



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
64	StR Ludger Wilde	15.02.2022
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Anja Laubrock	22640	-
Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	16.03.2022	Empfehlung
Hauptausschuss und Ältestenrat	31.03.2022	Empfehlung
Rat der Stadt	31.03.2022	Beschluss

Tagesordnungspunkt

Aufstellung einer Satzung zum Schutz und Erhalt von freifinanziertem Wohnraum (Wohnraumschutzsatzung) sowie einer Satzung zur Begründung kommunaler Benennungsrechte im geförderten Mietwohnungsbau (Benennungsrechtsatzung) im Gebiet der Stadt Dortmund.

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt die als Anlagen beigefügten Satzungen zum Schutz und Erhalt von freifinanziertem Wohnraum (Wohnraumschutzsatzung) sowie zur Begründung von Benennungsrechten im geförderten Mietwohnungsbau (Benennungsrechtsatzung) im Gebiet der Stadt Dortmund.

Rechtsgrundlage: § 7 Abs. 1, 41 und 77 GO NRW i. V. m. § 12 Abs. 1 WohnStG NRW und § 17 Abs. 4 WFNG NRW

Personelle Auswirkungen

Die Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung sowie der Benennungsrechtsatzung erfolgt mit dem vorhandenen Personal.

Finanzielle Auswirkungen

Mit der Genehmigung von Zweckentfremdungen und der Festsetzung von Ausgleichzahlungen gemäß der Wohnraumschutzsatzung werden Einnahmen erzielt.

Klimarelevanz

Keine.

Begründung

1. Ausgangslage Wohnraumschutzsatzung:

In seiner Sitzung am 06.04.2017 hat der Rat der Stadt Dortmund gemäß der Ermächtigungsgrundlage des § 10 Abs. 1 des zu der Zeit gültigen Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG NRW) beschlossen, dass die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken und der Leerstand von Wohnraum im gesamten Stadtgebiet weiterhin unter Genehmigungsvorbehalt steht. Angesichts einer fortschreitenden Anspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt ist die Wohnraumschutzsatzung nach dem erstmaligen in Kraft treten am 30.06.2012 zu einem unverzichtbaren Steuerungsinstrument geworden. Entsprechend der Ermächtigungsgrundlage fand eine Befristung dieser Satzung, in Kraft getreten am 29.04.2017, auf fünf Jahre statt.

Eine Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes kann jedoch weiterhin nicht beobachtet werden. Aufgrund des weiterhin geringen Angebots an Wohnraum im Stadtgebiet sowie des erhöhten Wohnbedarfs ist auch zukünftig durch effektiven und umfassenden Schutz von Wohnraum die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen sozialen Bedingungen sicherzustellen. In den letzten Jahren konnte zudem eine deutliche Zunahme bei Kurzzeitvermietungen über Plattformen wie AiRbnb festgestellt werden, welches zu weiteren Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt führt. Daher wurde das WAG NRW durch das am 01.07.2021 in Kraft getretene Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (WohnStG) ersetzt. Ziel des Gesetzes ist es unter anderem, die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden gegen verstärkt auftretende Formen der Zweckentfremdung von Wohnraum zu erweitern, indem ein Verfahren zur Identifizierung der Anbieter von Wohnraum, der zum Zweck der Kurzzeitvermietung genutzt wird, eingeführt wird. Die Stadt Dortmund ist nach § 12 Abs. 1 WohnStG zum Erlass einer Satzung berechtigt, die die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (Zweckentfremdung) im Stadtgebiet unter Genehmigungsvorbehalt stellt.

