

Stadt Dormagen 41538 Dormagen

Per Mail

SPD-Fraktion
im Rat der Stadt Dormagen

spd-fraktion@stadtrat-dormagen.de

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Paul-Wierich-Platz 2
41539 Dormagen

Ratsbüro
Fachbereich Bürger- und
Ratsangelegenheiten
Zuständig Frau Aktas
Raum 2.06
Telefon 02133 257314
Telefax 02133 257314
E-Mail Melise.Aktas@stadt-dormagen.de
Mein Zeichen MA
Datum 02.05.2023

Sachstand Entwicklung einer Wohnraumschutzsatzung

Ihre Anfrage vom 06.04.2023

Sehr geehrter Herr Dries,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Anfrage vom 06.04.2023 baten Sie um Sachstandsmitteilung zum Thema Entwicklung einer Wohnraumschutzsatzung.

Die Ergebnisse des Prüfauftrages, die aus dem Beschluss des Rates vom 22.09.2022 resultieren, werden im Jugendhilfeausschuss am 09.05.2023 vorgestellt. Die entsprechende Vorlage 10/1423 „Wohnraumschutzsatzung, Antrag der SPD-Fraktion vom 06.09.2022“ habe ich diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Ferner möchte ich mich auf Ihre zwei Fragen beziehen.

1. Welche Maßnahmen können bereits jetzt ergriffen werden, um Leerstand oder Fehlnutzung von Wohnraum entgegenzuwirken?

Damit die Verwaltung Maßnahmen gegen Leerstand oder Fehlnutzung von Wohnraum ergreifen kann, bedarf es einer gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage. Die Möglichkeiten, der Zweckentfremdung von Wohnraum entgegenzuwirken, sind im Wohnraumstärkungsgesetz NRW (WohnStG) aufgeführt, das zum 01.06.2021 das bisherige Wohnungsaufsichtsgesetz ersetzt hat.

Das WohnStG verfolgt verschiedene Ziele: Die Gemeinden sollen in die Lage versetzt werden, gegen Problemimmobilien stärker präventiv einzuschreiten und gezielt gegen die Verwahrlosung von Wohnraum vorzugehen. Zudem sollen Gefährdungen, die sich aus der Wohnraumnutzung ergeben, effektiver unterbunden und

gewisse Mindestanforderungen an die Unterbringung in Unterkünften durch Maßnahmen der Wohnungsaufsicht ermöglicht werden.

Im 3. Teil des WohnStG wurden umfassende Neuregelungen getroffen, um der Zweckentfremdung von Wohnraum entgegenzuwirken. So können nach § 12 WohnStG Gemeinden

- 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.

Ohne eine solche „Wohnraumschutzsatzung“ ist ein Vorgehen der Verwaltung gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum, zu der auch Leerstände gehören, nicht möglich.

Die Verwaltung ist nach Prüfung zu dem Ergebnis gekommen, dass aufgrund der angespannten Wohnsituation für das Stadtgebiet Dormagen eine Wohnraumschutzsatzung beschlossen werden könnte und hat für die Sitzung des Jugendhilfeausschusses am 09.05.2023 eine entsprechende Vorlage vorbereitet.

2. Hat die Verwaltung resp. die WORADO Leerstände festgestellt, mit dem Ziel diese kaufen und der Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen? Wenn ja, welche?

Aktuell sind der Verwaltung sowie der WORADO keine Leerstände bekannt, die für einen Kauf in Frage kommen. Sollte die WORADO von einem Leerstand Kenntnis erlangen, wird sie sich grundsätzlich hierüber informieren und abwägen, ob ein Kauf interessant sein könnte. Allerdings kommen hier nur komplette Häuser infrage, Einzelwohnungen hingegen nicht.

Seinerzeit hat die WORADO die leerstehende Immobilie Piwipper Straße 6 übernommen und diese für eine entsprechende Wohnraumnutzung - speziell für Familien - saniert.

Für Rückfragen steht das Ratsbüro gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
In Vertretung



Bezd
Erster Beigeordneter

Anlage

ÖFFENTLICH Nr. 10/1423 Stadt vom 20.04.2023	ÖFFENTLICH
Mitgezeichnet 1	
Gesehen 2	

Beratungsvorlage

B

Wohnraumschutzsatzung
 Antrag der SPD-Fraktion vom 06.09.2022

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Sitzungstermin
Jugendhilfeausschuss - Ausschuss für soziale Angelegenheiten	Beschlussfassung	09.05.2023

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat eine Wohnraumschutzsatzung zum Beschluss vorzulegen, deren Ziel es ist, Leerstand von mehr als sechs Monaten künftig zu unterbinden oder zu vermindern.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei Erlass einer Wohnraumschutzsatzung sind je nach Umfang der Satzung weitere Personalstellen einzurichten. (Verwaltung gD plus Außendienst für Recherche und Zuarbeit mD)

Ggf. kann es bei Anwendung der Satzung zu Bußgelderträgen kommen.

