

## Anlage 04

### Neuer Beschlussvorschlag der Verwaltung und Beantwortung von Fragen zur Beschlussvorlage 1203/2019 Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln

Im Rahmen der politischen Beratung im Ausschuss für Soziales und Senioren haben sich Anregungen und Fragen ergeben. In Teilen ergeben sich daraus Änderungen, die seitens der Verwaltung in die Neufassung der Wohnraumschutzsatzung übernommen werden sollten.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, die als „Anlage 01a Wohnraumschutzsatzung (Neufassung)“ beigefügte Fassung zu beschließen.

#### **Neuer Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

**„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 01a beigefügten Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln (Wohnraumschutzsatzung) - Neufassung mit Gültigkeit vom 01.07.2019 bis zum 30.06.2024.“**

Im Weiteren beantwortet die Verwaltung die im Rahmen der Beratung aufgeworfenen Fragen wie folgt.

#### Zweckentfremdung durch Abbruch

Fragen	Antworten
Was sind die Kriterien für die Genehmigung? Hier müssen Prüfkriterien bestehen?	<p>Eine Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Abbruch kann erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder besonders schutzwürdige Antragstellerinteressen das hohe öffentliche Interesse am Erhalt des betroffenen Wohnraums überwiegen. Insbesondere kann eine Genehmigung dann erteilt werden, wenn ein beachtliches und verlässliches Angebot an Ersatzwohnraum im Stadtgebiet angeboten wird. Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• der Ersatzwohnraum im Stadtgebiet neu geschaffen wird</li><li>• der Ersatzwohnraum durch den Adressaten der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen wird</li><li>• der Ersatzwohnraum in zeitlichem und sachlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen wird</li><li>• der neu zu schaffende Wohnraum grundsätzlich nicht weniger Wohnfläche als der zweckentfremdete Wohnraum enthält. Zuschnitt und Standard müssen für die allgemeine Wohnversorgung geeignet sein.</li></ul> <p>Ein verlässliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn dessen öffentlich-rechtliche Zulässigkeit erkennbar ist.</p> <p>Die beabsichtigte Erstellung des Ersatzwohnraums macht der Verfügungsberechtigte ausreichend glaubhaft (z. B. mittels Bankbürgschaft).</p> <p>Eine Genehmigung kann erst erteilt werden, wenn der abzubrechende Wohnraum nicht mehr bewohnt wird.</p> <p>Die Genehmigung wirkt für und gegen den Rechtsnachfolger.</p>

#### Anlage 04

#### Neuer Beschlussvorschlag der Verwaltung und Beantwortung von Fragen zur Beschlussvorlage 1203/2019 Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln

Fragen	Antworten
Sind an diesen Stellen mindestens die gleiche Anzahl von Wohnungen entstanden?	Ja. Insgesamt wurden mehr Wohnungen neu errichtet, als abgebrochen wurden.
Spielt das zukünftige Preissegment (Entstehung von Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, preiswerter Wohnraum) dabei eine Rolle?	Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum wurden oben bereits abschließend aufgezählt.
-Wird der Antrag gestellt, wenn das Objekt bereits entmietet ist?	In der Regel werden Anträge auf Genehmigung zur Zweckentfremdung durch Abbruch vor dem Leerzug des Gebäudes gestellt.
Wenn nein, werden den Antragstellern Auflagen erteilt zunächst den Ersatzwohnraum zu errichten, damit die Mieter dorthin umziehen können?	Eine Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Abbruch wird unter der Auflage erteilt, dass der Ersatzwohnraum innerhalb einer bestimmten Frist unter den oben bereits näher beschriebenen Kriterien zu erstellen ist. Wenn der Ersatzwohnraum auf dem gleichen Grundstück erstellt wird, auf dem sich der abzubrechende Wohnraum befindet, kann der Ersatzwohnraum nicht vor dem Abbruch erstellt werden. Dies würde bedingen, dass der Ersatzwohnraum grundsätzlich immer an anderer Stelle errichtet werden würde. Dies sieht die Wohnraumschutzsatzung so nicht vor. Der Ersatzwohnraum kann innerhalb des Stadtgebietes errichtet werden, also auch auf dem gleichen Grundstück, auf dem sich der abzubrechende Wohnraum befindet.
Oder wird die Versorgung mit alternativem Wohnraum in schwierigen Fällen an die Verwaltung abgegeben?	Eine Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Abbruch wird erst dann erteilt, wenn das abzubrechende Gebäude leergezogen ist und wenn für den Neubau eine Baugenehmigung vorliegt bzw. wenn die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens vorliegt. Die Versorgung mit alternativem Wohnraum erfolgt in aller Regel durch den Verfügungsberechtigten oder durch die Mieter selbst.
In welchem Zeitraum muss der Ersatzwohnraum nach Erteilung der Abbruchgenehmigung fertiggestellt sein?	Der Ersatzwohnraum ist im zeitlichen Zusammenhang mit der Zweckentfremdung zu schaffen. Entsprechende Fristen werden von der Verwaltung einzelfallbezogen geprüft und festgesetzt.

