

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Anpassung der Kölner Wohnraumschutzsatzung an das Wohnraumstärkungsgesetz NRW

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	27.05.2021
Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen / Vergabe / Internationales	14.06.2021
Stadtentwicklungsausschuss	17.06.2021
Rat	24.06.2021

Beschluss:

Mit Inkrafttreten des Wohnraumstärkungsgesetzes NRW (WohnStG NRW) zum 01.07.2021 werden Änderungen maßgeblicher Rechtsgrundlagen für den Erlass und die Inhalte kommunaler Satzungen zum Wohnraumschutz wirksam.

Daher beschließt der Rat in Anbetracht des fortbestehenden erhöhten Wohnungsbedarfs in Köln und im Interesse der Rechts- und Planungssicherheit den Erlass der als Anlage beigefügten Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln (Wohnraumschutzsatzung) mit Gültigkeit vom 01.07.2021 bis zum 30.06.2026.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung

Die Verwaltung hat bereits in Mitteilung 1176/2021 darüber informiert, dass die durch das Land NRW zum 01.07.2021 beabsichtigte Einführung eines Wohnraumstärkungsgesetzes NRW (WohnStG NRW) es erfordert, die derzeit gültige Kölner Wohnraumschutzsatzung (2019) an die neue Gesetzeslage anzupassen.

Notwendigkeit einer inhaltlichen Anpassung der Wohnraumschutzsatzung (2019)

Die wesentlichen Gründe für die notwendige Anpassung der Satzung sind:

- Die bisherige Rechtsgrundlage der Kölner Wohnraumschutzsatzung ist § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz NRW (WAG NRW). Diese entfällt, da das WAG NRW zum 01.07.2021 vollständig durch das WohnStG NRW ersetzt werden wird.
- § 12 Abs. 1 WohnStG NRW ermächtigt die Kommunen unter bestimmten Voraussetzungen zum Erlass kommunaler Wohnraumschutzsatzungen. Die geforderten Voraussetzungen weichen dabei im Detail von der bisher gültigen Ermächtigungsgrundlage in § 10 WAG NRW ab.
- Im Unterschied zum bisherigen WAG NRW enthält das WohnStG NRW diverse gesetzliche Detailregelungen zur Wohnraumzweckentfremdung, die bislang einer Festlegung durch eine kommunale Satzung vorbehalten waren. Dies erfordert die Anpassung derjenigen Inhalte der Kölner Wohnraumschutzsatzung (2019), die nicht im Einklang mit den neuen gesetzlichen Regelungen stehen.
- Im WohnStG wird erstmalig eine Wohnraum-Identitätsnummer für Kurzzeitvermietungen (Anzeige- und Registrierungspflicht) eingeführt und damit die Grundlage für mehr Transparenz auf diesem Markt geschaffen. Zu diesem neuen Instrument ist in der Kölner Satzung der Bezug zu den gesetzlichen Regelungen herzustellen. Für die praktische Verwendung der Wohn-ID-Nummer soll unter Federführung des Landes NRW ein landeseinheitliches IT-Verfahren bereitgestellt werden.

Frühzeitige Anpassung gewährleistet Handlungsfähigkeit der Verwaltung

Das Gesetzgebungsverfahren zum WohnStG NRW dauert zurzeit (Mai 2021) noch an¹.

Nach Einschätzung der Verwaltung ist jedoch nicht zu erwarten, dass die im Gesetzentwurf enthaltenen Regelungen, soweit sie sich auf die Wohnraumzweckentfremdung beziehen, im weiteren Fortgang des Gesetzgebungsverfahrens noch substantiell verändert werden.

