

12 Fragen der Forums-AG Wohnen an die Kommunalpolitiker zur Kommunalwahl 2025:

1. Welche Maßnahmenvorschläge aus dem städtischen Handlungskonzept Wohnen zugunsten bezahlbaren Wohnens sollen aus Ihrer Sicht als erste umgesetzt werden?

Die Analyse der Schwächen und Risiken des Wohnstandorts Haltern zeigt, dass kleine Wohnungen für Senior:innen und große Wohnungen für (junge) Familien ab 100 m² geschaffen werden müssen. Aufgrund der geringen demografischen Eigenentwicklungsmöglichkeiten - im Jahr 2024 wird jeder dritte Bürger in Haltern im rentenfähigen Alter sein - und des hohen Preisniveaus kann Haltern das Potenzial an Familien in der Region nicht ausschöpfen.

Folgen:

- Der untere Mittelstand weicht auf die Umlandgemeinden aus.
- Wirtschaftsunternehmen beklagen zu wenig Angebote zur Miete oder Eigentum für alle Lohngruppen.
- Marktexperten konstatieren einen enormen Angebotsengpass bei öffentlich geförderten Wohnungen in allen Größen (Senkung um 50% bis 2035 auf 150 WE).
- Der zusätzliche Wohnungsbedarf insgesamt wird auf 1600 WE bis 2024 geschätzt.
- Familien – auch mit mittleren und hohen Einkommen - können sich den Erwerb von Eigentum im Neubau oder Bestand nicht mehr leisten.
- Es gibt eine Vielzahl von Bestandseigenheimen in schlechtem energetischem Zustand, die zu überhöhten Preisen angeboten werden.
- Der Bedarf an Eigentumswohnungen mit Gartenanteil steigt.
- Es besteht ein erhöhter Bedarf an Mehrgenerationenwohnen.

Der Wohnungsmarkt wird zum Nadelöhr für den Arbeitsmarkt und für die städtische Entwicklung insgesamt; die (Wohn-)Kaufkraft für nicht wenige Vollzeitbeschäftigte ist begrenzt.

Aus dem Handlungskonzept Wohnen muss eine Maßnahmenplanung mit Priorisierungen und Zeitvorgaben entwickelt werden.

Grundsätzliche Herausforderung und Methoden: Bezahlbare Angebote zur Miete und im Eigentum schaffen und dazu klare Signale aus der Politik geben (!):

- Kommunale Steuerungsmöglichkeiten ausloten (z.B. anteiliger Grundstückserwerb, soziale Bodennutzung, Beteiligung der Eigentümer an den Kosten der Planung),
- Baulandmobilisierungsverordnung umsetzen, z.B. Potenzial des **Dachgeschossausbaus** stärker fördern, moderate **Erweiterung von Baugrenzen** – modellhafte Entwicklung und Anwendung von nachbarschaftlich und städtebaulich vertretbaren Ausbauvarianten,
- bisherige Boden(vorrats)politik anpassen und ausbauen,
- Baulückenaktivierung,
- Stärkung der Bauberatung zur Optimierung städtebaulich angepasster Architekturformen und baulicher Gestaltung (z. B. Wettbewerbe und sonstige Qualifizierungsverfahren, Beratungsgremien mit externen Beratern usw.),
- Wohnberatung etablieren,
- mehr verdichtete Eigenheimformen, kleinere Eigentumswohnungen, kompaktere Gebäude errichten (auch 3-geschossige), kleinere Grundstücksgrößen, modulares Bauen,
- **Ressourcenschonung:** energetische Bestandssanierung, Dekarbonisierung, Aktivierung von Wohnraum-/ Neubaupotenzialen im Bestand
- **Infrastruktur in Ortsteilen** halten,
- **Ortsteilmobilität** sichern und ausbauen.

Maßnahmen (nach Priorität geordnet):

- I. Starke Zunahme von **Senioren-Haushalten** → unterschiedliche Wohnformen im Alter stark ausbauen, barrierefreie Wohnungen errichten.

- II. **Geförderte Wohnungen** in allen Wohnungsgrößen für **einkommensschwächere Haushalte** und Geflüchtete errichten (210 WE bis 2035) → dazu Signal aus der Politik geben (auch Wunsch der Investoren).
- III. Deutlicher Rückgang von „**Best Agern**“: → Zunehmend „Empty Nester“; mehr **Starterhaushalte** zu erwarten (Steigerung um 9%) → **Junges Wohnen** gefragt → **Generationswechsel** in der Kernstadt sowie in den Ortsteilen mit bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnungs-(um)bau unterstützen: Freisetzungspotenziale im **älteren Eigenheimbestand** fördern, Quartierswohnen für Senior:innen, Programme wie „Jung kauft Alt“ ausschöpfen, dazu finanzielle Anreize bieten, **Wohnberatung** etablieren.