## Anlage 04

### Neuer Beschlussvorschlag der Verwaltung und Beantwortung von Fragen zur Beschlussvorlage 1203/2019 Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln

#### Zweckentfremdung durch Umwandlung

Fragen	Antworten
Was sind die Kriterien für die Genehmigung?	<p>Eine Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Umwandlung kann erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder besonders schutzwürdige Antragstellerinteressen das hohe öffentliche Interesse am Erhalt des betroffenen Wohnraums überwiegen. Insbesondere kann eine Genehmigung dann erteilt werden, wenn ein beachtliches und verlässliches Angebot an Ersatzwohnraum im Stadtgebiet angeboten wird. Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• der Ersatzwohnraum im Stadtgebiet neu geschaffen wird</li><li>• der Ersatzwohnraum durch den Adressaten der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen wird</li><li>• der Ersatzwohnraum in zeitlichem und sachlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen wird</li><li>• der neu zu schaffende Wohnraum grundsätzlich nicht weniger Wohnfläche als der zweckentfremdete Wohnraum enthält. Zuschnitt und Standard müssen für die allgemeine Wohnversorgung geeignet sein.</li></ul> <p>Ein verlässliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn dessen öffentlich-rechtliche Zulässigkeit erkennbar ist. Die beabsichtigte Erstellung des Ersatzwohnraums macht der Verfügungsberechtigte ausreichend glaubhaft (z. B. mittels Bankbürgschaft)</p>
Warum werden überhaupt für 6 Wohneinheiten Genehmigungen zur Umwandlung in Ferienvermietung erteilt?	Die Genehmigungen zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Umwandlung wurden aufgrund vorrangigen öffentlichen Interesses sowie aufgrund der Bereitstellung von Ersatzwohnraum erteilt.
Wird der Antrag gestellt, wenn das Objekt bereits entmietet ist?	Das ist unterschiedlich.
Wenn nein, werden den Antragstellenden Auflagen erteilt, zunächst den Ersatzwohnraum zu errichten, damit die Mieter dorthin umziehen können?	Im Falle einer genehmigten Zweckentfremdung von Wohnraum durch Umwandlung wegen öffentlichen Interesses wird die Genehmigung beschränkt auf eine bestimmte Nutzung des betroffenen Wohnraums und in einigen Fällen befristet auf eine bestimmte Dauer. Diese Entscheidungen werden nach Einzelfallprüfung getroffen. Im Falle der Bereitstellung von Ersatzwohnraum wird die Genehmigung mit Auflagen versehen, die den oben bereits beschriebenen Anforderungen an den Ersatzwohnraum entsprechen.
Oder wird die Versorgung mit alternativem Wohnraum in schwierigen Fällen an die Verwaltung abgegeben?	Die Versorgung mit alternativem Wohnraum erfolgt in aller Regel durch den Verfügungsberechtigten oder durch die Mieter selbst.

#### Anlage 04

#### Neuer Beschlussvorschlag der Verwaltung und Beantwortung von Fragen zur Beschlussvorlage 1203/2019 Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln

Fragen	Antworten
In welchem Zeitrahmen muss der Ersatzwohnraum nach Erteilung der Umwandelungsgenehmigung fertiggestellt sein?	Der Ersatzwohnraum ist im zeitlichen Zusammenhang mit der Zweckentfremdung zu schaffen. Entsprechende Fristen werden von der Verwaltung einzelfallbezogen geprüft und festgesetzt.

