



**STELLUNGNAHME
17/3522**

Alle Abg

56

Stadt Köln Amt für Wohnungswesen
Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln

Landtag Nordrhein-Westfalen
Postfach 101143
40002 Düsseldorf

Amt für Wohnungswesen

Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln
(Nebeneingang: Dillenburger Str. 25)
Auskunft Herr Ludwig, Zimmer 2.B.22
Telefon 0221/221- 23903 , Telefax 0221/221-26139
E-Mail wohnungsamt@stadt-koeln.de
Internet www.stadt-koeln.de

Sprechzeiten

Mo., Di., Do. 08.00 - 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung

KVB Linien 1, 9, 159

Haltestelle Kalk Post (nicht rollstuhlgerecht)
Haltestelle Kalk Kapelle (rollstuhlgerecht) und Linie 150
Haltestelle Kalk-Karree (rollstuhlgerecht)
S-Bahn S 12, S 13, RB 25
Haltestelle Trimbornstraße (nicht rollstuhlgerecht)

Ihr Schreiben

005

Mein Zeichen

56/561-3 La

Datum

21.01.2021

**Gesetzentwurf der Landesregierung zum Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens
in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG) Drs 17/12073**

**Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen
des Landtages NRW am 05. Februar 2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Gelegenheit zur Stellungnahme als Sachverständiger zu dem o.a.
Gesetzesentwurf.

Diese nehme ich gerne wahr und verweise auf die Ausführungen in meiner beiliegenden
Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Josef Ludwig
Amtsleiter

Anlage

Wohnraumzweckentfremdung --- zur Situation in Köln

Köln hat als Metropole mit einem seit Jahren angespannten Wohnungsmarkt und als international nachgefragtes Reiseziel einen sehr spezifischen Blick auf das Thema „Wohnen“.

Daher spielt in der Kölner Praxis das Problem der Wohnraumzweckentfremdung eine herausragende Rolle. Die Thematik der Unterkünfte für Leiharbeiter und Werkvertragsnehmer hat dagegen in Köln praktisch keine Bedeutung. Hier sind sicherlich andere Städte und Gemeinden mit ihrer Expertise gefragt, zu diesem Themenfeld des Gesetzentwurfes praxisorientiert zu berichten.

Aus Kölner Sicht sind daher diejenigen Regelungen des vorliegenden Gesetzentwurfes für ein Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG) besonders relevant, die sich der Zweckentfremdung von Wohnraum widmen.

Gerade die Kurzzeit-Überlassung von Wohnraum hat in Köln eine zunehmende Bedeutung gewonnen, über deren mögliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt immer wieder in Politik und Medien debattiert wird. Um dies näher zu untersuchen und solide, belastbare Daten darüber zu erhalten, inwieweit über Onlineportale vermittelte Angebote der Kurzzeitvermietung in Köln zu einer Wohnraumverknappung und in der Folge somit zu Mietpreissteigerungen beitragen, hat die Stadt Köln deshalb 2019 eine Studie beim Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln in Auftrag gegeben. Diese Studie betrachtet – im Unterschied zu anderen Untersuchungen dieser Materie – insbesondere die Auswirkungen der Kurzzeitvermietung in kleinräumigen, lokalen Wohnungsmarktbereichen. Die Ergebnisse wurden zum Jahresende 2020 vorgestellt: Sie bestätigen in der kleinräumigen Betrachtung lokaler Wohnungsmarktbereiche die vermuteten negativen Auswirkungen der Kurzzeitvermietung auf die Verfügbarkeit und die Mietpreisentwicklung bei Wohnraum. Die Studie dokumentiert zudem das rasante Wachstum der Angebotsseite auf dem Geschäftsfeld der Kurzzeitvermietung und damit auch deren zunehmenden Einfluss auf das Geschehen am Kölner Wohnungsmarkt.

Zum Geschäftsmodell der kommerziellen Kurzzeitvermietung trifft die Studie folgende bemerkenswerte Feststellung: Der Break-even-Point für die Wirtschaftlichkeit beginnt bereits nach 89 Tagen! ¹.

Das ist ein entscheidender Punkt. Um Zweckentfremdung durch geschäftsmäßige Kurzzeitvermietung wirksam zu unterbinden, muss man genau an dieser Stelle ansetzen. Die Zeitspanne für erlaubte Zweckentfremdung durch Kurzzeitvermietung muss diese Schwelle zur Wirtschaftlichkeit des Geschäftsmodells deutlich unterschreiten! Gleichzeitig unterscheidet man das „Geschäftsmodell Kurzzeitvermietung“ damit deutlich vom klassischen Homesharing.

Dem stehen im vorliegenden Gesetzentwurf jedoch Regelungen entgegen, die Kurzzeitvermietung genehmigungsfrei für Zeiträume von 12 Wochen (bis hin zu 180

¹ Felix Mindl, Oliver Arentz „Kurzzeitvermietung in Köln, Lokale Wohnungsmarkteffekte durch plattformbasierte Kurzzeitvermietung“, Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln, Dezember 2020, S. 11, Tabelle 3

Tagen pro Kalenderjahr vgl. Änderungsantrag CDU- und FDP-Fraktion) zugestehen wollen. Damit fehlt dem Gesetz die konsequente Ausrichtung, der kommerziellen Kurzzeitvermietung wirksam entgegenzutreten. Aus Kölner Sicht dringend notwendige Änderungsvorschläge werden nachfolgend bei den Einzelregelungen näher beschrieben.

Neben der Kurzzeitvermietung ist in Köln auch die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Leerstand von besonderer Bedeutung und wird ebenfalls aufmerksam von Presse und Öffentlichkeit beobachtet.

Der Rat der Stadt Köln hat daher bereits 2014 eine Wohnraumschutzsatzung beschlossen, um der Zweckentfremdung von Wohnraum entgegenzuwirken, nachdem die demselben Ziel dienenden landesgesetzlichen Regelungen weggefallen waren. Die Kölner Wohnraumschutzsatzung wurde Mitte 2019 im Detail inhaltlich angepasst und in ihrer Gültigkeit um weitere 5 Jahre verlängert.

Die Stadt Köln begrüßt, dass der Bekämpfung von Wohnraumzweckentfremdung nun durch das WohnStG Gesetzesrang eingeräumt werden soll. Damit wird der - zumal auf dem großstädtischen Wohnungsmarkt - wachsenden Bedeutung dieses Problems vom Landesgesetzgeber angemessen Rechnung getragen.

Die neuen gesetzlichen Regelungen des WohnStG werden in Köln bislang geltende (im Detail auch abweichende) Bestimmungen der Wohnraumschutzsatzung inhaltlich weitgehend ersetzen. Für die Stadt Köln ergibt sich daraus die Aufgabe, die neuen Regelungen mit den Inhalten der Kölner Wohnraumschutzsatzung abzugleichen, die Satzung, wo nötig, anzupassen und die bereits existierenden Verwaltungsverfahren darauf auszurichten. Wegen des starken öffentlichen Interesses am Thema „Wohnraumzweckentfremdung“ gehört dazu auch eine intensive Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, um die neu geltenden Regelungen zu kommunizieren.

Die Regelungen des WohnStG aus Sicht der Stadt Köln

Regelungen zu Mindeststandards für Wohnraum

Die Regelungen des Gesetzentwurfes zu Mindeststandards in Wohnungen und zur Mängelbeseitigung entsprechen im Wesentlichen den im heutigen WAG hierzu enthaltenen Normen. Sie sind aus Sicht der Stadt Köln praktikabel und umsetzbar.

Regelungen zur Wohnraumzweckentfremdung

Zu den einzelnen Regelungen des Gesetzentwurfes zum WohnStG zur Wohnraumzweckentfremdung hat die Stadt Köln bereits im Rahmen der Verbändeanhörung über den Städtetag NRW im Hinblick auf deren Auswirkungen und

Umsetzbarkeit in der Verwaltungspraxis wie auch zu juristischen Fragestellungen ausführlich Stellung genommen.

Die wesentlichen Inhalte dieser Stellungnahmen, die sich auf den Gesetzentwurf in seiner derzeit zur Beratung vorliegenden Fassung beziehen, werden nachfolgend wiedergegeben.

Verwaltungsverfahren

Durch die in Köln bereits seit 2014 existierenden Wohnraumschutzsatzungen wurden für die dort geregelten Tatbestände von Wohnraumzweckentfremdung (Abriss, Leerstand, anderweitige Nutzung von Wohnraum) bereits Verwaltungsverfahren etabliert und die personellen und sachlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen. Die Erfahrungen – sowohl mit dem Ermittlungs- und Bearbeitungsaufwand der Einzelfälle als auch mit kontinuierlich gestiegenen Fallzahlen – machten es dabei in den zurückliegenden Jahren notwendig, den Personalbestand in diesem Aufgabenbereich kontinuierlich zu erhöhen. In Köln umfasst dieses Aufgabengebiet (zu dem hier auch die Wohnungsaufsicht gehört) 26 Stellen.

Der Gesetzentwurf sieht vielfältige Detailregelungen vor, die sich auf Tatbestände beziehen, die bislang in der Kölner Wohnraumschutzsatzung geregelt sind. Daraus ergibt sich ein erheblicher Anpassungsaufwand zum Inkrafttreten des Gesetzes (Zu den spezifischen Auswirkungen der gesetzlich neu eingeführten Anmelde- und Registrierungsverpflichtung siehe weiter unten.).