Ausgangslage Benennungsrechtsatzung:

Am 26.01.2012 trat das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW) in Kraft. Die Novellierung des Wohnraumförderungsgesetzes bietet den Gemeinden mit § 17 Abs. 4 die Möglichkeit, eine Satzung zur Begründung kommunaler Benennungsrechte im geförderten Mietwohnungsbau zu erlassen. Voraussetzung für den Erlass dieser Satzung ist, dass in den betroffenen Gemeinden ein erhöhter Wohnungsbedarf besteht. Die vorliegende Satzung bietet das notwendige Instrument, beim Amt für Wohnen registrierte Wohnungssuchende entsprechend der sozialen Dringlichkeit weiterhin mit angemessenen Wohnraum zu versorgen. Da insbesondere auch im Marktsegment des geförderten Mietwohnungsbaus ein erhöhter Bedarf an Wohnungen und Versorgung von Personen mit geringem Einkommen festzustellen ist, bei gleichzeitig andauerndem Abschmelzen der Bestände im geförderten Wohnungsbau, ist der Erlass einer kommunalen Satzung zur Begründung von Benennungsrechten zur Wohnraumversorgung und Belegungssteuerung dringend erforderlich.

2. Wohnungsmarktsituation:

In der vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG) in Auftrag gegebenen Aktualisierung der Gebietskulisse zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung wird die Stadt Dortmund auf Grund der angespannten Wohnungsmarktsituation der Stufe 4 im Bedarfsniveau für Mietwohnraum sowie im Kostenniveau für Mietwohnraum und Wohneigentum zugeordnet.

Diese Einordnung deckt sich mit den Erkenntnissen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung. Hiernach kann für die Stadt Dortmund seit einigen Jahren ein erhöhter Wohnraumbedarf festgestellt werden.

Die Wohnungsmarktsituation in Dortmund hat sich in den letzten zehn Jahren entgegen vieler Prognosen erheblich verändert. War die Situation damals als entspannt bis ausgeglichen zu bezeichnen, zeigt der Dortmunder Wohnungsmarkt mittlerweile alle Merkmale einer weitgehend angespannten Lage. Inzwischen gelten sowohl das untere als auch das mittlere Preissegment des Dortmunder Wohnungsmarktes als angespannt.

Diese Marktanspannung ergibt sich einerseits aus der wachsenden Wohnungsnachfrage. So stieg die Zahl der Privathaushalte seit 2015 um über 4.300 auf 318.181 (31.12.2020). Dies ist sowohl auf den Bevölkerungszuwachs als auch auf den weiterhin sichtbaren Trend zu kleineren Haushalten zurück zu führen. Für Dortmund wird nach der Berechnung des IT.NRW aus dem Jahr 2019 bis 2040 ein weiterer Anstieg der Haushaltszahl um 4,2 % bzw. rund 13.100 erwartet. Dortmund liegt damit über dem Durchschnittswert für Nordrhein-Westfalen von 2,5 %.

Angebotsseitig konnte die Bautätigkeit - trotz der positiven Bautätigkeitszahlen in den letzten Jahren - mit der stetig wachsenden Nachfrage kaum Schritt halten. Auch die strukturelle Leerstandsquote ist mit 2,1 % zum 31.12.2020 seit vielen Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau, so dass die Wahlmöglichkeiten potenzieller Mieter*innen und Käufer*innen erheblich eingeschränkt ist und die innerstädtische Umzugshäufigkeit wesentlich beeinflusst wird.

Günstiger Wohnraum wird in Dortmund zunehmend knapper. Seit dem Jahr 2015 sind die Angebotsmieten kontinuierlich von 6,00 €/m² auf 7,52 €/m² netto kalt gestiegen, was einer prozentualen Steigerung von rund 25 % entspricht. Die mittleren Angebotsmieten für Neubauwohnungen stiegen gegenüber 2015 um 5,0 % auf 11,10 €/m² netto kalt an.

