

29.02.2012

An die BV Münster-West
z.H. Frau E. Westrup

Schelmenstiege 1-3
48161 Münster

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

Der Wohnungsmarkt im Westen Münsters ist unter anderem gekennzeichnet durch einen hohen 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, 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 großen Hürden, eine bezahlbare Wohnung zu bekommen – sei es zur Miete oder als Eigentum.

In Umsetzung der Beschlüsse der britischen Regierung werden die in Münster stationierten Militäreinheiten bis 2019 endgültig den Standort verlassen. Bei den von den Familien der britischen Streitkräfte in Gievenbeck genutzten Wohnungen handelt es sich überwiegend um Reihenhäuser. Sie sind preisgünstig errichtet und im Grundriss und Grundstückszuschnitt bestens geeignet, in der Nutzung nach Abzug der britischen Streitkräfte den am Wohnungsmarkt in Münster benachteiligten Familien mit mittlerem und geringerem Einkommen eine Chance zu geben, zu Wohneigentum zu gelangen. Ebenso sollte auch ein angemessener Anteil als Mietobjekte genutzt werden können. Geprüft werden sollte darüber hinaus, ob hier ein genossenschaftliches Modell soziale wohnungswirtschaftliche Antworten auf die Entwicklungen am Münsteraner Wohnungsmarkt geben kann.

Die Bezirksvertretung Münster-West möge daher beschließen:

1. a. Im Sinne einer modernen sozialen Wohnungspolitik sollen die freiwerdenden Immobilien 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 ist auszuschließen.
c. Städtebauliches Ziel 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 Umgebung 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, zeitnah mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) Gespräche in Zielrichtung dieses Antrags aufzunehmen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Möglichkeit einer Auffanggesellschaft für die Übernahme der Wohnungen zu prüfen und der Bezirksvertretung hierzu Vorschläge zu unterbreiten. Dabei soll geprüft werden, ob und wie neben der stadt eigenen Wohn und Stadtbau 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. Ziel 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 stadteigene Wohn und Stadtbau 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.

Begründung:

Das Wegbrechen der staatlichen Wohnungsbauförderung durch Bund und Land führt auf kommunaler Ebene dazu, 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, 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 Wohneigentum 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 Bundesländern zurückgegriffen werden.

gez.
Stephan Brinktrine
Beate Kretzschmar
Manfred Rösmann
Philipp Hagemann