

Wohnungsbau für eine lebenswerte Stadt

Schon 2017 hat die Groko die Bedeutung einer auf Mönchengladbach zugeschnittenen Wohnungsbaustrategie erkannt und mit dem Antrag „modernes Wohnungsbaugesamtangebot“ gezielt angestoßen.

Der nun vorgelegte Wohnungsmarktbericht analysiert die vorhandene Bestandssituation, die verschiedenen Rahmenbedingungen und zeigt zusammen mit dem Gutachter empirische mögliche Optionen für das nun zu erarbeitende Wohnungsbaukonzept.

Fazit des Berichtes: Es gibt kein Mengen- sondern ein Qualitätsproblem auf dem Mönchengladbacher Wohnungsmarkt. Es fehlen aber Kleinwohnungen, altersgerechte Angebote sowie Wohnungen mit gehobenem Standard. Ein Drittel der Wohnungen liegt im unteren Mietpreisniveau, bietet aber oft auch sehr geringe Wohnqualität.

Annette Bonin, planungspolitische Sprecherin CDU-Fraktion: „Die Analyse bestätigt unsere Einschätzung, dass grundsätzlich ausreichend Wohnungen vorhanden sind, aber veraltet, mit geringer Qualität und daher auch noch auf niedrigem Mietniveau. In den letzten Jahren wurde zwar auf einigen Gebieten, z.B. bei Eigentumswohnungen schon aufgeholt, trotzdem muss nun gezielt für neue Wohn- und Lebensformen, entsprechend der demographischen Entwicklung und unter Berücksichtigung z.B. mobiler Arbeitswelten geplant und gebaut werden. Die „normierte Kleinfamilie“ mit 3-4 Zimmer ist nicht mehr der alleinige Standard. Trotzdem wollen wir weiterhin Angebote für familiengerechtes Wohnen vorhalten, um für Wohnungssuchende aus dem Umland attraktiv zu bleiben.“

Jede Stadt muss den eigenen und passenden Schlüssel im Umgang mit Wohnungsfragen entwickeln und anwenden. Mit der Gründung des Schwerpunkt Handlungsfeld Wohnen und der aktuellen Wohnungsmarktanalyse haben wir die richtigen ersten Schritte für unsere Stadt getan. Wir können nun die günstigen wirtschaftlichen und planerischen Rahmenbedingungen für einen Zielgruppen-orientierten Wohnungsbau nutzen. Wir wollen so in Zukunft nicht mehr an der wirklichen Nachfrage vorbei bauen.

Bestandserneuerung ist die zweite große Aufgabe: Positiv ist, dass viele Mönchengladbacher in Ihrem Quartier oder Dorf fest verwurzelt sind und dort, durch alle Lebensphasen bleiben möchten. Diesem Generationenwechsel muss die Altbausanierung genauso gerecht werden wie baulichen und energetischen Aspekten. Mit den bereits vorliegenden Untersuchungen zum IHEK und dem Masterplan periphere Stadtteile haben wir schon eine Grundlage für eine Stadteilerneuerung und können so die Quartiere stärken.

Die Aufschlüsselung des Mietpreisniveaus zeigt, warum eine Quotierung bei Neubauprojekten in Mönchengladbach nicht der richtige Weg sein kann. Die Fördermieten von 5,70€ /m² sind bei uns für viele Wohnungssuchende noch relativ hoch. Zugleich ist das Mietniveau in MG insgesamt - zum Glück- noch zu niedrig. Die freien Mietwohnungen werden in unserem Fall bei einer Mischkalkulation mit dem geförderten Wohnungsbau bei dem niedrigen Mietniveau zu teuer, um am Markt zu bestehen.

Thomas Fegers, planungspolitischer Sprecher der SPD-Fraktion: „Im Vergleich zu anderen Städten haben wir zwei wesentliche Stärken, die wir für unsere

Wohnungsbaustrategie anwenden können: Erstens haben wir noch kommunale Wohnungsbaununternehmen, die bald zu einem Unternehmen zusammengefasst gerade im geförderten Wohnungsbau wichtige Akzente setzen können. Andere Städte haben ihre Unternehmen als Tafelsilber verkauft. Zweitens finden die großen Wohnungsbauprojekte auf städtischen Grundstücken statt. Hier bestimmen wir selber die Regeln, die dann passgenau für unsere Stadt angewendet werden können. Andere Städte haben ihre Grundstücke in der Vergangenheit leichtfertig ohne eine eigene Wohnungsbaustrategie verkauft. Wir machen es zielgerichtet - in der Seestadt mg+ sollen 40 % aller Wohneinheiten im preisregulierten Segment angeboten werden.“

Auch die Rolle des städtischen Wohnungsbaununternehmens wird stärker in den Mittelpunkt gerückt. Natürlich muss es hierzu finanziell in die Lage versetzt werden, damit die eigenen Bauaktivitäten wieder zunehmen. Der Vorschlag der Einlage von bebaubaren städtischen Grundstücken in das Wohnungsbaununternehmen zur Stärkung des Eigenkapitals ist ein guter Ansatz.

„Zusätzlich sollte dieser Ansatz noch um eine fixe Vereinbarung von konkreten Wohnungsbaumargen zwischen Stadt und dem städtischen Wohnungsbaununternehmen ergänzt werden. So hat man eine überprüfbare Zielmarke, ergänzt Thomas Fegers“.

Wir unterstützen auch ausdrücklich, wie von uns bereits im Antrag vorgeschlagen, die Zusammenlegung der strategischen und operativen Stellen der Stadtverwaltung im Dezernat VI. Nur im Dialog mit allen Wohnungsmarktakteuren lässt sich ein Wohnungsmarktkonzept entwickeln und umsetzen. Stadtplanung, Grundstücksangebote und auch Fördermittelberatung aus einer Hand, damit eine direkte Ansprache und Beratung von Investoren im Wohnungsbau erfolgt.

Annette Bonin und Thomas Fegers abschließend: „Mit dieser organisatorischen Zusammenlegung erwarten wir mehr Aktivitäten in der Bewerbung von Fördermöglichkeiten in allen Segmenten des Wohnungsneu- und- umbaus. Gerade in der Bestandsmodernisierung städtischer aber auch privater Bausubstanz sehen wir noch erheblichen Nachholbedarf, die uns bei der Verbesserung der Wohnungsqualität hilft. Revitalisierung der Altbausubstanz ist zugleich städtebaulich integriert, ökologisch nachhaltig, Ressourcen sparend und ohne weiteren Freiflächenverbrauch.“

Link zur Vorlage:

<https://www.itk-rheinland.de/ratsinfo/moenchengladbach/Proposal.html?single=1&o=1&order=DESC&pvid=14744#current>