

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	05.03.2020
Stadtentwicklungsausschuss	19.03.2020

### **Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln (Wohnraumschutzsatzung) hier: Sachstand zur Registrierungspflicht und zu einer Studie über die Auswirkungen von Kurzzeitvermietungen auf den Kölner Wohnungsmarkt**

Der Rat der Stadt Köln hat am 21.05.2019 unter Punkt 6.1.1 eine neue Wohnraumschutzsatzung erlassen und die Verwaltung darüber hinaus beauftragt, in die Wohnraumschutzsatzung für die Anbieter von Ferienwohnungen und Wohnungen zur Fremdenbeherbergung eine Anzeige- und Registrierungspflicht aufzunehmen. Soweit rechtlich zulässig, soll die Registrierungspflicht hierbei auch für alle Wohnungen, die vor Erlass der ersten Kölner Wohnraumschutzsatzung (also vor dem 01.07.2014) zweckentfremdet wurden, gelten.

Nach Abschluss einer eigenständigen rechtlichen Prüfung im Vorfeld des Ratsbeschlusses hat die Stadt Köln bei der im Raum stehenden Frage, ob die Aufnahme einer Anzeige- und Registrierungspflicht in die kommunale Satzung mit § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) vereinbar wäre, diese bejaht und sich insoweit auch der Auffassung des Deutschen Städtetages angeschlossen. Darüber hinaus wurde das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen um eine Einschätzung gebeten.

Auf Einladung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung (MHKBG) wurden im Oktober 2019 mit den Fachbereichen der Städte Köln, Düsseldorf und Bonn sowie Vertretern der kommunalen Spitzenverbände in einem fachlichen Austausch die rechtlichen Möglichkeiten und Grenzen zur Einführung einer Anzeige- und Registrierungspflicht sowie zur Regelung von Zweckentfremdungstatbeständen auf der Grundlage von § 10 des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG NRW) erörtert.

Nach Auffassung des MHKBG ist die Einführung einer Anzeige- und Registrierungspflicht von der Ermächtigungsgrundlage des § 10 WAG NRW ausreichend gedeckt. Nach derzeitiger Rechtslage ist es jedoch nicht möglich, Eigentümer oder Vermieter, die der Verpflichtung zur Registrierung nicht nachkommen, durch Bußgelder zu sanktionieren. Es ist darüber hinaus auch nicht möglich, Plattformen zu Auskünften und einheitlichen Veröffentlichung von Anzeigen oder Inseraten mit Registrierungs- bzw. Wohnraumschutznummer zu verpflichten oder ihnen die Löschung von Inseraten ohne Registrierungsnummer aufzuerlegen. Hier ist lediglich eine freiwillige Lösung möglich. Das MHKBG stellt weiterhin fest, dass § 10 WAG NRW insofern, anders als das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz, keine ausreichende Rechtsgrundlage für Maßnahmen, die über die Registrierungspflicht hinausgehen, bietet. Des Weiteren fehle auch im Berliner Zweckentfremdungsgesetz bisher die Einbindung der Plattformen, so dass die Regelung sich in der Praxis nicht bewährt habe und entsprechend dem hamburgischen Gesetz geändert werden soll.

Die Kommunen haben im Rahmen dieses Gesprächs dazu vorgetragen, dass sich die rechtstreuen Vermieter an die Registrierung halten werden und die nicht rechtstreuen wie bisher ihre Annoncen

ohne Registrierung tätigen werden. Die Kommunen müssten dann wie bisher versuchen, die Identität dieser Vermieter zu ermitteln. Zur freiwilligen Zusammenarbeit mit den Plattformen erfolgte der Einwand, dass Airbnb nur eine von mehreren Plattformen sei. Selbst wenn Airbnb bereit sei, mit den Kommunen zusammen zu arbeiten, wäre ein Ausweichen der Vermieter auf andere Plattformen möglich. Die Kommunen stellten weiterhin fest, dass § 10 WAG modifiziert werden solle. Zielführend erweise, sich an den Regelungen des hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes zu orientieren.

