



Keine Entwarnung für Wohnungssuchende

Münsters Wohnungsproblem wird bleiben

Seit Jahren gehört die angespannte Wohnraumsituation zu den drängendsten Problemen der Stadtgesellschaft. An Ideen zur Behebung der Misere inner- und außerhalb der Politik mangelt es nicht. Dennoch wird es auf absehbare Zeit zu keiner Entspannung des Wohnungsmarktes kommen, erläutert draußen!-Redakteur Michael Heß.

Die Situation ist seit einem Jahrzehnt dieselbe: Wer eine bezahlbare Wohnung in Münster sucht, ist dem Verzweifeln nahe. Viel war in dieser Zeit von der Politik zu vernehmen, aber wirklich gebracht hat das alles wenig bis nichts. Unverändert steigen die Neuvermietungen bzw. die Verkaufspreise beim Eigentum um jährlich plus fünf, sechs Prozent Jahr für Jahr und nach einem Jahrzehnt fällt der Unterschied deutlich ins Auge bzw. ins Portemonnaie. Zuzüglich der ebenfalls rasant steigenden Nebenkosten, die längst als zweite Mieten gelten.

Der Run auf Münster ist ungebrochen. Es ist gerade einmal vier Jahre und drei Monate her, dass in Münster die 300.000ste Bürgerin begrüßt werden konnte. Heute sind es schon knappe 20.000 Bürger mehr an der Aa. Im Jahre 2030 sollen es nochmals knappe 20.000 Seelen mehr sein. Alle müssen irgendwo wohnen, aber das Angebot hinkt der Nachfrage mehr als hinterher, was die Maßnahmen der Politik wie Mietpreisbremsen (schon in den 30er Jahren versagte das Instrument gründlich), die umstrittenen Milieuschutzsatzungen oder ausufernde Berichtspflichten für Vermieter zuverlässig ins Leere laufen lässt. Weil in einer von Angebot und Nachfrage bestimmten Marktwirtschaft am Ende der diskret überreichte Briefumschlag zählt oder die (mündliche) Zusicherung, diese und keine geringere Miete zu zahlen. Nur die wenigsten Mieter sind so unvernünftig, den endlich gewonnenen Wohnraum per Klage gegen den Vermieter wieder

aufs Spiel zu setzen. Falls sie es künftig aber doch im großen Stil machen sollten, ist die Fortnahme von Wohnungen vom Markt zu befürchten. Welcher Vermieter ist schon sonderlich scharf auf endlose gerichtliche Konflikte? Unter den gegenwärtigen Bedingungen eines Leerstandes um zwei Prozent sitzen die Vermieter eindeutig am längeren Hebel. Zur lokalen Realität gehören aber auch leer stehende Wohnungen in den Außenbezirken.

So bleibt als einziges Mittel gegen die Misere die Ausweitung des Angebotes. Das kann per Nachverdichtung erfolgen, über die Aufstockung bestehender Häuser oder über den Bau neuer Stadtteile, wie derzeit in Münster diskutiert. An der Aa kommt noch die Möglichkeit der Umnutzung (Konversion) ehemaliger Militärf Flächen wie der Oxford- und der York-Kaserne hinzu. Doch alle diese Möglichkeiten haben Vor- und Nachteile, sie sind zeitaufwendig oder klageanfällig. Auf die Schnelle helfen sie nicht gegen die Misere; allein in Münster werden jährlich um die 2.000 neue Wohnungen benötigt, die erst einmal gebaut sein wollen. Die Ende November bewilligten zusätzlichen Landesmittel sind an den Bau von jährlich 300 Sozialwohnungen geknüpft. Immerhin etwas, aber doch zu wenig.

Doch der Bau an sich genügt nicht. Ebenso wichtig sind die Baukosten, die sich zwangsläufig in der Miethöhe bzw. im Kaufpreis niederschlagen. Der berüchtigte „Münster-Zuschlag“ ist zu kritisieren, jene Meinung, es an der Aa besonders gut machen zu müssen. Also noch über gesetzliche Standards hinaus, wie es bei der Hausdämmung geschieht. Obwohl längst bekannt ist, dass die Kosten der Dämmung die eingesparten Energiekosten um ein Vielfaches übersteigen. Nebst weiteren Problemen. Hierzu ist ein Ende November im Bundestag verabschiedetes Gesetz

interessant. Mit dem Ziel, in den kommenden Jahren bundesweit 1,5 Millionen Wohnungen zu bauen, sind Steuerersparnisse vorgesehen. Geknüpft an einen Forderungskatalog. Eine der Forderungen besagt, dass die Baukosten nicht höher als 3.000 Euro pro Quadratmeter sein dürfen. Was an der Aa utopisch ist. Wer jedoch (verzweifelt) eine Wohnung sucht, dem hilft eine ominöse Klimarettung in ferner Zukunft kein Jota. Weil sich das Elend im Hier und im Jetzt abspielt. Die Forderung nach Absenkung der aus den Standards resultierenden zu hohen Baukosten ist an der Aa nicht neu; besonders die FDP vertritt diese Position seit langem. Auch ein Blick nach Wien könnte lohnen, wo die rot-grüne Stadtregierung seit dem letzten November einen Anteil von zwei Dritteln für preisgebundenen Wohnraum vorschreibt. Vielleicht helfen solche drastischen Maßnahmen wirklich, aber das bleibt abzuwarten. Außerdem wirken sich derartige Maßnahmen auch erst nach einigen Jahren aus. Ach so: Aktuell gibt es in Nordrhein-Westfalen 32.000 Obdachlose – Tendenz steigend. Dass die Lösung des Wohnungsproblems zugleich der Schlüssel für die Verkehrsprobleme der Stadt ist, sei abschließend angemerkt. d