Wie sich diese Veränderungen insgesamt auf die benötigten Ressourcen (insbesondere Personalbedarf) auswirken werden, kann zurzeit noch nicht konkretisiert werden. Eine durchgreifende Vereinfachung der Verwaltungsverfahren und Prozesse ist aber im Hinblick auf den vorliegenden Gesetzentwurf nicht zu erwarten.

Die Anpassung der Verwaltungsverfahren aufgrund der neuen gesetzlichen Bestimmungen erfordert zudem einen erheblichen Aufwand für Kommunikation (verwaltungsintern, in die Kommunalpolitik sowie Presse- und Öffentlichkeitsarbeit). Gerade die Zweckentfremdungs-Variante der „Kurzzeit-Vermietung“ wird in Köln anhaltend von Presse und Öffentlichkeit sehr interessiert beobachtet. Es ist daher zu erwarten, dass die neuen Regelungen des WohnStG und deren Umsetzung in der Praxis ebenso im Blickpunkt der Öffentlichkeit stehen werden.

Aufgrund der hohen Fallzahlen ist für die zügige und verlässliche Durchführung der im Gesetz vorgesehenen Verfahren zu „Anzeige“ und Vergabe von „Wohnraum-Identitätsnummern“ ein auf die konkreten gesetzlichen Regelungen zugeschnittenes IT-Verfahren unabdingbar. Vergleichbare Verfahren sind in Köln bislang nicht verfügbar. Dieses sollte nicht nur verwaltungsinternen Prozesse weitgehend automatisiert abarbeiten, sondern idealerweise auch über eine Online-Zugangsmöglichkeit für anzeigende bzw. antragstellende Bürgerinnen und Bürger

verfügen, um eine einfache und zügige Bearbeitung dieser Massenverfahren in zeitgemäßer Form ermöglichen zu können.

Bußgeldverfahren

Die Erhöhung des Bußgeldrahmens auf 500.000 € ist als deutliches Signal zu begrüßen, den sozial verwerflichen Unwertgehalt von Wohnraumzweckentfremdung als Ordnungswidrigkeit zu ächten und entsprechend deutlich zu sanktionieren.

Um diese Wertung deutlicher hervorzuheben, wäre es allerdings sinnvoll, die Bußgeldtatbestände in § 21 insofern differenziert zu betrachten, als minderschwere Verstöße (wie etwa die Verletzung der Anzeigepflicht) „nur“ mit einer Geldbuße bis zu 250.000 € geahndet werden. Die Kommunen werden ohnehin im Rahmen ihrer Satzungsautonomie zur Herstellung einheitlichen und transparenten Verwaltungshandelns gehalten sein, im Wege eines detaillierten Bußgeldkataloges die Höhe der Bußgelder differenziert auszugestalten, um die „Bedeutung der Ordnungswidrigkeit“ als normativen Richtwert bei der Bemessung der Höhe der Geldbuße zu berücksichtigen (§ 17 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten -OWiG).

An dieser Stelle darf ein Hinweis nicht unterbleiben, dass auch hier in zulässiger landesrechtlicher Abweichung der Regel des § 90 Abs. 2 OWiG die Geldbußen bei rechtskräftigen Bußgeldbescheiden der Behörde in die Kasse der jeweiligen Gemeinde fließen, im Fall von gerichtlichen Bußgeldbescheiden jedoch in die Landeskasse, da insofern der Anwendungsbereich von § 90 Abs. 2 OWiG (leider) nicht eröffnet ist. Es bleibt zu hoffen, dass die drastische Erhöhung des Bußgeldes das Augenmerk der Amtsgerichte verstärkt auf den sozialwidrigen Unrechtsgehalt dieser Ordnungswidrigkeit lenkt und dies zu spürbar hohen Bußgeldern bei den gerichtlichen Entscheidungen führt.

IT-Unterstützung

Die Umsetzung derjenigen Regelungen des Gesetzes, die Bürgerinnen und Bürger zur Anzeige bestimmter Tatbestände verpflichten und in diesem Zusammenhang die Vergabe einer Wohnraum-Identitätsnummer erfordern, ist ohne eine weitgehende Automatisierung in einer auf diese Verwaltungsverfahren zugeschnittenen IT-Anwendung aufgrund der Vielzahl der zu erwartenden Fälle nicht umsetzbar.

Mit der konkreten Vorbereitung einer solchen IT-Anwendung kann jedoch erst begonnen werden, wenn alle diese Verwaltungsverfahren berührenden Regelungen endgültig fixiert sind. Hier ist eine zweckmäßige, schnelle und landeseinheitliche Lösung gefragt. Die Stadt Köln erwartet, dass das Land NRW eine einheitliche Software für alle Kommunen beschafft, deren Funktionalität mit den Kommunen im Vorfeld abstimmt wurde.

Mit der von ursprünglich 6 auf nunmehr 12 Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes (vgl. § 25) hinausgeschobenen verbindlichen Verpflichtung der Kommunen zur Umsetzung des Anzeige- und Registrierungsverfahrens wird dem Aufwand für Entwicklung und Bereitstellung eines neuen, funktionstüchtigen IT-Verfahrens nun deutlicher Rechnung getragen.

Datenschutz

Ob die bruchstückhaften Regelungen des Entwurfes zum Datenschutz - insbesondere § 16 Abs. 2 und § 22 (letzte als inhaltlich äußerst wünschenswerte zweckmäßige Regelung) - als Ermächtigungsgrundlagen ausreichen, um den verfassungsrechtlichen Anforderungen an Eingriffe in das hier betroffene Grundrecht auf informationelle Selbstbestimmung zu genügen erscheint fraglich. Im Gesetz fehlt eine Regelung, die – im Sinne auch von §§ 5,6 der Datenschutz-Grundverordnung – die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten im Einzelnen normiert (ähnlich wie dies in § 5 des Berliner Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes geregelt ist). Wünschenswert wäre überdies, eine datenschutzrechtlich feste Eingriffsbefugnis einzufügen, die die Behörde ausdrücklich ermächtigt, von Ämtern innerhalb der Gemeinde (Einwohnermeldeamt, zuständiges Amt für die Übernachtungssteuer usw.) als auch von den Amtsgerichten (Handelsregister und Grundbuchamt) zur Verfolgung einer Zweckentfremdung notwendige Daten abzufragen (vgl. hierzu § 5 Abs. 4 Berliner ZwVbG).

Konnexität

Der Städtetag hat zu der von der Landesregierung abgestrittenen Konnexität bereits Stellung genommen. Insbesondere in den kostenträchtigen Auswirkungen der umfassenden Kontrolle der Zweckentfremdung ist eine erhebliche Veränderung einer bestehenden Aufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 3 der Landesverfassung NRW zu sehen. Nach der aktuellen Entscheidung des BVerfG v. 7.7.2020 (Az. 2 BvR 696/12) reicht es schon aus, wenn bereits übertragene Aufgaben funktional äquivalent erweitert werden. Das ist vorliegend zu bejahen, da hier Maßstäbe, Tatbestandsvoraussetzungen oder Standards so verändert werden, dass damit mehr als unerhebliche Auswirkungen auf die Organisations-, Personal- und Finanzhoheit der Kommunen verbunden sind bzw. das Änderungsgesetz den Kommunen neue Berichts-, Informations- oder Organisationspflichten auferlegt (Rn. 85 ff. des o.g. Urteils).

Fazit

Es ist sehr zu begrüßen, dass der Bekämpfung der Zweckentfremdung von Wohnraum in NRW mit dem WohnStG Gesetzesrang eingeräumt wird, was die Bedeutung dieser zunehmenden Belastung des Wohnungsmarktes angemessen Rechnung trägt. Durch das Gesetz erhält diese Aufgabe zudem ein juristisches Fundament, das um einiges tragfähiger ist als eine kommunale Satzung.

Der vorliegende Entwurf des WohnStG beinhaltet mit der Anzeige- und Registrierungspflicht über eine verbindliche Wohnraumidentifikationsnummer neue Instrumente, die es gerade bei der zunehmenden Zweckentfremdung durch

Kurzzeitvermietung erleichtern werden, Transparenz über Angebote und Anbieter herzustellen, was bislang trotz hohen Ermittlungsaufwandes oftmals nicht möglich war.

Auch der deutlich erweiterte Bußgeldrahmen bringt die gestiegene Aufmerksamkeit für das Thema zum Ausdruck und misst dem sozial verwerflichen Unwertgehalt von Wohnraumzweckentfremdung die gestiegene Bedeutung zu, die ihr nach dem deutlichen Zuwachs entsperrender Vermietungsangebote in den letzten Jahren zu Recht zukommt.

In seiner vorliegenden Form beinhaltet das Gesetz an verschiedenen Stellen Regelungen, die aus Sicht der Stadt Köln die notwendige Konsequenz bei der Bekämpfung der Wohnraumzweckentfremdung vermissen lassen und nochmals überdacht werden müssen. Hierzu wird nachstehend noch im Einzelnen ausgeführt.

Für Köln bedeutet die umfassende gesetzliche Neuregelung aufgrund der hier bereits existierenden Wohnraumschutzsatzung einen besonderen Aufwand bei der Umstellung und Anpassung der Verwaltungsverfahren und Prozesse sowie in der internen und externen Kommunikation. Köln sieht die insgesamt erweiterten gesetzlichen Regelungen und übertragenen Aufgaben als konnexitätsrelevant an. Anzeigeverfahren sowie die Vergabe von Wohnraumidentitätsnummern sind in Köln aufgrund der hohen Fallzahlen ohne den Einsatz passender, weitgehend automatisierter IT-Verfahren innerhalb der im Gesetz festgeschriebenen Fristen nicht umsetzbar.

