



**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, den 21. November 2018

Präambel

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, im Folgenden das „Ministerium“ genannt und die Stadt Münster, im Weiteren auch „Kommune“ genannt, stellen übereinstimmend fest:

- Die Versorgung mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum für Bürgerinnen und Bürger ist eine der zentralen Zukunftsfragen: Es zeigt sich, dass in den letzten Jahren – insbesondere nach der Finanzmarktkrise 2008 und nachfolgenden Jahren – zu wenig neuer bezahlbarer Wohnraum in Deutschland entstanden ist. Insbesondere für Alleinerziehende mit Kindern, Mehrkind-Familien, für Rentnerinnen und Rentner aber auch für viele Normalverdienende ist die Versorgung mit Wohnraum in den letzten Jahren oftmals zu einer Herausforderung geworden.
- Es ist eine gemeinsame Aufgabe von herausragender Bedeutung, die Rahmenbedingungen für ein bedarfsgerechtes und vielfältiges Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu erhalten und weiter auszubauen.
- Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist in Münster als attraktive und wachsende Hochschulstadt und wirtschaftliches Zentrum Westfalens im landesweiten Vergleich besonders ausgeprägt.
- Die differenzierte und nachhaltige Wohnungspolitik der Stadt Münster bietet geeignete Antworten auf die spezifischen Herausforderungen des lokalen Wohnungsmarktes.
- Mit dem mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramm 2018 – 2022 stellt die Landesregierung attraktive und rentable Fördermöglichkeiten zur Verfügung, um insbesondere die Wohnraumversorgung von Familien mit kleinen und mittleren Einkommen zu erleichtern.
- Ziel muss wieder eine dauerhaft angemessene Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sein.

Vor diesem Hintergrund kommen das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen und die Stadt Münster darin überein:

- Das Ministerium stellt der Kommune im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms in den Jahren 2019–2022 jährlich ein bedarfsgerechtes Budget an Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung zur Verfügung.

- Die Kommune bewirtschaftet diese Mittel als Globalbudget flexibel in eigener Verantwortung.
- Die vom Ministerium ermöglichte Planungssicherheit und Flexibilität verbindet die Kommune mit der Absicht, die Fördermittelbudgets in den Programmjahren quantitativ und qualitativ möglichst vollständig umzusetzen.

Diese Zielvereinbarung ist vom gemeinsamen Willen getragen, mit einem nachfragegerechten, bezahlbaren und breit gefächerten Wohnungsangebot in attraktiven und sozial stabilen Wohnvierteln die besondere Lebensqualität in Münster für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu erhalten und zu fördern.

1. Zielsetzung

Die Zuteilung eines Globalbudgets stärkt die wohnungspolitische Verantwortung der Kommune. Die Bewilligungsbehörde entscheidet im Rahmen der vorhandenen Förderangebote über den Einsatz des Budgets grundsätzlich in eigener Verantwortung und berücksichtigt dabei bedarfsgerecht die Programmangebote im Bereich der Mietwohnraumförderung, der Eigentumsförderung und der Modernisierungsförderung.

Ziel der Kommune ist es, die jährlichen Fertigstellungszahlen im frei finanzierten und im öffentlich geförderten Wohnungsbau zusammen von rund 1.500 Wohnungen auf 2.000 Wohnungen zu steigern und mit kommunalen Strategien und Maßnahmen dafür zu sorgen, dass jährlich mindestens 300 neue Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau entstehen.

In ganz Nordrhein-Westfalen gilt es, mehr öffentlich geförderten rollstuhlgerechten Wohnraum zu schaffen. Hierzu wurden die Pauschalen der Wohnraumförderung deutlich erhöht, um Anreize für Investoren zu schaffen. Die Kommune wird dazu beitragen, dass sie für die Schaffung von mehr rollstuhlgerechten Wohnungen in Münster wirbt und berät. Die gegenwärtige Anzahl von 141 öffentlich geförderten rollstuhlgerechten Wohnungen wird in der laufenden Legislaturperiode erhöht.

2. Strategien und Maßnahmen der Stadt Münster

Das prioritäre Ziel der Kommune ist es, mehr Wohnraum zu schaffen. Dieses durch den Oberbürgermeister gesetzte Ziel ist Leitlinie für den Verwaltungsvorstand und erfährt Konsens in Kommunalpolitik, Wirtschaft und Stadtgesellschaft. Es besteht Einigkeit, dass die Kommune steuernd in die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt eingreifen muss mit dem Ziel, in allen Quartieren bezahlbares Wohnen für alle Bürgerinnen und Bürger zu ermöglichen. Die Kommune hat ihre Verwaltung intern und extern so organisiert, dass die kommunale Wohnungspolitik – von der Stadtspitze gesteuert – in allen Bereichen stringent umgesetzt werden kann. Ämterübergreifend sorgt die verwaltungsinterne AG Wohnen für den notwendigen Austausch.

