



Wohnraum schützen und erhalten

Das neue Wohnraumstärkungsgesetz NRW

Josef Ludwig, Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen

Köln, 24.09.2021



Themenübersicht

- ❖ Wohnraumschutz in den letzten Jahrzehnten
 - ❖ Aufgabenstellung im Wohnraumschutz (Veränderung der Schwerpunkte)
 - ❖ Kurzzeitvermietung – wissenschaftlich betrachtet (Studie Köln, 2020)
 - ❖ Schwächen des Wohnungsaufsichtsgesetzes NRW (WAG NRW)
 - ❖ Gegen das WAG bzw. die bisherige Wohnraumschutzsatzung vorgebrachte juristische Argumente
 - ❖ Das neue Wohnraumstärkungsgesetz NRW (WohnStG NRW)
 - ❖ Erwartungen und Umsetzung in der Praxis
 - ❖ Fazit
-



Wohnraumschutz in den letzten Jahrzehnten

Wohnungsgesetz (WoG NRW) vom 06.11.1984
(Mindestanforderungen, Zweckentfremdungsverbot)

Zweckentfremdungsverordnung NRW vom 12.06.2001
Verbot der Zweckentfremdung von frei finanzierten Miet- und
Genossenschaftswohnungen aufgrund Landesverordnung
Gültig bis: 31.12.2006
Keine Regelung zum Wohnraumschutz vom 01.01.2007 bis 30.06.2014

27.01.2012
WFNG*ÄndG NRW tritt in Kraft (neue Satzungsermächtigung für Kommunen)

27.03.2012
Rat beauftragt die Verwaltung, eine
Wohnraumschutzsatzung zu erarbeiten

*Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW



Wohnraumschutz in den letzten Jahrzehnten

10.04.2014

Wohnungsaufsichtsgesetz NRW tritt in Kraft
(Satzungsermächtigung für Kommunen)

01.07.2014

Wohnraumschutzsatzung tritt in Kraft
(befristet auf 5 Jahre bis zum 30.06.2019)

01.07.2019

Fortgeführte und inhaltlich angepasste
Wohnraumschutzsatzung tritt in Kraft

01.07.2021

Inkrafttreten WohnStG NRW und daran angepasste
Kölner Wohnraumschutzsatzung (befristet auf 5 Jahre)



Entwicklung der Aufgabenstellung im Wohnraumschutz

- Ursprünglicher Schwerpunkt: **Wohnungsaufsicht**
Einhaltung von Mindestanforderungen an Wohnraum (WAG NRW)

- Erweitert um: **Schutz von Wohnraum vor Zweckentfremdung**
 - **Klassische Zweckentfremdungstatbestände**
 - Umwandlung in Gewerberaum (Büro, Arztpraxis)
 - Abriss von Wohnraum
 - Leerstand

 - **Kurzzeitvermietung**
Seit 2011 dynamische Zunahme der Nutzung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung

Kurzzeitvermietung

Erkenntnisse einer Studie* zur Situation in Köln

➤ Neues Geschäftsmodell

In Köln erstmals im Jahr 2015 mehr als 500 Unterkünfte

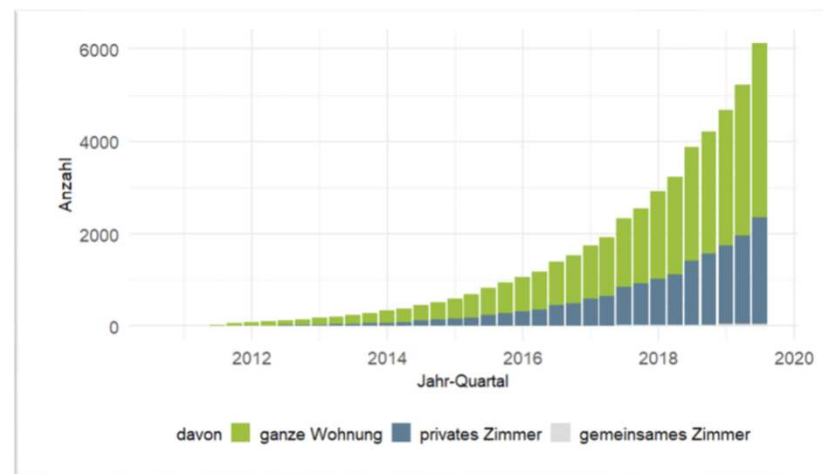
➤ Dynamisch wachsend

Seit Mitte 2015 rasante Zunahme des Angebotes:

Zahl der Unterkünfte zur Kurzzeitvermietung in 5 Jahren um mehr als das Zehnfache angestiegen

Zum Zeitpunkt der Untersuchung (2019/20) mehr als 6.000 Unterkünfte

* Felix Mindl u. Oliver Arentz: **Kurzzeitvermietung in Köln**, Lokale Wohnungsmarkteffekte durch plattformbasierte Kurzzeitvermietung Köln, Dezember 2020
(IWP Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln)





