

## **Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil**

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	04.06.2020

### **Zweckentfremdung in der Krise**

Die Fraktion DIE LINKE bat mit der Anfrage 0586/2020 und unter Bezug zum Halbjahresbericht zur Zweckentfremdung von Wohnraum in Köln (vgl. 0730/2020) um Beantwortung der folgenden Fragen:

- 1.) Inwieweit sind die angezeigten Kenngrößen und Fallzahlen auf den Bereich des Bezirks Innenstadt zu beziehen, bzw. wie viele davon betreffen diesen Bezirk unmittelbar (Antragsverfahren, Bußgeldverfahren, Wiederzuführungen)?
- 2.) Spricht etwas dagegen, zukünftig die erfassten Daten auf die einzelnen Stadtbezirke herunter zu brechen und die Halbjahresberichte routinemäßig den Bezirksvertretungen per Mitteilung zur Kenntnis zu geben?
- 3.) Die Wohnungsaufsicht beklagt, dass die verhängten Bußgelder im Rahmen gerichtlicher Ordnungswidrigkeitsverfahren regelmäßig drastisch reduziert werden. Wäre demnach nicht eine adäquate Erhöhung des Bußgeldrahmens durch die Landesregierung zwingend erforderlich, um den gewünschten Abschreckungseffekt überhaupt noch zu gewährleisten?
- 4.) Gibt es Erkenntnisse, dass die faktische Komplett-Reduzierung touristischer Unternehmungen der vergangenen Wochen unmittelbare Auswirkungen auf die illegale Zweckentfremdung von Wohnungen hat? Gibt es signifikante Erhöhungen bei erfassten Leerständen oder den Wiederzuführungen zum regulären Wohnungsmarkt?
- 5.) Welche Maßnahmen gedenkt die Verwaltung in die Wege zu leiten, um in der bestehenden Ausnahmesituation vormalige illegale Ferienwohnungen und leerstehende Objekte unmittelbar für akut von Wohnungsnot Betroffene zu akquirieren (Studierende, Obdachlose, Geflüchtete, WBS-Besitzer...)?

Die Verwaltung nimmt zu den Fragen wie folgt Stellung:

- zu 1. + 2.) Die Erstellung der Halbjahresberichte auf gesamtstädtischer Ebene bindet in nicht unerheblichem Umfang personelle Ressourcen beim Amt für Wohnungswesen. Vor dem Hintergrund, dass die Zweckentfremdung von Wohnraum kein bezirkliches, sondern ein gesamtstädtisches Problem darstellt, würde ein weiteres Herunterbrechen der Kennzahlen auf Bezirksebenen weiteren zusätzlichen Aufwand erzeugen, dem aus Sicht der Verwaltung kein entsprechender Mehrwert oder Erkenntnisgewinn gegenübersteht.
- zu 3.) Der Kölner Wohnungsmarkt ist angespannt und insbesondere die Überlassung und Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnungen stellt ein Problem dar. Aufgrund der örtlichen Wohnraumschutzsatzung unterliegt die Zweckentfremdung von Wohnraum in

Köln deshalb seit 2014 einem Genehmigungsvorbehalt.

§ 10 Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) gibt den Gemeinden die Befugnis, durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festzulegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung zweckentfremdet werden darf. Flankiert wird diese Vorschrift durch den Ordnungswidrigkeitentatbestand des § 13 Abs. 1 Nr. 5 WAG NRW. Wer Wohnraum in gemäß § 10 Absatz 1 WAG NRW festgelegten Gebieten ohne Genehmigung zweckentfremdet, handelt danach ordnungswidrig. Der in § 13 Abs. 2 WAG NRW festgelegte Bußgeldrahmen sieht hierfür eine Geldbuße von bis zu 50.000 € vor.

Angesichts der tatsächlichen Entwicklungen in den letzten Jahren bestehen insoweit Zweifel, ob mit einem Bußgeldrahmen von 50.000 € noch eine hinreichende generalpräventive Wirkung zu erzielen ist. Es ist nämlich festzustellen, dass sich die Mieten und die mit Beherrbergung zu erzielenden Renditen in den letzten Jahren massiv gesteigert haben, während der Bußgeldrahmen unverändert geblieben ist. Mit einer höheren Geldbuße könnte vor allem gegenüber Großanbietern, die potentiell ganze Wohngebäude dem regulären Wohnungsmarkt entziehen können, präventiv entgegengewirkt werden. Ein Bußgeldrahmen von 500.000 € erscheint dabei nicht unverhältnismäßig, da die Bemessung der Geldbuße im Einzelfall weiterhin im pflichtgemäßen Ermessen der den Bußgeldbescheid erlassenden Behörde liegt und die den Rahmen selbstverständlich nicht ausschöpfen muss.

Die Stadt Köln steht einem gesetzlich vorgesehenen Bußgeldrahmen von bis zu 500.000 € durch eine Anhebung des Gesetzgebers nach dem Vorbild Bayerns und anderer Bundesländer positiv gegenüber, um den enormen wirtschaftlichen Vorteil, der insbesondere im Bereich der Vermietung von Privatunterkünften durch die Nutzung von Online-Plattformen in sehr guter Lage erzielt werden kann, tatsächlich übertreffen zu können und um eine signifikante, generalpräventive Wirkung zu erzielen. Die in § 17 Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) zum Ausdruck kommenden Funktionen der Geldbuße - hier vor allem die Prävention und die Abschöpfung des wirtschaftlichen Vorteils - müssen auch vom Gesetzgeber bei der Festlegung des Ahndungsrahmens einer Ordnungswidrigkeit bedacht werden.

- zu 4.) Eine Bewertung der Zusammenhänge zwischen Kurzzeitvermietungen, der Corona-Pandemie und dem regulären Wohnungsmarkt und wie sich diese weiterentwickeln, ist momentan noch nicht möglich. Ob tatsächlich verstärkt Ferienwohnungen wieder für den normalen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen und wie die einzelnen Akteure dieser Branche auf die Entwicklungen reagieren, lässt sich derzeit nicht endgültig abschätzen.
- zu 5.) Ziel der Stadt Köln ist es, die Wohnversorgung der Kölner Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen zu gewährleisten. Mit der Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln hat der Rat festgelegt, dass die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken im Stadtgebiet unter Genehmigungsvorbehalt steht. Darüber hinaus ist es Ziel der Stadt Köln, ausreichend bezahlbaren Wohnraum im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zu schaffen.

Die Gewinnung von nicht genehmigten Ferienwohnungen oder ungenehmigt leer stehenden Wohnungen im Rahmen der Durchführung einer Ersatzvornahme zur Durchsetzung der Beendigung eines Leerstands oder der Wiederaufführung dieser Wohnungen zu Wohnzwecken ist zwar grundsätzlich möglich, jedoch wegen der nachgelagerten Komplexität in der Rechtsanwendung und Umsetzung nicht das Mittel der Wahl.