

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Vorlagen-Nr.:
V/0413/2016
Auskunft erteilt: Frau Regenitter
Ruf: 492 64 00
E-Mail: RegenitterG@stadt-muenster.de
Datum: 12.05.2016

Betrifft

Satzung zur Begründung kommunaler Benennungsrechte im geförderten Mietwohnungsbau
(Benennungsrechtssatzung)

Beratungsfolge

15.06.2016	Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen Vorberatung
15.06.2016	Ausschuss für Soziales, Stiftungen, Gesundheit, Verbraucherschutz und Arbeitsförderung Vorberatung
16.06.2016	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen Vorberatung
29.06.2016	Rat Entscheidung
29.06.2016	Haupt- und Finanzausschuss Vorberatung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat beschließt die als Anlage 1 beigefügte Satzung zur Begründung kommunaler Benennungsrechte im geförderten Mietwohnungsbau (Benennungsrechtssatzung).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Eigentümern der vom Geltungsbereich der Satzung erfassten öffentlich geförderten Mietwohnungen mit einem Bestand von mindestens 50 Wohnungen Kooperationsvereinbarungen zur eigenverantwortlichen Wohnungsversorgung besonders dringlicher Haushalte auf der Grundlage der Mustervereinbarung abzuschließen (Anlage 2 zur Vorlage).
3. Die Verwaltung berichtet dem Rat im 3.Quartal 2016 über die verbindlich geschlossenen Belegungsvereinbarungen und ihren Wirkungen.
4. Der Rat wird auf der Grundlage dieses Berichtes über die Bereitstellung der erforderlichen Ressourcen für die Umsetzung der Satzung entscheiden.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Umsetzung dieser Beschlüsse entstehen keine Kosten.

Begründung:

Zu Beschlussziffer 1

Ausgangslage

Mit Beschluss des Rates vom 11.12.2013 wurde die Verwaltung beauftragt, eine Satzung zur Begründung kommunaler Benennungsrechte im geförderten Mietwohnungsbau auf der Grundlage des § 17 Abs. 4 Satz 1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) im Gebiet der Stadt Münster zu erarbeiten (Vorlage V/0593/2013, Beschlussziffer 3.3).

Die Satzung ist ein Baustein zur Sicherung von Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen im „Kommunalen Handlungskonzept Wohnen“.

Rechtliche Grundlagen

Mit dem Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW) vom 10.01.2012 wurde zu Gunsten der Kommunen eine Satzungsermächtigung eingeführt, mit der sie Mieterbenennungsrechte für öffentlich geförderte Mietwohnungen festlegen können. Die Satzung ist auf höchstens 5 Jahre zu begrenzen.

Voraussetzung für den Erlass dieser Satzung ist, dass es sich um Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf handelt.

Zur Prüfung, ob ein „erhöhter Wohnungsbedarf“ im Sinne des § 17 Abs. 4 WFNG NRW besteht, hat die Verwaltung folgende Fakten, Gutachten und Prognosen herangezogen:

1. Förderkulisse

Die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen wurde ab dem Jahr 2009 auf Basis eines Gutachtens der Firma F+B (Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg) „Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in NRW“ neu strukturiert. Die Förderintensität zugunsten einzelner Gemeinden durch das Land NRW orientiert sich an der Zuordnung der Kommunen nach vier gebildeten Kosten- und Bedarfskategorien (hoch, überdurchschnittlich, unterdurchschnittlich, niedrig). Nach der Fortschreibung des Gutachtens aus dem Jahr 2011 wurde **die Stadt Münster in die höchste Kosten- und Bedarfskategorie eingeordnet**, so dass das Fördermittelbudget für das Jahr 2012 im Vergleich zum Vorjahr um 40 % angehoben wurde.

