

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	07.09.2017
Stadtentwicklungsausschuss	21.09.2017

### **Evaluierung der Wohnraumschutzsatzung - Vorlagen-Nr. 2181/2016 Beschluss des Rates vom 04.04.2017**

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 04.04.2017 unter TOP 10.3 - Evaluierung der Wohnraumschutzsatzung zwei Jahre nach Inkrafttreten - die nachfolgend angeführten Punkte 1 - 5 beschlossen:

Die Verwaltung teilt hiermit den aktuellen Sachstand zu jedem Punkt mit.

1. In Anbetracht des fortbestehenden erhöhten Wohnungsbedarfs in Köln und im Interesse der Rechts- und Planungssicherheit für die Wohnungswirtschaft beschließt der Rat die Fortführung der Aufgaben aus der Wohnraumschutzsatzung vom 17.06.2014. Die Wohnraumschutzsatzung tritt gemäß § 14 am 30.06.2019 außer Kraft. Die Verwaltung legt dem Rat zur ersten Ratssitzung 2019 eine Vorlage zur Entscheidung über die Fortführung dieser Aufgaben vor. Dabei informiert sie über die Gesamtergebnisse und trifft eine aktualisierte Aussage über den Wohnungsbedarf in Köln.

zu 1.

Die Verwaltung führt die Aufgaben aus der Wohnraumschutzsatzung weiter fort.

2. Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, eine Erhebung des Bestandes an Ferienwohnungen in Köln erstellen zu lassen. Dabei ist nach Angeboten zu differenzieren, die konform zur Wohnraumschutzsatzung bestehen und Angeboten, die nicht der Wohnraumschutzsatzung entsprechen. Die Dauer der Erhebung ist auf maximal drei Monate zu beschränken, so dass die Ergebnisse vor den Sommerferien präsentiert werden können.

zu 2.

Die Beauftragung einer entsprechenden Erhebung bedingt die Berücksichtigung vergaberechtlicher Regelungen. Nach Erstellung eines Leistungsverzeichnisses müssen drei Anbieterfirmen ein Angebot abgeben. Ab Erteilung eines Auftrags wird mit einem Erledigungsfenster von 8-12 Wochen auf Seiten des Auftragnehmers gerechnet. Wichtig ist hierbei im Ergebnis die Trennschärfe bzw. die Erkennbarkeit von online-Angeboten (Anzahl) im Hinblick auf den Stichtag 01.07.2014 sowie mit Blick auf die Vielzahl der Online-Portale für Ferienwohnungen auch die Bereinigung um etwaige Dubletten. Nur so kann sichergestellt werden, dass Ferienwohnungen trotz möglicher Online-Präsenz auf mehreren Portalen nur jeweils einmal „gezählt“ werden.

Im Zuge einer Teilnahme an einem Experteninterview zu einer Masterarbeit zum Thema „Economy Sharing: - „Airbnb“ eine Herausforderung für den Wohnungsmarkt“ wurde die Verwal-

tung auf eine private Erhebung von Ferienwohnung-Angeboten über das Portal airbnb aufmerksam. Nicht bereinigt um Erhebungsfehler und Dubletten sowie ohne Stichtagskriterium wurden dabei rund 3.500 Ferienwohnungen in Köln festgestellt, die über dieses Portal angeboten werden. Die Erhebung erfolgte über eine sogenannte Programmierschnittstelle.

Die Verwaltung verweist in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage 1 beigelegten Artikel der Berliner Zeitung.

3. Parallel zur Erhebung sind die juristischen Schritte und Möglichkeiten - in Zusammenarbeit von Wohnungsamt, Bauaufsicht und Steueramt - zur Eindämmung von nicht ‚wohnraum-schutzsatzungskonformen‘ Ferienwohnungen (z. B. durch rückwirkende Geltung der Wohnraumschutzsatzung) zu prüfen.

Die Verwaltung wird beauftragt, analog der Regelung im Berliner Zweckentfremdungsverbotsgesetz die Zulässigkeit der Aufnahme einer Regelung in die Wohnraumschutzsatzung zu prüfen und ggf. zu erarbeiten, die den Bestandschutz für vor dem 01.07.2014 zulässig vermietete Ferienwohnungen kurzfristig abschafft.

zu 3.

