



Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen

44. Sitzung (öffentlich)

18. Januar 2019

Düsseldorf – Haus des Landtags

14:00 Uhr bis 16:00 Uhr

Vorsitz: Hans-Willi Körfges (SPD)

Protokoll: Sitzungsdokumentarischer Dienst

Verhandlungspunkt:

Vor Eintritt in die Tagesordnung **3**

Zweckentfremdung von Wohnraum in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf bekämpfen: Das Wohnungsaufsichtsgesetz bedarfsgerecht fortentwickeln! **4**

Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 17/3596

– Anhörung von Sachverständigen (*s. Anlage*)

* * *

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Vorsitzender Hans-Willi Körfges: Meine sehr geehrten Damen und Herren! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Ich darf alle Anwesenden herzlich zur 44. Sitzung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen begrüßen.

Mein besonderer Gruß gilt den Sachverständigen, die sich für die Beantwortung unserer Fragen zur Verfügung stellen.

Der einzige Tagesordnungspunkt heute lautet:

Zweckentfremdung von Wohnraum in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf bekämpfen: Das Wohnungsaufsichtsgesetz bedarfsgerecht fortentwickeln!

Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 17/3596

– Anhörung von Sachverständigen (s. *Anlage*)

Allen Mitgliedern des Landtags sind Ihre schriftlichen Stellungnahmen bekannt. Insbesondere diejenigen, die gleich Fragen an Sie richten werden, haben sich intensiv mit der Materie beschäftigt. Insoweit bitten wir Sie nicht um ein Eingangsstatement, sondern beginnen sofort mit einer Fragerunde.

(Es folgen weitere organisatorische Hinweise.)

Fabian Schrumpf (CDU): Vielen Dank an die Damen und Herren Sachverständigen für Ihre Stellungnahmen und Ihre Bereitschaft, heute zum zweiten Mal zu einer Anhörung zu diesem Thema zur Verfügung zu stehen. Mittlerweile ist ein Jahr in die Welt gegangen, sodass ich sehr gespannt auf den Erkenntnisgewinn im Vergleich zu der letzten Anhörung bin.

Ich möchte mit einer Frage an die kommunalen Spitzenverbände einsteigen, insbesondere weil wir doch – das wird in den Stellungnahmen deutlich – Diskrepanzen zwischen den Zahlen haben, in welchem Umfang es in den Städten tatsächlich Homesharing-Angebote gibt und wie viele davon privat, wie viele davon gewerblich tätig sind. Dazu interessiert mich Ihre Einschätzung, ergänzt darum, wie der Kenntnisstand in den einzelnen Städten ist, inwieweit vor Ort überhaupt bereits belastbare Zahlen erhoben werden. Wenn ja, mit welcher Methodik geschieht das?

Meine zweite Frage in dem Durchgang geht an Airbnb. Sie könnten meine erste Frage, was die tatsächlichen Zahlen angeht, wahrscheinlich am besten beantworten. In Ihrer Stellungnahme schreiben Sie, dass der Großteil der inserierenden Personen Homesharer sind, also nicht gewerbliche Anbieter. Können Sie Zahlen dazu nennen bzw. den Anteil von privaten zu gewerblichen Anbietern ins Verhältnis setzen?

Jochen Ott (SPD): Schönen guten Tag auch von mir! Schön, dass Sie da sind. – Die Frage zu den Zahlen brauche ich dann gar nicht mehr zu stellen.

Im Anschluss an die Ausführungen von Herrn Schrumpf frage ich die kommunalen Spitzenverbände, ob Sie uns die Regelung, die Hamburg mittlerweile getroffen hat, noch einmal erläutern können. Sind Sie vor diesem Hintergrund der Auffassung, dass § 10 des Wohnungsaufsichtsgesetzes Nordrhein-Westfalen einer Änderung bedarf, oder ist das gar nicht mehr nötig, wie die Landesregierung meint, die das eigentlich abschaffen will?

Eine Frage an den Deutschen Mieterbund: Die Landesregierung hatte beabsichtigt, das Wohnungsaufsichtsgesetz zu evaluieren. Das Ergebnis war für 2019 angekün-

digt. Zugleich findet sich im Koalitionsvertrag von CDU und FDP die Aussage, die Zweckentfremdungsverordnung abzuschaffen; die Möglichkeit befindet sich ja im Wohnungsaufsichtsgesetz § 10. Wie bewerten Sie die politische Absicht, die Zweckentfremdungsverordnung abzuschaffen? Was raten Sie uns dann in Bezug auf den vorliegenden Antrag?

Die dritte Frage geht an Herrn Dr. Rau von der Stadt Köln. Für uns ist es wichtig, zu wissen, wie Ihre Erfahrungen mit diesem Paragrafen sind. Welche Vorschläge haben Sie, damit die Stadt vernünftig oder vielleicht besser mit dem Gesetz umgehen kann?

Stephen Paul (FDP): Frau Schwefel und Herr Heyer, Sie gehen in Ihren Stellungnahmen auf Ihre Kundenstruktur ein und haben dargestellt, dass in erster Linie private Leute wie du und ich Anbieter von Wohnraum sind. Können Sie noch näher beschreiben, was für private Vermieter das sind? Wie setzt sich die Gruppe von Home-Sharern, die also ihren Wohnraum privat teilen möchten, und Ferienhausvermietern zusammen? Haben Sie vielleicht auch Erkenntnisse, was diese Menschen motiviert, Ferienwohnungen oder einen Teil ihres Hauses anzubieten? Welche Interessen stehen bei diesen Menschen dahinter?

Die zweite Frage an Sie beide: In einigen Bundesländern gibt es schon Maßnahmen, wie sie hier in dem Antrag – Stichwort „Berlin“ – angesprochen werden. Die SPD hält das, was gerade in Berlin passiert, wohl für vorbildlich. Welche Erfahrungen machen Sie in solchen Märkten wie Berlin, etwa mit der Registrierungspflicht, mit den drakonischen – so könnte man es nennen – bzw. hohen Bußgeldern bei Verstößen? Wie sehen Sie die Zweckmäßigkeit, die Verhältnismäßigkeit solcher Bußgelder auch mit Blick auf ein Zweckentfremdungsverbotgesetz für NRW, wie es gefordert wird?

Frau Dr. Demary, Sie gehen darauf ein, welche Evidenz es eigentlich gibt, inwieweit durch Zweckentfremdung tatsächlich Wohnraum entzogen wird. Es gibt Experten, die behaupten, das trage eher zur Entspannung von Wohnungsmärkten bei. Welchen Effekt dieser Regulierung sehen Sie denn auf dem Markt? Steht etwa zu vermuten, dass ein Zweckentfremdungsverbot die Lage vielleicht sogar noch verschärfen würde, wie es auch einige Fachleute befürchten?

Arndt Klocke (GRÜNE): Frau Gottschalk, können Sie über Erfahrungen aus NRW-Städten berichten, die keine Zweckentfremdungssatzung haben? Düsseldorf beispielsweise hat sich mit Mehrheit dagegen ausgesprochen, eine solche Satzung einzuführen. Wenn ja, welche Rückmeldungen aus den Städten haben Sie? Was genau sind die Probleme, die in der Nachbarschaft auftreten, was die Betriebskostenabrechnung angeht?

Die Frage, die ich an Herrn Dr. Rau richten wollte, hat mein Kollege Ott schon gestellt. Damit ist das erledigt.

Das Mieterforum Ruhr frage ich, ob bei diesem Problem, um das wir heute miteinander kreisen, über das wir debattieren, der Aufwand, neue Gebietskulissen zu erstellen – Sie beschreiben das in Ihrer Stellungnahme intensiv –, nicht zu hoch ist.

Frau Kleine Klausing, ich möchte den Tourismusfaktor ansprechen. Wie sind Ihre Erfahrungen, und wie hoch ist der Prozentsatz bei den entsprechenden Anmietungen?

Roger Beckamp (AfD): Frau Zuschke, warum verzichtet Düsseldorf bislang auf eine Satzung? Hat das etwas mit der Bedeutung oder mit dem Aufwand zu tun? Was müsste passieren, damit Sie eine Satzung einführen? Oder ist das völlig abwegig für die Stadt Düsseldorf?

Vorsitzender Hans-Willi Körfges: Damit haben alle Fraktionen Fragen gestellt. Wir kommen jetzt zu einer Antwortrunde.

