

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für Wohnungswesen und
Quartiersentwicklung

17.08.2022

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Regenitter

Telefon: 492-6400

Wirtz@stadt-muenster.de

Betrifft

Wohnraumschutzsatzung für die Stadt Münster

Beratungsfolge

06.09.2022	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
07.09.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
07.09.2022	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Münster wird in der als Anlage 1 beigefügten Fassung neu beschlossen (Wohnraumschutzsatzung).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft ein Jahr nach Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung einen Erfahrungsbericht über die Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung vorzulegen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es ergeben sich keine finanziellen Veränderungen.

Begründung:

Zu Beschlussziffer 1:

Ausgangslage

Der Rat der Stadt Münster hat am 11.02.2015 erstmals eine Wohnraumschutzsatzung beschlossen (Vorlage V/0692/2014/1. Erg.) und diese rechtzeitig vor Ablauf ihrer Gültigkeit nach fünf Jahren mit Beschluss vom 12.02.2020 neu gefasst. Seitdem darf nach Maßgabe der Satzung schützenswerter frei finanziert Wohnraum nicht ohne gesonderte wohnungsrechtliche Genehmigung zu anderen als

Wohnzwecken genutzt oder abgebrochen werden. Der vermeidbare Leerstand von Wohnraum ist untersagt.

Rechtliche Grundlage für den Erlass und die Neufassung der Wohnraumschutzsatzung war § 10 des Wohnungsaufsichtsgesetzes NRW (WAG NRW). Das bisherige WAG NRW ist am 01.07.2021 mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein- Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz-WohnStG) vollständig abgelöst worden.

Entsprechend der Übergangsregelung in § 25 Abs. 2 WohnStG bleiben die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des WohnStG bereits erlassenen Zweckentfremdungssatzungen in Kraft. Es ist jedoch erforderlich, die derzeit noch gültige Wohnraumschutzsatzung aus 2020 an die neue, in Teilen erweiterte, Rechtsgrundlage anzupassen.

Zur Unterstützung der Kommunen hatte das damalige Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung NRW (MHKBG) unter Beteiligung von Vertreter*innen des Städtetages NRW und Kommunen mit Wohnraumschutzsatzungen eine Mustersatzung erarbeitet. Die Verwaltung hat sich textlich und inhaltlich weitestgehend daran orientiert.

Neuer Satzungsbeschluss

Rechtliche Grundlagen

§12 WohnStG ermächtigt die Gemeinden für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die in einer Landesverordnung gegenständlich sind, oder für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf.

Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen haben in den letzten Jahren eine dynamische Entwicklung gezeigt. So sind die Angebotspreise für Wohnraum in allen Kommunen angestiegen, häufig mit zweistelligen Steigerungsraten. Dennoch sind Unterschiede in Preisniveau wie Nachfrageintensität im Land nachweisbar. Deshalb wird die Wohnraumförderung an Hand von Gebietskulissen differenziert, die mithilfe von indikatoren gestützten Modellierungen bestimmt werden. Im Ergebnis erfolgt eine Einstufung der einzelnen Kommunen in den 4 Kategorien Mietniveau, Kosten selbst genutztes Wohneigentum sowie Bedarfsniveau Mietwohnraum und Wohneigentum von 1 (niedrig) bis 4 (hoch).

Im Dezember 2020 ist dazu das im Auftrag der Landesregierung NRW erstellte „Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen in Form von Gebietskulissen“ erschienen. In allen vier Kategorien wird Münster mit 4 bewertet. Münster sticht, mit drei weiteren Kommunen innerhalb Nordrhein-Westfalens, mit Extremwerten in beiden Preisindikatoren dieser Gebietskulisse klar heraus und wird bei dem Kostenniveau Mietwohnraum als Mietniveau 4+-Stadt (M4+-Stadt) in der höchsten Kategorie geführt.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich somit seit Erlass der letzten Wohnraumschutzsatzung nicht verbessert. Im gesamten Stadtgebiet ist weiterhin eine Wohnraummangellage in allen Teilsegmenten zu verzeichnen. Aufgrund der festgestellten besonderen Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen wurde die Stadt Münster in die Mieterschutzverordnung vom 9. Juni 2020 aufgenommen, die die zuvor geltenden drei Verordnungen zum besonderen Mieterschutz (Kündigungssperrfristverordnung NRW, Mietpreisbegrenzungsverordnung NRW und Kappungsgrenzenverordnung NRW) ersetzt.

