

Gegen Wohnungsnot und Mietenwahnsinn

Für bezahlbaren Wohnraum für alle

www.mietenwahnsinn-muenster.de

Münster brüstet sich zwar liebend gern damit, »lebenswerteste Stadt der Welt« zu sein, allerdings können sich immer mehr Menschen die rasant steigenden Mieten hier nicht mehr leisten. Gering und inzwischen auch durchschnittlich verdienende Menschen, Erwerbslose, Rentner/innen, junge Familien, Auszubildende und Studierende haben enorme Probleme, geeigneten, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Regelmäßig zu Semesterbeginn stehen hunderte Studienanfänger/innen vor dem Problem, noch keine bezahlbare Bleibe gefunden zu haben. Während die Löhne fallen, steigen Mieten und Nebenkosten immer weiter an. Mit einem Plus von 9,7 % innerhalb von drei Jahren (2009-2011)¹ hat Münster die landesweit höchsten Mietpreissteigerungen verzeichnet und die Durchschnittsmietpreise sind auf 8,70 Euro gestiegen (Kaltmiete pro Quadratmeter im Jahr 2012).²

Die Situation auf dem Münsteraner Wohnungsmarkt ist so desaströs wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Vor allem innenstadtnahes Wohnen wird immer mehr zum Luxusgut. Wer nicht genug Geld für die steigenden Mieten hat, bleibt außen vor. Menschen mit unterem und mittlerem Einkommen werden an den Stadtrand, in Umlandgemeinden oder gar in die Wohnungslosigkeit gedrängt. Allein für Studierende werden offiziellen Schätzungen zufolge bis 2015 über 1.300 Wohnungen fehlen.³

Unternommen wird gegen diese Wohnungsnot viel zu wenig. Im Gegenteil: Der Bestand an Sozialwohnungen geht seit Jahren massiv zurück und landeseigene Wohnungsbaugesellschaften wurden privatisiert, so dass auch hier nur noch die Rendite-Vorgaben der Investoren zählen und nicht mehr der gesellschaftliche Auftrag. Auch beim Studentenwerk Münster scheint der Sozialauftrag vergessen, investiert wird lieber in Hotels, Tagungszentren und Luxuswohnheime.

Während es 1985 in Münster noch fast 20.000 Sozialwohnungen gab, sind diese aktuell auf nur noch etwa 7.000 Wohnungen zurück gegangen.⁴ Doch ohne dieses soziale Korrektiv auf dem Wohnungsmarkt steigen die Mieten in unermessliche Höhen. Münster-Centrum ist nach der Kölner Altstadt der Stadtteil mit dem landesweit höchsten Anteil der Wohnkostenbelastung gemessen am Einkommen.⁵ Während die Reallöhne stark gefallen sind, müssen inzwischen 34,7 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens in Münster-Centrum für die Miete ausgegeben werden.⁶

Einzig Profitinteressen bestimmen das Geschehen, nicht die Bedürfnisse der Menschen. Gerade in Zeiten der Finanzkrise wird das »Betongold« als (vermeintlich) sichere Kapitalanlage neu entdeckt.

¹ LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2012 (<http://www.westfalen-heute.de/mitteilung.php?29147>)

² Feri Eurorating Services AG (<http://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/ratgeber-hintergrund/wohnungsnot-die-schattenseite-des-immobilienbooms/7515788.html>)

³ Arbeitskreis Studentische Wohnraumversorgung (WN, 09.02.13)

⁴ Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen

⁵ LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2012, S. 33

⁶ LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2012, S. 33

Rendite-Zwänge führen dazu, dass nicht nach Bedarf gebaut wird, sondern danach, was den meisten Profit abwirft, also hochpreisige Miet- und Eigentumswohnungen.

An dieser profitorientierten Stadtpolitik muss sich endlich grundlegend etwas ändern. Die rot-grüne Landesregierung macht nichts, außer Jahr für Jahr den Etat für sozialen Wohnungsbau weiter zusammen zu kürzen (seit Regierungsantritt 2010 um 200 Millionen Euro⁷). Die münsteraner Ratsmehrheit drückt dem kommunalen Wohnungsbauunternehmen Wohn+Stadtbau durch immer höhere Gewinnabführungsansprüche die gleiche Profitlogik auf, die für die desaströse Situation verantwortlich ist. Städtische Grundstücke werden höchstbietend – und teilweise trotzdem unter Wert – an private Investoren verschertelt, Mietenwahnsinn und Verdrängung von Menschen aus ihrem Wohnumfeld (Gentrifizierung) damit ungehindert vorangetrieben.

