

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0593/2013
Auskunft erteilt:
Frau Fahl Herr Franke
Ruf:
492 64 80 492 61 10
E-Mail:
FahlA@stadt-muenster.de FrankeGerd@stadt-muenster.de
Datum:
31.10.2013

Betrifft

Kommunales Handlungskonzept Wohnen - Grundzüge und Weichenstellungen

Beratungsfolge

20.11.2013	Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Arbeitsförderung	Vorberatung
21.11.2013	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
26.11.2013	Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen	Vorberatung
04.12.2013	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
11.12.2013	Hauptausschuss	Vorberatung
11.12.2013	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Das künftige Kommunale Handlungskonzept Wohnen der Stadt Münster (HKW) erhält einen modularen Aufbau. In den Teilkonzepten sind die Erkenntnisse aus der Erörterung von Handlungsoptionen mit den Wohnungsmarktakteuren unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Rahmenbedingungen und Lösungspräferenzen zu verarbeiten. Maßgeblich für die inhaltliche Ausrichtung sind die Anliegen der vorliegenden wohnungspolitischen Anträge (s. Anlage 1).
2. Die Baulandbereitstellung ist zu forcieren und auf hohem Niveau zu verstetigen. Dabei ist ein Zielwert für die jährliche Bauleistung von 1.500 WE zugrunde zu legen, die Hälfte davon in Neubaugebieten.
3. Die Bereitstellung zusätzlicher Angebote zur sozialen Wohnraumversorgung im Neubau und im Bestand ist offensiv zu unterstützen.
 - 3.1 Ziel der Stadt Münster ist es, den Neubau von mindestens 300 Mietwohnungen je Jahr mit öffentlichen Mitteln zu fördern. Die Verwaltung wird beauftragt, über eine entsprechende Zielvereinbarung mit dem Land NRW das dafür notwendige Fördermittelbudget nachhaltig abzusichern. Um der in diesem Angebotssegment zu aktivierenden Bautätigkeit einen verbindlichen Rahmen zu geben, sollen in dafür maßgeblichen Handlungsfeldern der Baulandplanung und –bereitstellung geeignete Instrumente und Maßnahmen zum Einsatz gelangen, die von der Verwaltung näher zu konkretisieren sind.

- 3.2 Der Rat stimmt dem Grundanliegen zu, dass das städtische Wohnungsunternehmen Wohn + Stadtbau GmbH die kommunalen Erfordernisse der sozialen Wohnraumversorgung besonders offensiv unterstützt und bei der Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment einen herausragenden Beitrag leisten soll. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Geschäftsführung über den zwischen der Wohn + Stadtbau GmbH und der Stadt Münster neu abzuschließenden Managementkontrakt mit der Maßgabe zu verhandeln, dass das städtische Wohnungsunternehmen über die erforderlichen Ressourcen verfügt.
- 3.3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Satzung zur Begründung kommunaler Benennungsrechte im geförderten Mietwohnungsbau auf der Grundlage des § 17 Abs. 4 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) im Gebiet der Stadt Münster zu erarbeiten und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.
- 3.4 Die Verwaltung wird beauftragt, ein städtisches Förderprogramm zum Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen zu konzipieren und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Wohnungsbau geeignete Grundstücksangebote des Landes NRW zugunsten der Stadt Münster oder des städtischen Wohnungsunternehmens Wohn + Stadtbau GmbH offensiv zu nutzen, wenn und soweit sich damit angemessene Optionen zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum bieten.
5. Die Erarbeitung des „Münsteraner Modells einer sozial gerechten Bodennutzung“ wird konsequent darauf ausgerichtet, (1.) die Mengenziele zur Baulandbereitstellung zu erreichen und (2.) die Voraussetzungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie preisermäßigte Wohnangebote zu schaffen.
6. Die Anforderungen an das Leitziel einer barrierefreien Stadt (Ziffer 3.2.1 Anlage zur Vorlage V/0125/2013; s. ferner Beschluss des AUB vom 19.06.2012 zur Vorlage V/0880/2011), sind verbindlicher Maßstab für die weitere Konkretisierung der Grundsätze. Zugänge zu Gebäuden, ihre Gestaltung und der öffentliche Raum des Wohnumfeldes orientieren sich systematisch am Kriterium Barrierefreiheit.
7. Die in der Anlage 1 aufgeführten Ratsanträge sind damit erledigt.

Begründung:

Zu 1.

Im April 2011 hat der Rat der Stadt Münster die Verwaltung beauftragt, ein „Kommunales Handlungskonzept Wohnen“ zu erarbeiten. Die Bearbeitung geht nun in die entscheidende Phase der Instrumentalisierung und Konkretisierung. Die Dialogphase unter Einbeziehung der örtlichen Wohnungsmarktakeure ist mit der Erörterung von Handlungsoptionen abgeschlossen worden. Es ist nun Aufgabe der Stadt Münster – aufbauend auf den inhaltlichen Erkenntnissen aus der Diskussion der Handlungsoptionen – ein Konzept zu entwickeln, das den stadtspezifischen Problemen, Zielen und Lösungspräferenzen gerecht wird. Maßgeblich dafür sind auch die Willensäußerungen, die in den vorliegenden wohnungspolitischen Anträgen zum Ausdruck kommen.