Die Stadt Köln erwartet vor allem durch die Einführung der Anzeige- und Registrierungspflicht für den Bereich der Kurzzeitvermietung eine deutlich verbesserte Nachverfolgbarkeit und Transparenz bei der Kurzzeitvermietung. Der gerichtsfeste Nachweis von Zweckentfremdungen dieser Art wird dadurch deutlich verbessert.

Zusammen mit dem spürbar erweiterten Bußgeldrahmen sieht die Stadt Köln das WohnStG als ein taugliches Instrument bei der Bekämpfung der Zweckentfremdung von Wohnraum und dem daraus resultierenden Beitrag zur Verbesserung der Situation des Wohnungsmarktes.

Detaillierte Anmerkungen zu einzelnen Regelungen des WohnStG

§ 12 Abs. 1 GE WohnStG

Die Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer gemeindlichen Zweckentfremdungssatzung ist hier u. a. an die zusätzliche Verpflichtung der Gemeinden geknüpft, „(...) darzulegen, welche Maßnahmen sie ergreifen, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in dem in der Satzung bestimmten Zeitraum zu verbessern (...)“. Was genau hier vorgetragen werden soll wird nicht näher definiert (auch die Gesetzesbegründung liefert hierzu keine Anhaltspunkte).

Dennoch bedeutet diese neugefasste Regelung eine deutliche Verbesserung zur ersten Fassung des Gesetzentwurfes, der als Voraussetzung für den Erlass einer Satzung noch vorsah, dass die Gemeinden „(...) dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können (...)“. Dies hätte nach Auffassung der Stadt Köln kommunale Zweckentfremdungssatzungen der Gefahr ausgesetzt, vor Gericht angefochten werden, weil es der Gemeinde im Zweifel nicht möglich gewesen wäre, die Erfüllung der komplexen Tatbestandsvoraussetzungen darzulegen und zu belegen. Große Internetportale – zumal der Marktführer Airbnb – verfügen über die finanziellen Mittel, das juristische Wissen und den unbedingten Willen, sich Reglementierungen ihres Geschäftsfeldes vehement entgegenzustellen.

Die nun vorgenommene Veränderung ist also wichtig und richtig, wenn auch im Detail noch erläuterungsbedürftig.

Dass § 12 Abs. 1 Satz 2 GE WohnStG nun ausdrücklich eine Satzungsermächtigung enthält, ist zu begrüßen.

§ 12 Abs. 2 Nr. 2 GE WohnStG²

„(...) zwölf Wochen (...)“

Die faktische Freistellung von einer Genehmigungspflicht für jede Zweckentfremdung durch Kurzzeitvermietung geht mit 12 Wochen deutlich über andere Länderregelungen dieser Problematik hinaus. Sie liegt vor allem so nahe an der Wirtschaftlichkeitsgrenze³ der kommerziellen Kurzzeitvermietung, dass sie ein wirksames Einschreiten gegen diese Art der Zweckentfremdung von Wohnungen behindert. Um hier keinen falschen Anreiz für dieses Geschäftsmodell zu schaffen, muss die genehmigungsfrei mögliche Kurzzeitvermietung auf höchstens 8 Wochen begrenzt werden. Das traditionelle, nicht primär gewinnorientierte Homesharing im Rahmen der üblichen Urlaubsansprüche eines Wohnungsgebers wird auch durch die verkürzte Genehmigungsfreiheit auf unkomplizierte Weise ermöglicht.

² Zum **Änderungsantrag Drs 17/12305 von CDU- und FDP-Fraktion vom 14.01.21** zu § 12 Abs. 2 Nr. 2 GE WohnStG siehe Hinweis am Ende dieser Stellungnahme

³ Felix Mindl, Oliver Arentz „Kurzzeitvermietung in Köln, Lokale Wohnungsmarkteffekte durch plattformbasierte Kurzzeitvermietung“, Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln, Dezember 2020, S. 11, Tabelle 3

Sehr erfreulich ist, dass in der jüngsten Fassung des Entwurfs der Begriff „Fremdenbeherbergung“ durchgängig durch „Kurzzeitvermietung“ ersetzt wurde. Dies erweitert den Anwendungsbereich im Vergleich zum vorher verwendeten Begriff. Dies unterstreicht die Gesetzgebung, die - indem sie in den Begriff „Kurzzeitvermietung“ ausdrücklich Medizintourismus und Monteurswohnungen als Überlassungszweck einbezieht - deutlich erkennen lässt, dass diese erweiterte Anwendungsmöglichkeit gewollt ist. Dass zudem angekündigt wurde, zu „Boardinghäusern“ im Leitfaden zum neuen Gesetz noch nähere Ausführungen/Erläuterungen zu geben, ist sehr erfreulich, weil gerade im Bereich der Boardinghäuser aus Sicht des Wohnraumschutzes klare Abgrenzungen im Hinblick auf die Zweckentfremdung von Wohnraum notwendig sind.

§ 12 Abs.2 Nr. 5 GE WohnStG

Die Wohnraumschutzsatzung der Stadt Köln sieht aktuell einen Leerstand von maximal 3 Monaten als nicht zweckentfremdend an. Andere Bundesländer, wie Bayern oder Hamburg, gestehen hier 3 bis 4 Monate Leerstand zu. Bei der hohen Wohnungsnachfrage wäre aus Kölner Sicht ein Zeitraum von 3 Monaten völlig ausreichend. Auf Verzögerungen durch Sanierungs- oder Bauarbeiten, die unvorhergesehen länger als 3 Monate dauern, kann jederzeit im Einzelfall spezifisch und flexibel im Rahmen des behördlichen Ermessens reagiert werden.

§ 13 Abs. 1 Nr. 5 GE WohnStG

Die getroffene Definition von Luxuswohnraum „(...) *der den Standard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums in besonders erheblicher Weise überschreitet (...)*“ ist infolge der Verkettung unbestimmter Rechtsbegriffe in der Praxis nur schwer handhabbar. Hier hätte sich die Stadt Köln eine pragmatische und griffige Definition als bessere Lösung gewünscht. Dabei könnte zum Beispiel auf Baukosten/m² (im Vergleich zum geförderten Wohnungsbau) oder Miete/m² (im Vergleich zum örtlichen Mietspiegel) Bezug genommen werden. Gegebenenfalls wäre die Formulierung als Ausschluss-Klausel möglich (z.B.: *Gilt nicht als Luxuswohnraum, wenn.... nicht überschritten werden.*).

§ 13 Abs. 3 GE WohnStG

Zur hier entwickelten Genehmigungsfiktion nach Ablauf einer Frist von 3 Monaten hatte die Stadt Köln eingewandt, dass es erfahrungsgemäß bei einem erstmaligen Antrag häufig bereits länger als 3 Monate dauert, bis alle zur Entscheidung notwendigen Unterlagen und Belege vorliegen. Der Gesetzestext weckt hier für den Bürger die fehlgeleitete Erwartung, dass sein Antrag als genehmigt gilt, wenn die Behörde nicht innerhalb von 3 Monaten entscheidet.

In der Gesetzesbegründung wurde nunmehr unter Hinweis auf § 42a VwVfG NRW klargestellt, dass die Frist mit dem vollständigen Einreichen der Unterlagen beginnt. Ein klares Wort dazu im Gesetzestext selbst könnte für rechtsunkundige Bürgerinnen und Bürgern in diesem Punkt von vornherein für Klarheit sorgen.

§ 15 GE WohnStG

Neben den drei in den Absätzen 1 und 2 genannten Geboten wäre es ratsam, eine weitere Handlungsbefugnis der Verwaltung für den Fall nicht genehmigter baulicher Veränderungen oder der Beseitigung von Wohnraum vorzusehen: Im Sinne eines Erhaltungsgebotes wäre es sehr hilfreich, wenn die Verwaltung die Möglichkeit hätte, ad hoc die sofortige Unterlassung von Abriss- oder verändernden Baumaßnahmen verfügen und durchsetzen zu können.

§ 16 Abs. 1 GE WohnStG

Das ursprünglich in Satz 4 vorgesehene umfassende Auskunftsverweigerungsrecht eines Auskunftspflichtigen im Verwaltungsverfahren, auch wenn dieser gar nicht Betroffener in einem Bußgeldverfahren ist, wurde in der jüngsten Fassung des Entwurfstextes richtigerweise entfernt. Das ist eine wichtige Verbesserung der Regelung, die andernfalls in der Praxis zu erheblichen Verfahrensproblemen hätte führen können.

Dass nach § 16 Abs. 1 GE WohnStG nun auch Arbeitgeber auskunftspflichtig sind, ist eine wichtige Ergänzung der für die Kommunen in der Abwehr von Wohnraumzweckentfremdung verfügbaren Ermittlungswerkzeuge.

§ 17 GE WohnStG

Zu der in § 17 GE WohnStG getroffenen Regelung ist insgesamt anzumerken, dass diese – auch nach ihrer Veränderung in der jüngsten Fassung des Entwurfstextes – in der Gesamtstruktur immer noch unübersichtlich ist und systematischer gestaltet werden könnte. Für die praktische Arbeit mit dem Gesetz wäre dies von großem Vorteil.

