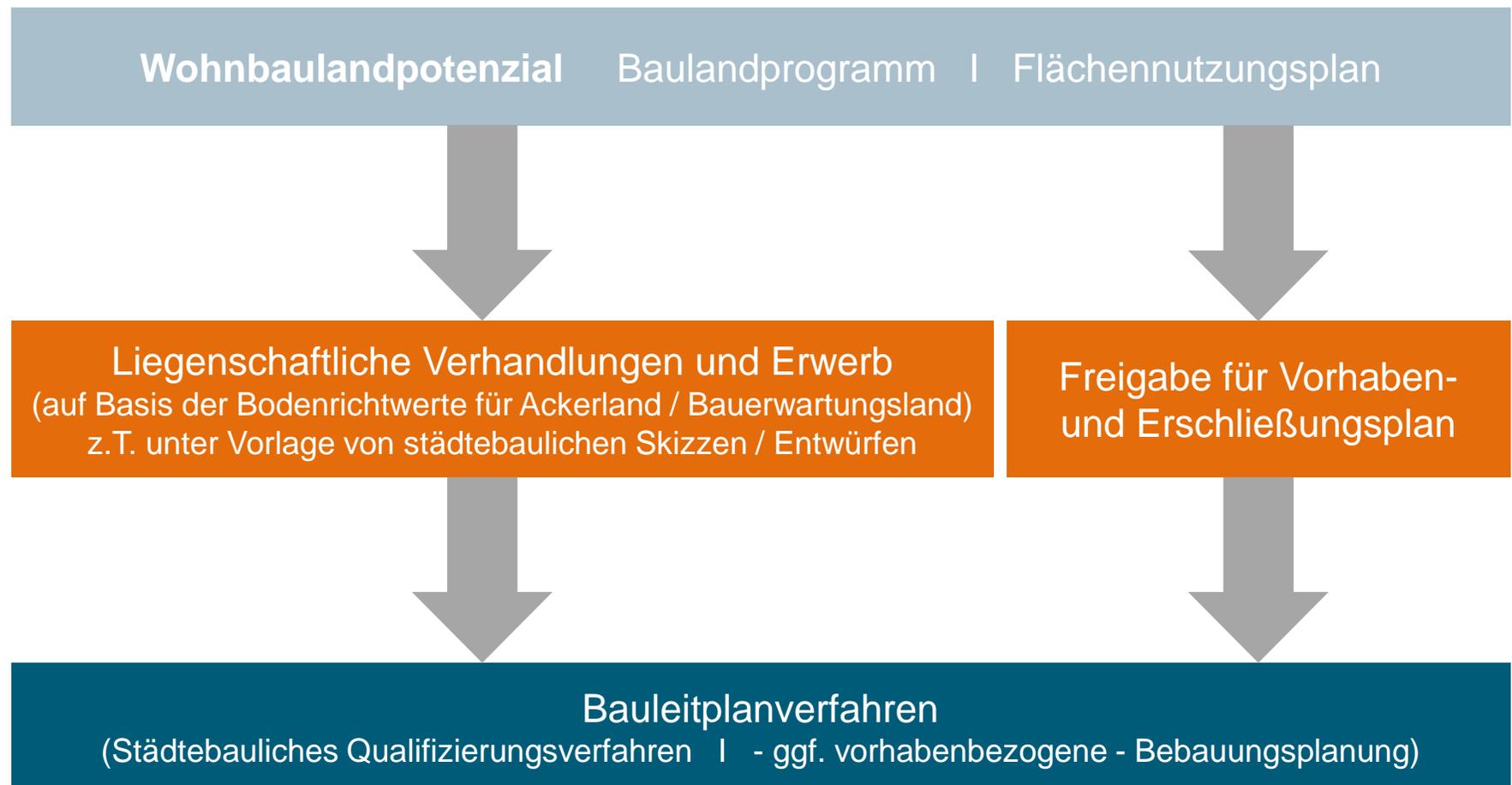


18.11.2019

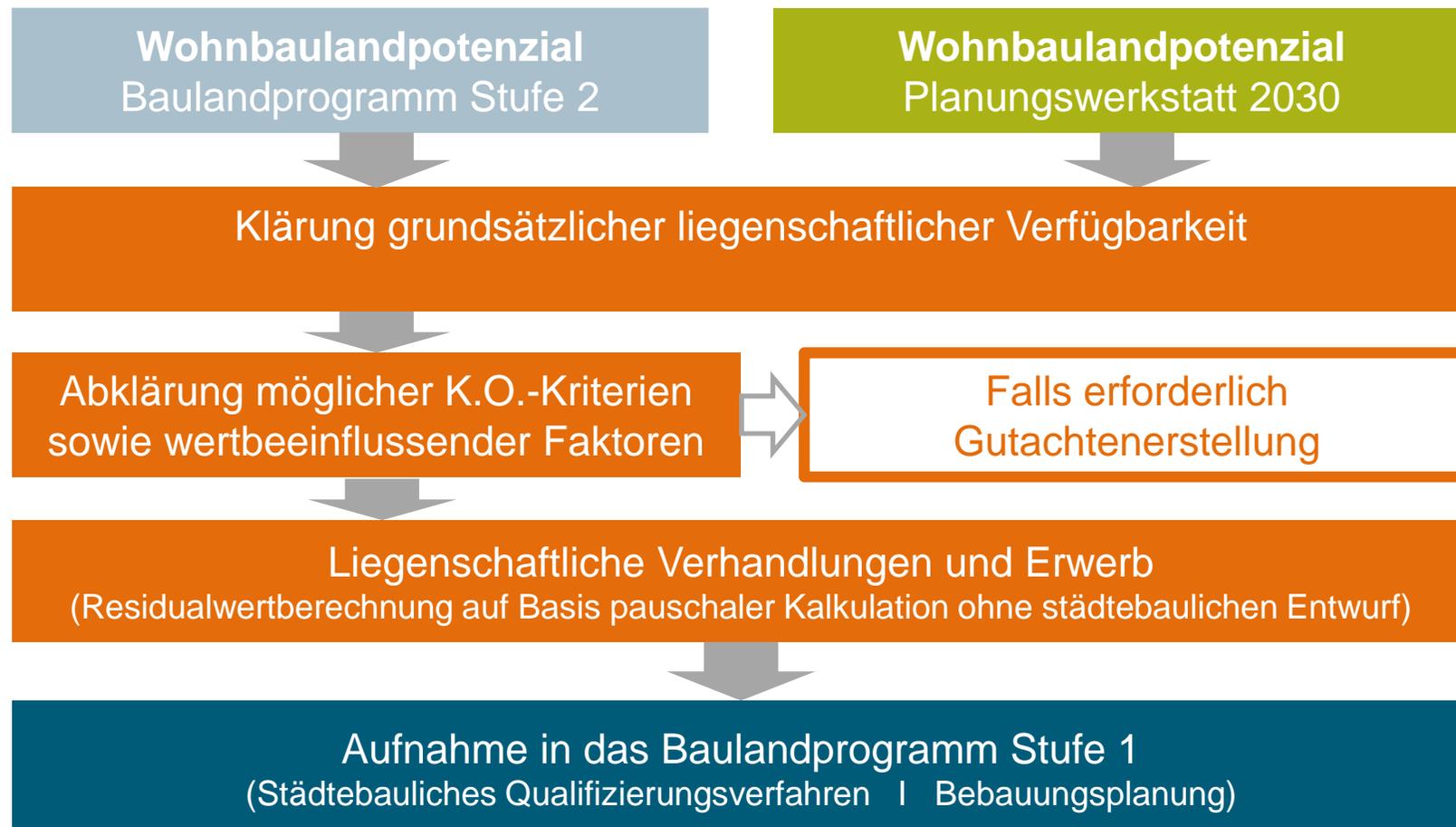
- | | |
|-------------------------|----------|
| 1 Albachten-Ost | 500 WE |
| südlich Weseler Str. | |
| 2 Angelmodde-Süd | 250 WE |
| südlich Hiltruper Str. | |
| 3 Wolbeck | 300 WE |
| südlich Berdel | |
| 4 Nienberge-West | 600 WE |
| Feldstiege / Beerwiede | |
| 5 Handorf-Ost | 300 WE |
| Nördlich Kötterstraße | |
| 6 Hiltrup-Ost | 1.000 WE |
| Nördlich Osttor | |
| 7 Mauritz-Ost | 250 WE |
| Maikotten | |
| 8 Kinderhaus | 250 WE |
| Moldrickx | |