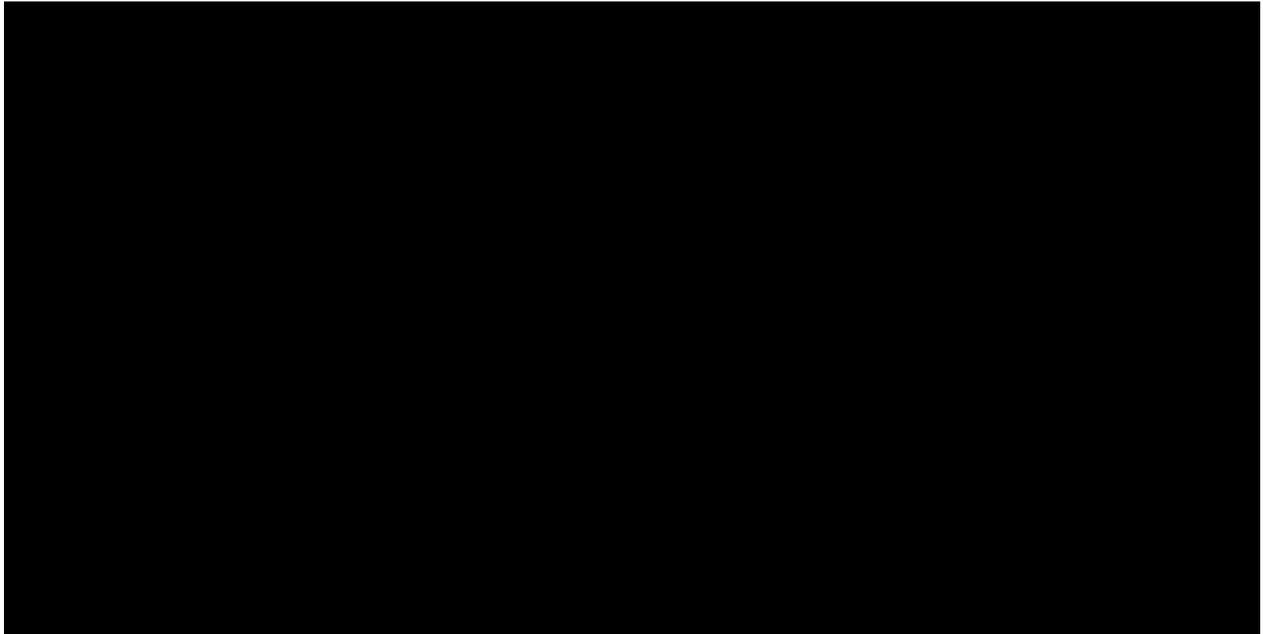
Entwicklung der Angebotsmieten in Dortmund

Jahr	Bestand		Neubau	
	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m ²	Anzahl der Angebote	Mietpreis Median in €/m ²
2015	10.867	6,00	251	10,58
2020	12.962	7,52	291	11,10

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Der geförderte Mietwohnungsbestand in Dortmund ist seit vielen Jahren rückläufig (s. Abb.1) und verringerte sich in den letzten zehn Jahren um rund 6.400 Wohnungen. Bis zum Jahre 2030 wird sich der Bestand voraussichtlich auf 13.800 geförderte Mietwohnungen reduzieren.

Abb. 1: Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbestandes zum 31.12. (ab 2021 geschätzt)“



Quelle: Amt für Wohnen

Gleichzeitig besteht eine hohe und stetig steigende Nachfrage nach preiswertem Wohnraum durch unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen. Dazu zählen nicht nur Transferleistungsbezieher (s. Tab. 2) sondern auch Studierende, Rentner*innen, Familien und andere Schwellenhaushalte, die auf Grund ihrer Einkommenssituation (theoretisch) einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Dies trifft schätzungsweise auf die Hälfte aller Dortmunder Haushalte zu.

Tab. 2: Ausgewählte Dortmunder Sozialstrukturdaten

31.12. ...	SGB II (Personen)	SGB II (Bedarfsge- meinschaften)	SGB XII (Personen außerhalb von Einrichtungen)	Asylbewerber- leistungsgesetz (Personen)
2015	85.476	44.576	11.385	4.858
2020	86.336	42.530	13.508	2.632

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sozialamt

Vor dem Hintergrund der aufgeführten Entwicklungen ist mittelfristig weiterhin von einem hohen Wohnraumbedarf in Dortmund auszugehen.

3. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 41 Abs. 1 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Ziffer 1 der Hauptsatzung der Stadt Dortmund in der aktuell gültigen Fassung.