Es erscheint zweckmäßig, systematisch klar und eindeutig zunächst die Anzeigepflicht für alle relevanten Zweckentfremdungstatbestände allgemein zu regeln. Dabei sollte deutlich werden, dass eine reine Anzeigepflicht nur dann bestehen kann, wenn es sich um eine genehmigungsfreie oder bereits im Einzelfall behördlich genehmigte Zweckentfremdung oder um die Werbung auf Internetplattformen (o. ä.) für ein solches Angebot handelt. Für illegale Nutzungen darf dementsprechend schon gar nicht geworben werden.

Ebenso sollte der systematischen Klarheit halber der „Leerstand“ in separaten Absätzen nach der Kurzzeitvermietung geregelt werden.

Sehr zu begrüßen ist die in die jüngste Fassung aufgenommene Klarstellung in Absatz 4, dass nunmehr alle Kurzzeitvermietungen anzeigepflichtig sind.

Dass jedoch der ursprünglich enthaltene Verweis auf berufliche/gewerbliche Nutzung über 50 % nun weggefallen ist und diese nun nicht mehr anzeigepflichtig sind, erscheint mit Blick auf die gesamte Regelung nicht konsequent.

Für die Praxis könnte es sich zudem als schwierig erweisen, dass die Neuformulierung suggeriert, dass eine reine Anzeige ausreicht, auch wenn eine Genehmigungspflicht gegeben ist. Hier ist daher eine Klarstellung unmittelbar im Gesetzestext unbedingt erforderlich (z.B. „Die Identitätsnummer ersetzt nicht eine etwa notwendige Genehmigung“).

Die in Absatz 5 geregelte Bereitstellung von „Wohnraum-Identitätsnummern“ in der zu erwartenden großen Zahl und mit enger Zeitvorgabe („unverzüglich“) kann in Köln nur gelingen, wenn zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes eine passende IT-Lösung bereitsteht, die dieses Verwaltungsverfahren (Anzeige- und Registrierungsverfahren) weitgehend automatisiert abarbeiten kann. Um eine passende IT-Lösung vorbereiten zu können ist es daher unbedingt erforderlich, dass alle Regelungen zu Anzeigepflichten (s.o.) klar und eindeutig gefasst werden. Auch für Bürgerinnen und Bürger muss klar und transparent erkennbar sein, in welchen Fällen ein Anzeige erfolgen und in welchen Fällen eine Genehmigung beantragt werden muss.

Der Hinweis in § 17 Abs. 7 GE WohnStG auf eine Genehmigung nach § 12 Abs. 2 GE WohnStG ist an dieser Stelle mindestens missverständlich: Über die Fälle des § 12 Abs. 2 GE WohnStG hinaus kann auch eine Genehmigung auf der Grundlage von § 13 Abs. 1 GE WohnStG erteilt werden, vor allem dann, wenn ein überwiegendes privates Interesse gegeben ist. Auch für diesen Fall müsste geregelt werden, dass eine Wohnraum-Identitätsnummer zu vergeben ist.

Die in Absatz 8 vorgenommene Erweiterung der Regelung auf Nutzer, die nicht § 5 Telemediengesetz unterliegen ist zu begrüßen. Die Erweiterung ist notwendig, damit sich registrierungspflichtige Anbieterinnen und Anbieter nach Absatz 4 und Absatz 7 nicht zwischen anderen Angeboten verstecken können und dadurch ihre Ermittlung erschweren oder vereiteln können; dies insbesondere dann, wenn eine Auskunftspflicht gegenüber der Vermittlerin oder dem Vermittler nicht durchsetzbar ist.

Unklar bleibt jedoch, warum hier Angebote von einzelnen Räumen, die kein Wohnraum sind, in den Regelungskontext aufgenommen werden. Es ist fraglich, welche „Räume“ hier gemeint sein könnten. Der Sinn erschließt sich aus dem Kontext nicht.

Die Möglichkeit, Wohnraum-Identitätsnummern befristet zu vergeben, birgt ein Praxisproblem: Die für Medien/Portale geregelte Verpflichtung, Angebote und Werbung nicht ohne Wohnraum-Identitätsnummer zu veröffentlichen bedingt daher, dass neben der eigentlichen Identitätsnummer auch die Dauer einer Befristung der erteilten Identitätsnummer sowohl dem Werbemedium (der Plattform) bekannt sein muss (Übermittlung), als auch im Angebot sichtbar werden sollte, da andernfalls mit einer bereits „abgelaufenen“ Wohnraum-Identitätsnummer unbefristet weiterhin Wohnraum angeboten und beworben werden kann.

§25 GE WohnStG

Die in Satz 2 geregelte Übergangszeit für die Einführung der Verfahren zu Anzeige- und Vergabe von Wohnraumidentitätsnummern wurde in der jüngsten Fassung des Gesetzentwurfes von 6 Monaten auf ein Jahr verlängert. Dies ist sehr zu begrüßen und bedeutet im Ergebnis immer noch eine ambitionierte Verpflichtung zur zügigen Umsetzung der Regelungen. Die Änderung trägt auch der Tatsache Rechnung, dass ein für die Umsetzung benötigtes IT-System derzeit nicht vorhanden ist und nach festliegen der Gesetzesnorm völlig neu erstellt werden muss.

Hinweise zum Änderungsantrag Drs 17/12305 von CDU- und FDP-Fraktion vom 14.01.21 zu § 12 Abs. 2 Nr. 2 GE WohnStG

Die Fraktion der CDU und die Fraktion der FDP beantragen unter anderem, den Gesetzentwurf der Landesregierung „Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens“, Drs. 17/12073 wie folgt zu ändern:

„(...) § 12 wird wie folgt geändert:

- 1) In Absatz 2 Satz 3 Nummer 2 wird die Angabe „insgesamt zwölf Wochen“ durch die Angabe „drei Monate, längstens 90 Tage“, ersetzt.
- 2) In Absatz 2 wird folgender Satz 4 eingefügt: „Abweichend von Satz 3 Nummer 2 gilt für Wohnraum, den Studierende angemietet haben, als Zweckentfremdung die Nutzung für Zwecke der Kurzzeitvermietung für mehr als sechs Monate, längstens jedoch 180 Tage.“

3) (...)“

Zu Nr. 1 des Antrags

Wie bereits bei den Hinweisen zu § 12 Abs. 2 Nr. 2 GE WohnStG erläutert ist für die wirksame Bekämpfung der Zweckentfremdung von Wohnraum durch kommerzielle Kurzzeitvermietung entscheidend, dass privilegierte, genehmigungsfreie Zeiten die Wirtschaftlichkeitsschwelle deutlich unterschreiten! Dies ist bei 90 Tagen definitiv nicht der Fall. Wie oben erläutert wären hier 8 Wochen das richtige Maß und ein deutliches Signal.

Zu Nr. 2 des Antrags

Durch diese ergänzende Regelung wird die Kurzzeitvermietung durch studierende Mieter*innen allgemein und pauschal zeitlich privilegiert, ohne dies auf berechtigte Zwecke des Auslandsaufenthalts oder -studiums zu beschränken. Um außerdem den Missbrauch des Studierendenstatus für eine genehmigungsfreie kommerzielle Kurzzeitvermietung von vornherein auszuschließen, sollte dieses Privileg unbedingt auf die zur eigenen Wohnnutzung angemietete Wohnung beschränkt werden.

Die Privilegierung widerspricht außerdem der bisherigen Systematik von Verbot mit Genehmigungsvorbehalt. Es ist bereits in der bisherigen Praxis (auf Basis der Kölner Wohnraumzweckentfremdungssatzung) so, dass in solchen „studentischen“ Einzelfällen ein überwiegendes privates Interesse angenommen wird, was dann zu einer genehmigten Zweckentfremdung führt. Unter diesem Aspekt würde es völlig ausreichen, wenn der Gesetzgeber seinen politischen Willen in der Begründung zu § 13 Abs. 1 (Genehmigung) auf Seite 47 f. mit aufnimmt und entsprechend formuliert.

Alternativer Formulierungsvorschlag:

*„Abweichend von Satz 3 Nummer 2 gilt für Wohnraum, den Studierende zur eigenen Wohnnutzung angemietet haben, die Nutzung für Zwecke der Kurzzeitvermietung für nicht mehr als sechs Monate nicht als Zweckentfremdung, längstens jedoch 180 Tage, wenn diese erforderlich ist, um die Wohnung während eines Praktikums- oder Studienaufenthalts des/der Mieter*in im Ausland und im entfernteren Inland anderweitig an Dritte, sei es auch für kurze Zeiträume, zu vermieten.“*

