

**Sitzung der Bezirksvertretung 1**  
**Aktuelle Stunde am Donnerstag, 08.11.2018**  
**Wohnraumzweckentfremdung in der Innenstadt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Einladung.

Im Hinblick auf den seit Jahren angespannten Wohnungsmarkt ist die touristische Vermietung sowohl von Einzelwohnungen als auch von kompletten Häusern als äußerst problematisch zu bewerten. Jede einzelne Wohnung wird zum Wohnen dringend benötigt. Die gewerbsmäßige Nutzung erhöht das ohnehin bestehende Missverhältnis von Angebot und Nachfrage. Die Verknappung und Verteuerung von Wohnraum in Köln sind bereits gegenwärtig und alarmierend. Hinzu kommen erhebliche Einschränkungen der Wohn- und Lebensqualität im nachbarschaftlichen Umfeld dieser zweckfremd genutzten Wohnungen.

Sie haben dieses Problem politisch aufgegriffen und mit verschiedenen Objekten in Verbindung gebracht, die das politische und mediale Interesse in der letzten Zeit besonders geweckt haben. Ich werde auf diese Objekte im weiteren Verlauf näher eingehen.

Ich will Ihnen zunächst sagen, dass die Verwaltung das Thema sehr ernst nimmt. Aufgrund der hohen Fallzahlentwicklung und des sehr hohen Aufwands in der Bearbeitung dieser komplexen Sachverhalte und den zu führenden ordnungsbehördlichen Verfahren, sind die Arbeitsmengen mit der vorhandenen Personalausstattung nicht zu bewältigen. Um eine zeitnahe Bearbeitung und darüber hinaus eine aktive Recherchetätigkeit im Rahmen außendienstlicher Ermittlungen zu etablieren, wurden 5 zusätzliche Sachbearbeiter- und 3 zusätzliche Ermittlerstellen eingerichtet. Es konnte bereits eine Stelle durch eine aus dem Erziehungsurlaub zurück gekehrte Sachbearbeiterin sowie durch einen Sachbearbeiter, der über das Erreichen der Altersgrenze hinaus weiterbeschäftigt wird, besetzt werden. Das Auswahlverfahren für die 4 weiteren zusätzlich eingerichteten Stellen sowie die 3 zusätzlichen Ermittlerstellen läuft zur Zeit. Mit einer tatsächlichen Neubesetzung dieser Stellen wird allerdings keinesfalls (nur 2 Bewerber für 4 SB-Stellen) vor Ende des Jahres zu rechnen sein. Wie Sie sich denken können, werden in der Folge die neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter umfänglich in die schwierige Materie eingearbeitet werden. Diese wichtigen und notwendigen Aufgaben werden von dem bisherigen Personal wahrgenommen. Dies wird die ohnehin bereits belastende Arbeitssituation, zumindest vorübergehend, noch verschärfen, statt eine Entlastung herbeizuführen. Zusätzlich zu diesen Stellen läuft auch das Auswahlverfahren für die zusätzlich neu geschaffene Stelle eines Amtsjuristen, der die ordnungsbehördlichen Verfahren rechtssicher begleiten soll.

Die Stadt Köln hat 2014 in Anbetracht des erhöhten Wohnungsbedarfs eine Wohnraumschutzsatzung erlassen. In Köln besteht seitdem ein Genehmigungsvorbehalt für Wohnraumzweckentfremdungen, und zwar stadtweit. Die für diese Aufgabe zuständige Wohnungsaufsicht beim Amt für Wohnungswesen führt die Verwaltungs- und Ordnungswidrigkeitenverfahren im Bereich Zweckentfremdung von Wohnraum durch.

Es handelt sich hier um Verfahren, die zunächst einer umfangreichen Recherche- und Ermittlertätigkeit bedürfen. Die größtenteils komplexen Sachverhalte müssen in aufwändigen Verwaltungs- und Ordnungswidrigkeitenverfahren nicht nur möglichst zeitnah bearbeitet werden, sondern in der Beweisführung präzise, einwandfrei und gerichtsfest sein.

Hinzu kommt, dass behördliche Eingriffe in Eigentümerrechte sehr oft massive Beschwerden auslösen, die in konfliktreiche und schwierige Verhandlungen mit Rechtsbeiständen münden.

