

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0455/2024
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	07.11.2024	Beratung
Ausschuss für Soziales, Wohnungswesen, Demografie und Gleichstellung von Frau und Mann	14.11.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Entscheidung zur Einführung einer Wohnraumschutzsatzung

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Soziales, Wohnungswesen, Demografie und Gleichstellung von Frau und Mann beauftragt die Verwaltung die Einführung einer Wohnraumschutzsatzung für Bergisch Gladbach vorzubereiten.
2. Der Ausschuss beschließt in diesem Zusammenhang die Durchführung einer Bürgerbeteiligung sowie die Einberufung des „Runden Tisch Wohnen“.

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

(...)

Risikobewertung:

(...)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
X		

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:	X				
investiv:	X				
planmäßig:	X				
außerplanmäßig:	X				

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig	X		
außerplanmäßig:	X		
kurzfristig:	X		
mittelfristig:	X		
langfristig:	X		

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Sachdarstellung/Begründung:

Entscheidung zur Einführung einer Wohnraumschutzsatzung für Bergisch Gladbach

Am 18.11.2021 wurde im Ausschuss für Soziales, Wohnungswesen, Demografie und Gleichstellung von Frau und Mann (ASWDG) die Anfrage zur Erstellung einer Zweckentfremdungssatzung für Bergisch Gladbach (0682/2021) mit dem Zusatz zurückgestellt, dass der Sachverhalt in einem dreijährigen Turnus von der Verwaltung überprüft werden soll. Diese Überprüfung hat nun 2024 stattgefunden.

Hintergrund

Am 21. Dezember 2022 wurde Bergisch Gladbach vom Land NRW offiziell zu einer Stadt mit einem „**angespannten Wohnungsmarkt**“ erklärt (Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land NRW mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 1 des BauGB, Anlage 1):

„*Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist*“ (§ 201a BauGB). Im Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in NRW wurde der Status der Angebotsmieten sowie deren Dynamik als auch der mittlere Baulandpreis aller Kommunen in NRW bewertet. Dabei erreichte Bergisch Gladbach im angewendeten Bewertungsschema 10 von 10 möglichen (negativen) Punkten.¹

In den vergangenen Jahren sind die Boden- und Mietpreise im Stadtgebiet Bergisch Gladbach stark gestiegen. Der damit einhergehende Wohnungsdruck wird nicht nur für die Hinzuziehenden ersichtlich, sondern betrifft auch die einheimische Bevölkerung, die mit fehlendem preisgünstigem Wohnraum konfrontiert wird.²

In diesem Zusammenhang soll das Augenmerk neben der Bereitstellung neuer (geförderter) Wohnungen auch auf dem Bestand liegen: **Bestehender Wohnraum ist besonders schützenswert und sollte - wenn möglich - nicht zweckfremd genutzt werden.** Zur zweckfremden Nutzung von Wohnraum gehören zum Beispiel langfristige Leerstände, gewerbliche Nutzung und permanente Kurzzeitvermietung (z. B. als Ferienwohnung).

2024 meldet die Bauaufsicht von Bergisch Gladbach einen auffälligen Anstieg von Nutzungsänderungsanträgen, bei dem Wohnraum in gewerbliche Ferienwohnungen umgewandelt werden sollen:

	Nutzungsänderungsanträge von Wohnraum in Gewerbe/ Ferienwohnungen	
	Aktuelle Entwicklung	
	2018-2023	2024
Wohnraum in Gewerbe	7	
Wohnraum in gewerbliche Ferienwohnungen	16	25 (davon 24 in Bearbeitung, 1 genehmigt)

Daten von 6-63 Bauaufsicht vom 03.09.2024.

Derzeit kann die Bauaufsicht eine Umnutzung nicht verhindern, wenn kein

¹ Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen gemäß § 201a Satz 3 und 4 Baugesetzbuch als Grundlage einer Landesrechtsverordnung (11.11.2022)

https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/2022-11-22_mhkbd_rvo-baumobg_gutachten.pdf

² <https://www.bergischgladbach.de/baulandbeschluss-bergisch-gladbach.aspx>

bauordnungsrechtlicher Grund dagegenspricht. Das heißt, wenn beispielsweise ein Neubau erfolgt und der Eigentümer unmittelbar einen Antrag auf Nutzungsänderung in gewerbliche Ferienwohnungen stellt, ist dies in der Regel baurechtlich zulässig und zu genehmigen. Im Juni 2024 ging u.a. ein umfangreicher Nutzungsänderungsantrag bei der Bauaufsicht ein: In drei baugenehmigten und zwischenzeitlich errichteten Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 27 Wohneinheiten (WE) sollen 17 WE zu gewerblichen Ferienwohnungen umgenutzt werden. Bei einer Genehmigung sind diese Wohneinheiten dem regulären Wohnungsmarkt entzogen.

