

SPD-Fraktion im Rat der Stadt Köln
Ratsgruppe BUNT im Rat der Stadt Köln

An die Vorsitzende des Rates
Frau Oberbürgermeisterin
Henriette Reker

Eingang beim Büro der Oberbürgermeisterin: 06.09.2018

AN/1255/2018

Antrag gem. § 3 der Geschäftsordnung des Rates

Gremium	Datum der Sitzung
Rat	27.09.2018

Wohnungen bleiben Wohnungen – Wohnraumschutzsatzung verlängern, verschärfen und durchsetzen!

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

die SPD-Fraktion und die Ratsgruppe BUNT bitten Sie, folgenden Antrag in die Tagesordnung der Ratssitzung am 27.09.2018 aufzunehmen:

Präambel:

Der Rat der Stadt Köln bekennt sich zum Schutz der Kölner Veedel und gegen die Verdrängung der bestehenden Wohnbevölkerung. Neben dem Einsatz des Instrumentes der sozialen Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) wird dies insbesondere dadurch erreicht, dass entschieden gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum für Ferienunterkünfte oder sonstige gewerbliche Zwecke vorgegangen wird. Die zuletzt bekannt gewordenen Fälle in Humboldt/Gremberg (Wetzlarer Str. 18) und in Deutz (Gebrüder-Coblenz-Straße 15) sind dabei extreme Beispiele, aber nur die Spitze des Eisberges. Es ist davon auszugehen, dass ca. 7.000 Wohnungen als Ferienunterkünfte über Airbnb etc. angeboten werden und daher nicht dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Der Rat sieht daher die Oberbürgermeisterin, den Landtag und die Landesregierung in der Pflicht, entschieden und gemeinsam gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum insbesondere durch das gewerbliche Anbieten von Ferienwohnungen auf Internetportalen wie z.B. Airbnb vorzugehen.

Beschluss:

- I. Der Rat spricht sich für ein zielgerichtetes Aktionsprogramm zur Bekämpfung von Wohnraumzweckentfremdungen aus. Er fordert daher ein Bündel von Maßnahmen auf allen politischen und administrativen Ebenen:
 1. Der Rat der Stadt Köln bittet die Landesregierung und den Landtag unter Hinweis auf seinen Beschluss vom 11.07.2017 betr. „Landesrechtlichen Mietschutz für Köln erhalten“, zur wirksameren Bekämpfung von Wohnraumzweckentfremdungen das Wohnungsaufsichtsgesetz zu erhalten und Verschärfungen entspre-

chend dem Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz vorzunehmen. Insbesondere soll es den Kommunen weiterhin ermöglicht werden, für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt Wohnraumschutzsatzungen zu erlassen, um gegen Zweckentfremdung von Wohnraum vorzugehen. Der Rat spricht sich explizit dafür aus, Verstöße gegen das Wohnungsaufsichtsgesetz und gegen darauf beruhende Satzungen wie die Wohnraumschutzsatzung in Köln mit einem deutlichen höheren Bußgeld als bisher (bis zu 50.000 €) ahnden zu können.

