

Wohnungspolitische Anträge

- 1.1 Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL an den Rat Nr. A-R/0010/2012 vom 09.02.2012 "Sozialgerechte Bodennutzung"
- 1.2 Antrag der Fraktion Die Linke an den Rat Nr. A-R/0018/2012 vom 12.03.2012 "Zweckentfremdungsverordnung"
- 1.3 Anregung der kommunalen Seniorenvertretung an den Rat A-KS-001-2012 vom 24.09.2012 "Kommunale Wohnungspolitik - Schaffung von finanzierbarem Wohnraum durch Eigeninitiative von Bürgern"
- 1.4 Antrag der Fraktion Die Linke an den Rat Nr. A-R/0043/2012 vom 30.10.2012 "Münster braucht preiswerten Wohnraum für alle! Wohn+Stadtbau finanziell und personell ertüchtigen - (Konversions-)Flächen für bezahlbaren Wohnraum sichern!"
- 1.5 Antrag der CDU-Fraktion an den Rat Nr. A-R/0015/2013 vom 08.04.2013 "Wohnen muss bezahlbar bleiben!"
- 1.6 Antrag der SPD-Fraktion an den Rat Nr. A-R/0021/2013 vom 07.05.2013 "Wohnen muss bezahlbar sein Strategische Steuerung über Grundstücksvergabe und Bauleitplanung"
- 1.7 Antrag der SPD-Fraktion an den Rat Nr. A-R/0038/2013 vom 02.07.2013 "Wohnen muss bezahlbar sein. Luxusmodernisierung verhindern, neue Möglichkeiten im Bestand suchen"

09.02.2012

Antrag

„Sozialgerechte Bodennutzung“



Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Ratsfraktion Münster

Windthorststr. 7
48143 Münster

Fon: 0251 / 8 99 58 10
Fax: 0251 / 8 99 58 15
ratsfraktion@gruene-muenster.de
www.gruene-muenster.de

Der Rat der Stadt Münster möge beschließen

1. Um die Versorgung der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum zu verbessern wird bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau insbesondere im Innenstadtbereich grundsätzlich ein angemessener Anteil der Bauflächen für die Errichtung von preisgebundenen Wohnungen (öffentlich geförderter Wohnungsbau) reserviert.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bau preisgebundener Wohnungen in Baugebieten durch Vorhaben bezogene Bebauungspläne, durch Städtebauliche Verträge und andere Instrumente des Städtebaurechts (z. B. Baulandumlegung) sicherzustellen.
3. Um die steigenden Kosten der Stadt für die Entwicklung von Bauland stärker zu refinanzieren, werden vorrangig Flächen im Eigentum der Stadt Münster bzw. der Gesellschaften der Stadt entwickelt. Dies gilt sowohl für die Neuerschließung von Flächen als auch für das Flächenrecycling. Durch kontinuierliche Bereitstellung entsprechender Mittel im Haushalt (Fonds) wird der frühzeitige und vorausschauende Grunderwerb von künftigen Bauflächen durch die Stadt sichergestellt.
4. Private Flächen sollen von der Verwaltung nur noch dann für die Baulandentwicklung vorgeschlagen werden, wenn sich die Planungsbegünstigten vorab zur Mitfinanzierung von Kosten und Lasten bereiterklärt haben, die durch das Planungsvorhaben ausgelöst werden. Hierzu gehören insbesondere der Ersatz der Kosten der städtebaulichen Planung und die angemessene Übernahme von Kosten der notwendigen technischen und sozialen Infrastruktur. Die Übernahme der Verpflichtungen soll durch den Abschluss städtebaulicher Verträge abgesichert werden. Zur Qualitätssicherung sind bei der Baulandentwicklung in der Regel städtebauliche Wettbewerbe durchzuführen.
5. Zur Umsetzung dieser Grundsätze einer sozialgerechten Bodennutzung entwickelt die Verwaltung ein Verfahren. Dabei ist auf die frühzeitige Abstimmung mit Mietern, Grundstückseigentümern und sonstigen Berechtigten sowie mit Investoren besonderer Wert zu legen. Vorbild sind die Grundsätze der Stadt München für „Die Sozialgerechte Bodennutzung“.
6. Der Rat beschließt die Verfahrensgrundsätze nach Diskussion mit der Bürgerschaft, den Verbänden und Interessengruppen.

