

## Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	17.09.2018

### Wohnraumzweckentfremdungen Gebrüder-Coblenz-Str. 15 und Im Ferkulum 16

1. Nach Berichten des WDR und des Kölner Stadtanzeigers von Mitte August, werden in der Gebrüder-Coblenz-Str. 15 in Deutz – auch aktuell noch nach Bekanntwerden der evidenten Zweckentfremdung – in einem vermeintlichen Studentenwohnheim einer Luxemburgischen Immobiliengesellschaft Wohnungen an Touristen über das Internet-Portal „airbnb“ vermietet.

Diese Nutzung verstößt gegen die Wohnraumschutzsatzung der Stadt Köln.

Seit wann ist der Verwaltung die o. g. Zweckentfremdung von Wohnraum in der Gebrüder-Coblenz-Str. 15 bekannt?

Wie ist der aktuelle Stand des Verwaltungsverfahrens und wann ist mit einem Erlass bzw. der Durchsetzung einer Untersagung der Zweckentfremdung zu rechnen?

Welche anderen Maßnahmen ergreift die Verwaltung, um die o. g. Zweckentfremdungen zu beseitigen?

2. Es gibt Hinweise, dass im Im Ferkulum 16 (Altstadt/Süd) ein komplettes Haus entmietet, kernsaniert und in zehn Ferienwohnungen umgewandelt wurde. Liegt hier ein Fall von Zweckentfremdung vor?

### Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

#### Zu Frage 1

Im Fall des Gebäudes in der Gebrüder-Coblenz-Str. 15 (Castell Deutz) handelt es sich um ein ehemaliges Seniorenwohnheim. Nach einer Kernsaniierung im Jahre 2013, wurde eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung in Wohnungen für Studenten erteilt, mit dem Hinweis, dass eine Änderung der Nutzung, auch in nichtstudentisches Wohnen baugenehmigungspflichtig sei. Der Fall wurde dem Amt für Wohnungswesen am 3. April 2018 durch Anzeige eines Bewohners bekannt.

Die Anhörung an den Eigentümer wurde durch die zuständige Hausverwaltung beantwortet. Dabei wurden zum einen Nachweise vorgelegt, aus denen die überwiegende Belegung der Appartements mit Studierenden hervorgeht. 18 Appartements wurden im letzten Jahr an einen nicht studierenden Mieter befristet bis zum 31.08.2018 vermietet. Hintergrund war, dass es in den Wohnungen für Studenten Leerstände gegeben habe, die mit den strengen Anforderungen des Betreibers an die Studierenden begründet wurden.

Darüber hinaus wurden bei der Hausverwaltung verstärkt Kurzzeitmietverträge von ausländischen aber auch deutschen Studierenden anderer Universitäten angefragt. Die Mindestmietdauer betrage allerdings sechs Monate. Viele Studierende wollen eine

Möblierung, die in einigen Fällen auch nach Verhandlungen gestellt werden konnte. Um die dennoch entstandenen Leerstände zu kompensieren, wurde das o. g. befristete Mietverhältnis eingegangen. Dem Amt für Wohnungswesen liegt ein Schriftwechsel zwischen Hausverwaltung und Mieter vor, aus dem hervorgeht, dass noch einmal deutlich darauf hingewiesen wurde, dass das Mietverhältnis am 31.08.2018 ende und der Vertrag nicht verlängerbar sei. Die Wohnungsaufsicht prüft, ob die 18 Apartments dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt wurden. Sollte dies nicht der Fall sein, wird ein Bußgeldverfahren eingeleitet.

### **Zu Frage 1 und 2**

Vorrangiges Ziel der Wohnungsaufsicht ist es, zweckfremd genutzten Wohnraum dem Wohnungsmarkt wieder zuzuführen. Dies kann durch Verhandlungen und Gespräche mit den Verfügungsberechtigten geschehen oder durch die Durchführung von Verwaltungsverfahren, in denen die Wiederzuführung zu Wohnzwecken unter Androhung von Zwangsgeldern angeordnet wird. Parallel dazu können Bußgeldverfahren durchgeführt werden. Das Bußgeldverfahren ist im deutschen Recht ein Verfahren zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten.

### **Zu Frage 2**

Der Vorgang Im Ferkulum 16 ist dem Amt für Wohnungswesen ebenfalls bekannt. eine zweckfremde Nutzung in diesem Gebäude wurde nicht genehmigt. Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass das gesamte Gebäude vom Eigentümer an einen Mieter vermietet wurde. Dieser Mieter wurde bereits angehört. Eine Stellungnahme wurde bisher nicht vorgelegt. In der Folge wurde ein Bußgeldverfahren eingeleitet.