

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

V/56

V/561/3

Vorlagen-Nummer

2181/2016

Freigabedatum

28.11.2016

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Evaluierung der Wohnraumschutzsatzung zwei Jahre nach Inkrafttreten

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	01.12.2016
Stadtentwicklungsausschuss	15.12.2016
Rat	20.12.2016

Beschluss:

In Anbetracht des fortbestehenden erhöhten Wohnungsbedarfs in Köln und im Interesse der Rechts- und Planungssicherheit für die Wohnungswirtschaft beschließt der Rat die Fortführung der Aufgaben aus der Wohnraumschutzsatzung vom 17.06.2014. Die Wohnraumschutzsatzung tritt gemäß § 14 am 30.06.2019 außer Kraft. Die Verwaltung legt dem Rat zur ersten Ratssitzung 2019 eine Vorlage zur Entscheidung über die Fortführung dieser Aufgaben vor. Dabei informiert sie über die Gesamtergebnisse und trifft eine aktualisierte Aussage über den Wohnungsbedarf in Köln.

Alternative:

Der Rat hebt die Wohnraumschutzsatzung vom 17.06.2016 mit Wirkung zum 01.01.2017 auf.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

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. Die Verwaltung wurde gleichzeitig durch den Rat beauftragt, nach zwei Jahren eine Beschlussvorlage über die Fortführung der Satzung vorzulegen und dabei über den Erfolg der Anwendung zu berichten.

Personelle Ausstattung und Zuständigkeit:

Zur Umsetzung der Aufgaben aus der Wohnraumschutzsatzung wurden 2,0 Stellen StOI BGr. A10 (Sachbearbeiter/in) und eine 1,0 Stelle StS BGr. A6 (Außendienstkraft) beschlossen. Die Aufgabewahrnehmung wurde dem schon bestehenden Sachgebiet Wohnungspflege/Wohnungsaufsicht beim Amt für Wohnungswesen übertragen. Dies geschah in Fortsetzung der ehemaligen Aufgabe des Vollzugs des Zweckentfremdungsverbot (1972-2006) im Sinne der gleichnamigen Landesverordnung sowie der damaligen Kölner Ratsrichtlinien. Die Zweckentfremdungsverordnung des Landes aus 2001 hatte eine Geltungsdauer bis 31.12.2006 und wurde darüber hinaus nicht verlängert. Die Aufgabe wurde damals verwaltungsseitig abgewickelt.

Im Sachgebiet Wohnungspflege/Wohnungsaufsicht wurde aus wohnungsrechtlichen und praktischen Gründen für die Handhabung der Wohnraumschutzsatzung die „Einheitssachbearbeitung“ gewählt. Da bereits zwei Sachbearbeiter/innen des o.a. Sachgebietes mit der Wohnungsaufsicht und der Mietpreiskontrolle betraut waren, wurde zunächst nur eine der beiden beschlossenen neuen A10 Stellen besetzt. Damit nahmen insgesamt drei Sachbearbeiter/innen - nach Stadtbezirken organisiert - die drei oben genannten Aufgaben im Berichtszeitraum wahr. In Anlehnung an die Entwicklung der Aufgaben einerseits sowie auch die Zahl der Verfahren wurde zum 01.11.2016 die Besetzung der zweiten zusätzlichen Sachbearbeiterstelle realisiert. Die o.a. zusätzliche A 6 Stelle im Außendienst wurde seinerzeit rasch besetzt.

Inhalt und Bearbeitungsschwerpunkte 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. Büro/Gewerbe) oder sogar abgebrochen wird. Auch der dauerhafte Leerstand von Wohnraum gilt als Zweckentfremdung. Im Fokus stehen insbesondere jene Miet- und Genossenschaftswohnungen, die der allgemeinen Wohnversorgung dienen.

Die Wohnraumschutzsatzung stellt jede anderweitige Nutzung von Wohnraum als die Wohnnutzung unter Genehmigungsvorbehalt. Dies bringt mit sich, dass in den Verwaltungsverfahren über Genehmigungsanträge zeitnah entschieden werden muss zu den parallel anhängigen Baugenehmigungsverfahren des Bauaufsichtsamtes. Zum Beispiel wird der Abbruch von Wohnraum baurechtlich nur genehmigt, wenn auch die wohnungsrechtliche Genehmigung zur Zweckentfremdung vorliegt. Ziel ist daher stets, diese Antragsverfahren rechtstreuer Antragstellerinnen und Antragsteller ohne vermeidbare Verzögerung zum Abschluss zu bringen und mögliche Investitionshemmnisse zu vermeiden.

