

Anfrage, DS-Nr. 2023/0336

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	25.05.2023			

Betreff: Wohnraumschutzsatzung;
hier: Anfrage der Fraktion Die Linke vom 29.03.2023

Sachdarstellung:

Gemäß § 12 Abs. 1 WohnStG können Gemeinden für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die in einer Landesverordnung gegenständlich sind, oder für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Die Gemeinden haben in der Satzung nach Satz 1 darzulegen, welche Maßnahmen sie ergreifen, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in dem in der Satzung bestimmten Zeitraum zu verbessern.

Troisdorf ist in keiner Landesverordnung gegenständlich, sodass eine derartige Zweckentfremdungssatzung für Troisdorf nicht auf Variante eins des § 12 Abs. 1 S. 1 WohnStG gestützt werden kann. Möglich wäre eine Zweckentfremdungssatzung folglich allein unter der Prämisse, dass gemäß der zweiten Variante des § 12 Abs. 1 S. 1 WohnStG ein erhöhter Wohnungsbedarf in Troisdorf vorliegt.

I. Wohnraummangel in Troisdorf

Statistiken und Daten zu Wohnungsmarkt und Wohnungsnachfrage werden lediglich bezüglich des preisgebundenen Mietwohnungsbestands geführt.

Die Analyse zum „Preisgebundenen Wohnungsbestand 2020“ in NRW ergab, dass der Anteil an wohnungssuchenden Haushalten (nach preisgebundenen Wohnungen) an allen Haushalten im Jahr 2020 in Troisdorf zwar nicht so hoch wie beispielsweise in Bonn und Köln war. Die Anzahl suchender Haushalte ist im Vergleich zum Jahr 2019 mit über 10 % Rückgang sogar extrem stark gesunken (S. 44 f 5.2, 5.3).

Nichtsdestotrotz ist der Anteil an wohnungssuchenden Haushalten im Vergleich zum Rest NRWs mit mehr als 1,2 % bis 1,5 % in Troisdorf überdurchschnittlich hoch.

Dabei ist der Bedarf an größeren Wohnungen der Hauptgrund für Umzüge (S. 47)

Gleichzeitig verzeichnet die Analyse, dass in Troisdorf künftig ein extremer Rückgang an preisgebundenen Mietwohnungen durch Auslaufen der Bindung zu erwarten ist.

Von 2020 bis zum Jahr 2030 fallen 80,6 % der preisgebundenen Wohnungen weg, bis 2035 sogar 82,0 %. Dies ist ein höherer Rückgang als durchschnittlich in Gemeinden mit 50.000-100.000 Einwohnern in NRW (S. 39 4.1).

Mit Sicherheit lässt sich folglich sagen, dass ein Mangel an preisgebundenen

Wohnungen vorherrscht, welcher in den nächsten Jahren weiter zunimmt. Nichtsdestotrotz steht auch bei Wegfall der Bindung der Wohnraum grundsätzlich weiter zu relativ günstigen Preisen zur Verfügung, da Mieterhöhungen jeweils nur moderat erfolgen können, soweit es sich um unrenovierten Bestand handelt.

II. Maßnahmen zur Wohnraumförderung

Sollte in Troisdorf eine Zweckentfremdungssatzung erlassen werden, muss in dieser nach § 12 Abs. 1 S. 1 WohnStG dargelegt werden, welche Maßnahmen Troisdorf ergreift, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in dem in der Satzung bestimmten Zeitraum zu verbessern.

Infrage kämen zum Beispiel die Entwicklung neuen Baulands, Partnerschaften und Kooperationen für mehr Wohnungsbau und angesichts der hohen Nachfrage nach preisgebundenen Wohnungen die Einführung einer bestimmten Quote an (neuem) geförderten Wohnungsbau am gesamten Wohnungsbestand. Ohnehin ist jedoch die Anzahl der geförderten Neubau-Wohnungen in Troisdorf im Verhältnis zum restlichen Kreisgebiet hoch, der höchste Anteil der Fördermittel ist in den letzten Jahren nach Troisdorf geflossen, so dass es einer Quotierung nicht bedarf.