Kurzzeitvermietung

Erkenntnisse einer Studie zur Situation in Köln

➤ Break-Even-Point

Der ermittelte Break-Even-Point für das Geschäftsmodell „Kurzzeitvermietung“ beginnt bereits bei **89 Vermietungstagen / Jahr**

Wohnungsgröße	Break-Even nach Vermietungstagen
Privatzimmer	89
Studio / Einzimmerwohnung	93
2 – 3 Zimmerwohnung	109

Kurzzeitvermietung

Erkenntnisse einer Studie zur Situation in Köln

➤ Professionelle Anbieter versus Homesharing

11% der Anbieter stellen fast 30% der angebotenen Unterkünfte zur Verfügung

Tabelle 1: Gastgeber mit mehreren Unterkünften

# Unterkünfte	# Gastgeber	Gesamt # Unterkünfte
1	4.527	4.527
2	415	830
3	61	183
4 oder mehr	84	652
Gesamt	5.087	6.192

Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Daten von airdna.co.

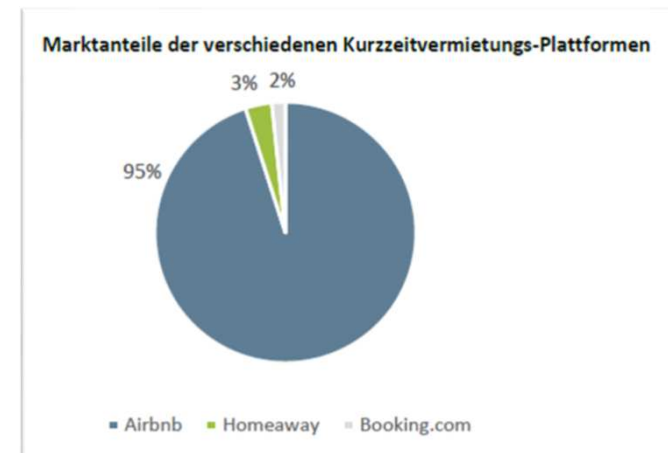
11% aller Gastgeber (Gastgeber mit 2, 3 oder 4+ Unterkünften) stellen 30% aller aktiven Angebote (Gesamt 6.192 Unterkünfte) zur Verfügung.

Kurzzeitvermietung

Erkenntnisse einer Studie zur Situation in Köln

➤ Marktführer: airbnb

Airbnb ist internationaler Marktführer bei der Kurzzeitvermietung. Daneben sind in diesem Marktsegment Unternehmen wie FeWo-direkt, HomeAway, Trivago oder Booking.com aktiv.





Schwächen des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG NRW)

- Regelungsschwerpunkt des WAG: **Wohnungsaufsicht**
(Mängeln und Missständen bei Wohnraum entgegenwirken)
- **Zweckentfremdung von Wohnraum** im WAG:
 - Lediglich Ermächtigungsgrundlage für kommunale Wohnraumschutzsatzungen
 - Beinhaltet keine unmittelbaren gesetzlichen Regelungen oder Definitionen zur Zweckentfremdung von Wohnraum
 - Kein separater Zweckentfremdungs-Tatbestand „Kurzzeitvermietung“
 - Enthielt keine Rechtsgrundlage für eine durchsetzbare Anmelde- und Registrierungspflicht
(→ Folge: Intransparenz des Kurzzeitvermietungs-Marktes)



Gegen das WAG vorgebrachte **juristische Argumente**



➤ **§ 10 WAG NRW**

(Ermächtigungsgrundlage für kommunale Satzungen zum Schutz von Wohnraum vor zweckfremder Nutzung)

- Nichtbeachtung des verfassungsrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes
- Unzureichende Regelungsdichte



Gegen die bisherige Wohnraumschutzsatzung vorgebrachte **juristische Argumente**



➤ **Kölner Wohnraumschutzsatzung**

- Verstoß gegen den rechtsstaatlichen Parlamentsvorbehalt (Wesentlichkeitstheorie)
- Gebrauch unbestimmter Rechtsbegriffe rechtfertige keinen Eingriff in die Eigentumsfreiheit des Art. 14 GG
- Verstoß gegen Rückwirkungsverbot wegen relativiertem Bestandschutz
- Angebliche Widersprüchlichkeiten (fehlende Normenklarheit)



Das neue Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG NRW)

- Enthält **Rechtsgrundlagen für die Wohnungsaufsicht** wie auch zum Schutz von Wohnraum vor Zweckentfremdung
- Erweitert die Wohnungsaufsicht über Wohnungen hinaus auf bestimmte **Arbeitnehmerunterkünfte**
- Enthält (wie zuvor das WAG NRW) eine **Ermächtigungsgrundlage** zum Erlass kommunaler **Wohnraumschutzsatzungen**
- Enthält erstmals Definitionen und **Detailregelungen** zum Schutz von Wohnraum vor **Zweckentfremdung**
- Schafft Rechtsgrundlage für eine durchsetzungsfähige **Registrierungspflicht** für den Markt der **Kurzzeitvermietung**



Das neue Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG NRW)

