

Öffentliche Berichtsvorlage

Vorlagen-Nr.:	V/0153/2017
Auskunft erteilt:	Frau Regenitter
Ruf:	492 64 00
E-Mail:	RegenitterG@stadt-muenster.de
Datum:	07.03.2017

Betrifft

Abschluss von Belegungsvereinbarungen auf Grundlage der Satzung zur Begründung kommunaler Benennungsrechte im geförderten Mietwohnungsbau

Beratungsfolge

05.04.2017	Ausschuss für Soziales, Stiftungen, Gesundheit, Verbraucherschutz und Arbeitsförderung	Bericht
25.04.2017	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Bericht
27.04.2017	Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen	Bericht
16.05.2017	Ausschuss für Personal, Organisation, Sicherheit, Ordnung und E-Government	Bericht
17.05.2017	Haupt- und Finanzausschuss	Bericht
17.05.2017	Rat	Bericht

Bericht:

Ausgangslage

Am 29.06.2016 hat der Rat die Satzung zur Begründung kommunaler Benennungsrechte im geförderten Mietwohnungsbau (Vorlage V/0413/2016/1.Erg.) beschlossen. Die Satzung ist ein Baustein zur Sicherung von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Kommunalen Handlungskonzept Wohnen (Vorlage V/0593/2013).

Die Verwaltung wurde 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 einer Mustervereinbarung abzuschließen sowie über die verbindlich geschlossenen Vereinbarungen und ihren Wirkungen zu berichten.

Aktuelle Entwicklungen bei der Wohnraumversorgung

Die Benennungsrechtssatzung dient der Steuerung einer angemessenen Wohnraumversorgung von dringend auf preiswerten Wohnraum angewiesenen Haushalten. Ihre Situation hat sich im vergangenen Jahr noch verschlechtert. **Der Anteil der besonders dringend zu versorgenden WN-Haushalte (Wohnungsnotfälle) gegenüber allen in der Vermittlung registrierten Wohnberechtigten hat sich von 14 % am 01.03.2016 auf 19,5 % am 01.03.2017 erhöht.** Hier macht sich die zunehmende Zahl wohnberechtigter Flüchtlingshaushalte bemerkbar. Mit positi-

dem Ausgang des Asylverfahrens wird ein ausländerrechtlicher Status erworben, der die Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines und den Auszug aus einer Flüchtlingsnotunterkunft ermöglicht. Diese Haushalte erhalten ebenso wie andere in Notunterkünften untergebrachte bzw. in viel zu kleinem Wohnraum wohnende Haushalte Dringlichkeitspunkte. Bei zusätzlich zu berücksichtigenden gesetzlich vorgegebenen Dringlichkeitskriterien wie „Schwangerschaft“ oder „Familie mit Kindern“ werden die Haushalte den WN-Haushalten zugerechnet.

Wirkungen der Satzung und der Kooperationsvereinbarungen

Unmittelbar nach Beschluss der Benennungsrechtssatzung hat die Verwaltung Kontakt zu den zehn Eigentümern mit einem Bestand von mindestens 50 Wohnungen und auf dessen Wunsch auch zu einem Eigentümer mit einem Bestand von unter 50 Wohnungen aufgenommen.

Es wurden intensive Gespräche zum Abschluss der Vereinbarung und zu deren praktischer Umsetzung geführt. Die letzte Vereinbarung konnte im Februar 2017 erfolgreich abgeschlossen werden.

Die Verwaltung hat mit neun Eigentümern Belegungsvereinbarungen abgeschlossen. **Der von den Belegungsvereinbarungen erfasste Bestand beträgt 3.485 Wohnungen (Stand 31.12.2016).** Diese Wohnungen werden eigenverantwortlich von den Eigentümern vergeben, jedoch unter Berücksichtigung der vereinbarten Quoten dringend zu versorgender Haushalte.

Ein Eigentümer mit einem Bestand von über 50 Wohnungen wünschte keinen Abschluss einer Belegungsvereinbarung. Ein Eigentümer hat der Verwaltung bereits vor Inkrafttreten der Satzung seinen Wohnungsbestand überwiegend zur Vermittlung gemeldet und sah keinen Bedarf, an dieser für ihn positiven Praxis etwas zu ändern.

Darüber hinaus informierte die Verwaltung alle Eigentümer mit einem Bestand von weniger als 50 Wohnungen über das Inkrafttreten, den Inhalt und die Umsetzung der Satzung. **Aus ihren Wohnungsbeständen generierte die Verwaltung auf der Grundlage der Satzung zusätzliche Mieterbenennungsrechte für 1.220 Wohnungen.** Bei Freiwerden dieser Wohnungen hat die Verwaltung das Recht, den Eigentümern wohnungssuchende Haushalte aus ihrer Bewerberdatei als Mieter vorzuschlagen.

Die Wirkungen der Satzung und der Kooperationsvereinbarungen auf einen Blick:

Wohnungsbestand im Geltungsbereich der Satzung	Verhandlungen über eine Kooperationsvereinbarung	Abgeschlossene Kooperationsvereinbarungen	Mieterbenennungsrechte auf der Grundlage der Satzung
4.705 Wohnungen	11 Eigentümer, mit einem Wohnungsbestand von 3.670 Wohnungen	9 Eigentümer mit einem Wohnungsbestand von 3.485 Wohnungen	73 Eigentümer mit einem Wohnbestand von 1.220 Wohnungen

Ressourcen für die Umsetzung der Satzung

Mit dieser Vorlage kommt die Verwaltung dem Auftrag nach, über die abgeschlossenen Belegungsvereinbarungen und ihre Wirkungen zu berichten. Der Bericht ist Grundlage für die Bereitstellung erforderlicher Ressourcen zur Umsetzung der Satzung (Vorlage V/0413/2016/1.Erg., Beschlussziffer 4).

Für die Wohnungsvermittlung aufgrund gesetzlich eingeräumter und noch geltender Besetzungsrechte an 2.308 Wohnungen sind 4 Sachbearbeiterinnen mit einem Umfang von insgesamt 1,1 Stellenanteilen (A8/E08) eingesetzt.

Für die Wohnungsvermittlung nach Maßgabe der zusätzlich auf der Grundlage der Satzung erworbenen Mieterbenennungsrechte an 1.220 Wohnungen ergibt sich rechnerisch ein Bedarf für eine 0,57 Stelle (A8/E08).

Für die Umsetzung der Satzung ist somit eine Stelle im Umfang von 0,5 VZÄ erforderlich.

Die Aufgabe wird aktuell auf einer überplanmäßig eingerichteten Position wahrgenommen, welche aus freien Stellenanteilen gedeckt wird. Mit dem altersbedingten Ausscheiden eines bisherigen Stelleninhabers im Bereich der Wohngeldsachbearbeitung wurde entschieden, diese 1,0 Stelle zukünftig nur im Umfang von 0,5 VZÄ wiederzubesetzen, da die Wohngeldreform 2016 in Münster nicht die vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit prognostizierte Steigerung um 40 % der wohngeldbeziehenden Haushalte, sondern lediglich 35 % erreicht.

Der dadurch frei bleibende Stellenanteil im Umfang von 0,5 VZÄ kann dauerhaft für die Mehraufgaben im Bereich der Wohnungsvermittlung herangezogen werden. Zusätzliche Kosten entstehen somit nicht. Die entsprechende Verlagerung des Stellenanteils wird im Stellenplan 2018 nachvollzogen.

I.V.

gez.

Matthias Peck
Stadtrat