Des Weiteren wurden bisher keine Anträge auf Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnraum gestellt, dagegen gab es Nutzungsänderungen von Gewerbe in Wohnraum, so dass hier keine Reduzierung zu verzeichnen ist.

III. Inhalt der Satzung

Inhaltlich wird man sich an den Zweckentfremdungssatzungen anderer Städte wie Bonn oder Düsseldorf orientieren. Wesentliche inhaltliche Vorgaben seien folgend aufgeführt:

1. Zweckentfremdung

Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt danach vor, wenn er zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird. Zweckentfremdungen sind insbesondere

- die Nutzung von mehr als 50 % der Gesamtwohnfläche einer Wohnung für berufliche oder gewerbliche Zwecke,
- die Nutzung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung für mehr als 90 Tage im Jahr (bei Wohnraum, den Studierende angemietet haben, 180 Tage),
- die bauliche Veränderung von Wohnraum oder Umnutzung von Wohnraum, so dass dieser für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
- der Abbruch von Wohnraum,
- der Leerstand von Wohnraum für mehr als sechs Monate.

2. Genehmigung einer zweckfremden Nutzung

Nach den Bestimmungen des WohnStG NRW, denen eine mögliche Zweckentfremdungssatzung Troisdorfs entsprechen müsste, ist die zweckfremde Nutzung von Wohnraum grundsätzlich verboten. Eigentümerinnen/ Eigentümer oder andere Verfügungsberechtigte (z. B. Mieterinnen/Mieter), die Wohnraum anders als zu Wohnzwecken nutzen möchten, leerstehenlassen oder abbrechen wollen,

benötigen hierfür eine Genehmigung. Jede gewollte Zweckentfremdung muss angezeigt werden, sodass die Stadt genügend Personal braucht für die Bearbeitung der Anzeigen und Entscheidung über die Genehmigung der Zweckentfremdungen. Für beabsichtigte Kurzzeitvermietungen ist zudem die Vergabe von Wohnraumidentitätsnummern vorgesehen. Die Stadt Köln beschäftigt für diese Anliegen über 26 Mitarbeiter. Die Stadt Bonn hat zum 01.07.2022 eine überarbeitete Satzung erlassen, mit der neuen Fassung muss das Sachgebiet von 7 Mitarbeitenden auf 13 Mitarbeitende ausgeweitet werden.

Um die zügige und verlässliche Durchführung der im Gesetz vorgesehenen Verfahren zu Anzeige und Vergabe von Wohnraumidentitätsnummern zu garantieren, ist außerdem die Beschaffung eines auf die konkreten gesetzlichen Regelungen zugeschnittenen IT-Verfahren von Vorteil. Eine entsprechende Software steht im Markt zur Verfügung, die Beschaffungskosten müssten ermittelt werden.

IV. Verhältnismäßigkeit

Die zu erlassende Satzung müsste verhältnismäßig sein, also zur Erreichung eines legitimen Zwecks geeignet, erforderlich und angemessen sein.

1. Ziel, Geeignetheit und Erforderlichkeit

Die Satzung soll das Ziel verfolgen, dem Wohnraumangel entgegen zu wirken und **stärker präventiv gegen Problemimmobilien und Verwahrlosung von Wohnraum vorgehen zu können.**

Die in der Satzung aufgenommenen Regelungen sind grundsätzlich geeignet dieses Ziel zu fördern.

Fraglich ist allerdings, ob der Erlass der Satzung den Grundsatz der Erforderlichkeit wahrt, eine derartige Zweckentfremdungssatzung also den geringstmöglichen Eingriff, das mildeste Mittel zur Erreichung des Ziels darstellt.

Mildere Mittel könnten zum Beispiel die unter II. genannten Maßnahmen sein, welche unabhängig von einer Satzung umgesetzt werden könnten. Wegen der umfassenden Regelungen der Satzung und insbesondere wegen der Genehmigungspflicht für jegliche Zweckentfremdungen, sind die Maßnahmen unter II. für sich gesehen jedoch nicht gleich effektiv.