Am **Pastors Kamp**, einem der letzten Grundstücke in städtischem Besitz, lassen sich alle diese Ziele/Maßnahmen modellhaft umsetzen. Hierzu muss eine **Konzeptvergabe** durchgeführt werden.

2. *Welche Konzepte und Vorgaben (Quoten) zur Belegung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Haltern werden von Ihnen vorgeschlagen?*

- **Verschiedene Bauformen** mit ansprechender Architektur schaffen.
- **Zukunftsfähige Konzepte** vom Bauträger einfordern.
- **Projektspezifische Förderquote** für sozialen Wohnraum, wenn Bauträger keine freiwilligen Verpflichtungen eingehen (mindestens 30% bei allen neuen Bauvorhaben).
- Abgabe kommunaler Grundstücke nach **Konzeptqualität** statt Höchstpreisniveau.

3. *Mit welchem Konzept soll das Problem der Wohnungslosen und Obdachlosen in der Stadt angegangen werden?*

Es müssen Zahlen erhoben werden, damit das Ausmaß des Problems - auch bei uns in Haltern - deutlich wird. Entsprechend müssen Wohnungen und zielgruppenspezifische Beratungsangebote geschaffen werden. Der aktuelle Status Quo, die gemeinsame Unterbringung von Wohnungs- und Obdachlosen und Geflüchteten ist nicht sinnvoll und muss dringend verbessert werden. Benötigt werden für die Bedürfnisse der jeweiligen Zielgruppen angepasste Unterkünfte. Wenn der Verlust der Wohnung und damit wohlmöglich Obdachlosigkeit durch Mietschulden oder Räumungsklagen droht, muss eine einzurichtende **Zentrale Fachstelle für Wohnungssicherung** greifen, die Beratung und finanzielle Hilfen anbietet.

4. *Wie sollen alternative/gemeinnützige/genossenschaftliche Wohnprojekte und Initiativen in der Stadt unterstützt und gefördert?*

Diese Projekte und Initiativen müssen die Möglichkeit bekommen, ein **städtisches Grundstück** zu einem bezahlbaren Preis zu bekommen. Menschen, die in einer solchen Wohnform leben möchten, engagieren sich in hohem Maß ehrenamtlich und benötigen Unterstützung und Beratung, z.B. bei der Akquise von Projektteilnehmer:innen. Auch hier kann eine **Wohnberatung** greifen.

5. *Werden Sie sich für die Gründung einer städtischen/genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaft einsetzen? Können Sie sich eine Kooperation mit gemeinnützigen/genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften der Nachbarstädte vorstellen oder eine Neuausrichtung der städtischen FEG?*

Die FEG arbeitet profitorientiert und verfolgt keinerlei Ziele sozialer Art. Eine Neuausrichtung erscheint uns aufgrund der geltenden Verträge nicht realistisch. Der Gründung einer (inter-) kommunalen/genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaft stehen wir sehr positiv gegenüber. Kooperationen machen Synergie-Effekte möglich, z.B. mit den Acht Münsterland-Gemeinden, die sich gemeinsam den wohnungspolitischen Herausforderungen durch aktive Wohnungspolitik stellen und eine **kommunale Wohnungsbaugesellschaft** gegründet haben, die neben den privatwirtschaftlichen Aktivitäten wirtschaftlich erfolgreich tätig werden soll.

6. *Wie soll die künftige städtische Grundstückerorratspolitik (unter Einbezug des Vorkaufsrechtes) aus Ihrer Sicht erfolgen?*

Der Rat der Stadt Haltern hat sowohl das Vorkaufsrecht im Zuge der Baulandmobilisierungsverordnung abgelehnt und betreibt Bodenvorratspolitik nur in sehr geringem Umfang – im Gegensatz zu z.B. der Stadt Münster, die bereits seit 2014 aktiv Grundstücke ankauft und so mittels ihres Modells einer sozial gerechten Bodennutzung bezahlbares und gefördertes Wohnen in großem Umfang ermöglichen konnte. Der finanzielle Spielraum der Stadt Haltern ist sehr begrenzt. Bei positiven Signalen aus der Politik ist es aber auch für Haltern möglich, durch Bodenvorratspolitik die Siedlungsentwicklung kurz- und langfristig steuern. Hierzu bringt die Stadt günstige Flächen, die in Zukunft als Bauland dienen können, in ihren Besitz. Die Schaffung von Baurecht durch die Kommune hat einen großen Wertzuwachs für diese Flächen zur Folge. So kann die Kommune nicht nur aktiv steuern, wo welche neue Bebauung stattfinden soll, sondern durch Verkauf oder Erbbaurecht Einnahmen generieren.