Es erscheint zweckmäßig, die vielen Handlungsansätze thematisch zu Handlungsfeldern zu bündeln. Dies ermöglicht eine intensive sektorale Bearbeitung und das Erstellen von Teilkonzepten, die dann durch Einzelvorlagen zur Beschlussreife geführt werden können. Selbstverständlich sind

die Teilkonzepte unter dem Dach des HKW inhaltlich aufeinander abzustimmen.

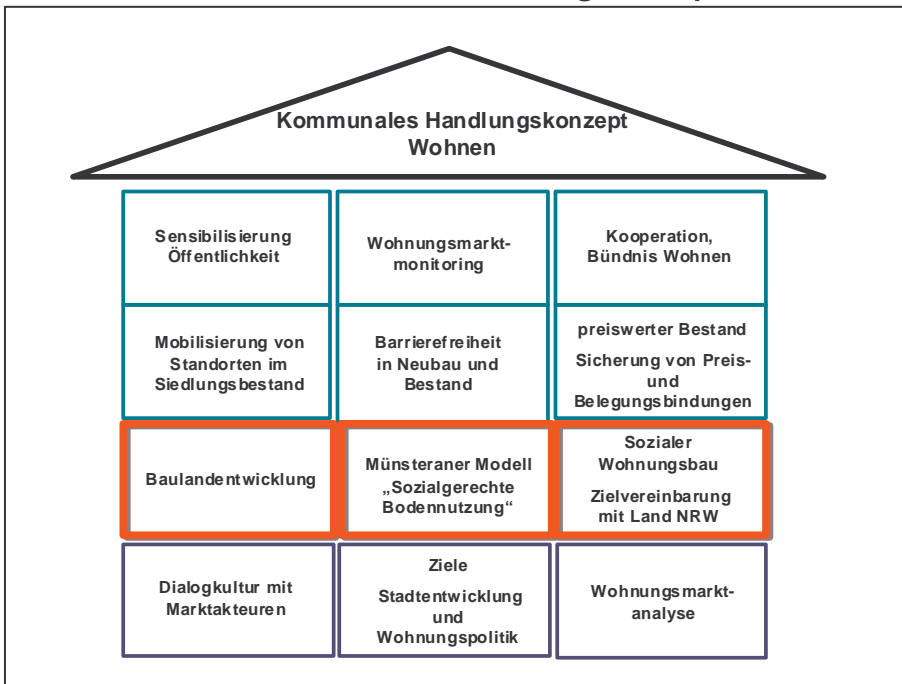
Zu den Teilkonzepten, die in dieser Vorlage behandelt und inhaltlich ausgerichtet werden, zählen:

- die Konzeption zur Baulandentwicklung
- das „Münsteraner Modell einer sozialgerechten Bodennutzung“
- die Konzeption zur Ausweitung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
- die Konzeption zur Sicherung von Preis- und Belegungsbindungen im preiswerten Wohnungsbestand
- die Konzeption zum Ausbau des Angebotes an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen

Ergänzend dazu sind weitere Teilkonzepte zu folgenden Handlungsfeldern ebenfalls in Bearbeitung:

- Mobilisierung von Wohnstandorten im Siedlungsbestand
- Wohnungsmarktmonitoring
- Dialog, Kooperation und Bündnisse
- Öffentlichkeitsarbeit, Sensibilisierung, Social Marketing (Dichte, Barrierefreiheit)

Abb. 1 **Module des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Münster**



Die einzelnen Konzeptbausteine / Module sollen zu einem Gesamtwerk „Kommunales Handlungskonzept Wohnen der Stadt Münster“ zusammengefügt werden. Einige Basismodule (Wohnungsmarktanalyse, Ziele, Dialogorientierter Prozess), mit denen wesentliche Anforderungen an ein Kommunales Handlungskonzept Wohnen erfüllt werden, liegen bereits vor.

Ein besonderes Gewicht bei der Ausgestaltung der Teilkonzepte kommt dem örtlichen politischen Willen

zu, der in den vorliegenden wohnungspolitischen Anträgen seinen Ausdruck findet. Die Antragspunkte sind zwingend in den Teilkonzepten aufzugreifen und zu würdigen.

Zu 2.

Zum Handlungsfeld „Baulandentwicklung“ lagen bereits in einem frühen Stadium des Erarbeitungsprozesses zum HKW klare Positionierungen vor, so dass ein Konzeptbaustein zur Baulandentwicklung bereits erstellt werden konnte. Dazu wurden 2013 drei Vorlagen erstellt, die inhaltlich aufeinander aufbauen:

- Vorlage 0206/2013 „Kommunales Handlungskonzept Wohnen – Zwischenstand zum bisherigen Erarbeitungsprozess“
- Vorlage 0230/2013 „Wohnsiedlungsflächenkonzept Stadt Münster 2025“ und