In der Berichtsvorlage „Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose (KBP) 2019-2030: Methodik, Annahmen und zentrale Ergebnisse im Überblick“ vom 13.07.2021 (Vorlage V/0549/2021) wird ausgeführt, dass Münster voraussichtlich auch in Zukunft weiterwächst. Im gesamten Stadtgebiet

wird ein durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum von ca. 2.000 Einwohner*innen errechnet.

Deshalb ist es auch künftig geboten, zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohnraumversorgung der Bürger*innen, neben der Förderung des Neubaus von Wohnungen auch über ein geeignetes Instrument zu verfügen, durch das die Verringerung des vorhandenen Bestandes an Wohnraum und damit eine Vergrößerung der Wohnungsnotlage verhindert werden kann.

Die Verwaltung schlägt in der Konsequenz den Erlass einer neuen Wohnraumschutzsatzung unter Berücksichtigung von notwendigen Änderungen aufgrund des WohnStG vor; die materiellen Voraussetzungen für den Erlass einer neuen Wohnraumschutzsatzung liegen vor.

Bei positivem Votum des Rates tritt die Satzung am Tag nach ihrer Bekanntmachung mit einer Gültigkeitsdauer von fünf Jahren in Kraft (Anlage 1).

Wesentliche Änderungen

In die Satzung wird eine angepasste Präambel eingefügt, in der zur Verdeutlichung die aktuelle angespannte Wohnungssituation im Gebiet der Stadt Münster als Voraussetzung für den Erlass der Satzung beschrieben wird. Die Intention der Wohnraumschutzsatzung wird dadurch verdeutlicht.

Das WohnStG regelt detaillierter die Tatbestände der Wohnraumzweckentfremdung. Eine Anpassung der Regelungen in der kommunalen Satzung ist daher erforderlich.

Kurzzeitvermietungen

Um der Verknappung des Wohnungsangebots durch Kurzzeitvermietungen wirksam entgegenzutreten zu können, hat der Gesetzgeber erstmalig genehmigungsfreie Zeiträume für das Kalenderjahr definiert und das Instrument der Wohnraum- Identitätsnummer (Wohnraum-ID) eingeführt.

Die erlaubte Nutzung von Wohnraum zum Zwecke der Kurzzeitvermietung ist gem. § 12 Abs. 2 WohnStG auf insgesamt drei Monate, längstens 90 Tage, im Kalenderjahr begrenzt. Für Wohnraum, den Studierende angemietet haben, gilt hiervon abweichend eine Nutzungsdauer von sechs Monaten, längstens jedoch von 180 Tagen, im Kalenderjahr.

Mit der Neufassung der Satzung wird die Vorgabe des WohnStG umgesetzt, dass Verfügungsberechtigte vor einer Überlassung von Wohnraum zum Zwecke der Kurzzeitvermietung diese bei der Stadt anzuzeigen und mit einer Wohnraum-ID registrieren zu lassen haben. Damit wird die Grundlage für mehr Transparenz auf diesem Markt geschaffen. Die Verwaltung erhält einen besseren Überblick über die Anzahl der vermieteten Objekte. Zu diesem neuen Instrument ist in der Münsteraner Satzung der Bezug zu den gesetzlichen Regelungen herzustellen.