Begründung:

Mit Ratsbeschluss vom 22.09.2022 wurde die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob eine Wohnraumschutzsatzung durch den Rat beschlossen werden kann und wie diese ausgestaltet werden muss, mit dem Ziel, die zweckwidrige Nutzung von Wohnräumen zur Unterbringung von Monteur*innen bzw. Saisonarbeiter*innen, als Ferienwohnung bzw. –haus oder den Leerstand von mehr als sechs Monaten zukünftig zu unterbinden oder zu vermindern (siehe Antrag der SPD-Fraktion vom 06.09.2022 – Anlage 1)

Das Wohnraumstärkungsgesetz WohnStG, welches das bisherige Wohnungsaufsichtsgesetz ablöst, verstärkt die Möglichkeiten des Einschreitens der Gemeinden bei entspre-

chenden Zweckentfremdungen. Durch das Gesetz wurde damit ein wirksames Instrumentarium geschaffen, um eine ordnungsgemäße Bereitstellung von Wohnraum dauerhaft sicherstellen zu können.

Unter Zweckentfremdungen sieht das WohnStG insbesondere:

- die Verwendung oder Überlassung von Wohnraum zu mehr als 50 % der Gesamtwohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke,
- die Nutzung von Wohnraum für mehr als 3 Monate, längstens 90 Tage, im Kalenderjahr für Zwecke der Kurzzeitvermietung (bei Wohnraum, den Studierende angemietet haben, 180 Tage oder sechs Monate),
- die Beseitigung von Wohnraum,
- die bauliche Veränderung oder Umnutzung von Wohnraum, so dass dieser für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist oder
- das Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als sechs Monaten vor.

Ein Ziel des WohnStG ist es, Gemeinden in die Lage zu versetzen, stärker präventiv gegen solche Missstände vorzugehen. Hierzu ist eine wesentliche Voraussetzung der Erlass einer eigenen Wohnraumschutzsatzung. Hierdurch kann vor Ort ein genormtes Verfahren zu Sicherung und Nutzung bestehenden Wohnraums durchgeführt werden.

Die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass einer solchen kommunalen Wohnraumschutzsatzung ergibt sich aus § 12 Abs. 1 WohnStG. Der Absatz 2 sieht hierbei zwei mögliche Alternativen vor. Die 1. Alternative greift für Dormagen nicht, da hierfür neben einer besonders gefährdeten Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen, Dormagen in einer Landesverordnung gegenständlich sein müsste. Derzeit befindet sich Dormagen jedoch nicht in der Mietschutzordnung NRW.

Die 2. Alternative des § 12 Abs. 1 WohnStG sieht vor, dass Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf eine entsprechende Satzung erlassen können, welche mit einer Geltungsdauer von höchstens 5 Jahren bestimmt, dass Wohnraum nur mit Genehmigung der jeweiligen Gemeinde überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf.

Für den Begriff des erhöhten Wohnungsbedarfs ist hierbei auf das Baugesetzbuch (BauGB) zurückzugreifen, wonach ein erhöhter Wohnbedarf vorliegt, wenn aus strukturellen Gründen die Nachfrage an Wohnstätten das Angebot längerfristig deutlich übersteigt.

Momentan übersteigt die Nachfrage an Wohnstätten in Dormagen deutlich das vorhandene Angebot. Neben den Erfahrungen vor Ort, gibt es diverse Quellen, die ebenfalls eine langjährige Unterversorgung von Wohnraum sehen und dies auch für die Zukunft prognostizieren.

So ist Dormagen in der Anlage 1 zu § 1 der „Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 1 des BauG (BaulandmobilisierungsVO NRW) vom 21.12.2022 aufgeführt.

Ebenso wird Dormagen im „Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen“ aus dem Jahr 2020 in allen vier Kategorien (Kostenniveau Mietwohnraum, Kostenniveau Eigentum, Bedarfsniveau Mietwohnraum und Bedarfsniveau Eigentum) jeweils in der höchsten Gebietskulisse eingestuft.

Aber auch in der lokalen Presse wurde der Wohnungsbedarf in Dormagen thematisiert, wie z. B. in der NGZ am 16.09.2021: „Rhein-Kreis erwartet erhöhten Wohnungsbedarf bis 2040“ oder auf www.dormago.de, ebenfalls am 16.09.2021 „Im Rhein-Kreis werden mehr als 22.000 neue Wohnungen benötigt.“

Der Erlass einer kommunalen Wohnraumschutzsatzung ist somit in Dormagen möglich.

