



08.04.2013

Antrag

Wohnen muss bezahlbar bleiben!

Münster ist einer zukunftsorientierten Wohnstandortpolitik und Stadtentwicklung ebenso verpflichtet wie einer sozialverantwortlichen Wohnraumversorgung. Die zunehmende Wohnungsknappheit und stark steigende Preise bei Neuvermietungen bedeuten für immer mehr Haushalte eine steigende Belastung mit Wohnkosten. Der zum 1. April erschienene neue Mietspiegel belegt den Anstieg des Mietniveaus. Wechsel in angemessene Wohnungen müssen unterbleiben oder das Wohnen in vertrauten Quartieren und Nachbarschaften wird unmöglich. Insbesondere für junge Familien, für Menschen mit Behinderung und ältere Menschen aber auch für Studierende und Auszubildende wird es zunehmend schwierig, eine bezahlbare Wohnung in der Stadt zu finden oder zu halten.

Bereits 2010 hatte die CDU-Fraktion beantragt, ein umsetzungsorientiertes Handlungskonzept zu erstellen, um darauf aufbauend weitere Impulse für die Schaffung preiswerten Wohnraums in der Stadt zu setzen. Dieses Konzept wird derzeit erarbeitet. Folgende wesentliche Leitorientierungen sind zu berücksichtigen:

Münster benötigt mehr Wohnraum!

- **Das Land wird aufgefordert, die Wohnungsbauförderung neu zu konzipieren und die Mittel für den sozialen Wohnungsbau zu erhöhen.**

Die Zahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ist weiter rückläufig. Die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus durch das Land Nordrhein-Westfalen reicht nicht aus, den Status quo zu erhalten. Die Stadt Münster schöpft die zur Verfügung stehenden Fördermittel stets aus und selbst Nachbewilligungen reichen regelmäßig nicht, um die beabsichtigten Investitionen in Sozialen Wohnungsbau zu ermöglichen. **Das Land wird daher aufgefordert, die Mittel für den sozialen Wohnungsbau zu erhöhen.** Niedrige Kapitalmarktzinsen und steigende Immobilienpreise erfordern neue Grundlagen der Wohnungsbauförderung. Die bisherige Kreditfinanzierung ist zunehmend unattraktiv und schafft es immer weniger, die notwendige Unterstützung für den sozialen Wohnungsbau zu liefern. **Das Land ist daher gefordert, die Wohnungsbauförderung auf neue Beine zu stellen.**

- **Die Stadt schafft kurzfristig die nötigen Voraussetzungen für den Neubau von Mietwohnungen im mittleren Preissegment.**



Schon im Jahr 2009 haben die Ergebnisse des interfraktionellen Arbeitskreises zur Wohnungspolitik gezeigt, dass der Wohnungsknappheit nicht nur mit mehr Sozialwohnungen begegnet werden kann. Auch neuere Studien wie die jüngst veröffentlichte Studie „Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt“ verdeutlichen, dass gerade der Neubau von Wohnungen im sog. mittleren Mietpreissegment die kurzfristig wirksamste Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes bringen kann. Hiervon profitieren die Haushalte mit mittlerem Einkommen, die zunehmend dem Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt ausgesetzt sind und erfolglos angemessenen Wohnraum suchen. Gleichzeitig wird direkt oder mittelbar das untere Preissegment entlastet. So wird bezahlbarer Wohnraum geschaffen, ohne unerwünschten Effekten wie zunehmender Segregation Vorschub zu leisten.

➤ **Die städtische Wohn+Stadtbau übernimmt eine stärkere Rolle bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum**

Die zurückliegenden Jahre haben gezeigt, dass die am Wohnungsmarkt Beteiligten nicht in ausreichendem Maße Wohnraum schaffen. Neben Anreizen und Erleichterungen ist die Stadt gefordert, mit besonderem Engagement Vorbild zu sein. Die städtische Wohnungsgesellschaft Wohn+Stadtbau leistet seit vielen Jahren eine hervorragende Arbeit für sozial ausgewogenes Wohnen und Leben in der Stadt. Gleichzeitig hilft der wirtschaftliche Erfolg der Stadt, weitere wichtige Aufgaben wahrzunehmen. **Die überragende Bedeutung der Schaffung bezahlbaren Wohnraums macht es erforderlich, dass die Wohn+Stadtbau in deutlich stärkerem Maße Mietwohnraum schafft. Um dies auch wirtschaftlich umsetzen zu können, sind ihr mehr Eigenmittel zu belassen.**

➤ **Die Verwaltung identifiziert bis September Standorte für eine sensible Innenentwicklung**

Wohnraum braucht Fläche. Die Stadt Münster bekennt sich zu einem verantwortungsbewussten und schonenden Umgang mit der Fläche. Daher hat die Innenentwicklung Vorrang. Hier kommen sowohl Umwandlungen von Büroimmobilien als auch von Gewerbeimmobilien in Wohnimmobilien in Betracht. Es kann aber auch die Erhöhung von Geschossigkeiten oder die Schaffung von Wohnraum auf bisherigen Freiflächen sein. Die Erfahrungen zeigen, dass hier gelungene Lösungen möglich sind, aber oft auf Widerstände in der Nachbarschaft stoßen. Anhand von Beispielen soll im Handlungskonzept eine Grundlage für neues Bauen im Bestand dargestellt werden.