Die Stadt Köln begrüßt dies ausdrücklich, da dann über die Einführung einer Registrierungspflicht hinaus eine Meldepflicht für die Überlassung einer Wohnung als Ferienwohnung, das Führen eines Belegungskalenders sowie die Verpflichtung von Internetportalen, die Anzeigen für Ferienwohnungen ausschließlich unter Angabe einer Wohnraumschutznummer zu veröffentlichen, möglich wäre.

Unter der aktuellen Rechtslage ist es beinahe unmöglich, Anbieter von Ferienwohnungen auf Onlineportalen, die gegen die Wohnraumschutzsatzung verstoßen, zu identifizieren. Eine Registrierungspflicht kann nur in Verbindung mit entsprechenden Kontroll- und Sanktionsmöglichkeiten die gewünschte Wirkung entfalten. Diese Einschätzung teilt auch der Städtetag Nordrhein-Westfalen.

Durch eine gesetzliche Änderung oder Ergänzung ließe sich die Durchsetzung der Wohnraumschutzsatzung entscheidend verbessern. Auch die hohen Anschaffungs- und Unterhaltungskosten für eine Software zum Aufbau und zur Abwicklung des Registrierungsprozesses lassen sich unter den gegebenen Umständen nicht vertreten.

Das MHKBG hat angeboten, eine Mustersatzung zu erarbeiten. Allgemeiner Gesprächsbedarf bestehe bei der Formulierung der konkreten Tatbestände und bei dem Umgang mit unbestimmten Rechtsbegriffen, der Frage der Rückwirkung sowie der Verbesserung der Handhabbarkeit der Regelungen für die Sachbearbeitung. Das Angebot wurde von den Kommunen begrüßt.

Am 18.02.2020 fand ein weiteres Gespräch auf Einladung des MHKBG statt, um die derzeitigen und künftigen Bedürfnisse der Kommunen für die Ausgestaltung einer Zweckentfremdungsregelung zu erörtern. Ob und in welcher Form eine solche Regelung zu einer Änderung des WAG NRW führen wird und wie in der Folge die kommunalen Satzungen ergänzt oder entwickelt werden können, bleibt noch abzuwarten.

Entgegen der These der Online-Plattformen, dass kein Zusammenhang zwischen Wohnraumangel und der steigenden Anzahl von Kurzzeitvermietungen zu erkennen sei, hat eine Studie des Kölner Instituts für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln am Beispiel Berlins gezeigt, dass bei kleinräumiger Betrachtung „das Angebot von Airbnb in bestimmten Berliner Bezirken die verfügbaren Mietwohnungen verknappt und einen Teil der Mietpreisanstiege induziert hat“.

Das Amt für Wohnungswesen geht derzeit von einem geschätzten Ferienwohnungsbestand von bis zu 7.000 Wohnungen aus. Eine genaue Erhebung der Anzahl der über Homesharing-Plattformen angebotenen Wohnungen wurde von der Stadt Köln bisher noch nicht durchgeführt. Eine wissenschaftlich fundierte Einschätzung aufgrund entsprechender empirischer Daten fehlte also bislang. Das Amt für Wohnungswesen hat deshalb eine eigene Studie bei dem Kölner Institut für Wirtschaftspolitik in Auftrag gegeben, um solide und belastbare Daten zu erhalten. In einem Forschungsprojekt soll am Beispiel Airbnb untersucht werden, ob Onlineportale in Köln zur Wohnraumverknappung und somit zu Mietpreissteigerungen beitragen.

Mit Ergebnissen der Untersuchung ist im Verlauf des ersten Quartals 2020 zu rechnen. Im Anschluss wird die Studie den politischen Gremien vorgestellt.

**Gez. Dr. Rau**