Begründung:

Förderung des Baus preiswerter Wohnungen

Die Nachfrage nach Wohnraum und insbesondere nach preiswerten Wohnungen nimmt in Münster nach wie vor zu, wie Rückmeldungen der großen Wohnungsgesellschaften in Münster zeigen. Gleichzeitig fallen immer mehr öffentlich geförderte Wohnungen aus der Bindung. Dabei dürfte sich allerdings an der Zahl derjenigen, die einen „Wohnberechtigungsschein“ beantragen können, seit 2005 wenig geändert haben. Im Geschäftsbericht des Amtes für Wohnungswesen hieß es 2006: „Nach einer bundesweiten Untersuchung (Quelle: WFA-Bericht Preisgebundener Wohnungsbestand 2005, S.6) können rund 42 % aller Haushalte als Berechtigte im Sinne des WoFG angesehen werden.“ Ein weiterer Beleg für die mangelhafte Versorgung mit preiswertem Wohnraum ist auch die jüngst erlassene Kündigungssperrfristverordnung in NRW. Zu den vier Städten in NRW, für die die Kündigungssperrfrist von 3 auf 8 Jahre hoch gesetzt wurde, zählt auch Münster.

Die bisherigen Anstrengungen der Stadt (wie z.B. die Vorlagen: „Möglichkeiten und Grenzen der Finanzierung/Mitfinanzierung von Kosten/Folgekosten und Aufwendungen der Bauleitplanung“, [V/0313/2009] und „Beteiligung Dritter an städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen“, [Nr. 20/95 – Bau]), die Versorgung mit preiswertem Wohnraum zu verbessern, haben keinen durchschlagenden Erfolg gehabt – im Gegenteil, Projekte wie die „Klostergärten“ zeigen, dass der Markt andere Prioritäten setzt. Die Stadt muss deshalb neue Wege einschlagen, um das wohnungspolitische Ziel zu erreichen. Wir Grünen schlagen vor, die Grundsätze der Stadt München für eine „sozialgerechte Bodennutzung“ als Vorbild zu nehmen (s. Anlage), entsprechende Regelungen für Münster zu entwickeln und nach Diskussion mit der Bürgerschaft, den Verbänden und Interessengruppen im Rat zu beschließen.

Der Vorschlag, die Regelungen vorrangig im Innenstadtbereich zu nutzen, entspringt der Erfahrung, dass hier in letzter Zeit wesentlich seltener preiswerte Wohnungen errichtet werden als in den äußeren Stadtteilen.

Nutzung des Planungsbedingten Wertzuwachses für die Finanzierung öffentlicher Kosten

Die Baulandentwicklung beschert der Stadt erhebliche Kosten. Dazu zählen neben dem Planungsaufwand selbst und der Erschließung des Geländes auch Kosten für den Ausbau der technischen und der sozialen Infrastruktur. Nur ein Teil dieser Aufwendungen kann durch den Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch und weitere gesetzlich geregelte Beiträge (z. B. nach Kommunalabgabengesetz) refinanziert werden. Der Ausbau von Schulen, Kindertagesstätten, die Anlage neuer Kinderspielflächen, die Anpassung der Verkehrsinfrastruktur usw. müssen von der Stadt aus eigenen Mitteln finanziert werden.

Umgekehrt führt die Baulandentwicklung zu einem erheblichen Wertzuwachs der Flächen. Das gilt auch für Stadterneuerungs- und Stadtumbauprojekte wie zum Beispiel im Stadthafen. Die planungsbedingte Wertsteigerung bleibt im Wesentlichen bei den Eigentümern der Flächen.

Um die zunehmenden Kosten der Baulanderschließung in den Griff zu bekommen bietet sich die vorrangige Nutzung stadteigener Flächen an. Der Planungsmehrwert kann durch Verkauf der erschlossenen Flächen ungeschmälert dem städtischen Haushalt zugeführt werden. Durch vorausschauende Bodenwirtschaft und durch die laufende Bereitstellung von Mitteln für den frühzeitigen Grunderwerb soll die Quote der Baulandentwicklung auf eigenen Flächen erhöht werden.