- Vorlage 0519/2013 „Baulandprogramm 2020“

In der ersten Vorlage ist der hohe Stellenwert der Baulandentwicklung im Kontext des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen herausgearbeitet worden. Die Produktion von ausreichend baureifen Flächen ist eine Bedingung, um die Zielwerte für den angestrebten jährlichen Wohnungsneubau erreichen zu können. Der Zielwert für die jährliche Bauleistung von 1.500 WE hat sich dabei als konsensfähig erwiesen. Eine städtische Besonderheit bleibt es auch künftig, das Bauen im Siedlungsbestand nach Möglichkeit zu präferieren. Es wird daher weiterhin kalkuliert, dass die Hälfte der angestrebten Bautätigkeit im Siedlungsbestand erfolgt, und nur für die andere Hälfte der angestrebten Bauleistung Neubaugebiete erforderlich sind. Mit der zweiten Vorlage (Wohnsiedlungsflächenkonzept 2025) ist der räumliche Bezugsrahmen für die Baulandentwicklung (und die Bodenvorratspolitik) in Münster definiert. Diese Vorlage wurde abschließend in der n. ö. HA-Sitzung vom 07. Oktober 2013 behandelt. Die dritte Vorlage (Baulandprogramm 2020) baut auf dem HA-Beschluss auf und kennzeichnet die Baugebiete, die bis 2020 zur Baureife entwickelt werden sollen.

Mit den drei Vorlagen ist die Konzeption der Stadt Münster zur Baulandentwicklung umfassend beschrieben. Damit liegt ein wichtiger konzeptioneller Baustein zum Kommunalen Handlungskonzept Wohnen der Stadt Münster vor. Die Fixierung der Konzeption zur Baulandentwicklung in Vorlagenform ist der aufgrund der Dringlichkeit gebotenen Umsetzungsorientierung geschuldet.

Zu 3.1

Die wohnungspolitischen Anträge bringen deutlich zum Ausdruck, dass die Ausweitung des Neubaus von preis- und sozialgebundenen Wohnungen in der Wohnungspolitik in Münster einen hohen Stellenwert hat. Vorbehaltlich seiner Zustimmung zur Schaffung von jährlich mindestens 300 preisgebundenen Mietwohnungen setzt der Rat der Stadt Münster damit einen maßgeblichen Eckpunkt für ein breites Maßnahmenpaket zur Aktivierung der Angebotsentwicklung in diesem Segment. Ziel ist es, in den kommenden Jahren einen substanziellen Anteil geförderten Wohnraums am jährlichen Neubaubauvolumen in Münster auszulösen. Die Bautätigkeit im preisgebundenen Segment ist zugunsten einer integrativen Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen offensiv zu steuern und mit den Intentionen zur Stadtteil- und Quartiersentwicklung sowie mit Erfordernissen des demografischen Wandels zu verzahnen.

Die Förderung von 300 Mietwohnungen bindet unter gegenwärtigen Förderbedingungen einen mehr als dreifach höheren Mittelbedarf von schätzungsweise rd. 35 Mio. Euro (Förderbudget 2013: 10,7 Mio. Euro). Eine derartige Mittelbereitstellung durch das Land NRW im Rahmen der aktuell zugrundeliegenden bedarfstypisierten Zuteilung nach Gebietskulissen (Kategorie Förderbedarf Münster: hoch) ist perspektivisch nicht gesichert.

Die Verwaltung ist bestrebt, in Verhandlung mit dem Land NRW dessen Zusicherung für ein ausreichendes finanzielles Förderbudget auf Grundlage lokal ableitbarer Förderziele und -bedarfe zu erwirken. Vor diesem Hintergrund richtet sich das städtische Ansinnen insbesondere darauf, dass -abweichend vom Zuweisungsprinzip eines jährlichen und begrenzten Mittelkontingents- perspektivisch ein auf lokale Abläufe bzw. Förderbedürfnisse flexibel ausgerichteter Finanzierungsrahmen bzw. -modus zugesichert wird, der damit zugleich auch Planungs- und Investitionssicherheit für alle Akteure bietet. In diesem Sinne gilt es, die Bereitstellung ausreichender Fördermittel zugunsten der Stadt Münster durch das Land NRW künftig zumindest für einen mittelfristigen Zeitraum verbindlich abzusichern.

Die Verwaltung führt bereits mit den zuständigen Stellen der Landesverwaltung Sondierungsgespräche mit dem Ziel, umgehend eine entsprechende Zielvereinbarung zwischen der Stadt Münster und dem Land NRW auf den Weg zu bringen und abzuschließen.

Eine derartige „strategische Förderzusage“ seitens des Landes würde eine verbindliche Basis dafür bieten, um bei der Baulandaktivierung in Bebauungsplänen nicht nur Flächen nach BauGB §1, Abs.1, Pkt.7 festzusetzen, sondern auch angestrebte Bauvorhaben initiieren und realisieren zu können. Die Förderzusage wäre für die Verhandlungen der Stadt mit Investoren/Entwicklern und Eigentümern (auch im Rahmen eines Münsteraner Modells einer sozialgerechten Bodennutzung) von großem Wert. Sie schafft Planungs- und Investitionssicherheit. Die Vorteile für die Stadt lägen sowohl in einer verbesserten Mittelausstattung als auch in einer Effizienzsteigerung bei der Vorbereitung von Projekten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Dies sollte dazu beitragen, dass in Münster mehr Sozialwohnungen gebaut und damit ein zentrales Anliegen der Stadt wirksam umgesetzt werden kann

Mit dem Baulandprogramm (Vorlage V/0519/2013) verfügt die Stadt Münster über eine stadtspezifische Konzeption mit einer mittelfristigen Orientierung. Als Vorgabe für das Bebauungsplanverfahren und um Verhandlungen mit Investoren/Entwicklern im Rahmen der Baulandaktivierung eine inhaltliche Ausrichtung zu geben, ist es geboten, den einzelnen Flächen des Baulandprogramms einen Zielwert für den Bau von Sozialwohnungen zuzuordnen. Dieser Zielwert soll gebietspezifisch sein (keine starre Quote) sowie den fachlichen Anforderungen und der jeweiligen Lage gerecht werden.

