

RATSANTRAG

Münster, 05. Februar 2024

Pragmatisch und schnell – für leistbares Wohnen in Münster

Der Rat der Stadt Münster möge beschließen:

1. Baugrundstücke für Wohnzwecke werden in einem vereinfachten, pragmatischen Vergabeprozess vermarktet.
2. Die Verwaltung legt hierzu kurzfristig Vorschläge zu einem beschleunigten Vergabeverfahren von Baugrundstücken inkl. einer zeitnahen Bauverpflichtung für Bauherren.
3. Bei Genehmigungsverfahren für Wohnungsbauten sollen auch die neuen Möglichkeiten des Baugesetzbuches (§§ 31, 34) genutzt werden, um sowohl Nachverdichtung als auch Aufstockung im Bestand zu fördern.
4. Es wird geprüft, welche weitere Flächenpotentiale zum Wohnraum entwickelt werden können. Hierzu gehören u.a. Baulücken und insbesondere Brachflächen bzw. un- und untergenutzte Flächen, oder Flächen, die durch Verlagerung der aktuellen Nutzung frei werden.
5. Pragmatische Anwendung der SoBoMü, insbesondere für Vorgaben im förderfähigen Bereich sowie Entschlackung kommunaler Auflagen: in Abwägung der Anforderungen des Klima- und Umweltschutzes und der Bezahlbarkeit des Wohnens wird das bauliche Anforderungsniveau überprüft und marktübliche Mindeststandards statt (überhöhter) Standards formuliert, insbesondere um die Bauwerkskosten zu begrenzen. Dafür wird vor allem der Standard KfW Effizienzhaus 40 aufgehoben. Für den Neubau in Münster gilt ausschließlich das Gebäudeenergiegesetz, welches den Standard EH -55-Standard seit 2023 festschreibt.

Begründung

Bauen in Münster muss zeitnah einfacher, schneller und günstiger werden. Im Jahr 2022 wurden in Münster 1.982 Wohnungen fertiggestellt. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit lag auf dem Mehrfamilienhaussegment. Gut 88,2 Prozent der realisierten Wohnungen wurde in diesem Segment realisiert. (Jahresstatistik 2022 des Amtes für Stadtplanung Münster). Die Bevölkerungsprognosen sagen einen ungebrochenen Bevölkerungszuwachs aus. In der Altersgruppe der Familien verliert die Stadt allerdings viele Einwohnerinnen und Einwohner insbesondere an die Stadtregion („Suburbanisierung“), da diese Zielgruppe sich oftmals ein Eigenheim wünscht. Der angespannte Wohnungsmarkt hat nicht nur sozialräumliche Effekte auf die Stadt, sondern wirkt auch auf ihre Rolle als Wirtschaftsstandort und Wohnort für Fachkräfte sowie auf das Erreichen ihrer Klimaziele im Gebäudesektor.

Die Stadt Münster ist gefordert, alle bisherigen Instrumente zu überprüfen und ihre Strategie im Wohnungsbau an die aktuelle Lage anzupassen. Aufgrund wachsender Einwohnerzahlen bleibt die Wohnungsnachfrage in Münster sehr hoch, was somit weiter deutlich steigende Mieten erwarten lässt. Steigende Baukosten, Inflation und Zinsanstieg sowie der Fachkräftemangel bremsen den Wohnungsbau aus. Es braucht Impulse, um die Bau- und Wohnungswirtschaft zu vereinfachen und zusätzliche Investitionen in den Bau von

bezahlbarem und trotzdem klimagerechtem Wohnraum anzureizen und Bauverfahren schneller und innovativer auszugestalten.

Zwar umfasst das aktuelle Baulandprogramm der Stadt Münster bis zum Jahr 2030 eine Kapazität von bis zu ca. 12.000 neuen Wohnungen, von denen ca. 7.500 Wohnungen auf städtischen Flächen sind. Dazu ist die Baureife für mindestens ca. 1.600 Einfamilienhäuser bis zum Jahr 2030 vorgesehen. Dies setzt allerdings voraus, dass die meisten dieser Baugebiete auch im angestrebten Zeitraum realisiert werden können und die liegenschaftliche Verfügbarkeit der neuen urbanen Stadtquartiere (Steinfurter Straße, Busso-Peus-Straße, Kanalkante Südost) erreicht wird. Beunruhigend ist indessen, dass Bauvorhaben aufgrund von enormen Baukosten und Umweltauflagen zurückgestellt werden, wie beispielsweise das Bauvorhaben am Dahlweg. Aufgrund dessen werden dort bis zu 300 Wohnungen vorerst nicht gebaut.

Um das Ziel des Baulandprogramms erreichen zu können, sollen alle Flächenpotentiale der Stadt systematisch ermittelt werden. Es ist dabei auch denkbar, dass private Eigentümerinnen und Eigentümer von Flächen gezielt angesprochen und zur Entwicklung motiviert werden. Die Identifizierung von potentiellen Flächen soll ebenso Baulücken und insbesondere Brachflächen bzw. un- und untergenutzte Flächen umfassen.

Durch die Änderungen des Baugesetzbuches soll ein schnelleres Aktivieren von Bauland zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum ermöglicht werden. Eigentümer und Investoren können von erleichterten Genehmigungsvoraussetzungen für Wohnbebauung insbesondere bei Vorhaben der Innenentwicklung aber auch im Außenbereich profitieren. Um dies zu erreichen, wurden die bestehenden kommunalen Handlungsinstrumente zur Baulandmobilisierung erweitert und planungsrechtliche Erleichterungen für Wohnbauentwicklungen eingeführt. Die Regelungen des § 31 und 34 BauGB eröffnen erhebliche Potenziale für Wohnbauentwicklungen wie beispielsweise Nachverdichtung auf bebauten oder unbebauten Grundstücken oder die Umnutzung von Gewerbeimmobilien. Es ist allerdings darauf zu achten, dass der neue Befreiungstatbestand maßvoll und mit Bedacht angewendet wird.

Derzeit ist in Münster der KfW 40 Standard die Voraussetzung für eine Bauförderung. Erlaubt ist aber auch KfW 55 und höher. Die in Münster geltenden Vorgaben mit KfW 40 sind neben den steigenden Zinsen auch einer der Gründe, warum Bauen so teuer geworden ist. Münster liegt mit seiner KfW 40 Pflicht weit über dem gesetzlich verpflichtenden Bundesniveau. Nach Berechnungen des Bundesverbandes Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist der energetische Gebäudestandard (geforderter hoher energetischer Standard aus erhöhten Anforderungen des B-Plans oder in Zusammenhang mit der Vergabe kommunaler Grundstücke) mit Abstand der größte Kostentreiber. Die mittlere Nutzungsdauer im modernen Wohnungsbau hat sich u.a. aufgrund der verschärften energetischen Anforderungen (anteilig immer mehr und komplexere technische Anlagen) bei steuerrechtlicher Betrachtungsweise auf mittlerweile unter 36 Jahre reduziert.

Beim Wohnungsgipfel der Bundesregierung im September 2023 wurde mit der Rücknahme des Förderstandard KfW 40 nun eine wichtige Maßnahme zur Senkung der Baukosten empfohlen. Mit der Verabschiedung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist sichergestellt, dass ab 1. Januar 2024 im Neubau klimaneutral geheizt wird. Angesichts der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen in der Bau- und Wohnungswirtschaft durch hohe Zinsen und Baukosten ist die Verankerung von EH 40 als verbindlicher gesetzlicher Neubaustandard laut Bundesregierung in dieser Legislaturperiode nicht nötig.

Gez.

Stefan Weber und Fraktion