Stellungnahme Stadt Köln zur ersten Fassung des Gesetzentwurfes	Veränderungen des Gesetzentwurfes ¹ und Bewertung
<p>§ 12 Abs. 1</p> <p>Die Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer gemeindlichen Zweckentfremdungssatzung ist hier u. a. an die zusätzliche Voraussetzung geknüpft, dass die Gemeinden „(...) dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können (...)“.</p> <p>Diese Subsidiaritätsregelung ist verfassungsrechtlich nicht geboten, nicht praktikabel und führt zu großer rechtlicher Unsicherheit. Nach Rechtsprechung. des Bundesverfassungsgerichts reicht es als tragfähige Eingriffsschwelle in das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG aus, wenn die <i>"Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist"</i> (BVerfG, Urt. v. 04.02.1975, 2 BvL 5/74). Auch der Europäische Gerichtshof hat in seiner aktuellen Entscheidung vom 22.09.2020 (C 724/18 und C 727/18, Cali Apartments SCI) es als genügende Rechtfertigung für einen Genehmigungsvorbehalt für Kurzzeitvermietungen angesehen, dass so ein Mangel an Wohnungen bekämpft werden soll, die längerfristig vermietet werden, um der Verschlechterung der Bedingungen für den Zugang zu Wohnraum und der Verschärfung der Spannungen auf den Immobilienmärkten Rechnung zu tragen.</p> <p>Nach Auffassung der Stadt Köln birgt die hier mit vielen unbestimmten Rechtsbegriffen unterlegte Ermächtigungsgrundlage die Gefahr, dass Zweckentfremdungssatzungen vor Gericht angefochten werden und es der Gemeinde dann im Zweifel nicht möglich ist, die Erfüllung der komplexen Tatbestandsvoraussetzungen darzulegen und zu belegen. An dieser Stelle darf keinesfalls unterschätzt werden, dass große Internetportale – zumal der Marktführer Airbnb – über die finanziellen Mittel, das juristische Wissen und den unbedingten Willen verfügen, sich Reglementierungen ihres Geschäftsfeldes vehement entgegenzustellen.</p>	<p>Die kritisierte Subsidiaritätsklausel wurde durch eine Darlegungsverpflichtung ersetzt.</p> <p>Was genau hier vorgetragen werden soll wird nicht näher definiert; auch die Gesetzesbegründung liefert hierzu keine Anhaltspunkte.</p> <p><u>Bewertung:</u></p> <p>Verbesserung ✓</p> <p>§ 12 Abs. 1 Satz 2 enthält nun ausdrücklich Satzungsermächtigung</p> <p><u>Bewertung:</u></p> <p>Verbesserung ✓</p>

¹ in der im Dezember 2020 vorgelegten Fassung

Stellungnahme Stadt Köln zur ersten Fassung des Gesetzentwurfes	Veränderungen des Gesetzentwurfes ¹ und Bewertung
<p>Hier empfiehlt es sich daher unbedingt, die inhaltlich klare Ermächtigung aus § 10 WAG NRW unverändert zu übernehmen: „(...) Die Gemeinde kann durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung zweckentfremdet werden darf (...)“</p>	
<p>§ 12 Abs. 2 Nr. 2</p> <p>„(...) zwölf Wochen (...)“</p> <p>Die faktische Freistellung von einer Genehmigungspflicht für jede Zweckentfremdung durch „Fremdenbeherbergung“ geht mit 12 Wochen deutlich über andere Länderregelungen dieser Problematik hinaus. Aus Sicht der Stadt Köln erscheinen hier 8 Wochen angemessen, um das traditionelle, nicht primär gewinnorientierte Homesharing im Rahmen der üblichen Urlaubsansprüche eines Wohnungsgebers unkompliziert zu ermöglichen.</p> <p>„(...) Fremdenbeherbergung (...)“</p> <p>Nach Auffassung der Stadt Köln sollte der veraltete und verengte Begriff der „Fremdenbeherbergung“, der in diesem Gesetz durchgängig verwendet wird, konsequent durch den modernen und weiter gefassten Begriff der „Kurzzeitvermietung“ ersetzt werden. Für die Verwaltungspraxis wäre auch eine offene Formulierung z.B. „Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs“ wünschenswert, weil so alle Facetten der Kurzzeitvermietung</p>	<p>Die faktische Freistellung von einer Genehmigungspflicht für jede Zweckentfremdung durch Kurzzeitvermietung geht mit 12 Wochen deutlich über andere Länderregelungen dieser Problematik hinaus. Sie liegt vor allem so nahe an der Wirtschaftlichkeitsgrenze¹ der kommerziellen Kurzzeitvermietung, dass sie ein wirksames Einschreiten gegen diese Art der Zweckentfremdung von Wohnungen behindert. Um hier keinen falschen Anreiz für dieses Geschäftsmodell zu schaffen, muss die genehmigungsfrei mögliche Kurzzeitvermietung auf höchstens 8 Wochen begrenzt werden. Das traditionelle, nicht primär gewinnorientierte Homesharing im Rahmen der üblichen Urlaubsansprüche eines Wohnungsgebers wird auch durch die verkürzte Genehmigungsfreiheit auf unkomplizierte Weise ermöglicht.</p> <p>Zum Änderungsantrag Drs 17/12305 von CDU- und FDP-Fraktion vom 14.01.21 zu § 12 Abs. 2 Nr. 2 GE WohnStG siehe Hinweis am Ende dieser Synopse!</p> <p>Der Begriff „Fremdenbeherbergung“ wurde durchgängig durch „Kurzzeitvermietung“ ersetzt. In der Gesetzgebung werden in diesen Begriff Medizintourismus und Monteurswohnungen als Überlassungszweck ausdrücklich einbezogen.</p> <p><u>Bewertung:</u> Sehr wichtige Verbesserung ✓</p>

Stellungnahme Stadt Köln zur ersten Fassung des Gesetzentwurfes	Veränderungen des Gesetzentwurfes ¹ und Bewertung
<p>umfasst werden, und der Schutz von Wohnraum vor Zweckentfremdung auf eine breitere Basis gestellt wird.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Gesetzesbegründung eine rechtlich unzulässige, wenigstens missverständliche Einengung der Zweckentfremdungstatbestände von Wohnraum enthält (S. 16). Die Vermietung von Apartments in sogenannten Boarding-Häusern soll danach keine Zweckentfremdung darstellen. Es besteht damit die Gefahr, dass zahlreiche private und vor allem gewerbliche Anbieter dieses in einer Großstadt wie Köln verbreiteten Angebotes (mit teils horrenden Mieten weit über der ortsüblichen Vergleichsmiete) als Einfallstor nutzen und durch schlichte „Um-Etikettierung“ ihrer Angebote versuchen werden, dem Verbot der Zweckentfremdung zu entgehen. Der Begriff des „Boarding-Hauses“ ist insoweit kein geschützter Begriff. Es sollte dabei bleiben, nach den bereits entwickelten Kriterien der Rechtsprechung (zuletzt etwa. VG München, Urt. v. 12.02.2020, M 9 K 19.202,Rn. 47 mw.N.) aufgrund von Indizien (faktische begrenzt angelegte Nutzungsdauer, Vorhandensein von Dienstleistungen, standariserte hotelähnliche Ausstattung der Objekte, Gesamtkonzept usw.), zu denen auch eine weit überdurchschnittliche Miethöhe zu den insofern zweckentfremdungsrechtlich nicht mehr angemessenen Bedingungen gehören sollte, im Einzelfall eine Nutzung zu wohnfremden Zwecken festzustellen (siehe auch Nr. 9.2.2.2 der Hamburger Fachanweisung zum HmWoschG²).</p>	<p><u>Hinweis zu Boardinghäusern:</u></p> <p>Frau Zavelberg hat angekündigt, dass es zu den Boardinghäusern im Leitfaden zum neuen Gesetz noch nähere Ausführungen/Erläuterungen geben wird.</p> <p>In der Gesetzesbegründung zu § 3 Abs. 1 (s. S. 31, 1. Absatz) wurde der Begriff „Boardinghäuser“ explizit gestrichen. Demgemäß zählen sie nicht mehr zu den Ausnahmen, welche <u>nicht</u> als Wohnraum gelten.</p> <p><u>Bewertung:</u> Verbesserung ✓</p>
<p><u>§ 12 Abs.2 Nr. 5</u></p> <p>Die Wohnraumschutzsatzung der Stadt Köln sieht aktuell einen Leerstand von maximal 3 Monaten als nicht zweckentfremdend an. Andere Bundesländer wie Bayern oder Hamburg gestehen hier 3 bis 4 Monate Leerstand zu. Bei der hohen Wohnungsnachfrage erscheint aus Kölner Sicht ein Zeitraum von 3 Monaten völlig ausreichend. Auf Verzögerungen durch Sanierungs- oder Bauarbeiten (> 3 Monate) kann im Einzelfall</p>	

² HmWoschG: Hamburger Wohnraumschutzgesetz

Stellungnahme Stadt Köln zur ersten Fassung des Gesetzentwurfes	Veränderungen des Gesetzentwurfes ¹ und Bewertung
spezifisch und flexibler im Rahmen des behördlichen Ermessens reagiert werden.	
<p>§ 13 Abs. 1 Nr. 5</p> <p>Die getroffene Definition von Luxuswohnraum „(...) der den Standard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums in besonders erheblicher Weise überschreitet (..)“ ist infolge der Verkettung unbestimmter Rechtsbegriffe in der Praxis nicht handhabbar. Hier wäre eine pragmatische und griffige Definition die bessere Lösung. Dabei könnte zum Beispiel auf Baukosten/m² (im Vergleich zum geförderten Wohnungsbau) oder Miete/m² (im Vergleich zum örtlichen Mietspiegel) Bezug genommen werden. (Gegebenenfalls als Ausschluss-Klausel: <i>Gilt nicht als Luxuswohnraum, wenn.... nicht überschritten werden.</i>)</p>	
<p>§ 13 Abs. 3</p> <p>Die hier getroffene Genehmigungsfiktion nach Ablauf einer Frist von 3 Monaten erscheint praxisfremd. Nach den Erfahrungen der Stadt Köln dauert es bei einem erstmaligen Antrag häufig bereits länger als 3 Monate, bis alle zur Entscheidung notwendigen Unterlagen und Belege vorliegen. Der Gesetzestext weckt hier für den Bürger die missverständliche Erwartung, dass sein Antrag als genehmigt gilt, wenn die Behörde nicht innerhalb von 3 Monaten entscheidet. Zur Klarstellung sollte hier ein Hinweis darauf erfolgen, dass die Frist mit Einreichung der vollständigen Unterlagen beginnt (bzw. auf § 42a Abs. 2 VwVfG NRW hingewiesen werden).</p>	<p>In der Gesetzesbegründung wird nunmehr unter Hinweis auf § 42a VwVfG NRW klargestellt, dass die Frist mit dem vollständigen Einreichen der Unterlagen beginnt.</p> <p><u>Bewertung:</u> Verbesserung ✓</p> <p>Unverändert: Die Gemeinde kann in ihrer Zweckentfremdungssatzung eine abweichende Frist bestimmen</p>
<p>§ 15</p> <p>Neben den drei in den Absätzen 1 und 2 genannten Geboten wäre es ratsam, eine weitere Handlungsbefugnis der Verwaltung für den Fall nicht genehmigter baulicher Veränderungen oder Beseitigung von Wohnraum vorzusehen: Im Sinne eines Erhaltungsgebotes sollte die</p>	

