

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 56/0152/WP18
Federführende Dienststelle: FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 30 - Fachbereich Recht und Versicherung		Datum: 12.01.2022
		Verfasser/in: FB 56/400
<b>Neufassung der Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen (Wohnraumschutzsatzung)</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz keine		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
01.02.2022	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Anhörung/Empfehlung
16.02.2022	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, die Neufassung der Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen (Wohnraumschutzsatzung) in der vorgelegten Form zu beschließen.

Der Rat der Stadt Aachen beschließt die Neufassung der Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen in der vorgelegten Form.

Keupen  
(Oberbürgermeisterin)

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

## Klimarelevanz

### Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Der Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

## Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)

	nicht
	nicht bekannt

## **Erläuterungen:**

Das am 01.07.2021 in Kraft getretene Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG NRW) hat das bisherige Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) vom 10. April 2014 abgelöst. Mit § 10 WAG NRW erhielten die Gemeinden erstmalig das Recht, durch Satzung (Teil-)Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festzulegen und die Zweckentfremdung von Wohnraum unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Die Stadt Aachen hat im Jahr 2019 von dieser Befugnis Gebrauch gemacht und zunächst die bis zum 31.07.2024 befristete Wohnraumschutzsatzung mit Wirkung vom 01.08.2019 beschlossen.

Das neue Wohnraumstärkungsgesetz ermöglicht es den Gemeinden ebenfalls, für Gebiete mit einer besonders gefährdeten Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum und unter den weiteren Voraussetzungen des § 12 WohnStG durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Zugleich werden im Wohnraumstärkungsgesetz die Handlungsmöglichkeiten gegen verstärkt auftretende Formen der Zweckentfremdung von Wohnraum erweitert, indem mittels der sogenannten Wohnraum-Identitätsnummer ein Verfahren zur Identifizierung der Anbieter von Wohnraum zur Kurzzeitvermietung eingeführt wird. Aufgrund des bestehenden und durch empirische Studien belegten erhöhten Wohnraumbedarfs im gesamten Stadtgebiet, der im Folgenden näher dargestellt wird, ist die Stadt Aachen nach § 12 Absatz 1 Wohnraumstärkungsgesetz zum Erlass einer Satzung berechtigt, die die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (Zweckentfremdung) im Stadtgebiet unter einen Genehmigungsvorbehalt stellt.

## **Wohnungsmarktsituation**

Die Stadt Aachen kann seit 23 Jahren auf ein umfassendes und etabliertes kommunales Wohnungsmarktbeobachtungssystem zurückgreifen. Die aktuelle Wohnungsmarktlage wird im jährlichen Wohnungsmarktbericht maßgeblich auf Basis von Daten der städtischen Statistikstelle, von IT.NRW und der empirica-Mietpreisdatabank analysiert und umfassend für die kommunalen Wohnungsmarktakteure aufbereitet. Dabei sind Methodik und Analyse eng abgestimmt mit der Wohnungsmarktbeobachtung des Landes NRW (angesiedelt bei der NRW.BANK) sowie dem Fachnetzwerk KomWoB NRW, einem Zusammenschluss der kommunalen Wohnungsmarktbeobachter in NRW. In dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2021 stellt die Wohnungsmarktbeobachtung für Aachen eine angespannte Wohnungsmarktsituation fest, in der die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist sowie ein erhöhter Wohnraumbedarf besteht.

Die Stadt Aachen hat sich in den vergangenen zehn Jahren zu einem international attraktiven Hochschul- und Forschungsstandort entwickelt. Neben dem kontinuierlichen Wachstum an entsprechenden Arbeitsplätzen in Wissenschaft, Forschung und Entwicklung stieg analog die Zahl der Studierenden seit 2010 um fast 21.000 Personen auf ein Rekordniveau von 60.484 Studierenden im Wintersemester 2020/21 an. Insgesamt führte diese Entwicklung bis zum Stichtag 31.12.2020 zu einem Bevölkerungswachstum von 13.687 Personen im Vergleich zu 2010. Gleichzeitig stieg die Zahl der Haushalte um fast 15.000 auf nun 149.204 Haushalte in Aachen an. Hierbei spielt auch der

deutliche Trend zu Einpersonenhaushalten eine bedeutende Rolle, der unabhängig vom Bevölkerungswachstum die Nachfrage nach Wohnraum in Aachen verstärkt. Waren 2010 bereits 53,7 % aller Haushalte von einer Person geführt, stieg dieser Anteil bis 2020 nochmals auf 58,1 % an.

Insgesamt ist eine deutliche Zunahme der Wohnungsnachfrage festzustellen, die über alle Marktsegmente hinweg zu beobachten ist. Allerdings besteht insbesondere, bedingt durch die hohe Anzahl an Studierenden und einen kaum veränderten Anteil an Haushalten mit niedrigem Einkommen sowie Familien mit Kindern, die automatisch einen erhöhten Wohnraumbedarf mit sich bringen, eine vermehrte Nachfrage nach bezahlbaren Wohnoptionen im unteren und mittleren Marktsegment. Gleichzeitig kann der rasante Nachfrageanstieg nicht durch die Neuschaffung von Wohnraum im Neubau und über Bestandsmaßnahmen aufgefangen werden. Zwar konnte die Bautätigkeit erheblich gesteigert werden, dennoch erhöhte sich die Zahl der Wohnungen in Aachen seit 2010 nur um 6.809 Wohneinheiten gegenüber dem Bevölkerungszuwachs von 15.000 zusätzlichen Haushalten. Demnach besteht ein deutliches Defizit an Wohnraumangeboten. Neben dem Boden- und dem Wohneigentumsmarkt (mehr dazu im Wohnungsmarktbericht 2021 – Kap. 2 & 3) ist auch der Aachener Mietwohnungsmarkt von starken und kontinuierlichen Preissteigerungen betroffen. Mit einem mittleren Mietpreis für Neu- und Wiedervermietungen von 9,13 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Angebotsmieten, Stand: 31.12.2020) ist für die Stadt Aachen damit seit 2010 ein Preisanstieg von insgesamt 47 % bei Mietwohnungsangeboten zu verzeichnen. Ein Ende dieser stetigen Verteuerung ist angesichts der hohen bestehenden Wohnungsnachfrage und den 11,69 €/m<sup>2</sup> die derzeit im Mittel als Mietzins bei Neubaumietwohnungen verlangt werden, nicht absehbar. Insbesondere untere Einkommensgruppen sowie Haushalte mit Kindern sind von der Wohnraumknappheit betroffen. So verringerte sich der Anteil der Mietangebote die unter einem Quadratmeterpreis von 7 € lagen in den letzten zehn Jahren von 64 % auf aktuell nur noch 10 % Marktanteil. Das hochpreisige Mietsegment über 10 €/m<sup>2</sup> gewann parallel enorm an Bedeutung und weist derzeit bereits einen Marktanteil von 35 % an allen angebotenen Mietwohnungen aus.

Bei der sozialen Wohnraumversorgung mit öffentlich geförderten Wohnungen, die eine Mietpreis- und Belegungsbindung aufweisen, konnte zwar der Bestand aufgrund vielfältiger Anstrengungen aller Wohnungsmarktakteur\*innen in Aachen erneut knapp unter 10.000 Wohneinheiten stabilisiert werden. Besorgniserregend sind jedoch die bis 2030 bevorstehenden Ausläufe dieser Bindungen. Hier werden für 5.872 Wohnungen, somit für 59 % des derzeitigen Gesamtbestandes, die Mietpreis- und Belegungsbindung enden. Die Wohnungen fallen dann in den freifinanzierten Wohnungsmarkt und stehen nicht mehr zur Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung. Sie können dann beispielsweise durch die Eigentümer\*innen über Modernisierungsmaßnahmen in eine marktgerechte Verwertung überführt werden, was wiederum zur einer deutlichen Mietpreissteigerungen führen kann.

## **Gutachten und Mieterschutzverordnung**

Im Rahmen der „*Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Aachen – Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen*“, die begleitend zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2018 für die Stadt Aachen durch das Forschungs- und Beratungsbüro Quaestio erstellt wurde, wurden ausgehend von den prognostizierten Bevölkerungszahlen bis 2035 entsprechende Wohnungsbedarfe errechnet. Das Gutachten prognostiziert dabei einen weiteren Bevölkerungsanstieg bis 2030 auf ca. 265.000 Einwohner\*innen. Hieraus resultiert ein Neubaubedarf für Wohnungen von etwa 10.000 Wohneinheiten im Zeitraum zwischen 2019 und 2030. Um jeweils auf neueste Entwicklungen und einschneidende Ereignisse wie die Covid 19-Pandemie reagieren und die kommunalen Planwerke entsprechend anpassen und neu justieren zu können, ist für 2022 eine Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Aachen vorgesehen.

Das Land NRW beauftragte 2020 zwecks Erarbeitung einer neuen Mieterschutzverordnung (MietSchVO), die zum 01.07.2020 in Kraft trat, das „*Mantelgutachten zu den mietrechtlichen Verordnungen in Nordrhein-Westfalen – Endbericht*“, welches durch das Büro empirica erstellt wurde. Unerwartetes Ergebnis des Gutachtens war, dass neben vielen anderen Städten, die Stadt Aachen nicht mehr als Kommune mit einem angespannten Wohnungsmarkt klassifiziert wurde und somit die Voraussetzung für die Anwendung der Verordnung in der Kommune nicht mehr gegeben war. Ein Faktencheck durch die Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Aachen kam zu dem Schluss, dass das Ergebnis dieses Gutachtens nicht Ergebnis einer veränderten Wohnungsmarktsituation ist, sondern sich auf statistische Verzerrungseffekte zurückführen lässt. Das Gutachten und die ihm zu Grunde liegende Vorgehensweise wurden daher in Folge auch deutlich vom Städtetag NRW kritisiert. Zudem wandte sich der damalige Aachener Oberbürgermeister Philipp in einer Stellungnahme an die zuständige Ministerin Scharrenbach mit der dringenden Bitte, alle vorhandenen Daten und Indikatoren zum Aachener Wohnungsmarkt mit in die Beurteilung der lokalen Wohnungsmarktsituation mit einzubeziehen und diese weitreichende Entscheidung nicht allein basierend auf der verzerrten Bewertung von zwei einzelnen Indikatoren zu treffen. Die neue MietSchVO NRW wurde entgegen aller Einwände trotzdem unverändert beschlossen.

Die ebenfalls im Jahr 2020 vom Land NRW beauftragten Gutachten zur Wohnungsmarktlage der NRW-Kommunen kommen zu einem anderen Urteil, welches die Einschätzung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Aachen stützt. Das „*Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen)*“ der RegioKontext GmbH identifiziert in allen vier maßgeblichen Gebietskulissen (Kostenniveau Mietwohnraum & Eigentum, Bedarfsniveau Mietwohnraum & Eigentum) für Aachen die höchste vorhandene Niveaustufe 4 "hoch". In dieselbe Richtung bewertet der „*Ergebnisbericht - Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040*“ des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH die Lage: für Aachen wird ein hoher Wohnungsneubaubedarf identifiziert, der vom derzeitigen Neubauvolumen nicht gedeckt wird.

## **Zweckentfremdung von Wohnraum**

Aufgrund der dargestellten angespannten Wohnungsmarktsituation stellt jeder Wohnraum, der dem Wohnungsmarkt entzogen wird, ein Problem für das Gemeinwohl dar. Dabei ist zwischen a) einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Leerstand oder Abbruch, b) gewerblicher Zweckentfremdung und touristischer Nutzung zu unterscheiden.

### *Zu a) Zweckentfremdung von Wohnraum durch Leerstand oder Abbruch*

Die Stadt Aachen erhebt, wie viele andere Kommunen, mittels eines Stromzählerverfahrens in Zusammenarbeit mit der STAWAG die Gesamtzahlen des Wohnungsleerstandes im Stadtgebiet. Die Landesstatistik nimmt an, dass es in jeder Kommune ca. 2 % modernisierungsbedingte Leerstände gibt. Bereinigt um diese Zahl liegt die Leerstandsquote in Aachen bei 1,9 % (s. Wohnungsmarktbericht 2021). In der Fachliteratur wird davon ausgegangen, dass für einen funktionierenden Wohnungsmarkt, der Umzüge ermöglicht, ca. 3 % des Gesamtwohnungsbestandes nicht bewohnt sein dürfen und dem Markt zur Verfügung stehen sollten. Quantitativ liegt somit kein umfangreicher strategischer Leerstand vor; es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass das angewendete Verfahren keine Auswertung der Ursachen des Leerstandes zulässt. So ist der Verwaltung bekannt, dass an einigen Stellen in Aachen, insbesondere im Bereich der Aachener Innenstadt, trotz eines insgesamt niedrigen Leerstands-Niveaus, strategischer Leerstand von Wohnraum in erheblichem Umfang zu finden ist. Mit dem Instrument der Wohnraumschutzsatzung kann frühzeitig potenziell gleich gelagerten Fällen präventiv begegnet werden. Gleichzeitig bietet die Satzung die Möglichkeit, bestehende Missstände zu prüfen. Zudem bietet sie die Voraussetzung für eine Melde- und Genehmigungspflicht von Leerständen, so dass nach Inkrafttreten der Satzung das tatsächliche Ausmaß spekulativen Leerstands im Stadtgebiet Aachen erfasst und der Entwicklung wirksam entgegengewirkt werden kann. Ergänzend hierzu wird derzeit die bisherige Leerstandserfassung in Kooperation mit der STAWAG auf ein detailliertes und kleinräumig strukturiertes Verfahren umgestellt werden.

### *Zu b) Zweckentfremdung von Wohnraum zur gewerblichen und touristischen Nutzung*

Die Nutzungsänderung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken ist in Aachen von nachgeordneter Relevanz; so kann bei Auswertung der beantragten Nutzungsänderungen der letzten Jahre festgestellt werden, dass im Gegensatz eher ein Trend zur Umwandlung von gewerblich genutzten Flächen hin zur Schaffung neuer Wohneinheiten besteht.