Für die Prüfung der Möglichkeiten einer Zusammenarbeit von Amt für Wohnungswesen, Bauaufsichtsamt sowie Kassen- und Steueramt hat ein Austausch von Vertreterinnen und Vertretern der genannten Ämter stattgefunden. Auch eine Vertreterin des Rechts- und Versicherungsamtes hat an dem Gespräch teilgenommen. Dabei wurden die aus der jeweils fachlichen Zuständigkeit gegebenen Berührungspunkte mit dem Thema „Ferienwohnungen“ dargestellt und die Möglichkeiten einer näheren Zusammenarbeit erörtert. Gegenstand der Erörterung waren im Wesentlichen die Aspekte Gewerbesteuer, Kulturförderabgabe, Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, baurechtliche Nutzungsänderungen, Wohnungsrecht, Rückwirkung von Bestimmungen, interner Informationsfluss, Personalressourcen. Im Rahmen dieses Austauschs wurde deutlich, dass insbesondere die Abgabenordnung (Steuergeheimnis) klare Grenzen für die Informationsweitergabe setzt. Unproblematischer gestaltet sich der Austausch der baurechtlichen mit den wohnungsrechtlichen Erkenntnissen. Die vorhandene Personalausstattung lässt allerdings in allen Fachämtern keinerlei Spielräume, auf ggf. erhöhten Informationsfluss adäquat zu reagieren.

Betreffend den Auftrag, eine Regelung zu erarbeiten, die den Bestandschutz für vor dem 01.07.2014 zulässig vermietete Ferienwohnungen kurzfristig abschafft, empfiehlt das Rechts- und Versicherungsamt in Anbetracht folgender Ausführungen die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts abzuwarten.

In Berlin gilt seit dem 01.05.2014 ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Seither darf Wohnraum wegen einer besonderen Gefährdung der Wohnraum-versorgung nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamtes zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden. Als Zweckentfremdung gilt unter anderem die Nutzung als Ferienwohnung oder die Nutzung für gewerbliche oder berufliche sonstige Zwecke. Das neue Berliner Zweckentfremdungsverbotsgesetz unterstellt aber nicht nur vorhandenen Wohnraum dem Zweckentfremdungsverbot. Vielmehr werden auch Räume, die zur dauernden Wohnnutzung geeignet sind, aber im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Verbots bereits zu anderen Zwecken, beispielsweise als Ferienwohnung oder als Rechtsanwaltskanzlei, genutzt wurden, in den Begriff des Wohnraums und damit in das Zweckentfremdungsverbot einbezogen (Rückwirkung).

Kläger mehrerer Berufungsverfahren sind Eigentümer beziehungsweise Mieter solcher Räume, die bereits vor Inkrafttreten des Verbots als Ferienwohnungen genutzt wurden und auch weiterhin als solche genutzt werden sollen. Sie begehren die Erteilung sogenannter Negativatteste, mit denen das zuständige Bezirksamt bestätigen soll, dass für die Nutzung der Räume eine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung nicht erforderlich ist. Ihre Klagen hatten vor dem Verwaltungsgericht Berlin zunächst keinen Erfolg. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zweifelt aber an der Verfassungsmäßigkeit des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes.

setzes. Mit mehreren Beschlüssen aus April 2017 hat es in 41 Berufungsverfahren die Verfahren ausgesetzt und dem Bundesverfassungsgericht die Frage zur Entscheidung vorgelegt, ob die Regelungen des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes insoweit mit dem Grundgesetz vereinbar sind, als sie sich Rückwirkung beimessen.

4. Neben der Erhebung des Bestandes an Ferienwohnungen und möglicher juristischer Schritte ist ein Vergleich mit geeigneten anderen Städten im In- und Ausland (insbesondere in Bezug auf den Personaleinsatz der Ahndung von Verstößen gegen die Wohnraumschutzsatzung im Zusammenhang mit Ferienwohnungen und die Erhebung von Bußgeldern) vorzulegen.

zu 4.

Eine entsprechende Anfrage im Inland wurde erarbeitet und an die Städte Hamburg, Berlin, München, Dortmund, Bonn und Münster versandt. Sie beinhaltet z.B. Fragen über Rechtsgrundlagen, mögliche Befristungen, die Personalstärke der zuständigen Bereiche, Ahndungsmaßnahmen usw. Zwecks Erhebung von Vergleichsdaten wurde auch eine Kontaktanfrage nach Amsterdam gesendet, der die fachliche Anfrage folgen soll. Die Rückmeldungen der deutschen Städte sind in dem als Anlage 2 beigefügten Städtevergleich dargestellt. Amsterdam hat auf wiederholte Anfragen bisher nicht reagiert.

5. Parallel dazu wird die Verwaltung beauftragt, auf Ferienwohnungsvermittler, wie z.B. Airbnb, zuzugehen, um über die bereits bestehenden Möglichkeiten der Wohnraumschutzsatzung hinaus auch auf vertragsrechtlichem Wege eine Begrenzung der Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnungen zu erreichen. Dabei kann das Zusammenwirken der Stadt Amsterdam und Airbnb als Beispiel dienen.

zu 5.

Es war geplant, die Grundlagen des beschriebenen Zusammenwirkens der Stadt Amsterdam mit Airbnb zu sichten und im Hinblick auf das für Köln geltende Recht einzuordnen. Dies konnte im Hinblick auf eine ausstehende Antwort der Stadt Amsterdam bislang nicht erfolgen. Eine anschließende breite Initiative in Richtung der Online - Portale müsste zwischen den o.a. involvierten Ämtern abgestimmt werden.

Anlagen