#### Geschaffener Ersatzwohnraum

Fragen	Antworten
Bezieht sich die Zahl für den Ersatzwohnraum auf die genehmigten Fälle zur Umwandlung und zum Abbruch?	Ja. Es wurde insgesamt mehr Wohnraum errichtet, als abgebrochen oder umgewandelt wurde.
Wird der verlorene Mietwohnungsraum durch neuen Mietwohnungsraum ersetzt? Oder werden auch Eigentumswohnungen als Ersatzwohnraum anerkannt?	Der Ersatzwohnraum muss sich hinsichtlich der aktuell gültigen Wohnraumschutzsatzung ausschließlich an den oben bereits dargestellten Voraussetzungen an Ersatzwohnraum ausrichten. Die neue Wohnraumschutzsatzung gilt künftig nicht nur für Miet- und Genossenschaftswohnungen, sondern auch für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Das bedeutet, dass im Rahmen der Schaffung von Ersatzwohnraum gebaute Eigentumswohnungen künftig unter den Schutzbereich der Wohnraumschutzsatzung fallen. Eine Nutzung für touristische Zwecke steht dann somit unter Genehmigungsvorbehalt.
Welche Rolle spielt die Lage des Ersatzwohnraums? Gibt es Auflagen, dass der Ersatzwohnraum im Stadtteil oder Stadtbezirk angeboten werden muss?	Der Ersatzwohnraum muss im Stadtgebiet neu geschaffen werden.
Wo sind Ersatzwohnungen entstanden?	Der Ersatzwohnraum ist entweder auf dem gleichen Grundstück errichtet worden, auf dem der alte Wohnraum zuvor abgebrochen wurde oder an anderer Stelle im Stadtgebiet.

## Anlage 04

### Neuer Beschlussvorschlag der Verwaltung und Beantwortung von Fragen zur Beschlussvorlage 1203/2019 Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln

#### Schaffung von Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen

Im Rahmen der Fortschreibung der Wohnraumschutzsatzung wurde seitens der Verwaltung intensiv geprüft, ob dort eine verpflichtende Regelung aufgenommen werden kann, wonach zu schaffender Ersatzwohnraum dem Kölner Wohnungsmarkt zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden muss. Die Höhe der Miete sollte sich demnach künftig an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren und sollte bereits bei Antragstellung dargelegt werden. Mit dieser ergänzenden Ausführung sollte dem Neubau luxuriöser Wohnungen anstelle von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum entgegengewirkt und damit verbundene Verdrängungsprozesse verhindert werden. Eine weitergehende juristische Prüfung kommt allerdings zu dem Ergebnis, dass eine solche Satzungsbestimmung nicht mehr von der Ermächtigungsgrundlage des § 10 WAG gedeckt ist.

Zudem spricht der sog. Parlamentsvorbehalt eher dafür, eine solche wesentliche Frage der einschränkenden Bestimmung der Verfügungsbefugnisse des Eigentümers in einem formellen Gesetz zu regeln. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 17.10.1997 (Az. 8 C 18/96) geurteilt, dass die Beschränkung der Ersatzraummiets auf die ortsübliche Vergleichsmiete eine unzulässige Auflage darstellt. Inwieweit vor dem Hintergrund der heutigen weit dramatischeren Gefährdung der Wohnungsversorgung eine verfassungsrechtliche Abwägung heute anders ausfallen würde, kann nicht zwingend ausgeschlossen werden. Unabhängig davon müsste jedoch eine zusätzliche Beschränkung der Eigentümerbefugnisse durch Festlegung auf die „ortsübliche Vergleichsmiete“ wohl in einem Landesgesetz selbst geregelt werden. Der verfassungsrechtliche Vorbehalt des Gesetzes erfordert, dass staatliches Handeln in bestimmten grundlegenden Bereichen durch förmliches Gesetz legitimiert wird (Artikel 20 Absatz 3 Grundgesetz (GG)). Der Gesetzgeber ist verpflichtet, alle wesentlichen Entscheidungen selbst zu treffen, und darf sie nicht anderen Normgebern überlassen (BVerfG, Beschl. v. 21.4.2015, 2 BvR 1322/12, 2, BvR 1989/12; BVerfGE Bd. 139, 19 ff, juris Rn. 52). Nach Art. 14 I 2 GG ist es dem Gesetzgeber selbst überantwortet, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen. Ihm (und nicht der Kommune als Satzungsgeber) kommt insofern die Aufgabe zu, das Sozialmodell zu verwirklichen, dessen normative Elemente sich einerseits aus der Anerkennung des Privateigentums durch Art. 14 I 1 GG und andererseits aus der verbindlichen Aussage des Art. 14 II GG zur Sozialpflichtigkeit ergeben.

Aufgrund vorstehender Rechtslage wurde von der Aufnahme mietpreisbegrenzender Regelung in der Satzung Abstand genommen.