Ein mittlerweile vielerorts anerkanntes Problem auf den Wohnungsmärkten bundesdeutscher Großstädte ist hingegen die Zweckentfremdung von Privatwohnungen zu touristischen Zwecken über Homesharing-Portale. Ein umfangreicher Sachstandsbericht zum Thema wurde dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss in der Sitzung vom 05.02.2019 zur Kenntnis gegeben. Zwischenzeitlich liegen neue Daten der größten Buchungsplattform Airbnb vor. Danach ist die Zahl aktiver Unterkünfte in Aachen zum 01.01.2021 auf 700 angestiegen. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Jahr 2016 (393 aktive Unterkünfte) um ca. 80 %. Auch bei der Anzahl der Gastankünfte ist laut Airbnb bis 2019, als letztes, nicht von der Covid 19-Pandemie beeinflusstes Jahr, eine deutliche Steigerung zu verzeichnen. Wurden 2016 noch 10.000 Gastankünfte in Aachen gezählt stieg der Wert bis 2019 um 120 % auf 22.000 Gastankünfte an. Im ersten Covid 19-Jahr 2020 sank die Zahl erwartungsgemäß auf 10.000 Gastankünfte ab – jedoch ist hier nur von einem vorübergehenden Rückgang aufgrund der vielfältigen Reisebeschränkungen auszugehen. Daten zu anderen Anbietern des Homesharing-Marktes (z. B. Booking.com, Home To Go, Wimdu, 9 flats etc.) stehen nicht zur Verfügung. Diese



rasante Entwicklung hat zwischenzeitlich auch in Aachen in beträchtlichem Ausmaß Wohnraum durch touristische Nutzung dem Markt entzogen. Die Attraktivität der Homesharing-Angebote für die Nutzer\*innen begründet sich darin, dass die dortigen Preise in der Regel deutlich niedriger als bei Hotelübernachtungen sind. Der Anbieter erzielt hierbei jedoch eine deutlich höhere Miete, als bei einer Vermietung zur dauerhaften Wohnnutzung. Diese Entwicklung ist sowohl finanzpolitisch, arbeitsmarktpolitisch als auch wohnungspolitisch bedenklich. Ziel muss es sein, in diesen Markt weiter regulierend einzugreifen, außerdem durch eine Melde- und Genehmigungspflicht Entwicklungen nachvollziehen zu können und Rahmenbedingungen zu definieren.

### **Maßnahmen zur Wohnraumverbesserung**

Nach § 12 Abs. 1 Satz 2 WohnStG haben die Gemeinden in der Wohnraumschutzsatzung darzulegen, welche Maßnahmen sie ergreifen, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in dem in der Satzung bestimmten Zeitraum zu verbessern.

Folgende Maßnahmen werden derzeit ergriffen, um die Wohnraumversorgung im Stadtgebiet zu verbessern:

1. Um die soziale Grundversorgung mit Wohnraum für die Aachener Bevölkerung zu gewährleisten, bedarfsgerechte Wohnungsangebote zu entwickeln und Mietpreissteigerungen einzudämmen, wurde in den vergangenen Jahren vom Rat der Stadt und den Fachausschüssen eine Vielzahl wohnungspolitischer Grundsatzbeschlüsse gefasst. Hierdurch kann die Stadt Aachen mittlerweile auf 32 unterschiedliche Instrumente zum Thema Wohnen zurückgreifen.
2. Der Aachener „Quotenbeschluss“ wurde im Jahr 2019 neu gefasst und sieht für Neubauvorhaben im Rahmen vorhabenbezogener Bebauungspläne oder städtebaulicher Verträge einen Mindestanteil von 40 Prozent an öffentlich gefördertem Wohnungsbau vor. Dieser Beschluss wird fortlaufend evaluiert und die Umsetzung in Abstimmung mit den politischen Gremien der Stadt Aachen an neue Bedarfslagen und Rahmenbedingungen angepasst.
3. Zur Sicherung der bedarfsgerechten Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum unterhält die Stadt Aachen eine eigene Beratungsstelle Wohnraumförderung. Diese fungiert als Ansprechpartnerin für Investoren, Projektentwickler\*innen, Baugruppen oder kommunale Partner\*innen, zur vorbereitenden Beratung und bedarfsorientierten Konkretisierung von Wohnbauvorhaben im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes NRW.
4. Die zentrale Wohnbaukoordination der Stadt Aachen entwickelt strategische Vorgaben zur Realisierung und Fortschreibung wohnungspolitischer Ziele, beobachtet und analysiert den kommunalen Wohnungsmarkt und baut ein Wohnbaumonitoring auf. Sie ist gemeinsam mit der Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in der Beratung von Baugruppen aktiv, tritt im Projektmanagement von Wohnbauprojekten auf und organisiert und steuert verwaltungsintern sowie stadtweit extern den Dialog und die Kooperation der Aachener Wohnungsmarktakteure zur Optimierung der lokalen Wohnraumentwicklung.
5. Seit dem Frühjahr 2020 wird in einem breiten, interdisziplinären Schulterschluss von Expert\*innen aus Wohnungswirtschaft, Politik, Verwaltung, Verbänden, Hochschulen und der Aachener Bürger\*innenschaft ein neues Aachener Handlungskonzept Wohnen als integrierte Gesamtstrategie erarbeitet. Die Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen wird die bestehenden Instrumente auf Basis einer wissenschaftlichen Begleitung an die Bedarfe und

Anforderungen zukünftiger wohnungsmarktpolitischer Entwicklungen anpassen und um neue, maßgeschneiderte Instrumente sinnvoll ergänzen.

6. Zur Deckung der spezifischen Wohnraumbedarfe von fast 60.000 Aachener Studierenden kooperiert die Stadt Aachen über die Landesgrenzen hinweg eng mit den niederländischen Nachbarkommunen Vaals und Kerkrade. Im Zuge dieser Zusammenarbeit konnten in den letzten Jahren in erheblichem Maße bezahlbare Wohnoptionen für Studierende in räumlicher Nähe zur RWTH Aachen geschaffen werden. Darüber hinaus arbeitet die Stadt Aachen mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW beim Verkauf landeseigener Grundstücke und Immobilien zusammen, insbesondere bei der Festlegung und Konkretisierung von Quoten für öffentlich geförderten, studentischen Wohnraum, der von den zukünftigen Eigentümer\*innen auf den Flächen geschaffen werden muss.

### **Wohnraum-Identitätsnummer**

Erstmalig wird zudem eine Wohnraum-Identitätsnummer für Ferienwohnungen und Kurzzeitvermietung als Anzeige- und Registrierungspflicht eingeführt. Hierzu wird in der neuen Satzung der Bezug zu den gesetzlichen Regelungen hergestellt. Für die Verwendung der Wohnraum-Identitätsnummer wird das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG) ein landeseinheitliches IT-Verfahren bereitstellen. Nach Aussage des MHKBG wird das IT-Verfahren im Juli 2022 einsatzbereit sein.

Verfügungs- und Nutzungsberechtigten müssen bei beabsichtigter oder bereits laufender Kurzzeitvermietung einen Antrag auf Vergabe der Wohnraum-Identitätsnummer stellen. Auch Betreiber\*innen von Ferienwohnung sowie die einschlägigen Portale (airbnb, booking.com,...) sind verpflichtet, eine Identitätsnummer für jedes Objekt im Stadtgebiet zu beantragen und anzugeben. Dieser Antrag wird vor dem Hintergrund des Wohnraumstärkungsgesetzes der jeweiligen kommunalen Wohnraumschutzsatzung durch das vom Land zur Verfügung gestellte IT-Verfahren automatisiert geprüft.

Eine manuelle Prüfung durch die Sachbearbeitung erfolgt erst, wenn ein möglicher Verstoß gegen das Wohnraumstärkungsgesetz bzw. die Wohnraumschutzsatzung vorliegt. Hier wird dann ein Genehmigungsverfahren eingeleitet.

Das IT-Verfahren ermöglicht zudem eine manuelle Eingabe bei Antragstellung durch die zuständige Sachbearbeitung sowie statistische Auswertungen.

### **Übergangsregelung**

Anders als im WAG NRW enthält das WohnStG NRW eine Vielzahl gesetzlicher Detailregelungen zur Zweckentfremdung von Wohnraum, die bislang nur durch die Satzung festgelegt wurden. Daher ist es erforderlich, die Regelungen der bisherigen Wohnraumschutzsatzung an die neuen gesetzlichen Vorgaben anzupassen. Bis zur endgültigen Neufassung der Wohnraumschutzsatzung, längstens bis zum 30.06.2022, bleibt die bisherige Satzung gem. § 25 Abs. 2 WohnStG NRW in Kraft. Diese Übergangsregelung ermöglicht es der Verwaltung, im Zusammenspiel von Satzung und gesetzlicher Vorgaben, weiterhin aktiv Zweckentfremdungen entgegenzuwirken und handlungsfähig zu bleiben.

## **Mustersatzung**

Im November 2021 hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) – nach vorherigem Erfahrungsaustausch – als Orientierung für die Kommunen eine Mustersatzung für eine Wohnraumschutzsatzung auf der Grundlage von § 12 Abs. 1 Wohnraumstärkungsgesetz NRW herausgegeben. Im Rahmen der Neufassung der städtischen Satzung hat der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration die dortigen Regelungsvorschläge einbezogen und in vielen Teilen übernommen.

## **Fazit**

Die Stadt Aachen ist angesichts des geringen Angebots an Wohnraum im Stadtgebiet sowie des erhöhten Wohnbedarfs bestrebt, durch den effektiven und umfassenden Schutz von Wohnraum die ausreichende Versorgung der Aachener Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen sozialen Bedingungen auch für die Zukunft zu gewährleisten. Der Verknappung des Wohnungsangebots durch illegale Kurzzeitvermietung und andere unerlaubte zweckfremde Nutzung von Wohnraum soll wirksam und nachhaltig entgegengetreten werden. Zur ernsthaften Verfolgung dieser Zwecke und hinsichtlich der Bedeutung eines angemessenen und auskömmlichen Wohnens ist der Erlass einer neugefassten und in der Anwendung rechtssicheren Wohnraumschutzsatzung auf Grundlage der §§ 12 ff. WohnStG unerlässlich.

## **Anlage/n:**

- aktuelle Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen im Wortlaut
- Neufassung der Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen im Wortlaut
- Synopse der Satzungen 2019 und Neufassung

## **Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen (Wohnraumschutzsatzung) vom 10.07.2019**

(in der Fassung des 1. Nachtrages zur Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen vom 21.04.2021)

Der Rat der Stadt Aachen hat aufgrund des § 7 Abs. 1 und Abs. 2 und § 41 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW 1994, S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916) in seiner Sitzung vom 21.04.2021 folgende Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen (Wohnraumschutzsatzung) beschlossen:

### **§ 1 Gegenstand der Satzung**

(1) In der Stadt Aachen besteht erhöhter Wohnungsbedarf. Mit dieser Satzung soll die Wohnraumversorgung der Aachener Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen gewährleistet und Wohnraum vor ungenehmigter Zweckentfremdung geschützt werden. Daher bedarf die Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken und der Leerstand von Wohnraum im Stadtgebiet der Genehmigung. Der Genehmigungsvorbehalt gilt gegenüber Nutzungs- und Verfügungsberechtigten. Verfügungsberechtigt ist, wer Eigentümer ist oder aufgrund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt. Dem Verfügungsberechtigten stehen ein von ihm Beauftragter sowie der Vermieter gleich. Nutzungsberechtigt ist, wer auf Grund eines Mietverhältnisses oder eines sonstigen Rechts den Wohnraum nutzt.

(2) Diese Satzung gilt für Miet- und Genossenschaftswohnungen, nicht eigengenutzte Eigentumswohnungen sowie einzeln vermietete Wohnräume im Stadtgebiet Aachen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung Wohnraum waren oder danach werden und auch als Wohnraum nutzbar sind.

(3) Die Regelungen gelten auch für ehemals geförderten Wohnraum nach Wegfall der Zweckbindung gem. § 22 WFNG NRW.

### **§ 2 Wohnraum**

(1) Wohnraum im Sinne dieser Satzung ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Es kann sich hierbei um Wohngebäude, Wohnungen oder einzelne Wohnräume handeln.

(2) Tatsächlich geeignet sind Räume, wenn sie alleine oder zusammen mit anderen Räumen die Führung eines selbständigen Haushalts in zumutbarer Weise ermöglichen.

(3) Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt nicht vor, wenn

1. der Raum dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude),

2. dieser bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diene. Dies gilt nicht, wenn ein Verstoß gegen eine öffentlich-rechtliche Vorschrift (z. B. Bauordnungsrecht) vorliegt
3. er bei einem Neubau noch nicht bezugsfertig ist,
4. baurechtlich eine Wohnungsnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungspflichtig ist,
5. der Wohnraum einen vom Verfügungsberechtigten nicht zu vertretenden, schweren Mangel bzw. Missstand aufweist, und ein ordnungsgemäßer Zustand nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand wieder hergestellt werden kann. Nicht zumutbar ist die Wiederherstellung, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel nicht innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen oder er aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen seiner Größe, seines Grundrisses oder seiner Lage. Der/Die Verfügungsberechtigte hat die erfolglosen Vermietungsbemühungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu belegen,
6. er nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er den Eigentümern als selbstgenutzte Zweit- oder Ferienwohnung dient,
7. er sich eigengenutzt in einem Eigenheim nach §29 Nr. 1 WFNG NRW oder in einer eigengenutzten Eigentumswohnung befindet.

### **§ 3 Zweckentfremdung**

(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn ihm durch Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte der Wohnzweck entzogen wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. überwiegend (mehr als 50 % der Fläche) für gewerbliche oder berufliche, wie auch freiberufliche oder sonstige Zwecke, die keine Wohnzwecke sind, verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
3. länger als drei Monate vermeidbar leer steht,
4.
  - a) zum Zwecke einer gewerblichen Zimmervermietung
  - b) für Zwecke der Fremdenbeherbergung
  - c) zum möblierten Wohnen für einen Zeitraum unter drei Monaten
  - d) zur Nutzung als Schlafstätte/ Matratzenlager

überlassen oder genutzt wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Wohnraum von dem Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten jeweils für kurze Dauer an in der Regel wechselnde Nutzer überlassen wird und dabei eine Miete erzielt wird, die bei einer auf Dauer angelegten Vermietung nicht zu erzielen wäre. Eine Überlassung nur für kurze Dauer an häufig wechselnde Nutzer liegt insbesondere vor, wenn diese die Räume nur vorübergehend ohne Meldung als Wohnsitz nutzen oder/ und neben der Mietleistung andere organisatorische Leistungen erbracht werden (Wäschewechsel, Frühstück etc.),

5. beseitigt wird (Abbruch/ Abriss).

(2) Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn

1. leer stehender Wohnraum nachweislich unverzüglich umgebaut, instandgesetzt, modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend, jedoch grundsätzlich nicht länger als 6 Monate, unbewohnbar ist oder leer steht,
2. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er der/dem Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten bestimmungsgemäß als Zweitwohnung oder Ferienwohnung dient,
3. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder Wohnraum geteilt wird,

#### **§ 4 Genehmigung**

(1) Wohnraum im Sinne des § 2 darf nur mit der Genehmigung der Stadt Aachen zweckentfremdet werden.