Hilmar von Lojewski (AG der kommunalen Spitzenverbände NRW): Herr Vorsitzender Körfges! Meine sehr verehrten Damen und Herren! Sehr geehrte Abgeordnete! Vielen Dank für die Einladung, für die kommunalen Spitzenverbände wieder bei Ihnen sprechen zu dürfen.

Wir möchten ganz gerne erst einmal etwas Freundliches sagen, und zwar: Die Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister unserer Mitgliedsstädte im Städtetag Nordrhein-Westfalen und auch im Deutschen Städtetag halten das Sharing an sich für ein tolles Instrument, und das in allen Bereichen, ob es das Fahrrad betrifft, das Auto, ein Ride, eine Fahrt, oder eben auch die Wohnung. Das Sharing in dem ureigenen Gedanken, ein, zwei Räume einer Zwei- bis Vierzimmerwohnung anzubieten, also immer weniger als die Hälfte, und damit Tourismusströme zu diversifizieren, damit auch mehr Besucherinnen und Besucher in die Städte zu bringen, finden die Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister erst einmal gut. Das ist ja auch die eigentliche Idee der Plattform gewesen. Das ist nach wie vor ein Beitrag zur Tourismusentwicklung in den Städten und für die Stadtgesellschaft.

Nicht gut finden wir bekanntermaßen ein Überschreiten von Grenzen. Diese Grenzen, ob ein solches Sharing an 180 Tagen, an 90 Tagen, an 60 Tagen oder vielleicht sogar nur an 30 Tagen stattfinden kann, müssen immer kommunal individuell festgelegt werden. Dabei muss man beachten, wie belastet einzelne Quartiere sind und ob sie ihren Charakter als ein gemischt genutztes Wohn- und Arbeitsquartier in der Stadt behalten oder komplett touristifizieren sollen. Das müssen die Städte einzeln entscheiden können, und dafür brauchen sie eine Ermächtigungsgrundlage.

Die Stadtstaaten Hamburg und Berlin haben es natürlich ein bisschen leichter. Sie konnten dafür ein Gesetz auf den Weg bringen. Dieses Gesetz wird hoffentlich so funktionieren, wie es sich die Gesetzgeber vorstellen; ich gehe gleich noch einmal darauf ein. – Das war die erste freundliche Mitteilung vorweg.

Die zweite freundliche Mitteilung: Wir finden es auch gut, dass sich Airbnb immer den Gesprächen stellt. Das haben andere Plattformanbieter, zumindest solange es sie gab – Wimdu gibt es nicht mehr –, nicht ohne Weiteres getan. Das ist natürlich im eigenen Geschäftsinteresse, zeugt aber auch von einem gewissen Maß an Transparenz.

Nicht gut finden wir, dass Daten nicht bereitgestellt werden – darauf weist auch der Münchener Richterspruch hin, mit dem Sie sich schon, glaube ich, auseinandergesetzt haben –, und wenn, dann immer zu den Konditionen desjenigen, der die Daten hat. Da werden subsumierte, amalgamierte Daten zur Verfügung gestellt, ohne dass Städte diese verifizieren können. Dann muss man sich damit abfinden, dass der Anbieter nur die Daten bereitstellt, die er bereitstellen will, und es mit Verweis auf europäische oder irische Datenschutzrechtsetzung auch ablehnen kann, sie bereitzustellen. Das ist ein Defizit. Dem muss man beikommen. Auch das haben die beiden erwähnten Gesetze in Berlin und Hamburg jetzt versucht auf den Weg zu bringen.

Sie fragten nach den Erfassungsmethoden. Wenn man keine Daten von den Anbietern selbst bekommt und sich nur auf das verlassen muss, was sie einem an die Hand geben, dann wird es ziemlich unangenehm für die Städte. Ich bitte, nachher auch noch einmal die Städtevertreter dazu zu befragen. Denn dann bleibt nur, händisch oder physisch zu ermitteln, also in der Stadt unterwegs zu sein, durch Beschau zu prüfen, welche Wohnungen vermietet sind, und sich so ein Bild davon zu machen, in welchem Umfang und in welcher Qualität sie vermietet worden sind. Man kann natürlich auch ins Netz gehen und dort sammeln.

Die Zahlen sind aber nicht mehr so unterschiedlich. Es gab heute Morgen ein paar Medieninterviews. Da wurde doch deutlich, dass zumindest Airbnb und wir, was die reine Zahl der Wohnungen beispielsweise in Köln oder München angeht, nicht sonderlich weit auseinanderliegen. Die Erfassungsmethodik ist ausgesprochen mühsam. Das würden wir gern vermeiden, indem man den Datenzugriff bekommt und die Daten geteilt werden.

Wenn man absolute Zahlen nimmt, dann hört sich das gemessen am Wohnungsbestand nicht so aufregend an. Aber das ist wie die Geschichte mit den beiden Herdplatten. Die eine ist so heiß, dass man sich verbrennt, die andere ist irgendwie handwarm, und im Mittelwert ist es dann ziemlich mollig. Es geht dabei eben nicht um den Mittelwert, sondern es geht darum, sich die Quartiere anzusehen, die auch unter touristischen Nutzungsdruck geraten. Davon haben wir in Deutschland schon einige in den großen nachfragestarken Städten. Wir haben noch nicht Phänomene, die denen in Amsterdam, Barcelona, Florenz, Venedig oder Krakau ähneln.

Sie können sich ja einmal fragen, wie Sie selbst bei Ihrem letzten Städteurlaub unterwegs waren. Ich für meinen Teil oute mich da gleich. Ich nutze häufig Airbnb und versuche immer, zu gucken: Ist es eine geteilte Wohnung? Das ist es in der Regel nicht in den touristisch hochfrequentierten Städten. Das ist es schon, wenn ich in Düsseldorf oder Köln auf überhöhte Hotelpreise treffe. Dann funktioniert es, dass ich auch eine geteilte Wohnung finde und mein Reisekostenbudget von deutlich unter 100 Euro einhalten kann. Man kann das finden, das ist gar kein Problem. Es gibt jede Menge Wohnungen, die dem Ursprungsgedanken des Sharings noch Rechnung tragen, wo geteilt wird. Und es gibt auch jede Menge Wohnungen, die vollprofessionell oder halbprofessionell insgesamt vermietet werden.

Herr Ott, Sie fragten nach der Hamburger Regelung und ob § 10 des Wohnungsaufsichtsgesetzes Nordrhein-Westfalen den Berliner oder Hamburger Regelungen entspreche. Das tut er nicht. Im Unterschied zu der Anhörung von vor einem Jahr, als

noch keine Erfahrungen aus Hamburg und Berlin vorlagen, werben wir mittlerweile für zwei Schritte seitens des Landesgesetzgebers:

Erstens sollte er den Städten die Sicherheit geben, dass sie nach wie vor eine Ermächtigungsgrundlage haben, um Zweckentfremdungsverbotsatzungen auf den Weg zu bringen. Da waren die Ansagen aus dem koalitionären Raum nicht eindeutig. Das hat für Verunsicherung gesorgt. An diesem Umstand hat sich auch seit November 2017 noch nichts geändert. Wir werben also dafür, wieder die Sicherheit zu geben, dass die Ermächtigungsgrundlage weiterhin besteht.

Zweitens sollte er in diese Ermächtigungsgrundlage auch die Passus aufnehmen, die es den Städten ermöglichen, die Hamburger Regelungen zu übernehmen, nämlich erst einmal Pars pro Toto die Datenherausgabe zu bestimmen und auch eine Plattform einzurichten, auf der sich alle, die Wohnungen für andere als dauernde Wohnzwecke teilweise oder vollständig vermieten wollen, registrieren können. Denn es gibt, wohlgermerkt, nicht nur Airbnb, sondern auch andere.

Das hat zwei Zwecke. Zum einen kann so kontrolliert werden: Vermieten sie so, wie es der jeweiligen Satzung entspricht, also in dem Tagesumfang, der dort bestimmt ist?

Zum anderen geht es darum: Entrichten die Vermietenden auch ihre Steuer respektive Übernachtungssteuer? Wir haben nachhaltig den Eindruck, dass die meisten Vermieterinnen und Vermieter nicht wissen, dass sie, wenn sie ihre Wohnung zum Teil vermieten – in der ursprünglichen Sharing-Idee verhaftet –, auch steuerpflichtig sind. Die, die eine Wohnung insgesamt vermieten, sind es ohnehin.