Zu 3.2

Typische Anbieter und Investoren am sozialen Wohnungsmarkt (ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Genossenschaften) haben sich bisher in diesem Segment zurückgehalten. Das städtische Wohnungsunternehmen übernimmt neben privaten Kleinanbietern seit langem die maßgebliche Rolle und wesentliche Funktionen zur aktiven Absicherung der sozialen Wohnraumversorgung in Münster. Auch als Bauherr muss die Wohn + Stadtbau GmbH eine lokale Vorreiterposition bei der bedarfsgerechten Ausweitung des geförderten Sozialwohnungsbestandes einnehmen.

Wenn eine Zielvereinbarung mit dem Land NRW über die garantierte Bereitstellung eines Fördermittelbudgets über einen mittelfristigen Zeitraum geschlossen werden kann (vgl. Beschlussziffer 3.1), dann hat die Stadt Münster die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass das Fördermittelbudget auch ausgeschöpft wird. Soweit private Investoren - trotz aktiver Ansprache durch die Stadt - keinen wesentlichen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung leisten sollten, muss die Wohn + Stadtbau GmbH ihr bisheriges Engagement verstärken. Hierzu muss sie strukturell in der Lage sein, die zur Verfügung stehenden Fördermittel für konkrete Wohnungsbauprojekte zu binden.

Deshalb ist diesbezüglich der neu abzuschließende Managementkontrakt in geeigneter Weise anzupassen.

Zu 3.3

Nach § 17 Abs. 4 WFNG NRW können durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festgelegt werden, in denen die Vermieter freiwerdende Wohnungen mit geltenden Mietpreis- und Belegungsbindungen nur einem von der Kommune benannten Wohnungssuchenden überlassen dürfen. Kommunale Mieterbenennungsrechte sind zu Gunsten wohnungssuchender Haushalte mit Wohnberechtigungsschein auszuüben. Von der Ausübung des Benennungsrechtes kann abgesehen werden, wenn die Vermieter aufgrund einer Vereinbarung mit der Kommune oder aufgrund einer Selbstverpflichtung an der Wohnraumversorgung in besonders dringlichen Fällen durch eine gezielte Vergabe in eigener Verantwortung mitwirkt. Gleiches gilt, wenn die Vermieter in Einzelfällen auch bei der Wohnraumversorgung solcher Haushalte behilflich sind, bei denen zweifelhaft ist, ob sie die mietvertraglichen Verpflichtungen erfüllen.

Auf Grundlage der Marktanalyse zum Kommunalen Handlungskonzept Wohnen (vgl. Bericht Empirica) besteht in der Stadt Münster nachweislich erhöhter Wohnraumbedarf. Diese Voraussetzung für den Erlass der Satzung liegt vor.

In Münster gibt es zurzeit noch rund 7.670 öffentlich geförderte Mietwohnungen der Einkommensgruppe A. Für rund 2.240 Wohnungen (rund 29 %) hat die Stadt Münster aufgrund der Förderbedingungen das sogenannte Besetzungsrecht, dementsprechend das Recht, den Vermietern Mieter aus der Bewerberdatei für frei werdende Wohnungen nach ihrer sozialen Dringlichkeit vorzuschlagen. Durch Fristablauf verringern sich diese städtischen Steuerungsmöglichkeiten. Allein im Vorjahr endete das Besetzungsrecht für 568 geförderte Mietwohnungen.

Der Erlass der Satzung würde Mieterbenennungsrechte auch an den rund 5.430 Wohnungen, bei denen das Besetzungsrecht schon abgelaufen ist, begründen. Damit hätte die Stadt Münster maximale Einflussmöglichkeiten bei der Vergabe öffentlich geförderter Wohnungen. Gleichzeitig eröffnet eine Satzung die Chance, mit den Wohnungseigentümern zu konsensualen Vereinbarungen zu kommen, auf deren Grundlage auf eine Ausübung des kommunalen Benennungsrechtes verzichtet werden kann.

Zu 3.4

Der Bestand an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen der Einkommensgruppe A wird sich in den nächsten fünf Jahren um rund 1.100 auf rund 6.570 Wohnungen reduzieren. Zukünftige Neubauvorhaben sind hierbei nicht berücksichtigt.

Neben der Ausweitung des Angebotes öffentlich geförderter Wohnungen durch Neubau sollten vor dem Hintergrund der abschmelzenden Bestände auch frei finanzierte Wohnungen für die Vermietung an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein akquiriert werden.

Die Stadt Düsseldorf berichtet über gute Erfahrungen mit der Umsetzung ihres Programms zum Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Insgesamt sind von 2010 bis 2012 77 frei finanzierte Wohnungen für Haushalte gesichert worden, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen versorgen konnten. Nach den gültigen Richtlinien gelten die Belegungsbindungen für 15 Jahre. Es wird eine Kaltmiete von 5,10 Euro/qm Wohnfläche vereinbart.