Das Inkrafttreten des WohnStG NRW am 01.07.2021 abzuwarten und erst danach die Wohnraumschutzsatzung der Stadt Köln anzupassen, würde zwar letzte Unsicherheiten über den tatsächlichen

¹ → Online-Information über das Gesetzgebungsverfahren beim Land NRW:
https://www.landtag.nrw.de/home/dokumente_und_recherche/gesetzgebungsportal/aktuelle-gesetzgebungsverfahren/wohnraumstarkungsgesetz.html

Inhalt des beschlossenen WohnStG NRW vermeiden; es bedeutet aber auch, dass bei der konkreten Fallbearbeitung ab 01.07.2021 in vielen Detailfragen zur Wohnraumzweckentfremdung Rechtsunsicherheiten und Klagerisiken entstehen:

Die – übergangsweise – weiterhin gültige Kölner Wohnraumschutzsatzung 2019 könnte ab 01.07.2021 nur noch in denjenigen Bereichen weiter angewendet werden, die inhaltlich mit dem WohnStG NRW in Einklang stehen. In den übrigen Bereichen würden anstelle der bisherigen (vom WohnStG NRW abweichenden) Satzungsbestimmungen die neuen gesetzlichen Regelungen gelten.

Die Handlungsmöglichkeiten der Verwaltung beim Schutz von Wohnraum vor zweckfremder Nutzung würden dadurch eingeschränkt und Verfahrensabläufe behindert.

Auch angesichts der Tatsache, dass die frühestmögliche, auf den 01.07.2021 folgende, Ratssitzung am 16.09.2021 terminiert ist hat die Verwaltung daher entschieden, den Entwurf für eine neue Wohnraumschutzsatzung frühzeitig verwaltungsintern abzustimmen und in die politische Beratungsfolge zu geben. Damit wird der Rat der Stadt Köln in die Lage versetzt, in seiner Sitzung am 24.06.2021 – vor Inkrafttreten des WohnStG NRW - über die Neufassung der Kölner Wohnraumschutzsatzung beschließen zu können.

Sollte es wider Erwarten im parallel beim Land NRW laufenden Gesetzgebungsverfahren doch noch zu Änderungen des WohnStG NRW kommen, die den Inhalt der neuen Wohnraumschutzsatzung berühren, würden etwa notwendige Anpassungen des Satzungsinhaltes in die laufende Beratungsfolge der Ratsgremien eingebracht werden.

Inhaltliche Anpassungen im Einzelnen

Dieser Beschlussvorlage ist neben dem Volltext der Wohnraumschutzsatzung 2021 eine Synopse als Anlage beigefügt, die die Regelungen der Wohnraumschutzsatzung 2019 und der hier zur Entscheidung stehenden Fassung inhaltsorientiert gegenüberstellt. Diese Synopse enthält daneben erläuternde Hinweise und Begründungen zu den am Satzungstext vorgenommenen Veränderungen.

Begründung der Dringlichkeit

Eine Verschiebung der Ratsentscheidung auf den nächstmöglichen Sitzungstermin des Rates (16.09.2021) birgt das Risiko von Rechtsunsicherheiten und Klagerisiken durch die in diesem Fall inhaltlich nicht an das WohnStG NRW angepasste Wohnraumschutzsatzung 2019. Dadurch würden Handlungsmöglichkeiten der Verwaltung beim Schutz von Wohnraum vor zweckfremder Nutzung eingeschränkt und Verfahrensabläufe behindert. Durch Ratsbeschluss in der Sitzung vom 24.06.2021 ist hingegen gewährleistet, dass die Kölner Wohnraumschutzsatzung (2021) inhaltlich in Einklang mit der neuen Rechtsgrundlage des WohnStG steht. Wegen der erforderlichen verwaltungsinternen Abstimmungen nach Bekanntwerden des Gesetzesentwurfes konnte eine fristgerechte Einbringung zur Sitzung des Fachausschusses für Soziales, Seniorinnen und Senioren am 27.05.2021 nicht sichergestellt werden.

Anlagen

- Wohnraumschutzsatzung 2021 im Wortlaut
- Synopse der Regelungen der Wohnraumschutzsatzungen 2019 und 2021