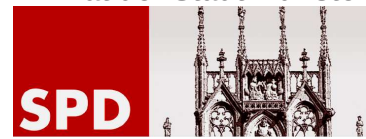


Antrag

11.04.2011

SPD-Fraktion
im Rat der Stadt Münster



Sozial, attraktiv, lebendig: Für ein kommunales Konzept zur zukünftigen Nutzung der bisherigen britischen Familienwohnungen

Der Wohnungsmarkt in Münster ist unter anderem gekennzeichnet durch einen rasanten Verlust an kostengünstigen und preisgebundenen Wohnungen. In den vergangenen Jahren sind bereits tausende Sozialbindungen im Wohnungsbereich ausgelaufen, eine noch größere Zahl an Sozialwohnungen wird in den nächsten Jahren ebenfalls diese Bindung verlieren. Gleichzeitig ist ein zunehmender Druck, insbesondere im innerstädtischen Bereich, auf den Wohnungsaltsbestand hin zur Umwandlung in das hochpreisige Wohnsegment festzustellen. Vor allem junge Familien mit Kindern und Familien mit geringem und mittlerem Einkommen stehen auf dem überhitzten Münsteraner Wohnungsmarkt vor hohen Hürden, eine bezahlbare Wohnung zu bekommen – sei es zur Miete oder als Eigentumsbildung. In Umsetzung der Beschlüsse der britischen Regierung werden die in Münster stationierten Militäreinheiten bis 2019 endgültig den Standort verlassen. Bereits am 14.08.2006 (nach Abzugserklärungen der damaligen britischen Regierung) hat die SPD-Fraktion mit ihrem Ratsantrag „Abzug der britischen Streitkräfte aus Münster: Folgen mildern – Konversionschancen nutzen – Perspektiven entwickeln“ ein vorbereitendes Handeln der Stadt Münster gefordert.

Bei den von den Familien der britischen Streitkräfte in Gremmendorf, Coerde und Gievenbeck genutzten rd. 800 Wohnungen handelt es sich überwiegend um Reihenhäuser. Sie sind preisgünstig errichtet und im Grundriss und Grundstückszuschnitt bestens geeignet, in der Nachnutzung nach Abzug der britischen Streitkräfte den am Wohnungsmarkt abgedrängten Familien mit mittlerem und geringerem Einkommen eine Chance zu geben, zu Wohneigentum zu gelangen. Um den vielfältigen Bedarfen gerecht zu werden, sollte auch ein angemessener Anteil als Mietwohnungen genutzt werden können. Geprüft werden sollte darüber hinaus, ob hier ein genossenschaftliches Modell soziale wohnungswirtschaftliche Antworten auf die Entwicklungen am Münsteraner Wohnungsmarkt geben kann.

Der Rat der Stadt Münster möge daher beschließen:

1. a. Im Sinne einer modernen sozialen Wohnungspolitik sollen die bislang von den britischen Soldatenfamilien bewohnten Häuser zukünftig Familien mit mittlerem und geringerem Einkommen die Bildung von Wohneigentum und familiengerechtes preisgünstiges Wohnen ermöglichen. Ein relevanter Anteil der Wohnungen sollte auch zukünftig als Mietwohnraum zur Verfügung stehen.
- b. Die Veräußerung an einen Investor mit nachfolgender, unkontrollierbarer spekulativer Weiterveräußerung in Wohneigentum, wie es im Bereich Osthuesheide in der Vergangenheit erfolgte und zu erheblichen sozialen und bausubstanziellen Folgen führte, ist auszuschließen.