Der Zuschuss, der nach Vertragsabschluss für die gesamte Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindungen sofort in einer Summe ausgezahlt wird, beträgt pro Wohnung im Durchschnitt 25.000 Euro. Bei einer angenommenen Zahl von 30 Wohnungen, für die in jedem Jahr Mietpreis- und Belegungsbindungen neu begründet werden, würde sich bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 qm ein jährlicher Finanzaufwand von rd. 750.000 Euro ergeben.

Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates wird die Verwaltung ein Förderprogramm erarbeiten, zu dem die notwendigen finanziellen Anreize für die Vermieter von frei finanziertem Wohnraum sowie die möglichen zusätzlichen Versorgungseffekte aufgezeigt und den für die Umsetzung des Programms notwendigen Personal- und finanziellen Ressourcen gegenübergestellt werden.

Zu 4.

Auf Beschluss des Landtages NRW vom 22.03.2013 können landeseigene Grundstücke mit dessen Zustimmung zum vollen Wert, jedoch ohne öffentliche Ausschreibung an Kommunen und kommunale Eigengesellschaften für die Erfüllung kommunaler Aufgaben sowie zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum verkauft werden. Die zunehmend schwierige Versorgungslage von Haushalten mit niedrigem und auch mittlerem Einkommen erzeugt mittlerweile bundes- und landesweit in wachsenden Städten hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt, so auch in Münster.

Die Entscheidung des Landtages, Grundstücke gezielt an Kommunen bzw. Investoren zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu veräußern, ist mit Blick auf den öffentlichen Versorgungsauftrag positiv zu werten. Diesbezügliche Chancen am lokalen Wohnungsmarkt sollte die Stadt Münster aktiv wahrnehmen, zumal sich unter aktuellen Perspektiven quantitativer und qualitativer Flächenmobilisierungen (vgl. Baulandprogramm 2020) bisher sowohl generell als auch mit Blick auf spezifische Standortqualitäten zur Versorgung bestimmter Zielgruppen (z.B. Wohnen im Alter) eine Mangellage zeigt. Zur Erreichbarkeit der für den sozialen Wohnungsbau angestrebten Zielwerte (vgl. Beschlussziffer 3.1) und mit Blick auf differenzierte Versorgungsbedarfe und Standortqualitäten sollten geeignete zusätzliche Grundstücksoptionen aus dem Portfolio des Landes NRW offensiv genutzt werden.

Zu 5.

Die noch in 2002 im bodenpolitischen Grundsatzbeschluss (Vorlage-Nr. 331/2002) vertretene Auffassung, dass die bisherigen Ergebnisse der Bodenvorratspolitik auf der Grundlage der Beschlüsse von 1983 für den Bereich der Angebotsplanungen als auch für VEP-Verfahren und andere städtebauliche Verträge ausreichend sind, um ein sozialgerechtes Baulandmanagement in Münster umzusetzen, müssen aufgrund der Veränderungen des Wohnungsmarktes modifiziert werden

Aufgabe eines sozialgerechten Baulandmanagements im Kontext der Wohnungspolitik in Münster ist es derzeit vor allem, ausreichend Grundstücksangebote für den Mehrfamilienhausbau verfügbar zu machen. Dadurch sollen die Voraussetzungen für die Umsetzung der Ziele für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und das Angebot an preisermäßigten Neubauwohnungen verbessert werden. Ein Ziel bleibt auch weiterhin, für junge, bauwillige Haushalte ausreichend Grundstücksangebote für den Eigenheimbau bereit zu stellen.

Die Intensivierung des gezielten Einsatzes bodenpolitischer Instrumente kann Preis dämpfend auf die Miet- und Kaufpreise im Wohnungsneubau wirken. Ob jedoch eine generelle mäßigende Wirkung auf die Preisentwicklung auf dem Bauland- und Wohnungsmarkt in Münster erzielt werden kann, hängt eher davon ab, ob die Mengenziele für die Bautätigkeit und die Baulandentwicklung¹ erreicht werden.

Auch müssen neue Ansätze entwickelt werden, um zu einer fairen Aufteilung der Kosten der Baulandaktivierung und der Herstellung der Funktionsfähigkeit neuer Baugebiete zu gelangen. Der durch öffentliche Leistungen generierte Mehrwert sollte verstärkt zur Qualifizierung der Vorhaben eingesetzt werden.

Bereits seit Jahren hat die Planungsverwaltung als Maßgabe in die Investoren- und Vertragsgespräche eingebracht, dass mind. 30% der neu zu errichtenden Wohneinheiten den Anforderungen der Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW genügen müssen und die Vertragspartner der Stadt für diese fixierte Quote auch aktiv Förderanträge stellen (z.B. ehem. Osmo-Gelände/-Neuhafen, Beresa/Weseler Straße, Winkhaus-Areal). Diese Bemühungen wurden aufgrund der Bedarfslage für preiswerten (geförderten) Wohnraum sowie und durch die wohnungspolitischen Anträge und teilweise Beschlüsse des ASSVW noch verstärkt.

