

Herrn
Oberbürgermeister

Thomas Geisel

Düsseldorf, 27.06.2019

Antrag zur Sitzung des Rates am 04.07.2019

Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf (Zweckentfremdungssatzung)

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

zur Sitzung des Rates am 04. Juli 2019 stellt DIE LINKE Ratsfraktion Düsseldorf folgenden Antrag:

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschließt die nachfolgende Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Zur Umsetzung dieser Satzung beschließt der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf folgende Maßnahmen:

- (1) Im Wohnungsamt der LHD wird eine Abteilung „Wohnraumschutz“ eingerichtet.**
- (2) Im Stellenplan werden die notwendigen Personalstellen eingeplant und ausfinanziert, um eine wirksame Verfolgung zweckfremder Nutzung von Wohnraum zu erzielen. Die hierzu erforderlichen Mittel werden überplanmäßig in den Haushalt 2019 eingestellt.**

Sachdarstellung:

Am 25. September 2017 beantragte die Ratsfraktion DIE LINKE in der AWM-Sitzung, die Verwaltung zu beauftragen, eine von der LINKEN formulierte Zweckentfremdungssatzung in den Stadtrat zur Beschlussfassung einzubringen. Es wurde ein Änderungsantrag der Ampel angenommen, der die Verwaltung aufforderte, eine Wohnraumschutzsatzung zu erarbeiten. Es ging um die Erfassung von Leerstand und die Beschränkung von Missbrauch als Touristenwohnungen.

Der Entwurf sollte noch im Jahr 2017 dem AWM und dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Es fanden lange und schwierige Verhandlungen innerhalb der Ampel und mit der Verwaltung statt, so dass der Termin nicht eingehalten werden konnte. Mehrfach macht die FDP im AWM Beratungsbedarf geltend. Es dauerte bis zum 22. März 2018 bis endlich ein Entwurf durch die Verwaltung in den Rat eingebracht wurde. SPD und Grüne brachten einen Änderungsantrag ein, welcher der FDP sehr weit entgegenkam, um eine Mehrheit durch die Ampelfraktionen zu erzielen. Nach Auffassung der Ratsfraktion DIE LINKE wurde die Satzung durch das weitgehende Entgegenkommen zur FDP praktisch wirkungslos und mit einem eigenen Änderungsantrag versuchte sie, eine gewisse Wirkung zu erhalten.

Trotz des Entgegenkommens lehnte die FDP die Satzung ab. Teile von SPD und die Grünen enthielten sich und die Satzung scheiterte.

In der AWM-Sitzung am 18. Juni 2018 stellte die FDP eine Anfrage: „Wohnungen zügig dem Wohnungsmarkt zuführen“. In der dritten Fragestellung fragte die FDP unter anderen nach Möglichkeiten, den Leerstand zu reduzieren. Auf Nachfrage der LINKEN bestätigte die Verwaltung, dass eine Zweckentfremdungssatzung eine

geeignete Möglichkeit zur Reduzierung des Leerstandes wäre.

Inzwischen hat sich die Wohnungssituation in Düsseldorf weiter verschärft. Nach dem Wohnungsmarktbericht 2018 der Stadt stehen inzwischen 3,6% der 356.661 Wohnungen in Düsseldorf leer. Das sind 12.840 leerstehende Wohnungen und dies sehr oft aus reinen Spekulationsgründen. Hinzu kommen laut DEHOGA circa 3500 Wohnungen, die als Touristenwohnungen missbraucht werden. Das bedeutet, es gibt inzwischen mehr zweckentfremdete als öffentlich geförderte Wohnungen in Düsseldorf.

Die Forderungen aus der Stadtgesellschaft nach einer Zweckentfremdungssatzung werden immer dringender. Veranstaltungen, die sich mit der Armut in Düsseldorf beschäftigen, machen regelmäßig sehr schnell die Wohnungsnot zum Thema und es geht auch immer um die Forderung nach einer Zweckentfremdungssatzung. Es ist inzwischen in dieser Frage dringend Handeln geboten. Wenn der Missbrauch von Wohnraum durch Spekulation und kurzfristige profitable Vermietung an Touristen gestoppt werden soll, geht dies nur über eine Satzung, die den Wohnraum mit dieser Zweckentfremdung schützt.

Mit freundlichen Grüßen

Angelika Kraft-Dlangamandla

Lutz Pfundner

f.d.R. Christian Jäger

Anlage

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat am 4. Juli 2019 aufgrund des § 10 Abs. 1 des Wohnungsaufsichtsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (WAG NRW), in der Fassung vom 10.04.2014 (GV.NRW vom 29.04.2014, S. 269) in Verbindung mit § 7 Abs. 1 und § 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

(1) Auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf besteht erhöhter Wohnraumbedarf für bezahlbaren Wohnraum für die unteren und mittleren Einkommensgruppen. Mit dieser Satzung sollen Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie einzelne vermietete Wohnräume vor ungenehmigter Zweckentfremdung geschützt werden. Daher bedarf die Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken und der Leerstand von Wohnraum im Stadtgebiet der Genehmigung.

(2) Die Satzung gilt für Wohnräume im Gebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf, die zum Inkrafttreten dieser Satzung Wohnraum waren oder danach werden.

(3) Der Schutz öffentlich geförderten Wohnraums vor zweckfremder Nutzung wird in § 21, Abs. 2 und 3 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG NRW) geregelt. Nach Ablauf der Belegungsbindung erlangen diese Wohnungen den Status frei finanzierten Wohnraums und fallen unter die Bestimmungen dieser Satzung.

§ 2 Wohnraum

(1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind.