Stellungnahme Stadt Köln zur ersten Fassung des Gesetzentwurfes	Veränderungen des Gesetzentwurfes ¹ und Bewertung
<p>Verwaltung die Möglichkeit haben, ad hoc die sofortige Unterlassung von Abriss- oder verändernden Baumaßnahmen verfügen und durchsetzen zu können.</p>	
<p><u>§ 16 Abs. 1 Satz 4</u></p> <p>Hier wird ein umfassendes Auskunftsverweigerungsrecht eines Auskunftspflichtigen im Verwaltungsverfahren statuiert, auch wenn dieser gar nicht Betroffener in einem Bußgeldverfahren ist. Das Verbot eines Zwangs zur Selbstbezeichnung (§ 136, Abs. 1 StPO i. V. m. § 46 Abs. 1 OWIG) verlangt allein, dass der (im Bußgeldverfahren!) Betroffene bzw. ein Angehöriger seine Auskunft verweigern darf. Die Regelung sollte zugunsten einer reibungslosen Abwicklung der Verwaltungsverfahren entsprechend angepasst werden.</p>	<p>Nach § 16 Abs. 1 sind nun auch Arbeitgeber auskunftspflichtig.</p> <p>Die Regelung zur eingeschränkten Auskunftspflicht wurde gestrichen</p> <p><u>Bewertung:</u> Verbesserung ✓</p>
<p>Die in § 17 getroffenen Regelungen müssen insgesamt klarer und systematisch strukturierter gefasst werden. Sie sind in ihrer derzeitigen Fassung missverständlich.</p> <p><u>§ 17 Abs. 1</u></p> <p>Systematisch klar und eindeutig sollte hier zunächst die Anzeigepflicht für alle relevanten Zweckentfremdungstatbestände allgemein geregelt werden. Dabei muss deutlich werden, dass eine reine Anzeigepflicht nur dann bestehen kann, wenn es sich um eine genehmigungsfreie, oder bereits im Einzelfall behördlich genehmigte Zweckentfremdung oder die Werbung auf Internetplattformen (o.ä.) für ein solches Angebot handelt. Für illegale Nutzungen darf dementsprechend schon gar nicht geworben werden.</p> <p>Ebenso sollte der Klarheit halber der in der (Kölner) Praxis weniger bedeutsame „Leerstand“ in separaten Absätzen nach der „Fremdenbeherbergung“ (besser -s.o.-> „Kurzzeitvermietung“, Ferienwohnung) geregelt werden.</p>	<p>Die Regelung wurde zwar inhaltlich verändert, die Gesamtstruktur ist allerdings immer noch unübersichtlich.</p> <p><u>Bewertung:</u> Unverändert ! ●</p> <p>6 Monate (bisher 4 Monate) „zulässiger“ Leerstand, darüber hinaus gehender Leerstand = Zweckentfremdung</p> <p><u>Bewertung:</u> Änderung für Köln kaum relevant ! ●</p>

Stellungnahme Stadt Köln zur ersten Fassung des Gesetzentwurfes	Veränderungen des Gesetzentwurfes ¹ und Bewertung
<p>§ 17 Abs. 2</p> <p>Die Regelungen zum Leerstand sind insgesamt unklar: § 17 Abs. 1 begründet eine Anzeigepflicht für Wohnungsleerstand, der <u>länger als 4 Monate</u> andauert. In § 12 Abs. 2 Nr. 5 wird dagegen ein Leerstand von <u>mehr als 6 Monaten</u> zum genehmigungspflichtigen Tatbestand erhoben. Für die Genehmigungsfiktion für eine Zweckentfremdung durch Leerstand wegen Um- und Neubaumaßnahmen gilt hier dasselbe wie für die Genehmigungsfiktion in § 13 Abs. 3: Zur Klarstellung sollte hier ein Hinweis darauf erfolgen, dass die Frist mit Einreichung der vollständigen Unterlagen beginnt (bzw. Hinweis auf § 42a Abs. 2 VwVfG NRW).</p>	
<p>§ 17 Abs. 3</p> <p>Die Regelung nimmt Bezug auf eine sogenannte „erweiterte Anzeige“, die jedoch in den vorausgehenden Regelungen des § 17 zum Leerstand nicht eindeutig definiert wurde. Hier muss unbedingt mehr Klarheit in das Verfahren (Anzeige-/ Genehmigung- Notwendigkeit) und dessen Varianten für den Tatbestand des Leerstandes gebracht werden. Eine klare und übersichtliche Regelung der variablen Verwaltungsverfahren zum Themenbereich „Leerstand“ in separaten Absätzen ist unbedingt zweckmäßig.</p>	<p>Umkehr der Handlungsverpflichtung zu Lasten des Verfügungsberechtigten (zugunsten der Gemeinde)</p> <p><u>Bewertung:</u> Verbesserung ✓</p>
<p>§ 17 Abs. 4</p> <p>Nach der getroffenen Regelung (wegen der Bezugnahme auf § 12 Abs. 2 Satz 3 Nrn. 1 und 2) besteht eine Anzeigepflicht durch den Wohnungsgeber lediglich dann, wenn entweder für gewerbliche oder berufliche Zwecke <u>mehr</u> als 50% der Gesamtwohnfläche überlassen werden bzw. zum Zwecke der Fremdenbeherbergung Wohnraum für <u>mehr</u> als insgesamt 12 Wochen im Kalenderjahr überlassen wird. Ist demnach eine Anzeigepflicht jedweder Überlassung zur „Fremdenbeherbergung“ (unabhängig von deren Dauer) nicht vorgesehen? Dies widerspricht der in § 17 Abs. 1 bzw. Abs. 8 getroffenen Regelung zur Anzeigepflicht alleine</p>	<p>Nach der Neufassung von § 17 Abs. 4 sind nun <u>alle Kurzzeitvermietungen</u> anzeigepflichtig</p> <p><u>Bewertung:</u> Verbesserung ✓</p> <p>Der Verweis auf berufliche/gewerbliche Nutzung über 50 % ist weggefallen; sie sind nun nicht mehr anzeigepflichtig. (Regelung ist damit insgesamt nicht konsequent)</p> <p><u>Bewertung:</u></p>

Stellungnahme Stadt Köln zur ersten Fassung des Gesetzentwurfes	Veränderungen des Gesetzentwurfes ¹ und Bewertung
<p>schon zum Zweck der Bewerbung solcher Angebote. Hier ist mehr Klarheit geboten und eine Differenzierung der Regelungen für die Tatbestände Leerstand bzw. "Fremdenbeherbergung". Deren thematische Zusammenfassung in separaten Absätzen wäre dazu sehr hilfreich.</p>	<p>Verschlechterung *</p> <p>Neuformulierung suggeriert, dass die reine Anzeige ausreicht, auch wenn eine Genehmigungspflicht gegeben ist. Hier ist unbedingt eine Klarstellung unmittelbar im Gesetzestext erforderlich (<i>„Identitätsnummer ersetzt nicht eine etwa notwendige Genehmigung“</i>)</p> <p><u>Bewertung:</u> Verschlechterung *</p>
<p><u>§ 17 Abs. 5</u></p> <p>Die Bereitstellung von „Wohnraum-Identitätsnummern“ in zu erwartender großer Zahl und mit enger Zeitvorgabe („unverzüglich“) kann in Köln nur gelingen, wenn zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes eine passende IT-Lösung bereitsteht, die dieses Verwaltungsverfahren (Anzeige- und Registrierungsverfahren) weitgehend automatisiert abarbeiten kann. Um eine passende IT-Lösung vorbereiten zu können ist es daher unbedingt erforderlich, dass alle Regelungen zu Anzeigepflichten (s.o.) klar und eindeutig gefasst werden. Auch für den Bürger muss klar und transparent erkennbar sein, in welchen Fällen er eine Anzeige stellt, und in welchen Fällen er eine Genehmigung beantragen muss.</p>	
<p><u>§ 17 Abs. 7</u></p> <p>Der Hinweis auf § 12 Abs. 2 ist an dieser Stelle mindestens missverständlich: Über die Fälle des § 12 Abs. 2 hinaus kann auch eine Genehmigung auf der Grundlage von § 13 Abs. 1 erteilt werden, vor allem dann, wenn ein überwiegendes privates Interesse gegeben ist. Auch für diesen Fall müsste geregelt werden, dass eine Wohnraum-Identitätsnummer zu vergeben ist.</p>	
<p><u>§ 17 Abs. 8</u></p>	