(2) Eine Genehmigung kann auf Antrag erteilt werden, wenn besondere öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen an der Zweckentfremdung das allgemeine öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

Besondere öffentliche Interessen für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn der Wohnraum mangels räumlicher Alternativen zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen, für Erziehungs-, Betreuungs-, gesundheitliche oder vergleichbare sonstige gemeinnützige Zwecke verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Stadt Aachen dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder zeitgerecht geschaffen werden können.

Überwiegend schützenswerte private Interessen sind insbesondere gegeben, wenn die wirtschaftliche Existenz des Verfügungsberechtigten bei einer Versagung der Zweckentfremdungsgenehmigung ernsthaft gefährdet wäre.

Eine Genehmigung kann zudem erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere durch Bereitstellen von adäquatem Ersatzwohnraum oder durch Entrichtung einer gemessen am Wohnwert des betroffenen Wohnraums festzusetzenden Ausgleichszahlung (§ 6), Rechnung getragen wird.

(3) Die Genehmigung wirkt für und gegen die Rechtsnachfolgerin / den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

(4) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.

(5) Die wohnungsrechtliche Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z. B. des Baurechts)

## **§ 5 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum**

(1) Das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums entfällt in der Regel, wenn die Antragstellerin / der Antragsteller sich verbindlich verpflichtet, adäquaten Ersatzwohnraum bereit zu stellen, der die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt:

1. Der Ersatzwohnraum wird in unmittelbarer räumlicher Nähe (z. B. selber Stadtbezirk, Sozialraum) in der Stadt Aachen neu geschaffen.
2. Der Ersatzwohnraum wird von der Inhaberin / vom Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen (Identität in der Verfügungsberechtigung).
3. Der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen und wird dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.
4. Der neu zu schaffende Wohnraum weicht weder in der Größe, noch im Zuschnitt, noch in den Ausstattungsmerkmalen in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise von dem zweckentfremdeten Wohnraum ab. Der Interessenausgleich durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum ist auch in Kombination mit Ausgleichszahlungen (siehe § 6) möglich.

(2) Das verbindliche Angebot, Ersatzwohnraum nach Maßgabe von Abs. 1 zu schaffen, hat die Antragstellerin / der Antragsteller durch Vorlage geeigneter prüfbarer Unterlagen zu verifizieren

## **§ 6 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichszahlungen**

(1) In Ausnahmefällen kann das öffentliche Interesse an der Erhaltung von Wohnraum auch zurücktreten, wenn die Antragstellerin / der Antragsteller eine Ausgleichszahlung leistet. Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums in Höhe der in Absatz 2 und 3 bezifferten Ausgleichszahlungen kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für wohnungspolitische Maßnahmen zu verwenden.

(2) Bei dauerhaftem Verlust des Wohnraums wird pro Quadratmeter zweckentfremdeten Wohnraums eine einmalige Ausgleichszahlung (Abstandssumme) in Höhe des jeweiligen Fördersatzes, der für die Erstellung von öffentlich gefördertem Mietwohnraum, Einkommensgruppe B, in Aachen gilt, festgesetzt. Eine Zweckentfremdung oder ein Leerstand von mehr als zehn Jahren ist als dauerhaft anzusehen.

(3) Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums ist in der Regel eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung (Abstandssumme) in Höhe der Differenz zwischen der Miethöhe für neu geförderte Wohnungen der Einkommensgruppe B und dem Oberwert der Mietzinsspanne für vergleichbaren Wohnraum in Aachen, mindestens jedoch 2,00 Euro pro m<sup>2</sup>, zu entrichten.

(4) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme in Betracht.

## **§ 7 Negativattest**

Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, wird auf Antrag ein Negativattest ausgestellt.

## **§ 8 Mitwirkungs- und Duldungspflicht**

(1) Die Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigten des Wohnraums haben auf Nachfrage gegenüber der Stadt Aachen die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung zu überwachen.

(2) Die Beauftragten der Stadt Aachen sind berechtigt, mit Einwilligung der Verfügungs- bzw. Nutzungsberechtigten Grundstücke und Wohnräume zu besichtigen, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme nach der Satzung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ist insbesondere gegeben, wenn die Einholung von Auskünften und Beibringung von Unterlagen keine ausreichende Entscheidungsgrundlage bietet. Die Besichtigung ist nur zu angemessenen Tageszeiten nach vorheriger Ankündigung zulässig. Im Rahmen der Besichtigung ist die fotografische Erfassung ausschließlich verfahrensrechtlicher Sachverhalte zu Dokumentationszwecken zu dulden.

## **§ 9 Anordnungen**

Ist eine Zweckentfremdung auch nachträglich nicht genehmigungsfähig, kann der / dem Verfügungsberechtigten und der / dem Nutzungsberechtigten unter Fristsetzung aufgegeben werden, die Zweckentfremdung in angemessener Frist, die regelmäßig eine Frist von einem Monat nicht überschreiten soll, zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Ist leer stehender Wohnraum auf Grund seines baulichen Zustands unvermietbar, kann eine Instandsetzung angeordnet werden, wenn sie mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand möglich ist.

§§ 4 bis 7 WAG NRW gelten entsprechend.

## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Gem. § 13 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Nr. 5 WAG NRW kann mit einer Geldbuße von mindestens 500 Euro und bis zu 50.000,00 Euro belegt werden, wer Wohnraum gegen die Bestimmungen dieser Satzung zweckentfremdet.

(2) Gem. § 13 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Nr. 6 WAG NRW kann mit einer Geldbuße bis zu 3.000,00 Euro belegt werden, wer entgegen § 8 Abs. 1 dieser Satzung Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.

## **§ 11 Verwaltungsgebühren**

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Verwaltungsgebührenordnung nebst Gebührentarif der Stadt Aachen in der jeweils gültigen Fassung.

## **§ 12 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Satzung tritt in der Fassung des 1. Nachtrags am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 31.07.2024 außer Kraft.



## **Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen (Wohnraumschutzsatzung)**

Aufgrund § 12 Abs. 1 des Gesetzes zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz -WohnStG NRW-) vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 765) in Verbindung mit den §§ 7 Abs. 1 und 2, 41 und 77 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666) in der Fassung des Artikels 7 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1346) sowie der §§ 4 und 5 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Oktober 1969 (GV NW 1969 S. 172) in der Fassung des Gesetzes vom 19. Dezember 2019 (GV. NRW S. 1029) hat der Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung am 16.02.2022 folgende Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen (Wohnraumschutzsatzung) neu beschlossen, welche die bisherige Wohnraumschutzsatzung vom 10.07.2019 ablöst und fortführt.

### **Präambel**

Das am 01.07.2021 in Kraft getretene Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG) hat das bisherige Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) vom 10. April 2014 abgelöst. Mit § 10 WAG NRW erhielten die Gemeinden ein Satzungsrecht für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Die Stadt Aachen hat von dieser Befugnis Gebrauch gemacht und zunächst die bis 31.07.2024 befristete Wohnraumschutzsatzung mit Wirkung vom 01.08.2019 beschlossen.

Das neue Wohnraumstärkungsgesetz ermöglicht den Gemeinden ebenfalls, durch das Instrument der Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit behördlicher Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Aufgrund der besonderen Gefährdung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist die Stadt Aachen nach § 12 Absatz 1 Wohnraumstärkungsgesetz zum Erlass einer solchen Satzung berechtigt, die die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (Zweckentfremdung) im Stadtgebiet unter Genehmigungsvorbehalt stellt. Zugleich werden in diesem Gesetz die Handlungsmöglichkeiten gegen verstärkt auftretende Formen der Zweckentfremdung von Wohnraum erweitert, indem ein Verfahren zur Identifizierung der Anbieter von Wohnraum zur Kurzzeitvermietung eingeführt wird.

Die Stadt Aachen ist angesichts des geringen Angebots an Wohnraum im Stadtgebiet sowie des erhöhten Wohnbedarfs bestrebt, durch den effektiven und umfassenden Schutz von Wohnraum die ausreichende Versorgung der Aachener Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen sozialen Bedingungen auch für die Zukunft zu gewährleisten. Der Verknappung des Wohnungsangebots durch illegale Kurzzeitvermietung und andere unerlaubte zweckfremde Nutzung von Wohnraum soll wirksam und nachhaltig entgegengetreten werden. Zur ernsthaften Verfolgung dieser Zwecke erlässt der Rat der Stadt Aachen im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung im Bewusstsein der Bedeutung des Wohnens für ein menschenwürdiges Leben folgende, die Regelungen der §§ 12 ff. Wohnraumstärkungsgesetz NRW ausfüllende und ergänzende Wohnraumschutzsatzung.

## **§ 1 Gefährdung der Wohnraumversorgung**

- (1) Im gesamten Gebiet der Stadt Aachen ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet. Es besteht ein erhöhter Wohnungsbedarf.
- (2) Das von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen in Auftrag gegebene „Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2020 (Gebietskulissen)“ stellt für das Gebiet der Stadt Aachen sowohl bezüglich der Kosten für Mietwohnraum und Wohneigentum als auch bezüglich der Bedarfe an Mietwohnraum und Wohneigentum die jeweils höchste Niveaustufe fest.
- (3) Die Stadt Aachen greift seit 1998 auf ein umfassendes und etabliertes Wohnungsmarktbeobachtungssystem zurück. Die aktuelle Wohnungsmarktlage wird im jährlichen Wohnungsmarktbericht maßgeblich auf Basis von Daten der städtischen Statistikstelle, von IT.NRW und der empirica-Mietpreisdatabank analysiert. Wie bereits in den Vorjahren, identifiziert der im Oktober 2021 veröffentlichte Wohnungsmarktbericht 2021 für Aachen eine angespannte Wohnungsmarktsituation.

## **§ 2 Maßnahmen zur Wohnraumverbesserung**

Die Stadt Aachen ergreift im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 3 Wohnraumstärkungsgesetz über die in dieser Satzung vorgesehenen Maßnahmen hinaus insbesondere folgende Maßnahmen, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Gültigkeitszeitraum dieser Satzung zu verbessern:

1. Um die soziale Grundversorgung mit Wohnraum für die Aachener Bevölkerung zu gewährleisten, bedarfsgerechte Wohnungsangebote zu entwickeln und Mietpreiserhöhungen einzudämmen, wurde in den vergangenen Jahren vom Rat der Stadt und den Fachausschüssen eine Vielzahl wohnungspolitischer Grundsatzbeschlüsse gefasst. Hierdurch kann die Stadt Aachen mittlerweile auf 32 unterschiedliche Instrumente zum Thema Wohnen zurückgreifen.
2. Der Aachener „Quotenbeschluss“ wurde im Jahr 2019 neu gefasst und sieht für Neubauvorhaben im Rahmen vorhabenbezogener Bebauungspläne oder städtebaulicher Verträge einen Mindestanteil von 40 Prozent an öffentlich gefördertem Wohnungsbau vor. Dieser Beschluss wird fortlaufend evaluiert und die Umsetzung in Abstimmung mit den politischen Gremien der Stadt Aachen an neue Bedarfslagen und Rahmenbedingungen angepasst.
3. Zur Sicherung der bedarfsgerechten Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum unterhält die Stadt Aachen eine eigene Beratungsstelle Wohnraumförderung. Diese fungiert als Ansprechpartnerin für Investoren, Projektentwickler\*innen, Baugruppen oder kommunale Partner\*innen, zur vorbereitenden Beratung und bedarfsorientierten Konkretisierung von Wohnbauvorhaben im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes NRW.
4. Die zentrale Wohnbaukoordination der Stadt Aachen entwickelt strategische Vorgaben zur Realisierung und Fortschreibung wohnungspolitischer Ziele, beobachtet und analysiert den kommunalen Wohnungsmarkt und baut ein Wohnbaumonitoring auf. Sie ist gemeinsam mit der Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in der Beratung von Baugruppen aktiv, tritt im Projektmanagement von Wohnbauprojekten auf und organisiert und steuert verwaltungsintern sowie stadtweit extern den Dialog und die Kooperation der Aachener Wohnungsmarktakteure zur Optimierung der lokalen Wohnraumentwicklung.
5. Seit dem Frühjahr 2020 wird in einem breiten, interdisziplinären Schulterschluss von Expert\*innen aus Wohnungswirtschaft, Politik, Verwaltung, Verbänden, Hochschulen und der Aachener Bürger\*innenschaft ein neues Aachener Handlungskonzept Wohnen als integrierte Gesamtstrategie

erarbeitet. Die Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen wird die bestehenden Instrumente auf Basis einer wissenschaftlichen Begleitung an die Bedarfe und Anforderungen zukünftiger wohnungsmarktpolitischer Entwicklungen anpassen und um neue, maßgeschneiderte Instrumente sinnvoll ergänzen.

6. Zur Deckung der spezifischen Wohnraumbedarfe von fast 60.000 Aachener Studierenden kooperiert die Stadt Aachen über die Landesgrenzen hinweg eng mit den niederländischen Nachbarkommunen Vaals und Kerkrade. Im Zuge dieser Zusammenarbeit konnten in den letzten Jahren in erheblichem Maße bezahlbare Wohnoptionen für Studierende in räumlicher Nähe zur RWTH Aachen geschaffen werden. Darüber hinaus arbeitet die Stadt Aachen mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW beim Verkauf landeseigener Grundstücke und Immobilien zusammen, insbesondere bei der Festlegung und Konkretisierung von Quoten für öffentlich geförderten, studentischen Wohnraum, der von den zukünftigen Eigentümer\*innen auf den Flächen geschaffen werden muss.

### **§ 3 Anwendungsbereiche der Satzung**

- (1) Die Satzung erfasst alle freifinanzierten Miet- und Genossenschaftswohnungen, Einfamilienhäuser, Eigenheime mit und ohne Einliegerwohnung oder zweiter Wohnung sowie Eigentumswohnungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen vom 10.07.2019 Wohnraum waren oder danach werden und auch als Wohnraum nutzbar sind.
- (2) Öffentlich geförderter Wohnraum, der nach den Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen -WFNG NRW- (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung gegen Zweckentfremdung geschützt ist, wird von dieser Satzung nur erfasst, wenn seine Zweckbindung gemäß den dortigen Regelungen (§§ 22 u. 23) entfällt.

### **§ 4 Wohnraum**

- (1) Wohnraum im Sinne dieser Satzung, der gegen Nutzung zu anderen als Wohnzwecken (Zweckentfremdung) geschützt ist, umfasst alle Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind.
- (2) Räume sind objektiv zu Wohnzwecken geeignet, wenn sie als solche baurechtlich genehmigt oder wenigstens genehmigungsfähig sind oder nicht so schwere Mängel aufweisen, dass die Bewohnbarkeit nach den Bestimmungen des Wohnraumstärkungsgesetzes nicht wiederhergestellt werden kann. Zudem müssen die Räume alleine oder zusammen mit anderen Räumen die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglichen.
- (3) Räume sind subjektiv zu Wohnzwecken bestimmt, wenn durch eine ausdrückliche Erklärung oder schlüssiges Verhalten der oder des Verfügungsberechtigten eine entsprechende Widmung nach außen zum Ausdruck gebracht wurde.
- (4) Die Wohnfläche des Wohnraums ist die Summe der anrechenbaren Grundfläche der ausschließlich zu Wohnung gehörenden Räume (§ 24 Wohnraumstärkungsgesetz). Maßgeblich für die Berechnung sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung.

## **§ 5 Nicht geschützter Wohnraum**

Kein schützenswerter Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt vor, wenn

1. der Wohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude),
2. der Wohnraum bereits vor Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung vom 10.07.2019 und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente,
3. Wohnraum noch nicht bezugsfertig ist,
4. baurechtlich eine Wohnungsnutzung nicht zulässig ist,
5. der Wohnraum einen von der, dem oder den Verfügungsberechtigten nicht zu vertretenden, schweren Mangel aufweist und ein ordnungsgemäßer Zustand nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand wiederhergestellt werden kann. § 8 Absatz 2 WohnStG gilt entsprechend,
6. der Wohnraum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen der Größe, des Grundrisses oder aufgrund von unerträglichen Umwelteinflüssen.

## **§ 6 Persönlicher Anwendungsbereich**

- (1) Verpflichtet zum Schutz des Wohnraums vor zweckfremder Nutzung nach dieser Satzung sind:
  1. Die über den Wohnraum verfügbaren natürlichen oder juristischen Personen, also insbesondere
    - a) Eigentümerinnen und Eigentümer,
    - b) Erbbauberechtigte,
    - c) die aufgrund eines Nießbrauchsrechts oder eines anderen dinglichen Rechts Berechtigten sowie
  2. die Nutzungsberechtigten, also insbesondere Mieterinnen und Mieter, aber auch sonstige Bewohnerinnen und Bewohner.
- (2) Den in Absatz 1 genannten Personen stehen die in § 3 Abs. 5 Wohnraumstärkungsgesetz genannten Beauftragten (vor allem Wohnungsverwalterinnen und -verwalter, Hausverwalterinnen und -verwalter) sowie Vermieterinnen und Vermieter gleich.

## **§ 7 Zweckentfremdung**

- (1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er ohne Genehmigung nach § 8 dieser Satzung durch Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte im Sinne von § 12 Abs. 2 des Wohnraumstärkungsgesetzes zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird. Eine solche ohne Genehmigung erfolgende Nutzung ist verboten.

Als Zweckentfremdung von Wohnraum im Sinne des § 12 Abs. 2 des Wohnraumstärkungsgesetz gelten insbesondere

1. die Verwendung oder Überlassung zu mehr als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke,
2. die Nutzung von Wohnraum für mehr als drei Monate, längstens 90 Tage, im Kalenderjahr für Zwecke der Kurzzeitvermietung,
3. bei Wohnraum, den Studierende angemietet haben, die Nutzung für Zwecke der Kurzzeitvermietung für mehr als sechs Monate, längstens jedoch 180 Tage,

4. die Beseitigung von Wohnraum,
  5. die bauliche Veränderung oder Umnutzung von Wohnraum, so dass dieser für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
  6. das Leerstellenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als sechs Monaten, wobei als Beginn des Leerstellenlassens von Wohnraum grundsätzlich der Auszug der letzten Bewohnerin oder des letzten Bewohners, bei Neubauten der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit, gilt.
- (2) Als Kurzzeitvermietung im Sinne von Abs. 1 Ziff. 2 gelten insbesondere folgende Formen der Fremdenbeherbergung:
1. die Vermietung von Räumen als Ferienwohnungen,
  2. die Vermietung für Zwecke vorübergehender beruflicher Tätigkeit oder für eine von vorneherein nur kurzfristig angelegte Unterbringung zum Zwecke der Ausbildung oder während eines Aufenthalts zur medizinischer Behandlung,

### **§ 8 Genehmigung der Zweckentfremdung**

- (1) Wohnraum im Sinne des § 4 Abs. 1 dieser Satzung darf nur mit Genehmigung der Stadt Aachen zu anderen als Wohnzwecken verwendet werden. Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung entscheidet der zuständige Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen abweichend von § 13 Abs. 3 Satz 1 Wohnraumstärkungsgesetz innerhalb einer Frist von sechs Monaten. Soweit nicht innerhalb dieser Frist eine Entscheidung erfolgt, gilt nach Ablauf der Frist die Genehmigung als erteilt.
- (2) Eine Genehmigung wird erteilt, wenn ein überwiegendes öffentliches oder ein berechtigtes Interesse Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter an der zweckfremden Nutzung gegeben ist, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt (13 Abs. 1 WohnStG). Das öffentliche Interesse am Erhalt des Wohnraums tritt in der Regel zurück, wenn durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum oder ausnahmsweise durch eine Ausgleichszahlung der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird (§§ 9, 10 dieser Satzung).
- (3) Ein überwiegendes öffentliches Interesse kann insbesondere vorliegen, wenn
  1. der Wohnraum zur Verwirklichung städtebaulicher Ziele beseitigt werden muss oder
  2. dieser aus Denkmalschutzgründen nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden kann oder
  3. bezüglich des Wohnraums ein vordringlicher Bedarf an Einrichtungen oder Diensten besteht, um die soziale und gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.
- (4) Ein überwiegendes berechtigtes privates Interesse kann insbesondere vorliegen, wenn
  1. Geschäfts- oder Gewerbebetriebe erweitert werden müssen, um eine wirtschaftliche Existenzgefährdung abzuwenden und
  2. die Versagung der Genehmigung unabdingbar zu einer unmittelbaren Notlage oder zu einer Abwanderung eines Unternehmens führen würde oder
  3. die wirtschaftliche Existenz der/des Verfügungsberechtigten bzw. der/des Nutzungsberechtigten bei einer Versagung der Genehmigung ernsthaft gefährdet wäre,
  4. eine Wiederherstellung des zweckentfremdeten Wohnraums nach § 15 Abs. 2 Satz 2-4 Wohnraumstärkungsgesetz unmöglich oder unzumutbar ist.

Hat die Antragstellerin oder der Antragsteller den die Wohnnutzung beeinträchtigenden Zustand mindestens fahrlässig durch unterlassene Instandhaltung und/oder Instandsetzung verursacht, ist die Genehmigung in der Regel zu versagen.
- (5) Die Genehmigung der Zweckentfremdung erlischt mit einem Wechsel der Verfügungs- oder Nutzungsberechtigung oder der Änderung des Verwendungszwecks, es sei denn, dass Ersatzwohnraum nach § 9 dieser Satzung geschaffen oder eine Ausgleichszahlung nach § 10 dieser Satzung geleistet wurde.

## **§ 9 Genehmigung bei Schaffung von Ersatzwohnraum**

- (1) Die Genehmigung nach § 8 Absatz 1 dieser Satzung ist in der Regel zu erteilen, wenn durch die Schaffung eines angemessenen, beachtlichen und verlässlichen Angebots an Ersatzwohnraum gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 Wohnraumstärkungsgesetz der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird.
- (2) Ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum im Sinne des Wohnraumstärkungsgesetzes liegt vor, wenn
  1. der Ersatzwohnraum innerhalb des Geltungsbereiches der Gemeinde geschaffen wird,
  2. zwischen der Zweckentfremdung und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum ein zeitlicher Zusammenhang besteht,
  3. die Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum übereinstimmt,
  4. der Ersatzwohnraum nicht kleiner als der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum ist,
  5. der Ersatzwohnraum nicht als Luxuswohnraum anzusehen ist, der den Standard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums in besonders erheblicher Weise überschreitet, und
  6. der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise wie der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum zu Verfügung steht.
- (3) Es ist sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum, soweit er nicht von den Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht. Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmer\*innenhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Zuschnitt und Standard des Ersatzwohnraums müssen zudem für die allgemeine Wohnversorgung geeignet sein und familiengerechter Wohnraum soll nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden.
- (4) Das Ersatzwohnraumangebot kann durch Nebenbestimmungen gesichert werden.

## **§ 10 Genehmigung bei Ausgleichszahlung**

- (1) Bei einem berechtigten Interesse kann bei vorübergehender Umnutzung der Räume zu anderen als Wohnzwecken oder einem entsprechendem Leerstand oder ausnahmsweise, falls die Wiederherstellung zu Wohnzwecken im Sinne von § 15 Abs. 2 Wohnraumstärkungsgesetz unzumutbar oder die Schaffung von Ersatzwohnraum nachweisbar objektiv oder subjektiv nicht möglich ist, eine Genehmigung erteilt werden, wenn durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums ausgeglichen wird.
- (2) Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums (Wohnungsbauförderung) kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust des Wohnraums geschaffen werden. Die Ausgleichsbeträge sind daher zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.
- (3) Die Berechnung der Ausgleichszahlungen für die von der Zweckentfremdung betroffene Wohnfläche orientiert sich im Geltungszeitraum dieser Satzung an den durchschnittlichen Neubaukosten/qm des geförderten Wohnungsbaus in Aachen im Zeitpunkt der Antragstellung.
- (4) Bei vorübergehender Umnutzung der Räume zu anderen als Wohnzwecken oder einem entsprechendem Leerstand soll regelmäßig eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung (Abstandssumme) in Höhe der Differenz zwischen der Miethöhe für neu geförderte Wohnungen der Einkommensgruppe B und dem Oberwert der Mietzinsspanne für vergleichbaren Wohnraum in Aachen, mindestens jedoch 2,00 Euro pro Quadratmeter, erhoben werden.

- (5) Bei dauerhaftem Verlust des Wohnraumes wird pro Quadratmeter zweckentfremdeten Wohnraums eine einmalige Ausgleichszahlung (Abstandssumme) in Höhe des jeweiligen Fördersatzes, der für die Erstellung von öffentlich gefördertem Mietwohnraum, Einkommensgruppe B, in Aachen gilt, festgesetzt. Eine Zweckentfremdung oder ein Leerstand von mehr als zehn Jahren ist als dauerhaft anzusehen.
- (6) Die Ausgleichszahlung kann im Einzelfall auf Antrag oder von Amts wegen abgesenkt oder es kann ein Verzicht erklärt werden, insbesondere wenn bei gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung führen würde. Das Gleiche gilt, wenn die Zweckentfremdung nachweislich in erheblichem Maße der Sicherung bestehender oder der Schaffung neuer Arbeitsplätze dient.

### **§ 11 Nebenbestimmungen zur Genehmigung**

- (1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.
- (2) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung, durch Fristablauf oder Eintritt einer Bedingung, die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Wohnraum umgehend wieder Wohnzwecken zuzuführen.  
§ 8 Abs. 5 gilt entsprechend.
- (3) Die wohnungsrechtliche Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen, insbesondere baurechtlichen Genehmigungen.

### **§ 12 Negativattest**

Auf Antrag wird durch ein Negativattest bestätigt, dass eine Genehmigung zur Zweckentfremdung für eine beabsichtigte Maßnahme nicht erforderlich ist.

### **§ 13 Anordnungen bei Zweckentfremdung**

- (1) Wird entgegen des Verbots der Zweckentfremdung Wohnraum nicht zu Wohnzwecken genutzt, kann die Gemeinde die in § 15 Wohnraumstärkungsgesetz vorgesehenen Anordnungen (Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot) treffen.
- (2) Bei einer festgestellten Zweckentfremdung wird der oder dem Verfügungsberechtigten oder der oder dem Nutzungsberechtigten unter Fristsetzung, die regelmäßig eine Frist von einem Monat nicht überschreiten soll, aufgegeben, den Wohnraum wieder zu Wohnzwecken zu verwenden.
- (3) Wird die Wiederherstellung des Wohnraums angeordnet, ist der Zustand, der vor der bestimmungswidrigen Nutzung bestanden hat, auf eigene Kosten wiederherzustellen oder zumindest ein gleichwertiger Zustand zu schaffen. Von einem Wiederherstellungsgebot wird abgesehen, soweit die Wiederherstellung unzumutbar im Sinne von § 15 Abs. 2 S. 2-4 Wohnraumstärkungsgesetz ist. Unzumutbar ist insbesondere ein Aufwand, soweit dieser innerhalb der folgenden zehn Jahre nur unerheblich hinter den Kosten eines vergleichbaren Ersatzbaus zurückbleibt.
- (4) Werden bei einem Leerstand von Wohnraum Um- oder Neubaumaßnahmen geplant und würden die beabsichtigten Maßnahmen durch den Abschluss eines unbefristeten Mietverhältnisses erheblich erschwert, so ist es in der Regel zumutbar, dass zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstehenlassen die Anordnung einer Zwischennutzung zu Wohnzwecken, zum Beispiel durch den Abschluss von Zeitmietverträgen (§ 575 BGB), erfolgt.

## **§ 14 Auskunftspflichtige**

- (1) Die in § 16 Abs. 1 und 2 Wohnraumstärkungsgesetz genannten Personen sind unter den dort genannten Voraussetzungen zur allgemeinen Auskunft verpflichtet.
- (2) Bei den in § 16 Abs. 2 Satz 1 auskunftspflichtigen Dienst Anbietern handelt es sich um Anbieter von Telemediendiensten nach § 1 Abs. 1 Satz 1, § 2 Satz 1 Nummer 1 Telemediengesetz.

## **§ 15 Besondere Pflichten bei Leerstand**

- (1) Wird Wohnraum ab Beginn des Leerstehenlassens nicht innerhalb von sechs Monaten zu Wohnzwecken genutzt, so haben die Verfügungsberechtigten dies der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen. Sie haben die Gründe hierfür anzugeben und nachzuweisen sowie Belegenheit, Größe, wesentliche Ausstattung und die vorgesehene Miete mitzuteilen.
- (2) Wird ein Leerstand verbunden mit der konkreten Absicht einer Baumaßnahme angezeigt, gilt die Genehmigung des Leerstehenlassens für die Dauer der Baumaßnahme als erteilt, wenn die Gemeinde nicht innerhalb von acht Wochen widerspricht. Eine Genehmigung des Leerstehenlassens kann mit der Auflage verbunden werden, den Zeitraum des Leerstands durch die Zwischenvermietung auf der Basis eines Zeitmietvertrags an einen Dritten oder durch eine andere Zwischennutzung so gering wie möglich zu halten.

