

Empfänger:

Stadt Rheine
Bürgermeister Dr. Peter Lüttmann
Klosterstraße 14
48431 Rheine

Absender:

SPD Fraktion im Rat der Stadt Rheine
Volker Brauer
Geschäftsführer
Poststraße 28
48431 Rheine

Telefon: 015161522939

Email: volker.brauer8@gmail.com

Prüfaufrag: Zweckentfremdungssatzung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Peter Lüttmann,

die SPD Fraktion beantragt: Der Rat der Stadt Rheine beauftragt die Verwaltung, die Einführung einer Satzung zu prüfen. Jene soll die Zweckentfremdung (Leerstand, Abbruch oder Zuführung einer anderen Nutzung als Wohnraum) von freifinanziertem Wohnraum unterbinden, um die bessere Versorgung der Bürger mit Wohnraum zu ermöglichen. Grundlage bildet das Wohnraumstärkungsgesetzes (WohnStG) vom 23. Juni 2021. Zusätzlich soll sie einen Entwurf für eine solche Satzung erstellen. Öffentlich geförderter Wohnraum ist von dieser Satzung ebenfalls betroffen, wenn keine Zweckbindung gemäß den §§ 22 und 23 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen.

Eine Zweckentfremdung soll dabei bei folgenden Kriterien vorliegen:

- die Nutzung von mehr als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche einer Wohnung für berufliche oder gewerbliche Zwecke,
- die Nutzung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung für mehr als 90 Tage im Jahr (bei Wohnraum, den Studierende angemietet haben, 180 Tage) (Meldepflichtig),
- die bauliche Veränderung von Wohnraum oder Umnutzung von Wohnraum, so dass dieser für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
- der Abbruch von Wohnraum,
- der Leerstand von Wohnraum für mehr als sechs Monate.

Eine Genehmigung der Abweichung von den oben genannten Kriterien ist grundsätzlich verboten. Eigentümerinnen/ Eigentümer oder andere Verfügungsberechtigte benötigen hierfür eine Genehmigung. Diese wird nur auf Antrag und in begründeten Ausnahmefällen erteilt. Soziale Härten wie Alter oder Krankheit sollen dabei vordergründig sein.

Eigentümer sowie Verfügungsbevollmächtigten unterstehen einer Mitwirkungspflicht. Nicht erfolgte Maßnahmen zur Rückführung von zweckentfremdetem Wohnraum kann ein festzusetzendes Bußgeld i.H.v. 500.000 Euro nach Entscheidung der Wohnmanagements sein.

Begründung

Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Rheine sehen sich seit Jahren mit einem erheblichen Anstieg der Mietpreise konfrontiert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Nettokaltmieten in Nordrhein-Westfalen in den letzten zehn Jahren teilweise drastisch gestiegen – Tendenz weiter ungebremsst steigend. Besonders betroffen sind einkommensschwache Haushalte, etwa Rentnerinnen und Rentner, Alleinerziehende sowie Personen mit chronischen Erkrankungen oder Behinderungen. Für diese Gruppen führt die fortlaufende Verteuerung des Wohnraums zunehmend zu einer finanziellen Überlastung und persönlicher Überlastung.

Wohnen ist ein grundlegendes menschliches Bedürfnis und ein soziales Grundrecht. Es ist Aufgabe sowohl der Stadt Rheine als auch der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Verfügungsbevollmächtigten von Wohnraum, eine angemessene, sichere und würdevolle Unterkunft für alle Menschen im Maße der jeweiligen Möglichkeiten zu gewährleisten. Mieterinnen und Mieter befinden sich in einer strukturell schwächeren Position, da sie die Mietbedingungen nicht frei gestalten können und in besonderem Maße von der Preisentwicklung am Wohnungsmarkt abhängig sind.

Soziale Härten dürfen nicht durch unangemessene Mietsteigerungen verschärft werden. Insbesondere älteren Menschen, Alleinerziehenden oder gesundheitlich beeinträchtigten Bürgerinnen und Bürgern kann eine übermäßige Belastung durch Wohnkosten nicht zugemutet werden. Dennoch darf eine Beachtung von Sozialen Härten auf Seiten von Vermietern nicht vergessen werden. Hierbei kann es sich um ältere oder chronisch kranke Menschen handeln, die mit einer Vermietung überfordert wären.

Die aktuelle Wohnungssituation ist daher nicht nur ein individuelles, sondern ein gesamtstädtisches Problem. Sie erfordert gemeinschaftliches Handeln aller Akteure – Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Eigentümerschaft – um den sozialen Zusammenhalt zu sichern und die Daseinsvorsorge im Bereich Wohnen verantwortungsvoll zu gestalten.