7. *Wie ist Ihre politische Haltung zur Grundsteuer „C“?*

Wir haben im Nov. 2024 den Antrag gestellt, die Grundsteuer C auf unbebaute, aber baureife Grundstücke zum nächstmöglichen Zeitpunkt einzuführen (Grundsatzbeschluss), um einen Anreiz zur Baulandmobilisierung zu schaffen. Spätestens seitdem die Stadt Haltern am See vom Land NRW im Jahre 2023 als Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt identifiziert wurde, ist die wirksame Baulandmobilisierung drängende Aufgabe. Auch ist die Auslastung unserer vorhandenen, technischen Infrastrukturen durch eine Stärkung des baulichen Bestandes ökonomisch wie auch ökologisch vorteilhafter als die Deckung des Wohnraumbedarfs im Freiraum und führt somit zu einer weiteren wünschenswerten Steuerungswirkung der Grundsteuer C.

8. *Wie sollte nach Ihren Vorstellungen die Stadt die besonderen Bedarfe Älterer nach stadtnahen, barrierefreien Wohnungen berücksichtigen?*

Ältere Menschen sind dann bereit, ihr meist zu großes Eigenheim, in dem sie mietfrei wohnen, zu verkaufen, wenn sie zum einen eine bezahlbare Wohnung finden und in ihrer Nachbarschaft wohnen bleiben können. Daraus folgt, dass das Ziel sein muss, **Wohnungen im Quartier** mit entsprechenden Unterstützungsangeboten für Senior:innen zu schaffen. Dazu können Baulücken genutzt werden. Das Wohnprojekt der Caritas im Bahnhofsquartier führt modellartig vor, wie Quartierswohnen gestaltet werden kann: inklusiv, bezahlbar, stadtnah, mit der Stadtgesellschaft und dem Ehrenamt vernetzt.

9. *Wie soll aus Ihrer Sicht der Bedarf junger Familien nach größeren bezahlbaren Wohnungen berücksichtigt werden?*

Siehe Frage 1:

- Generationswechsel in der Kernstadt sowie in den Ortsteilen mit bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnungs-(um)bau unterstützen: Freisetzungspotenziale im **älteren Eigenheimbestand** fördern, Quartierswohnen für Senior:innen, Programme wie „Jung kauft Alt“ ausschöpfen, dazu finanzielle Anreize bieten, **Wohnberatung** etablieren.
- Bodenpreise über das Baurecht regulieren, denn es ist eine Illusion, dass eine Regulierung über Angebot und Nachfrage erfolgt.
- Bezahlbare Eigentumswohnungen bauen – dabei möglicherweise Gartenanteile durch Balkone etc. ersetzen.

10. Würden Sie sich dafür einsetzen, dass die wenigen verfügbaren Flächen für genau diese Bedarfe genutzt werden?

Siehe oben: Pastors Kamp.

11. Welche Anstrengungen sollte die Stadt unternehmen, um auch außerhalb des Bahnhofsbereiches Quartierswohnen zu realisieren?

Das Quartierswohnen muss bei der Planung aller neuen Baugebiete/Bauvorhaben mitbedacht werden. Es reicht nicht, barrierefrei zu bauen; Unterstützungsangebote für Senior:innen müssen mitbedacht werden.

12. Würden Sie die Initiierung neuer Wohnprojekte bzw. die Unterstützung bestehender Initiativen durch die Stadt befürworten?

Das ist unerlässlich, wenn man sich die Herausforderungen, insbesondere der demografischen Entwicklung vor Augen führt. Zudem möchten nach einer Umfrage der Stadt Haltern aus dem Jahr 2016 nur 3% aller Menschen über 60 Jahre ihren Lebensabend in einem Pflegeheim verbringen. Wohnprojekte und Mehrgenerationenwohnen stärken den gesellschaftlichen Zusammenhalt, die Demokratie das Verständnis der Generationen füreinander und die Lebensqualität und helfen gegen Vereinsamung.