## **§ 16 Besondere Pflichten bei Kurzzeitvermietung**

- (1) Bei der Überlassung von Wohnraum zum Zwecke der Kurzzeitvermietung gelten für Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte die in § 17 Abs. 4-7 Wohnraumstärkungsgesetz genannten Anzeige-, Registrierungs- und Nachweispflichten.
- (2) Die Registrierungspflicht gilt darüber hinaus gem. § 17 Abs. 8 Wohnraumstärkungsgesetz für alle Nutzer/innen von Internetplattformen, Anzeigenblättern oder vergleichbaren Angeboten, die der Öffentlichkeit überwiegend Angebote von als Ferienwohnung überlassenem Wohnraum verfügbar machen.
- (3) Gemäß § 17 Abs. 9 Wohnraumstärkungsgesetz sind Vermittler\*innen, insbesondere Dienstleister\*innen im Sinne des Telemediengesetzes und Anbieter\*innen von Print- oder anderen Medien, verpflichtet, Werbung für solche Wohnraumangebote nicht ohne Wohnraum-Identitätsnummer zu veröffentlichen.

## **§ 17 Wohnraum-Identitätsnummer**

- (1) Die Gemeinde teilt der oder dem Anzeigenden eine amtliche Nummer (Wohnraum-Identitätsnummer) mit. Wird eine Genehmigung für die Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung erteilt, wird mit der Genehmigung eine Wohnraum-Identitätsnummer vergeben. Die Wohnraum-Identitätsnummer kann befristet erteilt werden. Wird eine Genehmigung zum Zweck der Kurzzeitvermietung befristet erteilt, ist auch die Wohnraum-Identitätsnummer für denselben Zeitraum befristet.
- (2) Ist die oder der Anzeigende nicht mehr verfügungs- oder nutzungsberechtigt, ist je betroffener Wohnung eine neue Wohnraum-Identitätsnummer erforderlich.



- (3) Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte haben die Wohnraum-Identitätsnummer stets und für die Öffentlichkeit gut sichtbar anzugeben, wenn sie die Nutzung des Wohnraums zum Zweck der Kurzzeitvermietung anbieten oder dafür werben.
- (4) Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte haben jede einzelne Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung der Gemeinde spätestens am zehnten Tag nach Beginn der Überlassung anzuzeigen. Erfolgt keine Anzeige, erlischt die Wohnraum-Identitätsnummer.
- (5) Wer unter Nutzung eines Telemediendienstes oder eines Druckerzeugnisses oder anderen Mediums, in dem überwiegend Angebote oder Werbung für die Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung angezeigt werden oder angezeigt werden können, ohne einer gesetzlichen Impressumspflicht zu unterliegen und dieser nachzukommen, die Überlassung von ein oder mehreren Räumen anbietet oder bewirbt, hat dies zuvor der Gemeinde anzuzeigen. Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend.
- (6) Wer es Dritten ermöglicht, Angebote oder Werbung für die Überlassung von Räumen, die der öffentlichen Angabe einer Wohnraum-Identitätsnummer bedürfen, zu veröffentlichen oder daran mitwirkt, hat sicherzustellen, dass diese Angebote oder Werbung nicht ohne eine öffentlich sichtbare Wohnraum-Identitätsnummer veröffentlicht werden oder veröffentlicht sind.
- (7) Die Erteilung einer Wohnraum-Identitätsnummer ersetzt nicht die erforderliche behördliche Genehmigung zur zweckfremden Nutzung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 dieser Satzung.

## **§ 18 Mitwirkungs- und Duldungspflichten**

- (1) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner des Wohnraums haben auf Nachfrage gegenüber der Stadt Aachen die Auskünfte zu geben und die Unterlagen (z.B. Mietverträge) vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung zu überwachen.
- (2) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner sind nach § 18 Abs. 1 Wohnraumstärkungsgesetz verpflichtet, den Beauftragten der Stadt Aachen das Betreten des Grundstückes, des Wohnraumes oder der Unterkunft zu gestatten, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ist insbesondere gegeben, wenn die Einholung von Auskünften und Beibringung von Unterlagen keine ausreichende Entscheidungsgrundlage bietet.
- (3) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner sind nach § 18 Abs. 2 Wohnraumstärkungsgesetz verpflichtet, angeordnete Maßnahmen zu dulden und, soweit erforderlich, den Wohnraum oder die Unterkunft vorübergehend zu räumen. Im Rahmen der Besichtigung von Wohnraum ist die fotografische Erfassung ausschließlich verfahrensrelevanter Sachverhalte zu Dokumentationszwecken zu dulden.
- (4) Die Stadt Aachen kann das persönliche Erscheinen von Verfügungsberechtigten, Nutzungsberechtigten sowie Bewohnerinnen und Bewohnern anordnen.

## **§ 19 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig,
  1. Wohnraum ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken nutzt oder überlässt, länger als sechs Monate leer stehen lässt, diesen durch Abbruch vernichtet oder eine Zweckentfremdung nicht abwendet, obwohl dies zumutbar war (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 und 8 WohnStG),
  2. wer einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 WohnStG),

3. wer eine Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder nicht zur Verfügung stellt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 10 WohnStG),
  4. wer die Anzeige zum Leerstand nicht oder nicht rechtzeitig vornimmt, oder die Angaben nicht oder nicht rechtzeitig macht, oder die Nachweise nicht oder nicht rechtzeitig erbringt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 WohnStG),
  5. wer die Wohnraum-Identitätsnummer nicht, nicht richtig oder nicht vollständig oder eine ungültige, falsche oder gefälschte Wohnraum-Identitätsnummer angibt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 12 WohnStG),
  6. wer die Überlassung von Wohnraum nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig angibt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 WohnStG).
- (2) Darüber hinaus handelt ordnungswidrig im Sinne von § 21 Absatz 2 WohnStG, wer
1. ohne erforderliche Genehmigung die Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung anbietet oder dafür wirbt,
  2. Angebote oder Werbung dafür verbreitet oder deren Verbreitung ermöglicht oder
  3. es entgegen § 17 Absatz 9 WohnStG ermöglicht oder daran mitwirkt, Angebote oder Werbung ohne Wohnraum-Identitätsnummer zu veröffentlichen oder seiner Entfernungspflicht nach § 21 Absatz 3 WohnStG oder § 17 Absatz 2 Satz 2 WohnStG nicht nachkommt.
- (3) Gemäß § 21 Absatz 4 WohnStG kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
- (4) Die Verfolgung und Ahndung der Ordnungswidrigkeiten richtet sich nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602) in der jeweils gültigen Fassung.

## **§ 20 Verwaltungsgebühren**

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach § 28 Abs. 2 des Wohnraumstärkungsgesetzes in Verbindung mit § 5 der Verordnung nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStVO) vom 19.11.2021 (GV. NRW. S. 1413) sowie der Anlage zu § 5 WohnStVO.

## **§ 21 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.03.2022 in Kraft und löst die bis dahin bestehende Wohnraumschutzsatzung vom 10.07.2019 ab. Sie tritt mit Ablauf des 28.02.2027 außer Kraft.

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird auf die Rechtsfolgen des § 7 Abs. 6 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) hingewiesen.

Aachen, den \_\_\_\_\_

Die Oberbürgermeisterin

Sibylle Keupen

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
<p>Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen (Wohnraumschutzsatzung) vom 10.07.2019 in Form des 1. Nachtrages zur Satzung von Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen vom 21.04.2021</p>	<p>Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen (Wohnraumschutzsatzung) vom ...</p>	<p>Das Datum des Satzungsentwurfs ist nach der Bekanntmachung anzupassen.</p>
<p><i>keine Entsprechung in der aktuellen Satzung, da inhaltlich neu gefasst.</i></p>	<p>Aufgrund § 12 Abs. 1 des Gesetzes zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz -WohnStG NRW-) vom 23. Juni 2021 (GV. NRW. S. 765) in Verbindung mit den §§ 7 Abs. 1 und 2, 41 und 77 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666) in der Fassung des Artikels 7 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1346) sowie der §§ 4 und 5 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Oktober 1969 (GV NW 1969 S. 172) in der Fassung des Gesetzes vom 19. Dezember 2019 (GV. NRW S. 1029) hat der Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung am 16.02.2022 folgende Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen (Wohnraumschutzsatzung) neu beschlossen, welche die bisherige Wohnraumschutzsatzung vom 10.07.2019 ablöst und fortführt.</p>	<p>Der Einführungstext wurde aufgrund der neuen Ermächtigungsgrundlage im WohnStG NRW eingefügt.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
	<b>Präambel</b>	
<p><i>keine Entsprechung in der aktuellen Satzung, da inhaltlich neu gefasst.</i></p>	<p>Das am 01.07.2021 in Kraft getretene Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG) hat das bisherige Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) vom 10. April 2014 abgelöst. Mit § 10 WAG NRW erhielten die Gemeinden ein Satzungsrecht für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Die Stadt Aachen hat von dieser Befugnis Gebrauch gemacht und zunächst die bis 31.07.2024 befristete Wohnraumschutzsatzung mit Wirkung vom 01.08.2019 beschlossen.</p> <p>Das neue Wohnraumstärkungsgesetz ermöglicht den Gemeinden ebenfalls, durch das Instrument der Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit behördlicher Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Aufgrund der besonderen Gefährdung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist die Stadt Aachen nach § 12 Absatz 1 Wohnraumstärkungsgesetz zum Erlass einer solchen Satzung berechtigt, die die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (Zweckentfremdung) im Stadtgebiet unter Genehmigungsvorbehalt stellt. Zugleich werden in diesem Gesetz die Handlungsmöglichkeiten gegen verstärkt auftretende Formen der Zweck-</p>	<p>Die Präambel wurde hinsichtlich der veränderten Anforderungen, die die neue Ermächtigungsgrundlage in § 12 Abs. 1 WohnStG NRW an den Erlass einer kommunalen Satzung gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum stellt, eingefügt.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
	<p>entfremdung von Wohnraum erweitert, indem ein Verfahren zur Identifizierung der Anbieter von Wohnraum zur Kurzzeitvermietung eingeführt wird.</p> <p>Die Stadt Aachen ist angesichts des geringen Angebots an Wohnraum im Stadtgebiet sowie des erhöhten Wohnbedarfs bestrebt, durch den effektiven und umfassenden Schutz von Wohnraum die ausreichende Versorgung der Aachener Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen sozialen Bedingungen auch für die Zukunft zu gewährleisten. Der Verknappung des Wohnungsangebots durch illegale Kurzzeitvermietung und andere unerlaubte zweckfremde Nutzung von Wohnraum soll wirksam und nachhaltig entgegengetreten werden. Zur ernsthaften Verfolgung dieser Zwecke erlässt der Rat der Stadt Aachen im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung im Bewusstsein der Bedeutung des Wohnens für ein menschenwürdiges Leben folgende, die Regelungen der §§ 12 ff. Wohnraumstärkungsgesetz NRW ausfüllende und ergänzende Wohnraumschutzsatzung.</p>	
	<p><b>§ 1 Gefährdung der Wohnraumversorgung</b></p>	
<p><i>keine Entsprechung in der aktuellen Satzung, da inhaltlich neu gefasst.</i></p>	<p>(1) Im gesamten Gebiet der Stadt Aachen ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen</p>	<p>Die neuen Anforderungen an den Erlass einer kommunalen Satzung, die sich aufgrund der Ermächtigungsgrundlage in § 12 Abs. 1 WohnStG an den</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
	<p>besonders gefährdet. Es besteht ein erhöhter Wohnungsbedarf.</p> <p>(2) Das von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen in Auftrag gegebene „Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2020 (Gebietskulissen)“ stellt für das Gebiet der Stadt Aachen sowohl bezüglich der Kosten für Mietwohnraum und Wohneigentum als auch bezüglich der Bedarfe an Miet-wohnraum und Wohneigentum die jeweils höchste Niveaustufe fest.</p> <p>(3) Die Stadt Aachen greift seit 1998 auf ein umfassendes und etabliertes Wohnungsmarktbeobachtungssystem zurück. Die aktuelle Wohnungsmarktlage wird im jährlichen Wohnungsmarktbericht maßgeblich auf Basis von Daten der städtischen Statistikstelle, von IT.NRW und der empirica-Mietpreisdatenbank analysiert. Wie bereits in den Vorjahren, identifiziert der im Oktober 2020 veröffentlichte Wohnungsmarktbericht 2020 für Aachen eine angespannte Wohnungsmarktsituation.</p>	<p>ergeben, erfordern die Darlegung des erhöhten Wohnungsbedarfes.</p>
	<p><b>§ 2 Maßnahmen zur Wohnraumverbesserung</b></p>	
<p><i>keine Entsprechung in der aktuellen Satzung, da inhaltlich neu gefasst.</i></p>	<p>Die Stadt Aachen ergreift im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 3 Wohnraumstärkungsgesetz über die in dieser Satzung vorgesehenen Maßnahmen hinaus insbesondere</p>	<p>Die neuen Anforderungen, welche die der Ermächtigungsgrundlage in § 12 Abs. 1 WohnStG NRW an den Erlass einer kommunalen Satzung stellt, erfordern die Darlegung</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
	<p>folgende Maßnahmen, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Gültigkeitszeitraum dieser Satzung zu verbessern:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Um die soziale Grundversorgung mit Wohnraum für die Aachener Bevölkerung zu gewährleisten, bedarfsgerechte Wohnungsangebote zu entwickeln und Mietpreissteigerungen einzudämmen, wurde in den vergangenen Jahren vom Rat der Stadt und den Fachausschüssen eine Vielzahl wohnungspolitischer Grundsatzbeschlüsse gefasst. Hierdurch kann die Stadt Aachen mittlerweile auf 32 unterschiedliche Instrumente zum Thema Wohnen zurückgreifen.</li> <li>2. Der Aachener „Quotenbeschluss“ wurde im Jahr 2019 neu gefasst und sieht für Neubauvorhaben im Rahmen vorhabenbezogener Bebauungspläne oder städtebaulicher Verträge einen Mindestanteil von 40 Prozent an öffentlich gefördertem Wohnungsbau vor. Dieser Beschluss wird fortlaufend evaluiert und die Umsetzung in Abstimmung mit den politischen Gremien der Stadt Aachen an neue Bedarfslagen und Rahmenbedingungen angepasst.</li> </ol>	<p>der Maßnahmen, die in der Kommune zur Verbesserung der Wohnraumversorgung unternommen werden.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
	<p>3. Zur Sicherung der bedarfsgerechten Versorgungen mit bezahlbarem Wohnraum unterhält die Stadt Aachen eine eigene Beratungsstelle Wohnraumförderung. Diese fungiert als Ansprechpartnerin für Investoren, Projektentwickler*innen, Baugruppen oder kommunale Partner*innen, zur vorbereitenden Beratung und bedarfsorientierten Konkretisierung von Wohnbauvorhaben im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes NRW.</p> <p>4. Die zentrale Wohnbaukoordination der Stadt Aachen entwickelt strategische Vorgaben zur Realisierung und Fortschreibung wohnungspolitischer Ziele, beobachtet und analysiert den kommunalen Wohnungsmarkt und baut ein Wohnbaumonitoring auf. Sie ist gemeinsam mit der Koordinationsstelle Bauen und Wohnen in der Beratung von Baugruppen aktiv, tritt im Projektmanagement von Wohnbauprojekten auf und organisiert und steuert verwaltungsintern sowie stadtweit extern den Dialog und die Kooperation der Aachener Wohnungsmarktakteure zur Optimierung der lokalen Wohnraumentwicklung.</p>	



Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
	<p>5. Seit dem Frühjahr 2020 wird in einem breiten, interdisziplinären Schulterschluss von Expert*innen aus Wohnungswirtschaft, Politik, Verwaltung, Verbänden, Hochschulen und der Aachener Bürger*innenschaft ein neues Aachener Handlungskonzept Wohnen als integrierte Gesamtstrategie erarbeitet. Die Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen wird die bestehenden Instrumente auf Basis einer wissenschaftlichen Begleitung an die Bedarfe und Anforderungen zukünftiger wohnungsmarktpolitischer Entwicklungen anpassen und um neue, maßgeschneiderte Instrumente sinnvoll ergänzen.</p> <p>6. Zur Deckung der spezifischen Wohnraumbedarfe von fast 60.000 Aachener Studierenden kooperiert die Stadt Aachen über die Landesgrenzen hinweg eng mit den niederländischen Nachbarkommunen Vaals und Kerkrade. Im Zuge dieser Zusammenarbeit konnten in den letzten Jahren in erheblichem Maße bezahlbare Wohnoptionen für Studierende in räumlicher Nähe zur RWTH Aachen geschaffen werden. Darüber hinaus arbeitet die Stadt Aachen mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW beim Verkauf</p>	

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
	<p>landeseigener Grundstücke und Immobilien zusammen, insbesondere bei der Festlegung und Konkretisierung von Quoten für öffentlich geförderten, studentischen Wohnraum, der von den zukünftigen Eigentümer*innen auf den Flächen geschaffen werden muss.</p>	
<p><b>§ 1 Gegenstand der Satzung</b></p>	<p><b>§ 3 Anwendungsbereiche der Satzung</b></p>	
<p>(1) In der Stadt Aachen besteht erhöhter Wohnungsbedarf. Mit dieser Satzung soll die Wohnraumversorgung der Aachener Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen gewährleistet und Wohnraum vor ungenehmigter Zweckentfremdung geschützt werden. Daher bedarf die Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken und der Leerstand von Wohnraum im Stadtgebiet der Genehmigung. Der Genehmigungsvorbehalt gilt gegenüber Nutzungs- und Verfügungsberechtigten. Verfügungsberechtigt ist, wer Eigentümer ist oder aufgrund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt über den Wohnraum besitzt. Dem Verfügungsberechtigten stehen ein von ihm Beauftragter sowie der Vermieter gleich. Nutzungsberechtigt ist, wer auf Grund eines Mietverhältnisses oder eines sonstigen Rechts den Wohnraum nutzt.</p> <p>(2) Diese Satzung gilt für Miet- und Genossenschaftswohnungen, nicht eigengenutzte</p>	<p>(1) Die Satzung erfasst alle freifinanzierten Miet- und Genossenschaftswohnungen, Einfamilienhäuser, Eigenheime mit und ohne Einliegerwohnung oder zweiter Wohnung sowie Eigentumswohnungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen vom 10.07.2019 Wohnraum waren oder danach werden und auch als Wohnraum nutzbar sind.</p> <p>(2) Öffentlich geförderter Wohnraum, der nach den Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen -WFNG NRW- (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung gegen Zweckentfremdung geschützt ist, wird von dieser Satzung nur erfasst, wenn seine Zweckbindung gemäß den dortigen Regelungen (§§ 22 u. 23) entfällt.</p>	<p>Die Satzungs Begründung und die Begründung des Wohnungsbedarfs wurden in der Präambel und §§ 1 und 2 der Neufassung ausführlicher formuliert.</p> <p>Der Genehmigungsvorbehalt und der „persönliche“ Anwendungsbereich aus § 1 Abs. 1 (Wohnraumschutzsatzung 2019) wurden in § 6 der Neufassung übernommen und ausführlicher formuliert. Die Darstellung des Geltungsbereiches wurde ausformuliert.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
<p>Eigentumswohnungen sowie einzeln vermietete Wohnräume im Stadtgebiet Aachen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung Wohnraum waren oder danach werden und auch als Wohnraum nutzbar sind.</p> <p>(3) Die Regelungen gelten auch für ehemals geförderten Wohnraum nach Wegfall der Zweckbindung gem. § 22 WFNG NRW.</p>		
<p><b>§ 2 Wohnraum (Abs. 1 und 2)</b></p>	<p><b>§ 4 Wohnraum</b></p>	
<p>(1) Wohnraum im Sinne dieser Satzung ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Es kann sich hierbei um Wohngebäude, Wohnungen oder einzelne Wohnräume handeln.</p> <p>(2) Tatsächlich geeignet sind Räume, wenn sie alleine oder zusammen mit anderen Räumen die Führung eines selbständigen Haushalts in zumutbarer Weise ermöglichen.</p>	<p>(1) Wohnraum im Sinne dieser Satzung, der gegen Nutzung zu anderen als Wohnzwecken (Zweckentfremdung) geschützt ist, umfasst alle Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind.</p> <p>(2) Räume sind objektiv zu Wohnzwecken geeignet, wenn sie als solche baurechtlich genehmigt oder wenigstens genehmigungsfähig sind oder nicht so schwere Mängel aufweisen, dass die Bewohnbarkeit nach den Bestimmungen des Wohnraumstärkungsgesetzes nicht wiederhergestellt werden kann. Zudem müssen die Räume alleine oder zusammen mit anderen Räumen die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen.</p> <p>(3) Räume sind subjektiv zu Wohnzwecken bestimmt, wenn durch eine ausdrückliche Erklärung oder schlüssiges Verhalten der oder des</p>	<p>Die Definition von Wohnraum wurde an die Gesetzeslage angepasst und um Merkmale aus der Rechtsprechung ergänzt.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
	<p>Verfügungsberechtigten eine entsprechende Widmung nach außen zum Ausdruck gebracht wurde.</p> <p>(4) Die Wohnfläche des Wohnraums ist die Summe der anrechenbaren Grundfläche der ausschließlich zu Wohnung gehörenden Räume (§ 24 Wohnraumstärkungsgesetz). Maßgeblich für die Berechnung sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung.</p>	
<p><b>§ 3 Wohnraum (Abs. 3)</b></p> <p>(3) Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt nicht vor, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. der Raum dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude),</li> <li>2. dieser bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diene. Dies gilt nicht, wenn ein Verstoß gegen eine öffentlich-rechtliche Vorschrift (z. B. Bauordnungsrecht) vorliegt</li> <li>3. er bei einem Neubau noch nicht bezugsfertig ist,</li> </ol>	<p><b>§ 5 Nicht geschützter Wohnraum</b></p> <p>Kein schützenswerter Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt vor, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. der Wohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude),</li> <li>2. der Wohnraum bereits vor Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung vom 10.07.2019 und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diene,</li> <li>3. Wohnraum noch nicht bezugsfertig ist,</li> </ol>	<p>Die Abgrenzung geschützter und nicht geschützter Wohnraum erfolgt künftig in § 5 der Neufassung; die Formulierung wurde der entsprechenden Regelung in der Mustersatzung des MHKBG NRW übernommen.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
<p>4. baurechtlich eine Wohnungsnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungspflichtig ist,</p> <p>5. der Wohnraum einen vom Verfügungsberechtigten nicht zu vertretenden, schweren Mangel bzw. Missetand aufweist, und ein ordnungsgemäßer Zustand nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand wiederhergestellt werden kann. Nicht zumutbar ist die Wiederherstellung, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel nicht innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen oder er aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen seiner Größe, seines Grundrisses oder seiner Lage. Der/Die Verfügungsberechtigte hat die erfolglosen Vermietungsbemühungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu belegen,</p> <p>6. er nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er den Eigentümern als selbstgenutzte Zweit- oder Ferienwohnung dient,</p> <p>7. er sich eigengenutzt in einem Eigenheim nach § 29 Nr. 1 WFNG NRW oder in einer eigengenutzten Eigentumswohnung befindet.</p>	<p>4. baurechtlich eine Wohnungsnutzung nicht zulässig ist,</p> <p>5. der Wohnraum einen von der, dem oder den Verfügungsberechtigten nicht zu vertretenden, schweren Mangel aufweist und ein ordnungsgemäßer Zustand nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand wiederhergestellt werden kann. § 8 Absatz 2 WohnStG gilt entsprechend,</p> <p>6. der Wohnraum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen der Größe, des Grundrisses oder aufgrund von unerträglichen Umwelteinflüssen.</p>	<p>In § 15 Abs. 2 Satz 2 WohnStG NRW ist die Zumutbarkeit der Wiederherstellung von Wohnraum im Zusammenhang mit dem gesetzlich neu geregelten „Wiederherstellungsgebot“ im Detail geregelt.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
<p><b>§ 3 Zweckentfremdung (Abs. 1 Satz 1)</b></p>	<p><b>§ 6 Persönlicher Anwendungsbereich</b></p>	
<p>(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn ihm <u>durch Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte</u> der Wohnzweck entzogen wird.</p>	<p>(1) Verpflichtet zum Schutz des Wohnraums vor zweckfremder Nutzung nach dieser Satzung sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die über den Wohnraum verfügbaren natürlichen oder juristischen Personen, also insbesondere                     <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Eigentümerinnen und Eigentümer,</li> <li>b) Erbbauberechtigte,</li> <li>c) die aufgrund eines Nießbrauchsrechts oder eines anderen dinglichen Rechts Berechtigten sowie</li> </ol> </li> <li>2. die Nutzungsberechtigten, also insbesondere Mieterinnen und Mieter, aber auch sonstige Bewohnerinnen und Bewohner.</li> </ol> <p>(2) Den in Absatz 1 genannten Personen stehen die in § 3 Abs. 5 Wohnraumstärkungsgesetz genannten Beauftragten (vor allem Wohnungsverwalterinnen und -verwalter, Hausverwalterinnen und -verwalter) sowie Vermieterinnen und Vermieter gleich.</p>	<p>Aufgrund der Anpassung an die neue Gesetzeslage wurde der Personenkreis, auf den sich die Satzungsregelungen beziehen, in § 6 der Neufassung neu und umfassend dargelegt.</p>
<p><b>§ 3 Zweckentfremdung</b></p>	<p><b>§ 7 Zweckentfremdung</b></p>	
<p>(1) (...) Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. überwiegend (mehr als 50 % der Fläche) für gewerbliche oder berufliche, wie auch freiberufliche oder sonstige Zwecke, die keine Wohnzwecke sind, verwendet oder überlassen wird,</li> </ol>	<p>(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er ohne Genehmigung nach § 8 dieser Satzung durch Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte im Sinne von § 12 Abs. 2 des Wohnraumstärkungsgesetzes zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird. Eine solche ohne Genehmigung erfolgende Nutzung ist</p>	<p>Die Zweckentfremdung von Wohnraum wird in § 12 Abs. 2 WohnStG NRW im Detail definiert.</p> <p>Die neugefasste Regelung in § 7 stellt den Bezug zu den Bestimmungen des WohnStG NRW her.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
<p>2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,</p> <p>3. länger als drei Monate vermeidbar leer steht,</p> <p>4. a) zum Zwecke einer gewerblichen Zimmervermietung b) für Zwecke der Fremdenbeherbergung c) zum möblierten Wohnen für einen Zeitraum unter drei Monaten d) zur Nutzung als Schlafstätte/ Matratzenlager überlassen oder genutzt wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Wohnraum von dem Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten jeweils für kurze Dauer an in der Regel wechselnde Nutzer überlassen wird und dabei eine Miete erzielt wird, die bei einer auf Dauer angelegten Vermietung nicht zu erzielen wäre. Eine Überlassung nur für kurze Dauer an häufig wechselnde Nutzer liegt insbesondere vor, wenn diese die Räume nur vorübergehend ohne Meldung als Wohnsitz nutzen oder/ und neben der Mietleistung andere organisatorische Leistungen erbracht werden (Wäschewechsel, Frühstück etc.),</p> <p>5.</p> <p>6. beseitigt wird (Abbruch/ Abriss).</p> <p>(2) Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn</p> <p>1. leerstehender Wohnraum nachweislich unverzüglich umgebaut, instandgesetzt, modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend, jedoch</p>	<p>verboten. Als Zweckentfremdung von Wohnraum im Sinne des § 12 Abs. 2 des Wohnraumstärkungsgesetz gelten insbesondere</p> <p>1. die Verwendung oder Überlassung zu mehr als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke,</p> <p>2. die Nutzung von Wohnraum für mehr als drei Monate, längstens 90 Tage, im Kalenderjahr für Zwecke der Kurzzeitvermietung,</p> <p>3. bei Wohnraum, den Studierende angemietet haben, die Nutzung für Zwecke der Kurzzeitvermietung für mehr als sechs Monate, längstens jedoch 180 Tage,</p> <p>4. die Beseitigung von Wohnraum,</p> <p>5. die bauliche Veränderung oder Umnutzung von Wohnraum, so dass dieser für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,</p> <p>6. das Leerstellenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als sechs Monaten, wobei als Beginn des Leerstellenlassens von Wohnraum grundsätzlich der Auszug der letzten Bewohnerin oder des letzten Bewohners, bei Neubauten der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit, gilt.</p> <p>(2) Als Kurzzeitvermietung im Sinne von Abs. 1 Ziff. 2 gelten insbesondere folgende Formen der Fremdenbeherbergung:</p>	