In Rot dargestellt: alle neuen Baugebiete 2019 – 2025
In Blau dargestellt: alle neuen Baugebiete 2014 – 2018

Vom Wohnbaulandpotenzial zum Baugebiet (bis 2014)

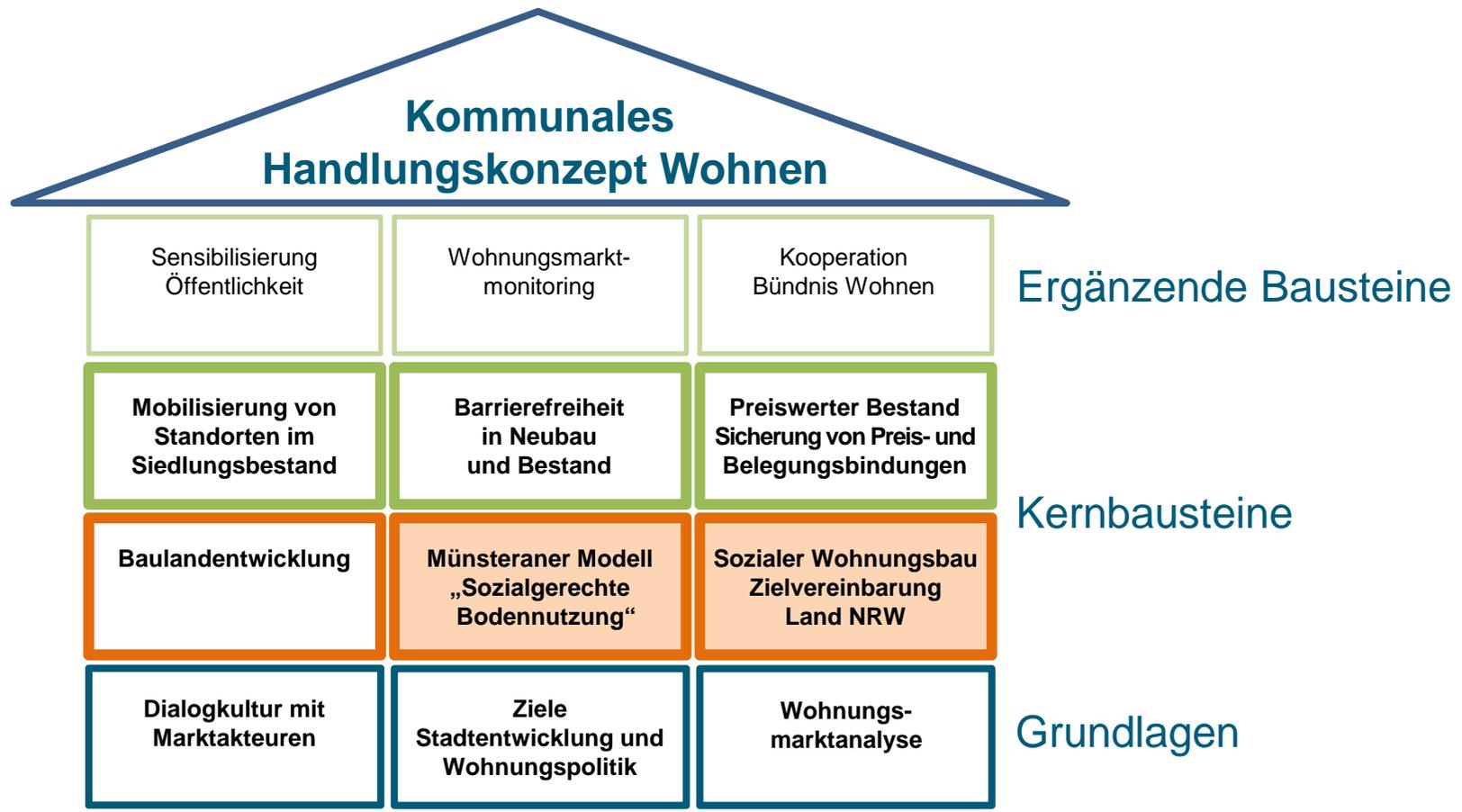


Vom Wohnbaulandpotenzial zum Baugebiet (ab 2014)



Sozialgerechte Bodennutzung Münster

Konzeptionelle Einbindung: Handlungskonzept Wohnen



Interessen Privater vs. Bedarfe Stadt

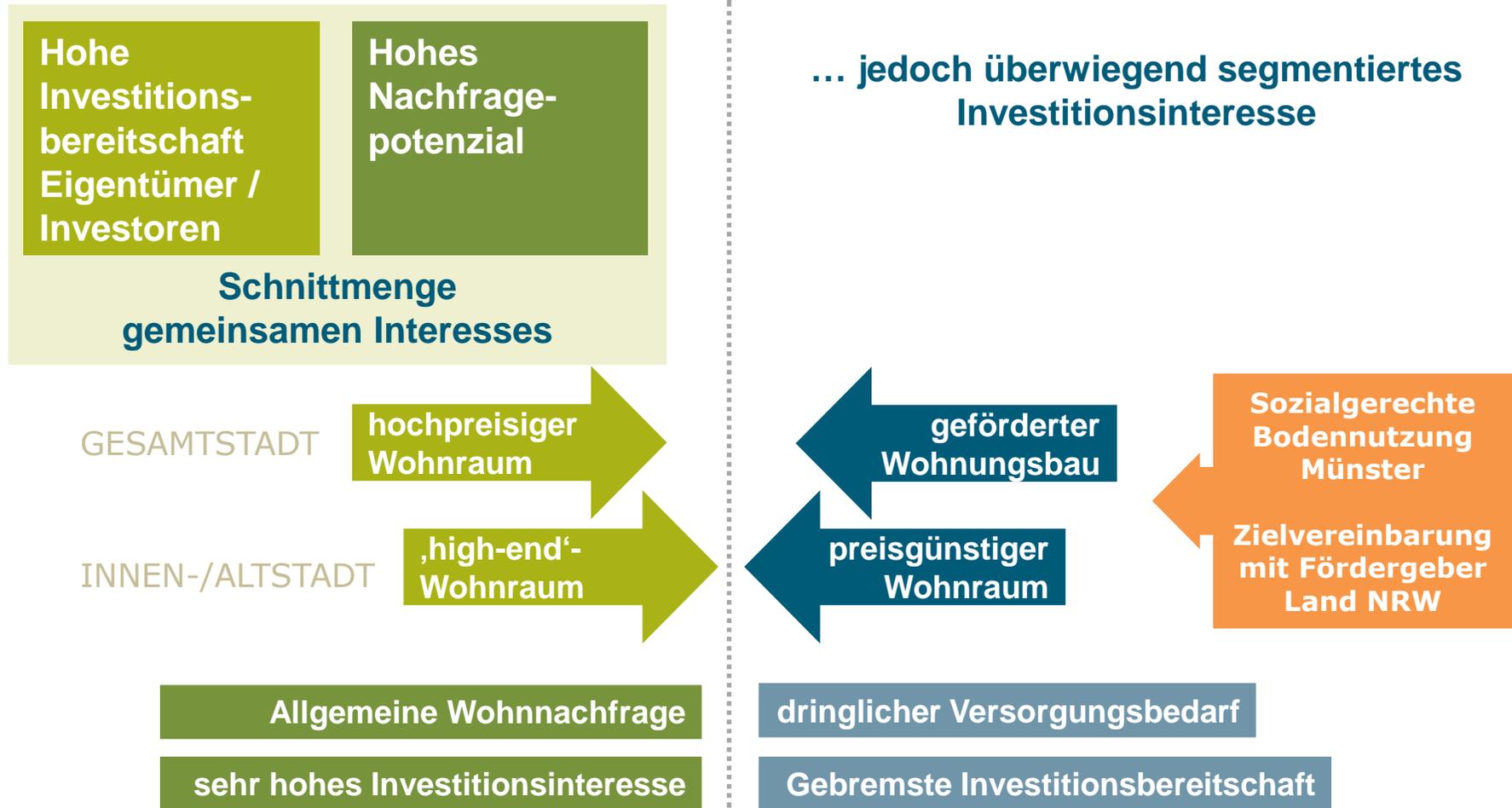
Hohe
Investitions-
bereitschaft
Eigentümer /
Investoren

Hohes
Nachfrage-
potenzial

Schnittmenge
gemeinsamen Interesses

zwar grundsätzlich
gute Ausgangslage ...