Weil die Antragsverfahren daher regelmäßig wenig Aufschub dulden, ist ihre Bearbeitung gegenüber den Verstoß- und oder Ahndungsverfahren grundsätzlich als vorrangig zu werten. Letztere können im Gegensatz zu den Antragsverfahren meistens unabhängig von Parallelverfahren geführt werden. Die Bußgeldverfahren zur Ahndung von ungenehmigter Zweckentfremdung wiederum werden vielfach aufgrund von Hinweisen Dritter durchgeführt. Ziel aller Verstoß- und Bußgeldverfahren ist im Interesse der allgemeinen Wohnversorgung Kölns stets die Wiederzuführung von Wohnraum zu Wohnzwecken.

Auf die nachfolgende **Ergebnisübersicht** wird aufmerksam gemacht.

Anwendung der Wohnraumschutzsatzung in Köln			
Ergebnisse 01.07.2014 – 30.06.2016			
Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum	Fälle Anzahl	Wohneinheiten Menge	Betrag Euro
Verfahren eingeleitet *allgemeiner Hinweis	543	1571	•
Antragsverfahren	299	975	•
Anträge Abbruch	214	676	•
Anträge Umwandlung	62	188	•
Verstoßverfahren	244	596	•
Verstoß Leerstand	123	315	•
Verstoß Umwandlung	112	267	•
Verfahrensergebnisse *1	378	830	•
Genehmigungen	73	286	•
Genehmigungen Umwandlung	12	14	•
Genehmigungen Abbrüche	65	246	•
Ablehnungen/Antragsrücknahmen	14	36	•
Ersatzwohnraum Auflagen *2	68	1193	•
Gewinn für den Wohnungsmarkt *3		706	•
Keine Zweckentfremdung (auch Negativatteste)	125	127	•
Verstoßverfahren abgeschlossen	172	•	•
Verstoß beseitigt/Wohnnutzung erreicht	32	51	•
Kein Verstoß (z.B. Nutzungsbeginn vor 01.07.2014)	99	220	•
Bußgelder festgesetzt *4	18	61	295.000
Bußgelder vereinnahmt	•	•	77.500
Vereinnahmte Abstandsummen	•	•	16.700
Genehmigungsgebühren durchschnittlich	•	•	350

Erläuterung: *1 = nach Verfahrensabschluss mit Bußgeld sind teils noch Verfahren zur Wiederzufüh-

rung zu Wohnzwecken anhängig, *2 = 91.694 Quadratmeter: *3 = 64.000 qm, *4= zum Teil sind noch Verfahren vor dem AG Köln anhängig, *allgemeiner Hinweis: nicht aufgenommen sind anzahlmäßig untergeordnete Verfahren (z.B. Anträge auf Mitnutzung oder auf Negativattest)

Fazit:

Die Wohnraumschutzsatzung und damit die Thematik „Zweckentfremdung von Wohnraum“ steht inzwischen wieder im Bewusstsein von Verfügungs- und Nutzungsberechtigten von Wohnraum. Wie erwartet sind die Fallzahlen angewachsen. Inzwischen verzeichnet das Amt für Wohnungswesen 677 eingeleitete Verfahren (Stand 17.11.2016). Ebenfalls haben auch die telefonischen und schriftlichen Anfragen zu diesem Thema weiter zugenommen. Es mehren sich zudem Hinweise und Nachfragen aus den Bezirksvertretungen, beispielsweise zu leerstehenden Objekten und zur Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnungen.

Im Ergebnis haben sich durchaus schon zählbare Erfolge durch die Handhabung der neuen Satzung eingestellt. Daneben ist nicht zu verkennen, dass der in der Satzung verankerte Genehmigungsvorbehalt auch dazu beiträgt, dass von Verfügungsberechtigten zunächst angedachte Umnutzungen von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken oft nicht weiterverfolgt werden. Hier greift ein kaum in Wohneinheiten zählbarer Präventiveffekt, der aber den Erhalt von Wohnraum in Köln im Interesse der allgemeinen Wohnversorgung ebenfalls unterstützt.

Mit der Fortführung der Aufgaben soll u.a. auch einer weiteren Zunahme von Kurzzeitvermietungen zur Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnungen in Köln begegnet werden.

Zu Dringlichkeit:

Die Verwaltung war beauftragt, im Jahr 2016 eine Evaluation zur Wohnraumschutzsatzung vorzulegen.