

Wohnraumschutzsatzung
Planzahlen und Einnahmen

Planzahlen

Nach Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung zum 01.04.2014 und unter Einsatz der in der Vorlage genannten Personalressourcen plant die Verwaltung für das erste Jahr in der Anlaufphase insgesamt 180 Fälle im Zusammenhang mit der Anwendung der Satzung zu bearbeiten.¹ Diese Planzahl setzt sich wie folgt zusammen:

- 80 Anträge auf Abbruch von Wohnraum
- 20 Anträge auf Umwandlung von Wohnraum
- 50 Verstoßverfahren wegen Leerstand
- 30 Verstoßverfahren wegen Umwandlung

Insgesamt 7.910 qm Wohnfläche (113 Wohneinheiten) sollen im ersten Jahr dem Wohnungsmarkt durch die Anwendung der Wohnraumschutzsatzung dauerhaft erhalten werden.

Berücksichtigt wurden hier 8 Fälle, das sind 10 % der „Antragsverfahren Abbruch“, in denen eine Genehmigung zum Abbruch nicht erteilt wird (z.B. fehlendes Angebot Ersatzwohnraum) und es daher nicht zum Abbruch von Bestandswohnraum kommt. Dabei wird pro Fall mit mindestens 6 von dem Abbruchvorhaben betroffenen Wohneinheiten mit durchschnittlich 70 qm Wohnfläche gerechnet. Zusammen wären dies 3.360 qm Wohnfläche, die erhalten blieben.

Weiterhin wird damit gerechnet, dass die Hälfte der Anträge auf Umwandlung aufgrund des überwiegenden Interesses am Erhalt von Wohnraum abgelehnt wird. Hieraus würde Wohnraum in der Größenordnung von 10 Wohneinheiten mit zusammen 700 qm Wohnfläche zu Wohnzwecken erhalten bleiben.

In den Verstoßverfahren wegen Leerstand wird erwartet, dass von 50 Fällen die Hälfte wieder einer Wohnnutzung zugänglich gemacht werden kann. Ausgehend von durchschnittlich zwei von dem Leerstand betroffenen Wohneinheiten ergibt dies den Wiedergewinn von 50 Wohneinheiten oder 3500 qm zu Wohnzwecken.

Schließlich soll aus den Verstoßverfahren wegen Umwandlung in 5 Fällen (dto. Anzahl Wohneinheiten) der Wohnraum wieder zu Wohnzwecken rückumgewandelt werden, was einer Wohnfläche von 350 qm entspricht.

¹ Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Planzahlen wurden die Zahlen der Arbeitsberichte des Amtes für Wohnungswesen aus den Jahren 1999 und 2002 herangezogen. Erkennbar ist darin die Entwicklung der Fallzahlen vom 1997-2002, die in die „Hochphase“ der damaligen Aufgabenwahrnehmung fallen.

Seinerzeit wurden durchschnittlich 137 Anträge auf Abbruch von Wohnraum sowie 71 Anträge auf Umwandlung von Wohnraum zu Nichtwohnzwecken gestellt. Parallel waren durchschnittlich 134 Verstöße aufgrund dauerhaften Wohnungsleerstands sowie 95 Verstöße wegen Umwandlung des Wohnraums zu verzeichnen (gesamt 437 Verfahren). Nach Auffassung der Verwaltung werden diese Fallzahlen nicht zu erreichen sein.

Einnahmen

Ausgehend von der geplanten Zielzahl von 180 abgeschlossenen Verfahren werden Einnahmen in Höhe von 55.000,- € geplant.

Ausgehend von einem Antragsvolumen von 100 Fällen im ersten Jahr (siehe Planzahlen) wurde eine Gebührenkalkulation vorgenommen, die den unterschiedlichen Bearbeitungsaufwand in den Verfahren berücksichtigt.² Für die Hälfte der Fälle (Antragsverfahren) wird ein erhöhter Bearbeitungsaufwand erwartet. Durchschnittlich werden daher 550,00 Euro pro Genehmigung angesetzt.

² In der Vergangenheit wurden die Gebühren für eine Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum nach dem Bearbeitungsaufwand beurteilt. In der allgemeinen Gebührensatzung der Stadt Köln (Stand 2005) wurden unter der Ziffer 56.1 Gebühren zwischen 102 EUR und 204 EUR je Wohnung und maximal 767 EUR pro Haus festgesetzt. An diesen Beträgen wird sich unter Berücksichtigung von geringfügigen Erhöhungen bei der Gebührenkalkulation orientiert. Auch die zwischenzeitlichen Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt und das Erfordernis eines intern wie extern neu zu etablierenden wohnungsrechtlichen Instruments werden berücksichtigt.

Ausgehend von der o.a. erwarteten Zielzahl (180) für das erste Jahr mit einem Antragsvolumen von 100 Fällen (80 Anträge auf Abbruch und 20 auf Umwandlung) wird die Gebührenkalkulation vorgenommen. Es wird unterstellt, dass 50% der Fälle einen normalen und 50% einen erhöhten Bearbeitungsaufwand haben werden. Hieraus wird der o.a. Zielwert gebildet.

Einnahmen aus Ausgleichszahlungen für genehmigte Wohnraumzweckentfremdungen können zu Beginn der neuen Aufgabenwahrnehmung nicht mit einer belastbaren Schätzung versehen werden. Dies hängt auch an dem Umstand, dass das „Angebotsverhalten“ betreffend Ersatzwohnraum nicht beziffert werden kann. Die Errichtung von Ersatzwohnraum schließt Auflagen zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen aber grundsätzlich aus.

Ebenso zurückhaltend wird mit Schätzungen zu möglichen Einnahmen aus Zwangs- und Bußgeldern (Verstoßverfahren) umgegangen. Einerseits sollte gerade zu Beginn der neuen Aufgabenwahrnehmung nach rund 7 Jahren ohne den Genehmigungsvorbehalt in Köln zurückhaltend mit den Zwangs- bzw. Ahndungsmöglichkeiten umgegangen werden, andererseits wird eine hohe Rechtstreue der Betroffenen erwartet.

Zudem bedürfen Bußgeldahndungen eines Tatzeitraums, der hier erst mit Inkrafttreten der Satzung beginnen kann und demzufolge zunächst eher geringere Bußgeldfestsetzungen rechtfertigt. Im Falle gerichtlicher Bußgeldentscheidungen (Einspruchsverfahren) erzielt die Stadt keine Einnahmen hieraus, weil die Vollstreckung der Staatsanwaltschaft obliegt (§ 91 Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) i.V.m. § 451 Strafprozessordnung (StPO), zugunsten der Landeskasse.