

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 64/0021/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 10.01.2014 Verfasser:						
<p>1) Antrag der Fraktion "Die Linke" zur Tagesordnung der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses am 28.01.2014 hier: Sachstandsbericht Zweckentfremdungsverordnung</p> <p>2) Ratsantrag der SPD-Fraktion vom 29.07.2013 "Erlass einer kommunalen Satzung gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum"</p>							
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>28.01.2014</td> <td>WLA</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	28.01.2014	WLA	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Kompetenz					
28.01.2014	WLA	Kenntnisnahme					

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Vorlage eines weiteren Sachstandsberichtes vor der Sommerpause 2014.

Erläuterungen:

Der Aachener Wohnungsmarkt befindet sich bereits seit längerem in einer angespannten Situation. Nach allgemeiner Wahrnehmung der Öffentlichkeit und auch der Verwaltung besteht aufgrund der Heterogenität der Bedarfsgruppen (Familien, Studenten, ältere Menschen, Transferleistungsempfänger usw.) ein Wohnraumangel im Stadtgebiet.

Entsprechend der vorliegenden Anträge hat die Verwaltung eine Einschätzung zu der Frage vorgenommen, ob die Voraussetzungen zum Erlass einer Zweckentfremdungsverordnung bzw. einer entsprechenden Satzung erfüllt sind und dem vorab beschriebenen Wohnraumangel hiermit entgegengewirkt werden kann.

Die Voraussetzungen zum Erlass einer kommunalen Zweckentfremdungssatzung sind in § 40 Absatz 4 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) definiert:

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden oder leer stehen darf. In der Satzung können weitere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustands getroffen werden, um den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch, die Satzung ist auf fünf Jahre zu befristen.

Entscheidend sind hier der **Nachweis eines erhöhten Wohnbedarfes** und der auf dem Wohnungsmarkt festzustellenden **Gefährdungen für die Wohnraumversorgung** durch Aktivitäten zur Vernichtung von Wohnraum.

Mit diesen Aspekten hat sich auch der Arbeitskreis Wohnungswesen des Städtetages NRW befasst. Dass bis dato lediglich in zwei Städten (Bonn und Dortmund) eine kommunale Satzung beschlossen wurde, zeigt, dass die gerichtsfeste Prüfung der Erlassgrundlagen aufwändig ist.

Nachweis eines erhöhten Wohnbedarfes

Zur Prüfung, ob ein erhöhter Wohnbedarf inhaltlich begründet ist, werden die „Arbeitshilfe zur Erstellung einer Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“ sowie das Urteil des OVG Berlin vom 13.06.2002 (OVG 5 B 22.01) herangezogen.

Hiernach besteht ein erhöhter Wohnungsbedarf, wenn die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Zur Beurteilung, ob die Gefahr einer Unterversorgung vorliegt, sind strenge Maßstäbe zu berücksichtigen. Unter anderem sind folgende Indikatoren heranzuziehen, die Aussagen über Belastungen oder Entlastungen des Wohnungsmarktes treffen:

- bedenkliche Leerstandsquote < 3 v.H.; zum Vergleich: nach letzter Auswertung der Stawag liegt die Leerstandsquote in Aachen bei ca. 5 %

- Verhältnis der zuziehenden Haushalte zu neu gebauten Wohneinheiten
- Wohnungsbestand in Beziehung zur Zahl der Haushalte
- Bauabgänge in Bezug zu Neubaufertigstellungen
- Entwicklung der Mieten
- Wohnungssuchende – Wohnungsnotfälle.

Aus den der Verwaltung vorliegenden Daten zu den Indikatoren ergibt sich derzeit keine zweifelsfreie Basis für die Bestätigung eines erhöhten Wohnbedarfes im Sinne der für den Satzungserlass geltenden strengen Maßstäbe.

Gefährdungen für die Wohnraumversorgung

Konkrete Aktivitäten zur gezielten Vernichtung von Wohnraum zur Schaffung von Gewerbe-/ Büroflächen sind nicht festzustellen. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum aller Qualitäten bildet zudem keine Motivation zur Wohnraumvernichtung.

Weitere Rahmenbedingungen

1.

Es wird von der Verwaltung für erforderlich gehalten, dass bei Genehmigung einer Zweckentfremdung die Schaffung von Ersatzwohnraum in einem entsprechenden zeitlichen und ggf. auch räumlichen Zusammenhang als Auflage festgesetzt würde. Anderenfalls würde kein direkter Ausgleich der Wohnungsbilanz ermöglicht und somit der Sinn und Zweck einer solchen Regelung ins Leere laufen. Nach Rücksprache mit der Stadt Münster hat sich ergeben, dass die Festsetzung einer solchen Auflage nicht mit der o.g. Rechtsgrundlage vereinbar ist. Das Ministerium wurde hierüber bereits informiert. In der Neufassung des „Wohnungsaufsichtsgesetzes NRW“, das auch die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass dieser kommunalen Satzungen übernehmen wird, soll daher eine entsprechende Richtigstellung / Erweiterung verankert werden.

2.

Die Mietrechtsänderung in § 558 Absatz 3 BGB ermöglicht den Erlass einer Landesverordnung, mit der die Reduzierung der Mieterhöhungs- Kappungsgrenze von 20 auf 15 v.H. festgelegt wird. Dies setzt voraus, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder in einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist. Hier werden also dieselben Anforderungen gestellt wie für den Erlass einer kommunalen Zweckentfremdungssatzung.

Auf ministerieller Ebene wird gutachterlich untersucht, für welche Städte in Nordrhein- Westfalen die Voraussetzungen erfüllt sind. Sollte in einer Rechtsverordnung für die Stadt Aachen das Erfüllen der Voraussetzungen bestätigt werden, würde dies die Grundlagen für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung begünstigen.

Fazit

Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine Zweckentfremdungsverordnung bzw. der Erlass einer entsprechenden Satzung nach derzeitiger Beurteilung der aufgezeigten Rahmenbedingungen nicht das geeignete Instrument darstellt, um dem Aachener Wohnraummangel entgegenzuwirken.

Die Verwaltung wird die Aktualisierung der Indikatoren zur Beurteilung eines erhöhten Wohnbedarfes fortsetzen und die Entwicklung auf dem Gewerbe- und Wohnungsmarkt weiter beobachten, um das Thema möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal aufzugreifen.

Zudem werden aus dem in Auftrag gegebenen Gutachten zur Aktualisierung der „Aachen- Strategie- Wohnen“ weitere Erkenntnisse ableitbar sein.

Weiterhin wird die Verwaltung in Abstimmung mit dem Städtetag NRW die Qualifizierung der rechtlichen Grundlagen weiter verfolgen und dem Ausschuss wieder berichten.

Anlage/n:

1) Antrag der Fraktion „Die Linke“ zur Tagesordnung der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss am 28.01.2014

hier: Sachstandsbericht Zweckentfremdungsverordnung

2) Ratsantrag der SPD-Fraktion vom 29.07.2013 „Erlass einer kommunalen Satzung gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum“