

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln (Wohnraumschutzsatzung)

Beschlussorgan

Rat

| Gremium | Datum |
|---------------------------------|--------------|
| Ausschuss Soziales und Senioren | 02.05.2019 |
| Stadtentwicklungsausschuss | 16.05.2019 |
| Rat | 21.05.2019 |

Beschluss:

In Anbetracht des fortbestehenden erhöhten Wohnungsbedarfs in Köln und im Interesse der Rechts- und Planungssicherheit für die Wohnungswirtschaft beschließt der Rat den Erlass der als Anlage beigefügten Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln (Wohnraumschutzsatzung) mit Gültigkeit vom 01.07.2019 bis zum 30.06.2024.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

| | | | |
|---|-------------------------------|---|---------|
| <input type="checkbox"/> Ja, investiv | Investitionsauszahlungen | _____ € | |
| | Zuwendungen/Zuschüsse | <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam | Aufwendungen für die Maßnahme | _____ € | |
| | Zuwendungen/Zuschüsse | <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja | _____ % |

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

| | |
|-------------------------------|---------|
| a) Personalaufwendungen | _____ € |
| b) Sachaufwendungen etc. | _____ € |
| c) bilanzielle Abschreibungen | _____ € |

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

| | |
|---|---------|
| a) Erträge | _____ € |
| b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten | _____ € |

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

| | |
|--------------------------|---------|
| a) Personalaufwendungen | _____ € |
| b) Sachaufwendungen etc. | _____ € |

Beginn, Dauer

Begründung**Aktuelle Beschlusslage:**

Aufgrund der angespannten Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt hat der Rat der Stadt Köln am 08.04.2014 die Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln (Wohnraumschutzsatzung) beschlossen. Diese Satzung wird in der Fassung vom 17.06.2014 seit 01.07.2014 vollzogen. Die Wohnraumschutzsatzung wurde mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren beschlossen. Sie endet am 30.06.2019.

Die Verwaltung wurde durch den Rat in der Sitzung am 27.09.2018 (TOP 3.1.5) beauftragt, den Erlass einer neuen Wohnraumschutzsatzung mit Gültigkeit ab dem 01.07.2019 zur Beschlussfassung vorzulegen. Durch Mitteilung 4179/2018 hatte die Verwaltung dem Ausschuss für Soziales und Senioren sowie dem Stadtentwicklungsausschuss bereits einen Zwischenbericht vorgelegt.

Inhalt der Wohnraumschutzsatzung:

Die Wohnraumschutzsatzung hat den Schutz von freifinanziertem Wohnraum vor ungenehmigter Zweckentfremdung zum Inhalt. Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn Wohnraum umgewandelt (z.B. durch gewerbliche Nutzung als Büro, Arztpraxis oder Ferienwohnung) oder auch abgebrochen wird. Der dauerhafte Leerstand von Wohnraum gilt ebenfalls als Zweckentfremdung.

Die Wohnraumschutzsatzung stellt jede anderweitige Nutzung von Wohnraum als für die Wohnnutzung unter Genehmigungsvorbehalt. Da seit dem 01.01.2019 der Abbruch bzw. die Beseitigung von Anlagen gemäß § 62 Abs. 3 BauO NRW baugenehmigungsfrei ist, obliegt der Wohnungsaufsicht eine besondere Verantwortung, die wohnungsrechtliche Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Abbruch zu prüfen und so ggf. illegalen Abriss zu verhindern. Diese Antragsverfahren sollen für rechtstreue Antragstellerinnen und Antragsteller ohne vermeidbare Verzögerung abge-

geschlossen werden, um mögliche Investitionshemmnisse zu vermeiden.

Weil die Antragsverfahren regelmäßig wenig Aufschub dulden, ist ihre Bearbeitung gegenüber den Verstoßverfahren grundsätzlich priorisiert. Letztere gewinnen jedoch durch den deutlichen Anstieg bei der gewerblichen Nutzung von Wohnraum im Rahmen der Ferienvermietung verstärkt an Bedeutung und müssen wirkungsvoll durch die Satzung abgedeckt werden. Ziel aller Verstoß- und Bußgeldverfahren ist im Interesse der allgemeinen Wohnversorgung Kölns stets die Wiederzuführung von Wohnraum zu Wohnzwecken.

Änderungen zur Optimierung:

Ausweitung der Wohnraumschutzsatzung auf Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Der sachliche Geltungsbereich der aktuell gültigen Wohnraumschutzsatzung erstreckt sich derzeit auf alle freifinanzierten Miet- und Genossenschaftswohnungen. Mit der neuen Satzung wird künftig jeglicher Wohnraum unter Schutz gestellt. Grund für diese Verschärfung sind zunehmende Tendenzen von jahrelangen Leerständen, insbesondere von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern und der damit verbundenen Verwahrlosung bis hin zum vollständigen Substanzverlust und – auch hier – die Verwendung zum Zwecke der dauernden Fremdenbeherbergung. Hierdurch wird dem Wohnungsmarkt nicht nur wertvoller Wohnraum entzogen, die zunehmende Präsenz von Touristen oder Geschäftsreisenden in Wohngebieten ist eine besondere Belastung für die Nachbarschaft.

Zu beobachten ist ebenfalls ein zunehmender Trend zum Erwerb von Eigentumswohnungen als Kapitalanlage ausschließlich zum Zwecke der dauernden Fremdenbeherbergung. Leitendes Ziel hierbei ist es, für den Wohnraum das Vielfache einer normalen Wohnungsmiete zu erzielen und zudem an keine Kündigungsschutzbestimmungen gebunden zu sein. Um solche Fehlentwicklungen zum Schutz der Kölner Bevölkerung zu stoppen, ist es dringend geboten, den Wirkungsbereich der Satzung auf die Eigenheime und Eigentumswohnungen auszudehnen. Im Rahmen eines interkommunalen Vergleichs mit den Berliner und Hamburger Regelungen zur Zweckentfremdung von Wohnraum konnte festgestellt werden, dass es dort ebenfalls keine Beschränkung des Geltungsbereichs gibt. Dort heißt es - ausnahmslos - „Wohnraum“.

Schaffung von Ersatzwohnraum innerhalb des Kölner Stadtgebietes

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 12.03.1982 die Anforderungen an Ersatzwohnraum festgelegt. Dort heißt es, dass der Ersatzwohnraum im Gebiet der Gemeinde geschaffen werden muss, in deren Gebiet auch der zweckentfremdete Wohnraum verloren geht. Das folgt aus der Ermächtigung in Art. 6 § 1 Mietrechtsverbesserungsgesetz (MRVerbG) und dem Anwendungshinweis an „Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.“

Diese Regelung ist in der ständigen Rechtsprechung mittlerweile anerkannt und wird auch in der einschlägigen juristischen Literatur als Voraussetzung für Ersatzwohnraum genannt.

In Abgrenzung dazu erscheint eine Anforderung, Ersatzwohnraum im gleichen Stadtbezirk einzufordern, in dem der ursprüngliche Wohnraum abgebrochen wird, rechtlich nicht umsetzbar.

Schaffung von Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen

Die bisherige Regelung der Wohnraumschutzsatzung wird um die Formulierung erweitert, dass der Ersatzwohnraum dem Kölner Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden muss. Die Höhe der Miete soll sich künftig an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren und ist bereits bei Antragstellung darzulegen. Mit dieser ergänzenden Ausführung soll dem Neubau luxuriöser Wohnungen anstelle von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum entgegengewirkt und damit verbundene Verdrängungsprozesse verhindert werden.

Dauer der Ausnahmeregelung und Registrierungspflicht

Bezüglich der im Ratsbeschluss vom 27.09.2018 geforderten Einführung eines Registrierungsverfah-

rens hat die Verwaltung auch die Einführung einer 6-Wochen-Regelung ausführlich geprüft. Dieser Zeitraum erscheint hinsichtlich einer zulässigen Nutzung zu anderen als Wohnzwecken als angemessen und orientiert sich an dem üblichen Urlaubsanspruch aus einem regulären Beschäftigungsverhältnis. Die Festlegung einer solchen, bislang in der Kölner Wohnraumschutzsatzung nicht genannten Dauer der Ausnahme, wurde in Berlin und auch in Hamburg parallel mit einer Registrierungspflicht eingeführt. Diese Festlegung erscheint sinnvoll, weil es entscheidend ist, die Einhaltung der Ausnahmen effektiv kontrollieren und rechtswidrige Angebote identifizieren zu können. Das Nachhalten der Ausnahmen ist ohne ein entsprechendes Online-Registrierungsportal aus arbeitsökonomischen Gründen nicht möglich. Zu den finanziellen Auswirkungen hat die Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg in ihrer Mitteilung an den Senat vom 21.08.2018 (Drucksache 21/14113) die Kosten für die Entwicklung einer Onlineplattform für die Registrierung und die dafür erforderliche Anschaffung von Geräten mit 400.000 Euro beziffert sowie die Kosten für den laufenden Betrieb mit 25.000 Euro pro Jahr. Eine Umsetzung dieses Verfahrens in Köln würde neben dem Einsatz entsprechender Sachmittel eine sachgerechte Aufstockung der personellen Ressourcen erfordern.

Gleichwohl muss zunächst die mögliche Erweiterung bzw. Präzisierung von § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz NRW (WAG) über die reine Satzungsermächtigung hinaus abgewartet werden. Das WAG müsste im Sinne des Berliner Zweckentfremdungsverbotsgesetzes (ZwVbG) fortentwickelt und hinsichtlich einer einzuführenden Anzeige- und Registrierungspflicht erweitert werden. Ohne eine solche Ermächtigungsgrundlage im WAG ist die Einführung einer Registrierungspflicht in Köln nicht möglich. Im Berliner Zweckentfremdungsverbotsgesetz findet sich in § 5 die Ermächtigungsgrundlage für die nähere Regelung des Verfahrens zur Registrierung von Ferienwohnungen und Zuteilung von Registriernummern, die dann in § 3 Abs. 8 Zweckentfremdungsverbots-Verordnung ausgeführt wird. Auch die Freie und Hansestadt Hamburg hat die Anzeigepflicht und das Verfahren zur Wohnraum-schutznummer (Registrierung) im Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz geregelt. Hamburg hat, nach Berlin, zum 01.04.2019 eine Registrierungspflicht eingeführt. Die Verwaltung wird den Prozess und die Erfahrungen dieser beiden Piloten zunächst beobachten, die dortigen Erfahrungen bewerten und zum Jahresende 2019 hierzu eine Stellungnahme abgeben.

Die derzeitige konsequente Kölner Regelung in der Wohnraumschutzsatzung wird demnach beibehalten. Dies bedeutet, dass eine Zweckentfremdung von Wohnraum durch gewerbliche Zimmervermietung, die Einrichtung von Schlafstellen, die pensionsartige Nutzung oder Nutzung als Ferienwohnung sowie durch sonstige gewerbliche Nutzung (wie bisher) bis auf weiteres **vom ersten Tag an** vorliegt und nur dann nicht vorliegt, wenn Wohnraum mit weniger als der Hälfte der zur Verfügung stehenden Wohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird.

Fazit:

Der dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt muss sich die Stadt Köln stellen und richtungsweisende Entscheidungen treffen. Parallel zu der Beschlussfassung der neuen Wohnraumschutzsatzung startet die Informationskampagne „Zum Wohnen gebaut – Wohnungen sind keine Touristenunterkünfte“ und bietet auf der Internetseite des Amtes für Wohnungswesen neben zahlreichen wichtigen Informationen zum Thema Wohnraumschutz auch ein Meldeportal, über das vermutete Zweckentfremdungen an die Stadt Köln gemeldet werden können.

Begründung der Dringlichkeit:

Der Geltungszeitraum der aktuellen Wohnraumschutzsatzung endet am 30.06.2019. Nur durch Ratsbeschluss am 21.05.2019 kann gewährleistet werden, dass alle für das Inkrafttreten der neuen Wohnraumschutzsatzung nötigen Schritte so rechtzeitig erfolgen können, dass deren Inkrafttreten zum 01.07.2019 sichergestellt ist.

Anlagen:

Anlage 01 Wohnraumschutzsatzung

Anlage 02 Synopse zur Wohnraumschutzsatzung

Anlage 03 Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände NRW zur Zweckentfremdung