



Bahnhofstraße 9
48143 Münster
Telefon: 0251/ 45 314
Fax: 0251/ 511 750
fraktion@spd-muenster.de
www.spd-fraktion-muenster

Münster, den 7. Mai 2013

ANTRAG

Wohnen muss bezahlbar sein Strategische Steuerung über Grundstücksvergabe und Bauleitplanung

Der Rat möge beschließen:

1. Zielgruppenmix in den Quartieren

Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen, die Wohngebiete beinhalten sollen, für einen Mix unterschiedlicher Zielgruppen (Alter, Einkommen) zu sorgen. Grundsätzlich gilt für neue Bebauungspläne die Zielvorgabe eines Anteils von 30 Prozent für geförderten Wohnraum. Weitere 30 Prozent sind für preisgedämpften Wohnraum vorzusehen.

2. Bauleitplanerische Instrumente

Um die städtischen Zielvorgaben für gemischte Quartiere (siehe 1) zu erreichen sind Bebauungsplanfestsetzungen (z.B. Festlegungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB) und städtebauliche Verträge zu nutzen.

3. Immobilienwirtschaftliche Instrumente

Die Verwaltung wird beauftragt, Leitlinien zur Vergabe von Wohnbauland zu entwickeln, die eine Mietpreisdämpfung möglich machen. Die wohnungspolitischen Zielvorgaben (siehe 1) sollen berücksichtigt werden bei Grundstücksvergaben durch die Stadt und die städtischen Gesellschaften. Dafür sollen rechtssichere Ausschreibungen möglich gemacht werden, die nicht allein auf eine Maximierung des Grundstückspreises sondern auch auf die Erreichung dieser wohnungspolitischer Ziele ausgerichtet sind.

4. Baulandentwicklung

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bodenvorratsplanung wieder so zu intensivieren, dass ausreichend Bauland zur Versorgung der Nachfrage zur Verfügung steht. Dafür ist der Ankauf von späterem Bauland durch die Stadt wieder zu forcieren. Vor dem Hintergrund der Vorgaben zum Flächenverbrauch und der begrenzten Flächenverfügbarkeit sollen bei der Bauleitplanung urbanere Wohnformen Priorität haben.

Begründung:

Angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt

Münsters Wohnungsmarkt ist seit Jahren angespannt. Neue Baugebiete und Innenentwicklung haben zwar für zusätzlichen Wohnraum, jedoch nicht für eine Entspannung bei den Mietpreisen gesorgt. Der jüngst erschienene Mietspiegel ist ein weiterer Beleg für diese Entwicklung. Laut LEG-Wohnungsmarktreport gehört Münster zu den Spitzenreitern mit Blick auf den Anteil am Haushaltseinkommen, der auf die Wohnung entfällt. Bis zu 35 Prozent ihres Einkommens geben die Menschen in Münster für das Wohnen aus. Einen höheren Anteil gibt es in kaum einer NRW-Großstadt. Höher ist die Belastung nur in der Kölner Altstadt mit 36 Prozent.

Einflussfaktoren, die zu der Anspannung geführt haben, sind u.a. die hohe Attraktivität der Stadt und das Bevölkerungswachstum, niedrige Zinsen auf dem Kapitalmarkt, der schleichende Wegfall von Wohnung mit Mietpreisbindung, die hohe Fluktuation und entsprechend hohe Zahl von Neuvermietungen.

Die Attraktivität Münsters führt dazu, dass es keine Schwierigkeiten gibt, hochpreisige Wohnungen zu schaffen. Im mittleren und unteren Preissegment sind jedoch ohne städtische Steuerung keine Verbesserungen festzustellen. Der Wohnungsmarkt funktioniert für Menschen mit mittleren und unteren Einkommen ohne flankierende Maßnahmen nicht mehr im nötigen Maße. Zusätzliche Baugebiete haben bislang nicht zu einer Entspannung beigetragen, sondern wurden sofort von der starken Nachfrage aufgebraucht. Die Theorie vom „Sickereffekt“ oder „Aufzugseffekt“, wonach durch die Schaffung von Wohnraum im oberen Preissegment gleichzeitig Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment frei wird, zeigt in Münster nicht die gewünschten Effekte.