Zur praktischen Umsetzung der Wohnraum-ID hat das Land NRW die Firma Dataport mit der Programmierung eines landeseinheitlichen IT-Verfahren beauftragt. Dataport ist Kommunikations- und Informationsdienstleister für verschiedene Bundesländer, u. a. für Hamburg, wo das für NRW beauftragte Verfahren bereits praktiziert wird. An der Anpassung des Verfahrens mit Blick auf die Anforderungen für NRW war ein Arbeitskreis, bestehend aus Vertreter*innen des Städtetages NRW, des zuständigen Ministeriums, von d-NRW und der Kommunen, die schon seit Jahren über Erfahrungen mit der Umsetzung von Wohnraumschutzsatzungen verfügen- somit auch Vertreter*innen der Stadt Münster- beteiligt. In regelmäßigen Workshops berichtete Dataport dem Arbeitskreis, und es fand ein Austausch statt, um die technischen sowie rechtlichen Voraussetzungen für die Einführung der Wohnraum-ID abzustimmen sowie Fragestellungen aus der Praxis zu beraten. In NRW sind das Online-Portal zur Registrierung und Beantragung der Wohnraum-ID sowie das verwaltungsinterne Fachverfahren termingerecht zum 01.07.2022 freigeschaltet worden. Die Nutzung der vom Land NRW zur Verfügung gestellten Verfahren ist für die Kommunen kostenfrei.

Mit diesem partizipativen Verfahren zur Einführung einer Registrierungspflicht von Kurzzeitvermietungen kam das Land NRW den Forderungen des Vorstandes des Städtetages Nordrhein-Westfalen vom 27. November 2019 nach, auf die die Verwaltung schon in der Ratsvorlage zur Neufassung der Wohnraumschutzsatzung im Jahr 2020 Bezug nahm (s. Vorlage V/0028/2020, Beschlussziffer 2).

Das Land NRW hat im Bauportal.NRW alle wesentlichen Informationen (Ausfüllhinweise zur Antragstellung, FAQ, etc.) zum neuen Verfahren hinterlegt (<https://www.bauportal.nrw/wohnraum-id/wohnraum-identitaetsnummer>). Von dort erfolgt auch der Zugang zum Online-Portal, für den ein einfaches Servicekonto auf dem Portal: GO – gemeinsam online benötigt wird. Einzige Voraussetzung ist aktuell die Eingabe einer gültigen E-Mail-Adresse.

Zur Verifizierung der Daten ist ein automatischer Abgleich mit dem Melderegister des Landes NRW vorgesehen. Die technische Umsetzung steht noch aus.

Im Verfahren auffallende Fehler oder Optimierungsbedarfe werden von den Projektkommunen über d-NRW an das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW (MHKBD) gemeldet. Ob und in welchen Bereichen eine Nachprogrammierung erfolgen kann, wird von dort unter Berücksichtigung der anfallenden Kosten entschieden.

Zur Bündelung und gezielten Beantwortung von Fragen hat die Verwaltung das Funktions-Postfach Wohnraum-ID@stadt-muenster.de eingerichtet. Dieser Kontakt ist im Bauportal.NRW und auf der Homepage des Amtes für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung veröffentlicht.

Um eine Transparenz auf dem Markt für Kurzzeitvermietungen zu erreichen und genehmigungsfreie von genehmigungspflichtigen Angeboten abgrenzen zu können, sind auch Hotels und Vermieter*innen von gewerblichen Ferienwohnungen zur Registrierung verpflichtet, soweit diese auf Online-Plattformen und in Druckerzeugnissen beworben werden. Für die Hotels werden je Objekt Wohnraum-ID vergeben. Dies gilt auch für gewerbliche Ferienwohnungen, soweit sie bereits vor dem 21.03.2015 (Inkrafttreten der ersten Wohnraumschutzsatzung) und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken dienen. Diese Regelungen wurden von Seiten des MHKBD mit allen gängigen Betreibern von Online-Plattformen kommuniziert. Für die Bestandskunden gilt eine Übergangsfrist bis zum 30.09.2022. Bis zu diesem Termin sind bei allen Anzeigen und Inseraten jeweils die Wohnraum-ID auszuweisen.

Nachdem das Verfahren zum 01.07.2022 zunächst von einzelnen Hotels und privaten Vermietern von Ferienwohnungen genutzt worden ist, steigt die Nachfrage laufend an. Zum Stand 01.08.2022 wurden bereits 134 Wohnraum-ID registriert oder beantragt.