Stellungnahme Stadt Köln zur ersten Fassung des Gesetzentwurfes	Veränderungen des Gesetzentwurfes ¹ und Bewertung
<p>Das Erfordernis einer Anzeige (sowie der Zuteilung einer Wohnraum-Identitätsnummer) für das reine Bewerben von Wohnraumüberlassung in Medien / Portalen ist für die Vielzahl der denkbaren Fälle ohne ein passendes IT-Verfahren nicht umsetzbar (siehe unten zu IT-Verfahren)</p>	<p>§ 17 Abs. 8 wurde auf Nutzer erweitert, die nicht § 5 Telemediengesetz unterliegen. Dies ist notwendig, damit sich registrierungspflichtige Anbieterinnen und Anbieter nach Absatz 4 und Absatz 7 nicht zwischen anderen Angeboten verstecken können und dadurch ihre Ermittlung erschweren oder vereiteln können, insbesondere dann, wenn eine Auskunftspflicht gegenüber der Vermittlerin oder dem Vermittler nicht durchsetzbar ist.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Hier werden Angebote von <u>einzelnen</u> Räumen die <u>kein</u> Wohnraum sind in den Regelungskontext aufgenommen. Es ist fraglich, welche „Räume“ hier gemeint sind. Der Sinn erschließt sich aus dem Kontext nicht. Möglicherweise ist die Regelung rechtlich unzulässig, weil der Anwendungsbereich des § 3 Abs. 2 WStG hier verlassen wird.</p> <p><u>Bewertung:</u></p> <p>Sachlich vervollständigt, aber auch verkompliziert, ggf. rechtlich unsauber! ●</p>
<p><u>§ 17 Abs. 9</u></p> <p>Genehmigungen und daraufhin erteilte Wohnraum-Identitätsnummern können befristet erteilt werden (dies dürfte in der Praxis der Regelfall sein).</p> <p>Die sich hieraus für Medien / Portale ergebende Verpflichtung, Angebote und Werbung nicht ohne Wohnraum-Identitätsnummer zu veröffentlichen bedingt daher auch, dass neben der eigentlichen Identitätsnummer auch die Dauer einer Befristung der erteilten Identitätsnummer sowohl dem Werbemedium (der Plattform) bekannt sein muss (Übermittlung), als auch im Angebot sichtbar werden sollte, da andernfalls mit einer bereits „abgelaufenen“ Wohnraum-Identitätsnummer unbefristet weiterhin Wohnraum angeboten und beworben werden kann.</p>	

Stellungnahme Stadt Köln zur ersten Fassung des Gesetzentwurfes	Veränderungen des Gesetzentwurfes ¹ und Bewertung
<p><u>§ 25 Satz 1</u></p> <p>Der hier erfolgende Hinweis, dass zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bereits erlassene Zweckentfremdungssatzungen in Kraft bleiben verdeutlicht auch, dass mit Inkrafttreten des Gesetzes Einzelregelungen in kommunalen Zweckentfremdungssatzungen, die von den neuen gesetzlichen Regelungen abweichen, außer Kraft treten und durch die (höherrangigen) gesetzlichen Regelungen ersetzt werden.</p> <p>An dieser Stelle daher nochmals der Hinweis, dass es sinnvoll erscheint, im Gesetz auch Ermächtigungen der Kommunen vorzusehen, zu einzelnen Regelungen (wie oben beschrieben) „das Nähere“ selbst in einer Satzung zu regeln. Dies würde der sehr unterschiedlichen Ausgangslage der nordrhein-westfälischen Kommunen im Hinblick auf das Thema Wohnraum-Zweckentfremdung Rechnung tragen und den Kommunen im Detail lokale Gestaltungsspielräume eröffnen.</p>	
<p><u>§ 25 Satz 2</u></p> <p>Die ausdrückliche Verpflichtung zur Anwendung der Verfahren zu Anzeige und Vergabe von Wohnraumidentitätsnummern nach § 17 Abs. 5 Satz 3 und § 17 Abs. 6 spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes unterstreicht die Dringlichkeit, für diese Verwaltungsverfahren sehr schnell geeignete IT-Verfahren zu entwickeln und bereitzustellen.</p>	<p>Übergangszeit für die Einführung der Verfahren zu Anzeige- und Vergabe von Wohnraumidentitätsnummern nun auf ein Jahr verlängert!</p> <p><u>Bewertung:</u> Verbesserung ✓</p>
<p><u>Verwaltungsverfahren</u></p> <p>Durch die in Köln bereits seit 2014 existierenden Wohnraumschutzsatzungen hat die Stadt Köln für die dort geregelten Tatbestände von Wohnraumzweckentfremdung (Abriss, Leerstand, anderweitige Nutzung von Wohnraum) bereits die notwendigen Verwaltungsverfahren etabliert und die personellen und sachlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen. Die Erfahrungen – sowohl mit dem Ermittlungs- und Bearbeitungsaufwand der Einzelfälle als auch mit</p>	

Stellungnahme Stadt Köln zur ersten Fassung des Gesetzentwurfes	Veränderungen des Gesetzentwurfes ¹ und Bewertung
<p>kontinuierlich gestiegenen Fallzahlen – machten es dabei in den zurückliegenden Jahren notwendig, den Personalbestand in diesem Aufgabenbereich kontinuierlich zu erhöhen. Aktuell in Köln: 26 Stellen in diesem Aufgabengebiet (zu dem hier auch die Wohnungsaufsicht gehört).</p> <p>Der Gesetzentwurf sieht vielfältige Detailregelungen vor, die sich auf Tatbestände beziehen, die bislang in der Kölner Wohnraumschutzsatzung geregelt sind. Soweit die gesetzlichen Regelungen von den Regelungen der Kölner Satzung abweichen, werden diese (rechtssystematisch) faktisch die Satzungsregelungen ersetzen.</p> <p>Daraus ist bereits jetzt ein erheblicher Umstellungsaufwand ersichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abgleich gesetzlicher Regelungen mit den Satzungsregelungen, Ermittlung der Abweichungen • Anpassung der Verwaltungsverfahren (Prozesse) <p>Wie sich diese Veränderungen insgesamt auf die benötigten Ressourcen (insbesondere Personal) auswirken werden kann derzeit noch nicht konkretisiert werden. Eine durchgreifende Vereinfachung der Verwaltungsverfahren und Prozesse kann aber im Hinblick auf den vorliegenden Gesetzentwurf nicht erwartet werden.</p> <p>Nicht zu unterschätzen ist schließlich der sich daraus ergebende erhebliche Aufwand für Kommunikation, sowohl verwaltungsintern, als auch in die Kommunalpolitik und nicht zuletzt in Bezug auf Presse- und Öffentlichkeitsarbeit zu diesem Themenfeld. Gerade die Zweckentfremdungs-Variante der „Kurzzeit-Vermietung“ (Ferienwohnungen) wird in Köln bereits seit längerem von Presse und Öffentlichkeit sehr interessiert beobachtet. Die sich aus dem neuen Gesetz ergebenden neuen Regelungen und deren Umsetzung in der Praxis werden daher mit großer Aufmerksamkeit verfolgt werden.</p> <p>Für die zügige und verlässliche Durchführung der im Gesetz vorgesehenen Verfahren zu „Anzeige“ und Vergabe von „Wohnraum-Identitätsnummern“ ist ein auf die konkreten gesetzlichen Regelungen zugeschnittenes IT-Verfahren unabdingbar. Dieses sollte nicht nur weitgehend automatisiert</p>	

Stellungnahme Stadt Köln zur ersten Fassung des Gesetzentwurfes	Veränderungen des Gesetzentwurfes ¹ und Bewertung
<p>sein sondern idealerweise auch einen Online-Zugang für anzeigende bzw. antragstellende Bürgerinnen und Bürger bieten.</p> <p><u>Bußgeldverfahren</u></p> <p>Die Erhöhung des Bußgeldrahmens auf 500.000 € ist als deutliches Signal zu begrüßen, den sozial verwerflichen Unwertgehalt von Wohnraumzweckentfremdung als Ordnungswidrigkeit zu ächten und entsprechend zu sanktionieren.</p> <p>Um diese Wertung deutlicher hervorzuheben, wäre es allerdings sinnvoll, die Bußgeldtatbestände in § 21 insofern unterschiedlich zu betrachten, indem minderschwere Verstöße, wie etwa die Verletzung der Anzeigepflicht, „nur“ mit einer Geldbuße bis zu 250.000 € geahndet werden. Die Kommunen werden ohnehin im Rahmen ihrer Satzungsautonomie zur Herstellung einheitlichen und transparenten Verwaltungshandelns und um die „Bedeutung der Ordnungswidrigkeit“ als normativen Richtwert für die Bemessung der Höhe der Geldbuße zu berücksichtigen (§ 17 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten -OWiG) gehalten sein, im Wege eines detaillierten Bußgeldkataloges die Höhe der Bußgelder differenziert auszugestalten.</p> <p>Schließlich wäre ein plakativer Hinweis anzuregen, dass auch hier in zulässiger landesrechtlicher Abweichung der Regel des § 90 Abs. 2 OWiG die Geldbußen bei rechtskräftigen Bußgeldbescheiden der Behörde in die Kasse der jeweiligen Gemeinde fließen; jedoch im Fall von gerichtlichen Bußgeldbescheiden in die Landeskasse, da insofern der Anwendungsbereich von § 90 Abs. 2 OWiG (leider) nicht eröffnet ist. Es bleibt schließlich zu hoffen, dass die drastische Erhöhung des Bußgeldes das Augenmerk der Amtsgerichte auf den sozialwidrigen Unrechtsgehalt dieser Ordnungswidrigkeit lenkt und damit zu spürbar hohen Bußgeldern bei den gerichtlichen Entscheidungen führt.</p>	
<p><u>IT-Unterstützung</u></p> <p>Die Umsetzung derjenigen Regelungen des Gesetzes, die Bürgerinnen und Bürger zur Anzeige bestimmter Tatbestände verpflichten und in diesem Zusammenhang die Vergabe einer Wohnraum-Identitätsnummer erfordern,</p>	