Münster für alle

Ziel der Stadt Münster muss es sein, dass es für Menschen aller Einkommensgruppen ausreichend attraktiven Wohnraum gibt. Dies dient nicht nur den betroffenen Münsteranerinnen und Münsteranern, sondern ist auch für die wirtschaftliche Entwicklung unserer Stadt erforderlich.

Da eine Einflussnahme auf den Wohnungsbestand mit kommunalen Mitteln nur begrenzt möglich ist, muss die Stadt ihren Fokus insbesondere auf die Neubauentwicklung legen. Um Vielfalt zu erhalten und zu erreichen, entwickelt die Stadt Grundsätze für die Entwicklung neuer Quartiere. Zielvorgabe soll sein, dass 30 Prozent der neu entstehenden Wohnungen öffentlich gefördert errichtet werden und weitere 30 Prozent als „preisgedämpfte“ Wohnungen entstehen. Die öffentliche Förderung richtet sich nach den Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes, unter „preisgedämpftem“ Wohnraum sind Wohnungen zu verstehen, deren Mieten nicht über dem gültigen Mietspiegel liegen.

Maßnahmen

Mit einfachen Mitteln lassen sich die Entwicklungen nicht steuern. Es ist eine Vielzahl von Maßnahmen erforderlich, für die es auch der bundes- und landespolitischen Steuerung bedarf. Die jüngste Entscheidung des Landtags NRW, eine Kappung der möglichen Mietsteigerung auf 15 % für laufende Mietverträge vorzubereiten, ist eine solche Maßnahme. Eine Mietpreisbremse für Neuverträge fehlt aber nach wie vor.

Handeln kann die Stadt jedoch überall dort, wo sie selbst als Grundstückseigentümerin auftritt und wo sie im Rahmen der Bauleitplanung die Voraussetzungen für neuen Wohnraum schafft. Neben weiteren Maßnahmen soll die Stadt deshalb immobilienwirtschaftlich und bauleitplanerisch tätig werden:

- Die Stadt soll die Steuerungsmöglichkeiten, die sich ihr aus der Planungshoheit bieten, für die Erreichung der wohnungspolitischen Ziele nutzen. Dazu zählen Festsetzungen in Bebauungsplänen sowie städtebauliche Verträge.
- Bei Grundstücksverkäufen muss vertraglich sichergestellt werden, dass die wohnungspolitischen Ziele erreicht werden. Das heißt, dass Quoten für geförderten und preisgedämpften Wohnraum festgelegt werden und sich die künftigen Grundstückseigentümer zur Einhaltung verpflichten
- Die Bodenvorratspolitik soll wieder forciert werden. Die Stadt Münster muss zur Sicherung der nötigen Neuausweisung von Wohnraum im Flächenerwerb tätig werden. Dies gewährleistet einerseits ein Höchstmaß an Steuerungsmöglichkeiten – sowohl städtebaulich wie preislich – und stellt sicher, dass der Planungsmehrwert in öffentlicher Hand verbleibt und für die Finanzierung von Infrastrukturkosten herangezogen werden kann.

Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Fraktion im Rat der Stadt Münster

Dr. Michael Jung
Philipp Gabriel
Ralf Hubert
Stephan Brinktrine
Robert von Olberg
Anne Schulze Wintzler
Holger Wigger

Dr. Fritz Baur
Beanka Ganser
Mathias Kersting
Gaby Kubig-Steltig
Kurt Pölling
Petra Seyfferth
Maria Winkel

Thomas Fastermann
Anne Hakenes
Marianne Koch
Doris Lammert
Friedhelm Schade
Beate Vilhjalmsen