

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	24.01.2019
Stadtentwicklungsausschuss	07.02.2019

"Wohnungen bleiben Wohnungen - Wohnraumschutzsatzung verlängern, verschärfen und durchsetzen" - Sachstand zum Beschluss des Rates aus der 42. Sitzung (TOP 3.1.5)

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 27.09.2018 beschlossen:

1. Der Rat begrüßt ausdrücklich, dass die Verwaltung dem Willen des Rates gefolgt ist und nun zur Durchsetzung der Wohnraumschutzsatzung Stellenzusetzungen umsetzt.
2. Es soll dargelegt werden, wie durch eine optimierte Wohnungsaufsicht eine engere Kooperation mit dem Steueramt und dem Ordnungsamt hergestellt werden kann.
3. Es soll eine zeitnahe und regelmäßige Berichterstattung über Wohnraumzweckentfremdung und Maßnahmen, die zu einer Unterbindung von illegaler Nutzung führen an den Ausschuss Soziales und Senioren erfolgen.
4. Es soll noch in diesem Jahr zur Vorbereitung der Verlängerung bzw. des Neuerlasses der am 30.06.19 auslaufenden Wohnraumschutzsatzung einen Erfahrungsbericht über die bisherige Anwendung dem Ausschuss zur Beratung vorgelegt werden. Dabei soll die Verwaltung darlegen, in wie weit die Satzung optimiert werden soll, um Wohnraumzweckentfremdung besser unterbinden zu können. Hierbei soll insbesondere dargelegt werden, ob eine Optimierung dadurch erreicht werden kann, dass der zu schaffende Ersatzwohnraum im gleichen Stadtbezirk wie der zweckentfremdete Wohnraum liegen muss und zu vergleichbaren Mietpreisen wie der weggefallene Wohnraum zur Verfügung gestellt werden muss. Es soll rechtlich geprüft werden, inwieweit die Wohnraumschutzsatzung vorgeben kann, dass das Anbieten und Bewerben von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken auf Internetportalen wie Airbnb, vorab durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten dem Amt für Wohnungswesen vor einer evtl. Genehmigung angezeigt werden muss.
5. Die Verwaltung soll einen Vorschlag für eine Informationskampagne „Zweckentfremdung ist kein Kavaliersdelikt“ vorlegen, wie sie z.B. die Stadt München bereits durchführt.
6. Die Erfahrung anderer Großstädte, die keine Stadtstaaten sind, zum Wohnraumschutz sollen dargestellt und geprüft werden, ob weitere Stellenzusetzungen nötig sind.
7. Der Rat begrüßt, dass die Landesregierung NRW das Wohnaufsichtsgesetz fortsetzen will.

Die Verwaltung folgt dem Auftrag aus diesem Beschluss in Form eines ersten Zwischenberichts.

1. Personelle Ausstattung
Zur Umsetzung der Aufgaben aus der Wohnraumschutzsatzung waren bis zuletzt 4 Sachbearbeiter*Innen in dem Sachgebiet Wohnungsaufsicht in Multizuständigkeit tätig. Die Ausübung der Tätigkeit liegt in der Wahrnehmung der Wohnungsaufsicht (WAG NRW), der Bearbeitung der zweckentfremdungsrechtlichen Antrags- und Verstoßverfahren sowie der Mietpreiskontrolle.

Aufgrund der hohen Fallzahlentwicklung und des sehr hohen Aufwands in der Bearbeitung

komplexer Sachverhalte und den zu führenden ordnungsbehördlichen Verfahren, war der Arbeitsaufwand mit der vorhandenen Personalausstattung nicht zu bewältigen.

Um eine zeitnahe Bearbeitung und darüber hinaus eine aktive Recherchetätigkeit im Rahmen außerdienstlicher Ermittlungen zu etablieren, wurden 5 zusätzliche Sachbearbeiter- und 3 zusätzliche Ermittlerstellen eingerichtet. Es konnte bereits unmittelbar eine Stelle durch eine aus dem Erziehungsurlaub zurückgekehrte Sachbearbeiterin sowie durch einen Sachbearbeiter, der über das Erreichen der Altersgrenze hinaus weiterbeschäftigt wird, besetzt werden.