Wir finden, dass die Plattformanbieter nicht nur in der Pflicht sind, die Wohnraumschutzgesetzgebung im Bundesgebiet und in den Ländern zu beachten, sondern auch, die Anbieter ein bisschen vor sich selbst zu schützen und ihnen deutlich zu machen: Du musst da etwas machen. – Auf der Airbnb-Plattform und einigen anderen gibt es jede Menge Hinweise, aber diese Hinweise lesen sich eher fakultativ; die muss man vielleicht nicht unbedingt einhalten. Die Einführung einer Registrierungsnummer wäre uns schon wichtig.

Der nächste Schritt, den ich eben schon andeutete, ist dann, über die Registrierungsnummer die Verbindung zu den Steuerbehörden herzustellen. Das hat Hamburg jetzt gemacht. Es verpflichtet die eigene Wohnungsbehörde, diese Daten der Steuerbehörde zugänglich zu machen. Das halten wir für einen richtigen Weg, weil derjenige, der vermietet, auch Steuerschuldner ist. Wir finden es nicht gut, dort unter dem Anschein des Informellen und des Rucksacktourismus einen Schwarzmarkt zu eröffnen. Das ist es nicht mehr. Wir alle miteinander wissen, dass dort ein Millionen-, wenn nicht gar Milliardengeschäft vonstattengeht. Das muss dann auch in geordneten Bahnen laufen.

Ich bin heute gefragt worden, ob das denn im Einklang mit der freien Verfügbarkeit des Eigentums und der Unverletzlichkeit der Wohnung steht. Beides bedarf gesetzlicher Grundlagen, wenn man es einschränkt, wie wir alle wissen. Die Radiointerviewer bemühten gleich das Grundgesetz dazu. Darauf gibt es natürlich eine Antwort: Die freie Verfügbarkeit ist gewährleistet im Rahmen der Gesetze. – Dann ist der Ge-

setzgeber gefordert, zumindest den Inhalt der Ermächtigungsgrundlage so zu formulieren, dass wir auch halbwegs in die Zukunft gerichtet mit diesem Phänomen umgehen können.

Warum müssen wir das tun? Weil wir präventiv damit umgehen wollen und eben keine Zustände wie in den erwähnten befreundeten europäischen Städten haben wollen, die untereinander auch mit deutschen Städten bereits ein Netzwerk zu diesem Thema gegründet haben und dem nicht mehr vorbeugend, sondern allenfalls noch kurativ begegnen können; weil wir Quartiersaufstände wegen zu vieler Touristen in befreundeten europäischen Städten haben; weil wir Ärger mit Hausgemeinschaften haben – und das nicht nur in den befreundeten Städten, sondern auch in deutschen Städten –, die sich darüber beschweren, dass mehrere oder manchmal auch nur einzelne Wohnungen vermietet oder teilvermietet sind und der Partytourismus dort überhandnimmt. Wir wollen weiter funktionierende Hausgemeinschaften, funktionierende Quartiere und die Wohnungen für den Zweck vorhalten, für den sie gedacht und genehmigt worden sind, nämlich zum dauerhaften Wohnen.

Wer das nicht machen will, muss zwei Schritte vollziehen: Man muss sich erstens registrieren lassen, und man braucht zweitens, wenn man über einen bestimmten Rahmen hinaus, der städteindividuell festzulegen ist, vermieten will, und zwar die gesamte Wohnung, eine Genehmigung dafür. Das könnte man vergleichen mit einem „Wohnungsführerschein“. Der erste ist sozusagen für den Pkw und der zweite dann für den leichten Lkw. Dafür muss man ein paar Qualifikationen mitbringen, und man braucht eine Genehmigung. Wenn man das hat, dann kann man dieses Modell auch weiterhin nutzen.

Abschließender Satz: Ja, § 10 muss dafür punktuell erweitert werden. Das bedeutet nicht, dass in nordrhein-westfälischen Städten allerorten Wohnraumzweckentfremdungssatzungen sprießen werden, sondern – das haben wir im November 2017 bereits ausgeführt – alle unsere Mitgliedsstädte werden mit äußerster Bedacht von diesem Instrument Gebrauch machen, weil es ziemlich viel Arbeitskraft kostet. Die wollen wir doch nicht aufwenden, um mit Kanonen auf Spatzen zu schießen, sondern das machen wir nur dort, wo tatsächlich Wohnraum geschützt werden muss, wo die Bevölkerung vor einem Überhandnehmen nicht quartiersgerechter Nutzung geschützt werden soll.

Michelle Schwefel (Deutscher Ferienhausverband): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Im Namen des Ferienhausverbandes danke ich erst einmal herzlich dafür, dass wir die Gelegenheit haben, zu dem vorliegenden Antrag Stellung zu nehmen.

Die Vermietung von Ferienwohnungen ist keine neue Erfindung, seit es Airbnb und andere Portale gibt. In den Tourismusorten und in den Städten ist es schon seit Generationen üblich, dass Fremdenzimmer, Ferienwohnungen an Gäste vermietet werden. Das ist insofern kein neues Phänomen. Durch die tollen neuen Technologien ist nur alles leichter zugänglich und hat auch einen Boom erfahren.

Uns ist es ganz wichtig, darauf aufmerksam zu machen, dass es nicht nur Homesharer gibt, sondern auch Menschen, die das zu ihrem Beruf gemacht haben. Sie erzielen dadurch Nebeneinkünfte oder bestreiten so ihre Altersvorsorge. Das ist ein legitimes Anliegen, wenn man nicht nur zeitweilig vermietet, sondern eben dauerhaft.

In den amtlichen Statistiken werden auch heute noch nur die gewerblichen Ferienwohnungsanbieter erfasst, das heißt alles, was mehr als zehn Betten hat. Alles darunter ist bislang eine große Unbekannte gewesen. Gemeinsam mit dem Ferienwohnungsportal FeWo-direkt haben wir 2015 eine entsprechende Erhebung gemacht, um einmal auszuloten, wie groß dieser Markt überhaupt ist. Wir wussten, er ist groß, aber nicht, wie groß. Wir waren dann selbst überrascht, wie groß er ist. Immerhin sind auf dem Ferienwohnungsmarkt stolze 70 % Privatanbieter tätig. Entsprechend waren die Anliegen dieser Kleinunternehmer, die sich da tummeln, bislang immer ein bisschen unter dem Radar von Öffentlichkeit und Politik.

Wir haben tatsächlich ein paar Zahlen zu der Zusammensetzung des Marktes:

43 % nutzen die Vermietung einer Ferienimmobilie oder eines Hauses als Altersvorsorge, als Zusatzeinkommen oder um ihre eigene Immobilie zu finanzieren. Gerade in Hochpreisgebieten, Tourismusorten ist es quasi eine Voraussetzung, dass man das als Sicherheit anbieten kann.

37 % nutzen ihre Ferienimmobilie selbst und vermieten sie dann, wenn sie nicht anwesend sind.

Die Mehrheit der Eigentümer ist 40 bis 70 Jahre alt. 72 % haben eine Familie, 19 % leben in einer Partnerschaft.

Man könnte jetzt annehmen, Ferienimmobilien seien in erster Linie etwas für Leute mit gutem Einkommen. Immerhin fast 30 % aber haben ein Haushaltsnettoeinkommen von unter 3.000 Euro. Für sie macht das schon einen wichtigen Teil aus.

Die durchschnittliche Jahreseinnahme liegt bei 12.100 Euro. Das heißt, in der Regel werden die Wohnungen und Häuser nicht ganzjährig vermietet, sondern eher anteilig.

Es wird gerne der Vorwurf erhoben, dass Ferienwohnungsanbieter ihre Steuern nicht richtig zahlen. Ich muss mich ehrlich gesagt fragen, wo das herkommt. Im Antrag der SPD wird zum Beispiel pauschal der Vorwurf erhoben, dass – ich zitiere – „Privatvermieter ihre Einnahmen oft nicht deklarieren.“ Das ist ein sehr pauschaler Vorwurf. Später heißt es dann noch einmal, dass „die Finanzämter des Landes anzuweisen“ sind, „gegen die Steuerhinterziehung von Online-Vermietern, in Abstimmung mit der jeweils örtlichen Wohnungsaufsicht, entschieden vorzugehen“.

