

Beantwortung einer mündlichen Anfrage aus einer früheren Sitzung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	06.11.2018

Illegale Vermietung von Studentenappartements als Ferienwohnungen in Köln

Ausschuss für Soziales und Senioren

Aktuelle Stunde am Donnerstag, 06.09.2018

Beantwortung der Fragen

Der Ausschussvorsitzende RM Herr Paetzold kritisiert, dass die Kommune die Kosten für die Stellen habe, von den Bußgeldern jedoch nicht viel sehe und er es befürworten würde, wenn die Stellen sich über diese Bußgelder refinanzieren könnten.

Antwort der Verwaltung:

Leider ist die Vereinnahmung der Gelder durch die Stadtkasse nur dann möglich, wenn die Empfänger der Bußgeldbescheide keinen Einspruch einlegen und der Bußgeldbescheid rechtskräftig wird oder wenn das Bußgeld freiwillig gezahlt wird.

Sobald ein Gericht ein Bußgeld der Stadt Köln bestätigt, verringert oder erhöht, fließen die Gelder gemäß § 90 Ordnungswidrigkeitengesetz in die Landeskasse.

RM Frau Heuser bedankt sich für den umfassenden Bericht. Der Tatbestand der Studentenwohnungen sei ihr wie ein Gipfel der Unverschämtheit vorgekommen. Weitere aktuelle Fälle gebe es. Sie fragt, ob es dazu noch weiterführende Informationen gebe. Sie werbe dafür, Vorschläge seitens der Verwaltung zu erhalten, wie das Problem durch die Satzung bekämpft werden könne und wie hier weiter vorgegangen werden könne. Es gebe auch Bundesländer, wo es möglich sei über die Satzung an die Daten der Vermieter heranzukommen durch die Portale.

Antwort der Verwaltung:

Im Rahmen der Evaluation des Wohnungsaufsichtsgesetzes und der zu erwartenden Verlängerung der Wohnraumschutzsatzung über den 30.06.2019 hinaus, wird die Verwaltung weitere Vorschläge machen, wie die Bekämpfung illegaler Zweckentfremdung von Wohnraum intensiviert und verbessert werden kann. Weitere Möglichkeiten werden sich u. a. auch aus dem geplanten Austausch mit anderen betroffenen deutschen Großstädten ergeben.

RM Frau Gärtner sagt, dass die Wohnungsnot allen bekannt sei. Es könne nicht sein, dass Wohnraum so zweckentfremdet werde, wie das hier geschehe. Sie bedankt sich für die Stellungnahme. Sie wolle politischen Druck aufbauen, um auch aufzuzeigen wie wichtig der Politik dieses Thema sei. Dieser Druck sollte jedoch kein Druck gegen die Verwaltung sein, sondern politisch dafür, um die Verwaltung zu unterstützen. Diese personelle Unterbesetzung habe ein Problem, es sei ein völlig falsches Signal wenn die Leute, die sich so verhalten wissen, dass die Stadt nicht die Möglichkeit habe, mehr Personal zur Aufklärung zu entsenden. Daher sei es ein wichtiges Signal, dass nun mehr Personal zugesetzt werde.

Des Weiteren sei hier auch zu befürchten, dass teilweise der Verdacht auf Steuerhinterziehung vorliege. Es sei auffällig, dass es sehr oft Konstruktionen gebe, wo über drei oder vier Verschachtelun-

gen die Vermietung erfolge.

Bezüglich der Satzung habe der Rat beschlossen gehabt, dass zeitig ein Bericht kommen solle. Dieser Bericht sei ihr sehr wichtig, da hieraus geschlossen werden kann, wo die Satzung eventuell noch verbessert werden könne, um effizienter vorgehen zu können.

Antwort der Verwaltung:

Die Problematik des zweckfremd als Ferienwohnungen genutzten Wohnraums betrifft nicht nur die Arbeit des Amtes für Wohnungswesen. Es sind auch andere Dienststellen der Stadtverwaltung involviert. Die zuständigen Ämter werden hierüber vom Amt für Wohnungswesen informiert.

Die Vorlage des geforderten Berichts wurde bereits zugesagt.

RM Herr Frenzel bedankt sich für diese Vorträge, die einiges erhellt haben. Er sieht es als positiv an, dass es weitergehe. Seine Fraktion halte die personelle Ausstattung für zu gering in diesem Kampf. Das Problem der Wohnraumzweckentfremdung sei, dass es generell zu wenig Wohnungen gebe. Auch im Bereich der Genehmigungen neuer Wohnungen fehlen ca. 70 Stellen. 7.000 Wohnungen in Köln, die nach Aussage der Verwaltung für Ferienwohnungen zur Verfügung gestellt wurden. Das sei Wohnraum für ca. 15.000 Menschen.

Es freue ihn, dass es vorangehe, allerdings sei dies viel zu spät und das zeigen auch die aktuellen Fälle.

Die Bürger dieser Stadt müssen das aktuell ausbaden. Er wünsche sich, dass bei dem Thema Wohnraumschutzsatzung auch über den eigenen Schatten gesprungen werde und dem Antrag seiner Fraktion zugestimmt werden würde. Hier müsse gemeinsam klare Kante gezeigt werden.

Seine Kritik gelte nicht den Beschäftigten der Stadt. Die Stellen müssen nun zügig besetzt werden, damit es sich noch positiv entwickle.

Antwort der Verwaltung:

Die personelle Ausstattung wird durch die Verwaltung nach Ablauf eines angemessenen Zeitraumes erneut überprüft.

SE Herr Corneth lobt ausdrücklich die bisherigen Mitarbeiter der Stadt, welche hervorragende Arbeit geleistet haben. Letztes Jahr habe in der Presse gestanden, dass die Stadt Köln die Zweckentfremdung nicht verfolgen wolle, da die Landesregierung gesagt habe, dass diese auslaufe. Die Oberbürgermeisterin habe das auf seine Anfrage hin bestätigt.

Darüber hinaus habe er Anfang 2018 erneut der Oberbürgermeisterin geschrieben wegen der Frage der Zweckentfremdung durch Airbnb. Hierauf habe er bisher keine Antwort erhalten.

Zum Konkreten Fall habe er zu sagen, dass Barcelona 53 Beschäftigte der Stadt auf diese Problematik angesetzt habe. In Amsterdam seien es 50 Mitarbeiter und in Hamburg ebenfalls über 40.

Barcelona und Amsterdam haben Einblicke bei Airbnb und Hamburg sei daran dies ebenfalls zu realisieren. Die aktuelle Situation sei hochkriminell. Es gebe in Luxemburg Fonds, die Wohnungen in Deutschland aufkaufen. Es sei vermutbar, dass die organisierte Kriminalität dort Geld anlegt. Darüber hinaus finde Gewerbe statt und Steuerhinterziehung. Es sei ein Verstoß gegen die Zweckentfremdung.

Antwort der Verwaltung:

Die Anfrage an Frau Oberbürgermeisterin Reker vom 13.03.2018 wurde durch die Fachverwaltung am 19.04.2018 beantwortet. Darin wurde bereits bekräftigt, dass die Wohnungsaufsicht den Kampf gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum fortsetzt. Zur Forderung einer Task-Force wurde mitgeteilt, dass auch abseits einer Task-Force die betroffenen Ämter der Stadtverwaltung, wie z. B. Bauaufsichtsamt, Ordnungsamt, Steueramt und Amt für Wohnungswesen eng zusammen arbeiten.

RM Frau Schwab bemängelt, dass erst 2014 eine Wohnraumschutzsatzung beschlossen wurde. Das hätte durchaus auch vorher passieren können. Dadurch gebe es natürlich auch viele Wohnungen die in diese Satzung nicht mehr reinfallen können.

Es wurde von einer schwierigen umfangreichen Recherche gesprochen, wenn es darum gehe, Wohnungen ausfindig zu machen, welche zweckentfremdet werden. Sie fragt, ob es nicht sinnvoll sei, eine Kooperation mit anderen Portalen zu machen.