Über das stadtinterne Auswahlverfahren für die 4 weiteren zusätzlich eingerichteten Sachbearbeiterstellen sowie die 3 zusätzlichen Ermittlerstellen konnten inzwischen jeweils eine neue Sachbearbeiterin und eine neue Ermittlerin gewonnen werden. 3 Sachbearbeiterstellen und 2 Ermittlerstellen sind somit leider noch nicht besetzt. Zur Zeit überprüft die Verwaltung externe Initiativbewerbungen durch Bewerbungsgespräche und Hospitationen der Bewerber. Auch eine Besetzung durch städtische Ersteinsatzkräfte (die ihren letzten Ausbildungsabschnitt in der Dienststelle verbringen und nach der Prüfung dort bleiben) wird geprüft.

Nach einer Stellenbesetzung müssen neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zunächst in die schwierige Materie eingearbeitet werden. Dies erfolgt durch die derzeit dort eingesetzten Kräfte. Eine Ausweitung der Aktivitäten wird daher mit fortschreitender Einarbeitung sukzessive erfolgen. Zusätzlich zu diesen Stellen läuft auch das Auswahlverfahren für die zusätzlich neu geschaffene Stelle eines Amtsjuristen, der die ordnungsbehördlichen Verfahren rechtssicher begleiten soll.

2. Ämterkooperation

Eine ämterübergreifende Kooperation wird in einem gemeinsamen Gespräch auf Amts- und Abteilungsleiterenebene am 07.01.2019 evaluiert und die Grundlagen für eine weitere Zusammenarbeit festgelegt. Die Verwaltung hat dazu nicht nur das Steueramt und das Amt für öffentliche Ordnung, sondern auch das Bauaufsichtsamt und das Rechtsamt eingeladen.

Hier sollen auf der Grundlage eines gemeinsamen Austausches vom 27.04.2017 noch einmal die gemeinsamen Berührungspunkte zu den Bereichen Gewerbesteuer, Kulturförderabgabe, Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Nutzungsänderung, Wohnungsrecht, Informationsfluss und Personalressourcen erörtert und vertieft werden und verbindliche Verfahrens-Standards festgelegt werden.

Die Ergebnisse dieses Gesprächs werden in die laufende Berichterstattung einfließen.

3. Regelmäßige Berichterstattung

Die Verwaltung hat einen ersten Bericht als Start für eine zukünftige regelmäßige (quartalsweise) Berichterstattung mit einer Statistik der wesentlichen Eckdaten mit Stand 30.11.2018 erstellt, der als Anlage 1 beigefügt ist.

4. Optimierung der Wohnraumschutzsatzung

Die Verwaltung hat die Wohnraumschutzsatzung bereits hinsichtlich der Maßgaben aus dem Ratsbeschluss überprüft und überarbeitet. Die neue Wohnraumschutzsatzung muss jedoch zunächst verwaltungsintern, insbesondere mit dem Rechtsamt abgestimmt werden – eine der Fachaufgaben des zukünftigen Amtsjuristen beim Amt für Wohnungswesen.

5. Informationskampagne „Zweckentfremdung ist kein Kavaliersdelikt“

Im Hinblick auf die von der Stadt München bereits erfolgreich durchgeführte Maßnahme, hat die Verwaltung intensive Recherchen angestellt und Kontakt mit der Stadt München aufgenommen. Parallel hierzu wurde beim Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit für 2019 eine

Stadtinformationskampagne zum Thema „Wohnraumzweckentfremdung“ angemeldet. Es wurde bereits ein Grafiker mit der Erstellung von Entwürfen und einem Motivaufbau beauftragt. Die Kampagne wird nach fachlicher Abstimmung mit dem Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit dem Ausschuss für Soziales und Senioren und dem Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt werden.

6. Erfahrungen anderer Großstädte, die keine Stadtstaaten sind

Die Verwaltung hat mittels Fragebogen die Städte Bonn, Dortmund, Frankfurt am Main, München und Münster zu den dortigen Erfahrungen befragt. Die Ergebnisse der Befragung sind in der Anlage 2 beigefügt.

Gez. Dr. Rau