Vor dem Hintergrund der sich verändernden Wohnungsmärkte und der Erfahrungen mit den Ergebnissen der ersten beiden Gutachten beauftragte das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW im Jahr 2014 F+B erneut mit der Aktualisierung und Überprüfung des bisherigen Modells. Hierbei sollten die bisher verwendeten Indikatoren kritisch hinterfragt werden und zusätzlich geprüft werden, ob neue oder veränderte Indikatoren in das Modell integriert werden können. Zusätzlich sollte geprüft werden, ob eine großräumigere Abgrenzung jenseits von Gemeinden möglich und sinnvoll ist.

Dieses aktuelle Gutachten zur „Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen“ bestätigte im Oktober 2014 die Einordnung der **Stadt Münster in die höchste Kosten- und Bedarfskategorie.**

2. Kündigungssperrfrist-, Kappungsgrenzen- und Mietpreisbegrenzungsverordnung

Die Landesregierung NRW hat nach Würdigung der örtlichen Wohnungsmarktverhältnisse für Münster folgende Festlegungen getroffen:

Nach § 1 der Kündigungssperrfristverordnung ist in Münster mit Wirkung vom 10.02.2012 die Sperrfrist für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen bei Wohnraumprivatisierungen von 3 auf 8 Jahre verlängert worden, **da die Versorgung der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum besonders gefährdet ist.**

Gemäß § 1 der Kappungsgrenzenverordnung ist in Münster mit Wirkung vom 01.06.2014 die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches auf 15 Prozent begrenzt, **da die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist.**

Nach § 1 der Mietpreisbegrenzungsverordnung gehört Münster mit Wirkung vom 01.07.2015 zu den Gemeinden gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches, in denen bei Neuvermietungen nur noch Mietpreisvereinbarungen zulässig sind, die maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (Mietpreisbremse). **Denn die Stadt Münster zählt zu den Gemeinden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.**

Rechtsgrundlagen für den Erlass dieser Verordnungen sind § 577 a Abs. 2 S. 2, § 558 Abs. 3 S. 3 bzw. § 556 d Abs. 2 S. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Sie ermächtigen jeweils die Landesregierungen Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW hatte jeweils die Firma F+B mit der Erstellung entsprechender Gutachten zur Feststellung dieser Gebiete beauftragt.

Hiernach ergab sich für 37 Gemeinden in NRW eine Einstufung in eine Gebietskulisse mit einem längeren Kündigungsschutz. **Für 33 Kommunen hat das Land NRW die Kündigungssperrfrist von 3 auf 5 Jahre, für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster sogar auf 8 Jahre verlängert.**

Für 59 Kommunen ergab sich eine Einstufung in die Gebietskulisse einer Begrenzung des Mieterhöhungspotenzials. Für diese Kommunen kann eine derzeitige und zukünftige Wohnungsmarktmenge im Sinne des § 558 Abs. 3 BGB nachgewiesen werden.

Dies gilt für die Stadt Münster, die nach Düsseldorf mit der zweithöchsten Punktzahl in der Beurteilung der angespannten Wohnungsmarktlage bewertet wurde.

Für 22 Gemeinden in NRW ergab sich die Einstufung in eine Gebietskulisse mit einer Mietpreisbegrenzung bei Neuvermietungen.

Die unterschiedlichen Begutachtungsergebnisse der relativ zeitnahen Einstufung für die Mietpreis- und Mieterhöhungsbegrenzung liegt daran, dass ein unterschiedlich starker Eingriff in die Vertragsfreiheit der Vertragspartner als auch in die Eigentumsfreiheit der Eigentümer vorliegt. Die Kriterien für das Feststellen einer angespannten Wohnungsmarktlage wurden daher bei der Mietpreisbegrenzung deutlich strenger angelegt. **Trotz dieser strengeren Maßstäbe wird für das Gebiet der Stadt Münster ein angespannter Wohnungsmarkt im Sinne des § 556 d Abs. 2 BGB festgestellt.**

3. Leerstandsquote

Die Leerstandsquote weist darauf hin, wie stark ein Wohnungsmarkt nachgefragt wird.