In einigen Fällen ist erfreulicherweise aber gar kein repressives Vorgehen nötig – es reicht manchmal auch aus, mit Mietern und Eigentümern moderierend ins Gespräch zu kommen und sachgerechte Lösungen zu finden.

Ich möchte nun zu den von Ihnen konkret angesprochenen Objekten kommen.

Im Falle des Gebäudes in der **Gebrüder-Coblenz-Str. 15 (Castell Deutz)** handelt es sich um ein ehemaliges Seniorenwohnheim. Nach einer Kernsanierung 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 03.04.2018 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 im Studentenwohnheim Leerstände gab, die mit den strengen Anforderungen des Betreibers an die Studierenden begründet wurden. Darüber hinaus wurden in der Verwaltung des Studentenwohnheims verstärkt Kurzzeitmietverträge von ausländischen aber auch deutschen Studierenden anderer Universitäten angefragt. Die Mindestmietdauer beträgt allerdings 6 Monate. Viele Studierende wollten eine Möblierung, die in einigen Fällen auch nach Verhandlungen gestellt werden konnte. Um die entstandenen Leerstände zu kompensieren, wurde das 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 endet und der Vertrag nicht verlängerbar sei.

Die Eigentümergesellschaft hatte zunächst die erforderlichen Unterlagen beigebracht und war auch bis dato nicht negativ aufgefallen. Es stellte sich heraus, dass der Mieter der 18 betroffenen Appartements derjenige war, der die Wohneinheiten als Ferienwohnungen vermietet hat. Im weiteren Verlauf des Verfahrens bat die Verwaltung die Eigentümergesellschaft um Vorlage der neu abgeschlossenen Mietverträge der betroffenen Wohneinheiten zu Wohnzwecken. Da auf dieses Schreiben der Verwaltung keine Reaktion erfolgte, wurde in der Konsequenz ein Bußgeldverfahren wegen fehlender Mitwirkung und ein Bußgeldverfahren wegen Zweckentfremdung von Wohnraum durch Umwandlung in Ferienwohnungen gegen die Eigentümergesellschaft

eingeleitet. Daraufhin teilte die von der Eigentümergesellschaft beauftragte Hausverwaltung mit, dass die zweckfremde Nutzung tatsächlich zum 31.08.2018 beendet wurde. Beigefügt wurden 15 Mietverträge, aus denen –bis auf eine Ausnahme– nicht eindeutig die dazugehörigen Wohnungsnummern erkennbar sind oder nicht mit den hier bekannten Wohnungsnummern der zweckfremd genutzten Appartements übereinstimmen. Da der Verdacht auf Zweckentfremdung von Wohnraum durch Umwandlung somit nicht ausgeräumt werden konnte, weil die angeforderten Unterlagen nicht vollumfänglich eingereicht wurden, wurde ein Bußgeld in Höhe von 3000,00 Euro wegen fehlender Mitwirkung gegen die Eigentümergesellschaft festgesetzt. Gleichzeitig wird aktuell durch den Ermittlungsdienst der Wohnungsaufsicht vor Ort eine erneute Überprüfung durchgeführt. Sollten die fehlenden Unterlagen weiterhin nicht vorgelegt werden und sich der Verdacht auf Zweckentfremdung von Wohnraum durch Umwandlung durch die Ergebnisse der Ortsbegehung verfestigen, werden auch die Bußgelder wegen illegaler Zweckentfremdung festgesetzt werden.

Wie Sie bereits wissen ist der Vorgang **Im Ferkulum 16** 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 angehört. Eine Stellungnahme wurde innerhalb der Frist nicht vorgelegt. In der Folge wurde ein Bußgeldverfahren eingeleitet.

Zum ordnungsgemäßen Vorgehen der Behörde darf ich Ihnen an dieser Stelle und im Folgenden einige Informationen geben. Grundsätzlich wird in allen Fällen zunächst der Hauseigentümer (Verfügungsberechtigter) ermittelt und zu dem bestehenden Verdacht angehört. Dies ist erforderlich um sicher nachzuweisen, an wen die betroffene(n) Wohnung(en) vermietet wurde(n).

