



An den stellvertretenden Vorsitzenden
des Stadtentwicklungsausschusses
Herrn Michael Frenzel

Frau Oberbürgermeisterin
Henriette Reker

**SPD-Fraktion
im Rat der Stadt Köln**

Rathaus, Spanischer Bau
50667 Köln

fon 0221. 221 259 50

fax 0221. 221 246 57

mail fraktion@koelnspd.de

web www.koelnspd.de

Eingang beim Amt der Oberbürgermeisterin: 01.12.2016

AN/2034/2016

Anfrage gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates

Gremium	Datum der Sitzung
Stadtentwicklungsausschuss	15.12.2016

Evaluierung der Wohnraumschutzsatzung

Sehr geehrter Herr Frenzel,
sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

die Verwaltung hat die Beschlussvorlage 2181/2016, „Evaluierung der Wohnraumschutzsatzung zwei Jahre nach Inkrafttreten“ vorlegt. Sie schlägt vor, die Fortführung der Aufgaben aus der Wohnraumschutzsatzung weiter zu verfolgen. Die SPD-Ratsfraktion bekennt sich eindeutig zum Instrument der Wohnraumschutzsatzung als eines der Mittel, bezahlbaren Wohnraum in Köln zu erhalten. Um dieses Instrument zu stärken, bitten wir die Verwaltung folgende Fragen zu beantworten:

Auf Seite 3 der Vorlage ist eine Ergebnisübersicht zur Anwendung der Wohnraumschutzsatzung dargestellt. Die dargestellten Fallzahlen der Antragsverfahren (299), Verstoßverfahren (244), Verfahrensergebnisse (378) und abgeschlossenen Verstoßverfahren (132) entsprechen jeweils nicht der Summe der darunter aufgeführten Kategorien (Bspl.: 299 Antragsverfahren, aber einzeln aufgeführt sind nur 214 „Anträge Abbruch“ + 62 „Anträge Umwandlung“ = 276 Anträge). Entsprechendes gilt für die Spalte „Wohneinheiten Menge“.

1. Wie erklären sich diese Differenzen? Wie berechnet sich der „Gewinn für den Wohnungsmarkt“ i.H.v. 706 Wohneinheiten? Die Verwaltung wird jeweils um eine klarstellende Erläuterung gebeten.

2. Es wird um eine stadtbezirksbezogene Darstellung der jeweiligen Fallzahlen und Wohneinheiten gebeten. Die Verwaltung wird insbesondere gebeten, pro Stadtbezirk darzustellen, wie viele Zweckentfremdungen von Wohnraum genehmigt wurden, wenn ein beachtliches und verlässliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum vorlag (§ 7 der Wohnraumschutzsatzung). Diesbezüglich wird die Verwaltung gebeten, für jeden Stadtbezirk darzustellen, in welchem Stadtbezirk der Ersatzwohnraum bereitgestellt werden soll.

Gemäß Hamburger Wohnraumschutzgesetz kann die Verwaltung bei rechtswidrigem Leerstand oder Zweckentfremdung von Wohnraum als letztes Mittel einen Treuhänder einsetzen, der anstelle des Eigentümers den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuführt oder den Leerstand beseitigt (§§ 12 a, 12 b Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz). In NRW bestehen solche Regelungen nicht.

3. Würde die Verwaltung ein Instrument entsprechend §§ 12a, 12 b des Hamburger Wohnraumschutzgesetzes begrüßen? Sollte die Kölner Wohnraumschutzsatzung oder das Wohnungsaufsichtsgesetz NRW in diesem Sinne verschärft werden?

Das Land Berlin hat in seinem Zweckentfremdungsverbotsgesetz den Bestandschutz für Wohnraum, der zu Ferienzwecken vermietet worden ist, auf zwei Jahre begrenzt (vgl. § 2). Dieser ist am 30.04.2016 ausgelaufen. Die Regelung ist vom Verwaltungsgericht Berlin erstinstanzlich bestätigt worden.

In Köln gilt diese Begrenzung des Bestandsschutzes für die Vermietung einer Wohnung als Ferienwohnung nicht. Auch für Ferienwohnungen gilt hier die allgemeine Regelung, dass nicht geschützter Wohnraum vorliegt, wenn dieser vor Inkrafttreten der Satzung (d.h. vor dem 01.07.2014) und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diene.

Laut Beantwortung einer Anfrage 1828/2016 der SPD-Fraktion in der Bezirksvertretung 1 Innenstadt betr. „Sachstand Wohnraumzweckentfremdung durch regelmäßige und dauerhafte Vermietung an Übernachtungsgäste ("Boardinghouses")" wurden seit Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung zum 01.07.2014 rund 100 Fälle von Wohnungsumwandlung angezeigt. Darüber hinaus wurden selbst 30 Fälle aus den Internetportalen stichprobenweise ausgewählt. Davon wurden 54 Fälle eingestellt, weil die Nutzung als Ferienwohnung vor Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung begonnen wurde. Die Verwaltung führt zudem aus, dass keine belastbaren Zahlen vorlägen, wie viele Ferienwohnungen es in Köln gibt. Es werde davon ausgegangen (teilweise eigene Angaben der Anbieter), dass es über 3.500 Wohnungen sind. Die Hälfte davon dürfte sich im Stadtbezirk In-

nenstadt befinden. Gemäß Presseberichterstattung mutmaßt das Amt für Wohnungswesen, dass 1.000 Wohnungen in Köln illegal vermietet werden.

4. Wie beurteilt die Verwaltung die Möglichkeit, analog oder ähnlich zur Berliner Regelung in Köln den Bestandsschutz für als Ferienwohnungen vermieteten Wohnraum zu begrenzen? Sollte die Kölner Wohnraumschutzsatzung oder das Wohnungsaufsichtsgesetz NRW in diesem Sinne geändert werden?

V.g. Ausführungen des Fachamtes legen die Vermutung nahe, dass die personelle Ausstattung des betr. Verwaltungssachgebiets Wohnungspflege/Wohnungsaufsicht bisher nicht ausgereicht hat.

Nunmehr führt die Verwaltung aus, dass in Anlehnung der Entwicklung der Aufgaben einerseits sowie auch die Zahl der Verfahren zum 01.11.2016 die Besetzung der zusätzlichen Sachbearbeiterstelle realisiert worden ist.

5. Wie beurteilt die Verwaltung die personelle Ausstattung des Sachgebiets Wohnungspflege/Wohnungsaufsicht, auch unter Berücksichtigung einer effektiven und schnellen Wahrnehmung der wohnungsaufsichtsbehördlichen Aufgaben in Hochhaussiedlungen wie Meschenich oder Finkenbergr?

Um über die Vorlage 2181/2016 sachgerecht beraten zu können, wird die Verwaltung gebeten, die Beantwortung der Anfrage spätestens zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 15.12.2016 vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Barbara Lübbecke
SPD-Fraktionsgeschäftsführerin