Die Zensusergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09.05.2011 weisen für Münster eine Leerstandsquote von 1,7 % aus; im Vergleich hierzu liegt die Quote in Nordrhein-Westfalen bei 3,6 % und in Deutschland bei 4,4 %. Sowohl die Leerstandsquote des gesamten Stadtgebietes als auch die der einzelnen Stadtteile liegen unterhalb des Landes- und Bundesdurchschnittes.

Zu berücksichtigen ist, dass bei den leer stehenden Wohnungen auch solche erfasst sind, die z.B. aufgrund eines Wohnungswechsels oder durch Sanierungen sowie Umbaumaßnahmen zeitweise nicht zur Verfügung stehen. Es wird somit immer begründeten Leerstand geben.

Eine Unterversorgung mit Wohnraum kann jedoch nach gängiger Rechtsprechung bereits dann vorliegen oder drohen, wenn die Quote unter 3 Prozent (sog. Fluktuationsreserve) liegt.

4. Wohnraumversorgung im geförderten Mietwohnungsbau

Die Ausübung des Benennungsrechtes bezieht sich nur auf den Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus. Es wird daher die Situation der wohnberechtigten Haushalte sowie der Bestand der geförderten Wohnungen herangezogen.

Zurzeit haben sich 1.487 Haushalte mit WBS beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung für eine Vermittlung in eine geförderte Wohnung vormerken lassen (Stand: 01.03.2016). Diese Haushalte können aufgrund eines fehlenden Angebotes nicht mit Wohnraum versorgt werden. Zum gleichen Zeitpunkt sind lediglich 8 Wohnungen zur Wiederbelegung freigemeldet.

Die Zahl der erteilten Wohnberechtigungsscheine (WBS) ist von 2.368 im Jahr 2008 um 502 auf 2870 im Jahr 2015 gestiegen. Unter Berücksichtigung der steigenden Bevölkerungszahl und der steigenden Mieten ist auch im Zeitraum der fünfjährigen Geltungsdauer einer Satzung zur Begründung kommunaler Benennungsrechte im geförderten Mietwohnungsbau nicht mit einer rückläufigen Ausstellung von WBS zu rechnen.

Gleichzeitig ist der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen der Einkommensgruppe A bzw. des 1. Förderweges von 9.063 im Jahr 2008 um 1.839 auf 7.224 Wohnungen im Jahr 2015 gesunken.

Die fehlenden Wohnungsalternativen schlagen sich auch in der Wiederbelegung preisgebundener Wohnungen nieder. Eine Fluktuation findet kaum statt. So wurden im Jahr 2008 noch 1.030 Wohnungen wiederbelegt; im Jahr 2015 waren es nur noch 652 Wohnungen.

Das Verhältnis der erteilten WBS im Verhältnis zu den Besetzungsrechten ist im Zeitraum 2008 bis 2015 um 25 Prozent gesunken; das Verhältnis der erteilten WBS zu öffentlich geförderten Wohnungen um 34 Prozent:

Jahr	2008	2015
Erteilte WBS	2368	2870
Besetzungsrechte	2927	2452
Bestand öffentlich geförderte Wohnungen	9063	7224
Verhältnis WBS zu Besetzungsrechten	1 zu 1,2	1 zu 0,9
Verhältnis WBS zu öffentlich geförderten Wohnungen	1 zu 3,8	1 zu 2,5

Zusammenfassend ist festzustellen, dass ein deutlicher Nachfrageüberhang wohnberechtigter Haus-

halte im Verhältnis zum verfügbaren geförderten Wohnungsbestand besteht.

Dies führt dazu, dass insbesondere Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten, u.a. Schwangere, allein Erziehende, Menschen mit Behinderungen, wohnungslose oder verschuldete Haushalte kaum Chancen bei der Wohnungsvermittlung haben.

