

07.05.2013

Antrag

der Fraktion der PIRATEN

Wohnungsangebot sichern – Zweckentfremdung von Wohnungen verhindern

I. Ausgangslage

Bis zum 31. Dezember 2006 galt in Nordrhein-Westfalen die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZweVO) vom 12. Juni 2001. Erstmals wurde eine derartige Verordnung 1972 auf der Grundlage des Art. 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MietRVerbessG) vom 4. November 1971 erlassen. In der Verordnung wurden die Gebietskulissen festgelegt, in denen ein erhöhter Wohnungsbedarf bestand. Diese Gebiete wurden nach landesweitem Gutachten bestimmt. Seit dem 01. Januar 2007 bestand in Nordrhein-Westfalen kein Schutz vor der Zweckentfremdung von freifinanziertem Wohnraum mehr.

Erst mit dem Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW) vom 10. Januar 2012 wurde mit dem neu eingefügten § 40 Abs. 4 eine Satzungermächtigung der Kommunen zur Abwendung der Zweckentfremdung von Wohnraum geschaffen.

Seit der Verabschiedung des Gesetzes ist nun mehr als ein Jahr vergangen, dennoch ist lediglich in der Stadt Dortmund eine entsprechende Satzung erlassen worden. Weitere Städte haben von der Möglichkeit bislang keinen Gebrauch gemacht.

Eine wirkungsvolle und effektive Begrenzung der Umwandlung von Wohnraum sowie des spekulativen Leerstands ist jedoch in vielen Teilen Nordrhein-Westfalens notwendiger denn je. Vor dem Hintergrund sich dynamisch entwickelnder Wohnungsmärkte in vielen Regionen Nordrhein-Westfalens und damit verbundener Mietsteigerungen wirkt sich eine zusätzliche Verknappung des Wohnungsangebots durch die Umwandlung von Wohnraum zu anderen Nutzungszwecken besonders drastisch aus. Vor allem auf den angespannten Wohnungsmärkten kann dies zu einer Unterversorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen beitragen. Die Zweckentfremdung von Wohnraum befördert ebenso Verdrängungsprozesse innerhalb der betroffenen Städte und ihrer Quartiere.

Datum des Originals: 07.05.2013/Ausgegeben: 07.05.2013

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

Die Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ stellte dazu in ihrem Endbericht fest:

„Die Wiedereinführung des Zweckentfremdungsverbotes im frei finanzierten Wohnungsbestand bedeutet die Wiedergewinnung wichtiger wohnungsaufsichtlicher kommunaler Einwirkungsmöglichkeiten, z.B. bei dauerhaftem Wohnungsleerstand (sog. „Wiederzuführung zu Wohnzwecken“). Es kehrt damit auch die rechtliche Handhabe für „Wiederherstellungsmaßnahmen“ gegen die Verwahrlosung größerer Wohnbestände zurück (vormalige Ermächtigung: Wohnungsgesetz NW). Mit dem Zweckentfremdungsverbot wird der große Markt der frei finanzierten Wohnungen wieder geschützt vor ersatzlosen Umwandlungen (z.B. in Büro) und Abrissmaßnahmen sowie vor dauerhaften, unbegründeten Leerständen. Die nicht zu unterschätzende Präventivwirkung des Genehmigungsvorbehaltes zugunsten des Wohnraumerhalts sollte hier ebenfalls gesehen werden.“

Die Enquetekommission empfiehlt daher die Evaluierung der Satzungsbestimmung und verweist auch auf die Empfehlung der Sachverständigen der Kommission, die für das WFNG NRW folgende Änderung vorschlagen:

„§ 40 Abs. 4 sollte wie folgt formuliert werden:

„In Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf darf Wohnraum nur mit Genehmigung der Gemeinde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden oder leerstehen. Hierfür gilt die Gebietskulisse der Wohnraumförderung NRW. In einer entsprechenden Verordnung 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. Außerhalb dieser Gebietskulisse kann die Gemeinde zur Anwendung der vorstehenden Regelungen durch Satzung festlegen, welche Teilbereiche der Gemeinde ebenfalls erhöhten Wohnraumbedarf haben. In diesen Gebieten sind entsprechende Eingriffsmöglichkeiten gegeben. Auf Erlass einer solchen Satzung besteht kein Rechtsanspruch.“

Angesichts der sich zuspitzenden Probleme v.a. für die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen sollte daher eine Verordnung der Landesregierung 1) die Gebiete bestimmen, in denen die Umwandlung von Wohnraum einer Genehmigung bedarf, und 2) den Kommunen darüber hinaus die Möglichkeit der Ergänzung dieser Gebiete einräumen. Eine Regelung auf Landesebene verspricht dabei eine effizientere und kohärentere Ausgestaltung und leistet damit auch für die Kommune wichtige Vorarbeiten. Sie bietet zudem den Vorteil, die Gebietskulisse der Verordnung mit denen anderer landesweiter Verordnungen sowie der Wohnraumförderung abzugleichen und somit die Wirkung der einzelnen Maßnahmen zu verstärken.

II. Der Landtag beschließt:

Die Landesregierung wird aufgefordert,

- eine landesweite Verordnung zur Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum zu schaffen.
- die bislang in § 40 Abs. 4 WFNG NRW vorgesehene Satzungsermächtigung der Kommunen zur Abwendung der Zweckentfremdung von Wohnraum durch einen Genehmigungsvorbehalt der Kommunen und eine ergänzende Satzungsermächtigung zu ersetzen.

- dazu eine Änderung im WFNG NRW herbeizuführen oder eine entsprechende Regelung bei der Erarbeitung eines Wohnungsaufsichtsgesetzes aufzunehmen.
- im Rahmen der Verordnung eine geeignete und in Hinblick auf andere landesweite Verordnungen sowie die Wohnraumförderung NRW kohärente Gebietskulisse zu bestimmen.

Dr. Joachim Paul
Monika Pieper
Olaf Wegner

und Fraktion