Im konkreten Fall legte der Hauseigentümer einen Wohnraummietvertrag vor, in dem ausdrücklich vermerkt ist, dass die Vermietung des Mietobjektes ausschließlich zu Wohnzwecken zu erfolgen hat. Die Tatsache, dass das gesamte Objekt „Im Ferkulum 16“ an eine Privatperson vermietet wurde, kann aber nicht automatisch zu der Unterstellung führen, dass der Hauseigentümer von der beabsichtigten touristischen Nutzung wusste oder sie vermuten musste. Wollte die Verwaltung einen Eigentümer aufgrund des Anscheins bewusst die Zweckentfremdung herbeigeführt zu haben in Anspruch nehmen, müsste dies gerichtsfest nachweisbar sein. Dieser Nachweis wäre von der Verwaltung zu erbringen.

In Fällen, in denen der Hauseigentümer einen Mietvertrag zur ausschließlichen Wohnnutzung des betreffenden Mieters (Nutzungsberechtigter) vorlegt, selbst die Zweckentfremdung nicht begeht und durch die Ermittlungen der Wohnungsaufsicht klar geworden ist, dass die illegale Nutzung durch den Mieter erfolgt, richten sich weitere Aktivitäten gegen den Mieter, der die Zweckentfremdung begeht. Die Verwaltung wird in diesem Fall ggfls. auch gegen den Mieter ein Bußgeld (ausschließlich bezogen auf bewiesenes Fehlverhalten in der Vergangenheit) verhängen und/oder Verwaltungsverfahren (zukunftsorientierte Forderung nach einem bestimmten Verhalten, das unter Androhung eines Zwangsgeldes durchgesetzt werden kann) zur Wiederzuführung des Wohnraums zu Wohnzwecken führen.

Im Falle des Gebäudes „Im Ferkulum 16“ ist Adressat der behördlichen Maßnahmen der Mieter (Nutzungsberechtigter).

Es ist generell möglich, dass Nutzungsberechtigte (Mieter) eine Wohnung nicht selbst nutzen, sondern ihrerseits vermieten (z. B. bei erlaubter Untervermietung durch den Hauseigentümer). Im Falle einer Vertragsverletzung kann der Hauseigentümer auf dem Zivilrechtsweg juristische Schritte gegen den Mieter prüfen lassen. Hierauf hat die Behörde keinen Einfluss.

Wenn der Untermieter bekannt ist und einen gültigen Mietvertrag hat, wird er der Adressat der Behörde. Im vorliegenden Fall hat der Nutzungsberechtigte (Mieter) behauptet, die Wohnungen im Hause „Im Ferkulum 16“ untervermietet zu haben. In einer Stellungnahme gab er an, von der zweckfremden Nutzung selbst nichts gewusst zu haben und kündigte an, dass diese zum 31.10.2018 beendet würde. Die angeforderten Untermietverträge wurden jedoch nicht vorgelegt. Aufgrund der nicht eingereichten Unterlagen bestand der Verdacht, dass der Nutzungsberechtigte (Mieter) selbst die zweckfremde Nutzung begangen hat weiterhin und es wurden Bußgelder in Höhe von 10.000 Euro pro zweckentfremdeter Wohneinheit gegen den Nutzungsberechtigten (Mieter) festgesetzt. Da zudem der Verdacht, dass die illegale Nutzung der Wohnungen weiter fortgeführt wird, weiter besteht, wird die Wiederaufführung der Wohnungen zu Wohnzwecken gegenüber dem Nutzungsberechtigten (Mieter) angeordnet.

Zu den folgenden Objekten möchte ich ebenfalls kurz Stellung nehmen:

#### Severinstr. 212

Dieses Gebäude war bereits im Jahr 2015 Gegenstand der Ermittlungen bei der Wohnungsaufsicht. Es wurde festgestellt, dass das 1. und 2. Obergeschoss bereits vor dem Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung am 01.07.2014 zu hotelähnlichen Zwecken genutzt wurde. Bezüglich des 3. Obergeschosses und des Dachgeschosses läuft derzeit ein Ermittlungsverfahren beim Amt für Wohnungswesen wegen des Verdachts auf ungenehmigte Zweckentfremdung von Wohnraum durch Leerstehenlassen bzw. Umwandlung in eine Ferienwohnung.