- c. Städtebauliches Ziel der Weiterentwicklung der heute von britischen Soldatenfamilien bewohnten Siedlungen sind attraktive Quartiere „mit Gesicht“ und einem sozial abwechslungsreichen Erscheinungsbild. Sie sollen unterschiedlichen heutigen Wohnansprüchen und modernen energetischen Anforderungen gerecht werden und sich als lebendige Bestandteile in die vorhandenen Strukturen der umgebenden Stadtteile einfügen.
2. Da bereits Abzugstermine benannt sind und in einem Fall jetzt sogar eine britische Erklärung zur Rückgabe eines Teilwohnbestandes an den Bund erfolgte, wird die Verwaltung beauftragt, sofort mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) Gespräche in Zielrichtung dieses Antrags aufzunehmen. Ziel sollte sein, die nun freien Wohnungen an der Gravertstraße als bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Mit der Umsetzung soll die städteigene Wohn+Stadtbau (W+S) beauftragt werden.
 3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Möglichkeit einer Auffanggesellschaft für die Übernahme der bisher britisch genutzten Wohnungen zu prüfen und dem Rat hierzu Vorschläge zu unterbreiten. Dabei soll geprüft werden, ob und wie neben der städteigenen W+S möglicherweise auch regionale Investoren im Wohnungsbau in das Verfahren eingebunden werden können. Darüber hinaus ist auch das genossenschaftliche Modell zu prüfen, wie es z.B. in Gießen derzeit bei zwei ehemaligen Wohnsiedlungen des US-Militärs umgesetzt wird.
 4. Kernziel der Übernahme der britisch genutzten Wohnungen durch eine Auffanggesellschaft soll sein, Familien mit mittleren und geringeren Einkommen gemäß Förderrichtlinien zu Familienwohneigentum zu verhelfen. Deshalb soll der Weiterverkauf durch die Auffanggesellschaft auch nur an einzelne selbstnutzende Familien erfolgen (kleinteilige Veräußerung, sogenanntes „Ameisengeschäft“).
 5. Weiterhin ist von der Verwaltung aufzuzeigen, wie durch die Auffanggesellschaft oder auch durch die städteigene W+S den erwerbenden Familien eine Unterstützung bei der Planung und Organisation der Eigenleistungen (der sogenannten Muskelhypothek) gegeben werden kann.
 6. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Land NRW dessen Möglichkeiten und dessen Bereitschaft zur Unterstützung des Übernahmeprozesses durch die vorgenannte Option einer Auffanggesellschaft bzw. anderweitige Unterstützungsmöglichkeiten zu klären.
 7. Gegebenenfalls kann die Verwaltung externe Beratung hinzu ziehen, wie der Rat am 06.4.2011 mit dem „Handlungsprogramm Wohnen“ (Ratsvorlage V/0041/2011/1.Erg.) beschlossen hat: Da auf eine ausgewogene Zusammensetzung der Mieter- bzw. der Eigentümerstruktur in den Wohnsiedlungen geachtet werden sollte, kann externer Sachverstand hilfreich sein, indem fundierte Aussagen zur vorhandenen Bewohnerstruktur der Quartiere und zu zukünftigen Entwicklungen formuliert werden.

Begründung:

Der Bericht der Verwaltung (Ratsvorlage V/0141/2011 vom 01.3.2011) zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum zeigt auf, wie das Wegbrechen der staatlichen Wohnungsbauförderung durch Bund und Land auf Stadtebene dazu führt, dass kaum noch die notwendige Förderung des Neubaus und des Erwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum durch Familienhaushalte mit geringen Einkünften (Einkommensgruppe „A“) und mittleren Einkünften (Einkommensgruppe „B“) gewährleistet werden kann.

Der angekündigte Abzug der britischen Streitkräfte bietet die Gelegenheit, trotz der Verwerfungen im Münsteraner Wohnungsmarkt für Familien mit mittleren und geringeren Einkommen eine Perspektive zur Schaffung selbstgenutzten Wohneigentums, aber auch zu günstigen Mietkonditionen, zu ermöglichen. Für diese Familien, hier besonders auch junge Familien mit mehreren Kindern, die am Wohnungsmarkt derzeit schlechte Chancen haben, kann Familienwohneigentum ermöglicht werden. Umbau und Sanierung der Gebäude soll den Familien nicht nur über kapitalfinanzierte Maßnahmen, sondern auch durch umfangreiche Selbstbaumaßnahmen („Muskelhypothek“) ermöglicht werden. Deshalb sollte ihnen möglichst auch nach dem Erwerb Unterstützung bei der Modernisierung der erworbenen Wohngebäude gegeben werden.

Als interessante Alternative sollte das Gießener Modell einer Wohngenossenschaft geprüft werden – mit den bekannten Vorteilen des lebenslangen Wohnrechts, der Selbstverantwortung und der demokratischen Mitwirkung. Auch insofern sollte auf erfolgreiche Beispiele der Umnutzung von ehemaligen Familienwohnungen ausländischer Streitkräfte in anderen Bundesländer soll zurück gegriffen werden.

Karl-Heinz Winter
Wolfgang Heuer
Dr. Fritz Baur
Thomas Fastermann
Philipp Gabriel
Beanka Ganser
Anne Hakenes

Dr. Michael Jung
Marianne Koch
Dr. Thorsten Kornblum
Gaby Kubig-Steltig
Thomas Marquardt
Robert von Olberg
Kurt Pölling

Anne Schulze Wintzler
Petra Seyfferth
Beate Vilhjalmsen
Holger Wigger
Lars Wieneke
Maria Winkel