Sofern auch private Flächen in die Baulandentwicklung integriert werden sollen, muss eine stärkere Beteiligung der Eigentümer an den Entwicklungskosten der Stadt vereinbart

werden. Anzustreben sind städtebauliche Verträge, in denen sich die Eigentümer zur Übernahme der Aufwendungen für die Planung und zur angemessenen Mitfinanzierung von Aufwendungen für die Herstellung bzw. den Ausbau der technischen und sozialen Infrastruktur verpflichten, bevor Bebauungsplanverfahren in die Wege geleitet werden. In welchem Ausmaß der planungsbedingte Wertzuwachs für die Finanzierung der städtischen Aufwendungen zugesichert werden soll, muss im Einzelfall entschieden werden. Dabei ist stets ein Ausgleich zwischen den Interessen der Stadt an der Begrenzung der öffentlich zu tragenden Kosten und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Beteiligten zu finden.

Auch für dieses Verfahren soll die Verwaltung Grundsätze erarbeiten. Vorbild sind neben den bereits angeführten Grundsätzen der Stadt München Beschlüsse der Städte Stuttgart, Frankfurt/M. und Nürnberg.

Beteiligung der Interessengruppen, der Verbände und der Öffentlichkeit

Durch frühzeitige Beteiligung soll sichergestellt werden, dass die Regelungen nicht nur rechtssicher sondern auch situationsgerecht und praktikabel ausformuliert und gehandhabt werden.

gez. Gerhard Joksch
gez. Helga Bennink
gez. Dr. Petra Dieckmann
gez. Dr. Brigitte Hasenjürgen
gez. Christoph Kattentidt
gez. Manfred Kehr

gez. Annette Kemper
gez. Hery Klas
gez. Jutta Möllers
gez. Jörn Möltgen
gez. Anne Naegels
gez. Carsten Peters

gez. Otto Reiners
gez. Tim Rohleder
gez. Dr. Ludwig Schipmann
gez. Dr. Rita Stein-Redent

Anlage:

Grundsätze der sozialgerechten Bodennutzung der Stadt München

(<http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kommunalreferat/immobilien/sobon.html>)



DIE LINKE. Ratsfraktion

Achtermannstraße 19

48143 Münster

Telefon 0251 / 9816051

An den Rat der Stadt Münster

12. März 2012

Zweckentfremdungsverordnung

Der Rat der Stadt Münster möge beschließen:

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, dem Rat innerhalb der nächsten 6 Monate den Entwurf einer Satzung zur Vermeidung der Zweckentfremdung von Wohnraum gemäß § 40 Abs. 4 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.
2. Die Satzung soll einen Genehmigungsvorbehalt begründen, der sich auf sämtliche Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume (auch Teile) erstreckt, mit Ausnahme des Wohnraumes, der mit öffentlichen Mitteln gefördert worden ist. Als Zweckentfremdung von Wohnraum soll insbesondere erfasst werden:
 - a) die Nutzung für freiberufliche und gewerbliche Zwecke, soweit sie auf Dauer und unter Ausschluss einer Wohnnutzung erfolgt,
 - b) dauerhafte Verhinderung einer Vermietung durch gewerbliche Zimmervermietung oder fortlaufende Beherbergung (z.B. „Boarding-Einheiten“),
 - c) bauliche Veränderung, die eine Wohnraumnutzung dauerhaft ausschließt,
 - d) Leerstand von Dauer (z.B. sechs Monate) ohne ausreichend belegbare sachliche oder zeitliche Gründe.

Begründung:

Bis zum 31.12.2006 bestand in NRW eine Wohnraumzweckentfremdungsverordnung. Sie war befristet und wurde von der schwarz-gelben Landesregierung nicht verlängert.

Durch eine am 08. Dezember 2011 beschlossene Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) hat der Landtag den Kommunen die Möglichkeit an die Hand gegeben, nach eigenem Ermessen durch Satzung festzulegen, ob, in welchen Bereichen und unter welchen Auflagen eine Zweckentfremdung von Wohnraum nur mit Genehmigung zulässig sein soll.

Der neue Absatz 4 des § 40 lautet:

Die Gemeinde kann durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden oder leer stehen darf. In der Satzung können weitere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustands getroffen werden, um den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch, die Satzung ist auf fünf Jahre zu befristen.



DIE LINKE. Ratsfraktion

Achtermannstraße 19

48143 Münster

Telefon 0251 / 9816051

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Münster ist durch eine massiv sinkende Zahl der Sozialwohnungen bei gleichzeitig steigender die Zahl der Haushalte, die auf mietpreisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, gekennzeichnet.

