

**Absender  
SPD-Fraktion**

**Drucksachen-Nr.**

**0491/2013**

**öffentlich**

## **Antrag**

**der Fraktion, der/des Stadtverordneten  
SPD-Fraktion**

**zur Sitzung:**

**Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann am 24.09.2013**

**Haupt- und Finanzausschuss am 10.10.2013**

### **Tagesordnungspunkt**

**SPD-Antrag für eine Satzung zum „Schutz und Erhalt von Wohnraum,,**

### **Inhalt:**

Der Rat fasste in seiner Sitzung am 18.07.2013 einstimmig den Beschluss, den o.a. Antrag der SPD-Fraktion (eingegangen am 27.06.2013) ohne Aussprache zur Beratung an den Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann sowie den Haupt- und Finanzausschuss zu überweisen. Der Antrag DR-Nr. 370/2013 ist als Anlage beigefügt.

Die SPD-Fraktion beantragt die Einführung einer Zweckentfremdungssatzung auf Grundlage des § 40 Absatz 4 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), nach dem Vorbild der Stadt Dortmund. Sie begründet dies mit dem Ziel der Vorsorge vor Verknappung von Wohnraum angesichts des demografischen Wandels.

## **Stellungnahme der Verwaltung:**

Laut § 40 Absatz 4 WFNG NRW können Gemeinden "durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden oder leer stehen darf. In der Satzung können weitere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustands getroffen werden, um den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen." Auf eine solche Satzung besteht kein Rechtsanspruch, zudem ist sie auf fünf Jahre zu befristen.

Die Verwaltung empfiehlt, diesen Antrag abzulehnen, was durch folgende Argumente begründet wird.

1. Schon mit der ehemals geltenden Zweckentfremdungsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (ZweVO) wurde von Landesseite klar eingeräumt, dass sich die Zweckentfremdung von Wohnraum nur in bestimmten Teilregionen des Landes so negativ auf den Wohnungsmarkt auswirkt, dass eine Regulierung erforderlich ist. So zählten in der Zweckentfremdungsverordnung 2001 im Bereich des Regierungsbezirks Köln neben den kreisfreien Städten Köln, Bonn, Aachen und Leverkusen lediglich die drei kreisangehörigen Städte Stolberg, Brühl und Wermelskirchen zum Regelungsgebiet.

2. Eine örtliche Zweckentfremdungssatzung verhindert nur in Teilbereichen die Verknappung von Wohnraum. Insbesondere greift eine Zweckentfremdungssatzung ausschließlich im frei finanzierten Wohnungsbestand, der nicht der sozialen Wohnraumförderung unterliegt. Eine Zweckentfremdung durch Abriss und anschließendem Neubau kann nur begrenzt verhindert werden. So kann eine Zweckentfremdungssatzung nicht die Luxussanierung von Wohnraum verhindern. Dieser Aspekt wird selbst in der Dortmunder Satzung unter § 4 Absatz 2 Satz 3 indirekt eingeräumt.

3. Es liegen in Bergisch Gladbach keine Anhaltspunkte vor, die darauf hinweisen, dass die Umnutzung von Wohnraum und/oder spekulativer Leerstand zu einer erheblichen Verknappung von Wohnraum führen würde. Weder seitens der Bauaufsicht noch von Seiten der Wohnraumförderung gibt es Hinweise, die auf eine erhöhte Zweckentfremdung deuten und den Handlungsbedarf für eine bürokratisch aufwändige Satzung begründen. Nach den vorliegenden Bevölkerungsprognosen aus dem Jahr 2009 wird in Bergisch Gladbach die Einwohnerzahl in den nächsten Jahren stagnieren und mittelfristig eher abnehmen. Dies wird durch die aktuelle Entwicklung der Einwohnerzahl weitgehend bestätigt. Es ist davon auszugehen, dass auch die für die Stadt Köln prognostizierten Einwohnerzuwächse sich nur begrenzt auf den Wohnungsmarkt in Bergisch Gladbach auswirken werden. Angesichts der Wohnpräferenzen der Kölner Zuzügler (z.B. Studenten oder kleine Haushalte mit hohen Ansprüchen an ein vielfältiges urbanes Umfeld), der mangelnden Wohnbauflächenreserven in Lagen, die diese Präferenzen erfüllen, sowie die vergleichsweise hohen Bodenpreise in Bergisch Gladbach können im Stadtgebiet nur begrenzt die Nachfrage nach attraktivem, zentrale gelegenen Wohnraum gedeckt werden.