Ich sehe da einen Generalverdacht, den ich nicht für gerechtfertigt erachte. Wir vertreten Leute, die das seit Jahren machen, die davon leben, die damit auskommen müssen. Ich glaube einfach nicht, dass es angebracht ist, anzunehmen, die Rate von schwarzen Schafen unter Ferienhausvermietern sei größer als in anderen Branchen. Unsere Mitglieder – dazu zählen die großen Onlineportale in Deutschland – unterstützen die Behörden bei konkreten Auskunftersuchen in Verdachtsfällen. Sie sitzen in Deutschland, sie sind auskunftspflichtig, und sie kommen dieser Pflicht auch nach.

Allerdings haben wir auch Datenschutzgesetze. An die muss sich ein Portal ebenfalls halten. Wir können Daten liefern, wenn es einen konkreten Verdachtsfall gibt. Wenn es aber keine konkreten Verdachtsmomente gibt, sondern eine pauschale Datenanfrage, dann stehen wir im Konflikt mit den Datenschutzgesetzen. Man darf einem Unternehmen aus unserer Sicht nicht zum Vorwurf machen, dass es sich an geltendes Recht hält. Wenn da ein Konflikt besteht, dann ist es nicht Aufgabe der Unternehmer, den aufzulösen, sondern das muss dann an anderer Stelle gemacht werden.

Außerdem möchte ich darauf eingehen, dass die Vermietung von Ferienwohnungen auch viele positive Effekte hat. In strukturell schwachen Gebieten sorgt der Tourismus für wichtige Einnahmen. Er bringt Mittel für den Ausbau und Erhalt der Infrastruktur und belebt die Region. In Tourismusorten schafft der Mix aus unterschiedlichen Übernachtungsangeboten eine hohe Attraktivität für verschiedene Zielgruppen.

Für uns ist es auch ganz wichtig, darauf hinzuweisen, dass Ferienwohnungen häufig günstiger sind als Hotelzimmer. Wenn Sie mit einer Familie unterwegs sind, dann ist die Ferienwohnung nicht nur deshalb gut geeignet, weil sie Ihren eigenen Bedürfnissen, das Leben als Familie zu gestalten, entgegenkommt, was Sie in Hotelzimmern häufig nicht umsetzen können, sondern für viele ist das Ganze dann noch finanzierbar. Das gilt auch für den Städteurlaub. In größeren Städten greifen Ferienwohnungen einfach den Trend nach einem individuellen Urlaub auf.

Zu der Umsetzung in Berlin und wie wir das bewerten: Was die Effizienz angeht, habe ich zwei Beispiele herausgegriffen. Das ist zum Ersten Berlin. Da wurde im Januar vermeldet, dass man aufgrund des Zweckentfremdungsgesetzes insgesamt 7.800 Wohnungen dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt hat. 3.950 davon waren Ferienwohnungen, bei denen gegen das Gesetz verstoßen wurde.

Dem steht ein Gesamtbestand an Wohnungen in Berlin von 1,9 Millionen gegenüber. Der Anteil der zweckentfremdeten Wohnungen an diesem Gesamtbestand beläuft sich auf 0,4 %, der der Ferienwohnungen auf 0,2 %. Berlin hat bis 2030 einen Bedarf von 194.000 Wohnungen. Pro Jahr müssten allein 20.000 Wohnungen neu entstehen. Gebaut werden derzeit nur 15.000. Daran sieht man: Das Defizit liegt an anderer Stelle.

Bei den genannten Zahlen – darauf wird sicherlich der Kollege von Airbnb noch genauer eingehen – wird gerne vergessen, dass darunter auch – wenn man feststellt, dass Airbnb 26.000 Anbieter hat, die in Berlin inserieren, oder welche Zahl auch immer man nehmen will – Homesharer sind. Diese Wohnungen werden nur zeitweilig vermietet und nicht dem Wohnungsmarkt entzogen. Es stellt sich die berechnete Frage, wie ein solch kleiner Anteil am Gesamtmarkt zu einer erkennbaren Senkung der Mieten führen soll, wenn diese Wohnungen zurückgeführt werden. In Berlin habe ich das noch nicht bemerkt.

Wir haben zwar jetzt – das wurde gestern, glaube ich, gemeldet – eine leichte Entspannung bei der Mietentwicklung – in den großen Städten steigen sie nicht mehr ganz so stark –, aber das ist auf den Neubau zurückzuführen. Das kann man daran ableiten, dass darunter auch Frankfurt und München sind, die ihre Zweckentfremdungsverbote noch gar nicht so lange ratifiziert haben.

Wir gehen des Weiteren davon aus, dass in den ersten Geltungsjahren eines neuen Gesetzes der größte Anteil von Regelverstößen auffällt. Das heißt, es ist damit zu rechnen, dass in den kommenden Jahren weniger Wohnungen zurückgeführt werden. Dem steht ein nicht unerheblicher Verwaltungsaufwand gegenüber. Berlin beschäftigt dafür 60 Mitarbeiter. Die Kosten 3 Millionen Euro im Jahr. 2017 wurden Bußgelder in Höhe von 2,6 Millionen Euro erhoben.

Das zweite Beispiel ist Konstanz am Bodensee; wir sind ja nicht nur in großen Städten unterwegs. Auch Konstanz hat ganz klar ein Problem auf dem Wohnungsmarkt. Es ist eine Universitätsstadt, ein angespannter Markt, touristisch sehr beliebt. Dort gibt es seit 2015 ein Gesetz.

Im Dezember 2018 wurde vermeldet, dass 48 Wohnungen wieder in Dauermietverhältnissen sind. Weitere 34 Eigentümer haben die Auflage, die Nutzung in Bälde entsprechend zu ändern. Das sind 82 Wohnungen seit 2015, von denen 34 noch nicht einmal wieder im Einsatz sind. Dem stehen 1.000 Anzeigen von Nachbarn und 300 Ermittlungen der Behörden gegenüber, die durch eigene Erkenntnisse angestrengt worden sind. Wie gesagt, es sind 82 Fälle, in denen tatsächlich eine Zweckentfremdung vorlag.

Wir halten das für wenig verhältnismäßig. Jeder kann seinen missliebigen Nachbarn anonym anzeigen, auch wenn der sich gar nichts hat zuschulden kommen lassen. Für das Klima in den Städten – das haben wir auch in Berlin – ist das nicht förderlich.

Was die Strafen angeht, ist man in Berlin und Hamburg mittlerweile bei 500.000 Euro. Das ist eine sehr hohe Summe. Wenn man den Schaden betrachtet, der im Fall einer Zweckentfremdung angerichtet wird, dann sehen wir das als nicht verhältnismäßig an.

Zur Registrierung: Auf den meisten Portalen finden sich Wohnungen aus den unterschiedlichsten Kommunen in den verschiedenen Bundesländern. Wir können natürlich nachvollziehen – es gibt gute Gründe für eine Registrierung, das ist gar keine Frage –, dass man einen Überblick haben möchte. Wir sind auch daran interessiert, Zahlen zu haben. Wenn es aber eine wachsende Anzahl von solchen Regulierungen bundesweit gibt und diese in keiner Weise koordiniert werden, dann bedeutet das, dass zum Beispiel ein kleines mittelständisches Portal mit einer unabsehbar großen Anzahl von unterschiedlichen Regularien umgehen muss. Es muss diese jeweils umsetzen und auch den eigenen Anbietern zur Kenntnis geben. Das ist ein sehr großer Mehraufwand und auch ein erhöhter Bürokratieaufwand, der insbesondere die kleinen und mittelständischen Unternehmen trifft, die das nicht so einfach stemmen können wie große Anbieter, die über mehr Ressourcen verfügen. Das halten wir für sehr problematisch und auch nicht im Sinne der sonstigen Wirtschaftspolitik.

Für Privatvermieter wird es ebenfalls schwieriger. Das heißt, man muss sehr darauf achten, dass eine Registrierung einfach und online möglich ist, damit nicht eine Hemmschwelle entsteht, sodass die Leute das überhaupt nicht mehr machen, weil es ihnen zu kompliziert ist.

Silke Gottschalk (Deutscher Mieterbund NRW): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Liebe Abgeordnete! Vielen Dank für das Wort. – Ich beginne mit der Frage von Herrn Ott. Der Deutsche Mieterbund befürchtet, dass die in § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz enthaltene Regelung über die Zweckentfremdung von Wohnraum im schlimmsten Fall abgeschafft werden soll. Davon raten wir dringend ab. Wir wissen heute, dass den Städten durch die Zweckentfremdung Wohnraum entzogen wird, was am Ende die Mieten zusätzlich nach oben treibt.

