

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	25.01.2018

„Sag´s uns“: Internetgestützte Maßnahmen zum Wohnraumschutz

Anfrage der SPD - Fraktion zur Sitzung am 25.01.2018, AN/1188/2017

Unter Beschlusspunkt 1 wird die Verwaltung mit der Prüfung beauftragt, ob das städtische Beschwerde- und Meldeportal „Sag´s uns“ dazu geeignet ist, auch mögliche Fälle von Wohnraumzweckentfremdung, z.B. als Boardinghouses oder durch langen Leerstand zu melden und überprüfen zu lassen.

Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Das Portal „Sag´s uns“ wurde eingerichtet, um Anliegen aus dem gesamten Stadtgebiet betreffend öffentliche Flächen und Gebäude zu melden. Bürgerinnen und Bürger können dort infrastrukturelle Anliegen und Probleme bekannt geben. Gemeldet werden hier zum Beispiel „wilder Müll“, „Schrottfahrzeuge“ oder auch defekte Straßenlaternen. Für andere Themen wird unter „Sag´s uns“ der E-Mail-Kontakt stadtverwaltung@stadt-koeln.de angeboten.

Bei Problemen und Mängeln auf oder in anderen Flächen, Gebäuden oder bei Gegenständen, die sich im Besitz von Privatleuten, Landes- oder Bundesbehörden wie der Deutschen Bahn, Universitäten und anderen befinden, oder außerhalb des Kölner Stadtgebietes liegen, kann an dieser Stelle nicht weitergeholfen werden.

Meldungen über Wohnraumzweckentfremdungen wie die Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen oder langfristige Leerstände betreffen nahezu ausschließlich Privatgebäude und werden daher inhaltlich von dem Portal „Sag´s uns“ nicht erfasst.

Den Aufbau, die Zielsetzung und die Inhalte dieser Internetseite würdigend wäre eine zusätzliche Öffnung dieses Portals für wohnungsrechtliche Angelegenheiten nicht zielführend und mit dem gebotenen Datenschutz in wohnungsrechtlichen Verfahren nicht vereinbar. Zum Beispiel werden auch die objekt- und verfahrensbezogenen Antworten der Verwaltung zu entsprechenden Anfragen der Bezirksvertretungen grundsätzlich im nicht öffentlichen Teil der Sitzungen beantwortet. Hinweise aus der Bevölkerung auf Wohnraumzweckentfremdungen ziehen zudem regelmäßig Ermittlungsverfahren nach sich, die durch die notwendigen Überprüfungen und Verfahrensschritte (z.B. Anhörungen) schnelle Reaktionen mit einem Ergebnisinhalt unter „Sag´s uns“ nicht ermöglichen. Im Ergebnis ist das „Sag´s uns“ im Sinne der Anfrage insgesamt nicht geeignet.

Hinweise über Wohnraumzweckentfremdungen können Bürgerinnen und Bürger allerdings jederzeit über das Kontaktformular unter www.stadt-koeln.de, über das Bürgertelefon sowie auch über die E-Mail-Adresse wohnungsamt@stadt-koeln.de unmittelbar an das Amt für Wohnungswesen einreichen. Hiervon machen sie auch regelmäßig Gebrauch.

Unter Punkt 2 der Beschlussfassung vom 08.11.2017 wird die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob der in Barcelona beschrittene Weg zur Einschränkung von Wohnraumzweckentfremdungen in Form von Ferienwohnungen durch ein Lizenzierungssystem und Schaffung eines Internetportals, das Tou-

risten über zugelassene Ferienwohnungen informiert, auch in Köln dazu beitragen könnte, die Wohnraumzweckentfremdung zu regulieren.

Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

In Barcelona existiert nach Angaben auf der entsprechenden Internetseite neben einer großen Anzahl an legalen Ferienwohnungen auch eine große Menge an illegal betriebenen Ferienwohnungen. Um diesem Problem Herr zu werden wurde von der Stadtverwaltung Barcelona ein Lizenzierungssystem eingeführt.