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
<p>grundsätzlich nicht länger als 6 Monate, unbewohnbar ist oder leer steht,</p> <p>2. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er der/dem Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten bestimmungsgemäß als Zweitwohnung oder Ferienwohnung dient,</p> <p>3. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder Wohn-raum geteilt wird.</p>	<p>1. die Vermietung von Räumen als Ferienwohnungen,</p> <p>2. die Vermietung für Zwecke vorübergehender beruflicher Tätigkeit oder für eine von vorneherein nur kurzfristig angelegter Unterbringung zum Zwecke der Ausbildung oder während eines Aufenthalts zur medizinischen Behandlung,</p>	
<p><b>§ 4 Genehmigung</b></p> <p>(1) Wohnraum im Sinne des § 2 darf nur mit der Genehmigung der Stadt Aachen zweckentfremdet werden.</p> <p>(2) Eine Genehmigung kann auf Antrag erteilt werden, wenn besondere öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen an der Zweckentfremdung das allgemeine öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.</p> <p>Besondere öffentliche Interessen für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn der Wohnraum mangels räumlicher Alternativen zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen, für Erziehungs-, Betreuungs-, gesundheitliche oder vergleichbare sonstige gemeinnützige Zwecke verwendet</p>	<p><b>§ 8 Genehmigung der Zweckentfremdung</b></p> <p>(1) Wohnraum im Sinne des § 4 Abs. 1 dieser Satzung darf nur mit Genehmigung der Stadt Aachen zu anderen als Wohnzwecken verwendet werden. Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung entscheidet der zuständige Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen abweichend von § 13 Abs. 3 Satz 1 Wohnraumstärkungsgesetz innerhalb einer Frist von sechs Monaten. Soweit nicht innerhalb dieser Frist eine Entscheidung erfolgt, gilt nach Ablauf der Frist die Genehmigung als erteilt.</p> <p>(2) Eine Genehmigung wird erteilt, wenn ein überwiegendes öffentliches oder ein berechtigtes Interesse Verfügungsberechtigter oder</p>	<p>Die in § 8 neu gefassten Regelungen zur „Genehmigung der Zweckentfremdung“ wurden auf die diesbezüglichen Regelungen im WohnStG NRW angepasst.</p>



Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
<p>werden soll, die gerade an dieser Stelle der Stadt Aachen dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder zeitgerecht geschaffen werden können.</p> <p>Überwiegend schützenswerte private Interessen sind insbesondere gegeben, wenn die wirtschaftliche Existenz des Verfügungsberechtigten bei einer Versagung der Zweckentfremdungsgenehmigung ernsthaft gefährdet wäre.</p> <p>Eine Genehmigung kann zudem erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere durch Bereitstellen von adäquatem Ersatzwohnraum oder durch Entrichtung einer gemessen am Wohnwert des betroffenen Wohnraums festzusetzenden Ausgleichszahlung (§ 6), Rechnung getragen wird.</p> <p>(3) Die Genehmigung wirkt für und gegen die Rechtsnachfolgerin / den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.</p> <p>(4) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.</p> <p>(5) Die wohnungsrechtliche Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z. B. des Baurechts)</p>	<p>Nutzungsberechtigter an der zweckfremden Nutzung gegeben ist, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt (13 Abs. 1 WohnStG). Das öffentliche Interesse am Erhalt des Wohnraums tritt in der Regel zurück, wenn durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum oder ausnahmsweise durch eine Ausgleichszahlung der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird (§§ 9, 10 dieser Satzung).</p> <p>(3) Ein überwiegendes öffentliches Interesse kann insbesondere vorliegen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. der Wohnraum zur Verwirklichung städtebaulicher Ziele beseitigt werden muss oder</li> <li>2. dieser aus Denkmalschutzgründen nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden kann oder</li> <li>3. bezüglich des Wohnraums ein vordringlicher Bedarf an Einrichtungen oder Diensten besteht, um die soziale und gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.</li> </ol> <p>(4) Ein überwiegendes berechtigtes privates Interesse kann insbesondere vorliegen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Geschäfts- oder Gewerbebetriebe erweitert werden müssen, um eine wirtschaftliche Existenzgefährdung abzuwenden und</li> </ol>	<p>Die Absätze 4 und 5 (Wohnraumschutzsatzung 2019) wurden unter § 11 der Neufassung - Nebenstimmungen zur Genehmigung - separat aufgeführt.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
	<p>2. die Versagung der Genehmigung unabdingbar zu einer unmittelbaren Notlage oder zu einer Abwanderung eines Unternehmens führen würde oder</p> <p>(5) die wirtschaftliche Existenz der/des Verfügungsberechtigten bzw. der/des Nutzungsberechtigten bei einer Versagung der Genehmigung ernsthaft gefährdet wäre,</p> <p>(6) eine Wiederherstellung des zweckentfremdeten Wohnraums nach § 15 Abs. 2 Satz 2-4 Wohnraumstärkungsgesetz unmöglich oder unzumutbar ist.</p> <p>Hat die Antragstellerin oder der Antragsteller den die Wohnnutzung beeinträchtigenden Zustand mindestens fahrlässig durch unterlassene Instandhaltung und/oder Instandsetzung verursacht, ist die Genehmigung in der Regel zu versagen.</p> <p>(7) Die Genehmigung der Zweckentfremdung erlischt mit einem Wechsel der Verfügungs- oder Nutzungsberechtigung oder der Änderung des Verwendungszwecks, es sei denn, dass Ersatzwohnraum nach § 9 dieser Satzung geschaffen oder eine Ausgleichszahlung nach § 10 dieser Satzung geleistet wurde.</p>	

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
<p><b>§ 5 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum</b></p>	<p><b>§ 9 Genehmigung bei Schaffung von Ersatzwohnraum</b></p>	
<p>(1) Das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums entfällt in der Regel, wenn die Antragstellerin / der Antragsteller sich verbindlich verpflichtet, adäquaten Ersatzwohnraum bereit zu stellen, der die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Ersatzwohnraum wird in unmittelbarer räumlicher Nähe (z. B. selber Stadtbezirk, Sozial-raum) in der Stadt Aachen neu geschaffen.</li> <li>2. Der Ersatzwohnraum wird von der Inhaberin / vom Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen (Identität in der Verfügungsberechtigung).</li> <li>3. Der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen und wird dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.</li> <li>4. Der neu zu schaffende Wohnraum weicht weder in der Größe, noch im Zuschnitt, noch in den Ausstattungsmerkmalen in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise von dem zweckentfremdeten Wohnraum ab. Der Interessenausgleich durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum ist auch in Kombination mit Ausgleichszahlungen (siehe § 6) möglich.</li> </ol> <p>(2) Das verbindliche Angebot, Ersatzwohnraum nach Maßgabe von Abs. 1 zu schaffen, hat die Antragstellerin /</p>	<p>(1) Die Genehmigung nach § 8 Absatz 1 dieser Satzung ist in der Regel zu erteilen, wenn durch die Schaffung eines angemessenen, beachtlichen und verlässlichen Angebots an Ersatzwohnraum gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 Wohnraumstärkungsgesetz der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird.</p> <p>(2) Ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum im Sinne des Wohnraumstärkungsgesetzes liegt vor, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. der Ersatzwohnraum innerhalb des Geltungsbereiches der Gemeinde geschaffen wird,</li> <li>2. zwischen der Zweckentfremdung und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum ein zeitlicher Zusammenhang besteht,</li> <li>3. die Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum übereinstimmt,</li> <li>4. der Ersatzwohnraum nicht kleiner als der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum ist,</li> <li>5. der Ersatzwohnraum nicht als Luxuswohnraum anzusehen ist, der den Standard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums in besonders erheblicher Weise überschreitet, und</li> </ol>	<p>Die Regelungen in § 9 der Neufassung zur „Genehmigung bei Schaffung von Ersatzwohnraum“ wurden an die neue Gesetzeslage angepasst.</p> <p>Im WohnStG NRW sind detaillierte Regelungen zum „Ersatzwohnraum“ beschrieben.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
<p>der Antragsteller durch Vorlage geeigneter prüfbarer Unterlagen zu verifizieren</p>	<p>6. der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise wie der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum zu Verfügung steht.</p> <p>(3) Es ist sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum, soweit er nicht von den Verfügungsberechtigten selbst genutzt wird, bei einer Vermietung dem Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht. Angemessene Bedingungen setzen Mieten voraus, die für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmer*innenhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Zuschnitt und Standard des Ersatzwohnraums müssen zudem für die allgemeine Wohnversorgung geeignet sein und familiengerechter Wohnraum soll nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden.</p> <p>(4) Das Ersatzwohnraumangebot kann durch Nebenbestimmungen gesichert werden.</p>	
<p><b>§ 6 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichszahlungen</b></p>	<p><b>§ 10 Genehmigung bei Ausgleichszahlung</b></p>	
<p>(1) In Ausnahmefällen kann das öffentliche Interesse an der Erhaltung von Wohnraum auch zurücktreten, wenn die Antragstellerin / der Antragsteller eine Ausgleichszahlung leistet. Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der</p>	<p>(1) Bei einem berechtigten Interesse kann bei vorübergehender Umnutzung der Räume zu anderen als Wohnzwecken oder einem entsprechendem Leerstand oder ausnahmsweise, falls die Wiederherstellung zu Wohnzwecken im Sinne von §</p>	<p>In Angleichung an die neue Gesetzeslage tritt an die Stelle von „Ausnahmefällen“ das „berechtigte Interesse“ bei Antragsteller*innen.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
<p>Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums in Höhe der in Absatz 2 und 3 bezifferten Ausgleichszahlungen kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für wohnungspolitische Maßnahmen zu verwenden.</p> <p>(2) Bei dauerhaftem Verlust des Wohnraums wird pro Quadratmeter zweckentfremdeten Wohnraums eine einmalige Ausgleichszahlung (Abstandssumme) in Höhe des jeweiligen Fördersatzes, der für die Erstellung von öffentlich gefördertem Mietwohnraum, Einkommensgruppe B, in Aachen gilt, festgesetzt. Eine Zweckentfremdung oder ein Leerstand von mehr als zehn Jahren ist als dauerhaft anzusehen.</p> <p>(3) Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums ist in der Regel eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung (Abstandssumme) in Höhe der Differenz zwischen der Miethöhe für neu geförderte Wohnungen der Einkommensgruppe B und dem Oberwert der Mietzinsspanne für vergleichbaren Wohnraum in Aachen, mindestens jedoch 2,00 Euro pro m<sup>2</sup>, zu entrichten.</p> <p>(4) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme in Betracht.</p>	<p>15 Abs. 2 Wohnraumstärkungsgesetz unzumutbar oder die Schaffung von Ersatzwohnraum nachweisbar objektiv oder subjektiv nicht möglich ist, eine Genehmigung erteilt werden, wenn durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums ausgeglichen wird.</p> <p>(2) Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums (Wohnungsbauförderung) kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust des Wohnraums geschaffen werden. Die Ausgleichsbeträge sind daher zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.</p> <p>(3) Die Berechnung der Ausgleichszahlungen für die von der Zweckentfremdung betroffene Wohnfläche orientiert sich im Geltungszeitraum dieser Satzung an den durchschnittlichen Neubaukosten/qm des geförderten Wohnungsbaus in Aachen im Zeitpunkt der Antragstellung.</p> <p>(4) Bei vorübergehender Umnutzung der Räume zu anderen als Wohnzwecken oder einem entsprechendem Leerstand soll regelmäßig eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung (Abstandssumme) in Höhe der</p>	<p>Mit der Neufassung in § 10 des Entwurfs erfolgt eine Anpassung an die detaillierten Regelungen im WohnStG NRW zur Genehmigung gegen Ausgleichszahlung.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
	<p>Differenz zwischen der Miethöhe für neu geförderte Wohnungen der Einkommensgruppe B und dem Oberwert der Mietzinsspanne für vergleichbaren Wohnraum in Aachen, mindestens jedoch 2, 00 Euro pro Quadratmeter, erhoben werden.</p> <p>(5) Bei dauerhaftem Verlust des Wohnraumes wird pro Quadratmeter zweckentfremdeten Wohnraums eine einmalige Ausgleichszahlung (Abstandssumme) in Höhe des jeweiligen Fördersatzes, der für die Erstellung von öffentlich gefördertem Mietwohnraum, Einkommensgruppe B, in Aachen gilt, festgesetzt. Eine Zweckentfremdung oder ein Leerstand von mehr als zehn Jahren ist als dauerhaft anzusehen.</p> <p>(6) Die Ausgleichszahlung kann im Einzelfall auf Antrag oder von Amts wegen abgesenkt oder es kann ein Verzicht erklärt werden, insbesondere wenn bei gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung führen würde. Das Gleiche gilt, wenn die Zweckentfremdung nachweislich in erheblichem Maße der Sicherung bestehender oder der Schaffung neuer Arbeitsplätze dient.</p>	

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
<b>§ 3 Genehmigung (Abs. 4 und 5)</b>	<b>§ 11 Nebenbestimmungen zur Genehmigung</b>	
<p>(4) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.</p> <p>(5) Die wohnungsrechtliche Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z. B. des Baurechts)</p>	<p>(1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.</p> <p>(2) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung, durch Fristablauf oder Eintritt einer Bedingung, die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Wohnraum umgehend wieder Wohnzwecken zuzuführen. § 8 Abs. 5 gilt entsprechend.</p> <p>(3) Die wohnungsrechtliche Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen, insbesondere baurechtlichen Genehmigungen.</p>	<p>Mit der Regelung in § 11 Abs. 3 der Neufassung erfolgt eine redaktionelle Anpassung des bisherigen § 3 Abs. 5 (Wohnraumschutzsatzung 2019).</p>
<b>§ 7 Negativattest</b>	<b>§ 12 Negativattest</b>	
<p>Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, wird auf Antrag ein Negativattest ausgestellt.</p>	<p>Auf Antrag wird durch ein Negativattest bestätigt, dass eine Genehmigung zur Zweckentfremdung für eine beabsichtigte Maßnahme nicht erforderlich ist.</p>	<p>Die Neufassung bringt keine inhaltlichen Veränderungen; es erfolgt lediglich eine redaktionelle Überarbeitung.</p>
<b>§ 9 Anordnungen</b>	<b>§ 13 Anordnungen bei Zweckentfremdung</b>	
<p>Ist eine Zweckentfremdung auch nachträglich nicht genehmigungsfähig, kann der / dem Verfügungsberechtigten und der / dem Nutzungsberechtigten unter Fristsetzung aufgegeben werden, die Zweckentfremdung in angemessener Frist, die regelmäßig eine Frist von einem Monat nicht überschreiten soll, zu beenden und den Wohnraum wieder</p>	<p>(1) Wird entgegen des Verbots der Zweckentfremdung Wohnraum nicht zu Wohnzwecken genutzt, kann die Gemeinde die in § 15 Wohnraumstärkungsgesetz vorgesehenen Anordnungen (Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot) treffen.</p>	<p>Durch die Neufassung in § 13 werden die notwendigen Bezüge zu der neuen detaillierten Gesetzeslage im WohnStG NRW, insbesondere hinsichtlich Wohnraumnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot, hergestellt.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
<p>Wohnzwecken zuzuführen. Ist leerstehender Wohnraum auf Grund seines baulichen Zustands unvermietbar, kann eine Instandsetzung angeordnet werden, wenn sie mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand möglich ist. §§ 4 bis 7 WAG NRW gelten entsprechend.</p>	<p>(2) Bei einer festgestellten Zweckentfremdung wird der oder dem Verfügungsberechtigten oder der oder dem Nutzungsberechtigten unter Fristsetzung, die regelmäßig eine Frist von einem Monat nicht überschreiten soll, aufgegeben, den Wohnraum wieder zu Wohnzwecken zu verwenden.</p> <p>(3) Wird die Wiederherstellung des Wohnraums angeordnet, ist der Zustand, der vor der bestimmungswidrigen Nutzung bestanden hat, auf eigene Kosten wiederherzustellen oder zumindest ein gleichwertiger Zustand zu schaffen. Von einem Wiederherstellungsgebot wird abgesehen, soweit die Wiederherstellung unzumutbar im Sinne von § 15 Abs. 2 S. 2-4 Wohnraumstärkungsgesetz ist. Unzumutbar ist insbesondere ein Aufwand, soweit dieser innerhalb der folgenden zehn Jahre nur unerheblich hinter den Kosten eines vergleichbaren Ersatzbaus zurückbleibt.</p> <p>(4) Werden bei einem Leerstand von Wohnraum Um- oder Neubaumaßnahmen geplant und würden die beabsichtigten Maßnahmen durch den Abschluss eines unbefristeten Mietverhältnisses erheblich erschwert, so ist es in der Regel zumutbar, dass zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstehenlassen die Anordnung einer Zwischennutzung zu Wohnzwecken, zum Beispiel</p>	



Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
	<p>durch den Abschluss von Zeitmietverträgen (§ 575 BGB), erfolgt.</p>	
	<p><b>§ 14 Auskunftspflichtige</b></p>	
<p><i>keine Entsprechung in der aktuellen Satzung, da inhaltlich neu gefasst.</i></p>	<p>(1) Die in § 16 Abs. 1 und 2 Wohnraumstärkungsgesetz genannten Personen sind unter den dort genannten Voraussetzungen zur allgemeinen Auskunft verpflichtet.</p> <p>(2) Bei den in § 16 Abs. 2 Satz 1 auskunftspflichtigen Dienst Anbietern handelt es sich um Anbieter von Telemediendiensten nach § 1 Abs. 1 Satz 1, § 2 Satz 1 Nummer 1 Telemediengesetz.</p>	<p>Durch die Neufassung in § 14 wird der Bezug zu den Regelungen des WohnStG NRW hergestellt.</p>
	<p><b>§ 15 Besondere Pflichten bei Leerstand</b></p>	
<p><i>keine Entsprechung in der aktuellen Satzung, da inhaltlich neu gefasst.</i></p>	<p>(1) Wird Wohnraum ab Beginn des Leerstehenlassens nicht innerhalb von sechs Monaten zu Wohnzwecken genutzt, so haben die Verfügungsberechtigten dies der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen. Sie haben die Gründe hierfür anzugeben und nachzuweisen sowie Belegenheit, Größe, wesentliche Ausstattung und die vorgesehene Miete mitzuteilen.</p> <p>(2) Wird ein Leerstand verbunden mit der konkreten Absicht einer Baumaßnahme angezeigt, gilt die Genehmigung des Leerstehenlassens für die Dauer der Baumaßnahme als erteilt, wenn die Gemeinde</p>	<p>Durch die Neufassung in § 15 wird der Bezug zu den Regelungen des WohnStG NRW hergestellt; die Regelung entspricht der Formulierung in der Mustersatzung des MHKGB NRW.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
	<p>nicht innerhalb von acht Wochen widerspricht. Eine Genehmigung des Leerstehenlassen kann mit der Auflage verbunden werden, den Zeitraum des Leerstands durch die Zwischenvermietung auf der Basis eines Zeitmietvertrags an einen Dritten oder durch eine andere Zwischennutzung so gering wie möglich zu halten.</p>	
<p><i>keine Entsprechung in der aktuellen Satzung, da inhaltlich neu gefasst.</i></p>	<p><b>§ 16 Besondere Pflichten bei Kurzzeitvermietung</b></p> <p>(1) Vor der Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung ist dies der Gemeinde unter Angabe des Familiennamens, des Vornamens, der Anschrift, des Geburtsdatums, der Belegenheit der Wohnung, der Verwendung als Haupt- oder Nebenwohnung und des beabsichtigten Vertriebswegs für die Gebrauchsüberlassung des Wohnraums anzuzeigen. Dies gilt auch, wenn nach § 7 Nummer 2 noch keine Genehmigungspflicht für die zweckfremde Nutzung des Wohnraums besteht. Bei der Überlassung mehrerer Wohnungen zum Zweck der Kurzzeitvermietung muss für jede einzelne Wohnung gesondert eine Anzeige erfolgen. Änderungen der anzugebenden Daten sind unverzüglich mitzuteilen.</p> <p>(2) Die Registrierungspflicht gilt darüber hinaus gem. § 17 Abs. 8 Wohnraumstärkungsgesetz für alle</p>	<p>Durch die Neufassung in § 16 wird der Bezug zu den Regelungen des WohnStG NRW hergestellt.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
	<p>Nutzer*innen von Internetplattformen, Anzeigenblättern oder vergleichbaren Angeboten, die der Öffentlichkeit überwiegend Angebote von als Ferienwohnung überlassenem Wohnraum verfügbar machen.</p> <p>(3) Gemäß § 17 Abs. 9 Wohnraumstärkungsgesetz sind Vermittler*innen, insbesondere Dienstleister*innen im Sinne des Telemediengesetzes und Anbieter*innen von Print- oder anderen Medien, verpflichtet, Werbung für solche Wohnraumangebote nicht ohne Wohnraum-Identitätsnummer zu veröffentlichen.</p>	
	<p><b>§ 17 Wohnraum-Identitätsnummer</b></p>	
	<p>(1) Die Gemeinde teilt der oder dem Anzeigenden eine amtliche Nummer (Wohnraum-Identitätsnummer) mit. Wird eine Genehmigung für die Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung erteilt, wird mit der Genehmigung eine Wohnraum-Identitätsnummer vergeben. Die Wohnraum-Identitätsnummer kann befristet erteilt werden. Wird eine Genehmigung zum Zweck der Kurzzeitvermietung befristet erteilt, ist auch die Wohnraum-Identitätsnummer für denselben Zeitraum befristet.</p>	<p>Durch die Neufassung in § 17 wird der Bezug zu den Regelungen des WohnStG NRW hergestellt.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
	<p>(2) Ist die oder der Anzeigende nicht mehr verfügungs- oder nutzungsberechtigt, ist je betroffener Wohnung eine neue Wohnraum-Identitätsnummer erforderlich.</p> <p>(3) Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte haben die Wohnraum-Identitätsnummer stets und für die Öffentlichkeit gut sichtbar anzugeben, wenn sie die Nutzung des Wohnraums zum Zweck der Kurzzeitvermietung anbieten oder dafür werben.</p> <p>(4) Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte haben jede einzelne Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung der Gemeinde spätestens am zehnten Tag nach Beginn der Überlassung anzuzeigen. Erfolgt keine Anzeige, erlischt die Wohnraum-Identitätsnummer.</p> <p>(5) Wer unter Nutzung eines Telemediendienstes oder eines Druckerzeugnisses oder anderen Mediums, in dem überwiegend Angebote oder Werbung für die Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung angezeigt werden oder angezeigt werden können, ohne einer gesetzlichen Impressumspflicht zu unterliegen und dieser nachzukommen, die Überlassung von ein oder mehreren Räumen anbietet oder bewirbt, hat dies zuvor der Gemeinde anzuzeigen. Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend.</p>	

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
	<p>(6) Wer es Dritten ermöglicht, Angebote oder Werbung für die Überlassung von Räumen, die der öffentlichen Angabe einer Wohnraum-Identitätsnummer bedürfen, zu veröffentlichen oder daran mitwirkt, hat sicherzustellen, dass diese Angebote oder Werbung nicht ohne eine öffentlich sichtbare Wohnraum-Identitätsnummer veröffentlicht werden oder veröffentlicht sind.</p> <p>(7) Die Erteilung einer Wohnraum-Identitätsnummer ersetzt nicht die erforderliche behördliche Genehmigung zur zweckfremden Nutzung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 dieser Satzung.</p>	
<p><b>§ 8 Mitwirkungs- und Duldungspflichten</b></p>	<p><b>§ 18 Mitwirkungs- und Duldungspflichten</b></p>	
<p>(1) Die Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigten des Wohnraums haben auf Nachfrage gegenüber der Stadt Aachen die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung zu überwachen.</p> <p>(2) Die Beauftragten der Stadt Aachen sind berechtigt, mit Einwilligung der Verfügungs- bzw. Nutzungs-berechtigten Grundstücke und Wohnräume zu besichtigen, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme nach der Satzung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ist insbesondere gegeben, wenn die Einholung von</p>	<p>(1) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner des Wohnraums haben auf Nachfrage gegenüber der Stadt Aachen die Auskünfte zu geben und die Unterlagen (z.B. Mietverträge) vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung zu überwachen.</p> <p>(2) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner sind nach § 18 Abs. 1 Wohnraumstärkungsgesetz verpflichtet, den Beauftragten der Stadt Aachen das Betreten des Grundstückes, des Wohnraumes oder der Unterkunft</p>	<p>Die erweiterte Formulierung in § 18 des Entwurfs entspricht den neuen gesetzlichen Regelungen des WohnStG NRW in Bezug auf die Mitwirkungs- und Duldungspflichten.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
<p>Auskünften und Beibringung von Unterlagen keine ausreichende Entscheidungsgrundlage bietet. Die Besichtigung ist nur zu angemessenen Tageszeiten nach vorheriger Ankündigung zulässig. Im Rahmen der Besichtigung ist die fotografische Erfassung ausschließlich verfahrensrechtlicher Sachverhalte zu Dokumentationszwecken zu dulden.</p>	<p>zu gestatten, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ist insbesondere gegeben, wenn die Einholung von Auskünften und Beibringung von Unterlagen keine ausreichende Entscheidungsgrundlage bietet.</p> <p>(3) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner sind nach § 18 Abs. 2 Wohnraumstärkungsgesetz verpflichtet, angeordnete Maßnahmen zu dulden und, soweit erforderlich, den Wohnraum oder die Unterkunft vorübergehend zu räumen. Im Rahmen der Besichtigung von Wohnraum ist die fotografische Erfassung ausschließlich verfahrensrelevanter Sachverhalte zu Dokumentationszwecken zu dulden.</p> <p>(4) Die Stadt Aachen kann das persönliche Erscheinen von Verfügungsberechtigten, Nutzungsberechtigten sowie Bewohnerinnen und Bewohnern anordnen.</p>	
<p><b>§ 10 Ordnungswidrigkeiten</b></p>	<p><b>§ 19 Ordnungswidrigkeiten</b></p>	
<p>(1) Gem. § 13 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Nr. 5 WAG NRW kann mit einer Geldbuße von mindestens 500 Euro und bis zu 50.000,00 Euro belegt werden, wer Wohnraum gegen die Bestimmungen dieser Satzung zweckentfremdet.</p> <p>(2) Gem. § 13 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Nr. 6 WAG NRW kann mit einer Geldbuße bis zu 3.000,00 Euro belegt werden, wer entgegen § 8 Abs. 1 dieser Satzung Auskünfte nicht, nicht</p>	<p>(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig,</p> <p>1. Wohnraum ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken nutzt oder überlässt, länger als sechs Monate leer stehen lässt, diesen durch Abbruch vernichtet oder eine</p>	<p>§ 19 der Entwurfsfassung wurde unmittelbar an die neuen gesetzlichen Regelungen des WohnStG NRW angepasst.</p>

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
<p>richtig oder nicht voll-ständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.</p>	<p>Zweckentfremdung nicht abwendet, obwohl dies zumutbar war (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 und 8 WohnStG),</p> <p>2. wer einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 WohnStG),</p> <p>3. wer eine Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder nicht zur Verfügung stellt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 10 WohnStG),</p> <p>4. wer die Anzeige zum Leerstand nicht oder nicht rechtzeitig vornimmt, oder die Angaben nicht oder nicht rechtzeitig macht, oder die Nachweise nicht oder nicht rechtzeitig erbringt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 11 WohnStG),</p> <p>5. wer die Wohnraum-Identitätsnummer nicht, nicht richtig oder nicht vollständig oder eine ungültige, falsche oder gefälschte Wohnraum-Identitätsnummer angibt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 12 WohnStG),</p> <p>6. wer die Überlassung von Wohnraum nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig</p>	

Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
	<p>angibt (§ 21 Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 WohnStG).</p> <p>(2) Darüber hinaus handelt ordnungswidrig im Sinne von § 21 Absatz 2 WohnStG, wer</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ohne erforderliche Genehmigung die Überlassung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung anbietet oder dafür wirbt,</li> <li>2. Angebote oder Werbung dafür verbreitet oder deren Verbreitung ermöglicht oder</li> <li>3. es entgegen § 17 Absatz 9 WohnStG ermöglicht oder daran mitwirkt, Angebote oder Werbung ohne Wohnraum-Identitätsnummer zu veröffentlichen oder seiner Entfernungspflicht nach § 21 Absatz 3 WohnStG oder § 17 Absatz 2 Satz 2 WohnStG nicht nachkommt.</li> </ol> <p>(3) Gemäß § 21 Absatz 4 WohnStG kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.</p> <p>(4) Die Verfolgung und Ahndung der Ordnungswidrigkeiten richtet sich nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602) in der jeweils gültigen Fassung.</p>	



Wohnraumschutzsatzung 2019	Entwurf Neufassung	Erläuterungen
<p><b>§ 11 Verwaltungsgebühren</b></p> <p>Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Verwaltungsgebührenordnung nebst Gebührentarif der Stadt Aachen in der jeweils gültigen Fassung.</p>	<p><b>§ 20 Verwaltungsgebühren</b></p> <p>Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach § 28 Abs. 2 des Wohnraumstärkungsgesetzes in Verbindung mit § 5 der Verordnung nach dem Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStVO) vom 19.11.2021 (GV. NRW. S. 1413) sowie der Anlage zu § 5 WohnStVO.</p>	<p>Die Höhe der Verwaltungsgebühren wird durch die Verordnung zum Wohnraumstärkungsgesetz unmittelbar festgelegt.</p>
<p><b>§ 12 Inkrafttreten, Außerkrafttreten</b></p> <p>Diese Satzung tritt in der Fassung des 1. Nachtrags am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 31.07.2024 außer Kraft.</p>	<p><b>§ 21 Inkrafttreten, Außerkrafttreten</b></p> <p>Diese Satzung tritt am 01.03.2022 in Kraft und löst die bis dahin bestehende Wohnraumschutzsatzung vom 10.07.2021 ab. Sie tritt mit Ablauf des 28.02.2027 außer Kraft. Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht. Es wird auf die Rechtsfolgen des § 7 Abs. 6 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) hingewiesen.</p>	