Eine Recherche eines Berliner Mietervereins zu dem Thema hat ergeben, dass es Viertel in Berlin gibt, in denen die Anzahl der gewerblich vermieteten Wohnungen zu Ferienzwecken höher ist als die der Wohnungen, die zu Wohnzwecken angeboten werden. Diese Entwicklung finde ich bedenklich.

Das bezieht sich aber nicht nur auf Berlin. Wir gehen davon aus, dass auch Städte in Nordrhein-Westfalen davon betroffen sind. Köln soll einer Studie der „Süddeutschen Zeitung“ zufolge im Verhältnis zur Einwohnerzahl die höchste Rate an Betten haben, die über Airbnb vermietet werden. Die Frage, warum das so ist, ist ganz einfach zu beantworten: Sie können damit ein Vielfaches dessen verdienen, was Sie mit einer privaten Vermietung erzielen. Wir hatten letztsens einen Fall, in dem es um das Sechsfache der Miete ging. Das ist natürlich ein Anreiz, auf den wahrscheinlich ziemlich viele anspringen würden.

Dabei ist der Deutsche Mieterbund ausdrücklich nicht dagegen, dass jemand, wenn er in die Sommerferien fährt, seine Wohnung kurzzeitig vermietet, sondern es geht uns ausdrücklich darum, dass immer mehr gewerbliche Anbieter auf den Markt drängen. Das ergab sich auch aus einer Studie, die uns vorliegt. Im Verhältnis gibt es immer mehr gewerbliche und weniger private Anbieter, die Wohnraum über Airbnb vermieten.

Momentan haben wir in Nordrhein-Westfalen lediglich eine Ermächtigungsnorm zum Erlass von Zweckentfremdungssatzungen. Davon haben leider nur vier Kommunen Gebrauch gemacht. Deshalb vertreten wir weiterhin die Ansicht, dass wir eine landesweite Zweckentfremdungsverordnung benötigen.

Dabei richten wir uns nicht nur gegen die Zweckentfremdung im Sinne von Ferienvermietung, sondern auch gegen die Zweckentfremdung durch Leerstand, die Zweckentfremdung durch Umwandlung in Gewerberaum und am Ende – das sind auch relativ viele Fälle – die Zweckentfremdung durch Abriss. Denn häufig werden billige Wohnungen abgerissen und dafür teure Wohnungen gebaut. Auch gegen solche Dinge können Zweckentfremdungssatzungen Schutz entfalten.

Zu der Frage nach Städten, die keine entsprechende Satzung haben: Ich möchte erst einmal zu denen kommen, die eine haben. Das ist einmal die Stadt Dortmund. Im Jahr 2012 hat sie die erste Verordnung erlassen, die im Jahr 2017 nochmals um fünf Jahre verlängert wurde. Das heißt, hier wurden gute Erfahrungen gemacht. Das hängt aber immer auch von der Haushaltsslage ab. Hat die Stadt personelle Kapazitäten? Denn natürlich erfordert das Ganze enormen Rechercheaufwand, der bewerkstelligt werden muss. Das muss man immer dazusagen. Im Grunde genommen war es aber eine erfolgreiche Sache.

Wir haben auch einen Berliner Mieterverein nach den Erfahrungen gefragt. In Berlin gibt es seit August die Registrierungsspflicht. Da muss sich jeder, der ein Inserat aufgeben möchte, eine Registrierungsnummer vom Land Berlin geben lassen, die dann wiederum im Inserat auftaucht. Nach einer Recherche des Rundfunks Berlin-Brandenburg haben 90 % der Inserate keine Nummer. Solche Sachen sind toll, aber sie sind wertlos, wenn das Unternehmen nicht kooperiert. Der Verein in Berlin befürwortet diese Regelung, sieht es aber als wichtig an, dass dann auch alle Teilnehmer und Akteure mitspielen und sich daran halten. Ansonsten wird es schwierig.

Düsseldorf hat eine solche Regelung nicht. Die Zahl, die mir hier vorliegt, ist aus der „Süddeutschen“. Es heißt, dass mittlerweile jede 50. Wohnung an einen Feriengast vermietet wird. Ich finde das alarmierend, weil es gerade in Düsseldorf zu wenig bezahlbaren Wohnraum gibt. Auch hier wäre also eine entsprechende Regelung erforderlich.

Die letzte Frage ging dahin, welche Probleme sich daraus in der Nachbarschaft ergeben. Da kann ich von den Erfahrungen berichten, die uns über unsere Mietervereine erreichen. In der Rechtsberatung kommt es immer wieder zu Fällen, in denen sich Nachbarn über Leute in Wohnungen beschweren, die über Airbnb vermietet werden. Man kann sich das vorstellen. Da wohnt jemand, der morgens zur Arbeit muss, und dann sind andere da, die feiern wollen oder was weiß ich. Da werden Türen geschlagen, da gibt es Lärmbelästigung. Das sind die Probleme, die wir haben. Sie kennen Ihre Nachbarn irgendwann nicht mehr, weil eine ständige Fluktuation herrscht. Wenn dann am Ende die Betriebskostenabrechnung kommt, ist die Frage: Wie viele Leute haben denn da eigentlich gewohnt? – Auch das kann zu Unklarheiten und im schlimmsten Fall zu Rechtsstreitigkeiten führen, was natürlich niemand will.

Tobias Heyer (Airbnb Germany): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Meine verehrten Damen und Herren Abgeordnete! Vielen Dank für die Einladung und für die Gelegenheit, hier Stellung zu nehmen.

Herr Schrumpf hat nach dem Anteil privater versus gewerblicher Vermieter gefragt. Ich möchte noch einmal ganz kurz den Begriff des Homesharings erklären. Hinter Homesharing verbergen sich Personen, die ihre selbst bewohnte Wohnung – entweder ein Zimmer, einen Teil der Wohnung oder die gesamte Wohnung – temporär vermieten. Dem stehen dann sicherlich in irgendeiner Form gewerbliche oder professionelle Vermieter gegenüber.

Als Plattform, die wir sind, können wir uns vor allem bei gewerblichen Vermietern immer nur mit gewissen Indizien der Frage annähern, wer das eigentlich ist. Einige Indizien habe ich auch in der Stellungnahme genannt, zum Beispiel: Wer vermietet eine ganze Wohnung für mehr als 180 Nächte im Jahr? Über unsere Plattform wurden in Düsseldorf – ich glaube, der Stichtag war der 01.10.2018; es sind also relativ aktuelle Zahlen – 11 % der ganzen Unterkünfte für über 180 Nächte vermietet. Bezogen auf die Zahl der Haushalte in der Stadt Düsseldorf sind das 0,07 %. Das ist schon ein großer Unterschied zu der Behauptung in der „Süddeutschen“, dass es jede 50. Wohnung sei.

In dem BMWi-Gutachten wird sehr gut aufgeführt – wir haben heute auch eine Expertin dazu hier –, dass ein solcher Umfang keine signifikanten Auswirkungen auf Wohnungsmärkte haben kann. Daran wird deutlich, dass Airbnb hier nicht zum Sündenbock taugt.

Deswegen begrüße ich die heute gehörte sehr positive Grundhaltung des Deutschen Städtetages sehr. Wir wollen explizit mit den Städten zusammenarbeiten und unsere Expertise zur Verfügung stellen. Denn unser Ziel ist eine evidenzbasierte und verhältnismäßige Regulierung.

Herr Paul hat nach der Kundenstruktur gefragt; das überschneidet sich ja durchaus. Grundsätzlich möchte ich noch einmal feststellen: Wir sind eine Plattform, die für sehr viele Unterkunftsformen offen ist. Man findet auf unserer Plattform Hotels – vor allem Boutique-Hotels, kleine Hotels, familiengeführte Hotels –, man findet bei uns Bed and Breakfast, man findet bei uns auch professionelle Ferienwohnungen, zum Beispiel in Gewerbeeinheiten. Aber in den urbanen Märkten, in den Städten stellen die Homesharer einfach die übergroße Mehrheit. Das zeigen die Zahlen, die ich in meiner Stellungnahme aufgeführt habe, aber das wird auch sehr gut in dem Gutachten nachgewiesen, welches das BMWi in Auftrag gegeben hatte und hier, glaube ich, ein Standardwerk ist.