Interessen Privater vs. Bedarfe Stadt



Warum ist die Stadt bei der Entwicklung von Bauland gefragt?

Grund + Boden

- als besonderes Gut – nicht vermehrbar
- kein funktionierender sozialer Marktmechanismus / Wechselspiel Angebot – Nachfrage
- angewiesen auf dessen Nutzung, kein „Transport“ möglich
- Medium, Werte über Generationen zu retten
- Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14, Abs. 2 GG)
- **„staatliche Lenkung“ wird somit gerechtfertigt**

Konzept-Genese

- **politische Anträge seit Anfang der 2010er Jahre**
erste projektbezogene Beschlüsse im Zusammenhang mit BLP
- **umfangreiche Recherche und Prüfung der Baulandmodelle anderer Städte**
kein Kopieren sinnvoll, alle haben eigene kommunalspezifische Genese und Wirkung
- **Erarbeitung, münsterspezifisch und münstergerecht**
verwaltungsinterne Konzepterstellung (nach externer Grundlagenerstellung)
Ämter für Liegenschaften (23), Wohnungswesen (64) und Stadtplanung (61)
- **einstimmige Verabschiedung im Rat in 04.2014**
geringfügige Klarstellungen/Modifikation zu Stichtagsregelung und Escape-Klausel
Tenor:
 - > dringend erforderlich, nach ersten Jahren zu evaluieren
 - > eigentümergeorientiert wirkend - nicht investoren-/entwicklerhemmend

Konsequenzen aus dem Ratsbeschluss

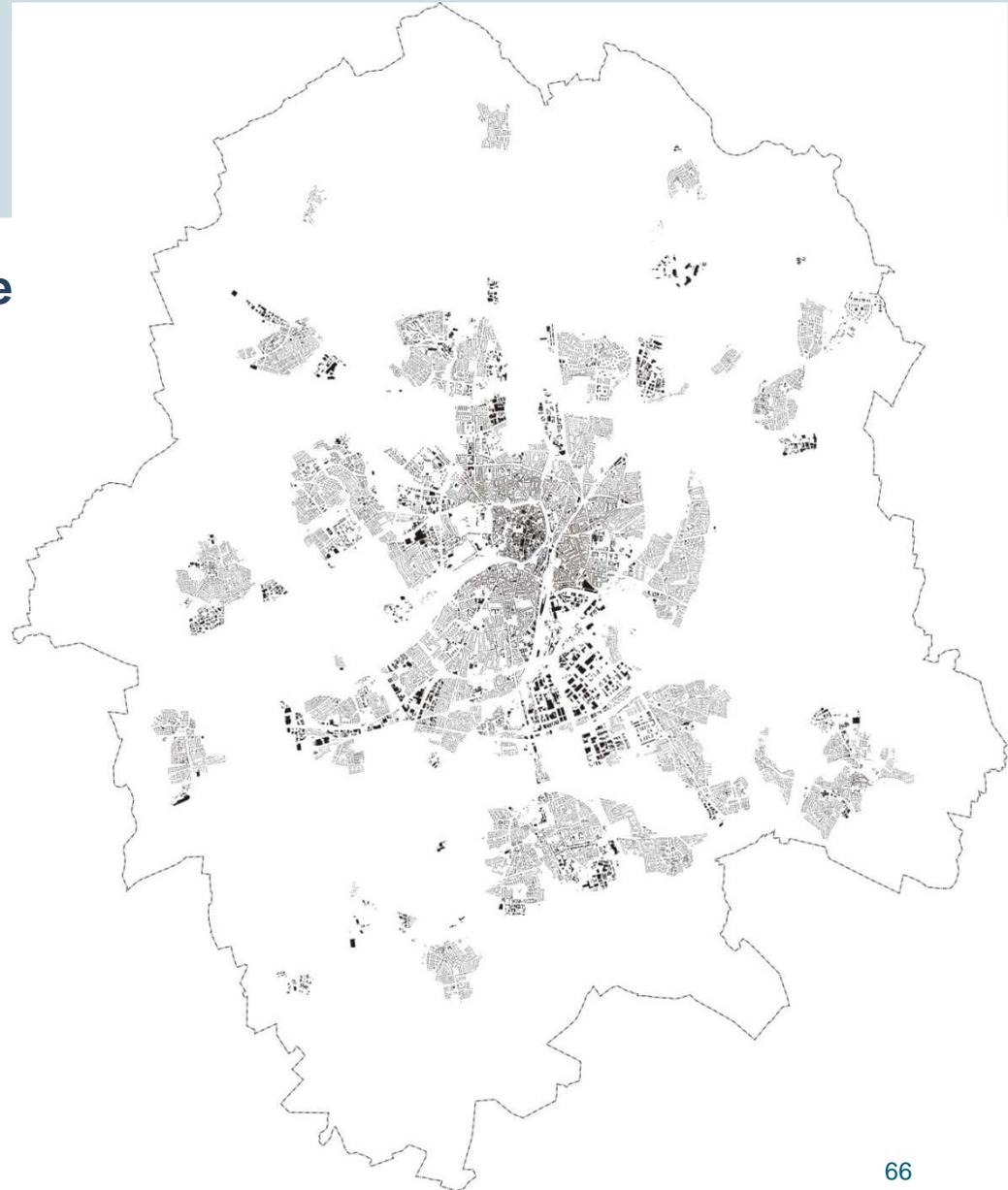
Abkehr von der Angebotsplanung hin zur kooperativen Bedarfsplanung

- **Verhandlungen mit Eigentümern/Investoren vor der Planung**
(Außenbereich Partizipationsmodell / Innenbereich Städtebauliche Verträge)
- **gerechte Verteilung der Kosten** zwischen Eigentümer und Stadt
- **Steuerungsmöglichkeiten über Eigentümerfunktion**
(Sonderbedarfe, Sprunginvestitionen, Vergabefrage, Städtebau, ...)
- **nachhaltige Finanzierung und Transparenz**
durch revolvingen Bodenfonds (analog)

SoBo Münster

➤ **Differenzierte Einflussnahme**

Im **Innenbereich**
und
im **Außenbereich**



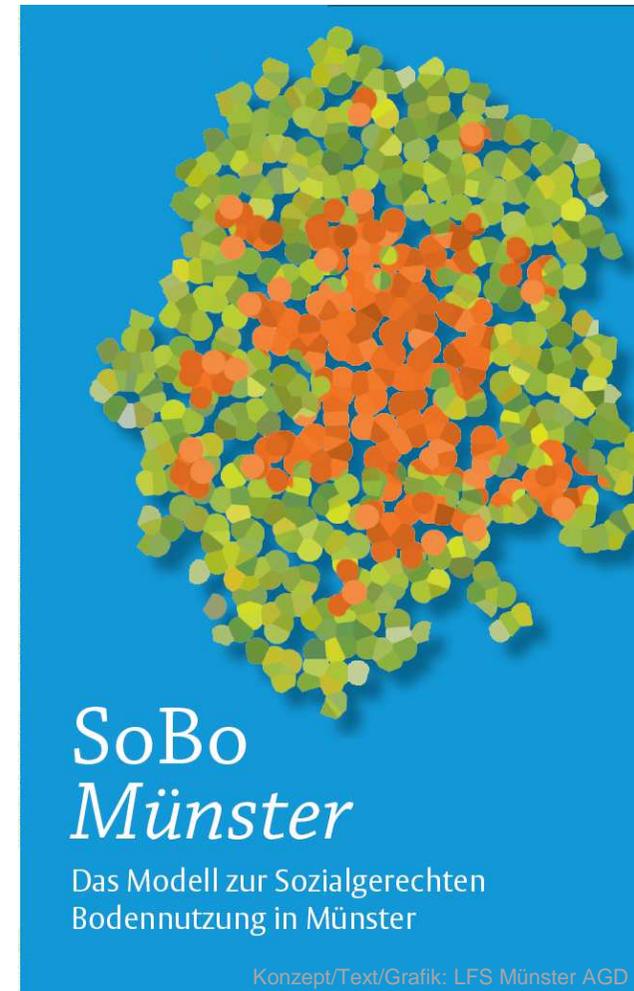
Sozialgerechte Bodennutzung Münster

Wohnungspolitische Ziele im Innenbereich:

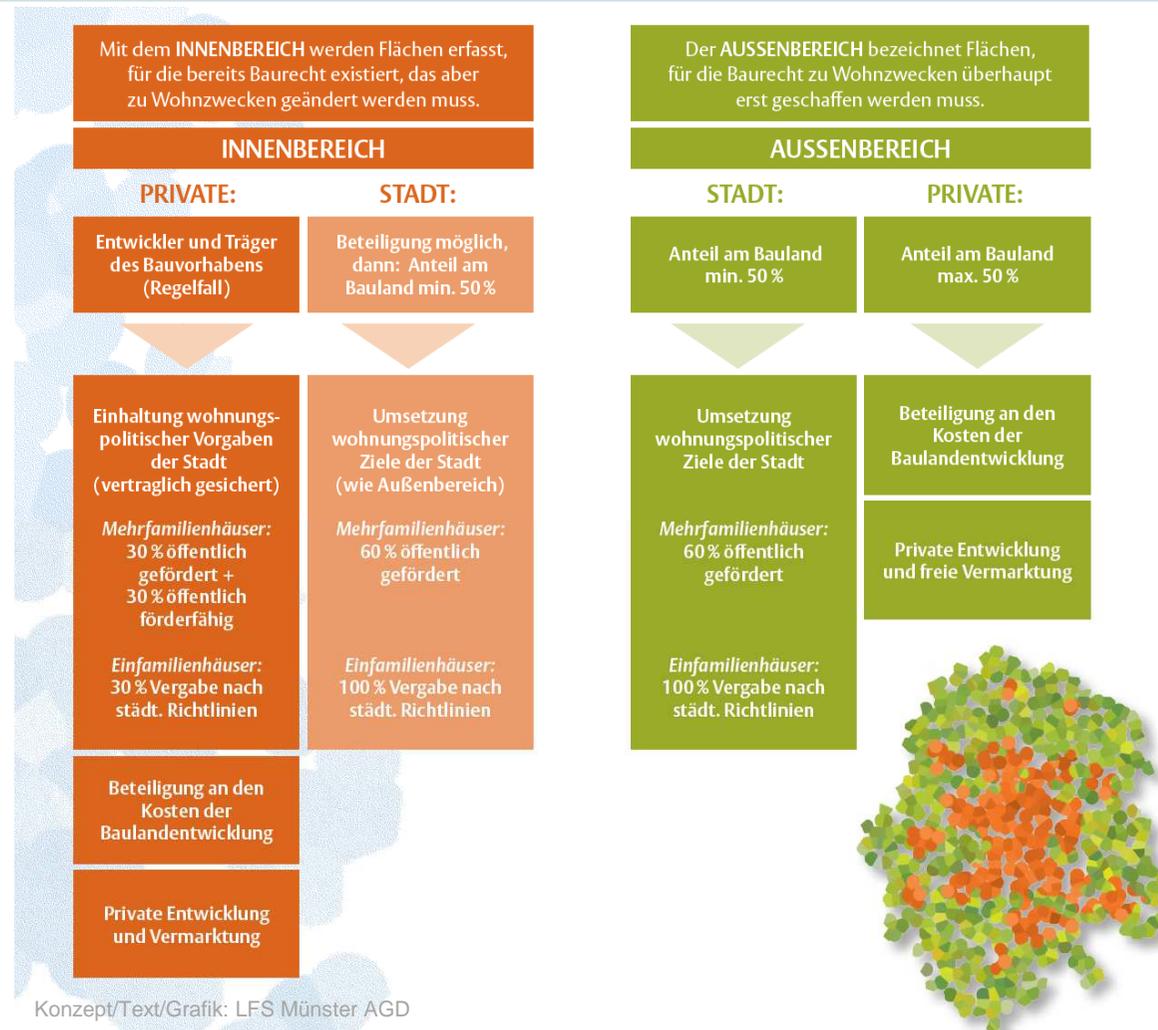
- 30 % der Nettowohnfläche als geförderter Mietwohnraum
- 30 % der Nettowohnfläche als förderfähiger, aber freifinanzierter Wohnraum
- Verbleibende 40 % der Nettowohnfläche ohne wohnungspolitische Vorgaben

Ratsbeschluss 02.04.2014:

- Außenbereich: neues Baurecht nur, wenn mind. 50 % im Eigentum der Stadt
- Innenbereich: Veränderung / Anpassung Baurecht, wenn wohnungspolitische Zielsetzungen anerkannt und vertraglich gesichert werden



Das Modell im Überblick



Vorgehen / Umsetzung **Innenbereich**

Innenbereich

- **Rahmenvereinbarung**
zu Beginn des Verfahrens – Festlegung auf die allg. Ziele und Regeln
(Arbeits- und Kostenteilung)
- **Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag**
zur Offenlegung / zum Satzungsbeschluss im Verfahren –
Festlegungen im Detail

Sicherung der Ziele durch städtebaulichen Vertrag

Regelungsinhalte Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

- Quoten (geförderter Wohnungsbau 30 %, davon mindestens 70 % für Einkommensgruppe A / förderfähiger Wohnungsbau 30%) und Wohnungsmix
- Fristen (Bauantrag, Förderantrag, Baubeginn, Fertigstellung)
- Sicherung der Verpflichtung durch grundbuchliche Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Münster sowie Vertragsstrafe
- Errichtung einer Kindertageseinrichtung (Größe, Fristen ...), Vermietung gem. KiBiz
- Weitere Vereinbarungen (ökologische Baustandards, gestalterische Qualitäten u.a.)
- Herstellung der (öffentlichen) Erschließungsanlagen, Freiraum- und Spielbereiche sowie Ausgleichsmaßnahmen (inhaltliche Anforderungen, Fristen, Übernahme durch die Stadt, Sicherheitsleistungen)
- ggf. Regelungen zur (freiwilligen) Umlegung / Grundstückstausch

Maßgebliche Bausteine im Außenbereich

Was kann Liegenschaft / Ankauf dazu beitragen, die Stadtentwicklung positiv zu beeinflussen und die wohnungspolitischen Zielvorstellungen zu erreichen?

- **Liegenschaftliche Partizipation**
- **Transparente Baulandkalkulation**
- **Kostenneutrale Baulandentwicklung**
- **Verteilungsfrage**
- **Entwicklung von Ausschreibungsmodalitäten**
- **Einrichtung „revolvierender Bodenfonds“**

Vorgehen / Umsetzung **Außenbereich**

Außenbereich

➤ **Residualwertberechnung zur Verhandlung**

Einpreisung der städtischen Lasten in ein Preisangebot unter Berücksichtigung:

- Bodenrichtwert
- differenziert nach der Erwerbsquote
- Verhältnis Brutto-Netto
- Eingriffe- und Ausgleichsbedarfe
- technische und soziale Infrastruktur (Pauschalen für Spielplätze und Schule)

➤ **Kaufvertrag**

Drei Modelle für den Flächenankauf im Außenbereich

MODELL 1	MODELL 2	MODELL 3	Bodenrichtwert (Ausgangsbasis)
<p>Verkauf der Fläche zu 100% an die Stadt</p> <p>„Rundum-Sorglos-Paket“</p>	<p>Verkauf zu 100% mit bis zu 10% Rückkaufrecht fertiger Baugrundstücke</p> <p>„Option für später“</p>	<p>Verkauf von mind. 50%, Selbstbehalt von max. 50% der Fläche</p> <p>„Unternehmermodell“</p>	<p>Städtische Förderung (lt. Richtlinien)</p> <ul style="list-style-type: none"> • technische Infrastruktur: Erschließung, Entwässerung, Ordnungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen • soziale Infrastruktur: Kinderspielflächen, Grundschulen, öffentliche Flächen (Straßen, Grün etc.)
<ul style="list-style-type: none"> • Keine Kosten, keine Risiken (weder finanziell noch zeitlich) 	<p>Wie Modell 1, hinzu kommen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kosten für Rückkauf • Zeitvorgaben durch Planungsprozess 	<ul style="list-style-type: none"> • Kostenbeteiligung durch städtebaulichen Vertrag • Aufwand/Kosten für Entwicklung des Eigenanteils 	<ul style="list-style-type: none"> • Nebenkosten (Notar, Gericht, Steuern) • Planungsleistung • Wartezeit/Verzinsung/Risiko
			<p>Ankaufpreis Stadt Münster (Bauerwartungsland)</p>

