

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0416/2009

Auskunft erteilt:

Frau Regenitter

Ruf:

492 64 00

E-Mail:

RegenitterG@stadt-muenster.de

Datum:

29.05.2009

Betrifft

Antrag der CDU-Fraktion und der FDP-Fraktion an den Rat Nr. A-R/0004/2009 vom 02.03.2009 - "Kinderhauser Schleife - Wohnverhältnisse verbessern und soziales Umfeld stärken"
Antrag der SPD-Fraktion an den Rat Nr. A-R/0009/2009 vom 16.03.2009 - "Handlungskonzept Nordwestschleife"

Beratungsfolge

24.06.2009 Hauptausschuss

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat nimmt den Bericht zur aktuellen Situation und den bisherigen Aktivitäten der Verwaltung im Wohnquartier Kinderhaus-Brüningheide zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung setzt die Beratung der Mieterinnen und Mieter – wie in der Begründung skizziert – fort und initiiert den beschriebenen kontinuierlichen Austausch mit den sozialen Institutionen vor Ort.
3. Soweit Mieten und Heiz- und Nebenkosten im Rahmen von Leistungen nach den Sozialgesetzbüchern II und XII sowie dem Asylbewerberleistungsgesetz zu übernehmen sind, wird die Verwaltung im Einzelfall bei Neuanmietungen prüfen, ob die Angemessenheitssätze dem tatsächlichen Mietwert entsprechen und gegebenenfalls nur den geringeren Betrag anerkennen; bei bestehenden Mietverhältnissen wird verstärkt vor Ort auf die Möglichkeit der Nutzung von Mieterberatungsscheinen hingewiesen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat nach Vorberatung in den Fachausschüssen und in der Bezirksvertretung Nord ein Handlungskonzept für das Wohnquartier Kinderhaus-Brüningheide vorzulegen, das folgende wesentliche Eckpunkte enthält:
 - Analyse und Bewertung aller privat- und wohnungswirtschaftlicher sowie städtebaulicher Instrumente und Maßnahmen mit dem Ziel einer nachhaltigen Verbesserung der Wohnverhältnisse und des sozialen Umfeldes
 - Prüfung und Darstellung der Fördermöglichkeiten aus Programmen von EU, Bund und Land zur Mitfinanzierung möglicher städtebaulicher Maßnahmen.

Begründung:

1. Inhalt der Anträge

Intention des gemeinsamen Antrags der CDU- und FDP-Fraktionen sowie des Antrags der SPD-Fraktion ist, die Wohn- und Lebenssituation der Mieterinnen und Mieter im Wohnquartier Kinderhaus-Brüningheide und die soziale Situation insgesamt nachhaltig zu verbessern.

Die Verwaltung greift das Anliegen der Fraktionen auf, dem Rat zunächst zum aktuellen Sachstand und den bisherigen Aktivitäten im Wohnquartier zu berichten. Hiernach werden Vorschläge zum weiteren Verfahren im Sinne der Anträge unterbreitet.

2. Aktueller Sachstand

Im Wohnquartier Kinderhaus-Brüningheide gibt es 1.095 Wohnungen.

Babcock & Brown Residential Property 4 S.à.r.l. & Co KG (B & B), ein Investmentfonds, dessen Gesellschaftssitz München ist, erwarb im November 2005 630 Wohnungen von der Wohnungsgesellschaft Münsterland GmbH. Davon sind 519 Wohnungen öffentlich gefördert.

Zwischen B & B und der australischen Investmentfirma GPT-Group besteht ein Joint Venture. Recherchen der Verwaltung haben ergeben, dass B & B sich aufgrund der Auswirkungen der internationalen Finanzkrise aus dem Immobiliengeschäft zurückgezogen hat. Die Eigentümerstruktur wird sich verändern. Es ist davon auszugehen, dass die GPT-Group Australien über eine europäische Tochter, GPT Halverton mit Sitz der Europazentrale in London, ein Investment und Asset Management Unternehmen, die Anteile von B & B übernehmen wird. Die GPT-Group soll finanziell stabil sein (Veröffentlichung in den Westfälischen Nachrichten vom 04.03.2009).

Die Nau Real Estate Group AG, ein Berliner Immobilienunternehmen, ist seit Dezember 2006 Eigentümerin von 55 geförderten Wohnungen. Die Wohn + Stadtbau GmbH besitzt 185 Wohnungen, die Firma Sahle verfügt über 124 Wohnungen. Der WohnSieger GbR gehören 101 Wohnungen. Auch diese 410 Wohnungen sind öffentlich gefördert.