Nun aber zur Kundenstruktur – ich habe das noch einmal kurz nachgeschlagen –: In Nordrhein-Westfalen sind 52 % unserer Gastgeber weiblich; da gibt es einen kleinen Überhang. Der durchschnittliche Gastgeber ist 42 Jahre alt. 10 % unserer Gastgeber sind übrigens älter als 60 Jahre. Dann kann man schon sagen, dass Airbnb von der Breite der Bevölkerung genutzt wird. – Das ist die Gastgeberseite.

Für die Gästeseite haben wir aufgeführt, dass ungefähr dreimal so viele Menschen mit Airbnb aus Nordrhein-Westfalen heraus verreisen wie nach Nordrhein-Westfalen kommen. Auch daran erkennt man die Beliebtheit der Plattform.

Daraus folgt für uns eine Forderung: Es ist wichtig, dass Regulierung nicht nur evidenzbasiert und verhältnismäßig ist, sondern sie muss auch für die ganz normalen Bürgerinnen und Bürger gemacht werden. Man darf nicht vom Missbrauchsfall ausgehen, wie es leider zu oft geschildert wird, sondern wir brauchen eine Regulierung für die ganz normalen Homesharer, die ihre Wohnung temporär vermieten wollen, wenn sie im Urlaub oder auf Geschäftsreise sind, wenn sie vielleicht ein Sabbatical oder ein Auslandssemester machen. Das sollte einfach ermöglicht werden.

Herr Paul, Sie haben dann nach den Maßnahmen in anderen Städten gefragt und wie wir die Verhältnismäßigkeit vor allem in Berlin sehen. Das neue Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz ist erst einmal eine gute Sache, weil es Homesharing explizit erlaubt. Das heißt, als Homesharer, als Privatperson, die aus der selbst bewohnten Hauptwohnung heraus vermietet, haben Sie das Recht auf eine Genehmigung.

Das Problem in Berlin ist jetzt – und das bedauern wir sehr –, dass wir hier ein Verbot durch die bürokratische Hintertür haben. Es gibt nicht nur die Abschreckung durch wahnsinnig und unverhältnismäßig hohe Strafen, es ist auch in einigen Bezirken für Privatpersonen, die ihre Wohnung vielleicht zwei Wochen in den Sommerfe-

rien vermieten möchten, sehr schwierig, überhaupt eine Genehmigung zu bekommen. Sie müssen sehr viele Unterlagen beibringen. Die Behörden können zum Teil unangekündigt Ihre Wohnung betreten, und dann liegt es im Ermessen des zuständigen Beamten, ob er meint, dass diese Wohnung aussieht wie eine Ferienwohnung.

Da schließt sich wieder der Kreis zu unserer Forderung. Wir sehen nicht, dass die Regulierung in Berlin evidenzbasiert ist. Dort fehlt eine empirische und datenbasierte Analyse der Problemlage, wie es zum Beispiel beim BMWi-Gutachten geschehen ist.

Wir sehen auch – Stichwort „Verhältnismäßigkeit“ –, dass es in Berlin bisher keine Evidenz für die Wirkung der Regulierung hinsichtlich ihrer Ziele gibt. Es kommt einfach zu sehr vielen, möchte man flapsig sagen, Kollateralschäden. Dass die normalen Bürgerinnen und Bürger, die normalen Homesharer keine Genehmigung bekommen, das bedauern wir natürlich sehr.

Cornelia Zuschke (Stadt Düsseldorf): Herr Vorsitzender Körfges! Vielen Dank für die Einladung, hier sprechen zu dürfen. – Sie haben die Frage gestellt: Warum verzichtet Düsseldorf auf eine Satzung? Dazu muss man ein wenig zurückblicken. Es gab in Düsseldorf bis 2007 eine Satzung, die dann nicht verlängert worden ist. Damals hat sich die Satzung lange Zeit auf die Themen „Leerstand“, „Zweckentfremdung“ und „nicht nachgehaltene Immobilien“ konzentriert. Anlassbezogen – deswegen ist das Thema durchaus auch in Düsseldorf virulent – hat man sich wieder mit einer Satzung beschäftigt, weil nachgewiesenermaßen Wohnraum entzogen und in gewerbliche, also zu Ferienwohnungszwecken vermietete Einheiten entfremdet werden sollte. Insofern ist die Satzung, die zunächst im Beschwerdeausschuss war, dann auch in den Rat getragen worden.

Im Rat war eine sehr intensive Diskussion über die Satzung im Gange. Ich hatte den Eindruck, dass sich alle Fraktionen sehr einig waren, dass das Thema „Wohnraumsicherung“ in Düsseldorf mit großer Sorgfalt behandelt werden muss. Allein, man konnte sich nicht über das Werkzeug einigen, was bedauerlich ist.

Man ist hier sehr intensiv im Gespräch. Insbesondere der Punkt, ob dies ein angemessenes Werkzeug ist, und die Diskussion darüber, dass durch § 10 die Grundlage wegfallen könnte, haben schlussendlich dazu geführt, dass man sich fragt: Gibt es denn die Ermächtigungsgrundlage überhaupt noch, wenn wir die Satzung entwickelt haben, wenn sie denn greifen soll? Und dann stellt sich vor allem die Frage der Angemessenheit: Ist die Satzung ein probates Mittel, so wie sie vorgestellt worden ist, um den Tatbeständen, die wir zu verzeichnen haben, gerecht zu werden?

Ein großer Punkt der Diskussion in Düsseldorf war auch: Wir haben ja gar keine belastbare Datengrundlage. Da ging die Range von 10.000 Wohnungen, die dem Markt entzogen werden, bis zu den berühmten 0,5 %, die durch verschiedene Gutachten bekannt waren. Dies zeigt, wie notwendig eine verbindliche Datengrundlage ist, um angemessen mit einer Satzung umgehen zu können. Das Münchener Urteil ist für uns jetzt eine ganz interessante Kulisse, um einen neuen Anlauf zu nehmen, um ebendieses Werkzeug genauer und schärfer auszuarbeiten, um in unseren Gremien dann vielleicht eine andere, konkretere Diskussion zu bekommen.

In Düsseldorf wurde intensiv darüber gesprochen, ob in der Breite und vielleicht nicht in der Schärfe, in der diese Satzung aufgrund mangelnder Datengrundlage zu handhaben ist, Aufwand und Nutzen in einem adäquaten Maß gegenüberstehen und ob man die Satzung vernünftig anwenden kann. Deswegen wurde insbesondere immer wieder die zusätzliche Bürokratie thematisiert. Man hatte sich in der Kooperation und Koalition darauf geeinigt, Bürokratie abzubauen, keine unnötige Bürokratie zu implementieren. Insofern ist die Satzung auch unter diesem Gesichtspunkt sehr intensiv behandelt worden.

Gleichzeitig – das wird in anderen großen Städten sicherlich auch so sein – gibt es in Düsseldorf eine ganz intensive Debatte über die Frage der Dichte und Nachverdichtung. Das ist dann auch noch in die Sitzungsdiskussion eingeflossen und hat das Ganze nicht einfacher gemacht. Also: Was passiert, wenn die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf die Zweckentfremdung trifft? Was ist mit dem Belastungshorizont in der Nachbarschaft, der damit einhergeht? Das war ein sehr intensiver Hintergrund, der eher zur Verwirrung als zur Entwirrung der Argumente geführt hat. Letztendlich wurde als Hausaufgabe mitgegeben: Schafft doch erst mal Beteiligungsmechanismen, die das Thema der Dichte besser mit der Quartiersbevölkerung abgleichen, als schon wieder ein zusätzliches Instrument.

Die Verwaltung ist durchaus der Meinung, dass wir mit einer schlanken Satzung mit ganz klaren Vorgaben, die wir aus der Datenerhebung generieren würden, als Werkzeug zurechtkämen. Schrottimmobilien und Leerstand sind nicht unbedingt Themen in Düsseldorf, sondern das ist wirklich die Zweckentfremdung von Wohnungen bzw. die Quartiersbelastung durch Partytourismus. Das ist sicherlich ein ganz wichtiger Punkt, der in unserer Stadt zu verzeichnen ist.