Insbesondere beim Thema Konversion und perspektivisch bei anstehenden Projekten, die neues Planungsrecht bzw. die Aufstellung von Bebauungsplänen bedingen, hat die Verwaltung weitergehende wohnungsstrukturelle Einflussnahmen aktiv im Blick. Dabei geht es nicht allein um einen Drittelanteil für öffentlich geförderten Wohnungsbau (in Miete und ggf. Eigentum), sondern um eine ergänzende Absicherung der Stärkung des Mietwohnungsbaus in Münster, also auch einem starken Anteil freifinanzierten Mietwohnungsbaus - und nicht nur um die Ergänzung der öffentlichen Förderung durch Eigentums(wohnungs)bau in künftigen Bauprojekten.

Verhandlungsziele sind hier derzeit bei entsprechender Projekt- und Lageeignung:

- 1/3 öffentlich förderungsfähiger Wohnungsbau (planfallbezogen in Miete und Eigentum, im Idealfall mit beiden Elementen);

¹ Vgl. Vorlage V/0219/2013 Baulandprogramm 2020

- 1/3 frei-finanzierter Mietwohnungsbau;
- 1/3 Eigentums(wohnungs)bau.

Diese Ansätze zum Einsatz bodenpolitischer Instrumente bedürfen der Ausgestaltung und Weiterentwicklung.

Die Handlungsansätze zum Einsatz liegenschaftlicher und bodenrechtlicher Instrumente zur Unterstützung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Münster sind im bisherigen Erarbeitungsprozess des Handlungskonzeptes Wohnen intensiv erörtert worden. Dabei sind auch die Vorgehensweisen anderer Städte und deren Erfahrungen gesichtet und gewürdigt worden. Bei der Erstellung des Teilkonzeptes kann auf den Positionen aufgebaut werden, die bisher im Einvernehmen gefunden worden. Letztlich setzte sich die Erkenntnis durch, dass aufgrund der spezifischen Situation in Münster, die Vorgehensweisen anderer Städte zwar Orientierung bieten, aber nicht 1:1 übertragbar sind. Deshalb sind innerhalb der Verwaltung die Arbeiten an einem „Münsteraner Modell einer sozialgerechten Bodennutzung“ in Angriff genommen worden. Wichtige Impulse dazu ergeben sich aus den vorliegenden wohnungspolitischen Anträgen.

Die Grundzüge eines Münsteraner Modells einer sozialgerechten Bodennutzung sind quasi vorgeprägt. Das liegenschaftliche und bodenpolitische Instrumentarium soll in Münster darauf ausgerichtet werden, die Ziele der Baulandentwicklung zu erreichen, die Bauleistung im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu fördern sowie ein Angebot an preisreduzierten Neubauwohnungen zu ermöglichen. Eine entsprechende Vorlage soll den zuständigen Gremien im ersten Quartal 2014 zur Entscheidung vorgelegt werden.

Die Grundzüge eines „Münsteraner Modells einer Sozialgerechten Bodennutzung“ für die Baulandentwicklung lassen sich in den folgenden Punkten skizzieren.

1. Zur Unterstützung der wohnungspolitischen Ziele sind grundsätzlich alle bodenrechtlichen Instrumente auszuschöpfen. Insbesondere soll die Bodenvorratspolitik in Münster verstärkt werden. Der Grunderwerb soll nach Möglichkeit vor der planungsrechtlichen Sicherung (REP, FNP) erfolgen. Räumliche Grundlage für die Bodenvorratspolitik ist das Wohnsiedlungsflächenkonzept.
2. Um die Mengen- und Qualitätsziele der Baulandentwicklung erfüllen zu können, werden in Münster - neben privaten Flächen - verstärkt städtische Flächen zur Baureife entwickelt, sofern sie dem Wohnsiedlungsflächenkonzept entsprechen. Bei gleicher Eignung erhalten Flächen im Eigentum der Stadt und der städtischer Gesellschaften einen Entwicklungsvorrang.
3. Baureife städtische Flächen in neuen Wohnbaugebieten werden konsequent eingesetzt, um sozialpolitische Anliegen beim Wohnungsneubau umzusetzen. Für die Flächenvergabe werden Verfahren entwickelt, die die angestrebten Konzeptqualitäten sicherstellen.
4. Um die sozialpolitischen Anliegen der Baulandentwicklung zu konkretisieren, werden den Flächen des Baulandprogramms gebietsbezogene Zielaussagen (quantitativ + qualitativ) zugeordnet (z.B. Zielzahl für Sozialen Wohnungsbau u. a.). Das Baulandprogramm wird damit Grundlage eines mittelfristigen Programms für den Sozialen Wohnungsbau (vgl. Beschlusspunkt 3.1). Die gebietsbezogenen Zielaussagen des erweiterten Baulandprogramms gelten für städtische und private Flächen.
5. Für die Aktivierung privater Flächen sind transparente und rechtsichere Regelungen erforderlich. In dem Grundsatzbeschluss soll geregelt werden, dass ein förmliches Planverfahren zur Baulandaktivierung privater Flächen begonnen wird, sofern der Planungsbegünstigte (Investor/Eigentümer) sich bereit erklärt (schriftliche Vereinbarung vor Planungsbeginn), sich nicht nur an den Kosten der Baulandaktivierung zu beteiligen sondern darüber hinaus auch Beiträge zu leisten, um ein Vorhaben entsprechend der städtischen Planungs- und Entwicklungsziele (Wettbewerb, Wohnfolgeeinrichtungen, Wohnungsmix, Preisobergrenzen) zu qualifizieren. Al-

ternativ dazu kann auch die Abtretung eines Teils der für den Wohnungsbau bestimmten Flächen an die Stadt als Voraussetzung für die Aufnahme des förmlichen Aktivierungsverfahrens akzeptiert werden.