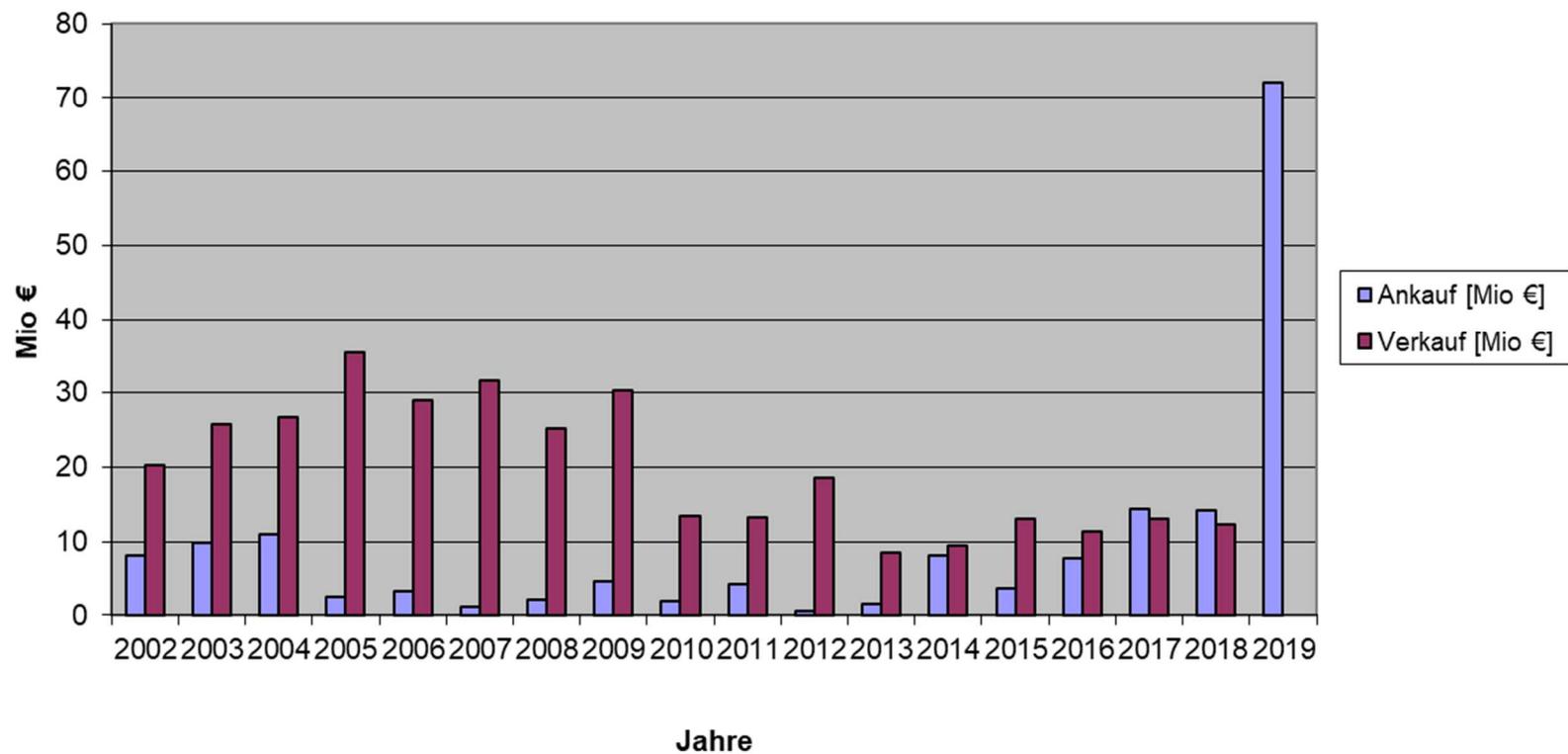
Flächenankauf seit Anfang 2014

- Wohnbaupotentialflächen ca. **100 ha**
- Wald- und Erholungsflächen ca. **9,7 ha**
- Landwirtschaftliche Tausch- u. Ausgleichsflächen, Regenrückhaltebecken, etc. **ca. 50 ha**
- Sportflächen **ca. 13,5 ha**

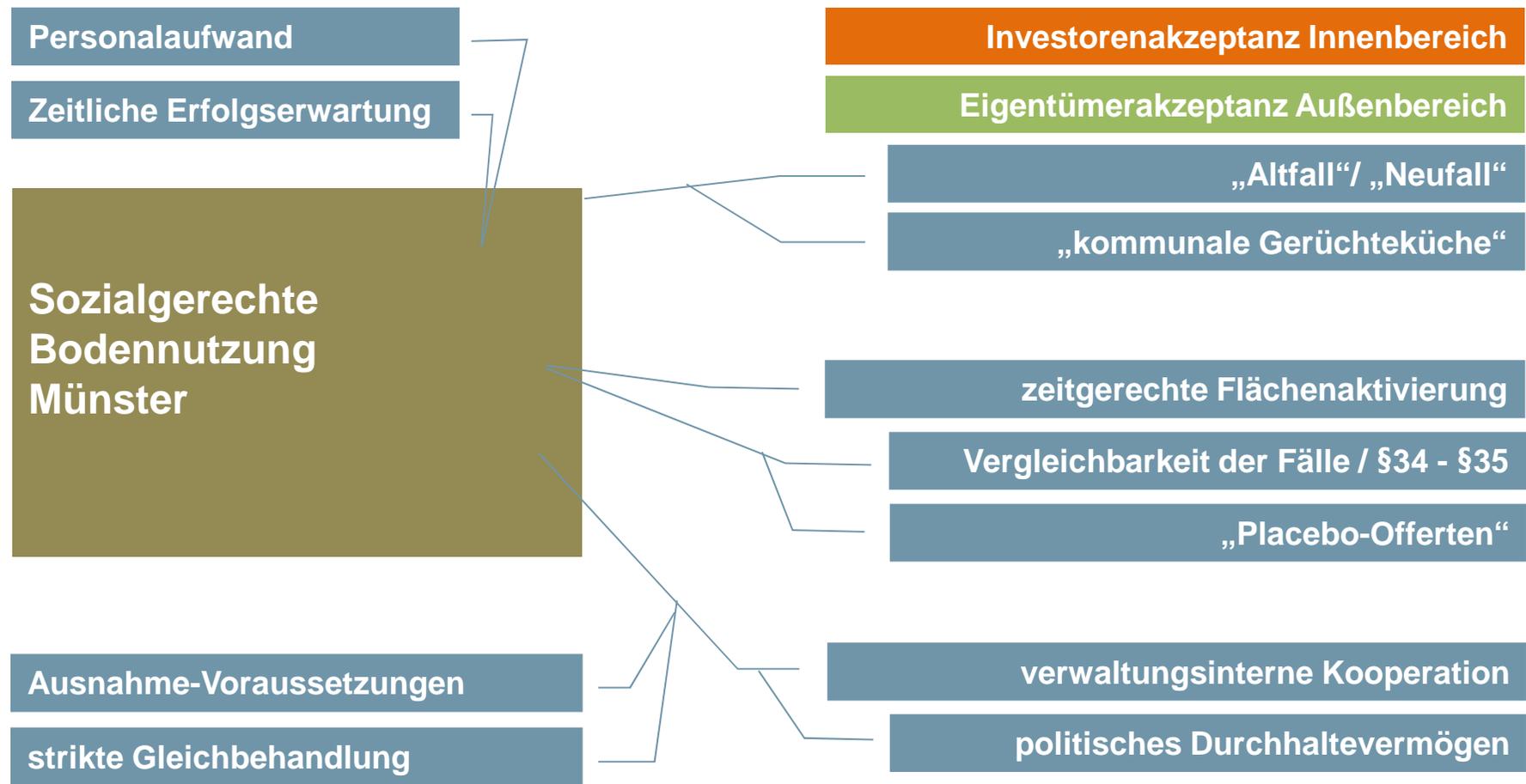
- **Die Wohnbaupotentialflächen werden überwiegend zu 100 % erworben!**

