

Zuhause in Gelsenkirchen – Gut wohnen. Gut leben. Anforderungen an die zukünftige Wohnlandschaft in unserer Stadt

Die Wohnungsmärkte unterliegen kontinuierlichen Veränderungen. Vielfältige gesellschaftliche Veränderungen führen zu neuen Haushaltszahlen, Wohnformen und Wohnbedürfnissen auch in Gelsenkirchen. Die Schnittstellen von Wohnungspolitik mit den großen Herausforderungen unserer Zeit, mit Umwelt- und Energiepolitik, Sicherheits-, Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklungen machen integrierte, langfristig konzipierte nachhaltige Lösungsansätze erforderlich. Hier braucht Gelsenkirchen entschiedenes Handeln!

Dabei ist eine Wohnung kein Gut wie jedes andere. Sie ist Lebensmittelpunkt, persönlicher Rückzugsraum und ein Stück ganz persönlicher Heimat. Dieser existenziellen Bedeutung des Wohnens gilt es mittels Politik Rechnung zu tragen. Eine der wichtigsten Voraussetzungen dafür, dass sich die Hoffnung auf ein gutes Leben in der Stadt auch in Zukunft erfüllen kann, ist eine Planungssicherheit für das Wohnen. Daher braucht Wohnungspolitik Verlässlichkeit, Kontinuität, Vernunft und Ausdauer.

Jüngere Altersgruppen sind ein Treiber der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten. Junge Menschen streben mit dem Auszug aus dem Elternhaus auf den Wohnungsmarkt und zeichnen sich dann für etliche Jahre durch eine hohe Wohnmobilität, d. h. durch wiederholte Nachfrage nach Wohnungen aus. Mit der Etablierung im Berufsleben, Paarbildung und Familiengründung tritt zumeist eine Stabilisierung der Lebenssituation ein, die mit steigenden Ansprüchen an die Wohnung und das Wohnumfeld einhergeht; in dieser Lebensphase konzentriert sich auch der Erwerb von Wohneigentum. Das führt zu Verschiebungen in der Art der Nachfrage. Es muss uns gelingen, junge Bürger langfristig an die Stadt zu binden.

Darüber hinaus wirken wirtschaftliche und kulturelle Entwicklungen auf die Attraktivität von Standorten und Wohnungstypen. In der Summe stehen wir damit ständig vor neuen und komplexen Herausforderungen: Eine vorausschauende Stadtplanung muss Voraussetzungen schaffen, um abhängig von der jeweiligen Lebensphase ein möglichst passendes Angebot in einem breiter aufgestellten Wohnungssegment bereitzustellen. Wir stehen daher für eine aktive Gestaltungsrolle zur Verbesserung der Situation in Gelsenkirchen.

Wohneigentum fördern – Eigentumsbildung erleichtern

In Gelsenkirchen leben mit Blick auf die Alterssicherung und auch die Stabilität der Quartiere zu wenig Menschen in den eigenen vier Wänden. In Gelsenkirchen leben nur knapp 22% der Menschen in den eigenen vier Wänden, während die Quote in NRW mit knapp 44 % und im Bundesdurchschnitt mit über 47% erheblich höher ist. Diese fatal geringe Quote ist das Ergebnis einer über Jahrzehnte falschen Wohnungspolitik unserer Stadt und Ursache auch vieler Probleme in unseren Quartieren.

Ein primäres Ziel zukünftiger Wohnungspolitik in Gelsenkirchen müssen daher Maßnahmen sein, die nachhaltig und zügig eine **Erhöhung der Wohneigentumsquote** bewirken. Wir fordern in Gelsenkirchen hier eine **Entwicklungsplanung, die klare Ziele und Wege dorthin definiert**. Durch eine deutliche Verbesserung der örtlichen Eigentumsquote lösen wir nicht nur soziale Probleme, sondern schaffen mit einem sukzessiven Nachzug in verbesserte Wohnsegmente auch eine Qualitätsverbesserung, die mit geeigneten Rückbaumaßnahmen im Gleichschritt den gesamten Wohnungsmarkt in Gelsenkirchen zurück in geordnete Bahnen lenken kann.

Eine zunehmende Zahl von Menschen, insbesondere die älter werdende Bevölkerung, hat darüber hinaus den Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen und einer größeren Mitwirkung bei der Gestaltung ihrer Wohnwelt. Da sich diese Ziele selten im Mietwohnungssektor verwirklichen lassen, gewinnen auch neue Eigentumsformen an Bedeutung. Beispiele dafür sind

Baugemeinschaften und Wohngruppen ebenso, wie Neugründungen und Umstrukturierungen von Genossenschaften.