Das WFNG sieht bei der Wohnraumversorgung die Berücksichtigung von Dringlichkeitsfällen vor. Angelehnt an diese Dringlichkeitskriterien werden den Haushalten in Münster Dringlichkeitspunkte zugeteilt, die sich in Dringlichkeitsstufen niederschlagen. In der höchsten Dringlichkeitsstufe, der Wohnungsnotfälle, sind 203 nicht versorgte Haushalte registriert, denen kein adäquater Wohnraum vermittelt werden kann (Stand: 01.03.2016).

5. Bevölkerungs- und Haushalteprognose

Am 31.12.2015 hatte Münster eine Einwohnerzahl von 305.235 Personen, einschließlich der an Adressen von Flüchtlingswohnheimen gemeldeten Personen. Sowohl die Einwohnerprognose von IT.NRW als auch die Kleinräumige Bevölkerungsprognose (vergl. Vorlage V/0637/2014) gehen weiterhin von einem erheblichen Wachstum aus. Das Bevölkerungswachstum ist zum einem auf einen Geburtenüberschuss, zum anderen auf einen Wanderungsüberschuss zurückzuführen. Entscheidende Faktoren für die Zuzüge sind Münsters Stellung als Hochschul-/Ausbildungsstandort, hiermit verbunden die steigenden Studierendenzahlen sowie als starker Arbeitsplatzstandort.

Nach der städtischen Prognose aus dem Jahr 2014 wird Münster bis zum Jahr 2020 auf rund 311.000 Einwohner anwachsen. IT.NRW rechnet für das Jahr 2020 sogar mit einem Anstieg auf rund 322.000 Einwohner. Aktuell wird die städtische Prognose mit dem Zeithorizont 2025 für kleinräumige Aussagen und 2030 für die Gesamtstadt fortgeschrieben, hierbei finden aktuelle Entwicklungen, so zum Beispiel die Entwicklung in der Flüchtlingsbewegung Berücksichtigung. Im Kontrast zum Rückgang der Gesamtbevölkerung in NRW gehört Münster damit zu den am stärksten wachsenden Städten unter den kreisfreien Städten und Kreisen in Nordrhein-Westfalen.

Für die Wohnungsnachfrage ist die Bevölkerungsentwicklung isoliert betrachtet nicht ausschlaggebend. Im Zusammenhang mit der Bevölkerung ist die Entwicklung der Anzahl der Haushalte entscheidend. IT.NRW prognostiziert bei den Privathaushalten einen Anstieg gegenüber 2014 um 15,0 Prozent) auf 202.800 Haushalte in 2040 (NRW-Vergleich: 5,3 Prozent). Auch hier weist Münster in NRW nach Köln den zweithöchsten Anstieg auf.

Wirkung der Satzung

Die Satzung dient der Steuerung einer angemessenen Wohnraumversorgung. Hiermit soll die Möglichkeit verbessert werden, Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten am örtlichen Wohnungsmarkt bei der Versorgung mit gefördertem, preiswertem Wohnraum effektiv zu helfen.

Zum 31.12.2015 gab es in Münster einen Bestand an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen der Einkommensgruppe A bzw. des 1. Förderweges von 7.224 (Vergleichszahl 2008: 9.063). Hiervon verfügte die Stadt für 2.452 Wohnungen über Besetzungsrechte (Vergleich 2008: 2.927).

Mit Erlass der Satzung könnte die Stadt Münster für die 4.772 öffentlich geförderten Wohnungen, an denen die Besetzungsrechte abgelaufen sind, Mieterbenennungsrechte erhalten. Der Vermieter kann dann freiwerdenden Wohnraum nur einem von der Stadt Münster benannten Wohnungssuchenden überlassen. Der Entwurf der Satzung lässt die Möglichkeit zu, auf die Mieterbenennung zu verzichten, wenn der Vermieter sich in einer Vereinbarung verpflichtet, in eigener Verantwortung an der Wohnraumversorgung in besonders dringenden Fällen, oder in Einzelfällen auch solcher Haushalte, bei

denen zweifelhaft ist, ob sie die mietvertraglichen Pflichten erfüllen, mitzuwirken (vgl. § 17 Absatz 4 Satz 4 WFNG NRW). Der Vermieter kann dann im Weiteren seine wohnberechtigten Mieter frei auswählen.