Grundstücks-An- und Verkäufe der Stadt Münster

Gegenüberstellung der An- und Verkäufe in den Jahren 2002 bis 2018
zzgl. geplanter Ankauf in 2019 (ca. 50 Mio. bereits gebunden)



Monitoring des Münsteraner Baulandmodells



Zwischenfazit

Sozialgerechte Bodennutzung Münster

Baureife Baugebiete (gem. SoBoMü): 10
Kapazität: ca. 1.900 WE
Kapazität gefördert: ca. 650 WE
Kapazität förderfähig: ca. 550 WE

Instrumente der
SoBoMünster zeigen einen
positiven Trend

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
ist für viele Menschen eine der
wesentlichen Fragen der heutigen Zeit!

Eigentümergebiet ermöglicht ein
Höchstmaß an Steuerung und
Zielerreichung

Klare Rahmenbedingungen, Transparenz,
Gleichbehandlung und geschlossene poli-
tische Rückendeckung sind unverzichtbar

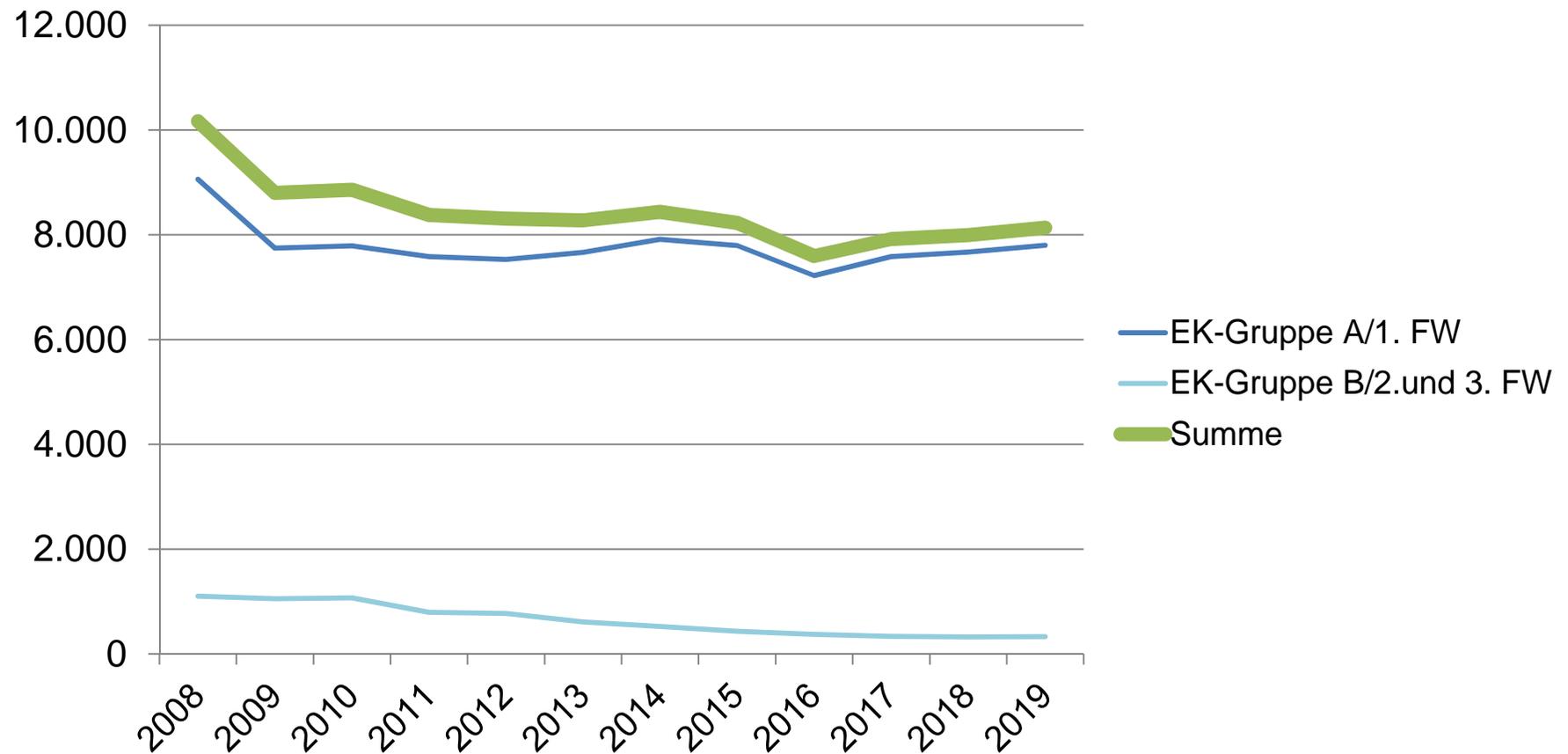
Gemeinschaftliche Wohnformen nehmen
stark an Bedeutung zu und leisten einen
Beitrag zum Thema bezahlbares Wohnen

Ziel: Förderung von mind. 300 Wohnungen / Jahr



Mischung aus gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau

Bestand an gefördertem Wohnungsbau



Zielvereinbarung mit dem Land NRW

Zielvereinbarung
zur Umsetzung eines Globalbudgets für die Wohnraumförderung
im Rahmen des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms
2018 bis 2022

zwischen

dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen

und

der Stadt Münster

Münster, 21. November 2018



Ina Scharrenbach
Ministerin für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung des Landes
Nordrhein-Westfalen

Münster, 21. November 2018



Markus Lewe
Oberbürgermeister
der Stadt Münster

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
Landes Nordrhein-Westfalen

140 Millionen Euro vom Land Geld für sozialen Wohnungsbau

-kv- **MÜNSTER.** Die Stadt Münster erhält vom Land für die nächsten vier Jahre bis 2022 insgesamt 140 Millionen Euro an Zuschüssen für den sozialen Wohnungsbau. Dafür verpflichtet sich die Stadt in einer Zielvereinbarung mit dem Land, von 2019 an jährlich mindestens 300 Anträge für öffentlich geförderte Wohnungen zu bewilligen und damit deren Bau auf den Weg zu bringen.

NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach und Oberbürgermeister Markus Lewe unterzeichneten die Zielvereinbarung. Foto: Karin Völker

NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach und Oberbürgermeister Markus Lewe unterzeichneten die Zielvereinbarung am Mittwoch im Rathaus – dabei waren zahlreiche Vertreter der regionalen Wohnungs- und Bauwirtschaft sowie Repräsentanten von Verbänden, etwa des Vereins „Haus- und Grund“. Sie alle betonten, sich für die schnelle Entstehung möglichst vieler öffentlicher Mietwohnungen zu engagieren.

