

Stellungnahme der Verwaltung zur Ratsanfrage der Fraktion DIE LINKE zum Thema „Kontrolle von Verstößen gegen die Wohnraumschutzsatzung“ vom 20.04.2021

1. Wie viele Kontrollen haben jährlich seit Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung stattgefunden und wie sind diese durchgeführt worden?

Die Wohnraumschutzsatzung ist zum 02.08.2019 in Kraft getreten. Seit Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung sind insgesamt 183 Objekte statistisch erfasst, bei denen ein Ermittlungsverfahren eingeleitet wurde. Als Fälle statistisch erfasst werden dabei Anträge von Mieter*innen und Vermieter*innen auf Zweckentfremdung, Meldungen mutmaßlicher Zweckentfremdung durch Bürger*innen und Mitteilungen anderer Fachbereiche.

Bei Meldung möglicher Verstöße gegen die Wohnraumschutzsatzung werden die angezeigten Personen zu den Vorwürfen angehört und um Vorlage einschlägiger, ggf. entlastender Unterlagen gebeten. Bei einigen Meldungen Dritter werden die Objekte persönlich in Augenschein genommen. Nachkontrollen, beispielsweise bei genehmigter Zweckentfremdung unter Auflage (z.B. Schaffung von Ersatzwohnraum, Ausgleichszahlung), werden über Wiedervorlage regelmäßig bis zur jeweiligen Erfüllung kontrolliert.

In den Haushaltsjahren 2019 / 2020 wurde für die operative Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung kein zusätzliches Personal bereitgestellt. Seit Anfang 2021 konnten unbesetzte Stellen im Außendienst und der Wohnungsaufsicht neu besetzt werden, zudem wird im laufenden Haushaltsjahr 2021 eine weitere Stelle für die operative Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung eingerichtet. Hierdurch können proaktive Ermittlungen, beispielsweise durch Sichtung einschlägiger Internetportale, effizienter durchgeführt und mögliche Verstöße nachverfolgt werden.

2. Wie viele Verstöße wurden dabei festgestellt?

Von den 183 möglichen Verstößen wurde bei 62 Fällen kein Verstoß gegen die Wohnraumschutzsatzung festgestellt. Bei weiteren 9 Fällen liegen Ausschlussstatbestände nach § 2 Abs. 3 der Wohnraumschutzsatzung („kein Wohnraum im Sinne der Satzung“) vor, so dass die Wohnraumschutzsatzung hier ebenfalls keine Anwendung findet. Bei den restlichen 112 Fällen liegt eine mögliche Zweckentfremdung vor. In diesen Fällen wurden Genehmigungs- bzw. Prüfverfahren zur weiteren Klärung des Sachverhalts eingeleitet.

3. Wie viele Verfahren wurden gegen Verfügungs- und Nutzungsberechtigte eingeleitet?

Wie bereits unter 1. beschrieben, wurden seit Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung insgesamt 183 Verfahren eingeleitet. Die Wohnraumschutzsatzung wird dabei nicht als repressives Instrument zur Vermeidung von Zweckentfremdung verwendet. Es wird zunächst versucht, eine gütige Einigung mit dem Ziel der Rückführung der betreffenden Wohneinheiten an den Wohnungsmarkt zu erreichen.

4. Wie hoch waren die Gesamteinnahmen an Bußgeldern im Jahr 2020?

Seit Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung wurde in 19 Fällen eine Anordnung zur Rückführung den Wohnungsmarkt unter Androhung von Zwangsmitteln erlassen. In zwei Fällen wurden weitergehende Maßnahmen (Bußgeldverfahren) eingeleitet. Bei den restlichen Anordnungen wurde die Rückführung an den Wohnungsmarkt erreicht. Derzeit sind noch 36 Verfahren offen. Im Jahr 2020 wurden in zwei Fällen insgesamt drei Bußgeldverfahren eingeleitet. Dabei wurden 1.000 € festgesetzt und vereinnahmt.

5. Ist die Verwaltung personell für eine flächendeckende Durchsetzung der Wohnraumschutzsatzung ausgestattet?

Mit Stelleneinrichtungsverfahren für das Haushaltsjahr 2022 hat der Fachbereich 56 zwei zusätzliche vollzeitäquivalente Stellen für die operative Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung beantragt, um eine flächendeckende Durchsetzung der Satzung effizienter gestalten zu können. Auf Betreiben der Politik im Stellenplanverfahren für das Jahr 2021 wird unverzüglich eine der beiden beantragten zusätzlichen Stellen im laufenden Haushaltsjahr eingerichtet. Mit Blick auf andere Kommunen, die eine Wohnraumschutzsatzung haben, ist festzustellen, dass zusätzliche Stellen für eine effektive Durchsetzung unumgänglich sind. Die Stadt Bonn hat derzeit sieben vollzeitäquivalente Stellen für Zweckentfremdung, die Stadt Köln sogar 15. Die Stadt Aachen hatte bis zu der Entscheidung über die Einrichtung neuer Stellen lediglich 1,46 vollzeitäquivalente Stellen. Zudem war ein Sachgebiet bis Ende 2020 gänzlich unbesetzt und die Abteilungsleitung konnte erst im Mai 2020 nachbesetzt werden.

Dass zusätzliche Stellen eine bessere Umsetzung ermöglichen, wird durch die Entwicklung der statistischen Fallzahlen seit Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung deutlich. Nach Wiederbesetzung der vakanten Stellen im Verlauf des Jahres 2020, ist eine signifikante Steigerung der Fallzahlen im Jahr 2021 zu erkennen.

Ob die Personaldichte ausreichend ist, kann noch nicht abschließend bewertet werden. Voraussichtlich im Juli 2021 tritt das neue Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz) in Kraft, mit dem neue Aufgaben für Kommunen, die eine Zweckentfremdungssatzung haben, einhergehen. Zusätzlich wird ein landesweites IT-Verfahren zur Vergabe einer Wohnraum-Identitätsnummer eingeführt, wodurch eine Vielzahl weiterer Genehmigungs- bzw. Prüfverfahren erwartet wird. Die Auswirkungen des Wohnraumstärkungsgesetzes, des IT-Verfahrens und der zusätzlich genehmigten Stellen für die Haushaltsjahre 2021 bzw. 2022 sind in den Folgejahren zu evaluieren.