Eine Möglichkeit die Zweckentfremdung im Stadtgebiet einzugrenzen, besteht durch die Aufstellung einer Wohnraumschutzsatzung. Durch Beschluss einer solchen Satzung kann der Bauaufsicht eine Handhabe gegeben werden, Nutzungsänderungsanträge von Wohnraum in Ferienwohnungen (oder Gewerbe) abzulehnen.

Rechtslage in NRW

Das Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (**Wohnraumstärkungsgesetz**) ist am 01. Juli 2021 in Kraft getreten und hat damit das Wohnungsaufsichtsgesetz abgelöst. Ebenfalls wurde das Zweckentfremdungsrecht mit der Absicht novelliert, dass bestehende Wohnungen dem Wohnungsmarkt erhalten bleiben. Für die Kommunen ergibt sich somit eine gestärkte rechtliche Ausgangslage.

Zur Unterstützung der Kommunen bei der Anwendung des Gesetzes hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW (MHKBD) einen (150-Seiten starken) Leitfaden veröffentlicht, in dem die einzelnen Vorschriften des Wohnraumstärkungsgesetzes erläutert sowie allgemeine Verfahrenshinweise gegeben werden. Zusätzlich enthält der Leitfaden ein Muster für eine Wohnraumschutzsatzung³.

Soweit die Kommunen Wohnraumschutzsatzungen erlassen haben, dürfen die zu Wohnzwecken geeigneten und bestimmten Räume ohne behördliche Genehmigung nicht mehr einer anderen Nutzung zugeführt bzw. zweckentfremdet werden.

Einführung einer Wohnraumschutzsatzung für Bergisch Gladbach

Vor dem Hintergrund, dass die Stadt Bergisch Gladbach im Dezember 2022 vom Land NRW offiziell zu einer Stadt mit einem „**angespannten Wohnungsmarkt**“ erklärt worden ist, ist aus fachlicher Sicht der Beschluss einer Wohnraumschutzsatzung zu empfehlen.

Aufgrund der haushaltsrechtlichen Lage und den vorhandenen begrenzten Personalressourcen wird momentan keine Möglichkeit gesehen das Wohnraumstärkungsgesetz voll auszuschöpfen. Die Themen Kurzzeitvermietung und/ oder Leerstand können daher vorerst nicht berücksichtigt werden. Jedoch ist eine Erweiterung bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Die Wohnraumschutzsatzung liegt als Entwurf bei (Anlage 1) und beinhaltet in der jetzigen Fassung drei der fünf Punkte aus der Mustersatzung (ausgegrautes wird in der Satzung nicht behandelt):

§ 7 Zweckentfremdung

(2) Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

³https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/mhkbd_leitfaden_zum_wohnraumstaerkungsgesetz.pdf

1. zu mehr als 50 % der Gesamtwohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. für Zwecke der Kurzzeitvermietung für mehr als drei Monate, längstens 90 Tage, im Kalenderjahr genutzt wird; für Wohnraum, den Studierende angemietet haben, gilt hiervon abweichend eine Nutzungsdauer von mehr als sechs Monaten, längstens jedoch 180 Tagen, im Kalenderjahr,
3. beseitigt wird (Abbruch),
4. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist.
5. länger als sechs Monate leer steht. Als Beginn des Leerstehenlassens gilt grundsätzlich das Ende des letzten Mietverhältnisses, bei Neubauten der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

Ob eine Gemeinde eine Wohnraumschutzsatzung erlässt, entscheidet sie nach eigenem Ermessen. Eine Satzung gilt für fünf Jahre.

Weiteres Vorgehen

Es wird angeregt, die Öffentlichkeit und wohnungswirtschaftliche Akteure mit einzubeziehen. Dazu wird vorgeschlagen den „Runden Tisch Wohnen“ einzuberufen, sowie eine zweiwöchige Bürgerbeteiligung zeitnah durchzuführen. Anschließend wird der überarbeitete Satzungsentwurf den Fachausschüssen zur Beratung und dem Rat zur Entscheidung vorgelegt.

Anlage 1: Wohnraumschutzsatzung Bergisch Gladbach (Entwurf)