In dieser Situation kann der Verlust von Wohnraum etwa durch die Umwandlung von Wohnraum in Geschäftsraum, die Verwendung von Wohnraum zur dauerhaften Beherbergung von Fremden, dauerhaften Leerstand oder Verkommenlassen durch Unterlassen notwendiger Erhaltungsmaßnahmen nicht hingenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Iris Toulas

Raimund Köhn

Joachim Bruns

DIE LINKE. Ratsfraktion Münster

Kommunale Wohnungspolitik - Schaffung von finanzierbarem Wohnraum durch Eigeninitiative von Bürgern

Die Kommunale Seniorenvertretung Münster hat in Ihrer Sitzung am 24.09.2012 folgende Anregung zu geben Anregung an den Rat beschlossen:

Der Rat möge beschließen:

Bei allen Wohnungsbaumaßnahmen in der Stadt Münster wird zukünftig der Gesichtspunkt des gemeinschaftlichen Wohnens berücksichtigt und so weit als möglich, gefördert.

Begründung:

Seit geraumer Zeit beobachtet die Kommunale Seniorenvertretung Münster die Entwicklung des Wohnungsmarktes in unserer Stadt und stellt fest, dass es zunehmend an bezahlbarem Wohnraum fehlt. Im Rahmen des demografischen Wandels, der öffentlich diskutierten Altersarmut und der steigenden Vereinsamung älterer Menschen wird die Stadt in Zukunft in diesem Bereich erheblich gefordert.

Besondere Bedeutung hat die Erstellung von Wohnraum zu günstigen Bedingungen, die von den Betroffenen finanziert werden können. Das gilt ebenso für junge Familien und besonders für ältere Menschen, die häufig eine zu große Wohnung nutzen und gerne eine kleinere beziehen möchten. Der frei werdende Wohnraum steht dann für andere Wohnungssuchende zur Verfügung.

In Münster gibt es bereits realisierte Wohnprojekte, die als gutes Beispiel dienen könnten. Weiter gibt es aktive Gruppen in unserer Stadt, die sich um baureife Grundstücke bemühen, um den Gedanken des gemeinschaftlichen Wohnens voran zu treiben.

Im Rahmen der Nachverdichtung und der in Zukunft zur Verfügung stehenden Konversionsflächen könnte bei entsprechender Berücksichtigung der an gemeinschaftlichem Wohnen Interessierten eine wesentliche Entlastung des Münsterschen Wohnungsmarktes erfolgen. Jede neue Wohnung in diesem Bereich macht eine andere Wohnung frei und entlastet den verknappten Wohnraum.

Die Seniorenvertretung hat mit ihrem Projekt „Rechtzeitige Vorbereitung auf ein Leben im Alter in Münster“ bereits angeregt, ein Bauvorhaben in Form einer Genossenschaft zu realisieren. Durch die Eigeninitiative von Bürgern ist eine „Genossenschaft in Vorbereitung“ tätig, die nach Erwerb eines geeigneten Grundstückes ein entsprechendes Bauvorhaben umsetzen wird.

Dieses beispielhafte Vorhaben kann weitere Interessenten aktivieren, die ähnliche Vorstellungen haben und nach einem Grundstück suchen. Wenn der Rat der Stadt Münster diesen Argumenten folgen kann und darauf dringt, dass bei entsprechenden Wohnungsbauvorhaben der Gesichtspunkt des gemeinschaftlichen Wohnens berücksichtigt wird, könnte die Eigeninitiative von Bürgern sehr erfolgreich werden.



DIE LINKE. Ratsfraktion

Achtermannstraße 19

48143 Münster

Telefon 0251 / 9816051

An den Oberbürgermeister

30. Oktober 2012

Antrag

Münster braucht preiswerten Wohnraum für alle!

Wohn+Stadtbau finanziell und personell ertüchtigen – (Konversions-)Flächen für bezahlbaren Wohnraum sichern!