Die städtischen Belegungsrechte für die geförderten Wohnungen sind seit Mitte der 1980er Jahre abgelaufen. Das heißt, die Eigentümer haben die freie Mieterauswahl. Zur Verbesserung der Sozialstruktur hat die Verwaltung allen Wohnungsgesellschaften im Wohnquartier seit 2004 die Möglichkeit eingeräumt, die öffentlich geförderten Wohnungen auch an Haushalte zu vermieten, die nicht über einen Wohnberechtigungsschein verfügen.

Die Nettokaltmieten für die öffentlich geförderten Wohnungen von B & B und der Nau Group liegen zwischen 3,01 €/qm und 4,80 €/qm. Für die freifinanzierten Wohnungen werden Mieten von 3,63 €/qm bis 4,62 €/qm bezahlt.

Nach der letzten Erhebung im März 2009 standen im Bestand der Nau Group 18 Wohnungen leer (rd. 33 %), im Bestand von B & B waren 104 Wohnungen nicht vermietet (17 %). In den 563 vermieteten Wohnungen lebten 393 Haushalte, deren Mieten von der Stadt Münster übernommen werden (rd. 70 %).

Nennenswerte Investitionen zur Verbesserung der Gebäudequalität und des Wohnumfeldes haben weder B & B noch die Nau Group getätigt.

Aktuelle belastbare Informationen zur Bewertung des Sanierungsstaus liegen für die Wohnungen der Nau Group und von B & B nicht vor. Der Geschäftsführer der Wohnungsgesell-

schaft Münsterland mbH bezifferte seinerzeit das Investitionsvolumen für die Modernisierung des Bestandes von 630 Wohnungen vor Verkauf an B & B im Jahr 2005 auf 15 Mio. Euro. Das geht aus einer Presseveröffentlichung der Westfälischen Nachrichten vom 31.08.2005 hervor.

Der Vorstand der Nau Group bewertet den Zustand seines Wohnungsbestandes allerdings als befriedigend und dem Baualter entsprechend. Vor diesem Hintergrund kann auch weiterhin nicht mit einem nennenswerten finanziellen Engagement der Nau Group gerechnet werden. Ein Verkauf des Wohnungsbestandes käme – laut Aussage des Vorstandes - nicht in Betracht.

3. Aktivitäten der Verwaltung

Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen

Seit Jahren arbeitet die Verwaltung mit den Wohnungseigentümern mit Ausnahme der Nau Group und deren Voreigentümer zusammen, um die Wohn- und Lebenssituation der Mieter und Mieterinnen in Kinderhaus-Brüningheide zu verbessern. Im Februar 2005 unterzeichneten die Wohnungsunternehmen (seinerzeit noch u. a. die Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH) eine Kooperationsvereinbarung, der B & B im Februar 2006 beigetreten ist.

Die Vertreter der von B & B beauftragten Hausverwaltung, der Krüger Immobilien GmbH, nehmen regelmäßig an den von der Verwaltung initiierten Arbeitsgruppen und auch an den Handlungsfeldkonferenzen zum Handlungsfeld Wohnen im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ teil. Gemeinsam mit anderen Wohnungseigentümern beteiligen sich B & B an verschiedenen Aktionen (z.B. Blumenaktion, Jubiläumsfeier 25-Jahre Zentrum Kinderhaus, Clean Kinderhaus, Familienkalender) und finanzieren anteilig die Projekte des Programms „Soziale Stadt“ im Handlungsfeld Wohnen.

Im letzten Gespräch Mitte Mai d. J. mit Vertretern der Krüger Immobilien GmbH wurde die schon in der örtlichen Presse angekündigte Freigabe von Mitteln in Höhe von 1,5 Mio. Euro durch B & B für verschiedene Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen in den Wohnungen, den Treppenhäusern und den Eingangsbereichen bestätigt. Auch werde der Mieterservice vor Ort verbessert. Die Verwaltung wird die angekündigten Maßnahmen begleiten und unterstützen. In dem gemeinsamen Gespräch bekräftigten die Vertreter der Krüger Immobilien GmbH, dass ein Verkauf der 630 Wohnungen nicht geplant sei. Hierauf hatte der Geschäftsführer der Barg Holding, zu der die Krüger Immobilien GmbH gehört, schon im März 2009 hingewiesen (Veröffentlichung in der Münsterschen Zeitung vom 04.03.2009).