Die mit der Satzung zusätzlich erworbenen Mieterbenennungsrechte bzw. alternativ abgeschlossenen Belegungsvereinbarungen verbessern die Möglichkeiten der Wohnraumversorgung solcher Haushalte, die bei freier Mieterauswahl durch den Vermieter am Wohnungsmarkt benachteiligt wären.

Zu Beschlussziffer 2:

Die Verwaltung schlägt vor dem Hintergrund bereits bestehender guter - allerdings nur informeller Absprachen mit verschiedenen Wohnungseigentümern in Einzelfällen - vor, das Instrument des verbindlichen Abschlusses von Belegungsvereinbarungen im Sinne des § 17 Absatz 4 Satz 4 WFNG NRW noch vor Inkrafttreten der Satzung offensiv zu nutzen.

Ziel ist es, Belegungsvereinbarungen mit den Wohnungseigentümern abzuschließen, die die Möglichkeiten zur angemessenen Wohnraumversorgung benachteiligter Haushalte deutlich verbessern und den Eigentümern aber gleichzeitig noch Spielräume für eine eigenverantwortliche Verteilung dieser Haushalte in ihren jeweiligen Wohnungsbeständen im Stadtgebiet lassen. Die Verwaltung beabsichtigt, mit den Wohnungseigentümern Quoten für die Versorgung von Haushalten, die bei der Stadt Münster als „Wohnungsnotstände“ oder Haushalte mit dringendem Wohnungsversorgungsbedarf in den höchsten Dringlichkeitskategorien registriert sind, zu vereinbaren. Darüber hinaus sollen die Möglichkeiten der Wohnraumversorgung auch der Haushalte verbessert werden, die im Rahmen des städtischen Belegungsmanagements betreut werden (vergl. Vorlage V/0182/2014).

Sinnvoll und praktikabel ist es mit Eigentümern eine Kooperationsvereinbarung abzuschließen, wenn sie über einen Wohnungsbestand von mindestens 50 Wohnungen, die vom Geltungsbereich der Benennungsrechtssatzung erfasst werden, verfügen. Das sind in Münster derzeit 12 Eigentümer.

Wenn die Verwaltung mit diesen 12 Eigentümern Belegungsvereinbarungen abschließen kann, gelten für rd. 3.300 geförderte Wohnungen oder rd. 69 % der von der Satzung erfassten Mietwohnungsbestände die einvernehmlich festgelegten Wohnraumvergabeverfahren.

Alle anderen vom Geltungsbereich der Satzung erfassten geförderten Mietwohnungsbestände befinden sich im Besitz von privaten Wohnungseigentümern, die größtenteils über Bestände mit weniger als 10 Wohneinheiten verfügen. Die jährliche Fluktuation in diesen Beständen ist zu gering, als dass sich effiziente Belegungsvereinbarungen abschließen ließen.

Aus Gründen der Gleichbehandlung aller Eigentümer empfiehlt die Verwaltung den Abschluss einer einheitlichen Belegungsvereinbarung, die dieser Ratsvorlage im Entwurf als Anlage 2 beigefügt ist.

Die in § 2 der Belegungsvereinbarung festgelegten Quoten sind unter Berücksichtigung der bisherigen Belegungspraxis der Wohnungseigentümer, der Dringlichkeit der am 01.03.2016 beim Amt für Wohnungswesen als wohnungssuchend registrierten Haushalte und der Dringlichkeit aller am 01.03.2016 unversorgten Wohnberechtigten mit gültigem Wohnberechtigungsschein sowie der bestehenden Vorgaben zur Ausübung von Benennungsrechten festgelegt.