2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, dem Rat bis Ende des Jahres 2018 eine Beschlussvorlage zur Verlängerung bzw. einen Neuerlass der Wohnraumschutzsatzung für Köln für weitere fünf Jahre über den 30.06.2019 hinaus vorzulegen. Dabei sind folgende Prämissen zu beachten:
 - a) Der Rat erkennt Möglichkeiten des „Homesharings“ (Zurverfügungstellen der eigenen Wohnung an Dritte) an, soweit es im privaten Rahmen betrieben wird und nicht zu einer Zweckentfremdung von Mietwohnungen führt. Dabei muss die Selbstnutzung der eigenen Hauptwohnung räumlich betrachtet überwiegen. Bei vorübergehender Abwesenheit (z.B. Urlaub, Geschäftsreise) kann auch die ganze Hauptwohnung über „Homesharing“ geteilt werden. Die Vermietung von Nebenwohnungen als Ferienwohnungen wird auf 90 Tage pro vollem Kalenderjahr begrenzt.
 - b) Die Genehmigung von Wohnraum-Zweckentfremdungen darf nur erteilt werden, wenn ein beachtliches und verlässliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum vorliegt (vgl. §§ 5 und 7 Wohnraumschutzsatzung). Die bisherigen Voraussetzungen sind dabei wie folgt zu ergänzen:
 - Der zu schaffende Ersatzwohnraum muss in unmittelbarer räumlicher Nähe zum umgenutzten bzw. weggefallenen Wohnraum, zumindest aber im gleichen Stadtbezirk wie der zweckentfremdete Wohnraum liegen.
 - Der Ersatzwohnraum muss zu vergleichbaren Mietpreisen wie der weggefallene Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.
 - c) Unabhängig davon ist zu prüfen, ob die Genehmigungsvorbehalte der Wohnraumschutzsatzung ergänzt werden müssen.
 - d) In der Wohnraumschutzsatzung ist eine Regelung vorzusehen, gemäß der das Anbieten und Bewerben von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere auf Internetportalen wie Airbnb, vorab durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten dem Amt für Wohnungswesen gebührenfrei anzuzeigen ist. Die Anzeige hat vor Aufnahme der von dem Amt für Wohnungswesen ggf. zu genehmigenden zweckfremden Nutzung zu erfolgen. Auf Grund der Anzeige wird jeder Wohnung eine eigene Registriernummer vom Amt für Wohnungswesen zugewiesen, die beim Anbieten und Bewerben der (erlaubnisfreien oder genehmigten) zweckfremden Nutzung des Wohnraums immer öffentlich sichtbar anzugeben ist. Mit Übersendung der Registriernummer ist der Anbieter darauf hinzuweisen, wann eine wohnungsrechtliche oder baurechtliche Genehmigungspflicht vorliegt bzw. zur Einreichung des Genehmigungsantrags aufzufordern, wenn eine Genehmigungspflicht offensichtlich ist.
 - e) Zudem soll der Bestandsschutz für Zweckentfremdungen von Wohnraum, der vor dem 01.07.2014 als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung genutzt worden ist, abgeschafft werden, soweit dies das Bundesverfassungsgericht zulässt.
 - f) Falls zur Umsetzung der vorgenannten Regelungen Änderungen und Ergänzungen des Wohnungsaufsichtsgesetzes notwendig sind, wird die Verwaltung beauftragt, dies dem Stadtentwicklungsausschuss und dem Ausschuss Sozia-

les und Senioren transparent darzulegen und vom Landesgesetzgeber die Schaffung entsprechender gesetzlicher Grundlagen einzufordern.

3. Die Verwaltung wird nochmals beauftragt, mit Airbnb und anderen relevante Plattformbetreibern in Kontakt zu treten, um analog zu den Verfahren anderer Städte sicherzustellen, dass Anbieterinnen und Anbieter von Wohnungen auf die für Köln geltenden Regelungen hingewiesen werden. Zudem sollen diese Plattformbetreiber Vermietungen in Köln nur dann online freischalten, wenn der Anbieter eine Registriernummer angibt. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Vereinbarungen mit den Plattformbetreibern zu treffen.
 4. Die Verwaltung wird aufgefordert,
 - a) entschieden die Wohnraumschutzsatzung umzusetzen;
 - b) darüber hinaus die Verfügungsberechtigten bzw. Nutzungsberechtigten der Wohnungen dahingehend zu überprüfen, ob das Anbieten von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken unter steuerrechtlichen, baurechtlichen und gewerberechtlichen Aspekten jeweils als baurechtlich erlaubt bzw. als gewerblich einzuordnen ist. Die entsprechenden fachrechtlichen Konsequenzen sind zu ziehen und durchzusetzen;
 - c) darüber hinaus nach Berliner und Hamburger Vorbild eine gezielte Zusammenarbeit mit den Steuerbehörden des Landes und dem Zoll anzustreben;
 - d) die Kontrollen und deren Ergebnisse datenbankmäßig und anonymisiert zu erfassen und übersichtsweise dem Stadtentwicklungsausschuss, dem Ausschuss für Soziales und Senioren, dem Finanzausschuss und dem Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen/Vergabe/Internationales regelmäßig vorzulegen.
- II. Der Rat beauftragt die Verwaltung, schnellstmöglich die für die Bekämpfung von Wohnraumzweckentfremdungen erforderlichen Stellen vorzusehen und zu besetzen. Die Verwaltung wird beauftragt, regelmäßig zu überprüfen, ob die personelle Ausstattung insbesondere im Amt für Wohnungswesen, aber auch in anderen betroffenen Ämtern auskömmlich ist.

Begründung:

Die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Vermietung als Ferienwohnungen bzw. Fremdenbeherbergungsstätten zieht in Köln immer weitere Kreise. Zuletzt haben Fälle in Deutz und Humboldt/Gremberg für Aufsehen erregt, wo insgesamt bis zu 250 Wohnungen nicht ihrer eigentlichen Zweckbestimmung entsprechend dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden, sondern über Airbnb als Ferienwohnungen angeboten worden sind. Die Verwaltung hat davon anscheinend erst nachträglich erfahren.

