



Amt für Wohnungswesen und
Quartiersentwicklung

01.06.2026

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Leskow

Telefon: 492-6430

LeskowR@stadt-
muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Satzung zur Änderung der Satzung zur Begründung kommunaler Benennungsrechte im
geförderten Mietwohnungsbau (Benennungsrechtssatzung)

Beratungsfolge

17.06.2026	Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Arbeit und Migration	Vorberatung
23.06.2026	Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderung	Vorberatung
30.06.2026	Ausschuss für Wohnen, Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
01.07.2026	Hauptausschuss	Vorberatung
01.07.2026	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat beschließt die als Anlage 1 beigefügte Satzung zur Änderung der Satzung zur Begründung kommunaler Benennungsrechte im geförderten Mietwohnungsbau im Gebiet der Stadt Münster (Benennungsrechtssatzung).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Eigentümern der vom Geltungsbereich der Satzung erfassten öffentlich geförderten Mietwohnungen die im Jahr 2021 abgeschlossenen Kooperationsvereinbarungen zur eigenverantwortlichen Wohnungsversorgung besonders dringlicher Haushalte zu verlängern (Anlage 2).

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Umsetzung dieser Beschlüsse entstehen keine Kosten.

Begründung:

Zu Beschlussziffer 1

Ausgangslage

Der Rat der Stadt Münster hat am 23.06.2021 die Gültigkeitsdauer der bereits im Jahr 2016 erstmalig beschlossenen Satzung zur Begründung kommunaler Benennungsrechte im geförderten Mietwohnungsbau (Benennungsrechtssatzung) um weitere fünf Jahre verlängert. Nun steht eine erneute Verlängerung dieser Satzung für die Stadt Münster als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf an.

Die Satzung diene bislang bzw. sie dient -vorbehaltlich eines positiven Votums des Rates- auch zukünftig der Steuerung einer angemessenen Wohnraumversorgung von Haushalten, die sich am örtlichen Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Diese Haushalte haben insbesondere aus Gründen eines eingeschränkten Haushaltsbudgets Zugangsschwierigkeiten am allgemeinen Wohnungsmarkt, ihnen wird somit verstärkt geholfen bei der Versorgung mit gefördertem, preiswertem Wohnraum.

Auf der Grundlage der Satzung erhielt die Stadt Münster im Jahr 2021 für die geförderten Wohnungen, an denen die sogenannten Besetzungsrechte bereits vor Beendigung der Belegungs- und Mietbindungen abgelaufen sind, zusätzliche Mieterbenennungsrechte. Der Vermieter kann dann freierwählenden Wohnraum in diesem Bereich nur einem von der Stadt Münster benannten Wohnungssuchenden überlassen.

Es gibt hierzu eine Ausnahme: Auf die Mieterbenennung durch die Stadt Münster kann im Rahmen der erlassenen Satzung verzichtet werden, wenn der Vermieter sich aufgrund einer Vereinbarung verpflichtet, in besonders dringenden Fällen durch die eigenverantwortliche Vergabe von gefördertem Mietwohnraum mitzuwirken. Der Vermieter kann dann im Weiteren und nach Quoten gestaffelt seine wohnberechtigten Mieter frei auswählen, die einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein vorlegen können.

Diese gesetzlich eingeräumte Möglichkeit zum Abschluss von Vereinbarungen mit den Vermietern hat der Rat der Stadt Münster mit Beschluss vom 23.06.2021 erneut aufgegriffen. Die Verwaltung wurde wiederholt beauftragt, mit damals 9 Eigentümern der vom Geltungsbereich der Satzung erfassten öffentlich geförderten Mietwohnungen mit einem Bestand von mindestens 50 Wohnungen Kooperations- bzw. Belegungsvereinbarungen zur eigenverantwortlichen Wohnraumversorgung besonders dringlicher Haushalte auf der Grundlage einer Mustervereinbarung abzuschließen.