#### Severinstr. 216

Das Objekt ist der Wohnungsaufsicht hinsichtlich einer möglichen Zweckentfremdung nicht bekannt. Es wäre zu prüfen, ob es sich hier nicht vielmehr um ein Gebäude handelt, dass von Anfang an zu gewerblichen Zwecken gewidmet wurde – zumal unter der Hausnummer 214 – 218 der Rheinisch-Westfälische Genossenschaftsverband ansässig ist.

Im Folgenden darf ich Ihnen die aktuellen Fallzahlen vorstellen:

#### Aktuelle Fallzahlen:

Seit Einführung der Wohnraumschutzsatzung am 01.07.2014 wurden stadtweit 758 Fälle wegen des Verdachts der ungenehmigten Zweckentfremdung bekannt. Dies betrifft 1897 Wohneinheiten. Davon waren 632 Wohneinheiten von Leerstand betroffen,

wegen 1265 Wohneinheiten wurden Ermittlungsverfahren wegen des Verdachts der ungenehmigten Zweckentfremdung von Wohnraum durch Umwandlung in Ferienwohnungen eingeleitet. Dazu kommen aktuell 111 laufende Antragsverfahren.

357 Verstoßfälle werden aktuell bearbeitet.

520 Wohneinheiten konnten wieder Wohnzwecken zugeführt werden. Hinsichtlich 371 gemeldeter Wohnungen wurde kein Verstoß festgestellt (z.B. wenn eine gewerbliche Nutzung bereits vor dem 01.07.2014 stattgefunden hat). 140 Bußgeldverfahren wurden bisher eingeleitet. In 30 Fällen betreffend 76 Wohneinheiten wurden Bußgelder in Höhe von 375.000 Euro tatsächlich festgesetzt. Vereinnahmt durch die Stadt Köln wurden bisher 77.000 Euro. Der Hintergrund dafür ist, dass nur in den Fällen, in denen kein Einspruch erhoben wird, das Bußgeld von der Stadt Köln vereinnahmt wird. Ansonsten geht der Fall nach dem Einspruch über die Staatsanwaltschaft vor Gericht. Dort kann die Entscheidung der Stadt Köln „gekippert“ werden, d. h., es wird gar kein Bußgeld vereinnahmt. Das Gericht kann aber auch die Entscheidung der Stadt Köln bestätigen oder das Bußgeld sogar erhöhen (oder geringer ansetzen). In diesen Fällen vereinnahmt aber das Land NRW das Bußgeld und nicht die Stadt Köln. Dazu kommt, dass diese Verfahren oft lange dauern. Informationen über die Entscheidungsgründe des Gerichts liegen dem Amt für Wohnungswesen nur in seltenen Fällen vor.

Interessant für Sie sind zudem die Zahlen für den Stadtbezirk Innenstadt:

Von den 140 stadtweit eingeleiteten Bußgeldverfahren betreffen 110 den Stadtbezirk 1. Festgesetzt wurden Bußgelder in Höhe von 218.000 Euro in 20 Fällen betreffend 42 Wohneinheiten. Aufgrund des veralteten Programms leider keine Abfrage bezüglich tatsächlich vereinnahmter Bußgelder für den Stadtbezirk Innenstadt möglich.

Für Ahndungsmaßnahmen von Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbot steht eine Bußgeldbewehrung i.H.v. bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit zur Verfügung.

Was die Bemessung der Geldbuße angeht, so ist von der gesetzlichen Grundlage des Ordnungswidrigkeitenrechts auszugehen. Danach hat sich die Bemessung der Geldbuße nach der Bedeutung der Ordnungswidrigkeit und dem Vorwurf zu richten. Ferner sind die wirtschaftlichen Verhältnisse zu berücksichtigen.

Vorrangiges Ziel der Wohnungsaufsicht ist es allerdings, wie eingangs ausgeführt, zweckfremd genutzte Wohnungen dem Wohnungsmarkt wieder zuzuführen. Dies kann durch Verhandlungen und Gespräche mit den Verfügungsberechtigten geschehen, durch die Durchführung von Bußgeldverfahren und durch Verwaltungsverfahren, in denen die Wiederaufführung zu Wohnzwecken unter Androhung eines Zwangsgeldes angeordnet wird.

Für die Wohnversorgung Kölns ist die Verfolgung von Wohnraumzweckentfremdungen unerlässlich. Sie leistet einen wichtigen Teil in der umfassenden Daseinsvorsorge, insbesondere auch hinsichtlich des zu erwartenden zusätzlichen Wohnungsbedarfs von 66.000 Wohnungen bis 2029.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang zu wissen, dass die Wohnraumschutzsatzung zum 30.06.2019 ausläuft. Die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass einer solchen Satzung findet sich in § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW). Das WAG NRW

wird derzeit von der Landesregierung überprüft. Frau Oberbürgermeisterin Reker hat bereits in einem Schreiben an Herrn Ministerpräsidenten Laschet die Dringlichkeit der Fortführung dieses wichtigen Instrumentes zur Regelung städtebaulicher Entwicklungen und zur Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum in Köln betont. Ebenfalls hat die zuständige Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, Frau Scharrenbach, bereits vor Monaten gegenüber Herrn Stadtdirektor Keller betont, dass die Satzungsermächtigung in § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz nicht zur Disposition stehe.

Darüber hinaus hat der Rat in seiner Sitzung am 27.09.2018 ausdrücklich die Fortsetzung des Wohnungsaufsichtsgesetzes (und damit der Ermächtigungsgrundlage für die Verlängerung der Wohnraumschutzsatzung) begrüßt. Weiterhin wurden durch einen Beschluss des Rates zahlreiche Aufträge an die Verwaltung erteilt. Dabei ist unter anderem die optimierte Zusammenarbeit des Wohnungsamtes mit anderen Ämtern der Stadtverwaltung, insbesondere dem Rechtsamt, Ordnungsamt, Bauaufsichtsamt und dem Steueramt zu entwickeln. Da Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich einkommens- und umsatzsteuerpflichtig sind, wäre ggfs. auch zu prüfen, inwieweit seitens der Stadt Köln eine Zusammenarbeit mit den Finanzbehörden in Frage kommen könnte.

Mit dem Steueramt besteht bereits ein Austausch von Daten hinsichtlich der besseren Überprüfbarkeit der Kulturförderabgabe. Die Kulturförderabgabe wird seit dem 01.12.2014 zur Besteuerung einer entgeltlichen privaten Übernachtung in Beherbergungsbetrieben als Gemeindesteuer von der Stadt Köln (Steueramt) erhoben.

Des Weiteren soll die Verwaltung über eine regelmäßige Berichterstattung hinaus auch einen Erfahrungsbericht zur Vorbereitung der Verlängerung der Wohnraumschutzsatzung bis zum Ende dieses Jahres vorlegen sowie einen Vorschlag für eine Informationskampagne „Zweckentfremdung ist kein Kavaliersdelikt“ vorlegen, wie sie die Stadt München bereits durchführt.

Die Arbeiten zur Umsetzung der Aufgaben aus diesem Ratsbeschluss werden beim Amt für Wohnungswesen bereits mit allerhöchster Priorität betrieben. Wir werden Sie hierzu gerne weiterhin fortlaufend informieren.

Betreffend der Aufhebung des Bestandsschutzes für vor dem 01.07.2014 legal zweckfremd genutzte Wohnungen empfiehlt das Rechtsamt die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts abzuwarten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hatte die Verfassungsmäßigkeit des Berliner Zweckentfremdungsverbotsgesetzes hinsichtlich der dort vollzogenen Rückwirkung angezweifelt und dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorgelegt.

### **Umgang mit Airbnb und anderen Portalen**

Eine Vereinbarung zwischen der Stadt Köln und Airbnb oder anderen Buchungsportalen besteht derzeit nicht.

Handlungsgrundlage der Wohnungsaufsicht ist die am 01.07.2014 in Kraft getretene Wohnraumschutzsatzung. Hier wird u.a. die Vorgehensweise bei Zweckentfremdung

von Wohnraum geregelt. Derzeit gibt es nur Regelungen, die den *Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigten* von zweckentfremdeten Wohnungen betreffen. Der Umgang mit Buchungsportalen ist in der Satzung jedoch nicht geregelt und es fehlt somit die Ermächtigungsgrundlage für Vereinbarungen mit Buchungsportalen, von denen Airbnb das wohl bekannteste ist.

Eine Vereinbarung ausschließlich mit Airbnb würde unweigerlich dazu führen, dass eine nicht unerhebliche Anzahl von Wohnungsanbietern zur Sicherung bisheriger Einkünfte ihre Angebote auf anderen Portalen einstellen würde. Damit wäre noch keine einzige Wohnung dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt, sondern lediglich eine Verschiebung in der Nutzung der Portale angestoßen. Insofern wird von solchen Vereinbarungen auch aus fachlichen Gründen abgeraten.

Die Fachverwaltung sieht aufgrund dieser Ausführungen in Übereinstimmung mit dem Deutschen Städtetag wesentlich größere Chancen, Wohnungen für den allgemeinen Wohnungsmarkt zurück zu gewinnen, wenn man sich auf die Anbieter von Wohnraum und nicht auf die Buchungsportale konzentriert. Hierfür ist die bestehende Wohnraumschutzsatzung ausreichend. Eine Intensivierung ihrer Tätigkeit und damit eine höhere Wirkung erzielt die Verwaltung durch die Besetzung der zusätzlichen Stellen sowie die Überprüfung und ggfls. Anpassung der Kapazitäten nach einem Erfahrungszeitraum.

Ein Zusammenschluss mehrerer betroffener europäischer Großstädte, darunter Amsterdam, Barcelona, Berlin, Brüssel, Madrid, Paris, Lissabon, Krakau, Valencia, Bordeaux, Reykjavik und Wien sowie die Unterstützung durch den Städtetag wird seitens des Amtes für Wohnungswesen befürwortet. Die Städte dieses Verbundes treffen sich regelmäßig, um über den Umgang mit Buchungsportalen zu diskutieren. Es wird eine europäische Lösung angestrebt.

Derzeit liegt *eine* Problematik darin, dass die Portale die Informationen über ihre Nutzer mit der Begründung des Datenschutzes nicht bereitstellen.

Die betroffenen europäischen Großstädte gehen mit unterschiedlichen Strategien an die Thematik heran. Hier ist es für Köln wichtig, von einer Zusammenarbeit mit anderen Städten zu profitieren.

Die Stadt Köln untersucht derzeit verschiedene Regulierungsmaßnahmen zur Bekämpfung der o.g. Form der Zweckentfremdung. Im Vordergrund stehen dabei die Anpassung der Wohnraumschutzsatzung an die neuen Entwicklungen und das Ausloten der rechtlichen Möglichkeiten. Insbesondere Bußgeldhöhe und zeitliche Beschränkung der legitimen Überlassung des Wohnraums als Ferienwohnung werden in diesem Rahmen diskutiert. Dies steht in engem Zusammenhang mit den Aufgaben, die die Wohnungsaufsicht aus dem Ratsbeschluss vom 27.09.2018 erhalten hat. Wie ich bereits ausgeführt habe, wird hier auch die optimierte Zusammenarbeit des Wohnungsamtes mit deren Ämtern der Stadtverwaltung, insbesondere dem Rechtsamt, Ordnungsamt, Bauaufsichtsamt und dem Steueramt angestrebt. Die Erfahrungen anderer Städte mit unterschiedlichen Regulierungsmaßnahmen zeigen, dass eine Anzeige- bzw. Registrierungspflicht ein erster Schritt sein kann, um Verstöße ahnden aber auch das Ausmaß der Zweckentfremdung einschätzen zu können. Neben der Kontrollmöglichkeit soll diese Maßnahme auch eine Markteintrittsbarriere für potentielle

neue Anbieterinnen und Anbieter darstellen. Welche Regulierungsmaßnahmen im Einzelnen für die Stadt Köln in Frage kommen könnten, kann derzeit noch nicht abschließend dargestellt werden. Die Einführung und Installierung solcher Erhebungsverfahren ist kosten- und personalintensiv.

Eine weitere Maßnahme zur Kontrolle der Zweckentfremdung könnte die Einführung eines Meldeportals sein. Dadurch sollen die Bürgerinnen und Bürger sensibilisiert und die Ermittlung und Ahndung der Zweckentfremdung beschleunigt werden.

Insgesamt wird es darum gehen, einen für die Stadt gangbaren und sinnvollen Weg zu finden, um dem fortschreitenden Problem der Zweckentfremdung von Wohnraum entschieden entgegen treten zu können.