a) Handlungskonzept Wohnen

Strategische Grundlage für eine aktive Bauland-, Liegenschafts- und Wohnungspolitik ist das vom Rat der Stadt Münster 2013/2014 verabschiedete Handlungskonzept Wohnen, das in seinen Bausteinen regelmäßig fortgeschrieben wird. Entscheidend für mehr Wohnungsbau ist die bedarfsgerechte Ausweitung des Baulandangebots durch:

- das Baulandprogramm der Stadt Münster,
- die Sozialgerechte Bodennutzung Münster (SoBoMünster) sowie

- die Liegenschaftspolitik und Vermarktung städtischer Grundstücke.

b) Wohnungspolitisches Bündnis: Impuls durch Kooperation der Akteure

Die Aufstellung des Handlungskonzeptes wurde intensiv begleitet durch den seit 2004 bestehenden interdisziplinär besetzten Arbeitskreis „Wohnen in Münster“. Es handelt sich um eine Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakeuren, um im Expertenkreis die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu reflektieren, beratend bei wohnungspolitischen Fragen mitzuwirken und die Profilierung des Wohnstandortes Münster zu stärken.

c) Baulandprogramm und Wohnungsbaupotenzial

Das im Jahr 2018 fortgeschriebene Baulandprogramm der Stadt Münster berücksichtigt die Zielsetzung, 2.000 Wohnungen jährlich fertigzustellen und sieht vor, für insgesamt rund 9.094 WE bis zum Jahr 2022 eine Baureife zu erreichen. Hinzu kommt ein Wohnungsbaupotenzial von jährlich 750 Wohnungen, das auf Grundlage vorhandener Baurechte außerhalb des Baulandprogramms realisiert werden kann.

Unter Berücksichtigung der Regelungen zur Sozialgerechten Bodennutzung Münster, die auf die überwiegende Mehrzahl der im Baulandprogramm gelisteten Baugebiete zutreffen, ergibt sich für den geförderten Mietwohnungsbau ein Potenzial von rund 2.500 – 2.600 WE bis zum Jahr 2022.

Darüber hinaus bietet sich durch perspektivische Vorhaben, die außerhalb des Baulandprogrammes zur Realisierung gelangen sollen, ein zusätzliches Potenzial an öffentlich gefördertem Mietwohnraum von rund 200 WE bis zum Jahr 2022.

d) Sozialgerechte Bodennutzung Münster (SoBoMünster)

Um die wohnungspolitischen Ziele beim öffentlich gefördertem Wohnraum im Innenbereich abzusichern, werden im Geschosswohnungsbau die Eigentümer und Investoren bei Schaffung oder Änderung von Planungsrecht neben der Beteiligung an den Gemeinkosten auch dazu verpflichtet, 30 % der entstehenden Nettowohnfläche als öffentlich gefördertem Wohnungsbau zu errichten. Vor dem Hintergrund der attraktiven Konditionen der Landesförderung ist dieser Ansatz bei Bauträgern, Investoren, Architekten und der Wohnungswirtschaft akzeptiert.

Zusätzlich müssen weitere 30 % der entstehenden Nettowohnfläche die baulichen Voraussetzungen öffentlich geförderter Wohnungen erfüllen. Damit entsteht barrierefreier Wohnraum mit begrenzten Wohnflächen, der im mittleren Marktsegment nachhaltig vermietbar ist.

e) Liegenschaftspolitik und Vermarktung städtischer Grundstücke

Die Kommune verfolgt einen liegenschaftsstrategischen Ansatz, indem sie aktiv Flächen im Außenbereich erwirbt, um wohnungspolitische Ziele umzusetzen und preisdämpfend Grundstücke für breite Bevölkerungsschichten auf dem Wohnungsmarkt anzubieten. Das Planungsrecht für diese Wohnbaupotenzialflächen wird vorrangig dort geschaffen, wo die Kommune mindestens 50 % der Flächen erwerben konnte.

Bei der Vermarktung städtischer Grundstücke ist für den Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ein Zielwert von 60 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum verbindlich festgelegt (besondere kommunale Selbstverpflichtung).

Bei der Vermarktung städtischer Einfamilienhausgrundstücke ermöglichen Einkommens- und kinderzahlabhängige Preisabschläge die Eigentumsbildung von Familien in Münster. Bei der Vermarktung von Mehrfamilienhausgrundstücken wirken Konzeptausschreibungen mit einem Gebot auf die Startmiete preisdämpfend sowohl im freifinanzierten wie im geförderten Wohnungsbau.

f) Beschleunigung von Verwaltungsabläufen

Die Kommune will Verwaltungsverfahren für Wohnungsbauinvestoren beschleunigen durch

- feste Sprechzeiten für Vorhabenträger und Bauinteressierte zu allen Fragen des Planungs- und Baurechts im Kundenzentrum des Technischen Rathauses,
- eine bereits erfolgte Personalaufstockung in der Bauaufsicht mit der die Zielwerte erreicht werden sollen, dass innerhalb von sechs Wochen nach Antragseingang
 - 75 % der vollständigen Bauanträge und
 - 70 % der vollständigen Bauvoranfragen entschieden sind
- sowie durch die Beratung zur Wohnraumförderung durch das Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung.