Mit den öffentlich-geförderten Mietwohnungsbeständen sollten die Möglichkeiten zur angemessenen Wohnraumversorgung benachteiligter Haushalte weiter verbessert und gleichzeitig den Eigentümern noch Spielräume für eine eigenverantwortliche Verteilung dieser Haushalte in ihren jeweiligen Wohnungsbeständen im Stadtgebiet ermöglicht werden. Die Verwaltung hat deshalb Quoten für die Versorgung von Haushalten, die beim Wohnungsamt als „Wohnungsnotfälle“ oder „als dringlich zu versorgende Haushalte“ registriert sind, definiert und umgesetzt.

Darüber hinaus sollten die vom Belegungsmanagement des Wohnungsamtes betreuten Haushalte ebenfalls von den Kooperationsvereinbarungen profitieren. Dieser Personenkreis wird eng von drei Sozialarbeitern/innen betreut aufgrund besonderer persönlicher Problemlagen, z. B. bei Obdachlosigkeit, Haftentlassung, Unterbringung in Flüchtlingsunterkunft oder im Frauenhaus oder bei unverschuldeter Räumungsklage, etc. und ist überwiegend auch den Kategorien „Wohnungsnotfälle“ oder „als dringlich zu versorgende Haushalte“ zuzuordnen.

Mit 9 Eigentümern konnten letztlich Kooperationsvereinbarungen abgeschlossen werden. Der von den Vereinbarungen erfasste Mietwohnungsbestand betrug im Jahr 2021 3.637 Wohnungen. Diese Wohnungen können von den Eigentümern eigenverantwortlich vergeben werden, jedoch unter Berücksichtigung der vereinbarten dringend zu versorgender Haushalte im Rahmen der Quotenregelung.

Darüber hinaus informierte die Verwaltung 78 Eigentümer mit einem Bestand von weniger als 50 Wohnungen über das Inkrafttreten, den Inhalt und die praktische Anwendung der Satzung. Aus ihren

Wohnungsbeständen generierte die Verwaltung im Jahr 2021 weitere Mieterbenennungsrechte für 853 sozial geförderte Wohnungen. Bei Freiwerden dieser Wohnungen hat die Verwaltung das Recht, den Eigentümern Wohnungssuchende aus ihrer Bewerberdatei als Mieter vorzuschlagen.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben aus § 17 Abs. 4 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) wurde die Geltungsdauer der am 23.06.2021 beschlossenen Satzung zur Begründung kommunaler Benennungsrechte im geförderten Mietwohnungsbau auf 5 Jahre befristet. Die Satzung verliert daher mit Ablauf des **07.07.2026**, 5 Jahre nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Münster, ihre Gültigkeit.

Die Verwaltung hat deshalb die aktuellen rechtlichen Grundlagen für eine Verlängerung der Satzung geprüft und die überwiegend positiven Erfahrungen bei der Umsetzung der Kooperationsvereinbarungen mit den Wohnungseigentümern gewürdigt. Hiernach schlägt sie dem Rat der Stadt Münster die Verlängerung der Benennungsrechtssatzung und der Kooperationsvereinbarungen für weitere 5 Jahre vor.

Rechtliche Grundlagen

Voraussetzung für den Erlass der Satzung zur Verlängerung der Gültigkeitsdauer der Benennungsrechtssatzung vom 29.06.2016 über den 07.07.2026 hinaus ist, dass die Stadt Münster weiterhin ein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf ist.

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

1. Förderkulisse

Mit dem Förderjahr 2021 sind die Gebietskulissen für die öffentliche Wohnraumförderung im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) untersucht und neu gefasst worden.

Um den jeweiligen lokalen Gegebenheiten gerecht zu werden, sieht die Wohnraumförderung regional differenzierte Bedarfs- und Kostenstrukturen im Bereich der Mietwohnraum- und Eigentumsförderung vor. Die Förderung erfolgt unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Bedarfslage bei der Zuteilung der Förderbudgets und der Differenzierung der Förderintensität entsprechend den jeweiligen örtlichen Kostenstrukturen.

Mit dem „Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen“ des Forschungs- und Beratungsinstituts RegioKontext GmbH, Berlin, sind die Grundlagen zur Festlegung der Gebietskulissen für die öffentliche Wohnraumförderung zum Programmjahr 2021 analysiert worden, das Gutachten wurde in 2023 aktualisiert.

