

<b>Vorlage</b> Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Immobilienmanagement	Vorlage-Nr: FB 56/0346/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 14.01.2020 Verfasser:	
<b>Sachstandsbericht Wohnraumschutzsatzung</b>		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b> 04.02.2020	<b>Gremium</b> Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	<b>Zuständigkeit</b> Kenntnisnahme

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Prof. Dr. Sicking  
 (Beigeordneter)

## 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
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verslechterun g</b>	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.	Folgekoste n (alt)	Folgekost en (neu)
	Ertrag	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
<b>+ Verbesserung / - Verslechterun g</b>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

## **Erläuterungen:**

Mit Tagesordnungsantrag vom 16. Dezember 2019 beantragte die Fraktion die Linke, dass die Verwaltung in der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss am 04. Februar 2020 über den aktuellen Sachstand der Anwendung der Wohnraumschutzsatzung berichtet.

Der Rat der Stadt hat am 10.07.2019 eine Satzung zum Schutz und zur Erhaltung von Wohnraum im Stadtgebiet Aachen (Wohnraumschutzsatzung) beschlossen. Damit ist Aachen die fünfte Kommune in Nordrhein-Westfalen, die auf den angespannten Wohnungsmarkt mit einer Satzung reagiert, die den Wohnungsbestand schützt, in dem sie Zweckentfremdung, Leerstand und Abbruch von Wohnraum entgegen tritt.

Die Wohnraumschutzsatzung ist mit Wirkung vom 02.08.2019 in Kraft getreten. Im Übergang wurden die Aufgaben von bestehendem Personal mitübernommen. Aufgrund abgeschlossener Umstrukturierungen der Abteilung „Service Wohnen“ konnte ein Stellenpotenzial von 1,0 für das Aufgabengebiet zur Verfügung gestellt werden. Seit dem 23.12.2019 ist diese Stelle personell besetzt. Im Rahmen der Beratungen im Vorfeld der Beschlussfassung zur Wohnraumschutzsatzung wurde zwischen Politik und Verwaltung vereinbart, dass nach der Sommerpause 2020 eine Evaluation der Satzungsanwendung erfolgen wird. Dazu werden die eingehenden Fälle im zuständigen Sachgebiet statistisch erfasst. Der nun vorliegende Sachstandsbericht ist in diesem Kontext als erster Trend zu betrachten.

## Sachverhalte:

Bis zum 07.01.2020 sind 54 Sachverhalte beim Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration eingegangen bei denen zu prüfen war, ob es sich um einen Verstoß gegen die Wohnraumschutzsatzung handelt.

Es gibt insbesondere drei Wege durch die der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration Kenntnis über zu prüfende Sachverhalte erlangt:

- Übermittlung durch den Fachbereich Bauaufsicht im Rahmen des Antrags auf baurechtliche Nutzungsänderung mit Bitte um Stellungnahme: 16 Fälle
- Selbstanzeige mit Bitte um Genehmigung durch den Verfügungs- und Nutzungsberechtigten: 19 Fälle
- Drittanzeigen (vermutete Zweckentfremdung): 12 Fälle

Derzeit wird durch die zuständigen Mitarbeiter\*innen des Fachbereiches Wohnen, Soziales und Integration keine systematische Eigenermittlung, z. B. auf den Buchungsportalen für Ferienwohnungen oder Leerstandsermittlungen, durchgeführt. Ob dies zukünftig notwendig ist und mit welchem zusätzlichen Personalbedarf diese Aufgabe verbunden wäre, wird im Rahmen der o. g. Evaluation geprüft werden.

Von den 54 gemeldeten Sachverhalten entfiel die überwiegende Mehrheit der Fälle (27) auf die sogenannte „touristische Nutzung“ (Fremdenbeherbergung und gewerbliche Zimmervermietung) von Wohnraum, dahinter folgen die „gewerbliche Nutzung“ (11 Fälle) und der Leerstand von Wohnraum (10 Fälle). Der Abbruch/ Abriss von Wohnraum (4 Fälle) wurde deutlich seltener gemeldet. Bei den weiteren zwei Fällen handelt es sich um die Umwandlung von Büroflächen in Wohnflächen, welche nicht von der Satzung erfasst wird.

Durch Beratungs- und Aufklärungsgespräche sind zudem einige Eigentümer bzw. Vermieter von Wohnraum, die eine Zweckentfremdung beantragt haben, im Vorfeld davon überzeugt worden, den betreffenden Wohnraum wieder einer dauerhaften Vermietung zu Wohnzwecken zuzuführen und von einer anderweitigen Verwendung abzusehen. Aufgrund überwiegend allgemeingültiger fernmündlicher Anfragen, teils ohne genaue Orts- oder Objektangaben, kann die Anzahl nicht valide überprüft und statistisch erfasst werden.

#### Verfahren:

In den gemeldeten Fällen wurde durch die Verwaltung geprüft, ob ein Verstoß gegen die Satzung vorliegt. Dazu wird der Fall zuerst nach „Aktenlage“ geprüft. Sofern dies notwendig erscheint, wird danach ein Außendienst hinzugezogen, um den Sachverhalt vor Ort zu ermitteln. Dies war im genannten Zeitraum in sechs Fällen erforderlich. In 40 Fällen konnte eine Bewertung nach Aktenlage erfolgen. In acht Fällen wird derzeit noch geprüft, ob der Außendienst beauftragt werden muss.

Für Verfahren kann bereits jetzt festgestellt werden, dass die Sachverhaltsermittlungen aufwändig und teilweise langwierig, allerdings für die zu treffenden Entscheidungen nach der Wohnraumschutzsatzung unabdingbar sind. Zudem sind zu den Einzelfällen und Grundsatzangelegenheiten umfangreiche Abstimmungen mit dem Fachbereich Recht und Versicherung sowie dem Fachbereich Bauaufsicht notwendig.

#### Aktueller Sachstand Prüfung der Einzelfälle:

Im genannten Zeitraum konnten 22 Sachverhalte bereits abschließend bearbeitet werden, dabei handelt es sich um diejenigen, die relativ schnell zu prüfen und entscheiden waren. So sind 9 Fälle Anträge oder Anfragen, die nicht von der Satzung erfasst sind. In einem Fall wurde der Antrag auf Genehmigung der Zweckentfremdung zurückgezogen.

In acht Fälle wurden Negativatteste auf Antrag erteilt. Hierbei handelte es sich z. B. um selbstgenutzte Immobilien oder um Wohneinheiten, die nachweislich aufgrund der Größe, des Grundrisses, der Lage oder des Zustands seit mehreren Jahren nicht vom allgemeinen Wohnungsmarkt angenommen wurden und somit keinen Wohnraum im Sinne der Wohnraumschutzsatzung darstellen. Etwaige Vermietungsbemühungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder Sanierungsbedürfnisse und –vorhaben wurden in diesen Fällen geprüft und hinreichend belegt.

Bei vier Sachverhalten handelte es sich um die Zweckentfremdung von Wohnraum im Sinne der Satzung, bei der jedoch eine Genehmigung durch Ausgleichsmaßnahme (Ersatzwohnraum) möglich war. Bei sieben weiteren Fällen wurde bereits festgestellt, dass es sich um eine Zweckentfremdung von Wohnraum im Sinne der Satzung handelt, mögliche Ausnahmetatbestände (Ersatzwohnraum, Ausgleichzahlung) befinden sich jedoch noch in der Prüfung. Weitere 25 Fälle sind noch in Bearbeitung. In diesen Fällen liegt nach erster Einschätzung des FB 56 eine mögliche Zweckentfremdung vor, die von der Wohnraumschutzsatzung erfasst wird. Hier sind weitere Ermittlungen notwendig und die Verfügungs- bzw. Nutzungsberechtigten wurden zu weiteren Stellungnahmen angeschrieben

Ein derzeit in Klärung befindliches Thema sind Ferienwohnungen und -häuser, die bereits vor Erlass der Satzung, z. T. langjährig, betrieben wurden und für die ein Gewerbe angemeldet und versteuert wurde. Manche dieser Ferienwohnungen und –häuser verfügen jedoch nicht über eine

Baugenehmigung zur Nutzung bzw. zum Betrieb als Ferienwohnung, sondern lediglich als Wohnraum. Dies ist insoweit problematisch, als dass durch Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung eine Nutzung zu anderen als zu Wohnzwecken nunmehr einer Genehmigung bedarf. Ob und inwieweit die Betreiber solcher Ferienwohnungen und –häuser eine Art Bestandsschutz genießen, wird rechtlich geprüft.

Weiteres Vorgehen:

Der vorliegende Sachstandsbericht kann erste Hinweise auf Effekte, Klärungsbedarfe und notwendige Folgen der aufgestellten Wohnraumschutzsatzung geben. Da viele Sachverhalte sich aktuell noch in der Klärung befinden, benötigt eine fundierte Analyse einen längeren Zeitraum. Hierzu wird am 25.08.2020 eine Evaluation in den Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss eingebracht, die die Erfahrungen aus einem Jahr Anwendung der Wohnraumschutzsatzung bündelt, Ergebnisse vorstellt und bei Bedarf Handlungsempfehlungen ableitet. Im Zuge der Evaluation ist auch zu prüfen, ob der bestehende Personalumfang ausreicht.