

Vorlage		Vorlage-Nr: 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
Neufassung der Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen (Wohnraumschutzsatzung)		
Ziele: Klimarelevanz keine		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
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	

Investive Auswirkungen	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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	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
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 CO₂-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 **CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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 €/m² 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 €/m² 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 beeinflusste 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