

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0860/2006

Auskunft erteilt:

Frau Regenitter

Ruf:

492 64 00

E-Mail:

RegenitG@stadt-muenster.de

Datum:

27.10.2006

Betrifft

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL an den Rat der Stadt Münster Nr. A - R/0040/2006 vom 27.09.2006 "LEG-Verkaufspläne: Preiswerten Wohnraum für Münster sichern!"

Beratungsfolge

08.11.2006 Hauptausschuss

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis, dass die nordrhein-westfälische Landesregierung am 24.10.2006 den Anteilsverkauf der Landesentwicklungsgesellschaft als Gesamtpaket und nicht über den Modus „regionaler Tranchen“ beschlossen hat.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, sich bei der Landesregierung und über den Städtetag Nordrhein-Westfalen im Rahmen des anstehenden Verkaufsverfahrens vor dem Hintergrund der landesseitig zugesagten, besonderen sozialen Mieterschutzklauseln für einen umfassenden Schutz der jeweils vor Ort betroffenen Mieterinnen und Mieter der LEG-Wohnungen sowie für eine angemessene Berücksichtigung der jeweils relevanten kommunalen Ziele der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik einzusetzen.
3. Der Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL Nr. A – R/0040/2006 ist damit erledigt.

Begründung:

1. Inhalt des Antrages

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL beantragten in der Sitzung des Rates am 27.09.2006 die Verabschiedung einer Resolution an das Land Nordrhein-Westfalen mit dem Titel:

„LEG-Verkaufspläne: Preiswerten Wohnraum für Münster sichern!“

Hintergrund des Antrages ist der geplante Verkauf des Wohnungsbestandes der überwiegend landeseigenen Landesentwicklungsgesellschaft (LEG), auf den sich die CDU- und FDP-Fraktionen im Landtag im Juni 2005 in ihrer Koalitionsvereinbarung verständigt haben.

In ihrem Antrag an den Rat hat die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL die Intentionen eines Beschlusses des Vorstandes des Städtetages NRW mit Blick auf die Auswirkungen des geplanten Verkaufs der Wohnungen und der Beteiligungen der LEG für Münster aufgegriffen.

Der einvernehmliche Beschluss des Vorstandes vom 13.09.2006 lautet im Wesentlichen wie folgt:

- Der Vorstand des Städtetages Nordrhein-Westfalen weist auf die hohe Bedeutung der LEG-Wohnungsbestände für die Wohnraumversorgung insbesondere einkommensschwacher Haushalte und die Umsetzung der wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziele der Städte hin. Insofern berührt der Verkauf der Wohnungen der LEG in erheblichem Maße auch die Interessen der hiervon betroffenen Städte.
- Der Vorstand bittet daher Landesregierung und Landtag, die Bedeutung der LEG-Wohnungsbestände für die Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung in den betroffenen Städten und die Belange des Mieterschutzes bei ihrer Verkaufsentscheidung sowie die Hinweise der Städte zu möglichen Konsequenzen des Verkaufs und ihre Anregungen zur Auswahl der Bewerber zu berücksichtigen.
- Als Erwerber sollten nach Auffassung des Vorstandes insbesondere die kommunalen Wohnungsunternehmen und/oder örtliche Wohnungsgenossenschaften bzw. örtliche private Wohnungsunternehmen mit einer langfristigen Unternehmensstrategie in Betracht gezogen werden. Ein Blockverkauf an kurz- bis mittelfristig orientierte Finanzinvestoren entspricht dagegen wegen der zu befürchtenden negativen Auswirkungen auf die betroffenen Städte nicht den Zielen städtischer Wohnungspolitik.

2. Beschluss der Landesregierung

Die Landesregierung billigte am 24.10.2006 den Vorschlag der beauftragten Gutachter, die vom Land gehaltenen Anteile an der LEG als „Paket“ an einen Erwerber oder ein Erwerberkonsortium zu veräußern.

Nach Ansicht der Gutachter stellt sich von mehreren geprüften Optionen ein Verkauf der LEG-Gesellschaftsanteile an einen Investor als zeitlich, prozesstechnisch, mit Blick auf die Mieter- und Mitarbeiterinteressen und in Bezug auf die Erlöserwartungen als beste Variante heraus.

Die Veräußerung der rund 100.000 LEG-Wohnungen wird nach Aussage der Landesregierung nur unter Sicherung hoher Sozialstandards für die Mieter und Mieterinnen an Investoren erfolgen, die sich langfristig engagieren wollen.

So sollen mit dem Erwerber über einen Zeitraum von zehn Jahren vertragliche Regelungen getroffen werden zur Begrenzung von Mieterhöhungen, zum Verzicht auf Luxussanierungen und Ausschluss von Kündigungen. Der Verkauf von Wohnungen soll beschränkt werden und es werden Vorgaben für die jährliche Instandhaltung der Wohnungen gemacht.

Die Gutachter sind davon überzeugt, dass die Einhaltung der Sozialstandards dauerhaft und wirkungsvoll überwacht werden können.

3. Auswirkungen des Verkaufs der LEG-Anteile für Münster

Die LEG selbst verfügt in Münster über keine eigenen Wohnungsbestände. Die LEG ist aber mit 95 % an der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH mit einem Wohnungsbestand von 1.736 Wohnungen in Münster beteiligt. Von den 1.736 Wohnungen sind 269 Wohnungen öffentlich gefördert.

An der Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH mit einem Bestand von 4.290 Wohnungen in Münster sind die LEG und die Deutsche Rentenversicherung Münster zu je 50 % beteiligt. Für 2.480 Wohnungen gelten noch die Mietpreis- und Belegungsbindungen aus der öffentlichen Förderung.

Von dem beabsichtigten Verkauf sind somit 6.026 Wohnungen, davon 2.749 öffentlich geförderte Wohnungen betroffen.

Die Geschäftsleitungen der Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH und der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland GmbH engagieren sich mit ihren Unternehmen in vorbildlicher Weise für die angemessene Wohnraumversorgung der Bürgerinnen und Bürger. Bei der Umsetzung wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Ziele sind sie wichtige Partner der Stadt Münster.

Vor dem Hintergrund der zur Bewältigung anstehenden wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitischen Aufgaben in Münster, die im Handlungsprogramm Wohnen – Fortschreibung 2005 (Vorlage Nr. V/0351/2005) umfassend dargestellt sind, ist es unverzichtbar, auch nach einem Verkauf der LEG-Beteiligungen mit Partnern zusammenarbeiten zu können, die an einer langfristigen Pflege, Erhaltung und Entwicklung ihrer Wohnungsbestände und an einer positiven Entwicklung des Wohnstandortes Münster interessiert sind.

4. Weiteres Verfahren

Die Landesregierung kündigt einen fairen Verkaufsprozess an, der anhand von transparenten Kriterien durchgeführt wird. Vor diesem Hintergrund wird sich die Stadt Münster vorbehaltlich der Zustimmung des Hauptausschusses zu dieser Vorlage bei der Landesregierung und über den Städtetag Nordrhein-Westfalen verstärkend dafür einsetzen, dass die städtischen Ziele der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik nicht außer Acht gelassen werden und die Interessen der betroffenen Mieter und Mieterinnen tatsächlich die zugesagte, besondere Priorität haben.

Mit diesen Maßgaben ist der Antrag der Bündnis 90/Die Grünen/GAL Nr. A – R/0040/2006 erledigt.

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister

Anlage