Das aktuelle Gutachten bestätigt - wie alle vorherigen Gutachten auch - die Einordnung der Stadt Münster in die höchste Bedarfs- und Kostenkategorie. Die neuen Gebietskulissen für die Kommunen in NRW können hier eingesehen werden:

https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/08.02.2024_mhkbd_gebietskulissengutachten.pdf

2. Mieterschutzverordnung NRW

Die bei Inkrafttreten der Mieterbenennungsrechtssatzung im Jahr 2016 aktuellen Landesverordnungen (Kündigungssperrfristverordnung NRW, Mietpreisbegrenzungsverordnung NRW und Kappungs-

grenzenverordnung NRW) wurden zum 01.07.2020 abgelöst und in der Mieterschutzverordnung NRW (MietSchutzVO NRW) zusammengeführt, die Verordnung wurde letztmalig am 28.01.2025 geändert. Die Mieterschutzverordnung basiert auf dem Gutachten des Instituts empirica, Berlin, zur „Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen für die Festlegung einer Gebietskulisse von Mietpreisbegrenzungsverordnungen nach §§ 556 d und 558 BGB sowie einer Kündigungssperrfristverordnung nach § 557 BGB“ aus März 2020. Kriterien, die ausschlaggebend waren, sind unter anderem eine besonders niedrige Leerstandsquote von unter 2 % und eine durchschnittliche Mietbelastungsquote (Anteil des Haushaltseinkommens, der für die Miete ausgegeben wird) oberhalb des errechneten Grenzwertes von 120 %.

Das Land NRW bewertete die Stadt Münster auf der Grundlage dieses Gutachtens als ein Gebiet, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist.

Für die Stadt Münster gilt:

- Die Mietpreisbremse: Die Miethöhe bei neu abgeschlossenen Mietverträgen darf grundsätzlich nur 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, diese Regelung gilt bis zum 31.12.2029.
- Die Kappungsgrenze: Bestandsmieten dürfen bis zum Erreichen der ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von drei Jahren nur um maximal 15 Prozent (im Gegensatz zum gesetzlichen Regelfall von 20 Prozent) angehoben werden, diese Regelung gilt bis zum 28.02.2030.
- Die Kündigungssperrfrist: Mieterinnen und Mietern darf insbesondere erst acht Jahre (im Gegensatz zum gesetzlichen Regelfall von drei Jahren) nach Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und dem anschließenden Verkauf wegen Eigenbedarf gekündigt werden. Die Regelungen zur Kündigungssperrfrist gelten ebenfalls für fünf Jahre bis zum 28.02.2030.

Weitere Informationen können unter folgendem Link des MHKBG NRW abgerufen werden:

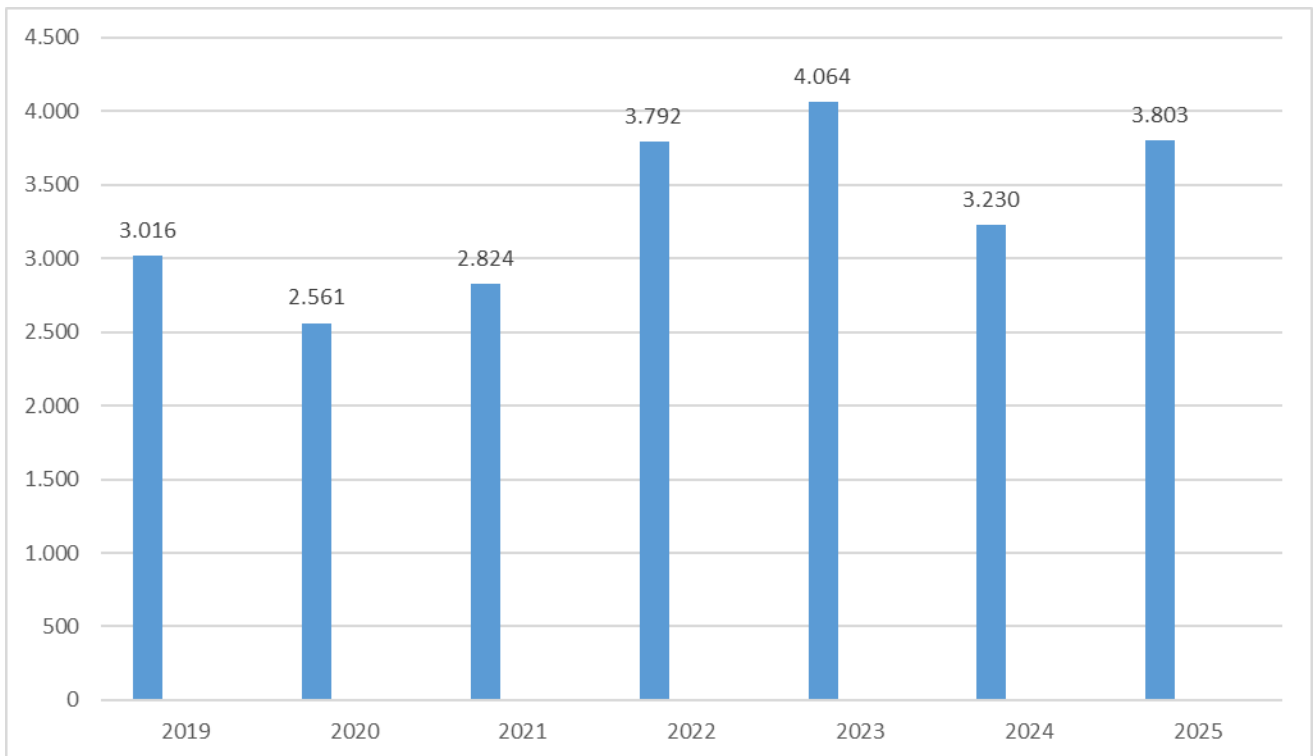
<https://www.mhkbgr.nrw/themen/bau/wohnen/mieterschutz-und-wohnungsaufsicht>