Des Weiteren fragt sie, ob die zwei Stellen, welche zugeführt wurden und sich vorher nicht mit der Zweckentfremdung beschäftigt hatten woanders genommen worden und diese zwei Stellen nun in

anderen Bereichen fehlen. Womit haben diese sich vorher beschäftigt?

In dem Studierendenwohnheim in Deutz standen befristet 18 Appartements nicht den Studierenden zur Verfügung. Hier habe sie die Frage, wie das passieren könne.

Ein Appartement im Studierendenwohnheim Deutz kostet bei ca. 23m² ab 635,- €. Das ist überdurchschnittlich. Ein durchschnittliches Zimmer in einem Studierendenwohnheim liegt bei 418,-€. Ein Haus weiter in Deutz kostet ein Zimmer sogar lediglich 368,-€. Sie fragt, wie diese Preise zustande kommen und ob man hier nicht etwas machen könne, dass die Preise hier reduziert werden, da 300,-€ Unterschied schon extrem seien.

Antwort der Verwaltung:

Die Aufgabe „Wohnungsaufsicht“ gibt es bereits seit 1984. Laut Wohnungsgesetz von 1984 hatten die Gemeinden im Rahmen der Daseinsvorsorge die Aufgabe, auf die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen und die ordnungsgemäße Nutzbarkeit von Wohnungen hinzuwirken und die erforderlichen Maßnahmen zu treffen. In engem Zusammenhang standen schon bei der Regelung 1984 die Bestimmungen zum sogenannten Zweckentfremdungsverbot und zuletzt mit der Zweckentfremdungsverordnung vom 12.06.2001. Diese Verordnung war bis zum 31.12.2006 gültig. Seit dem 01.01.2007 bestand in Köln sozusagen eine rechtliche Lücke, die auf dem Wohnungsmarkt erkennbar Spuren hinterlassen hat. Erst mit Einführung des neuen Wohnungsaufsichtsgesetzes 2014 wurde in dem dortigen § 10 WAG NRW die Ermächtigungsgrundlage für die Kommunen, Satzungen zu schaffen, erlassen. Davon hat Köln nach Prüfung des Wohnungsbedarfs mit Wirkung vom 01.07.2014 durch Einführung der Wohnraumschutzsatzung stadtweit Gebrauch gemacht.

Eine umfangreiche Recherche setzt immer dann an, wenn die Missstände bekannt werden. Grundsätzlich wird im Rahmen der Sachverhaltsaufklärung gegen die Anbieter der einschlägigen Internetportale ermittelt. Üblich sind auch Ermittlungen Eigentümer und Hausverwaltungen. Dies geschieht durch Recherche im Internet, vor Ort, durch Befragungen und durch die in ordnungsbehördlichen Verfahren vorgesehenen Anhörungen der Betroffenen. Die Ermittlungen müssen sorgfältig durchgeführt und gerichtsfest sein.

Bevor die Aufgaben aus der Wohnraumschutzsatzung mit Stichtag 01.07.2014 beim Amt für Wohnungswesen wahrgenommen wurden, gab es bereits das Sachgebiet „Wohnungspflege“ mit den Aufgaben der Wohnungsaufsicht (Schwerpunkt baulich bedingte Mängel an Wohnraum sowie Mietpreiskontrolle). Hier sind bereits 2 Sachbearbeiterstellen vorhanden gewesen, bevor ab der Einführung der Wohnraumschutzsatzung 2 weitere Sachbearbeiterstellen hinzugekommen sind.

Ein Mietvertrag beruht auf einem privatrechtlichen Vertragsverhältnis und richtet sich nach den Vorschriften des Zivilrechts. Das Amt für Wohnungswesen hat auf die Ausgestaltung von Mietverträgen und die dabei geforderten Mieten keinen Einfluss. Erst wenn ein betroffener Mieter sich mit konkreten Hinweisen auf eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete beim Amt für Wohnungswesen meldet, wird ein Ermittlungsverfahren wegen möglicher überhöhter Miete eingeleitet.

Gez. Dr. Klein für Dez. V