Ganz aktuell konnte die Verwaltung in Erfahrung bringen, dass die Barg Holding bis zum 30.09.2009 aufgelöst wird. Entsprechende Hinweise hatte der Vorsitzende der Geschäftsleitung der Barg Holding, Jens Christophers, bereits im März 2009 gegeben (Veröffentlichung in der Münsterschen Zeitung vom 04.03.2009). Es soll aber sichergestellt sein, dass zum 01.07.2009, spätestens aber zum 01.08.2009, eine neue Hausverwaltung vor Ort die Wohnungsbestände in Kinderhaus-Brüningheide betreuen wird. Es sollen alle bisherigen Engagements der Krüger Immobilien GmbH uneingeschränkt fortgeführt werden.

Die Nau Group hat hingegen auf mehrere Schreiben der Verwaltung, zu dem Sanierungsstau in ihren Wohnungsbeständen Stellung zu nehmen, nicht reagiert.

Die Verwaltung hat die für die Nau Group vor Ort tätige Hausverwaltung bisher ebenfalls ohne Erfolg mehrfach gebeten, an den Handlungsfeldkonferenzen zum Handlungsfeld Wohnen teilzunehmen und aktiv bei den Projekten des Programms „Soziale Stadt“ mitzuwirken.

Maßnahmen nach dem Bauordnungsrecht

Die Verwaltung hat gemeinsam mit Vertretern der Krüger Immobilien GmbH im März d. J. eine Begehung der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes durchgeführt. Bis auf einen Defekt bei einer Rauchabzugsanlage in einem Gebäude konnte kein bauordnungsrechtlicher Mangel festgestellt werden, den die Eigentümerin zu vertreten hat. Der Mangel ist umgehend behoben worden. Einige Mieter der Erdgeschosswohnungen haben verschiedene Anbauten vor ihren Terrassen angebracht, die im Brandfall einen Flammenüberschlag in das 1. Obergeschoss erwarten lassen. Aus Gründen des Brandschutzes werden die betroffenen Mieter um Beseitigung der Anbauten gebeten.

Bei einer bereits im Sommer 2008 durchgeführten Besichtigung der Wohnungsbestände der Nau Group konnten einzelne sicherheits- und brandschutzrelevante Mängel festgestellt werden. Nach Aufforderung durch das Bauordnungsamt wurden die Mängel beseitigt.

Maßnahmen nach dem Wohnungsgesetz NRW (WOG)

Das WOG ermächtigt die Gemeinden, gegenüber Eigentümern die Instandsetzung ihrer Wohnungen anzuordnen, wenn der Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigt ist oder wenn die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung besteht. Die Hürden für die Anwendung des Wohnungsaufsichtsrechts sind hoch. Das Prinzip der freiwilligen Abhilfe durch die Hauseigentümer steht im Vordergrund. Aufgrund von Mängelanzeigen einiger Mieter im Wohnungsbestand von B & B hat die Verwaltung die betroffenen Wohnungen besichtigt. In den Fällen, in denen sich die Mängel bestätigt haben, hat die Verwaltung die Krüger Immobilien GmbH zur Abhilfe aufgefordert.

Mieterberatung

Im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ fanden in den Monaten Februar und März d. J. vier Mieterschulungen zu mietvertraglichen Rechten und Pflichten statt, die eine Vertreterin des MieterInnenschutzvereins im Auftrag der Verwaltung durchgeführt hat. Die über 20 Mieterinnen und Mieter, die jeweils an den Schulungen teilgenommen haben, bewerteten die ihnen vermittelten sachlichen Informationen als hilfreich im Umgang mit ihren Vermietern.

Die Verwaltung wird, nicht zuletzt vor diesem Hintergrund, die Mieterberatung intensivieren. Mieterinnen und Mieter, die Leistungen nach dem SGB II, SGB XII und dem Asylbewerberleistungsgesetz beziehen, haben die Möglichkeit, sich mit Mieterberatungsscheinen des Sozialamtes und der Arbeitsgemeinschaft Münster an die örtlichen Mietervereine zu wenden, um z. B. die Nebenkostenabrechnungen prüfen zu lassen oder Mietminderungen bei Mängeln durchzusetzen. Hiervon machen einzelne Mieterinnen und Mieter der Wohnungen in Kinderhaus-Brüningheide bereits Gebrauch.