3. Wohnraumversorgung im geförderten Mietwohnungsbau

Die Ausübung des Benennungsrechts bezieht sich ausschließlich auf den Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus. Zur weiteren Erläuterung werden daher die Situation der wohnberechtigten Haushalte sowie die Wiederbelegung geförderter Wohnungen herangezogen.

In Münster haben sich aktuell 3.114 Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung für eine Vermittlung in eine geförderte Mietwohnung vormerken lassen (Stand 23.02.2026). Diese Haushalte können sich aufgrund eines fehlenden Angebotes am freien Wohnungsmarkt nicht mit passendem und insbesondere bezahlbarem Wohnraum versorgen.

Die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine hat sich in den Jahren 2019 bis 2025 auf hohem Niveau stabilisiert und seit 2022 (Beginn der Ukraine Krise) noch verstärkt.



Unter Berücksichtigung steigender Bevölkerungszahlen, der anhaltenden Ukraine Krise und voraussichtlich weiter steigender Mieten ist auch in den nächsten 5 Jahren während des Zeitraums der Geltungsdauer der neu zu beschließenden Benennungsrechtssatzung nicht mit einer rückläufigen Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine und somit der Wohnraumbedarfe zu rechnen.

Die fehlenden Wohnungsalternativen schlagen sich auch weiterhin in der geringen Anzahl der jährlichen Wiederbelegungen geförderter Wohnungen nieder. Seit Jahren bewegen sich die Wiederbelegungen mit Schwankungen auf einem niedrigen Niveau um 600 Wohnungen pro Jahr.

Jahr	Anzahl der Wiederbelegungen in der Einkommensgruppe A
2019	658
2020	627
2021	601
2022	517
2023	600
2024	527
2025	519

Die aufgeführten Entwicklungen lassen erkennen, dass insbesondere Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten, u.a. Schwangere, Alleinerziehende, Menschen mit Behinderungen, wohnungslose oder verschuldete Haushalte nur wenig Chancen bei der Wohnungsvermittlung am allgemeinen Wohnungsmarkt haben.

Das WFNG NRW sieht jedoch 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, den Wohnungsnotfällen, sind aktuell 626 nicht versorgte Haushalte registriert (Stand 23.02.2026), denen bisher kein adäquater Wohnraum vermittelt werden konnte, dies entspricht einem Anteil von ca. 20 % der wohnungssuchenden Haushalte.