(2) Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen. Die subjektive Bestimmung (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) trifft die/der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten, i.d.R. durch Überlassung zu Wohnzwecken.

(3) Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt nicht vor, wenn

1. er dem Wohnungsmarkt nicht generell zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z.B. Wohnraum für Aufsichtspersonen auf einem Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung auf dem Schulgelände),
2. er nicht oder noch nicht bezugsfertig ist,
3. er baurechtlich nicht genehmigt ist,
4. ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel bzw. Missstand aufweist oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist und die Bewohnbarkeit nicht im Rahmen des § 9 Abs. 1 dieser Satzung wieder hergestellt werden kann,
5. er nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der /dem Verfügungsberechtigten als Zweit- oder Ferienwohnung dient,
6. er sich eigengenutzt in einem Eigenheim nach § 29 Nr. 1 WFNG NRW oder einer eigengenutzten Eigentums- oder Mietwohnung befindet,

§ 3 Zweckentfremdung

(1) Wohnraum ist zweckentfremdet, wenn ihm durch die Verfügungs- und/oder Nutzungsberechtigten der Wohnzweck entzogen wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. überwiegend (mehr als 50% der Fläche) für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
3. nicht nur vorübergehend für Zwecke der Fremdenbeherbergung, gewerblichen Zimmervermietung oder Einrichtung von Schlafstätten / Matratzenlagern genutzt wird,
4. länger als drei Monate leer steht,
5. beseitigt wird (Abbruch).

(2) Wird eine Zweckentfremdung nach Abs. 1 festgestellt, ist der/dem Verfügungsberechtigten und der Nutzerin bzw. dem Nutzer aufzugeben, die Zweckentfremdung unverzüglich zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

§ 4 Genehmigung

(1) In Ausnahmefällen ist auf Antrag eine Zweckentfremdungsgenehmigung möglich.

- (2) Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Belange oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.
- (3) Ein Leerstand kann ohne Ausgleichsmaßnahmen genehmigt werden, solange der Wohnraum nachweislich unverzüglich umgebaut oder instandgesetzt und somit dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt wird.
- (4) Die wohnungsrechtliche Genehmigung zur Zweckentfremdung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen (z.B. des Baurechts).

§ 5 Entrichtung von Ausgleichszahlungen

- (1) Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums teilweise kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden. Die Ausgleichszahlungen sind daher zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.
- (2) Im Falle einer Zweckentfremdung oder eines Leerstandes beträgt die einmalige Ausgleichszahlung pro Jahr bis zu 475,- €/qm Wohnfläche. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich dabei insbesondere nach der Dauer der Zweckentfremdung, dem Wert des (entfallenden) Wohnraums und dem Vorteil für den Verfügungsberechtigten. Die Ausgleichszahlung ist mit jährlich drei Prozentpunkten über dem Basissatz der Europäischen Zentralbank für die Zeit vom Beginn der (mit oder ohne Genehmigung vorgenommenen) Zweckentfremdung an bis zur Entrichtung der Ausgleichszahlung zu verzinsen.
- (3) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme in Betracht.
- (4) Die Ausgleichszahlung kann erlassen werden, wenn der Verfügungsberechtigte das Belegungsrecht für die Wohnung auf die Stadt überträgt und die Belegung den städtischen Richtlinien nach ALG II für angemessenen Wohnraum entspricht.

§ 6 Negativattest

Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, weil schützenswerter Wohnraum nicht vorhanden ist (§ 2 Abs. 3), ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

§ 7 Auskunfts- und Betretungsrecht

- (1) Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzerinnen und Besitzer des Wohnraums haben der Landeshauptstadt Düsseldorf alle Auskünfte zu erteilen und alle Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung zu überwachen; sie haben dazu den von der Landeshauptstadt Düsseldorf beauftragten Personen zu ermöglichen, Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten.
- (2) Auf der Grundlage von § 11 Abs. 4 Wohnaufsichtsgesetz NRW (WAG NRW) und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 GG) insoweit eingeschränkt.

§ 8 Anordnung zur Wiederherstellung von Wohnraum zu Wohnzwecken

Ist leerstehender Wohnraum auf Grund eines baulichen Zustands nicht zu vermieten, kann eine Instandsetzung angeordnet werden. Die Regelungen des WAG NRW sind entsprechend anzuwenden.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen Bestimmungen dieser Satzung werden nach § 13 WAG NRW als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet.

§ 10 Verwaltungsgebühren

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Verwaltungsgebührensatzung nebst Gebührentarif der Landeshauptstadt Düsseldorf in der jeweils gültigen Fassung.

§ 11 Übergangsvorschrift

Wohnraum, der bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung leer stand, fällt nach einem Zeitraum von drei Monaten (§ 3 Abs. 1 Nr. 4) nach Inkrafttreten unter den Anwendungsbereich dieser Satzung.

§ 12 Zuständigkeit

- (1) Zuständige Stelle ist die Landeshauptstadt Düsseldorf, der Oberbürgermeister, hier das Amt für Wohnungswesen als Vollzugsbehörde.
- (2) Zum Vollzug dieser Satzung gehören die Überwachung des Verbots ungenehmigter Zweckentfremdung einschließlich notwendiger Ermittlungen, der Erlass von Anordnungen zur Wiederherstellung eines rechtmäßigen Zustandes, die Erteilung einer Genehmigung oder eines Negativattests sowie die Verfolgung von

Ordnungswidrigkeiten auf der Grundlage der gesetzlichen Verwaltungs- und Ordnungswidrigkeitenbestimmungen, z. B. des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW), des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVG NRW) oder des Ordnungswidrigkeitengesetzes (OwiG).

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Düsseldorf in Kraft.

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn, a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt, b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden, c) der Oberbürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.