Der Rat der Stadt Münster möge beschließen:

1. Die Stadt Münster legt ein Sofortprogramm zum Bau von jährlich mindestens 300 Sozialwohnungen auf. Perspektivisch bis 2018 soll dieses Programm bis auf 500 Wohnungen jährlich gesteigert werden, um den vorhandenen Bedarf mittelfristig auszugleichen.
2. Die finanziellen und personellen Voraussetzungen für den Bau dieser öffentlich geförderten Wohnungen werden im Rahmen des städtischen Haushalts und der stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft geschaffen. Der zwischen der Wohn+Stadtbau GmbH und deren Alleingesellschafterin Stadt Münster abgeschlossene Managementkontrakt wird dahingehend modifiziert, dass die 2,5 Mio. € (brutto), die bislang nach dem Managementkontrakt an die Stadt fließen, zweckgebunden für den öffentlich geförderten Wohnungsbau eingesetzt werden.
3. Die Stadt Münster fordert das Land NRW auf, die Mittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau wieder auf 1,2 Milliarden Euro - wie 2010 - anzuheben und Münster im Verteilungsschlüssel entsprechend zu berücksichtigen.
4. Die Stadt Münster sichert sich die Konversionsflächen, die durch den Abzug der britischen Streitkräfte frei werden und intensiviert sein Flächenmanagement für den sozialen Wohnungsbau.

Begründung:

Münster braucht umgehend ein Handlungskonzept für Sozialwohnungen. Diese sind von fast 20.000 im Jahr 1985 auf aktuell nur noch 7.500 Wohnungen zurück gegangen. Jährlich müssen mindestens 300 neue Sozialwohnungen in Münster gebaut werden, um allein das jährlich steigende Defizit auszugleichen. Bis 2015 sinkt die Zahl der Sozialwohnungen in Münster auf 6.800. Bereits derzeit gibt es 2.600 Menschen mit Wohnberechtigungsschein, die keine Sozialwohnung finden, obwohl sie Anspruch darauf haben. Deswegen muss dringend ein Handlungskonzept zur Schaffung von Sozialwohnungen aufgelegt und auch tatsächlich umgesetzt werden. Dies schließt ein finanzielles Förderkonzept mit ein, denn auch die SPD-Grüne Landesregierung hat die Mittel für den sozialen Wohnungsbau von rund 1,2 Milliarden Euro im Jahr 2010 auf aktuell 850 Millionen gekürzt. Diese fast 30-prozentige Kürzung macht sich auch in Münster bemerkbar und hier muss endlich umgedacht und gehandelt werden.

Die städtische Wohn+Stadtbau hat durch die im Managementkontrakt mit der Stadt Münster vorgesehene Gewinnabführung an die Kommune an Handlungsfähigkeit für die städtische Entwicklung und den öffentlich geförderten Wohnungsbau eingebüßt. Sie muss vielmehr durch die Bereitstellung weiterer finanzieller und personeller Ressourcen ertüchtigt werden, sich verstärkt wohnungspolitisch zu engagieren. Die Menschen dürfen auf ihrer Suche nach preiswertem Wohnraum

nicht im Stich gelassen werden. Deshalb müssen als erster Schritt die Zahlungen der Wohn+Stadtbau an den städtischen Haushalt eingestellt und die geplanten Abführungen für den sozialen Wohnungsbau vorgehalten werden.

Zur Schaffung zusätzlichen bezahlbaren Wohnraums gehört auch, die 18 Wohnquartiere, die durch den Abzug der britischen Streitkräfte frei werden, städtischerseits zu sichern. Die insgesamt 36,5 Hektar Fläche für neuen Wohnraum müssen nach dem Militärabzug für den städtischen Wohnungsbau in Münster zur Verfügung stehen. Hier steht auch die als Verkäufer auftretende Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BIMA) und die CDU/FDP-Bundesregierung in der Pflicht. Denn es kann dabei nicht nur um hohe Grundstückspreise gehen, sondern auch die sozialen Aufgaben müssen deutlichst berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Raimund Köhn

Iris Toulas

Joachim Bruns

DIE LINKE. Ratsfraktion Münster



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>



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



Wohnen muss bezahlbar sein.
Luxusmodernisierungen verhindern,
neue Möglichkeiten im Bestand suchen

SPD-Fraktion
im Rat der Stadt Münster

Bahnhofstraße 9
48143 Münster
Tel. (0251) 45 314
Fax (0251) 511 750
www.spd-muenster.de

02.07.2013

Der Rat möge beschließen:

1. Milieuschutzsatzung

Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat Milieuschutzsatzungen gem. §172 BauGB zum Beschluss vorzulegen, mit denen der massive Mietpreis-Anstieg gebremst und die Verdrängung einzelner Bevölkerungsgruppen gestoppt werden soll. Bei der Prüfung in Frage kommender Geltungsbereiche sollen u.a. das Süd- und Hansaviertel betrachtet werden.