Das Land NRW hat mittlerweile zum WohnStG einen Leitfaden herausgegeben, in deren Anhang sich eine Mustersatzung befindet. In der Mustersatzung werden diverse Bausteine genannt, die in einer eigenen Wohnraumschutzsatzung enthalten sein können. Eine vollständige Übernahme dieser Bausteine würde der Stadt Dormagen recht umfangreiche Möglichkeiten ermöglichen, gegen diverse Arten der Zweckentfremdung vorgehen zu können. Ein größerer Umfang an Möglichkeiten bedingt jedoch auch einen größeren Personalbedarf. Neben einer Vollzeitstelle, die bereits auf Grund der erweiterten Aufgabenbereiche durch das WohnStG von Nöten ist, würden bei Erlass einer städtischen Wohnungsschutzsatzung sicherlich noch ein bis zwei weitere Vollzeitstellen (gD) innerhalb der Wohnungsaufsicht für die Umsetzung benötigt werden. Hinzu kämen für die Recherche und Zuarbeit noch ein bis zwei Außendienstmitarbeiter*innen (mD).

Die Verwaltung schlägt daher vor, in einem ersten Schritt nur eine „abgespeckte“ Satzung zu erlassen, welche erst einmal nur den Tatbestand des Leerstands in den Fokus rückt. Für diesen Fall wird sich die Verwaltung bemühen, die hierdurch entstehende Mehrarbeit über die im Stellenplan 2023 für Aufgaben nach dem WohnStG beschlossene Vollzeitstelle aufzufangen.

Bei einer weitergehenden Satzung, welche auch die Möglichkeiten eines Einschreitens bei Zweckentfremdungen beinhaltet, würde sich die Frage stellen, inwieweit eine solche Satzung gegen Zweckentfremdungen vorgehen kann, die bereits vor Erlass der Satzung bestanden haben oder ob hier ein gewisser Bestandsschutz gilt. In Städten, die bereits eigene Wohnraumschutzsatzungen erlassen haben, werden demnach nur Fälle verfolgt, die nach Erlass der Satzung entstanden sind.

Um sich ein erstes Bild über die Möglichkeiten sowie die Aufwendungen einer solchen Satzung für Dormagen machen zu können, wurden Anfragen bei umliegenden Städten vorgenommen.

So wurden u. a. die Städte Düsseldorf, Köln und Bonn kontaktiert. Als Ergebnis der Umfrage bleibt festzuhalten, dass der Erlass einer solchen Satzung schon eine gewisse Signalwirkung hat, jedoch auch einen gewissen Mehraufwand an Arbeit sowie Personal bedingt. Im Anschluss befinden sich die Ergebnisse der einzelnen Anfragen bei den Städten Düsseldorf, Köln und Bonn.

Düsseldorf hat eine Wohnraumschutzsatzung seit Oktober 2019. Es wird berichtet, dass sich durch die Satzung Erfolge gezeigt haben, diese jedoch eher als Signalwirkung dienen und auch nur in geringem Umfang. Teilweise haben sich Eigentümer nicht mehr um ihre Immobilien gekümmert und konnten dann im Nachgang zu Begehungen seitens der Stadt zu Renovierungsarbeiten bewegt werden, so dass leerstehende Wohnungen wieder bewohnbar gemacht wurden und somit auch dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt worden sind. Gleichzeitig bestätigt die Stadt Düsseldorf, dass die Umsetzung einer solchen Satzung einen nicht zu unterschätzenden Aufwand bedeutet. Fälle sind häufig sehr komplex und ziehen sich oft über Monate. Auch ist jeder Fall ein Einzelfall und muss somit individuell beurteilt werden.

Die Stadt Düsseldorf hält im Rahmen der Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung insgesamt 14 Stellen, davon 3 im Außendienst als Ermittlungskräfte, vor.

Auch die Stadt Köln hat eine Wohnraumschutzsatzung. Diese wurde erstmals 2014 erlassen und 2021 letztmalig angepasst. Ausgangspunkt waren ursprünglich Hinweise auf Leerstände innerhalb der Stadt. Mittlerweile liegt der Schwerpunkt in Köln jedoch auf der Kurzzeitvermietung.

Die Stadt Köln kann bestätigen, dass durch die Satzung etwas bewirkt wurde. Unter anderem zeigt sich auch hier die Signalwirkung, dass z. B. Zweckentfremdungen in Köln verboten sind. Die Stadt Köln erkennt aber einen Bestandsschutz für Zweckentfremdungen, die bereits vor 2014 und somit vor Erlass der Satzung bestanden haben, an.

