

Absender

Drucksachen-Nr.

0682/2021

öffentlich

Antrag

der Fraktion, der/des Stadtverordneten

zur Sitzung:

Ausschuss für Soziales, Wohnungswesen, Demografie und Gleichstellung von Frau und Mann am 18.11.2021

Tagesordnungspunkt

Schriftlicher Antrag der Fraktion Freie Wählergemeinschaft vom 26.10.2021 zur Erstellung einer Zweckentfremdungssatzung für Bergisch Gladbach nach dem am 01.Juli 2021 beschlossenen Wohnraumstärkungsgesetz NRW

Inhalt:

Mit Schreiben vom 26.10.2021 stellt die Fraktion Freie Wählergemeinschaft den Antrag:

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob in Bergisch Gladbach nach dem am 01. Juli 2021 beschlossenen Wohnraumstärkungsgesetz NRW eine Zweckentfremdungssatzung beschlossen werden kann.

Das Schreiben der Fraktion FWG ist dieser Vorlage beigelegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ermächtigung für den Erlass einer solchen Satzung findet sich im Wohnungstärkungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen. Bedingung ist, dass die Kommune Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf (einem angespannten Wohnungsmarkt) definiert.

Entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit einer solchen Eingriffsregelung in das grundgesetzlich geschützte Eigentum sollte die Kommune aber auch berücksichtigen, in welchem Maß die Zweckentfremdung in der Kommune ein Problem darstellt.

Eine derartige Zweckentfremdung könnte in einem Leerstand von Wohnraum mit einer Dauer von mehr als drei Monaten, in einer Nutzung von Wohnraum als Gewerbe oder in einer Vermietung von Wohnraum als Zeitunterkunft bestehen.

Der Abteilung Wohnungswesen sind problematische Sachverhalte in nennenswertem Ausmaß bisher nicht bekannt geworden.

Statistische Daten sind weder für die temporäre Vermietung von Wohnungen und Einfamilienhäusern noch hinsichtlich von Leerständen vorhanden.

Die Abteilung Wohnungswesen hat in Vorbereitung der Ausschussberatung im AAB am 19.03.2021 eine Internetrecherche zur temporären Wohnungsvermietung durchgeführt. Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Portal	Suchkriterien	Anzahl der Unterkünfte
Atraveo.de	Stadtgebiet Bergisch Gladbach 2 Personen Gesamte Unterkunft (Wohnung/ Einfamilienhaus)	115
Tourist-online.de	Stadtgebiet Bergisch Gladbach 2 Personen Gesamte Unterkunft (Wohnung/ Einfamilienhaus) Radius 5 km	7
Booking.de	Stadtgebiet Bergisch Gladbach 2 Personen Gesamte Unterkunft (Wohnung/ Einfamilienhaus)	36
FeWo-direkt.de	Stadtgebiet Bergisch Gladbach 2 Personen Gesamte Unterkunft (Wohnung/ Einfamilienhaus)	24
AirBnB.de	Stadtgebiet Bergisch Gladbach 2 Personen Gesamte Unterkunft (Wohnung/ Einfamilienhaus)	85
Gesamtanzahl		267

Es ist davon auszugehen, dass in dieser Ermittlung

- Dopplungen von Inseraten vorhanden sind und
- Sharing-Angebote enthalten sein können, bei denen es nur zu einer kurzzeitigen temporären Vermietung kommt.

Selbst die ermittelte (und nicht entsprechend der vorstehenden Hinweise reduzierte) Zahl von Angeboten ist im Verhältnis zu den von der städtischen Statistikdienststelle geschätzten **56.151 Wohneinheiten** in Bergisch Gladbach ausgesprochen gering (weniger als 0,5 %).

Ein gewisses Angebot von Ferienwohnungen erscheint zudem auch für Touristen (Bergisch Gladbach als Balkon des Rheinlands und Tor zum Bergischen Land) sinnvoll, da ansonsten lediglich (i.d.R. teurere) Hotelunterkünfte zur Verfügung stünden.

Statistische Daten zu leerstehenden Wohnungen liegen der Abteilung Wohnungswesen nicht vor.

Einem Wohnungsleerstand im geförderten Wohnungsbau wird seitens des Wohnungswesens ohnehin nachgegangen. (Zurzeit sind dies 41 Wohnungen; diese Zahl ist allerdings aufgrund der Corona-Situation temporär deutlich erhöht, da viele Verfügungsberechtigte während der Pandemie die Vermietung eingestellt haben, da sie zur Kontaktvermeidung keine Wohnungsbesichtigungen durchführen wollen. Es ist zu erwarten, dass sich der verzögerte Verlauf der Neuvermietung noch in diesem Jahr spürbar abbaut.)

Die Situation in Bergisch Gladbach ist nicht untypisch für Nordrhein-Westfalen. Die meisten Städte – selbst die, die zur Gebietskulisse der Kappungsgrenzenverordnung und Mietpreisbremse gehören – haben keine derartige Zweckentfremdungssatzung erlassen. Es scheint sich eindeutig um ein Problem der Kernstädte in Ballungsräumen (wie beispielsweise Köln, Dortmund, Bonn) zu handeln.

Zusammenfassend erscheint aus Sicht des Wohnungswesens die Einführung einer Zweckentfremdungssatzung nicht angezeigt. Es wird empfohlen, die Entwicklung in einem dreijährigen Turnus zu überprüfen.