Leistungsberechtigte Mieterinnen und Mieter werden nun offensiv auf die Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Mieterberatungsscheinen hingewiesen, mit denen eine Mitgliedschaft in einer Mietervereinigung begründet werden kann. Mieterberatungsscheine sollen künftig auch von einer dafür autorisierten unabhängigen Stelle im Wohnquartier Kinderhaus-Brüningheide an leistungsberechtigte Haushalte ausgegeben werden.

Die Träger und Vereine aus dem Wohnquartier, die im engeren und weiteren Sinne Beratungen für Mieterinnen und Mieter anbieten, werden zur verbesserten Abstimmung zu einem gemeinsamen Austausch eingeladen. Zu beteiligen sind die Anbieter von Schuldnerberatungen, der Wohnungslosenhilfe, die Mietervereine, das Sozialbüro, das Begegnungszentrum Sprickmannplatz und weitere Anbieter.

Übernahme der Mietkosten durch die Stadt Münster

Mehr als zwei Drittel der Mieterinnen und Mieter im Wohnquartier Kinderhaus-Brüningheide erhalten Leistungen nach dem SGB II, SGB XII und dem Asylbewerberleistungsgesetz. Mietkosten können im Rahmen der Leistungsgewährung nur übernommen werden, soweit sie angemessen sind. Die Stadt Münster hat wie andere Sozialhilfeträger zur Prüfung der Angemessenheit Richtlinien aufgestellt, die zur Prüfung des Regelfalles herangezogen werden. Auf die Entscheidung der Leistungsberechtigten, wo sie eine Wohnung anmieten, ob es sich hierbei um eine günstigere flächenmäßig etwas größere Altbauwohnung oder eine kleinere weniger günstige Neubauwohnung handelt, hat der Leistungsträger keinen Einfluss, soweit die Angemessenheitssätze nicht überschritten werden.

Die Richtlinien der Stadt Münster sehen jedoch für Wohnungen und Gebäude, die in der Vergangenheit nicht instand gehalten wurden, Einzelfallentscheidungen vor. In diesen Fällen können nur Mietkosten unterhalb der Angemessenheitssätze akzeptiert werden. Diese Voraussetzungen sind bei einigen Wohnungsbeständen in Kinderhaus erfüllt. Die Verwaltung wird bei Neuvermietung in Gebäuden mit mangelhafter Gebäudeunterhaltung daher zukünftig nur noch reduzierte Angemessenheitssätze anwenden.

4. Weiteres Verfahren

Mit dem Ziel der nachhaltigen Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation der Mieterinnen und Mieter und des sozialen Umfeldes soll die Verwaltung gemäß der Anträge der CDU- und FDP-Fraktionen sowie der SPD-Fraktion geeignete Handlungsmöglichkeiten darstellen.

In den Anträgen werden eine Vielzahl öffentlich-rechtlicher Instrumente (z. B. Sanierungssatzung, Stadtumbau, leitbildgestützte Rahmenplanung u.a.), privatwirtschaftlichen Maßnahmen (z. B. eigentumsrechtliche oder wohnungswirtschaftliche Auffanglösung bzw. Auffanggesellschaft) und ökonomische Aspekte (Fördermöglichkeiten aus Programmen von EU, Bund und Land) angesprochen.

Die Verwaltung wird diese Instrumente und Maßnahmen, aber auch noch andere Handlungsoptionen aus dem Städtebaurecht oder dem Wohnungsrecht auf ihre Anwendbarkeit und ihre jeweiligen Beiträge zur Erreichung des Ziels untersuchen.

Als Ergebnis dieser dezidierten Untersuchung wird dem Rat ein Handlungskonzept vorgelegt, das konkrete Perspektiven für das Wohnquartier Kinderhaus-Brüningheide aufzeigen wird.

I. V.

Thomas Paal
Stadtrat

Anlagen:

Antrag der CDU-Fraktion und der FDP-Fraktion an den Rat Nr. A-R/0004/2009 vom 02.03.2009 – „Kinderhauser Schleife – Wohnverhältnisse verbessern und soziales Umfeld stärken“

Antrag der SPD-Fraktion an den Rat Nr. A-R/0009/2009 vom 16.03.2009 –

„Handlungskonzept Nordwestschleife“