Schlussendlich haben insbesondere die Aussagen zwischen 0,5 % und 10.000 Wohnungen dazu geführt, dass man gesagt hat: Wenn es eine sichere Datengrundlage, eine sichere Faktengrundlage gibt, dann könnten wir uns vorstellen, das Thema der Satzung neu aufzurufen. Deswegen sind wir wie viele andere Städte in Deutschland oder in NRW der Meinung, dass es für uns Städte in der kommunalen Selbstverwaltung sehr gut ist, wenn wir Satzungsermächtigungen bekommen, mit denen wir sehr sorgsam und auch sehr verantwortungsvoll umgehen. Wir sind gespannt, wie es jetzt weitergeht.

Dr. Vera Demary (IW Köln): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Abgeordnete! Ich kann meiner Vorrednerin insofern zustimmen, als dass Evidenz sehr wichtig ist. Wir beschäftigen uns seit vielen Jahren mit der Sharing Economy insbesondere im Unterkunftssektor. Unser primärer Fokus liegt auf dem Schaffen solcher Evidenz.

In dem Zusammenhang ist auch die Beantwortung Ihrer Frage zu sehen, Herr Paul, die lautete: Welchen Effekt hat die Zweckentfremdung auf das Angebot? Da ist die Evidenz doch sehr bescheiden; Frau Schwefel hat es eben schon angesprochen. Es gibt im Prinzip Evidenz für Berlin, dass im Zeitraum zwischen 2014 und 2018 grob geschätzt 4.000 Wohnungen, die vorher touristisch genutzt wurden, wieder dem regulären Wohnungsmarkt zugeführt worden sind, was vor dem Hintergrund von

125.000 bis 200.000 fehlenden Wohnungen doch verhältnismäßig wenig ist. Aber es gab durchaus diese 4.000 Wohnungen.

Für andere Städte, die Zweckentfremdungsverbote haben, liegt uns solche Evidenz nicht vor. Das heißt, dazu kann ich keine Aussage machen.

Grundsätzlich stellt ein Zweckentfremdungsverbot eine Regulierung dar. Eine Regulierung sollte immer dann eingesetzt werden, wenn es ein Marktversagen gibt. Um dieses Marktversagen aus ökonomischer Sicht nachzuweisen, benötigen wir Evidenz. Wenn keine Evidenz da ist, dann ist aus ökonomischer Sicht keine Regulierung notwendig.

Zweckentfremdungsverbote sind per se mit Bürokratie verbunden. Diese Bürokratie kann gerade auf Homesharer, die das gelegentlich betreiben, die mal am Wochenende ihre Wohnung vermieten oder dann, wenn sie selbst im Urlaub sind, abschreckend wirken.

Wenn man ein Problem nachweisen kann und sich ein Zweckentfremdungsverbot an der Stelle anbieten würde, dann ist es immer noch sinnvoll, die bürokratischen Hürden möglichst gering zu halten. Denn der umgekehrte Effekt der Zweckentfremdung ist natürlich, dass diejenigen, die man eigentlich haben will, die ihre Wohnung ab und an vermieten, die für eine effizientere Nutzung des Wohnraums sorgen, dann gar nicht mehr teilnehmen. Das ist das Beispiel, das Herr Heyer für Berlin genannt hat. Letztlich behindert es das gesamte Geschäftsmodell. Da muss man gut abwägen. Wie gesagt, die empirische Evidenz ist ganz entscheidend.

Die Daten, die wir in dem eben schon angesprochenen BMWi-Gutachten verwendet haben, zeigen, dass für die Städte Köln und Düsseldorf – das sind die einzigen nordrhein-westfälischen Städte, die wir in der Studie betrachtet haben – der Anteil der Unterkünfte, die an mehr als 182 Tagen im Jahr vermietet worden sind, also wirklich die Hälfte des Jahres, im Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand sehr niedrig war.

Mir ist durchaus bewusst, dass es auch andere Daten zu diesem Umstand gibt, die aus verschiedenen Quellen stammen. Für diese Daten kann ich nicht sprechen, sondern nur für unsere Daten. Wir sehen anhand unserer Datenlage nicht, dass wir hier Probleme in dem Umfang haben, dass sie ein Zweckentfremdungsverbot rechtfertigen würden, was nicht heißen muss, dass es auf kleinräumigerer Betrachtungsebene, also in einzelnen Stadtvierteln, keine Probleme gibt. Das können wir anhand der Datenlage nur einfach nicht belegen.

Gleichzeitig gebe ich zu bedenken, dass ein Zweckentfremdungsverbot für eine ganze Stadt, für einen ganzen städtischen Raum wieder über alle gelegt wird und die Bürokratie für alle entsteht, auch für die Viertel, denen Homesharing durchaus zugutekommen würde.

Dr. Harald Rau (Stadt Köln): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Herr Ott und Herr Klocke, Sie haben nach unseren Erfahrungen in Köln gefragt und um Vorschläge gebeten. Sie konnten lesen, dass wir seit Juli 2014 eine Wohnraumschutzsatzung in Kraft haben. Seither haben wir 763 Verstoßverfahren bearbeitet, die 2.089 Wohnun-

gen betrafen. Umgerechnet betraf ein Verfahren im Durchschnitt demnach ca. drei Wohnungen. Hier haben wir also durchaus gewerbsmäßige Vermietungen in den Blick genommen.

Fünf dieser Verfahren sind gerichtsanhängig geworden. Allesamt hat die Stadt Köln gewonnen. Wir haben bisher allerdings nur Bußgelder in sehr geringer Höhe verhängt. Sie bewegen sich allesamt unter 10.000 Euro pro Fall; dazu werde ich nachher noch kurz etwas sagen.

Bisher arbeiten wir mit zwei Vollzeitäquivalenten. Im letzten Jahr wurde eine Ratsentscheidung getroffen, die uns zu einem Ausbau um weitere neun Stellen befähigt. Wir werden zusätzlich fünf Sachbearbeitendenstellen, drei Ermittlendenstellen und eine Amtsjuristen- oder -juristinnenstelle schaffen.

Die Frage der Wirksamkeit ist schwierig zu beantworten. Insbesondere präventiv, so habe ich das Gefühl, ist sie derzeit noch gering. Das hängt auch damit zusammen, dass wir die Bußgeldrahmen bisher wenig ausschöpfen. Ich sagte ja schon, dass wir immer unter 10.000 Euro liegen. Wir sind bisher an der Gerichtsfestigkeit unserer Bußgeldhöhen orientiert. Mich selbst veranlasst die aktuelle Diskussion auch, durchaus über eine deutliche Ausweitung unserer Bußgeldrahmen nachzudenken und da experimenteller zu werden; denn wir wollen eine wirklich präventive Kraft entfalten. Das schaffen wir wahrscheinlich nur mit höheren Bußgeldern. Deshalb begrüßen wir die Überlegung, im Wohnungsaufsichtsgesetz höhere Bußgelder festzuschreiben, durchaus.

Wir empfehlen eine Verlängerung und weitere Schärfung des Gesetzes. Dazu ist vielleicht die Mitteilung wichtig: Am 27. September letzten Jahres hat der Rat einen Beschluss gefasst, in dem unter Punkt 7 eine Fortsetzung und Weiterentwicklung der entsprechenden Paragraphen des Wohnungsaufsichtsgesetzes befürwortet wird. Dem haben die SPD, die CDU, die Grünen, die Linken, die FDP, die Freien Wähler sowie die Ratsgruppen GUT und BUNT zugestimmt. Es ist also ein sehr breit gefasster Beschluss, der genau dieses Signal in den Landtag sendet.

Inhaltlich schlagen wir vor, dass die Stichtagsregelung angegangen wird. Das heißt, dass wir auch zu Beginn unserer Wohnraumschutzsatzung schon in Vermietung befindliche Wohnungen betrachten dürfen. Die sind unserer Herangehensweise bisher verschlossen.

Wir schlagen ein grundsätzliches Untersagungsgebot vor, das zeitlich nicht befristet ist, dass also jegliche Art von Fehlnutzung – unabhängig davon, wie lange sie pro Jahr stattfinden soll – in den Blick genommen wird.

Wir sprechen uns dafür aus, dass nicht nur Portale, sondern alle Arten von Vermietungen in den Blick genommen werden und dass die Bußgeldhöhe, wie schon gesagt, durchaus in unserem Rahmen deutlich nach oben angepasst werden sollte. Wir halten das für verhältnismäßig. Die 500.000 Euro, die andernorts gerade in der Diskussion oder in Umsetzung sind, sehen wir als denkbar an.