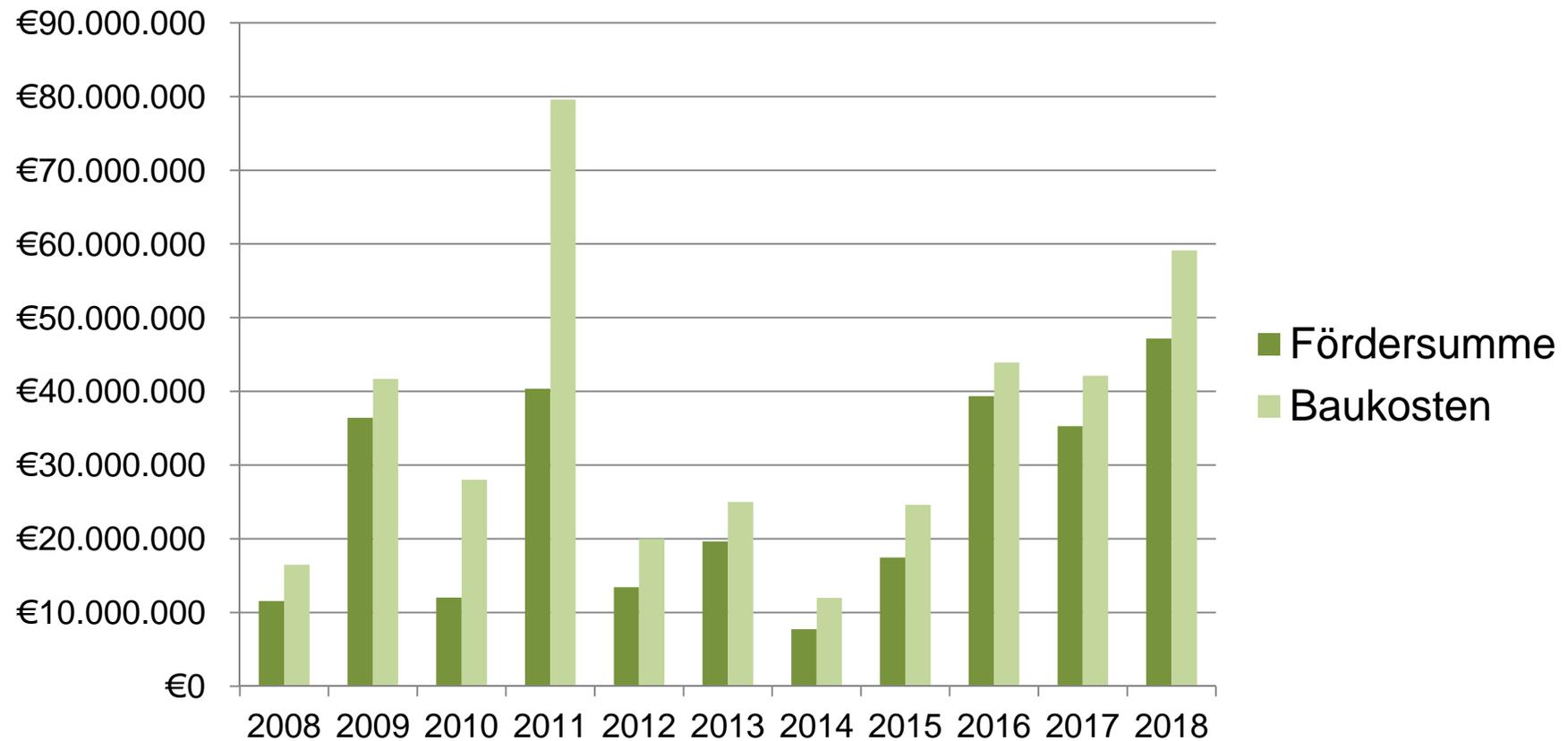


NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach und Oberbürgermeister Markus Lewe unterzeichneten die Zielvereinbarung. Foto: Karin Völker

Mit dem Zuschuss erhöht das Land seine bisherige Förderung für den sozialen Wohnungsbau um jährlich zehn Millionen Euro. Für die Entwicklung der Wohnquartiere auf den Kasernen-Geländen in Gremmendorf und Gievenbeck zahlt das Land noch einmal Extra-Zuschüsse. Allein dort sollen zusammen rund 650 Sozialwohnungen entstehen.

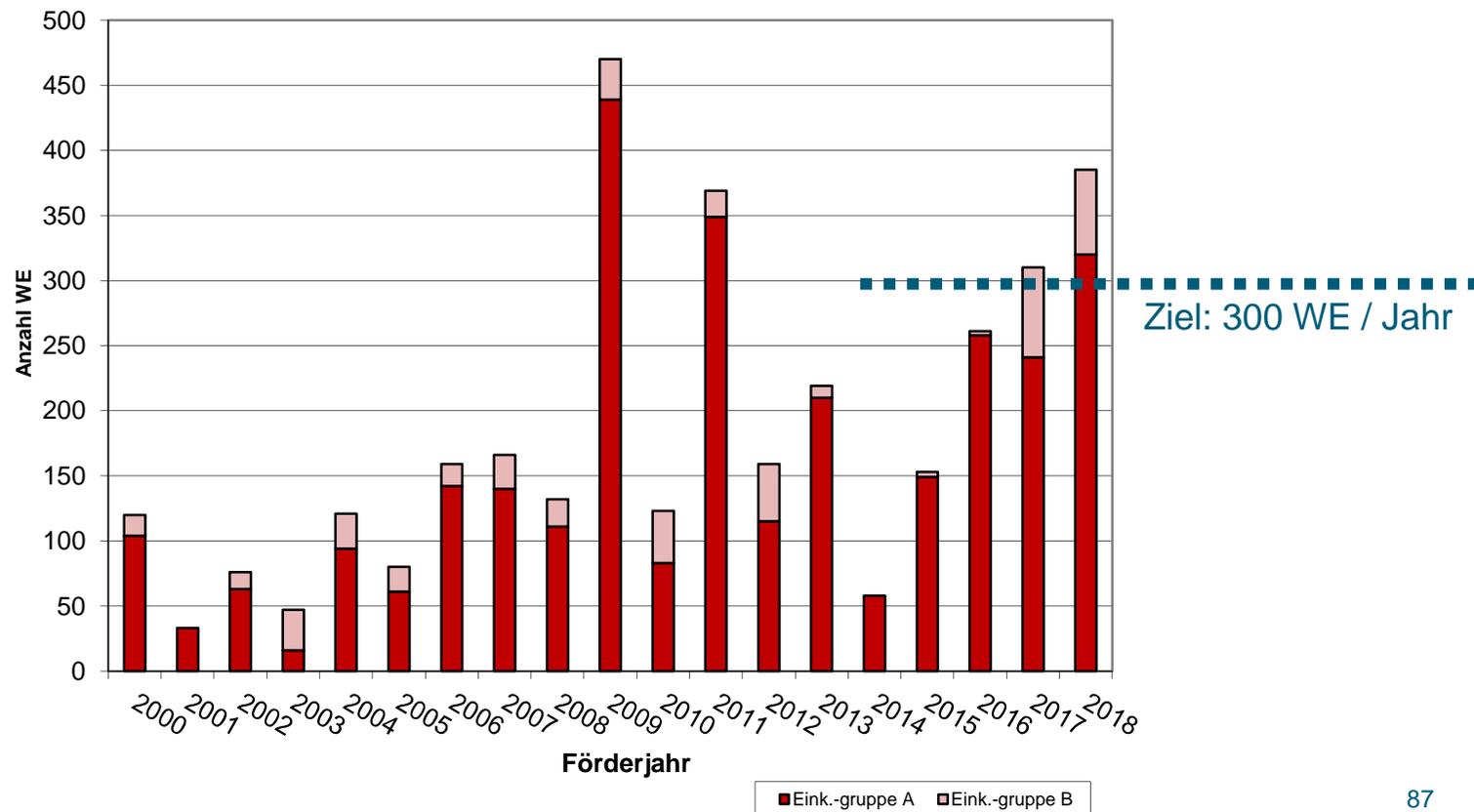
| 7. Lokalseite

Investitionen in den geförderten Wohnungsbau



Geförderter Wohnungsbau im Aufwind

Mietwohnraumförderung nach Art der Wohnberechtigung
(incl. stud. Wohnen, Flüchtlingswohnen, Gemeinschaftsräume)



Städtische Vergabep Praxis

Verteilungsfrage

- **Bedarfsprüfung – besondere Bedarfe**
- **Grundsätze für die Vergabe städtischer Einfamilienhausgrundstücke (EFA-Vergaberichtlinien)**
- **Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke - Mehrfamilienhäuser, Gemeinschaftswohnformen – (MEFA-Vergaberichtlinien)**

Richtlinien für die Vergabe von EFH - Grundstücken

Vergabe nach Bewerbergruppen:

- Gruppe 1: ca. 70 % der Grundstücke werden an Bewerber vergeben, deren Einkommen die Einkommensgrenze des geförderten Wohnungsbau um bis zu 30 % überschreiten dürfen
- Gruppe 2: ca. 30 % der Grundstücke werden an die übrigen Bewerber vergeben

Bewerbersauswahl nach sozialen Kriterien (Punktesystem):

- Lebensschwerpunkt und derzeitige Arbeits- und Wohnverhältnisse
- Anzahl der Kinder
- Ehrenamt, u.a.