In Köln gibt es im Zusammenhang mit der Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung insgesamt 22 Stellen inkl. 5 Außendienststellen.

Bonn hat bereits 2013 eine Wohnraumschutzsatzung erlassen. Auch hier ist die Satzung sowie die damit verbundene Arbeit mehr als ein Signal. Auch in Bonn sind die Hauptaugenmerke auf den Themen Leerstand sowie der Kurzzeitvermietung. Durch die Registrierungspflicht bei Kurzzeitvermietungen kann nun seitens der Stadt etwas genauer hingeschaut werden.

Für die Wohnungsaufsicht existieren insgesamt 13 Stellen sowie zusätzlich noch ein Ermittlungsteam von 6 Personen.

In Dormagen wurde im Rahmen des Stellenplans 2023 für die Umsetzung des Wohnraumstärkungsgesetz, welches am 01.07.2021 das bisherige Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) abgelöst hat, eine Vollzeitstelle A10 gD neu aufgenommen. Diese ergibt sich aus den höheren Befugnissen und weitergehenden Aufgaben, die sich durch das neue Gesetz ergeben.

Im Gegenzug wird eine bisher unbesetzte Hausmeisterhilfskraft-Stelle mit einem kw-Vermerk versehen.

In Vertretung

Krumbein
Erster Beigeordneter

Anlage:

Anlage 1: Antrag der SPD-Fraktion vom 06.09.2022



**Sozialdemokratische Partei Deutschlands
- Fraktion im Rat der Stadt Dormagen -**

SPD-Fraktion * Kölner Str. 93 * 41539 Dormagen

Herrn
Bürgermeister Erik Lierenfeld
Neues Rathaus
Paul-Wierich-Platz 2
41539 Dormagen

Fraktionsantrag

Einzelantrag

Anfrage

Beschlusskontrolle

X
X

Dormagen, 06.09.2022

Antrag zur Prüfung des Beschlusses einer Wohnraumschutzsatzung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir bitten Sie, folgenden Antrag auf die Tagesordnung der Sitzung des Rates am 22. September 2022 zu setzen:

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob eine Wohnraumschutzsatzung durch den Rat beschlossen werden kann und wie sie ausgestaltet werden muss, mit dem Ziel die zweckwidrige Nutzung von Wohnräumen zur Unterbringung von Monteur*innen bzw. Saisonarbeiter*innen in größerer Anzahl, als Ferienwohnung bzw. -haus oder den Leerstand von mehr als sechs Monaten zukünftig zu unterbinden oder zu vermindern.
2. Die Verwaltung resp. die WORADO prüft weitere Möglichkeiten, leerstehenden Wohnraum zu kaufen und zur Wohnnutzung zur Verfügung stellen.
3. Die Verwaltung soll ebenfalls Möglichkeiten prüfen, Fehlnutzungen zu kontrollieren und entsprechend zu ahnden.

Begründung:

Eine Wohnraumschutzsatzung kann die regelmäßige Vermietung mit Gewinnerzielungsabsicht durch Wohnraumvermietung auf Internetportalen wie airbnb, Ebay Kleinanzeigen etc. sowie dem dauerhaften Leerstand unterbinden bzw. vermindern. Abgesehen von dem wirtschaftlichen Schaden für das Beherbergungsgewerbe in Dormagen, kann so auch der Wohnungsknappheit im Stadtgebiet entgegengewirkt werden.

SPD-Fraktion im Rat der Stadt Dormagen

Kölner Str. 93 41539 Dormagen
(1. Etage / Zimmer 1.05 / 1.06)

Vorsitzender: Michael Dries

Geschäftszeiten Montag bis Freitag: 9 - 12 Uhr
und nach Vereinbarung

Telefon: 02133 / 979 9688
Fax 03212 125 4959
E-Mail: spd-fraktion@stadtrat-dormagen.de
Internet: www.spd-dormagen.de



Sozialdemokratische Partei Deutschlands
- Fraktion im Rat der Stadt Dormagen -

Mit freundlichen Grüßen

Michael Dries
Vorsitzender SPD-Fraktion

Sonja Kockartz-Müller
Stellvertretende SPD-Fraktionsvor-
sitzende

Laurenz Tiegelkamp
Vorsitzender Jugendhilfeausschuss

SPD-Fraktion im Rat der Stadt Dormagen

Kölner Str. 93 41539 Dormagen
(1. Etage / Zimmer 1.05 / 1.06)

Vorsitzender: Michael Dries

Geschäftszeiten Montag bis Freitag: 9 - 12 Uhr
und nach Vereinbarung

Telefon:

Fax

E-Mail:

Internet:

02133 / 979 9688

03212 125 4959

spd-fraktion@stadtrat-dormagen.de

www.spd-dormagen.de