➤ **Neue Baulandflächen müssen erschlossen werden**

Etwa 1.500 Wohneinheiten müssen im Durchschnitt der kommenden Jahre errichtet werden, um einer weiteren Wohnungsverknappung und Preissteigerungen entgegenzuwirken. In der letzten Sitzung des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wurde deutlich: Alleine die Innenentwicklung und die Nutzung vorhandener Baulandreserven reichen nicht aus, die nötigen Flächen bereitzustellen. Daher müssen unter Wahrung und Berücksichtigung bewährter Entwicklungskriterien (z.B. ÖPNV/SPNV-Anbindung, Infrastrukturauslastung, Schutz der Grünordnung) neue Standorte für die Baulandausweisung entwickelt werden.

Anreize für mehr Wohnraum schaffen

➤ Die Vergabe von Wohnbauflächen richtet sich nach der Konzeptqualität

Die Entwicklung neuer Wohnstandorte darf sich nicht nur nach Kriterien wie Höchstpreis oder alleinigen Investoreninteressen ausrichten. Vielmehr muss die Qualität der zugrunde liegenden Konzepte maßgebliches Kriterium bei der Grundstücksvergabe sein. Auf diese Weise können sowohl in stärkerem Maße wohnungspolitische Vorstellungen Platz greifen, als auch Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt erfolgreich sein, wie z.B. Genossenschaften oder gemeinschaftliches Wohnen junger Familien, die bei einem anderen Vorgehen unberücksichtigt blieben. Schließlich kann über die Konzeptvergabe der Anteil an Sozialwohnungen und Wohnungen im mittleren Preissegment abgesichert werden. So kann eine nachhaltig zukunftsichere Quartiersentwicklung begünstigt werden. **Künftig sollen vorrangig Konzeptqualitäten wie die Berücksichtigung von Generationengerechtigkeit, die Durchmischung von Quartieren, die Anteile von Wohnungen im mittleren Preissegment und von Sozialwohnungen, die Absicherung der quartiersorientierten Versorgungsstruktur eine Rolle spielen.**

➤ Investitionen in Wohnen sollen durch beschleunigte und unterstützte Genehmigungsverfahren erleichtert werden

Der Wohnungsmarkt in Münster ist nicht durch einige wenige große Wohnungsgesellschaften geprägt, sondern durch zahlreiche Einzeleigentümer und kleine unternehmerische Anbieter. Gerade die Einzeleigentümer sind eine Zielgruppe, die sich z.B. aus Gründen der Altersvorsorge bei der Schaffung von Wohnraum engagiert oder engagieren könnte, aber der Unterstützung bedarf. **Gerade für diese Zielgruppe soll durch die Beschleunigung und Abstimmung von Genehmigungsverfahren eine Hilfestellung gegeben werden.** Aber nicht nur innerhalb der Verwaltung kann Unterstützung ermöglicht werden. **Die Verwaltung wird aufgefordert, nach dem Beispiel anderer Netzwerke (z.B. Schimmelnetzwerk, Energieberater) Hilfestrukturen zu initiieren.**

Wohnraum für eine generationengerechte Stadt

➤ Familien, Ältere und Menschen mit Behinderung stehen im Mittelpunkt

Gerade Familien, älter werdende Menschen und Menschen mit Behinderung brauchen die besondere Unterstützung auf dem Wohnungsmarkt. Daher sollen sie und ihre Anforderungen an das Wohnen in der Stadt besondere Beachtung finden.



Bündnis für Wohnen in Münster

➤ Die Stadt bekräftigt und verlängert das „Bündnis für Wohnen in Münster“

Die Stadt Münster kann nur dann erfolgreich bei dem Bemühen für mehr bezahlbaren Wohnraum sein, wenn es einen Schulterschluss aller Beteiligten gibt. Alle vorgenannten Maßnahmen erfordern von Vielen ein hohes Engagement. Einige Maßnahmen werden auch auf Konflikte, möglicherweise Widerstände stoßen. Daher ist es wichtig, dass nicht nur Politik und Verwaltung hinter diesem Vorgehen stehen, sondern alle, die für das Wohnen in unserer Stadt besondere Verantwortung tragen. Seit 2004 hat der Arbeitskreis Wohnen in Münster erfolgreich das Wohnen in unserer Stadt mitgestaltet und 2006 ein zunächst auf fünf Jahre befristetes „Bündnis für Wohnen in Münster“ geschlossen. **Dieses Bündnis sollte auf der Basis der veränderten Herausforderungen bekräftigt und verlängert werden.**

gez.

Stefan Weber
Gilbert Aldejohann

Frank Baumann

Sybillie Benning

Georg Berding

Dieter von den Berg

Heinz-G. Buddenbäumer

Olaf Dreßen

Edgar Drüge

Wolfhard Ediger

Dr. Dietmar Erber

Walter von Göwels

Richard Halberstadt

Gilbert Hartmann

Ludger Janning

Bruno Kleine Borgmann

Karl Kleine-Wilke

Marliese Kosmider

Teresa Küppers

Franz-P. Graf von Merveldt

Christian Moll

Andreas Nicklas

Jürgen Ohm

Robert Otte

Karin Reismann

H.-Dieter Sellenriek

Barbara Stober

Helga Welker

Simone Wendland

Peter Wolfgarten

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Münster

Fraktionsgeschäftsstelle

Mauritzstraße 7-8 · 48143 Münster

Telefon (0251) 4 18 43-0 · Telefax (0251) 4 31 36

e-mail fraktion@cdu-ms.de · <http://www.cdu-ms.de>