2 Fragen der Forums-AG Demokratie an die Kommunalpolitiker zur Kommunalwahl 2025

Nach Artikel 12 und 13 der UN-Kinderrechtskonvention haben Kinder das verbriefte Recht auf Mitbestimmung bei allen Fragen, die sie betreffen. Der Landtag NRW hat dazu aktuell am 11.07.2025 eine Gesetzesnovelle der Gemeindeordnung NRW beschlossen, wonach gemäß § 27a die Gemeinden Kinder und Jugendliche bei Planungen und Vorhaben, die ihre Interessen berühren, in angemessener Weise beteiligen sollen. Dafür sind von der Gemeinde geeignete Beteiligungsverfahren zu entwickeln. Insbesondere kann die Gemeinde einen Jugendrat oder andere Beteiligungsformen (Jugendvertretung) einrichten, der dann in den Ratssitzungen ein Rederecht sowie ein Anhörungs- und Anregungsrecht einzuräumen ist.

In über 100 Städten in NRW sowie in 500 Kommunen bundesweit gibt es dazu bereits Kinder- und Jugendparlamente, so auch im Kreis Recklinghausen in den Nachbarstädten Recklinghausen, Marl, Dorsten Waltrop, Datteln und Gladbeck. (Viele Jugendliche haben sich daraufhin später selber politisch engagiert, wie das Beispiel Waltrop zeigt).

➤ **Unterstützen Sie mit Ihrer Partei die Einrichtung eines solchen Beteiligungsgremiums für Kinder und Jugendliche (in Kooperation mit den Schulen und Vereinen) auch in Haltern?**

Kinder und Jugendliche sind in der Regel keine Wähler:innen und als Bevölkerungsgruppe – ebenso wie ihre Eltern – aufgrund der demografischen Entwicklung stark unterrepräsentiert. Eine Reformierung des Wahlrechts ist nur über eine Grundgesetzänderung möglich.

*Auf kommunaler Ebene geht es darum, echte Beteiligungsformate zu schaffen, die frühzeitig, niedrigschwellig und dauerhaft Kinder und Jugendliche in Entscheidungen einbeziehen. Dafür haben wir GRÜNE uns seit jeher eingesetzt. Wir wollen Strukturen, die fest eingerichtet und jeder Bürgerin/jedem Bürger bekannt sind. Dabei beziehen wir uns auf das **Gesetz zur Änderung der kommunalrechtlichen Vorschriften im Land NRW vom 10.07.2025**, welches im § 27a regelt, dass „die Gemeinde (...) Kinder und Jugendliche bei Planungen und Vorhaben, die ihre Interessen berühren, in angemessener Weise beteiligen [soll]. Dafür sind von der Gemeinde geeignete Beteiligungsformate zu entwickeln.“ Zum Ende dieser Legislatur haben wir den **Antrag** gestellt, eine/n Vertreter:in der Servicestelle für Kinder und Jugendbeteiligung in NRW beim LWL Münster in die nächste Sitzung des Ausschusses für Generationen und Soziales einzuladen, wo unterschiedliche Formate und*

Fördermöglichkeiten der Kinder- und Jugendbeteiligung vorgestellt und diskutiert werden sollen (jetzt geplant für Febr. 2026)¹. Erst danach soll die Entscheidung für ein konkretes Beteiligungsformat gefällt werden. Und das **kann** auch ein Kinder- und Jugendparlament für Haltern am See sein. Möglicherweise stellt aber ein Kinder- und Jugendparlament ein zu hochschwelliges Beteiligungsformat dar. In Anbetracht der Lebenswirklichkeit von Kindern und Jugendlichen, die fast den ganzen Tag in der Schule verbringen, könnten projektbezogene Beteiligungsformate sinnvoller sein. Dazu muss in den Schulen und schulübergreifend eine Struktur etabliert werden, die es erlaubt, Ideen zu entwickeln und in ein Projekt zu überführen. Erste Ansprechpartner:innen können Mitglieder der Schülervvertretungen sein.

In dieser Legislatur haben wir "Grüne" das Anliegen, eine Kinder- und Jugendbeteiligung zu verankern, immer vertreten und unterstützt. Das Beteiligungsformat "Zukunftswerkstatt" (Antrag der FDP vom 26.7.2021) ist in Haltern am See offiziell eingerichtet, im Beschluss haben wir die Durchführung in die Hände der Verwaltung bzw. des Fachbereichs Familie und Jugend (Stadtjugendpflege) gelegt. Die Umsetzung der ebenfalls mitbeschlossenen "aktiven Einbindung der Kommunalpolitik" muss man sicherlich kritisch sehen und immer wieder anmahnen. Hier ist Luft nach oben. Die Entstehung des Skate Parks unter Mitwirkung von Jugendlichen ist ein erster guter Ansatz. In dem Antrag zur Errichtung einer Skate-Anlage gibt die Berichtsvorlage allerdings an, dass Schüler:innen in der Bürgermeistersprechstunde des Öfteren diesen Wunsch vorgetragen hätten, so dass man sich fragen kann, ob die "Zukunftswerkstatt" überhaupt etwas damit zu tun hatte. Insgesamt ein **sehr intransparentes Vorgehen**, das mit dem Ablaufkonzept einer "Zukunftswerkstatt" wenig bis nichts zu tun hat.