Kaufpreis

- Festsetzung des Basispreises durch den Rat (i.d.R. unter Bodenrichtwert BRW)
- Kinderermäßigungen (Gruppe 1) sowie Erhöhungen (Gruppe 2) bis max. BRW

Erfahrungen bei der Vergabe von EFH - Grundstücken

Die städtischen Einfamilienhausgrundstücke werden **durchschnittlich um 20 % unterhalb des Bodenrichtwertes (BRW)** und damit **preisreduziert** und ohne Gebotsverfahren veräußert:

- **Baugebiet Amelsbüren / Im Mühlenfeld** – i. H. v. 86 % des gültigen BRW
- **Baugebiet Schmittingheide** – i. H. v. 79 % des gültigen BRW
- **Baugebiet Sprakel** – i. H. v. 73 % des gültigen BRW

Die **Kaufpreinsnachlässe** bestehen zum einen aus Freibeträgen für Kinder und zum anderen in einer Kaufpreisreduzierung oder einem Kaufpreiszuschlag, der sich nach der Höhe des Familieneinkommens richtet.

Beispiel für ein Baugebiet in Hilstrup

„Hallo Herr H.,

danke nochmal an die Stadt Münster, dass sie uns vor diesem Wucher <https://www.immobilienscout24.de/expose/106978332#/> geschützt hat. Zu dem Preis wäre unser Traum vom Eigenheim nicht realisierbar gewesen.

Beste Grüße
Johannes L.“

Städtischer Basiskaufpreis:
mit Zuschlägen max.

300 EUR/qm
360 EUR/qm

Privates Angebot:

720 EUR/qm

2 Fotos ansehen

Objekt-Nr.: 1560E3 | Scout-ID: 106978332

Erschlossenes Baugrundstück für ein Einfamilienhaus

48165 Münster-Hilstrup
Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.
[Auf Karte zeigen](#)

324.720 € Geschätzte Monatsrate 897 € **451 m²**
Kaufpreis Fläche

Kurzfristig bebaubar

Allgemeine Ziele bei Mehrfamilienhausgrundstücken

- Verbesserte Wohnraumversorgung für bestimmte Zielgruppen
- Preisdämpfende Effekte am Grundstücks- und Wohnungsmarkt
- Steuerung einer nachhaltigen Angebots- und Quartiersentwicklung
- Gleichbehandlung aller Marktakteure
- Transparenz im Vermarktungsprozess

Zur Zielerreichung erforderlich:

- Erarbeitung von Richtlinien für die Vergabe von Mehrfamilienhausgrundstücken (Mefa-Vergaberichtlinien)

Richtlinien für die Vergabe von Mefa - Grundstücken

Die **Mefa-Vergaberichtlinien** sind als Komplementärinstrument zu SoBoMünster vom Rat der Stadt Münster am 17.06.2015 beschlossen worden.

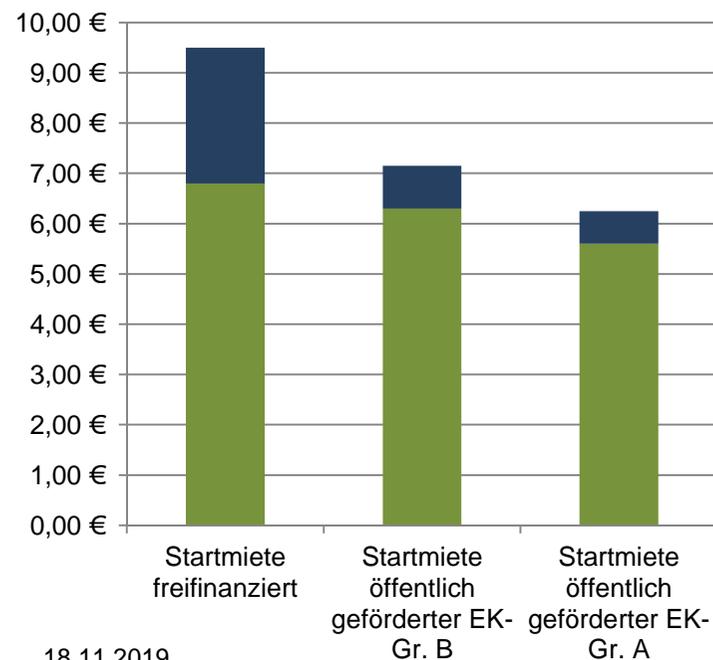
Was hat sich geändert:

- **Berücksichtigung der besonderen kommunalen Selbstverpflichtung aus SoBoMü** (60 % der Nettowohnfläche als geförderter Wohnraum bei städtischen Grundstücken)
- **Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschluss** durch politische Gremien
- **Vergabegrundsätze** = Neuland (begleitende Beobachtung)
- **Abkehr vom Höchstgebotsverfahren** – statt dessen: Ausschreibung in der Regel zum Verkehrswert unter Berücksichtigung städt. Zielvorgaben
- **Gebote i.d.R. auf die Startmiete: Hier ist bereits nach der 1. Ausschreibung deutlich erkennbar, dass die Mietpreise sinken!**

Erfahrungen bei der Vergabe von Mefa - Grundstücken

Am Beispiel: „Konzeptorientierte Vergabe von 5 städtischen Grundstücken“

- **Sehr gute Beteiligung** von Investoren → 40 Gebote
- **Konzept „Gebot auf Startmiete“** sehr erfolgreich:



- **Startmiete freifinanzierter Wohnungsbau (WB)** statt 9,50 € → unter 6,80 €
- **Startmiete öffentl. geförderter WB / EK-Gr. B** statt 7,15 € → unter 6,30 €
- **Startmiete öffentl. geförderter WB / EK-Gr. A** statt 6,25 € → unter 5,60 €

Standortbezogene Zielsetzungen (Mefa)

Verwaltung entwickelt konkrete Zielvorgaben, die die Qualitäts- und Mengenziele für das jeweilige Grundstück definieren, insbesondere

- barrierefreie Wohnqualitäten
- bezahlbares Wohnen (u.a. öffentlich gefördertes Wohnen)
- familienfreundliches Wohnen
- studentisches Wohnen
- senioren- und behindertengerechtes Wohnen
- Wohnen im Eigentum
- besondere städtebauliche/architektonische Qualitäten
- gemeinschaftliches Wohnen

Vermarktung/Kaufpreis (Mefa)

Die Ausschreibung erfolgt auf der Grundlage eines Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschlusses durch die politischen Gremien

Grundsätzlich:

Kaufpreis ist der **Verkehrswert** unter Berücksichtigung der allgemeinen und standortbezogenen Zielsetzungen Verkehrswert durch **unabhängiges Gutachten** ermittelt

18.11.2019



Ausnahmen

Mögliche Ausnahmen:

- In begründeten Einzelfällen kann auch ein Verkauf gegen Kaufpreisgebot erfolgen (**Vergabe an Höchstbietenden**)
- In besonderen städtebaulichen Situationen erfolgt die Bewerberauswahl durch Qualifizierungsverfahren (**Wettbewerb**)

Vermarktung von Grundstücken für gemeinschaftsorientierte Bau- und Wohnformen:

- Gemeinschaftsorientiertes Wohnen zur Miete (Investorenmodell)
- Genossenschaftliches Wohneigentum zur Selbstnutzung
- Selbstgenutztes Wohneigentum für Baugruppen/-gemeinschaften
- 1. Interessenbekundungsverfahren (falls erforderlich)
- 2. Ausschreibung / Bewerberauswahl (nach Punktesystem)
- 3. Anhandgabe für bis zu 12 Monate

Berücksichtigung öffentlich gefördertes Wohnen

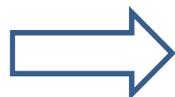
Vorteile

- Niedrige Zinsen
- Tilgungsnachlass!



Nachteile

- niedrigere Mieten
- Belegungsrecht während Zweckbindungsdauer



Je nach Bodenwertniveau findet das öffentlich geförderte Wohnen wertmindernd im ausgeschriebenen Kaufpreis Berücksichtigung.