2. Aus Büroraum wird Wohnraum

Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen, wo leer stehende Büro- oder Gewerbeflächen in Wohnraum umgewandelt werden können.

3. Bindung verlängern

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Eigentümern von preisgebundenen Wohnungen, deren Bindungsfrist in Kürze ausläuft, in Gespräche über eine Verlängerung der Preisbindung einzutreten. Den zuständigen städtischen Gremien ist auf dieser Grundlage vorzustellen und zur Entscheidung vorzulegen, wie und in welchem Umfang dieses Instrument der Mietpreisbindung zum Einsatz kommen kann.

4. Zweckentfremdung verhindern

Die Verwaltung wird beauftragt, der Zweckentfremdung von Wohnraum durch langen Leerstand oder Umwandlung in Büro- oder Gewerbeflächen zu verhindern und dafür die Möglichkeiten der Zweckentfremdungsverordnung aktiv zu nutzen.

Begründung:

Münsters Wohnungsmarkt ist für immer mehr Menschen eine große Belastung. Die überdurchschnittlich stark steigenden Mieten führen dazu, dass ein immer größerer Anteil am verfügbaren Einkommen für das Wohnen aufgewendet werden muss. Die Belastungsgrenze ist für viele Haushalte erreicht. Bei einer weiteren Fortsetzung des Trends extrem steigender Mieten wird es zu Verdrängungen von Münsteranerinnen und Münsteranern unterer und mittlerer Einkommensgruppen insbesondere in den stadtnahen Quartieren kommen. Diese Verdrängungseffekte hätten nachhaltige soziale wie städtebauliche Missstände zur Folge. Darum ist die Stadt Münster gefordert, die ihr zur Verfügung stehenden Mittel zu nutzen, um Einfluss zu nehmen und den Verdrängungstendenzen zu begegnen.



Neben dem Neubau von Wohnungen, der Beachtung von Preisniveaus im Wohnungsneubau und den notwendigen Unterstützungen durch zusätzliche bundesgesetzliche Regelungen („Mietpreisbremse“) sind auch im Wohnungsbestand Maßnahmen möglich, als Stadt preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken:

- Mit Milieuschutzsatzungen sollen die schädlichen Folgen von Gentrifizierungsprozessen verhindert werden. Luxussanierungen haben zur Folge, dass einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen die betroffenen Viertel verlassen müssen. Um dies zu verhindern soll die Verwaltung das städtebauliche Instrument der Milieuschutzsatzung ergreifen und zeitnah dem Rat zur Beschlussfassung vorlegen.
- Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit zusätzlicher Wohnraum dadurch entstehen kann, dass nicht vermietete Büro- oder Gewerbegebäude umgenutzt werden.
- „Strategische Leerstände“, wie beispielsweise am Hiltruper Bahnhof über dem ALDI-Markt, sind nicht akzeptabel. Das Land NRW ermöglicht es der Stadt Münster mit der Zweckentfremdungsverordnung dagegen vorzugehen. Dieses Instrument soll die Stadtverwaltung offensiv nutzen.
- In den nächsten Jahren werden viele Mietpreisbindungen im sozialen Wohnungsbau auslaufen. Die Verwaltung soll der Politik aufzeigen, inwieweit eine Verlängerung der Preisbindung geeignet ist, nachhaltig für mehr günstigen Wohnraum zu sorgen.

Münster braucht eine Wende auf dem Wohnungsmarkt. Die explodierenden Mietpreise sind eines der drängendsten Probleme für die Menschen in der Stadt. Die Stadt Münster muss daher alle ihr zur Verfügung stehenden Mittel einsetzen, um dem Problem zu begegnen.

Dr. Michael Jung
Dr. Fritz Baur
Stephan Brinktrine
Thomas Fastermann
Philipp Gabriel
Beanka Ganser
Anne Hakenes

Ralf Hubert
Mathias Kersting
Marianne Koch
Gaby Kubig-Steltig
Doris Lammert
Robert von Olberg
Kurt Pölling

Friedhelm Schade
Anne Schulze Wintzler
Petra Seyfferth
Beate Vilhjalmsen
Holger Wigger
Maria Winkel

