Anfrage der Ratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN und CDU Düsseldorf zur Sitzung des AWM am 02.09.2024

„Regelungsmöglichkeiten im Rahmen der Wohnraumschutzsatzung"

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Frage 1:
Welche Abwägungskriterien stehen der Verwaltung zur Verfügung, um beim Abriss und Neubau von Wohnungen/Wohngebäuden zu entscheiden, ob ein Abbruch nach Wohnraumschutzsatzung genehmigt wird und gibt es über die quantitative Betrachtung von Wohnfläche bzw. Anzahl der Wohneinheiten hinaus die Möglichkeit zur Berücksichtigung von qualitativen Kriterien (z.B. Wirtschaftlichkeitsprüfung, derzeitige vs. Neue Miethöhen, Größe und Zuschnitte der Wohnungen, bauliche Qualität des Bestandes etc.)?

Antwort:
Sowohl die Wohnraumschutzsatzung (WSS) als auch das Wohnraumstärkungsgesetz NRW enthalten Regelungen, die die Voraussetzungen für die Schaffung von Ersatzwohnraum beschreiben und Grundlage für eine Genehmigung zur Zweckentfremdung bilden.
Auf Basis der Anwendung dieser Regelungen kann das öffentliche Interesse am Erhalt des Wohnraums durch ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum ausgeglichen werden.
Die insgesamt nachfolgenden 6 Punkte wurden aus der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entwickelt und wurden normativ in die WSS aufgenommen:
Ein beachtliches Angebot liegt vor, wenn

1. der Ersatzwohnraum innerhalb des Gemeindegebietes geschaffen wird,
2. zwischen der Zweckentfremdung und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum ein zeitlicher Zusammenhang besteht,
3. die Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum übereinstimmen,
4. der Ersatzwohnraum nicht kleiner ist als der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum,
5. der Ersatzwohnraum nicht als Luxuswohnraum anzusehen ist, der den Standard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums in besonders erheblicher Weise überschreitet und
6. der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise wie der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum zur Verfügung steht.

Nachfolgend aufgeführte, der Fragestellung entnommene Aspekte können nicht Gegenstand der Überprüfung zur Angemessenheit und Bedeutsamkeit des Ersatzwohnraum sein:

Wirtschaftlichkeitsprüfung:
Die o.g. gesetzlichen Regelungen sehen keine wirtschaftliche Überprüfung des Bauprojektes (Abriss-Neubau) vor.

Neue Miethöhen:
Die höchstrichterliche Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hat in verschiedenen Beschlüssen festgelegt, dass als Nebenbestimmung zur Genehmigung aufgeführte Mietpreisregelungen nicht zulässig sind.

Zuschnitte der Wohnungen:
Über die Anforderungen zur Größe des Wohnraums sowie der Vergleichbarkeit von bestehendem und neu erbauten Wohnraum hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten können keine weiteren baulichen Anforderungen gestellt werden.

Bauliche Qualität des Bestandes:
Die bauliche Qualität des Bestandes findet ihre Berücksichtigung in der Phase der Prüfung des Antrages auf Zweckentfremdung, bei der ermittelt wird, ob schützenswerter Wohnraum vorhanden ist. Schützenswerter Wohnraum fällt unter den Schutzzweck der Wohnraumschutzsatzung und muss bei Erteilung der Genehmigung durch Ersatzwohnraum oder einer Ausgleichszahlung kompensiert werden.

Frage 2:
Wie kann im Rahmen der Wohnraumschutzsatzung abgegrenzt werden, ob es sich um Luxusmodernisierung bzw. den Neubau von Luxuswohnungen handelt und gibt es hier einen Abwägungsspielraum; wenn ja, wie sieht die entsprechende Entscheidungsmatrix aus?

Antwort:
Insgesamt drei der Kriterien zur Beschaffenheit des Ersatzwohnraums beschäftigen sich mit der Abgrenzung von neu gebautem, dem aktuellen Baustandard entsprechendem Wohnraum und ausgeprägtem luxuriösen Wohnraum.
Neben den Anforderungen hinsichtlich der Größe und Anzahl der Wohneinheiten muss geprüft werden, welchen baulichen und einrichtungstechnischen Standard der Ersatzwohnraum erhalten soll.
Der Begriff des Luxuswohnraums ist hinsichtlich seiner Merkmale gesetzlich nicht definiert. Beurteilungen zu Ausstattungsstandards bedürfen immer einer individuellen Einzelfallprüfung.
Hierbei kann zum einen der aktuelle Baustandard von Neubauten im öffentlich geförderten Sektor herangezogen werden, da diese Objekte nach Ablauf der Zweckbindung dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Weiterhin wird das Vorhandensein verschiedener Kriterien aus dem Sektor der zugänglichen Wohnungsangebote geprüft, die Rückschluss auf die Zuordnung des Ersatzwohnraums in das entsprechende Wohnungsmarktsegment geben, wie z.B. Dachterrasse, Wintergärten, Maisonette-Wohnungen, besonders hochwertige Einbauten wie Echtholzparkett, Marmor, Badausstattung.

Frage 3:

In den Jahresberichten zur Wohnraumschutzsatzung, die uns im Ausschuss regelmäßig vorgelegt werden, zeigt sich, dass einige Antragstellende Ablösesummen zahlen. Welche Umstände bzw. „Versagensgründe" liegen in Fällen von Abschlagszahlungen vor?

Antwort:

In den Fällen, in denen der im Rahmen eines Antragsverfahrens auf Genehmigung zur Zweckentfremdung vorrangig zu bauende Ersatzwohnraum nicht zur Verfügung gestellt werden kann oder die Bedingungen zur Anerkennung nicht erfüllt sind, kann eine Ausgleichszahlung zur Kompensation des Schadens, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung entsteht, geleistet werden.

Die Höhe der Ausgleichszahlung richtet sich nach der Grundpauschale des Förderbetrages pro Quadratmeter an Neubaukosten im öffentlich geförderten Wohnungsbau im Stadtgebiet Düsseldorf. Die jeweils aktuellen Wohnraumförderbestimmungen bestimmen den Betrag der Grundpauschale. Der aktuelle Wert beläuft sich auf 3.490,00 €/qm. Weiterhin ist die Restnutzungsdauer des zweckentfremdeten Wohnraums festzustellen. Grundsätzlich wird hierbei von einer Lebensdauer eines Wohngebäudes von 100 Jahren ausgegangen. Entsprechend dem Gebäudealter ist je Jahr 1.v.H., höchstens jedoch 70 v.H. des Grundbetrages abzusetzen.

Die Leistung einer Ausgleichszahlung kann grundsätzlich für alle Tatbestände der Zweckentfremdung von Wohnraum als Möglichkeit der Kompensation dienen. Insbesondere bei den Tatbeständen Kurzzeitvermietung und Umwandlung in gewerbliche Nutzung steht seitens der Antragstellenden die Schaffung von Ersatzwohnraum nicht im Fokus.