g) Schaffung von mehr rollstuhlgerechtem Wohnraum

Ziel der Kommune ist, die Bürgerinnen und Bürger mit besonderem Wohnraumbedarf zu unterstützen:

Die gegenwärtige Anzahl von 141 öffentlich-geförderten rollstuhlgerechten Wohnungen in Münster wird bis 2022 erhöht. Die Kommune verstärkt, unterstützt durch das Ministerium, ihr Engagement, für mehr Transparenz bei Angebot und Nachfrage nach rollstuhlgerechtem Wohnraum. Sie wird bei der Förderberatung auf die Nutzung

der verbesserten Förderkonditionen des Landes hinwirken, damit mehr rollstuhlgerechter Wohnraum in integrierten Lagen im Stadtgebiet entsteht und sie wird die Belange der Menschen mit Behinderungen bei städtischen Grundstücksvergaben berücksichtigen.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass viele Haushalte, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, gut in einer barrierefreien Wohnung zurechtkommen. Betroffene Haushalte geben zudem oft die Rückmeldung, dass die Mietkosten für die zusätzlichen Bewegungsflächen in einer nach DIN 18040-2 geförderten rollstuhlgerechten Wohnung für sie eine finanzielle Herausforderung darstellen. Daher wird die Kommune auch künftig gemeinsam mit den Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, nach Wohnalternativen suchen, die ihre persönlichen Belange und finanziellen Möglichkeiten berücksichtigen.

h) Regional abgestimmte Wohnungspolitik

Die Städte und Gemeinden in der Stadtregion Münster pflegen seit vielen Jahren ein kommunal-nachbarschaftliches Netzwerk. Das hohe Arbeitsplatz- und Einwohnerwachstum hat nicht nur in Münster, sondern auch in den Umlandgemeinden eine starke Dynamik in der Wohnsiedlungsentwicklung mit steigenden Mieten und Immobilienpreisen ausgelöst. Die Zukunftsfähigkeit der Wohn- und Alltagsregion erfordert eine zusammenhängende Betrachtung und Entwicklung auf stadtreionaler Ebene. Der Rat der Stadt Münster hat im Dezember 2017 das Erfordernis für ein gemeinsam mit den Umlandgemeinden zu erarbeitendes Konzept zur Schaffung von Wohnraum und zur Vernetzung der Verkehrssysteme im Rahmen des regionalen Netzwerks Stadtregion Münster bestätigt und dazu Planungskosten in den Haushalt eingestellt. Das regionale Netzwerk Stadtregion Münster wird seitens des Ministeriums unterstützt. Ebenso unterstützt das Ministerium in der Region die kooperative Baulandentwicklung in Telgte und Nordwalde.

3. Globalbudget nach Nummer 4.2.11 WoFP 2018 - 2022

Der Stadt Münster wird als Bewilligungsbehörde in der öffentlichen Wohnraumförderung in den Programmjahren 2019 bis 2022 anstelle programmteilbezogener Einzelbudgets ein jährliches globales Fördermittelkontingent in Höhe von 35 Millionen Euro zugewiesen; mithin ein Rahmen von insgesamt 140 Millionen Euro für die kommenden vier Jahre.

Nach Bedarf und auf Antrag der Kommune wird das Ministerium das jährliche Globalbudget erhöhen, sofern verfügbare Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

Das Globalbudget schließt die Anteile am Mietwohnungsprogramm (WFB), Eigentumsprogramm (WFB) und die Anteile zur Förderung von

Modernisierungsmaßnahmen (RL Mod) ein. Zusätzlich können Mittel zur Förderung des experimentellen Wohnungsbaus, für Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen (BWB), zur Modernisierung hochgeschossiger Gebäude und hochverdichteter Großsiedlungen (RL Mod), für Maßnahmen der Quartiersentwicklung/regionale Kooperation und für Wohnraum für Studierende (WFB und SWB) projektbezogen zugeteilt werden (Nrn. 5.1.1, 5.1.2 WoFP 2018). Die vorgeprüften Anträge sind dem Ministerium jeweils zeitnah zur Beratung und Zustimmung vorzulegen.

4. Berichtswesen und Evaluation der Zielvereinbarung

Zum 31. Januar eines Jahres, erstmalig im Jahr 2020, erfolgt eine schriftliche Darstellung der für die abgeschlossene Zielvereinbarung relevanten Aspekte der Wohnungspolitik und Wohnraumförderung aus dem Vorjahr durch die Kommune an das Ministerium:

- Zahlen-Daten-Fakten aus der Wohnraumförderung im Rückblick und ggf. als Vorschau,
- Umsetzung der Baulandstrategie,
- Umsetzung der Ziele des Handlungskonzeptes Wohnen,
- Bericht zur regionalen Kooperation sowie den
- Bericht zur Entwicklung des rollstuhlgerechten Wohnraumes.

Münster, 21. November 2018

Münster, 21. November 2018

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

Markus Lewe
Oberbürgermeister der Stadt Münster