Wir wollen diese Entwicklungen nicht mehr länger hinnehmen: Wir wollen eine solidarische Stadt, eine an den Bedürfnissen der Menschen orientierte Stadtpolitik und bezahlbaren Wohnraum für alle. Deswegen gehen wir am 30. November gemeinsam auf die Straße, laut und entschlossen, denn die Stadt gehört uns allen und Wohnraum unter demokratische Kontrolle!

Diese Ziele lassen sich langfristig nur verwirklichen, wenn das Grundrecht auf guten und bezahlbaren Wohnraum nicht länger dem kapitalistischen Profitzwang untergeordnet wird. Statt der Profitinteressen einiger weniger, müssen die Menschen selbst demokratisch über diesen wichtigen Bereich ihres Lebens entscheiden. Als erste kleine Schritte und unmittelbar notwendige Maßnahmen, um Wohnungsnot und Mietenwahnsinn abzumildern, fordern wir von den münsteraner Kommunal-, Landes-, und Bundespolitiker/innen in den nächsten Wochen folgende Punkte verbindlich umzusetzen:

1. Mehr kommunale Sozialwohnungen bauen

Wohnen ist Menschenrecht und darf weder vom Geldbeutel noch von sozialer Herkunft abhängen – deswegen muss es eine Renaissance des öffentlichen sozialen Wohnungsbaus in Münster geben. Die Stadt muss sofort jährlich mindestens 500 neue Sozialwohnungen bauen. In den nächsten Jahren muss diese Zahl zusätzlich gesteigert werden.

2. Kommunales Wohnungsbauunternehmen stärken

Wir fordern ein kommunales Wohnungsbauunternehmen Wohn+Stadtbau, das seinem sozialen Auftrag endlich gerecht wird und damit zur Entspannung der Wohnungssituation beitragen kann. Die Wohn+Stadtbau benötigt dafür mehr finanzielle Ressourcen und einen klaren politischen Auftrag des Stadtrats, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die jährliche Gewinnabführung an die Stadtkasse soll zu Gunsten von zusätzlichen Bauvorhaben beendet werden.

3. Genügend Wohnraum für Studierende schaffen

Studentenwerk, Stadt und Land müssen gemeinsam dafür sorgen, dass alle Studierenden eine bezahlbare Wohnung im Stadtgebiet finden. Öffentliche oder private Luxuswohnheime sind

⁷ http://www.mbwsv.nrw.de/presse/pressemitteilungen/Archiv_2010/Soziale_Wohnraumf_orderung_2010/index.php/
http://www.mbwsv.nrw.de/presse/pressemitteilungen/Archiv_2013/2013_02_21_Wohnraumf_orderung_2013/index.php

keine Verbesserung, sondern verschärfen die Lage zusätzlich. Die aktuell und zukünftig leersiehenden Wohnungen der aus Münster abziehenden britischen Militärkräfte sind als Übergangslösung vollständig als Wohnraum für Studierende zu nutzen.

4. Flüchtlinge in Münster willkommen heißen

Es darf nicht weiter zur Verdrängung von Geflüchteten in die städtischen Außenbezirke und so genannte Sammelunterkünfte und Wohnheime kommen. Stattdessen muss es ein Bleibe-recht und Möglichkeiten zu einem guten Leben für alle Geflüchteten geben. Das bedeutet auch Wohnen in der Innenstadt, sofern von den Betroffenen gewollt. Zu einem selbstbestimmten Leben gehört dazu, den Ort des eigenen Lebensmittelpunktes frei wählen zu können – ohne behördliche Repression und staatlichen Kontrollzwang.

5. Rücknahme der Grundsteuer B Anhebung

Die Grundsteuer B ist eine kommunale Steuer auf das Eigentum von bebauten Grundstücken, deren Höhe vom jeweiligen Stadtrat festgelegt wird. Allerdings dürfen Vermieter/innen die Grundsteuer B als Betriebskosten im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter/innen abwälzen. Damit trifft die Grundsteuer B in erster Linie die Mieter/innen und nicht die Besitzer/innen von Immobilienvermögen. In Münster haben CDU und SPD zusammen die Grundsteuer B zu Jahresbeginn um über 4 Prozent angehoben, was sich nun auch in einer höheren Nebenkostenabrechnung niederschlagen wird.⁸ Wir fordern eine Rücknahme der Grundsteuer B Erhöhung und damit eine Senkung der Mietnebenkosten.