2. Angemessenheit

Der Zweck der Satzung muss in einem angemessenen Verhältnis mit den mit ihr verbundenen Beeinträchtigungen stehen.

Den von der Satzung vorgesehenen Verfahren und Pflichten nachzukommen, stellt für die von ihr betroffenen Personen einen erheblichen Eingriff in ihre Handlungs- und Eigentumsfreiheit dar.

Für die Stadt bedeuten sie einen erheblichen Mehraufwand, sodass insbesondere Kosten für zusätzliches Personal berücksichtigt werden müssen.

Außerdem führt die Satzung zu einem äußerst unerwünschten Ausbau von Bürokratie.

Erfahrungen anderer Städte, die eine Wohnraumzweckentfremdungssatzung erlassen haben, zeigen, dass eine beabsichtigte Zweckentfremdung in den wenigsten Fällen endgültig verwehrt wird. Der Großteil der angezeigten Zweckentfremdungsvorhaben wird genehmigt. **In Bonn gab es beispielsweise seit 2013 nur 113 Fälle in denen eine Zweckentfremdung tatsächlich nicht genehmigt wurde.**

Das Ausmaß an Zweckentfremdung durch Kurzzeitvermietung oder Leerstand aufgrund spekulativer Erhöhung der Mietpreise ist in Troisdorf zudem bei weitem nicht zu vergleichen mit dem Ausmaß in anderen Städten, die eine Zweckentfremdungssatzung erlassen haben.

Während Bonn, Köln und Düsseldorf Touristen anlocken, weswegen die Kurzzeitvermietung über Internetplattformen wie AirBnB für Vermieter oft ein lukrativeres Geschäft darstellt als die dauerhafte Vermietung an einen Mieter, sieht das in Troisdorf ganz anders aus. Auch ein - von einigen vermutetes - „Ausweichen“ der Touristen auf die umliegenden Regionen wie Troisdorf lässt sich nicht verzeichnen.

Auf AirBnB findet man zur Unterkunft in Troisdorf unabhängig von der Jahreszeit und der Dauer des beabsichtigten Aufenthalts lediglich zwischen 45 und 55 Inserate, die zu großen Teilen tatsächlich gar nicht auf Troisdorfer Stadtgebiet liegen.

Hinzu kommt, dass – wie bereits oben erwähnt – ein Mangel insbesondere an preiswerten und größeren Wohnungen besteht. Die auf AirBnB inserierten Unterkünfte sind aber weder preiswert noch handelt es sich um die Vermietung großer Wohnungen. Hauptsächlich werden Wohnungen mit bis zu 2 Zimmern oder einzelne Zimmer einer Wohnung zu Preisen ab 1.200€ bis 2.400€ vermietet.

Dem erhöhten Wohnungsbedarf an preisgebundenen und größeren Wohnungen wird durch Erlaubnisvorbehalte für Kurzzeitvermietungen durch die Satzung also nicht entgegengewirkt.

V. Abwägungsergebnis

Ob das Ausmaß an Zweckentfremdung durch Leerstand, Nutzungsänderung und Abriss in Troisdorf so hoch ist, dass es den Erlass einer Satzung erforderlich macht, ist äußerst zweifelhaft.

Eine Abwägung der hier genannten Gesichtspunkte ergibt, dass eine Wohnraumzweckentfremdungssatzung nicht nur kaum dem jetzt und in den nächsten Jahren bestehenden Wohnraumangel entgegenwirkt, vielmehr der damit verbundene behördliche Mehraufwand, die Kosten und der überflüssige Ausbau von Bürokratie eindeutig gegen den Erlass einer solchen Satzung sprechen.

Hinweis: Die Sachdarstellung greift über die aktuelle Anfrage hinaus auch die Prüfaufträge zu DS-Nrn. 2020/0507 aus der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 03.02.2021 sowie 2021/1483 aus der Sitzung des Rates am 02.12.2021 auf, die mit dem vorliegenden Gutachten ebenfalls erledigt sind.

In Vertretung

Tanja Gaspers
Erste Beigeordnete

