

A N F R A G E

gemäß § 8 der Geschäftsordnung für den Rat der Universitätsstadt Siegen
und seine Ausschüsse

Anfragesteller/in	Volt- Fraktion
Eingang	08.09.2022
Federführend	GB 4, Abt. 4/5

Beratungsfolge:

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

Rat

14.09.2022

Betreff:

Wohnraumschutz
- Anfrage der Volt-Fraktion

Frage 1:

Ist Siegen nach §10 WAG NRW ein Gebiet "mit erhöhtem Wohnungsbedarf"?

Frage 2:

Ist in Siegen nach §12 WohnStg die "ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet" und ist dies in einer Landesverordnung gegenständlich?

Antwort:

Das Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens (WohnStG) hat ab 1. Juli 2021 das bis dahin gültige Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) vollständig abgelöst. Mit § 10 WAG NRW erhielten die Gemeinden ein Satzungsrecht für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Das neue Wohnraumstärkungsgesetz ermöglicht den Gemeinden ebenfalls, durch das Instrument der Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass

Wohnraum nur mit behördlicher Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Aufgrund der besonderen Gefährdung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen sind Gemeinden nach § 12 Abs. 1 Wohnraumstärkungsgesetz zum Erlass einer solchen Satzung berechtigt, die die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (Zweckentfremdung durch u.a. Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum, die Beseitigung oder Leerstand von Wohnraum sowie die wiederholte Kurzzeitvermietung) im Stadtgebiet unter Genehmigungsvorbehalt stellt.

In der höchstrichterlichen Rechtsprechung anerkannte Voraussetzung für den Erlass eines Zweckentfremdungsverbots ist, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) sieht mit nahezu wortgleicher Formulierung für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, verschiedene Instrumente zum Schutz der Mieter vor, nämlich die sogenannte Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB), die Senkung der Kappungsgrenze (§558 Absatz 3 BGB) und die Verlängerung der Kündigungsfrist bei Umwandlung in Wohnungseigentum (§577a Absatz 2 BGB).

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat mit einer Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften zum einen Gebiete festgelegt, in denen die genannten Instrumente zum Schutz der Mieterinnen und Mieter gelten (Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften im Land Nordrhein-Westfalen, Mieterschutzverordnung – MietSchVO NRW), zum anderen hat sie durch ein Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf bestimmt.

Für Gemeinden in zumindest einer dieser Gebietskulissen spricht ein starkes Indiz dafür, dass sie nach § 12 Absatz 1 auch zum Erlass von Zweckentfremdungssatzungen berechtigt sind.¹

Da die Universitätsstadt Siegen in Anlage 1 zu § 1 MietSchVO NRW nicht aufgeführt wird, ergibt sich hieraus keine Regelungskompetenz.

Nach dem durch das Baulandmobilisierungsgesetz 2021 eingeführten § 201a BauGB werden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Die in einer solchen Rechtsverordnung genannten Städte und Gemeinden können die in § 201a BauGB aufgezählten zusätzlichen Instrumente zur Mobilisierung von Bauland einsetzen:

- das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB,
- die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus im Einzelfall gem. § 31 Abs. 3 BauGB und
- die Anordnung von Baugeboten wegen dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gem. §§ 175 Abs. 2 S. 2, 176 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB.

¹ Gesetzentwurf der LR, Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG), Drucksache 17/12073, Teil 3, Zweckentfremdung von Wohnraum, zu § 12 Zweckentfremdungssatzung, S. 42 f.

Die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen beabsichtigt, von dieser Ermächtigung Gebrauch zu machen und hat zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ein Gutachten in Auftrag gegeben, was nun vorliegt. Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurden Wohnungsmarktdaten für die nordrheinwestfälischen Gemeinden unter Nutzung der drei Indikatoren

- Status der Angebotsmietpreise 2021,
- Entwicklung der Mietpreise 2017 bis 2021 und
- Baulandpreise 2020

ausgewertet und Punkte an bezüglich des jeweiligen Indikators oberhalb des Landeswertes liegende Gemeinden vergeben.

Siegen wird demnach nicht zur den 82 Gemeinden gehören, die in die Rechtsverordnung aufgenommen werden sollen und verfügt nicht über einen angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB.

Frage 3:

Aus welchem Grund hat die Stadt Siegen (noch) keine Wohnraumschutzsatzung und/oder eine Zweckentfremdungssatzung?

Antwort:

Ob es sich bei dem auf dem Gebiet der Gemeinde befindlichen Wohnungsmarkt um einen solchen handelt, in dem in Gänze oder in Teilen ein erhöhter Wohnungsbedarf besteht (§ 12 Absatz 1 Alternative 2), kann die Gemeinde jedoch auch selbst entscheiden.

Auch in Gemeinden, die nicht in die genannten Verordnungen der Landesregierung aufgenommen wurden, kann die Voraussetzung für den Erlass der Zweckentfremdungssatzung erfüllt sein (Wohnungsmarkt mit Anspannungstendenz im Sinne einer Vorstufe zu einem angespannten Wohnungsmarkt). Für die Prüfung können zum Beispiel Informationen zur Bautätigkeit, zur Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine, zur örtlichen Mietpreisentwicklung und Daten der amtlichen Statistik wie Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbestand herangezogen werden. Ob die Gemeinde eine Zweckentfremdungssatzung erlässt, entscheidet sie nach eigenem Ermessen.

Sofern Gemeinden hiervon Gebrauch machen, haben die Gemeinden in der Satzung darzulegen, welche Maßnahmen sie ergreifen, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verbessern.

Das Einbringen eines entsprechenden Satzungsentwurfs hat die Verwaltung bislang aus folgenden Gründen nicht für erforderlich gehalten:

- Niedrige Leerstandsquote von 2,4 % (Fortschreibung aus 2018 der Zensus-Daten von 2011)
- keine signifikante Anzahl von Umwandlungen von Wohnraum in Nicht-Wohnraum (eher anders herum)

Insgesamt zeigt sich, dass in Siegen zwar ein hoher Bedarf in verschiedenen Marktsegmenten besteht, der sich in angespannten Marktlagen vor allem im Bereich der normalpreisigen freifinanzierten und der öffentlich geförderten Mietwohnungen zeigt. Für die Stadt leitet sich hieraus die Herausforderung ab, zuvorderst den Neubau von bedarfsgerechtem Wohn-

raum zu fördern, etwa durch die Bereitstellung von Grundstücken oder der Realisierung neuer Wohngebiete.

Die Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine ist in den vergangenen Jahren konstant.²

² Vgl. VL 779/2022