

## **Bericht zur Zweckentfremdung von Wohnraum, 4. Quartal 2018:**

Der im Amt für Wohnungswesen angesiedelte Wohnraumschutz sieht sich einer stetig wachsenden Zahl von Zweckentfremdungen gegenüber und hat auch im vierten Quartal des Jahres 2018 durch die Arbeit von mittlerweile 5 Sachbearbeitern und 3 Ermittlern weitere Verstöße aufgedeckt bzw. geahndet. Durch den Anstieg wird klar, dass die Arbeit des Wohnraumschutzes im Bereich der Zweckentfremdung von Wohnraum ein wichtiger Baustein zur Aufrechterhaltung der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist. In dem folgenden Bericht wird der Blick auf die Entwicklungen der Zahlen gerichtet.

### **Antragsverfahren**

#### Zweckentfremdung von Wohnraum durch Abbruch

Bis zum 30.11.2018 wurde in Köln der Abbruch von insgesamt 1260 Wohneinheiten seit Einführung der Wohnraumschutzsatzung am 01.07.2014 genehmigt (140 Fälle). 316 Wohneinheiten wurden vom 01.01.2018 bis zum 30.11.2018 mit Genehmigung abgebrochen, im Vorjahr waren es 104 Wohneinheiten. Somit ist eine deutliche Zunahme im Vergleich zum Vorjahr festzustellen. Parallel zu dieser Tendenz stieg aber auch die Anzahl des neu errichteten Ersatzwohnraums und beläuft sich im laufenden Jahr auf 485 Wohneinheiten gegenüber 250 Wohneinheiten im Jahr 2017. Somit ist die Anzahl der Wohneinheiten des Ersatzwohnraums weiterhin deutlich höher als die Anzahl der abgebrochenen Wohneinheiten und beläuft sich inzwischen auf insgesamt 4910 Wohnungen, die seit der Einführung der Wohnraumschutzsatzung als Ersatzwohnraum errichtet wurden.

### **Verstoßverfahren**

#### Leerstand

Bisher konnten 666 leerstehende Wohneinheiten seit Einführung der Wohnraumschutzsatzung erfasst werden (292 Fälle). Von diesen Verstößen konnten inzwischen rd. 60% durch Wiederzuführungsmaßnahmen beendet werden. Diese Wohnungen wurden entweder saniert oder konnten unmittelbar dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden.

Alle anderen noch offenen Fälle befinden sich noch in laufenden Verfahren. Hier werden noch Sachverhalte ermittelt, es wurden Bußgeldverfahren eingeleitet oder die Wiederzuführung zu Wohnzwecken angeordnet.

#### Umwandlung

Die Umwandlung von Wohnraum umfasst die Nutzung als Ferienwohnung oder eine andere gewerbliche Nutzung. Seit dem 01.07.2014 bis zum 30.11.2018 wurden 1.423 Wohneinheiten, die diesen Verstößen zugerechnet werden können, der Verwaltung bekannt (471 Fälle). Nachdem bis Ende 2017 die Zahl der illegalen Ferienwohnungen jedes Jahr nahezu konstant war (jährlich zwischen 140 und 160 Wohneinheiten), ist seit dem Jahr 2018 ein deutlicher Anstieg der Problematik zu verzeichnen. Vom 01.01.2018 bis zum 30.11.2018 wurden wegen des Verdachts auf illegale Umwandlung 902 betroffene Wohneinheiten bekannt (230 Fälle).

## Bußgelder

Insgesamt wurden vom 01.07.2014 bis zum 30.11.2018 Bußgelder in Höhe von 375.000 € festgesetzt und davon 77.500 € vereinnahmt. Hintergrund hierfür ist, dass nur in Fällen, in denen kein Einspruch gegen den Bußgeldbescheid erhoben wird, das Bußgeld von der Stadt Köln vereinnahmt werden kann. In allen anderen Fällen wird der jeweilige Fall nach einem Einspruch an die Staatsanwaltschaft abgegeben. Ein durch die Amtsgerichtsbarkeit verhängtes Bußgeld wird durch die Landeskasse NRW vereinnahmt.

## Fazit

Die Tendenzen und Zahlen zeigen deutlich, dass die Arbeit des Wohnraumschutzes zum einen bereits gesteigerte Erfolge aufzeigt, zum anderen aber auch weiter forciert werden muss.

Es muss noch darauf hingewiesen werden, dass die zahlreichen Fälle, deren Beginn der Zeit vor dem 01.07.2014 zugerechnet werden muss, in diesen Fallzahlen keine Darstellung finden kann, da die Wohnraumschutzsatzung aufgrund Bestandsschutzes hier keine Anwendung findet.

<b>Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum</b>	<b>Fälle</b>	<b>Wohneinheiten</b>	<b>Betrag</b>
	Anzahl	Anzahl	Euro
<b>Antragsverfahren</b>	<b>608</b>	<b>1766</b>	
Anträge Abbruch	463	1361	
Anträge Umwandlung	145	405	
Genehmigungen Abbrüche	140	1260	
Geschaffener Ersatzwohnraum		4910	
Gewinn für den Wohnungsmarkt		3593	
Genehmigungen Umwandlung	33	57	
Erteilung Negativattest	344	374	
<b>Verstoßverfahren</b>	<b>763</b>	<b>2089</b>	
Verstoß Leerstand	292	666	
Verstoß Umwandlung	471	1423	
<b>Bearbeitete Verfahren (gesamt)</b>	<b>1371</b>		
Bußgelder festgesetzt	30	76	375000
Bußgelder vereinnahmt			77500