4. Bevölkerungs- und Haushalteprognose

Am 31.03.2025 hatte Münster eine Einwohnerzahl von 322.324 Personen. Sowohl die Einwohnerprognose von IT.NRW als auch die Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2022 - 2033 der Stadt Münster gehen weiterhin von einem zukünftigen Wachstum aus. In der Prognose der Stadt Münster sind aktuelle Entwicklungen berücksichtigt worden. Das Bevölkerungswachstum ist auf einen Wanderungsüberschuss zurückzuführen. Unter der Prämisse eines auch künftig „dynamischen Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes Münster“ wird gesamtstädtisch eine Zunahme der wohnberechtigten Bevölkerung um 13.960 Einwohnerinnen und Einwohner (+ 4,4 %) vorausberechnet, nämlich von 319.441 (Ende 2022) auf 333.401 (Ende 2033). Das würde ein durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum von ca. 1.270 Personen bedeuten.

IT.NRW rechnet für das Jahr 2050 mit einem Anstieg auf rund 326.000 Einwohner. Für NRW insgesamt wird die Gesamtbevölkerung laut IT.NRW nur leicht ansteigen. Damit gehört Münster in NRW 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, denn im Zusammenhang mit der Bevölkerung ist die Entwicklung der Anzahl der Haushalte entscheidend. IT.NRW prognostiziert bei den Privathaushalten einen Anstieg gegenüber 2023 um 4,9 Prozent bei den 1-Personen-Haushalten bis 2050 sowie einen Anstieg um 5,7 Prozent bei den 2-Personen-Haushalten, bei den Haushalten mit 3 Personen wird ein leichter Rückgang der Haushalte erwartet (-1,9 Prozent), ebenso bei den Haushalten mit 4 und mehr Personen (-1,8 Prozent).

Zu Beschlussziffer 2

Wirkung der Satzung

Die Satzung zur Verlängerung der Benennungsrechtssatzung soll für weitere 5 Jahre der Steuerung einer angemessenen Wohnraumversorgung im knappen Segment dienen.

Der Erlass der Satzung verlängert Mieterbenennungsrechte an den geförderten Wohnungen, bei denen aufgrund früherer Förderbestimmungen das eingeräumte Besetzungsrecht zugunsten der Stadt Münster schon abgelaufen ist. Gleichzeitig bietet sie die Möglichkeit, die mit den Wohnungseigentümern bisher geschlossenen einvernehmlichen Vereinbarungen zu verlängern oder auch neue Vereinbarungen mit anderen Eigentümern zu schließen, auf deren Grundlage auf eine Ausübung des kommunalen Besetzungsrechtes verzichtet werden kann.

Weitere Daten und Fakten

Zum Geltungsbereich der Satzung gehören aktuell 3.772 sozial geförderte Wohnungen. Der von zukünftig 8 größeren Eigentümern erfasste Bestand beträgt 3.240 Wohnungen (Stand 31.12.2025). Diese Wohnungen werden eigenverantwortlich von den Eigentümern unter Berücksichtigung der vereinbarten Quoten vergeben. Die Wohnungsunternehmen sind

- Bauverein Ketteler eG Münster
- LEG Wohnen NRW GmbH
- Sahle Wohnen
- Kommunale Stiftungen Münster
- Vivawest GmbH
- Vonovia
- Wohn+Stadtbau GmbH
- Wohnungsverein Münster eG

Auf der Grundlage der Satzung erhält die Stadt zusätzliche Mieterbenennungsrechte für 532 Wohnungen (Stand 31.12.2025). Dieser Wohnungsbestand verteilt sich aktuell auf ca. 80 Eigentümer.

Die Wirkungen der Satzung und der Kooperationsvereinbarungen auf einen Blick (Stand 31.12.2025):

Wohnungsbestand im Geltungsbereich der Satzung	Abgeschlossene Kooperationsvereinbarungen	Mieterbenennungsrechte auf der Grundlage der Satzung
3.772 Wohnungen	8 Eigentümer mit einem Wohnungsbestand von 3.240 Wohnungen*	ca. 80 Eigentümer mit einem Wohnungsbestand von 532 Wohnungen

* die Kooperationsvereinbarung mit Union Investment ist ab dem 01.01.2026 gegenstandslos, dafür alle Wohnungen dieses Eigentümers die Belegungsbindung zum 31.12.2025 endete, somit reduziert sich ab dem 01.01.2026 die Zahl auf 8 Eigentümer