Stellungnahme Stadt Köln zur ersten Fassung des Gesetzentwurfes	Veränderungen des Gesetzentwurfes ¹ und Bewertung
<p>ist ohne eine weitgehende Automatisierung in einem auf diese Verwaltungsverfahren passenden IT-Anwendung aufgrund der Vielzahl der zu erwartenden Fälle in Köln nicht umsetzbar.</p> <p>Mit der konkreten Vorbereitung einer solchen IT-Anwendung kann jedoch erst begonnen werden, wenn alle diese Verwaltungsverfahren betreffenden Regelungen endgültig fixiert sind. Dies ist nach Auffassung der Stadt Köln maßgeblich zum § 17 des Gesetzes (im Detail siehe oben) noch nicht der Fall.</p> <p>Hier ist eine zweckmäßige, schnelle und landeseinheitliche Lösung gefragt. Die Stadt Köln erwartet, dass das Land NRW eine einheitliche Software für alle Kommunen beschafft, deren Funktionalität mit den Kommunen im Vorfeld abstimmt wurde.</p> <p>Unabhängig davon ist zu bedenken, dass zur Vorbereitung einer solchen technischen Anwendung eine erhebliche Vorlaufzeit erforderlich ist, die beginnt, nachdem alle relevanten gesetzlichen Regelungen verbindlich geklärt wurden. Dazu gehört für Köln durch die existierende Wohnraumschutzsatzung auch der Abgleich von Landesrecht mit dem (bislang) gültigen Kölner Satzungsrecht!</p> <p>Aus Sicht der Stadt Köln ist ein weitgehend automatisiertes IT-Verfahren anzustreben, was idealerweise auch einen Online-Zugang für anzeigende bzw. antragstellende Bürgerinnen und Bürger bietet.</p> <p>Mit der Verpflichtung zur Umsetzung des Anzeige- und Registrierungsverfahrens spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes (vgl. § 25) wird der verfügbare Zeitrahmen für Entwicklung und Bereitstellung eines funktionstüchtigen IT-Verfahrens verbindlich beschränkt.</p>	
<p><u>Datenschutz</u></p> <p>Es erscheint sehr fraglich, ob die bruchstückhaften Regelungen des Entwurfes zum Datenschutz - besonders § 16 Abs. 2 und § 22 (letzte als inhaltlich äußerst wünschenswerte zweckmäßige Regelung) - als Ermächtigungsgrundlagen ausreichen, um den verfassungsrechtlichen Anforderungen an Eingriffe in das hier betroffene Grundrecht auf</p>	

Stellungnahme Stadt Köln zur ersten Fassung des Gesetzentwurfes	Veränderungen des Gesetzentwurfes ¹ und Bewertung
<p>informationelle Selbstbestimmung zu genügen. Es ist eine zusätzliche Bestimmung erforderlich, die im Sinne – auch von §§ 5.6 der Datenschutz-Grundverordnung – die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten im Einzelnen normiert (ähnlich wie § 5 des Berliner Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes). Wünschenswert wäre überdies, eine datenschutzrechtlich feste Eingriffsbefugnis einzufügen, die die Behörde ausdrücklich ermächtigt, von Ämtern innerhalb der Gemeinde (Meldeamt, zuständiges Amt für die Übernachtungssteuer usw.) als auch von den Amtsgerichten (Handelsregister und Grundbuchamt) zur Verfolgung der Zweckentfremdung notwendige Daten abzufragen (vgl. § 5 Abs. 4 Berliner ZwVbG³).</p>	

Hinweise zum Änderungsantrag Drs 17/12305 von CDU- und FDP-Fraktion vom 14.01.21 zu § 12 Abs. 2 Nr. 2 GE WohnStG

Die Fraktion der CDU und die Fraktion der FDP beantragen unter anderem, den Gesetzentwurf der Landesregierung „Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens“, Drs. 17/12073 wie folgt zu ändern:

„(...) § 12 wird wie folgt geändert:

- 1) In Absatz 2 Satz 3 Nummer 2 wird die Angabe „insgesamt zwölf Wochen“ durch die Angabe „drei Monate, längstens 90 Tage“, ersetzt.
- 2) In Absatz 2 wird folgender Satz 4 eingefügt: „Abweichend von Satz 3 Nummer 2 gilt für Wohnraum, den Studierende angemietet haben, als Zweckentfremdung die Nutzung für Zwecke der Kurzzeitvermietung für mehr als sechs Monate, längstens jedoch 180 Tage.“
- 3) (...)“

Zu Nr. 1 des Antrags

Wie bereits bei den Hinweisen zu § 12 Abs. 2 Nr. 2 GE WohnStG erläutert ist für die wirksame Bekämpfung der Zweckentfremdung von Wohnraum durch kommerzielle Kurzzeitvermietung entscheidend, dass privilegierte, genehmigungsfreie Zeiten die Wirtschaftlichkeitsschwelle deutlich unterschreiten! Dies ist bei 90 Tagen definitiv nicht der Fall. Wie oben erläutert wären hier 8 Wochen das richtige Maß und ein deutliches Signal.

³ Berliner ZwVbG: Berliner Zweckentfremdungs-Verbots Gesetz

Durch diese ergänzende Regelung wird die Kurzzeitvermietung durch studierende Mieter*innen allgemein und pauschal zeitlich privilegiert, ohne dies auf berechnete Zwecke des Auslandsaufenthalts oder -studiums zu beschränken.

Diese Privilegierung widerspricht außerdem der bisherigen Systematik von Verbot mit Genehmigungsvorbehalt. Es ist bereits in der bisherigen Praxis (auf Basis der Kölner Wohnraumzweckentfremdungssatzung) so, dass in solchen „studentischen“ Einzelfällen ein überwiegendes privates Interesse angenommen wird, was dann zu einer genehmigten Zweckentfremdung führt. Unter diesem Aspekt würde es völlig ausreichen, wenn der Gesetzgeber seinen politischen Willen in der Begründung zu § 13 Abs. 1 (Genehmigung) auf Seite 47 f. mit aufnimmt und entsprechend formuliert.

Zu Nr. 2 des Antrags

Durch diese ergänzende Regelung wird die Kurzzeitvermietung durch studierende Mieter*innen allgemein und pauschal zeitlich privilegiert, ohne dies auf berechnete Zwecke des Auslandsaufenthalts oder -studiums zu beschränken. Um außerdem den Missbrauch des Studierendenstatus für eine genehmigungsfreie kommerzielle Kurzzeitvermietung von vornherein auszuschließen, sollte dieses Privileg unbedingt auf die zur eigenen Wohnnutzung angemietete Wohnung beschränkt werden.

Die Privilegierung widerspricht außerdem der bisherigen Systematik von Verbot mit Genehmigungsvorbehalt. Es ist bereits in der bisherigen Praxis (auf Basis der Kölner Wohnraumzweckentfremdungssatzung) so, dass in solchen „studentischen“ Einzelfällen ein überwiegendes privates Interesse angenommen wird, was dann zu einer genehmigten Zweckentfremdung führt. Unter diesem Aspekt würde es völlig ausreichen, wenn der Gesetzgeber seinen politischen Willen in der Begründung zu § 13 Abs. 1 (Genehmigung) auf Seite 47 f. mit aufnimmt und entsprechend formuliert.

Alternativer Formulierungsvorschlag:

*„Abweichend von Satz 3 Nummer 2 gilt für Wohnraum, den Studierende zur eigenen Wohnnutzung angemietet haben, die Nutzung für Zwecke der Kurzzeitvermietung für nicht mehr als sechs Monate nicht als Zweckentfremdung, längstens jedoch 180 Tage, wenn diese erforderlich ist, um die Wohnung während eines Praktikums- oder Studienaufenthalts des/der Mieter*in im Ausland und im entfernteren Inland anderweitig an Dritte, sei es auch für kurze Zeiträume, zu vermieten.“*

Zur Wirtschaftlichkeitsgrenze kommerzieller Kurzzeitvermietung

Zum Geschäftsmodell der kommerziellen Kurzzeitvermietung trifft die von der Stadt Köln bei der Universität Köln in Auftrag gegebene Studie folgende bemerkenswerte Feststellung: Der Break-even-Point für die Wirtschaftlichkeit beginnt bereits nach 89 Tagen!

Um Zweckentfremdung durch geschäftsmäßige Kurzzeitvermietung wirksam zu unterbinden, muss die Zeitspanne für erlaubte Zweckentfremdung durch Kurzzeitvermietung diese Schwelle zur Wirtschaftlichkeit des Geschäftsmodells deutlich unterschreiten! Regelungen des Gesetzentwurfes, die Kurzzeitvermietung genehmigungsfrei für Zeiträume von 12 Wochen (bzw. bis hin zu 180 Tagen pro Kalenderjahr vgl. Änderungsantrag CDU- und FDP-Fraktion) zugestehen wollen, stehen dem entgegen.

ⁱ Felix Mindl, Oliver Arentz „Kurzzeitvermietung in Köln, Lokale Wohnungsmarkteffekte durch plattformbasierte Kurzzeitvermietung“, Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln, Dezember 2020, S. 11, Tabelle 3