Kurzbewertung aus praktischer Sicht

+	-
Kurzzeitvermietung ist eigener Tatbestand der Zweckentfremdung	Begrenzung <u>genehmigungsfreier</u> Kurzzeitvermietung auf 8 Wochen wurde <u>nicht umgesetzt</u> (→ § 12 Abs. 2 Nr. 2 WohnStG NRW) <i>Stattdessen: 90 Tage / Kalenderjahr, bei Studierenden sogar 180 Tage / Kalenderjahr</i>
Wohnraum-ID-Nummer	Sonderregelung für Studierende bei genehmigungsfreier Kurzzeitvermietung lässt „Schlupflöcher“ (→ § 12 Abs. 2 Satz 4 WohnStG NRW)
Pflichten für Werbemedien und Online-Portale	



Erwartungen und Umsetzung in der Praxis

- Aktualisierte **Wohnraumschutzsatzung der Stadt Köln** ist **seit 01.07.2021 in Kraft**
- **Anmelde- und Registrierungspflicht** wird zu mehr Transparenz auf dem Markt der Kurzzeitvermietung führen
- **Wiederherstellungsgebot** (§ 15 WohnStG NRW) **bietet deutlich erhöhten Handlungsspielraum**
- **Erweiterung der Bußgeldtatbestände** und **Erhöhung des Bußgeldrahmens von 50.000 € auf bis zu 500.000 €** ist klares Statement für die Bedeutung der Ordnungswidrigkeiten
- Aktualisierter **Bußgeldkatalog** (Stadt Köln) wird zurzeit erstellt
- **Erwartung an die Gerichtsbarkeit**, dass sich die vom Gesetzgeber zugemessene hohe Bedeutung der Ordnungswidrigkeiten in zukünftigen Urteilen in Bußgeldsachen bei Wohnraumzweckentfremdung widerspiegelt



Erwartungen und Umsetzung in der Praxis

- **Stadt Köln** ist in diesem Aufgabengebiet **personell gut aufgestellt**
(26 Vollzeit-äquivalente Stellen)
- **Umstellung der Verwaltungsverfahren** auf das neue Recht läuft
- **Stadt Köln** ist mit anderen **Kommunen** und dem **Städtetag NRW** zu dieser Thematik im laufenden **Austausch**
- **Stadt Köln** ist beim MHKBG NRW* **beteiligt an der Erstellung eines Leitfadens** zum WohnStG NRW

(*Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen)



Was fehlt noch ?

- **Landesweite IT-Lösung steht noch aus**
zur praktischen Umsetzung der
 - Vergabe von Wohnraum-ID-Nummern
 - kurzfristigen Meldepflichten
(bei jeder einzelnen Kurzzeitvermietung)
 - Buchungskalender für Anbieter von Kurzzeitvermietung



Fazit

- Das Thema „Wohnraumzweckentfremdung“ wird in NRW **erstmals mit detaillierten Regelungen unmittelbar in einem Landesgesetz** verankert
- Das WohnStG NRW beinhaltet einige Neuregelungen, die die **Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden** bei der Vermeidung oder Bekämpfung der Wohnraumzweckentfremdung deutlich **erweitern**
- Die **Anmelde- und Registrierungspflicht** für den Kurzzeitvermietungs-Markt muss sich im **Praxis-Test** (nach Einführung des landeseinheitlichen IT-Verfahrens) erst noch bewähren
- Einige von den Kommunen in das Gesetzgebungsverfahren eingebrachte wichtige **Änderungswünsche blieben unberücksichtigt**
- **Insgesamt gutes Fundament**



Anhang

➤ Quellen, Links, ergänzende Informationen

- Wohnraumstärkungsgesetz NRW im Wortlaut
https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?anw_nr=2&gld_nr=2&ugl_nr=237&bes_id=46087&menu=0&sg=0&aufgehoben=N&keyword=wohnraumst%E4rkungsgesetz#det0
- Informationen zum Gesetzgebungsverfahren (WohnStG NRW)
https://www.landtag.nrw.de/home/dokumente_und_recherche/gesetzgebungsportal/aktuelle-gesetzgebungsverfahren/wohnraumstarkungsgesetz.html
- Kölner Wohnraumschutzsatzung (01.07.2021) im Wortlaut
https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/bekanntmachungen/2021/2021.06.30_0143-01_wohnraumschutzsatzung_vom_30.06.2021.pdf
- Studie: Kurzzeitvermietung in Köln
Lokale Wohnungsmarkteffekte durch plattformbasierte Kurzzeitvermietung
Köln, Dezember 2020
https://iwp.uni-koeln.de/sites/iwp/Dokumente/04_Publikationen/iwp_Discussion_Papers/Kurzzeitvermietung_in_Koeln.pdf
- Fachaufsatz
Dillmann, **Chamäleon Wohnraumzweckentfremdung**, NWVBl. 7/2021, S. 269-283
https://shop.boorberg.de/sozialrecht/Fachbeitr%C3%A4ge/Dem+Tiger+Z%26auml%3Bhne+geben_7123



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !
