

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	05.09.2019
Stadtentwicklungsausschuss	19.09.2019

### **"Wohnungen bleiben Wohnungen - Wohnraumschutzsatzung verlängern, verschärfen und durchsetzen" 2. Quartalsbericht 2019**

#### **Bericht zur Zweckentfremdung von Wohnraum, 2. Quartal 2019**

Die Wohnungsaufsicht konnte in den vergangenen Monaten ihre Aktivitäten weiter steigern und ihren erfolgreichen Weg zur Bekämpfung der Zweckentfremdung und der Wiederzuführung von Wohnraum fortsetzen. Das Sachgebiet wurde personell verstärkt, die Wohnraumschutzsatzung für die Zeit ab 01.07.2019 überarbeitet und vom Rat am 21.05.2019 beschlossen. Darüber hinaus wurden Optimierungen angestoßen und die ersten Kampagnen gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum gingen in der 19. und 20. Kalenderwoche an den Start. Durch das neue Programm zur Datenerfassung erfolgt seit Jahresbeginn die konsequente Erfassung der von Zweckentfremdung betroffenen Wohneinheiten, was die Validität der Vergleichswerte deutlich steigert.

#### **A Antragsverfahren**

##### Zweckentfremdung von Wohnraum durch Abbruch

Im zweiten Quartal 2019 wurde in Köln für 139 Wohneinheiten (WE) die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Abbruch beantragt. Das entspricht einer 136%igen Steigerung des Antragsvolumens im Vergleich zum 1. Quartal 2019. Ebenfalls gestiegen ist die Anzahl der genehmigten Abbrüche (52 WE), was letztlich zu einer Steigerung der Neubauten und somit zur Verbesserung der Wohnqualität im Kölner Stadtgebiet führt.

##### Zweckentfremdung von Wohnraum durch Umwandlung

Im Bereich der Umwandlung von Wohnraum sind die Zahlen rückläufig. Während im 1. Quartal 2019 noch für 26 WE die Genehmigung zur Umwandlung beantragt wurde, wurden im 2. Quartal nur noch für 16 WE entsprechende Anträge gestellt. Aufgrund der Bestimmungen der Wohnraumschutzsatzung konnte im 1. und 2. Quartal 2019 keine Genehmigung zur Umwandlung von Wohnraum erteilt werden.

Die Anzahl der erteilten Negativatteste ist im 2. Quartal 2019 wiederum gestiegen. So wurden im Vergleich zum 1. Quartal 2019, in dem für 37 WE Negativatteste erteilt wurden, im 2. Quartal Negativatteste für 57 WE erteilt, was einer Steigerung von 54 % entspricht.

Der Grund für diese Steigerung liegt in der zunehmenden Sensibilität der Anbieter von Ferienwohnungen für das Thema Wohnraumschutz. Viele der Anbieter möchten sich mit einem Negativattest der Legalität ihres Vermietungskonzeptes vergewissern.

## Geschaffener Ersatzwohnraum

Die gestiegenen Genehmigungszahlen bei den Antragsverfahren führen auch zu einem positiven Effekt bei der Errichtung von Ersatzwohnraum. So wurde im 2. Quartal 2019 nochmal 296 % mehr Ersatzwohnraum (111 WE) geschaffen als noch im 1. Quartal 2019 (28 WE). Der über den abgebrochenen Wohnraum hinaus neu geschaffene Wohnraum beträgt im 1. Quartal 2019 10 WE und im 2. Quartal 2019 59 WE. Die insgesamt fast 140 neu errichteten Wohnungen beinhalten somit einen Zuwachs von 69 Wohnungen für den Wohnungsmarkt im ersten Halbjahr 2019.

## **B Verstoßverfahren**

Die Anzahl der Verstoßverfahren insgesamt weist auch weiterhin eine steigende Tendenz auf. Die Faktoren, die hierzu führen, sind neben der intensiven und verstärkten Arbeit der Mitarbeitenden der Wohnungsaufsicht auch die wachsende Sensibilisierung der Bürgerinnen und Bürger, die dringend Wohnraum brauchen und immer häufiger Verstöße melden.

### Leerstand

Wegen Leerstandes wurden im 2. Quartal 2019 Verstoßverfahren 132 WE betreffend eröffnet, was eine Steigerung von 58 WE zum 1. Quartal 2019 entspricht. Diese Steigerung geht überwiegend auf einen Anstieg der Verdachtsmeldungen aus der Kölner Bürgerschaft zurück.

### Umwandlung

Zweckentfremdung durch Umwandlung betrifft in den allermeisten Fällen die illegale Vermietung von Ferienwohnungen. Im Verhältnis zum 1. Quartal 2019 sind die Zahlen des 2. Quartals nahezu gleichbleibend. Im 1. Quartal 2019 wurden zu 88 WE, im 2. Quartal zu 79 WE Verstoßverfahren eröffnet.

Es ist festzuhalten, dass bei einem Vergleich des ersten Halbjahres 2018 mit dem ersten Halbjahr 2019 die eröffneten Verstoßverfahren von 191 WE um 182 WE auf 373 WE gestiegen sind, was einer Steigerung von rd. 95 % entspricht. Um dieser Entwicklung entgegen zu treten, wird die Bekämpfung der Zweckentfremdung von Wohnraum auch weiterhin den Tätigkeitsschwerpunkt der Wohnungsaufsicht darstellen.

## **C Bußgeldverfahren**

Hier ist im 2. Quartal 2019 ein Rückgang um 69 % zu verzeichnen. Wurden im 1. Quartal 2019 noch Bußgeldverfahren betreffend 65 WE eingeleitet, so waren es im 2. Quartal 2019 nur noch 20 WE. Darüber hinaus reduzierte sich die Anzahl der Wohneinheiten, zu denen ein Bußgeldbescheid erlassen wurde von 26 WE im 1. Quartal 2019 auf 4 WE im 2. Quartal 2019.

Der Hintergrund der gesunkenen Anzahl an eingeleiteten und neu festgesetzten Bußgeldverfahren in diesem Quartal ist zum einen die sehr zeitintensive Einarbeitung der neuen Mitarbeitenden und zum anderen die laufende Bearbeitung der Verstoßverfahren des zwischenzeitlich auf 1.100 WE angewachsenen Aktenbestandes. Die fortwährend steigenden Anforderungen an die Ermittlungsarbeit in den Bußgeldverfahren verlangen eine ausgiebige und anspruchsvolle Beweis- und Verfahrensführung, die entsprechende personelle Ressourcen bindet. Darüber hinaus lässt sich eine schwankende Anzahl an Bußgeldverfahren auch durch die unterschiedliche Ausgestaltung der jeweiligen Verfahren erklären. So wurden beispielsweise im 1. Quartal 2019 zu einem Großobjekt alleine 22 Bußgeldverfahren eröffnet.

## **Fazit**

Der Anstieg der Antragsverfahren sowie die hohe Zahl an Verdachtsmeldungen im Verstoßbereich zeigen, dass die Informationskampagnen der Stadt und die Arbeit der Wohnungsaufsicht im Kampf gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum von der Bürgerschaft positiv wahrgenommen und mitgetragen werden.

Zudem wurden durch die Neufassung der Wohnraumschutzsatzung durch den Rat sowie die Erweiterung des Personalbestandes beim Amt für Wohnungswesen die Wahrnehmung und die Bedeutung der Arbeit der Wohnungsaufsicht auch innerhalb der Stadtverwaltung noch einmal bestätigt.

Darauf aufbauend wird die Wohnungsaufsicht auch weiterhin mit intensivem Einsatz gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum vorgehen.