4. In Bergisch Gladbach stellt sich die Problematik womöglich sogar eher umgekehrt dar, da eine Umnutzung von Wohnungen zu Gewerbe hinsichtlich der Rendite völlig unattraktiv ist. Nach dem Mietpiegel 2012 von Haus und Grund steigen die Wohnungsmieten bei einer Spannweite von 5,10 bis

10,10 Euro/Quadratmeter im Vergleich zu 2008 (3,60 bis 9,9 Euro/Quadratmeter)<sup>1</sup>. Die Mieten für Büros und Praxen verzeichnen hingegen eher eine rückläufige Tendenz. Nach den Zahlen des Gutachterausschusses wurden hierfür in Bergisch Gladbach in 2008 5 bis 13 Euro/Quadratmeter gezahlt, in 2012 hingegen "nur" 4 bis 13 Euro/Quadratmeter<sup>2</sup>. Ebenso zeigen die Erfahrungen im Bereich der Baugenehmigungen und auch mit Blick auf die Bauleitplanung, dass bei Investitionen Wohnungen gegenüber gewerblichen Büronutzungen deutlich präferiert werden. So wird insbesondere bei Planungsvorhaben für Mischgebiete mehr Bedarf für Wohnraum gesehen als für Gewerbe. Insofern dürfte in Bergisch Gladbach die Umwandlung von Wohnraum lediglich Einzelfälle betreffen, die weniger spekulative Ursachen haben sondern aus persönlicher Motivation heraus begründet sind.

5. Großstädte wie die Stadt Dortmund, mögen aufgrund der allgemeinen Wohnungsknappheit eine stadtweit geltende Satzung begründen können. Die gesetzliche Regelung sieht hingegen vor, dass Gemeinden für (Teil-) Gebiete eine Zweckentfremdungssatzung festlegen können. In Bergisch Gladbach besteht keine allgemein erhöhter Wohnungsbedarf. Folglich müsste eine entsprechende Satzung, die für Teilgebiete in Bergisch Gladbach Geltung hat, sehr sorgsam durch fundierte Analysen begründet werden, verbunden mit einem hohen Zeit- und Kostenaufwand.

6. Auch um eine juristisch belastbare, gerichtsfeste Zweckentfremdungssatzung umzusetzen, empfiehlt es sich - für die entsprechenden Teilgebiete - die tatsächliche Wohnungsknappheit sowie das Ausmaß der Zweckentfremdung fundiert nachzuweisen. Ein empirischer Nachweis würde jedoch umfangreiche Untersuchungen erforderlich machen. Es müssten Bauakten manuell gesichtet und zusätzliche externe Daten beschafft werden. Beispielsweise wurde der Tatbestand der Umwandlung von Wohnungen bislang im Rahmen der Genehmigung nicht systematisch erfasst, zu Leerständen liegen bei der Stadt Bergisch Gladbach keinerlei Zahlen vor.<sup>3</sup>

7. Nicht zuletzt würde durch eine Zweckentfremdungsverordnung eine zusätzliche Prüfungsstufe eingerichtet. In der Folge verlängern sich die Baugenehmigungsverfahren und kosten die Bauherren Zeit und Geld.

Anlage: Antrag der SPD-Fraktion

---

<sup>1</sup> Quellen: Mietspiegel Bergisch Gladbach, Haus und Grund Rhein-Berg e.V., Stand 01.01.2012 und Mietspiegel Bergisch Gladbach, Haus und Grund Rhein-Berg e.V., Stand 01.01.2008.

<sup>2</sup> Quellen: Gutachterausschuss Stadt Bergisch Gladbach, Grundstücksmarktbericht 2013 und Grundstücksmarktbericht 2009.

<sup>3</sup> Der finanzielle und personelle Aufwand kann in der derzeitigen Situation nicht abgeschätzt werden.