In der AG 78, die für die Anliegen von Kindern und Jugendlichen zuständig ist, sind Kinder und Jugendliche nicht vertreten. Das kann man ändern, wenn man will.

Im Kommunalwahljahr sollte ein Bewusstsein darüber entstehen, dass die Kinder die Wählerinnen und Wähler von morgen sein werden. Die Kinder und Jugendlichen wachsen heute mit Krisen und Sorgen auf. Um gute Kinder- und Jugendpolitik zu machen, ist es wichtig, die Perspektiven und Bedürfnisse junger Menschen zu kennen

Diejenigen, die von der Politik im Stich gelassen und als Benachteiligte an den Rand gedrängt werden, entwickeln mit diesen Erfahrungen ein Langzeitgedächtnis mit einem Rechts- und Unrechts- sowie Ungerechtigkeitsempfinden.

Bei den 16- bis 24-Jährigen war die AfD bei der bundesweiten Europawahl die zweitstärkste Kraft, da die Hinwendung zu autokratisch-autoritären Positionen (laut Shell-Studie) bei Jugendlichen zunimmt, obwohl 75% weiterhin hohes Vertrauen in die Demokratie (weniger in die Parteien) haben. Deshalb sollten demokratische Werte und Mitgestaltungsmöglichkeiten frühzeitig vermittelt, geübt und erfahren werden. So gibt es bereits ein Pilotprojekt für einen Kinder- und Jugend-Bürgerrat mit positiven Ergebnissen.

- **Welche Konzepte und Vorstellungen haben Sie und Ihre Partei in Haltern für künftige demokratische Beteiligungsformate für Kinder und Jugendliche in den verschiedenen Bereichen und Zusammenhängen vor Ort? Wären Sie bereit, finanzielle und personelle Ressourcen seitens der Stadt für diese wichtigen Aufgaben vorzuhalten?**

Wir wollen, dass im neuen **Kinder- und Jugendförderplan** der Stadt Haltern am See, der für nächste Legislaturperiode neu geschrieben werden muss, die Zielrichtung der Kinder- und Jugendbeteiligung klar geregelt wird: Früh, verbindlich, wirkungsvoll! Dazu haben wir in unserem Wahlprogramm Folgendes festgehalten: „Junge Menschen wollen mitreden – wir GRÜNE wollen, dass sie auch gehört werden. Jugendbeteiligung ist kein Bonus, sondern demokratische Pflicht. Deshalb stärken wir Mitbestimmung auf Augenhöhe. Jugendliche sind Expertinnen und Experten ihrer eigenen Lebensrealität. Wir fordern Strukturen, in denen ihre Stimmen zählen. Beteiligung soll früh, verbindlich und wirkungsvoll sein – nicht nur als Projekt,

¹ Z.B. Jugendparlament, Jugendbeirat, Zukunftswerkstatt.

sondern als dauerhafte Praxis. Wir wollen barrierefreie, niedragschwellige Beteiligungsformate und stellen dafür die nötigen Mittel bereit. Dadurch machen wir Kommunalpolitik auch für Kinder und Jugendliche erfahrbar und bringen die besten Ideen direkt in die politischen Gremien. Unser Ziel: Eine lebendige Beteiligungskultur, in der Demokratie von Anfang an erlebt und gestaltet wird. Nur wenn junge Menschen mitentscheiden, sichern wir die Zukunft unserer Stadt – und unserer Demokratie.“

Darüber hinaus muss die Zusammenarbeit mit Kitas und Schulen gestärkt und gefördert werden. Die Politik-AG des Gymnasiums, die zur Kommunalwahl Podcasts mit den Kandidat:innen der Parteien gemacht hat, zeigt, wie es gehen kann.

Im Rahmen einer solchen Arbeit, durch Beteiligung und durch Mitwirkung, wie im ersten Abschnitt beschrieben, lernen Kinder und Jugendliche etwas über Demokratie: Ziele festlegen, sich auseinandersetzen, eine Idee durchtragen. Das Entdecken von Selbstwirksamkeit hilft gegen eine Radikalisierung von Rechts.

Für alle diese Vorhaben müssen finanzielle und personelle Ressourcen bereitgestellt werden.