Zu 6.

Artikel 9 der UN Behindertenrechtskonvention fordert die Herstellung von Barrierefreiheit und bezieht sich dabei auf alle Gebäude, Straßen, Wege und Plätze. Der Mangel an barrierefreien Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment in Münster ist bekannt. Die systematische Weiterentwicklung des Handlungsprogramms Wohnen eröffnet die Möglichkeit, den Anteil barrierefreier Wohnungen im Stadtgebiet insgesamt zu erhöhen.

Am 12. Februar 2013 wurde im Workshop „Barrierefreies selbstbestimmtes Wohnen – inklusiver Sozialraum“, das Anliegen aufgegriffen, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen über die sie vertretenden Organisationen, Verbände und Institutionen in die Mitgestaltung und den Dialog zur Weiterentwicklung einer barrierefreien und inklusiven Stadt einzubinden. Demnach sind die Rahmenbedingungen in den Wohnquartieren Münsters so zu gestalten, dass ein Wohnen mit Versorgungssicherheit insbesondere für Ältere, Hilfe- und Pflegebedürftige und Menschen mit Behinderung den Verbleib im Stadtteil gewährleistet. Beim Neubau sind 100 % Barrierefreiheit anzustreben.

Diese Vorgaben korrespondieren mit den wesentlichen Zielen des Handlungskonzeptes demographischer Wandel zur Förderung des Austausches und des Miteinanders der Generationen mit dem Ziel einer generationenübergreifenden Solidarität unter Berücksichtigung sich wandelnder gesellschaftlicher Rahmenbedingungen und Strukturen. Sie begegnen ferner dem Masterplan altengerechte Quartiere.NRW als Strategie- und Handlungskonzept zum selbstbestimmten Leben im Alter sowie dem Gesetz zur Entwicklung und Stärkung einer demographiefesten, teilhabeorientierten Infrastruktur und zur Weiterentwicklung und Sicherung der Qualität von Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen, pflegebedürftige Menschen, Menschen mit Behinderung und ihre Angehörigen (GEPA NRW).

Zu 7.

Mit den bereits fertig gestellten und den in Arbeit befindlichen Teilkonzepten sind alle Antragspunkte der vorliegenden wohnungspolitischen Anträge aufgegriffen und teilweise erledigt. (Anlagen 1 und 2)

i. V.

i. V.

i. V.

gez.

gez.

gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Reinkemeier
Stadtkämmerer

Paal
Stadtrat

Anlagen:

1. Wohnungspolitische Anträge
2. Umsetzung der Antragspunkte

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 Kinderspielplätze, 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
DIE LINKE. Ratsfraktion Münster

Joachim Bruns

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.

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>



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.

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>



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
Sybille 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>



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 „preisgedämpften“ 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 Grundstückseigentüme-
rin auftritt und wo sie im Rahmen der Bauleitplanung die Voraussetzungen für neuen
Wohnraum schafft. Neben weiteren Maßnahmen soll die Stadt deshalb immobilien-
wirtschaftlich und bauleitplanerisch tätig werden:

- Die Stadt soll die Steuerungsmöglichkeiten, die sich ihr aus der Planungsho-
heit 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 geför-
derten und preisgedämpften Wohnraum festgelegt werden und sich die künfti-
gen 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 Steuerungs-
möglichkeiten – 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 Vilhjalmsson



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 Milieuschutzsätzen 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 Vilhjalmsson
Holger Wigger
Maria Winkel



