



An den  
stellv. 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: 20.01.2017

**AN/0080/2017**

**Änderungs- bzw. Zusatzantrag gem. § 13 der Geschäftsordnung des Rates**

Gremium	Datum der Sitzung
Stadtentwicklungsausschuss	09.02.2017

**Ergänzungsantrag zur Beschlussvorlage 2181/2016, Evaluierung der Wohnraumschutzsatzung zwei Jahre nach Inkrafttreten**

Sehr geehrter Herr Frenzel,  
sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

die SPD-Fraktion bittet Sie, folgenden Änderungs- und Zusatzantrag in die Tagesordnung des Stadtentwicklungsausschusses am 09.02.2017 aufzunehmen:

**Beschluss:**

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird wie folgt ergänzt:

2. Die Verwaltung wird beauftragt, analog der Regelung im Berliner Zweckentfremdungsverbotsgesetz die Zulässigkeit der Aufnahme einer Regelung in die Wohnraumschutzsatzung zu prüfen und ggf. zu erarbeiten, die den Bestandschutz für vor dem 01.07.2014 zulässig vermietete Ferienwohnungen kurzfristig abschafft.
3. Parallel dazu wird die Verwaltung beauftragt, auf Ferienwohnungsvermittler, wie z.B. Airbnb, zuzugehen, um über die bereits bestehenden Möglichkeiten der Wohnraumschutzsatzung hinaus auch auf vertragsrechtlichem Wege eine Begrenzung der Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnungen zu erreichen. Dabei kann das Zusammenwirken der Stadt Amsterdam und Airbnb als Beispiel dienen.
4. Dem Rat und vorberatend dem Wirtschaftsausschuss, dem Ausschuss für Soziales und Senioren und dem Stadtentwicklungsausschuss sind bis zur Sommerpause 2017 die Ergebnisse der Aufträge nach Ziff. 2 und 3 vorzulegen, verbunden mit einer Empfehlung zum weiteren Vorgehen.

## **Begründung:**

Aus Sicht der Antragsteller sind über den Vollzug der bestehenden Wohnraumschutzsatzung hinaus weitere Bemühungen notwendig, um bestehenden Mietwohnraum in Köln zu erhalten bzw. bestehende Wohnungen wieder dem allgemeinen Wohnungsmarkt zuzuführen. Dies betrifft in besonderem Maße das Feld der Vermietung von potentiell allgemeinem Mietwohnraum als Ferienwohnungen.

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 seitens der Verwaltung 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 Innenstadt befinden. Gemäß Presseberichterstattung mutmaßt das Amt für Wohnungswesen, dass 1.000 Wohnungen in Köln illegal vermietet werden.

Die illegale Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnungen ist also keineswegs ein marginales Problem. Um auch Wohnungen dem allgemeinen Wohnungsmarkt zuzuführen, die vor dem 01.07.2014 und seitdem ununterbrochen als Ferienwohnungen dienen, wird die Verwaltung beauftragt, die Zulässigkeit einer Regelung prüfen und erarbeiten, mit der der v.g. Bestandsschutz speziell für Ferienwohnungen abgeschafft wird, analog der Vorgehensweise des Landes Berlin. Der Verweis auf bauplanungsrechtliche Möglichkeiten bzw. Vorgaben (vgl. nachgereichte Anlage 1 dieser Vorlage, Beantwortung zu Frage 4) ist aus Sicht der Antragsteller nicht ausreichend, da auch hier ein Bestandsschutz greifen könnte. Zudem dürfte die bauplanungsrechtliche Bewertung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Stadtgebiet nicht einheitlich sein, da hier je nach Gebiet unterschiedliche rechtliche Maßstäbe gelten (z.B. unbepanter Innenbereich nach § 34 BauGB, unterschiedlich gefasste Bebauungsplansatzungen). Daher sollte eine wohnungsrechtliche Lösung gefunden werden. Ähnlich wie in Berlin könnte der Bestandsschutz an einem Stichtag beendet werden. Die weitere Entwicklung der Rechtsprechung, insbesondere in Berlin, ist dabei zu beobachten.

Parallel dazu bietet es sich an, auf Ferienwohnungsvermittler wie Airbnb zuzugehen und mit diesen zumindest eine Höchstgrenze der Vermietungsdauer zu verhandeln. Dies bietet zudem die Möglichkeit, für Privatpersonen eine Richtzahl zu finden, bis wann eine Vermietung als gelegentlich zu betrachten ist und ab wann diese als gewerblich anzusehen ist (vgl. § 4 Abs. 1 Nr. 1 Wohnraumschutzsatzung). Ziel ist es dabei, die Vermietung von Privatwohnungen als Ferienwohnungen weniger attraktiv zu machen. Z.B. ist zwischen der Stadt Amsterdam und Airbnb eine Obergrenze von 60 Tagen vereinbart worden. Bei Überschreiten die-

ser Grenze will Airbnb alle Vermietungen verbieten, die über das Limit hinausgehen.

Lt. Presseberichterstattung ist Airbnb bereit, auch in Deutschland mit Städten an verantwortungsvollen Regeln zu arbeiten. Neben Berlin gehen auch Städte wie San Francisco, New York, London oder Barcelona vermehrt gegen diesen Ferienwohnungsvermittler vor, auch um Zweckentfremdung von Wohnraum zu verhindern. In London ist die Obergrenze für Vermietungen von Airbnb kürzlich auf 90 Tage im Jahr festgesetzt worden.

Die Stadt Köln soll sich an der Vorgehensweise der Stadt Amsterdam orientieren und insbesondere mit Airbnb in Verhandlungen treten. Zu prüfen ist dabei insbesondere auch die Tageszahl des Limits.

Auch aus Sicht der Bundes-Monopolkommission sollten eindeutige Bagatellgrenzen bzw. Schwellenwerte eingeführt werden, bis zu deren Überschreitung Privatpersonen die gelegentliche Kurzzeitvermietung pauschal gestattet ist. Hierzu könnte beispielsweise eine Obergrenze für die Anzahl der jährlichen Vermietungstage festgelegt werden. Aus Sicht der Antragsteller sollten diese Schwellenwerte bzw. Bagatellgrenzen jedoch nicht anstatt, sondern neben der vorrangig anzuwendenden Wohnraumschutzsatzung o.ä. vereinbart werden.

Die Verwaltung wird daher beauftragt, bis zur Sommerpause 2017 dem Rat und den Fachausschüssen entsprechende Ergebnisse zu präsentieren. Mit diesen Ergebnissen soll eine Empfehlung zum weiteren Vorgehen verbunden werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Barbara Lübbecke  
SPD-Fraktionsgeschäftsführerin