

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0692/2014/1. Erg.
Auskunft erteilt: Herr Bragard
Ruf: 492 64 70
E-Mail: BragardR@stadt-muenster.de
Datum: 04.02.2015

Betrifft

Wohnraumschutzsatzung

Beratungsfolge

11.02.2015 Haupt- und Finanzausschuss
11.02.2015 Rat

Vorberatung
Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung

1. Der Rat beschließt die als Anlage **dieser Ergänzungsvorlage** beigefügte Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Münster (Wohnraumschutzsatzung).
2. Die Verwaltung berichtet dem Haupt- und Finanzausschuss **1 Jahr** nach Inkrafttreten über die Erfahrungen bei der Umsetzung der Satzung, **insbesondere über die Entwicklung der Fallzahlen sowie über erste Wirkungen der Wohnraumschutzsatzung.**

II. Finanzielle Auswirkungen

In den ersten zwei Jahren fallen im Amt für Wohnungswesen keine zusätzlichen Kosten an. Hier können aktuell frei gewordene Kapazitäten aufgrund des Rückgangs der Anträge im Aufgabenbereich „Eigentumsförderung“ zur Umsetzung der Satzung genutzt werden. Mit der Einführung der Wohnraumschutzsatzung fällt allerdings im Bauordnungsamt zusätzlicher Aufwand an, der aufgrund der ohnehin angespannten Personalsituation als kritisch anzusehen ist. In dem angekündigten Erfahrungsbericht werden die Entwicklung der Fallzahlen und die sich ggfls. hieraus ergebenden finanziellen Auswirkungen dargestellt.

Begründung:

Im Rahmen der Vorberatung der Vorlage hat der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen (ASSVW) folgenden geänderten Beschlussvorschlag gefasst:

1. Der Rat beschließt die als Anlage 1 beigefügte Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Münster (Wohnraumschutzsatzung) **mit den nachfolgenden Änderungen sowie der Maßgabe, dass die die Angabe unter § 3 Abs. 1 Ziffer 2 einer "kurzen Dauer der Überlassung an häufig wechselnde Nutzer" spezifiziert wird. Dieses beispielsweise aufgrund von Erfahrungs- oder Durchschnittswerten, ansonsten als Empfehlung.**

§ 5 Entrichtung von Ausgleichzahlungen (Abstandssumme)

Absatz 3 wird wie folgt ergänzt:

Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums ist in der Regel eine laufende, monatlich zu entrichtende Abstandssumme in Höhe der Differenz zwischen der Miethöhe für neu geförderte Wohnungen der Einkommensgruppe B und dem Oberwert der Mietzinsspanne für vergleichbaren Wohnraum in Münster, **mindestens jedoch 2,00 Euro pro m²**, zu entrichten.

§ 6 Schaffung von Ersatzwohnraum

Absatz 1, Nummern 4 und 5 werden wie folgt ergänzt:

4. Der neu zu schaffende Wohnraum muss gleichwertig zum entfallenden Wohnraum sein. **Er darf insgesamt nicht kleiner als der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum sein. Wohnungszuschnitte und Ausstattungsstandard des neuen Wohnraums dürfen nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise von denen des entfallenden Wohnraums abweichen.**

5. Der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie vorher der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum. **Das ist insbesondere der Fall, wenn die Erstvertragsmieten des Ersatzwohnraums die Obergrenze der Mietzinsspanne für Wohnungen der neuesten Baultersklasse des Mietspiegels der Stadt Münster nicht überschreiten.“**

2. Die Verwaltung berichtet dem Haupt- und Finanzausschuss ~~2 Jahre~~ **1 Jahr** nach Inkrafttreten über die Erfahrungen bei der Umsetzung der Satzung, **insbesondere über die Entwicklung der Fallzahlen sowie über erste Wirkungen der Wohnraumschutzsatzung“**

Die Formulierung unter § 3 Abs. Ziffer 2 der Wohnraumschutzsatzung der **"kurzen Dauer der Überlassung an häufig wechselnde Nutzer"** kann nach den Erfahrungen mit dem bis 2006 geltenden Zweckentfremdungsverbot dahingehend spezifiziert werden, dass die insbesondere solche Konstellationen erfasst, in deren eine Wohnung oder einzelne Wohnräume nur vorübergehend ohne Meldung als Wohnsitz genutzt werden. § 3 Abs. Ziffer 2 Wohnraumschutzsatzung wird daher um eine entsprechende Klarstellung ergänzt.

Die vom ASSVW beschlossenen Änderungen zu den §§ 5 und 6 der Wohnraumschutzsatzung wurden mit dem Ergebnis geprüft, dass diese ohne rechtliche Bedenken in der Satzung vorgenommen werden können. Sie sind in dem beigefügten Satzungsentwurf eingearbeitet.

Die Verwaltung wird das Anliegen des ASSVW aufgreifen und nach einem Jahr nach Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung zu den Erfahrungen, Fallzahlen und Wirkungen der Satzung berichten.

I.V.

gez.

Thomas Paal
Stadtrat

Anlagen:

Satzung der Stadt Münster zum Schutz und Erhalt von Wohnraum