

DIE LINKE. im Rat der Stadt Bochum, 44777 Bochum

An den Oberbürgermeister
der Stadt Bochum

Herrn Thomas Eiskirch

Rathaus, Zi. 49
Willy-Brandt-Platz 2-6
D-44777 Bochum

Telefon: 0234 – 910 1295 / -1296
Fax: 0234 – 910 1297
eMail: linksfraktion@bochum.de
Internet: linksfraktionbochum.de

Bochum, den 29. August 2017

Änderungsantrag zur 30. Ratssitzung am 31.08.2017

Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Stadt Bochum (Zweckentfremdungssatzung) – Vorlage Nr. 20172104

Die Vorlage wird wie folgt geändert:

- a) §3 Abs. 2.1: Streichung von „oder veräußert werden soll“.
- b) §6 Abs. 2.4 wird wie folgt geändert: *„Der neu zu schaffende Wohnraum muss dem wegfallenden Wohnraum entsprechen. Er darf nicht kleiner als der von der Zweckentfremdung betroffene Wohnraum sein und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten. Umgekehrt darf der Standard des Ersatzwohnraums auch nicht zu aufwendig sein (kein Luxuswohnraum).“*
- c) §7 Abs. 1: Ergänzung des letzten Satzes wie folgt: *„Die Ausgleichsbeiträge sind daher zweckgebunden für die Schaffung neuen kommunalen Wohnraums.*
- d) §7 Abs. 2 wird wie folgt geändert: *„Im Falle einer dauerhaften Zweckentfremdung bemisst sich die einmalige Ausgleichszahlung nach der aktuellen Grundpauschale in den Wohnraumförderbestimmungen (WFB) des Landes NRW für die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum, Einkommensgruppe A, in Bochum.*
- e) Als §7 Abs. 3 wird neu eingefügt: *„Die Höhe der Ausgleichszahlung ist mit jährlich drei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank für die Zeit vom Beginn der (mit oder ohne Genehmigung vorgenommenen) Zweckentfremdung*

an bis zur Entrichtung der Ausgleichszahlung zu verzinsen.“ Abs. 3 wird dadurch zu Abs. 4, Abs. 4 zu Abs. 5.

- f) §10 Abs. 1 wird wie folgt ersetzt: „Im Falle einer festgestellten Zweckentfremdung im Sinne von §3 Abs. 1 kann den Nutzern/Verfügungsberechtigten aufgegeben werden, diese unverzüglich zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen“.
- g) §11 wird wie folgt geändert: „Vor Erteilung einer Genehmigung sind die Mieterinnen und Mieter der betroffenen Wohnung anzuhören. Sie sind über die Erteilung einer Genehmigung zu unterrichten. Eine Genehmigung wird bei bewohntem Wohnraum nur unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass diese erst wirksam wird, wenn die Mieterinnen und Mieter die Wohnung verlassen haben.“
- h) Als §12 wird neu eingefügt:
„§12 Übergangsvorschrift
Wohnraum, der bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung leer stand, fällt nach einem Zeitraum von drei Monaten nach Inkrafttreten unter den Anwendungsbereich dieser Satzung.“
(§13 wird zu §14, §14 wird zu §15)

Begründung:

Die Linksfraktion begrüßt die Vorlage einer Zweckentfremdungssatzung durch die Verwaltung. Die einzelnen beantragten Änderungen, Ergänzungen und Präzisierungen erscheinen aus folgenden Gründen geboten:

- a) Der Wunsch von Vermieter*innen, eine Wohnung zu veräußern, begründet für sich genommen keineswegs die Notwendigkeit von Leerstand – und schon gar nicht zeitlich unbegrenzt. Auch macht die Tatsache, dass eine Mietwohnung verkauft werden soll, sie nicht „vorübergehend unbewohnbar“, wie die Ursprungsformulierung suggeriert. Daher ist „oder veräußert werden soll“ zu streichen.
- b) Es handelt sich um eine Präzisierung. Ersatzwohnraum muss insgesamt dem zweckentfremdeten Wohnraum entsprechen.
- c) Es wäre nicht zweckmäßig, mit den Ausgleichszahlungen renditeorientierte Wohnbauprojekte privater Investoren zu subventionieren. Daher ist eine Zweckbindung für den kommunalen Wohnungsbau sinnvoll.

- d) Ein einheitlicher Ausgleichsbetrag pro Quadratmeter vereinfacht das Verwaltungshandeln. Die Ausgleichszahlung soll die Schaffung von Ersatzwohnraum ermöglichen. Deshalb erscheint es nicht als sinnvoll, den möglichen Betrag lediglich nach oben hin zu deckeln, aber nicht nach unten hin zu begrenzen.
- e) Eine Verzinsung zu spät geleisteter Ausgleichszahlungen kann als Motivation dienen, Anträge rechtzeitig zu stellen und zu einem zügigen Verlauf des Verfahrens beizutragen.
- f) Unverzüglich bedeutet "ohne schuldhaftes Zögern". Es ist den Nutzer*innen und Verfügungsberechtigten zuzumuten, eine nicht genehmigte Zweckentfremdung ohne schuldhaftes Zögern zu beenden.
- g) Im Interesse des Mieter*innenschutzes ist es bei bewohnten Wohnungen notwendig, dass Mieter*innen zunächst angehört werden, bevor über die Genehmigung einer Zweckentfremdung entschieden wird. Schließlich kann eine Zweckentfremdungsgenehmigung dazu beitragen, dass der/die Vermieter*in versucht, die Mieter*innen schnellstmöglich los zu werden. Aus dem gleichen Grund ist es geboten, die Mieter*innen über eine Zweckentfremdungsgenehmigung zu informieren.
- h) Es handelt sich um eine Klarstellung, die zur Eindeutigkeit und Verständlichkeit der Satzung beiträgt. Auch Wohnungsleerstand, der bereits vor Inkrafttreten der Satzung leer stand, wird von der Satzung erfasst.

Sevim Sarialtun / Ralf-D. Lange
Fraktionsvorsitzende