Mieterschutz mit Priorität - Leerstand und Schrottimmobilien bekämpfen

Gelsenkirchen ist eine Mieterstadt. Fast 80% der Menschen wohnen hier zur Miete. In der „Nord-Süd Betrachtung“ begünstigt gerade unsere bipolare Stadt eine in Teilen heterogene Struktur an Wohnraum. Die wesentlichen **Handlungsnotwendigkeiten** zeigen sich dabei neben der äußerst niedrigen **Eigentumsquote** auch im Bestand an **Schrottimmobilien** sowie im hohem **Leerstand**. Mit den steigenden Anforderungen an Ausstattung und Energieeffizienz wächst die Zahl der Wohnungen, die durch Abwertungstendenzen betroffen sind. Das gilt inzwischen für Teile der Mietwohnungsbestände aus den 1950er bis 1970er Jahren und trifft Gelsenkirchen daher in besonderem Maße. Wir fordern, hier endlich zu einem offenen und transparenten Umgang mit den realen Problemen in der Wohnungspolitik zu kommen – Wegschauen löst keine Probleme in unserer Stadt!

Neben dem konsequenten Rückbau von Leerstand und Schrottimmobilien, ist daher eine flächendeckende Modernisierung des Wohnungsbestandes geboten. Daraus ergibt sich die Tatsache, dass viele Mietpreissteigerungen mit notwendigen Modernisierungsmaßnahmen begründet werden. Angesichts von Klimaschutzziele und auch des demographischen Wandels sind Modernisierungen wie eine energetische Sanierung oder ein altersgerechter Umbau unabdingbar, auch, um veränderten Nachfragemustern auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Trotz der sowohl auf Vermieter- als auch auf Mieterseite berechtigten und nachvollziehbaren Interessen, müssen wir hier die steigenden Wohnkosten im Blick behalten. Die Rahmenbedingungen müssen daher so gestaltet sein, dass **Investitionen nicht verhindert** werden, Belastungen auf Mieterseite aber dem Wunsch nach Weiternutzung des vertrauten Wohnraums nicht entgegenstehen. Hierzu stellt der Mietenspiegel eine Grundlage dar. Ob vor dem Hintergrund zahlreicher Veränderungen in Quartieren noch ein einfacher Mietenspiegel ausreichend ist muss zeitnah überprüft werden und das Instrument des Mietenspiegels gestärkt werden. Wir brauchen einen repräsentativen Überblick über den Wohnungsmarkt und Rechtssicherheit als verlässlichen Orientierungspunkt für Mieter und Vermieter. Aufgrund zahlreicher Änderungen des Wohnungsmarktes innerhalb der Quartiere halten wir einen **Umstieg vom einfachen auf einen differenzierten Mietenspiegel für eine mögliche zukünftig wünschenswerte Entwicklung**, um Missständen entgegen zu wirken. Wir fordern daher, hier zeitnah endlich die nächsten Schritte zu gehen!

Denn für uns ist klar: Diejenigen, die durch ihre Arbeit zum Erfolg unserer Stadt beitragen oder beigetragen haben, müssen in Gelsenkirchen auch lebenslang wohnen können.

Bündnis für Wohnen mit engagierten Partnern

Aufgabe der kommunalen Planung ist nicht nur, Siedlungsstrukturen und Wohnungsbestände zu sichern und zu entwickeln, die hohe qualitative Anforderungen an das Wohnen und das Wohnumfeld erfüllen, sondern auch, ihre langfristige Tragfähigkeit sicherzustellen. Zukunftsfähige Planungs- und Investitionsentscheidungen müssen daher auf der Grundlage eines Entwicklungskonzepts getroffen werden, das die demographische Perspektive der Kommune berücksichtigt und sich an den Wohnbedarfen von Zielgruppen ausrichtet. **Wir als CDU setzen uns für ein breites Bündnis mit möglichst vielen Partnern der Wohnungs- und Bauwirtschaft ein.** Politik alleine kann nur gute Rahmenbedingungen schaffen – unsere Ziele erreichen wir nur gemeinsam. Ziel muss es sein, die Bestandsmieten stabil zu halten, den Neubau von Wohnraum zu beschleunigen und anzukurbeln und qualitative sowie quantitative Mängel auf dem Wohnungsmarkt zu beseitigen. Alle Unternehmen und Institutionen, die sich diesen klaren Zielen verpflichten und sich an diesem Projekt beteiligen möchten, sind eingeladen, sich in dem Bündnis als Partner zu engagieren.