Auf der Grundlage der Kooperationsverträge sind mit den Eigentümern folgende Vergabequoten für die Belegung freiwerdender sozial geförderter Mietwohnungen vereinbart worden:

Haushalte, die durch das Belegungsmanagement betreut werden (BM)	15%
Wohnungsnotfälle (WN)	15%
Dringlich zu versorgende Haushalte (D)	40%
Ohne besondere Dringlichkeit (ohne)	30%

Die vereinbarten Quoten sind nicht als „starre Regelungen“ zu verstehen, sondern als grundlegende Leitlinie, von der aufgrund der individuellen Belegungssituation und –notwendigkeit im Einzelfall abgewichen werden kann, in der Summe der versorgten Wohnungssuchenden ist jedoch die Gesamtvorgabe zu erfüllen, was in den Jahren 2021 – 2025 überwiegend geschehen ist.

Haushalte mit dringendem Wohnungsbedarf (D) sind insbesondere junge Ehepaare mit Kindern, Senioren mit Behinderungen, Haushalte mit besonders schlechten Wohnverhältnissen (Schimmel und Feuchtigkeit in den Wohnräumen) oder auch Haushalte in deutlich zu kleinen Wohnungen (zwei Wohnräume weniger als ihm laut Wohnberechtigungsschein zustehen).

In die Kategorie „Wohnungsnotfälle“ (WN) werden zum Beispiel alleinerziehende Frauen im Frauenhaus, Flüchtlinge und Senioren, die nach einem Klinikaufenthalt aufgrund körperlicher Beeinträchtigungen nicht mehr in ihrer Wohnung mit Barrieren leben können, eingestuft. Ebenso gilt die Familie als Wohnungsnotfall, die aufgrund einer Räumungsklage wegen Eigenbedarfs ihre angestammte Wohnung verlassen muss und das junge Ehepaar, das ein Kind erwartet.

Zu den Haushalten, die durch das Belegungsmanagement (BM) betreut werden, gehören Wohnungssuchende mit besonderen persönlichen Problemlagen, denen der Zugang zu angemessenem Wohnraum erschwert bzw. völlig verwehrt ist. Sie werden individuell und passgenau bei der Wohnungssuche (sozialarbeiterisch) unterstützt und sind regelmäßig den D- und WN-Haushalten zuzurechnen.

Ergebnis der in den Jahren 2021 - 2025 erreichten Quotierungen (nur aus den Belegungsvereinbarungen):

Jahr	Vergaben insgesamt öff.-gef. Wohnungen	Vergabe über Belegungsvereinbarung				Vergabe über Amt 64 durch Mieterbenennung auf Grundlage der Satzung				zusätzlich freifinanzierte Wohnungen
		BM	WN	D	ohne	BM	WN	D	ohne	

2021	233	32	48	62	43	13	12	12	11	15
2022	179	27	38	57	36	6	4	7	4	20
2023	183	23	49	46	31	9	10	9	6	18
2024	165	16	29	44	55	4	5	3	9	13
2025	174	6	39	58	54	7	3	2	5	4

Es wird deutlich, dass die gezielte Versorgung der Wohnungsnotfälle (WN), der dringlich zu versorgenden Haushalte (D) und der Haushalte, die durch das Belegungsmanagement (BM) unterstützt werden, sich in den vergangenen Jahren auf etwa gleichbleibendem Niveau eingependelt hat. Damit ist die Wohnraumversorgung benachteiligter Haushalte seit Einführung der Satzung eindeutig verbessert worden.

Eine weitere Wirkung der Benennungsrechtssatzung ist, dass die kooperierenden Eigentümer zusätzlich frei finanzierte Wohnungen zur Erfüllung der Vergabequoten an Haushalte mit den Dringlichkeitsmerkmalen D oder WN vergeben bzw. über das Belegungsmanagement vermittelt wurden. Dies wäre ohne die Benennungsrechtssatzung nicht denkbar gewesen.

Dieser zusätzliche Effekt ist durch die Option eröffnet worden, dass Vermieter mit Kooperationsvertrag bei zu niedrigen Vergabequoten zugunsten von Haushalten mit einem bestimmten Merkmal durch freifinanzierte Wohnungen (Preisniveau vergleichbar zu öffentlich geförderten Wohnungen) ausgleichen können.