74 Wohnraum-ID hat die Verwaltung bereits vergeben, für 60 beantragte Wohnraum-ID laufen die Verfahren. Aufgrund der Verpflichtung für alle Betreiber*innen von Online-Portalen und Anbieter*innen von Ferienwohnungen zur pflichtigen Verwendung einer Wohnraum-ID erhält der Zweckentfremdungstatbestand Kurzzeitvermietung einen höheren Bekanntheitsgrad und Stellenwert. Dadurch entsteht ein neuer Beratungsbedarf sowohl für Bestandsobjekte als auch für Objekte, für die zukünftig Kurzzeitvermietungen vorgenommen werden sollen. Die Identifizierung von Objekten, für die bisher aus unterschiedlichen Gründen weder eine Zweckentfremdung angezeigt noch beantragt worden ist, wird möglich.

Festlegung von Bearbeitungsfristen

Als Frist für Entscheidungen über beantragte Zweckentfremdungsgenehmigungen sieht § 13 Abs. 3 WohnStG drei Monate nach Vorlage der vollständigen Unterlagen vor. Bei einer Anzeige über das Leerstehenlassen von Wohnraum verbunden mit einer konkreten Absicht von Um- oder Neubaumaßnahmen kann von Seiten der Kommune innerhalb von acht Wochen widersprochen werden.

Nach Ablauf der genannten Fristen gilt die Genehmigung in beiden Fällen als erteilt. Das WohnStG gibt den Kommunen die Möglichkeit eigene, davon abweichende Fristen innerhalb der

Wohnraumschutzsatzung festzusetzen. In der neuen Münsteraner Wohnraumschutzsatzung wird wie in den Städten Aachen, Köln und Bonn von einer verlängerten Frist Gebrauch gemacht. Eine Bearbeitungsfrist innerhalb von acht Wochen bzw. drei Monaten kann nicht immer gewährleistet werden. In vielen Fällen sind zur Aufklärung des Sachverhalts Unterlagen anzufordern und zu prüfen (Bauakten, Grundbuchauszüge, Gutachten zur Bausubstanz, etc.).

Einführung eines Landesgebührentarifs

Zum 21.12.2021 ist die Verordnung zum Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStVO) in Kraft getreten. Danach sind gemäß § 5 Absatz 1 der WohnStVO in Verbindung mit dem als Anlage zur Verordnung gehörenden Gebührentarif für Amtshandlungen nach dem WohnStG sowie der nach § 12 Absatz 1 WohnStG erlassenen Wohnraumschutzsatzungen Verwaltungsgebühren zu erheben. Den Kommunen wird damit erstmalig ein landesrechtlicher Gebührentarif zur Verfügung gestellt (Anlage 3).

Anhebung des Bußgeldrahmens

Für Ordnungswidrigkeiten nach dem WohnStG hat das Land NRW den Bußgeldrahmen von maximal 50.000 € auf 500.000 € erhöht. Dies gilt auch für ordnungswidrige Verstöße gegen Zweckentfremdungstatbestände.

Diese und alle weiteren Änderungen und Ergänzungen, die zum besseren Verständnis, zur Klarstellung und besseren Lesbarkeit der Bestimmungen der neuen Wohnraumschutzsatzung formuliert wurden, sind der beigefügten Synopse in der Anlage 2 zu entnehmen.

Inhaltliche Änderungen sind in roter Schrift, lediglich redaktionelle Änderungen und Ergänzungen in blauer Schrift dargestellt.

Zu Beschlussziffer 2:

Ein Jahr nach Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung wird die Verwaltung dem Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft einen Erfahrungsbericht, insbesondere zu den Wirkungen der neuen Anzeige- und Registrierungspflichten für die Kurzzeitvermietungen, vorlegen. Die Verwaltung wird die Entwicklung der Fallzahlen evaluieren und die sich ggfls. hieraus ergebenden Auswirkungen auf die personellen Ressourcen darstellen. Denn es zeichnet sich schon jetzt ein erhöhter Mehraufwand aufgrund der Beratung, Beantwortung von Fragen und Anliegen sowie die Bearbeitung der Anträge rund um die Kurzzeitvermietung und zum WohnStG ab.

In Vertretung

gez.

Cornelia Wilkens
Stadträtin

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1: Neue Version der Wohnraumschutzsatzung

Anlage 2: Synopse

Anlage 3: Gebührentarif (Anlage zur Verordnung nach dem Wohnraumstärkungsgesetz NRW (WohnStVO) vom 19.11.2021

