

## **Bericht zur Zweckentfremdung von Wohnraum, 1. Quartal 2019**

Die Wohnungsaufsicht konnte in den vergangenen Monaten ihre Aktivitäten weiter steigern und ihren Weg zur Bekämpfung der Zweckentfremdung von Wohnraum und dessen Wiederzuführung zum allgemeinen Wohnungsmarkt erfolgreich fortsetzen. Durch zugesetzte Stellen ist das Sachgebiet inzwischen auf 16 Mitarbeitende angewachsen.

Die Wohnraumschutzsatzung wurde für die Zeit ab 01.07.2019 überarbeitet und wird dem Rat am 21.05.2019 zur Beschlussfassung vorgelegt. Hier wurden Optimierungen angestoßen. Öffentlichkeitswirksame Informations-Kampagnen gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum starten in der 19., 20. und 37. Kalenderwoche.

Zur Datenhaltung und Datenauswertung wird ein neues EDV-Programm eingesetzt, wodurch zukünftig der Bedarf am Kölner Wohnungsmarkt noch besser analysiert werden kann. Dieses Programm soll auch dabei unterstützen, Entwicklungen besser einzuschätzen, was bereits Eingang in diesen Bericht findet.

Berichtet wird mit einem erläuternden Text und tabellarisch aufbereiteten Daten in einer nach Wohneinheiten differenzierten Zeitreihe. Dabei wird die Entwicklung bei den verschiedenen Instrumenten gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum für die Jahre 2017 und 2018 sowie die entsprechenden Ergebnisse aus dem 1. Quartal 2019 betrachtet.

In den Folgeberichten werden Daten der weiteren Quartale 2019 ergänzt werden, so dass zum Beginn des Jahres 2020 eine vergleichende Darstellung über drei Jahre vorliegen wird.

Diese Form der Darstellung soll für die Zukunft beibehalten werden.

### **A. Antragsverfahren**

#### Zweckentfremdung von Wohnraum durch Abbruch

Im vergangenen Jahr wurde in Köln für 366 Wohneinheiten (WE) der Abbruch beantragt. Das entspricht einer über 200%igen Steigerung zum Vorjahr. Tatsächlich genehmigt wurde sogar der Abbruch von 312 WE im Vergleich zu 87 WE in 2017 (260%ige Steigerung). Diese Differenz entsteht zum einen dadurch dass Antragseingang und tatsächliche Entscheidung nicht in allen Fällen im selben Kalenderjahr liegen. Zum anderen weist die deutliche Steigerung allerdings auch auf die Steigerung der Neubautätigkeit im Kölner Stadtgebiet hin.

#### Zweckentfremdung von Wohnraum durch Umwandlung

Im Bereich der Umwandlung von Wohnraum sind die Zahlen im Vergleich der Jahre 2017 – 2018 annähernd gleichgeblieben. Auch im letzten Jahr wurde für ca. 50 WE die Umwandlung beantragt. Immer mehr Bürgerinnen und Bürger werden auf die städtischen Regelungen aufmerksam und wollen die Möglichkeit zur Ferienvermietung der eigenen Wohnung genehmigen lassen. Solche Genehmigungen wurden für insgesamt 6 Wohneinheiten erteilt.

Die Zahlen für die Erteilung von Negativattesten<sup>1</sup> sind 2018 etwas gesunken. Dies begründet sich zum Teil darin, dass zwar immer mehr Bürgerinnen und Bürger auf die Genehmigungspflicht von Zweckentfremdung aufmerksam werden und einen entsprechenden Antrag stellen, andererseits Ferien- oder Monteurwohnungen oftmals gerade nicht die Kriterien für ein Negativattest erfüllen, weil diese Art der Umwandlung von Wohnraum nach der Satzung genehmigungspflichtig ist. Es wird erwartet, dass die Zahl der Anträge weiter ansteigen wird, insbesondere sobald die Bürgerinnen und Bürger durch die Informationskampagne verstärkt auf die Wohnraumschutzsatzung aufmerksam gemacht werden.

### Geschaffener Ersatzwohnraum

Die gestiegenen Genehmigungszahlen wirken sich auch auf die Errichtung von Ersatzwohnraum aus. 2018 wurde 61% mehr Ersatzwohnraum errichtet als noch im Jahr zuvor. Insgesamt ergibt sich durch die fast 500 neu errichteten Wohnungen ein Zuwachs von 175 Wohnungen für den Wohnungsmarkt.

### **B. Verstoßverfahren**

Die Anzahl der Verstoßverfahren steigt deutlich an. Maßgebliche Faktoren hierfür sind neben der intensivierten und verstärkten Arbeit der Wohnungsaufsicht auch eine wachsende Sensibilisierung der Bürgerinnen und Bürger, die Wohnraum dringend brauchen und immer öfter Verstöße melden. Gleichzeitig wird die Vermietung über Online-Portale immer mehr genutzt.