Daher besteht offensichtlich weiterhin ein Bedarf für die bis zum 30.06.2019 befristeten Wohnraumschutzsatzung. Die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage für die Kommunen, solche Satzungen zu erlassen, muss erhalten bleiben. Der sinngemäßen Aussage im Koalitionsvertrag zwischen CDU und FDP, Zweckentfremdungsverbote abzuschaffen, ist eine klare Absage zu erteilen. Vielmehr ist eine Verschärfung der Regelung im Sinne des Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes vorzunehmen. Zudem ist die Kölner Wohnraumschutzsatzung um weitere 5 Jahre bis zum 30.06.2024 zu verlängern.

Allerdings bedarf es für die nordrhein-westfälischen und kölnischen Regelungen nach Berliner Vorbild Nachbesserungsbedarf. Soweit „Homesharing“ (Zur-Verfügung-Stellen der eigenen Wohnung an Dritte) wirklich die eigene Hauptwohnung sowie den privaten und nichtgewerblichen Rahmen betrifft, ist dies legal und es ist nichts dagegen einzuwenden. Bei den Zweit- beziehungsweise Nebenwohnungen wird die Möglichkeit diese als Ferienwohnungen zu vermieten auf 90 Tage eingeschränkt. Damit soll der Möglichkeit entgegen gewirkt werden, dass Wohnungen gekauft und mit dem Vermieten als Ferienwohnung die Kredite schneller abbezahlt werden statt sie normal zu vermieten. Auch hier gilt: Das gesetzlich gegebene Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum ist auch Milieuschutz.

Bestehender Wohnraum wird zukünftig vor Abriss und spekulativem Leerstand stärker geschützt. Demnächst soll gelten: Nur wenn neuer Wohnraum im gleichen Bezirk und mit vergleichbaren Mietpreisen geschaffen wird, soll dieser als Ersatzwohnraum anerkannt werden. Damit soll der finanzielle Fehlanreiz beseitigt werden, der bisher bestand, weil zu geringe Bedingungen an den Ersatzwohnraum gestellt wurden.

Verschärft vorzugehen ist hingegen gegen die gewerbliche Zurverfügungstellung von Wohnungen, die illegalerweise zur Reduzierung von Mietwohnungen führt. Angesichts der aktuellen Fälle in Deutz und Humboldt/Gremberg gilt es, den Spieß umzudrehen: Wie in Berlin müssen alle Anbieter von Ferienwohnungen auf Internetportalen wie z.B. Airbnb der Pflicht unterworfen werden, dies vorher dem zuständigen Amt anzuzeigen. Im Gegenzug erhalten die Anbieter eine Registrierungsnummer, die sie beim Anbieten und Bewerben von Ferienwohnungen auf Internetportalen angeben müssen. Entsprechende Bestimmungen sind gegenüber Airbnb etc. durchzusetzen.

Zur Bekämpfung von Wohnraumzweckentfremdungen muss die Verwaltung selbstverständlich mit dem notwendigen Personal ausgestattet werden. Entgegen der Einlassung der Verwaltung im Rahmen der Evaluierung der Wohnraumschutzsatzung zwei Jahre nach Inkrafttreten ist der Personalschlüssel (2 sog. Vollzeitäquivalente) als eindeutig zu gering anzusehen, wie auch der Leiter des Amtes für Wohnungswesen in der Bürgerversammlung des Bürgervereins Eigelstein im Mai 2018 eingeräumt hat. Demgemäß fehlen 10 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Amt für Wohnungswesen.

Ebenso ist ein möglichst konzertiertes Vorgehen der gesamten Verwaltung gegen Wohnraumzweckentfremdungen durch Ferienwohnungen von Nöten. So kann das Anbieten von Ferienwohnungen als gewerblich anzusehen und als gewerbesteuerrechtlich relevant einzuordnen sein. Zudem ist in der höchstrichterlichen Rechtsprechung entschieden, dass das Benutzen von Ferienwohnungen kein Unterfall des Wohnens ist und daher auch baurechtlich einer eigenen Erlaubnis bedarf. Dies hat die Verwaltung in jedem Fall zu prüfen und zu verfolgen.

Ebenso ist nach Hamburger und Berliner Vorbild eine Zusammenarbeit mit den Finanzämtern angezeigt. Die registrierten Ferienwohnungsvermieter werden dort den Finanzämtern bekannt gegeben, die dann recherchieren können, ob Einnahmen aus Vermietungen ordnungsgemäß angegeben worden sind. Dort prüfen die Beamten dann, ob der Vermieter die zusätzlichen Einnahmen auch angegeben hat.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Barbara Lübbecke
SPD-Fraktionsgeschäftsführerin

gez. Thomas Hegenbarth
Sprecher der Ratsgruppe BUNT