Nach Punkt 7.3 der Wohnraumnutzungsbestimmungen zu § 17 des WFNG sind Benennungsrechte unter Berücksichtigung der sozialen Dringlichkeit wohnberechtigter Haushalte auszuüben. Als vorrangig sind insbesondere Haushalte mit Schwangeren, mit Kindern, junge Ehepaare, ältere Menschen, Schwerbehinderte sowie Wohnungslose und sonstige hilfsbedürftige Personen zu berücksichtigen. Zum Vorrang zählen auch Haushalte in unzumutbaren Unterkunftsverhältnissen (z.B. bei Gesundheitsgefährdung, ohne natürliche Belichtung, Wohnungsbrand, Einsturzgefahr), Frauen, die vorübergehend in Frauenhäusern Unterkunft gefunden haben, psychisch Kranke und Menschen mit Behinderung, die aus einer stationären Versorgung entlassen werden sollen.

Nach diesen Kriterien vergibt das Amt für Wohnungswesen Dringlichkeitspunkte. Diese werden zu den Merkmalen WN (Wohnungsnotfall), D (Dringender Wohnraumversorgungsbedarf) und „ohne Merkmal“ zugeordnet. Zur Vorbereitung und praktischen Umsetzung von Belegungsvereinbarungen werden die WBS seit 2014 mit den jeweiligen Dringlichkeitsmerkmalen gekennzeichnet.

An die Personengruppe der WN-Haushalte vermieten die Wohnungseigentümer, die für eine Kooperationsvereinbarung in Frage kommen, derzeit (Vergaben im Zeitraum 01.01.15 bis 31.12.2015) nur 9 % der Wohnungen, an Haushalte „ohne Dringlichkeitsmerkmal“ jedoch 43 %. Demgegenüber beträgt der Anteil der WN-Haushalte gegenüber allen unversorgten Wohnberechtigten mit gültigem Wohnberechtigungsschein sowie gegenüber allen aktuell in der Vermittlung registrierten Wohnberechtigten mit Wohnberechtigungsschein 12 bzw. 14 %.

Wohnungssuchende mit aktuellem Wohnberechtigungsschein (Stand 01.03.2016): 2216		
Merkmal	WBS	in %
ohne	947	43%
D	1006	45%
WN	263	12%

Wohnungssuchende mit aktuellem Wohnberechtigungsschein und Vermittlungswunsch (Stand 01.03.2016): 1470		
Merkmal	WBS	in %
ohne	526	36%
D	742	50%
WN	202	14%

Vergebene Wohnungen 2015 ohne Besetzungsrecht (Fördertyp A) bei Eigentümern ab 50 Wohnungen (Stand 31.12.2015)						
Wohnungsvergaben	ohne Merkmal/von außerhalb		D		WN	
Summe	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
282	120	43	136	48	26	9

Mit dem Ziel, die Wohnraumversorgung der WN- und D-Haushalte zu verbessern und somit dem gesetzlichen Vermittlungsauftrag nachzukommen, wurde einerseits die Quote der im Rahmen der Belegungsvereinbarung zu versorgenden WN-Haushalte an dem Anteil der unversorgten Wohnberechtigten WN-Haushalte festgemacht. Ebenso sollen dem Belegungsmanagement, dessen betreute Haushalte regelmäßig den D- und WN- Haushalten zuzurechnen sind, 15 % vorgehalten werden. Die vorgesehene Quote von 40 % zu versorgender D-Haushalte orientiert sich ebenfalls an dem Anteil aktuell zu versorgender Wohnungssuchender mit dem Dringlichkeitsmerkmal D. Da insgesamt eine Verschiebung zur Versorgung besonders dringender WN-Fälle stattfindet andererseits auch ein ausreichender Anteil zur freien Belegung durch die Wohnungswirtschaft zur Steuerung ihrer Hausgemeinschaften verbleiben soll, wurde die D-Quote auf 40 Prozent gesenkt. An Haushalte ohne Merkmale können somit noch 30 Prozent vergeben werden.