### Leerstand

2018 wurden 85 Verstoßverfahren wegen Leerstandes angestoßen (45 Verfahren weniger als im Vorjahr). Der Rückgang der Zahl dieser Verfahren wird als ein erster Erfolg für die Arbeit der Wohnungsaufsicht und eine sich entwickelnde Sensibilität seitens der Wohnungseigentümer gewertet.

### Umwandlung

Zweckentfremdung durch Umwandlung betrifft in den allermeisten Fällen die ungenehmigte Ferienvermietung. Die wachsende Popularität der Online-Plattformen spiegelt sich hier deutlich in den Zahlen wieder. Obwohl schon 2017 ein Anstieg der Verstöße in diesem Bereich zu verzeichnen war, ist im letzten Jahr die Anzahl der Verstöße nochmals deutlich angestiegen. (Steigerung um 199% gegenüber 2017). 440 Wohneinheiten, in denen Wohnraum illegal umgewandelt worden ist, wurden in 2018 bekannt.

---

<sup>1</sup> § 9 der Satzung: „Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung zur Zweckentfremdung nicht erforderlich ist, wird auf Antrag ein Negativattest ausgestellt.“

Bei dieser Art Verstoßverfahren besteht weiterhin eine stark steigende Tendenz. Das Geschäftsmodell der Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnungen verspricht enorme Gewinne. Die Wohnungsaufsicht setzt daher hier einen deutlichen Schwerpunkt in ihrer Tätigkeit.

### **C. Bußgelder**

Aus dem Anstieg der Verstöße resultierten auch im vergangenen Jahr festgesetzte Bußgelder. In Verfahren zu 110 Wohneinheiten wurden Bußgeldverfahren eingeleitet und in Verfahren zu 37 Wohneinheiten wurden Bußgelder festgesetzt.

### **Fazit**

Die Zahlen und Entwicklungen in diesem Bericht machen deutlich, dass die beschriebene Weiterentwicklung der Wohnungsaufsicht bereits deutliche Auswirkungen zeigt, sei es in der steigenden Zahl der bearbeiteten Fälle, der intensivierten Ermittlungsarbeit oder auch der resultierenden Außenwirkung, die eine deutliche Sensibilisierung der Bürgerinnen und Bürger für diese Thematik erreicht.

Angesichts der Zunahme der durch Online-Plattformen unterstützten Zweckentfremdung von Wohnraum durch Vermietung als Ferienwohnung gewinnt die Arbeit der Wohnungsaufsicht zunehmend an Bedeutung. Hierzu gehört auch, aktuelle Entwicklungen und Lösungsansätze anderer Großstädte wie Berlin und München, aber auch Amsterdam und Barcelona intensiv zu verfolgen, um als lernenden Netzwerk immer besser und wirkungsvoller gegen Zweckentfremdungen vorgehen zu können.

<b>Berichtszahlen 2017 und 2018</b>		<b>Wohneinheiten</b>		
<b>Zweckentfremdung von freifinanziertem Wohnraum</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>Steigerung in Prozent</b>	<b>Steigerung absolut</b>
Anträge Abbruch	116	366	216 %	250
Anträge Umwandlung	49	50	2 %	1
<b>Summe Antragsverfahren</b>	<b>165</b>	<b>416</b>	<b>152 %</b>	<b>251</b>
Genehmigungen Abbrüche	87	312	259 %	225
Genehmigungen Umwandlung	38	6	-84 %	-32
geschaffener Ersatzwohnraum	306	493	61 %	187
Gewinn für den Wohnungsmarkt	181	175	-3 %	-6
Erteilung Negativattest	110	88	-20 %	-22
Verstoß Leerstand	130	85	-35 %	-45
Verstoß Umwandlung inkl. Ferienwohnung	147	440	199 %	293
<b>Summe Verstoßverfahren</b>	<b>277</b>	<b>525</b>	<b>90 %</b>	<b>248</b>
<b>Summe bearbeitete Wohneinheiten</b>	<b>442</b>	<b>941</b>	<b>113 %</b>	<b>499</b>
Bußgeldverfahren eingeleitet	60	110		50
Bußgeldverfahren festgesetzt	0	37		37
<b>Berichtszahlen 2019</b>		<b>Wohneinheiten</b>		
<b>Zweckentfremdung von freifinanziertem Wohnraum</b>	<b>1. Quartal 2019</b>	<b>2. Quartal 2019</b>	<b>Steigerung in Prozent</b>	<b>Steigerung absolut</b>
Anträge Abbruch	59			
Anträge Umwandlung	26			
<b>Summe Antragsverfahren</b>	<b>85</b>			
Genehmigungen Abbrüche	18			
Genehmigungen Umwandlung	0			
geschaffener Ersatzwohnraum	28			
Gewinn für den Wohnungsmarkt	10			
Erteilung Negativattest	37			
Verstoß Leerstand	74			
Verstoß Umwandlung inkl. Ferienwohnung	88			
<b>Summe Verstoßverfahren</b>	<b>162</b>			
<b>Summe bearbeitete Wohneinheiten</b>	<b>247</b>			
Bußgeldverfahren eingeleitet	65			
Bußgeldverfahren festgesetzt	26			