6. Sozialgerechte Bodennutzung einführen

Der Stadtrat muss private Investoren zum Bau von mindestens 50 Prozent Sozialwohnungen im jeweiligen Baugebiet sowie zu einer stärkeren Beteiligung an der Finanzierung der Infrastruktur eines Baugebietes verpflichten. Grundstücke, die im Eigentum der Stadt sind, sollen vorrangig für sozialen Wohnungsbau in kommunalem Eigentum genutzt werden.

7. Preiswerte Wohnungen erhalten und Mieter/innen vor Verdrängung schützen

Die Verdrängung von Menschen aus ihrem Wohnumfeld (Gentrifizierung) muss ein Ende haben. Die Stadt muss dazu eine Zweckentfremdungssatzung erlassen. Durch diese Satzung wird jeder Abriss, jeder Leerstand und jede Nutzungsänderung von Wohnraum genehmigungspflichtig. Es ist nicht einzusehen, dass Wohnungen längere Zeit – etwa aus spekulativen Gründen – leerstehen, während Menschen dringend eine Wohnung suchen. Durch Milieuschutzsatzungen muss die Stadt Münster dafür sorgen, dass in bestehenden Stadtvierteln nicht die Mieter/innen mit geringem Einkommen durch Luxus-Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen vertrieben werden und so Stück für Stück Luxus-Viertel entstehen.

8. Konversionsflächen für bezahlbaren Wohnraum sichern

Die Konversionsflächen (ehemals militärisch genutzte Grundstücke und Gebäude), die durch den Abzug des britischen Militärs frei werden, muss die Stadt für bezahlbares Wohnen si-

⁸ <http://www.muenster.de/stadt/finanzen/steuerhebesaetze.html>

chern. Dies betrifft die Möglichkeit von Neu- und Umbauten auf dem Gelände der York-Kaserne in Gremmendorf und der Oxford-Kaserne in Gievenbeck sowie die fast 800 Wohnungen, die bisher von Militärangehörigen bewohnt wurden. Grundstücke, Gebäude und Wohnungen müssen für öffentlichen sozialen Wohnraum genutzt werden.

9. Förderung genossenschaftlicher und selbstverwalteter Wohnprojekte

Wohnraum darf nicht zur Kapitalanlage und zum Spekulationsobjekt verkommen. Genossenschaftlicher Wohnungsbau und -erhalt ist gerade auch – aber nicht ausschließlich – für die zukünftigen Konversionsflächen durch die gemeinsame Eigentumsstruktur ein gutes Mittel, langfristig bezahlbaren Wohnraum in hoher Qualität zu gewährleisten. Darüber hinaus sind bereits existierende selbstverwaltete Wohnprojekte zu unterstützen und neue Projekte anzuregen.

10. Kürzungen der Landesmittel zurücknehmen und sinnvoll einsetzen

Entgegen ihrer Wahlversprechen haben die Regierungsparteien SPD und Grüne die Landesmittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in NRW um über 200 Millionen Euro gekürzt. Diese Kürzungen müssen zurückgenommen und die Mittel wieder auf über 1 Milliarde Euro (Förderung unter schwarz-gelber Landesregierung) angehoben werden. Gefördert werden müssen damit öffentliche Wohnungsbaugesellschaften sowie Genossenschaften, damit langfristig bezahlbarer Wohnraum entsteht, der nicht dem Profitdiktat von privatwirtschaftlichen Investoren ausgeliefert wird.

11. Mietanstieg stoppen – für eine echte Mietpreisbremse

Es ist höchste Zeit für eine effektive Mietpreisbremse. Kommunen sollen das Recht haben, Höchstmieten festzulegen. Grundlage dafür müssen Mietspiegel sein, die sich an allen Bestandsmieten orientieren, nicht nur an den Abschlüssen der letzten Jahre. Mieterhöhungen wegen Neuvermietung sollen verboten werden. Ohne Verbesserung des Wohnraums sollen Mieten maximal im Rahmen der Inflation steigen dürfen.

Erstunterzeichner/innen

- AStA FH Münster (Allgemeiner Studierendenausschuss Fachhochschule Münster)
- Attac Münster
- DGB Jugend Münsterland (Deutscher Gewerkschaftsbund)
- Die Linke.SDS Münster (Sozialistisch-Demokratischer Studierendenverband)
- IG BAU Münster-Rheine (Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt)
- Occupy Münster
- ver.di Jugend Münsterland (Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft)

Kontakt zum Bündnis »Mietenwahnsinn stoppen – Münster«

- www.mietenwahnsinn-muenster.de
- mietenwahnsinn-muenster@gmx.de
- www.facebook.com/mietenwahnsinnmuenster