Für den Vorschlag der Verwaltung, vor Inkrafttreten der Benennungsrechtssatzung möglichst Kooperationsvereinbarungen mit den Wohnungseigentümern abzuschließen, sprechen eindeutig auch fiskalische Gründe. Denn mit Inkrafttreten der Satzung sind die Eigentümer verpflichtet, der Verwaltung alle frei werdenden öffentlich geförderten Wohnungen zur Vermittlung an registrierte Wohnungssuchende zu benennen. Das bedeutet bei einer Steigerung der Benennungsrechte um 200 % (heute: 2.452 Benennungsrechte, nach Erlass der Satzung: 7.224 Benennungsrechte) eine erhebliche Ausweitung der Personalressourcen in dem betroffenen Aufgabenbereich. Die Verwaltung geht nach einer ersten Einschätzung von einem Personalbedarf von 2,5 Stellen (mittlerer Dienst) zuzüglich der jeweils anfallenden Kosten für die Arbeitsplatzausstattungen aus.

Auch bei den Wohnungseigentümern würden erhebliche Aufwände entstehen.

Zu Beschlussziffern 3 und 4:

Die Verwaltung rechnet mit einem Zeitraum von drei Monaten für die Verhandlungen mit den Wohnungseigentümern und dem Abschluss von Belegungsvereinbarungen. Sie wird dem Rat im 3.Quartal einen Bericht zu den Belegungsvereinbarungen vorlegen.

Es wird vorgeschlagen, erst auf der Grundlage des Berichtes die Satzung im Amtsblatt zu veröffentlichen und damit in Kraft zu setzen. Zu diesem Zeitpunkt kann die Verwaltung vor dem Hintergrund der abgeschlossenen Belegungsvereinbarungen und ihren Wirkungen belastbare Aussagen zu den Kosten für ihre Umsetzung machen (Aufwand für die verbleibenden Benennungsrechte der Verwaltung, Controlling der Vereinbarungen mit den Wohnungseigentümern, etc.), über deren Deckung der Rat zu entscheiden hat.

Fazit

Die in der Begründung zu Beschlussziffer 1 dargestellten Fakten, benannten Gutachten als Grundlage für verschiedene Rechtsverordnungen und Prognosen belegen, dass Münster als ein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf einzustufen ist. Insoweit liegt die Tatbestandsvoraussetzung für den Erlass einer Satzung zur Begründung kommunaler Mieterbenennungsrechte vor.

Die Satzung ist ein geeignetes, angemessenes und zielführendes Instrument den Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum örtlichen Wohnungsmarkt bei der Versorgung mit preiswertem Wohnraum zu helfen.

Auch für das im Jahr 2012 eingeführte Belegungsmanagement, dessen Aufgabe die Begleitung und Vermittlung Wohnungssuchender mit dringendem Versorgungs- und hohem Unterstützungsbedarf ist, dient das Mieterbenennungsrecht als geeignetes Steuerungsinstrument.

Die institutionelle Wohnungswirtschaft und die privaten Vermieter werden dazu angehalten, durch die Freimeldung von Wohnraum bzw. durch den Abschluss von Kooperationsvereinbarungen diesen Personenkreis zu berücksichtigen.

Durch den Abschluss von Belegungsvereinbarungen, über die die Verwaltung mit den Wohnungseigentümern nach positivem Votum des Rates zu dieser Vorlage offensiv verhandeln wird, sind die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft und die privaten Vermieter bei Inkrafttreten der Benennungsrechtssatzung vertretbar.

Matthias Peck
Stadtrat

Anlagen:

- **Satzung zur Begründung kommunaler Benennungsrechte im geförderten Mietwohnungsbau im Gebiet der Stadt Münster vom**
- **Belegungsvereinbarung**