Ergänzender Hinweis: Im Jahr 2025 haben 3.803 Haushalte einen Wohnberechtigungsschein erhalten. Es konnten jedoch nur 856 Haushalte aufgrund von Erst- oder Wiederbelegungen mit Wohnraum versorgt werden. Dies entspricht einer Versorgungsquote von 22,5 %, die sich seit Jahren etwa auf gleichem Niveau befindet. Von den 856 versorgten Haushalten waren 294 Haushalte mit Dringlichkeit (D) eingestuft, das entspricht 34,35 % der versorgten Haushalte. In dieser Quote sind 114 Haushalte enthalten, die als Wohnungsnotfälle (WN) eingestuft waren, dies entspricht im Vergleich zu allen versorgten Haushalten einer Quote von 13,3 %.

Erfahrungsaustausch mit den Vertretern des Arbeitskreises Münsteraner Wohnungsunternehmen am 23.02.2026

Der Arbeitskreis Münsteraner Wohnungsunternehmen tagte am 23.02.2026, ein wesentlicher Tagesordnungspunkt war der Austausch mit der Verwaltung über die bisher gemachten Erfahrungen zu den bisher abgeschlossenen Kooperationsvereinbarungen und auch zu den Mieterbenennungsrechten (Beschlüsse des Rates der Stadt Münster in 2016 und in 2021).

Zu Beginn des Erfahrungs- und Meinungsaustausches wurde von einer Seite noch einmal Bedenken hinsichtlich eines erhöhten Verwaltungsaufwandes und möglicher negativer Veränderungen der Mieterstrukturen geäußert. Im Ergebnis haben die Wohnungsunternehmen (Wohn + Stadtbau GmbH, Sahle Baubetreuungs GmbH, Bauverein Kettler eG, Wohnungsverein von 1893 Münster eG, LEG Wohnen NRW GmbH, WohnSieGer, Haus + Grund, Viwawest Wohnen GmbH) einstimmig entschieden, dass sich die Umsetzung der Kooperationsvereinbarung auf der Grundlage der Benennungsrechtssatzung in der Praxis bewährt hat. Die Mitglieder des Arbeitskreises Münsteraner Wohnungsunternehmen haben sich ausdrücklich für eine Fortführung der Kooperation mit der

Verwaltung für die nächsten 5 Jahre bei Verlängerung der Benennungsrechtssatzung in der bisherigen Ausgestaltung ausgesprochen.

Fazit

Die dargestellten Fakten, Gutachten und Prognosen belegen, dass Münster weiterhin als ein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf einzustufen ist. Insoweit liegen die Voraussetzungen für die Verlängerung der Satzung zur Begründung kommunaler Mieterbenennungsrechte vor.

Die Satzung hat sich in den zurückliegenden Jahren als ein geeigneter, angemessener und zielführender Baustein erwiesen, um den Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum örtlichen Wohnungsmarkt bei der Versorgung mit preiswertem Wohnraum zu helfen.

Auch das Belegungsmanagement des Amtes für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, dessen Aufgabe die Begleitung und Vermittlung Wohnungssuchender mit dringendem Versorgungs- und hohem Unterstützungsbedarf ist, wird durch die zusätzlich zur Vermittlung angebotenen Wohnungen effizienter.

Die institutionelle Wohnungswirtschaft und die privaten Vermieter werden weiter dazu angehalten, durch die Freimeldung von Wohnraum bzw. den Neuabschluss und die Verlängerung von Kooperationsvereinbarungen Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt stärker zu berücksichtigen. Die Zustimmung der Kooperationspartner zu dem in den letzten 10 Jahren bewährten Verfahren und die ausdrückliche Bestätigung der guten Zusammenarbeit sprechen für die Verlängerung der Gültigkeitsdauer der Satzung und der Kooperationsvereinbarungen für weitere 5 Jahre.

In Vertretung

gez.

Arno Minas
Stadtrat

Anlagen:

- Anlage 1 Satzung zur Änderung der Benennungsrechtssatzung
- Anlage 2 Verlängerung Belegungsvereinbarung