Die Inhaber der Unterkünfte müssen hierfür den Stadtrat ausdrücklich über ihr Vorhaben, dieser Tätigkeit nachzugehen, informieren. Die zuständige Behörde vergibt dann eine Lizenz, die bestätigt, dass die Unterkunft allen gesetzlichen Voraussetzungen entspricht. Weiterhin muss die Unterkunft über eine Bewohnbarkeitsbescheinigung verfügen und es darf nicht mehr als die darin angegebene Personenzahl untergebracht werden. Die Unterkunft muss sich in perfektem hygienischem Zustand befinden, möbliert sein und über die notwendige Ausstattung für die Bewohnbarkeit verfügen.

Ein Lizenzierungssystem für Ferienwohnungen könnte neben dem hiermit einhergehenden Service für Touristen sicherlich auch in Köln dazu beitragen, Wohnraumzweckentfremdungen (und andere Verstöße gegen geltendes Recht) zu regulieren.

Ausgehend von den Lizenzierungsanforderungen, die Barcelona als Maßstab für eine Lizenzierung anlegt, wäre für eine in Köln ebenfalls alle gesetzlichen Vorgaben erfüllende Nutzung von Wohnungen zunächst festzustellen, welche rechtlichen Aspekte in Köln durch diese Nutzung tangiert werden. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW hat im Rahmen einer Veröffentlichung aus November 2017 die grundsätzlich beachtlichen Aspekte beschrieben. Dies sind mietrechtliche, baurechtliche, gewerberechtliche und steuerrechtliche Vorschriften sowie die Zweckentfremdungsregelungen und in Köln zusätzlich die Regelungen zur Kulturförderabgabe.

Das Amt für Wohnungswesen wäre im Falle entsprechender Kapazitäten grundsätzlich in der Lage, sich inhaltlich an einer Lizenzierungsplattform der Stadt Köln beteiligen. Abseits der Fragen von Einrichtung, Anbindung und dauerhaften Pflege der Plattform sind hierfür auch fachliche Aspekte zu beschreiben.

Das Amt für Wohnungswesen hat aufgrund der erhöhten Wohnungsnachfrage in Köln bisher eine restriktive Praxis gefahren und noch in keinem Anwendungsfall der Wohnraumschutzsatzung durch Genehmigung („Lizenz“) das Signal in die Wohnungswirtschaft gesetzt,

dass wirtschaftliche Antragstellerinteressen das Wohnungserhaltungsinteresse in Köln überwiegen können. Es wurden daher bislang nur solche Miet- und Genossenschaftswohnungen als wohnungsrechtliche Ferienwohnungen (durch Negativattest) „lizensiert“, deren Nutzung in dieser Form bereits vor dem 01.07.2014 begonnen wurde (Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung) und seither keine Wohnnutzung erfolgte.

Wohnungsrechtliche Umwandlungsgenehmigungen haben zudem als Ausnahmeentscheidungen von dem grundsätzlichen Zweckentfremdungsverbot einen auf Nutzer und Nutzungsart beschränkten und befristeten Charakter, damit die Wohnungen nach Beendigung der Nutzung wieder Wohnzwecken zur Verfügung stehen und dies durch die Behörde verfolgt werden kann, ggf. auch mit Zwangsmitteln. Von daher kämen wohnungsrechtlich lediglich befristete „Lizenzierungen“ in Betracht. Allein die wohnungsrechtlich fragliche Konstellation, dass Antragsteller im Stadtgebiet Köln adäquaten Ersatzwohnraum schaffen für die als Ferienwohnungen genutzten Wohnungen eröffnet den Weg zu einer wohnungsrechtlichen dauerhaften Genehmigung („Lizenz“) für eine uneingeschränkte und unbefristete Wohnungsumwandlung.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die wohnungsrechtlichen Anforderungen und Regelungen im Zweckentfremdungsrecht nicht prädestiniert sind, einen möglichen Impuls für die Einrichtung eines Online-Portals zur Lizenzierung von Ferienwohnungen fachlich zu unterstützen.

Die Einführung und der Betrieb eines verlässlichen Online-Lizenzierungssystems würde neben unterschiedlichen städtischen Kontrollmechanismen auch die dauernde und ämterübergreifende Datenpflege voraussetzen. Alle für ein Lizenzierungsverfahren erforderlichen Dienststellen (Einrichtung und Pflege) sollten im Falle der Weiterverfolgung dieses Gedankens Gelegenheit zur Stellungnahme er-

halten. Schließlich wären die voraussichtlichen Kosten für ein Lizenzierungsmodell festzustellen und die Mittel hierfür bereit zu stellen.