Umsetzung der Punkte der wohnungspolitischen Anträge						
Thema:	Aspekt	Fraktion	Antragspunkt im Wortlaut	Bearbeitungsstatus		
				erledigt durch	Berücksichtigt in Vorlage V/0593/2013	
Sozialer Wohnungsbau	Zielwerte	Bündnis 90/Die Grünen/GAL 0010/2012	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.		Pkt 3.1	
		Die LINKE 0043/2012	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.		Pkt 3.1	
		SPD 0021/2013	Grundsätzlich gilt für neue Bebauungspläne die Zielvorgabe eines Anteils von 30 Prozent für geförderten Wohnraum. Weitere 30 Prozent sind für preisgedämpften Wohnraum vorzusehen		Pkt 3.1	
	Managementkontrakt mit Wohn+Stadt-bau GmbH	Die LINKE 0043/2012	Die finanziellen und personellen Voraussetzungen für den Bau dieser öffentlich geförderten Wohnungen werden im Rahmen des städtischen Haushalts und der städteigenen Wohnungsbaugesellschaft geschaffen. Der zwischen der Wohn+Stadt-bau 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.		Pkt 3.2	
		CDU 0015/2013	Die städtische Wohn+Stadt-bau übernimmt eine stärkere Rolle bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum		Pkt 3.2	
	Forderungen an das Land NRW	Die LINKE 0043/2012	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.		Pkt 3.1	
		CDU 0015/2013	Das Land wird aufgefordert, die Wohnungsbauförderung neu zu konzipieren und die Mittel für den sozialen Wohnungsbau zu erhöhen.		Pkt 3.1	
	Schutz Preiswerter Bestand	SPD 0038/2012	Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen, wo leer stehende Büro- oder Gewerbeflächen in Wohnraum umgewandelt werden können.		Pkt 3.4	
			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.			
		Die LINKE 0018/2012	Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat innerhalb der nächsten 6 Monate den Entwurf einer Satzung zur Vermeidung von Zweckentfremdung von Wohnraum gem. § 40 Abs. 4 WFNG NRW zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.	Gem. Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL und der Ratsgruppe DIE LINKE zur HA-Vorlage V/0620/2013 wurde die Verwaltung am 25.09.13 beauftragt, dem Rat alsbald einen entspr. Entwurf für eine Satzung vorzulegen		
	Planung	Ziel: preiswerter Neubau	Bündnis 90/Die Grünen/GAL 0010/2012	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.		
			CDU 0015/2012	Die Stadt schafft kurzfristig die nötigen Voraussetzungen für den Neubau von Mietwohnungen im mittleren Preissegment. Familien, Ältere und Menschen mit Behinderung stehen im Mittelpunkt		Pkt 6.
Ziel: Besondere Zielgruppen / Mischung, Milieuschutz		SPD 0021/2013	Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen, die Wohngebiete beinhalten sollen, für einen Mix unterschiedlicher Zielgruppen (Alter, Einkommen) zu sorgen.			
			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 Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat Milieuschutzsatzungen gem. § 172 BauGB zum Beschluss vorzulegen, mit denen der massive Mietpreisanstieg 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.			
Baulandbedarf		CDU 0015/2013	Neue Baulandflächen müssen erschlossen werden	Vorlage 519 /2013	Pkt.2.	

Umsetzung der Punkte der wohnungspolitischen Anträge					
Thema:	Aspekt	Fraktion	Antragspunkt im Wortlaut	Bearbeitungsstatus	
				erledigt durch	Berücksichtigt in Vorlage V/0593/2013
sozial gerechte Bodennutzung	Bodenvorratspolitik	Bündnis 90/Die Grünen/GAL 0010/2012	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 Neuer-schließung von Flächen als auch für das Flächenrecycling.		Pkt 5.
			Durch kontinuierliche Bereitstellung entsprechender Mittel im Haushalt (Fonds) wird der frühzeitige und vorausschauende Grunderwerb von künftigen Bau-flächen durch die Stadt sichergestellt.		Pkt 5.
		Die LINKE 0043/2012	Die Stadt Münster sichert sich die Konversionsflächen, die durch den Abzug der britischen Streitkräfte frei werden und intensiviert sein Flächenmanage-ment für den sozialen Wohnungsbau.	Vorlage	
		SPD 0021/2013	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.		Pkt 5.
	Abschöpfung des Planungsmehrwert	Bündnis 90/Die Grünen/GAL 0010/2012	Private Flächen sollen von der Verwaltung nur noch dann für die Bauland-entwicklung 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 Über-nahme 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 Bauland-entwicklung in der Regel städtebauliche Wettbewerbe durchzuführen.		Pkt 5.
			Zur Umsetzung dieser Grundsätze einer sozialgerechten Bodennutzung entwickelt die Verwaltung ein Verfahren. Dabei ist auf die frühzeitige Ab-stimmung mit Mietern, Grundstückseigentümern und sonstigen Berechtigten sowie mit Investoren besonderer Wert zu legen. Vorbild sind die Grundsätze der Stadt München für „Die Sozialgerechte Bodennutzung“.		Pkt 5.
	Grundsatz-beschluss		Der Rat beschließt die Verfahrensgrundsätze nach Diskussion mit der Bürgerschaft, den Verbänden und Interessengruppen		
	Beteiligungs-verfahren				
	Vergabe städtischer Grundstücke	SPD 0021/2013	Die Verwaltung wird beauftragt, Leitlinien zur Vergabe von Wohnbauland zu entwickeln, die eine Mietpreisdämpfung möglich machen. Die wohnungs-politischen Zielvorgaben (siehe 1) sollen berücksichtigt werden bei Grundstücks-vergaben 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.		Pkt 5.
		CDU 0015/2013	Die Vergabe von Wohnbauflächen richtet sich nach der Konzeptqualität		Pkt 5.
Sonstige Themen	Standorte Innenent-wicklung	CDU 0015/2013	Die Verwaltung identifiziert bis September Standorte für eine sensible Innenentwicklung		
	Dichte	SPD 0021/2012	Vor dem Hintergrund der Vorgaben zum Flächenverbrauch und der begrenzten Flächenverfügbarkeit sollen bei der Bauleitplanung urbanere Wohnformen Priorität haben.		
	Verfahren	CDU 0015/2013	Investitionen in Wohnen sollen durch beschleunigte und unterstützte Genehmigungsverfahren erleichtert werden		
	Kooperation		Die Stadt bekräftigt und verlängert das "Bündnis für Wohnen in Münster"		
	Gemeinschaftliche Wohn-formen	Anregung Kommunale Senioren-vertretung an den Rat 0001-2012	Bei allen Wohnungsbaumaßnahmen in der Stadt Münster wird zukünftig der Gesichtspunkt des Gemeinschaftlichen Wohnens berücksichtigt und so weit als möglich gefördert	Beschluss HA zur Vorlage 0019/2013	