Der wichtigste Punkt scheinen Registrierungen zu sein. Eine Registrierung für jede Art von Vermietung mit Angabe der Registrierungsnummer bei jedem Vermietungs-

vorgang erleichtert uns die Nachverfolgbarkeit und rückt vielleicht auch die Frage der Kulturförderabgabe und andere Dinge noch mehr ins Bewusstsein der Vermietenden.

Ich möchte schließen mit der mehrheitsgetragenen Empfehlung aus Köln an Sie, die besagt: unbedingt fortsetzen, weiter schärfen und uns damit weiterhin ein Instrument an die Hand geben, das wir durchaus für aussichtsreich erachten.

Dr. Tobias Scholz (Mieterforum Ruhr): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Man könnte den Eindruck bekommen, es käme nicht auf die einzelne Wohnung an, wenn man die Prozentsätze hört, wie viele Wohnungen zweckentfremdet vermietet sind. Als ich heute zum Landtag nach Düsseldorf gefahren bin, begrüßte mich an einer Straßenbahnhaltestelle eine obdachlose Frau, die da im Schlafsack mit ihrem Gepäck saß. Ich bringe es noch einmal auf diesen Einzelpunkt: Es kommt auf die einzelne Wohnung an, jede zweckentfremdete fehlt uns.

Deswegen ist es sehr wichtig, dass die Kommunen das Instrument der Zweckentfremdungsverordnung haben und anwenden können. Bei der aktuellen Satzungsermächtigung besteht das Problem, dass nur sehr wenige Städte es nutzen.

Herr Klocke fragte nach dem Aufwand der Ermittlungen in Bezug auf die Gebietskulisse. Wir halten es für sinnvoll, dass es wieder eine Landeszweckentfremdungsverordnung gibt, die auf einer sachlichen Basis beruht, damit festgestellt werden kann: Da haben wir entsprechende Knappheit. – Dieses Instrument wird den Kommunen dann an die Hand gegeben.

Darüber hinaus – wir haben ja noch viele andere Mieterschutzverordnungen – ist auch eine Harmonisierung notwendig, zumindest erst einmal ein einheitliches Gutachten, aus dem man dann die entsprechenden Bedarfe ableiten kann, damit die Kommunen besser agieren können, sei es im Bereich der Mietpreisbremse, der Kündigungssperrfrist oder auch der Umwandlung.

Wichtig ist eine Evaluierung der entsprechenden Datengrundlagen. Wir haben das Problem, dass die Gutachten oft Jahre zurückliegen und die Datenbestände noch älter sind. Wenn man das Thema „Zweckentfremdungsverordnung“ angeht, ist es wichtig, die Anspannung auf den Wohnungsmärkten zu berücksichtigen. Wenn nicht immer getrennte Verfahren laufen, kann man darüber auch den Aufwand auf Ministeriumsseite reduzieren.

Ein Problem bei der Umsetzung des WAG ist die generelle Frage: Wie nutzen die Kommunen es? Das hängt dann an der Personalausstattung. Ich freue mich über die Beschlüsse aus Köln, dass da personell so stark aufgestockt wird und man sich dem Thema so widmen möchte, um die Wohnungen zu sichern. Das ist aber gerade für Kommunen in der Haushaltssicherung oder mit einem knappen Haushalt ein Problem, wenn man dafür Stellen bereitstellen soll. Die Frage ist: Wohin gehen sie? Das ist ein Manko. Deswegen haben wir immer gefordert, dass Wohnungsaufsicht eine Pflichtaufgabe nach Weisung sein sollte, um das mit einer entsprechenden Finanzierung des Landes zu versehen.

Stephanie Kleine Klausing (KölnTourismus): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Abgeordnete! Ich freue mich und danke Ihnen für die Einladung, hier für die KölnTourismus GmbH und damit die städtische Tochter, die Köln als Tourismusorganisation vermarktet, sprechen zu können und Input zu geben, der sicherlich weniger gesetzestbasiert ist, sondern durch eine touristische Brille auf das Ganze schaut.

Aus touristischer Sicht ist die Sharing Economy ein wesentlicher Bestandteil, der in den letzten Jahren dazugekommen ist und an Bedeutung gewonnen hat. Der Tourismus als solcher ist für Nordrhein-Westfalen und ganz besonders für Köln auch von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung und liegt uns sehr am Herzen.

Homesharing als Prinzip gehört für uns als ein wesentlicher Bestandteil und Ergänzung zum Beherbergungsangebot dazu und wird vor allen Dingen von einer neuen Zielgruppe wahrgenommen. Es ermöglicht somit die Ansprache neuer Zielgruppen, die Vertiefung und Veränderung von Reiseerlebnissen, teilweise eine engere Beziehung zur Destination zu erfahren und ein Reiseerlebnis der besonderen Art zu sein. Es kann sicherlich auch – das gilt gerade für Köln als die weltoffene Stadt, die wir sein wollen und sicherlich auch sind – einen Teil zur Völkerverständigung beitragen. Das ist uns ganz wichtig. – Das sind die positiven Effekte beim Thema „Homesharing“.

Aber auch wir Touristiker sehen negative Effekte, die damit einhergehen und die uns durchaus bewegen, wenn auch organisatorisch nicht in der Form wie die städtischen Kollegen, sprich: Herrn Dr. Rau und seine Mitarbeiter.

Dazu gehört das Thema „Zweckentfremdung“. Dazu gehört das Empfinden der Bevölkerung in Bezug auf die Touristen, die in die Stadt kommen. Dieses Phänomen ist vorhin schon einmal angesprochen worden. Venedig, Barcelona und diverse andere Städte haben damit ein massives Problem, was in Köln Gott sei Dank noch nicht der Fall ist. Wir möchten auf keinen Fall, dass diese Situation in Köln eintritt.

Es ist sicherlich angeraten, zu einer Zeit, in der alles noch gut läuft oder in der man sich vielleicht auch noch mehr Touristen wünscht, darüber nachzudenken, wie wir zu einem guten, verträglichen Tourismus kommen können, der qualitativ so geartet ist, dass er nachhaltig ist und zu einem guten Einvernehmen zwischen der Bevölkerung und den Touristen führt.

Wir möchten nicht, dass die Stimmung in Köln kippt, dass man an die Wände schreibt: „Touristen raus“, weil sich die Bevölkerung unter anderem dadurch gestört oder sehr beeinträchtigt fühlt, dass in einem Mehrfamilienhaus außer der eigenen vielleicht nur noch Airbnb-Wohnungen – Airbnb stellvertretend für alle anderen Plattformen – vorhanden sind, dass es dort zu Lärmbelästigungen und Partytourismus kommt. Das sind ja die Dinge, die man uns immer wieder fragt, die uns teilweise auch vorgeworfen werden, dass wir das theoretisch befeuern könnten. Das möchten wir nicht. Wir möchten keinen Partytourismus betreiben.

Wir möchten ein gutes Angebot für alle Zielgruppen schaffen und dies kommunizieren können. Insofern ist es schon wichtig, dass man ein Auge darauf hat und Maßnahmen ergreifen kann, die nicht dazu führen, dass es finanziell attraktiver ist, Wohn-

raum kurzfristig zu vermieten, als über Langzeitmieter nachzudenken und ihn somit der einheimischen Bevölkerung zu entziehen. Das kann dazu beitragen, dass die Stimmung kippt. Das möchten wir auf gar keinen Fall.

Insofern halten wir Möglichkeiten – da unterstützen wir das, was Herr Dr. Rau gerade sagte –, intervenieren zu können, um auch in Zukunft einen florierenden Tourismus zu haben, der weiterhin zur Völkerverständigung beiträgt, durchaus für sinnvoll. Unsere Aufgabe ist es, dies zu begleiten, zu unterstützen. Deswegen kann ich nicht viel dazu sagen, was die Umsetzung der Regularien angeht; da sind wir nicht so involviert. Wir möchten das Ergebnis gut begleiten können.

Vorsitzender Hans-Willi Körfges: Wir kommen dann zu unserer zweiten Fragerunde.

Fabian Schrumpf (CDU): Ich habe mir aus der ersten Antwortrunde hauptsächlich zwei Begriffe gemerkt, mit denen ich meine nächsten Fragen einleiten möchte. Der eine ist „Evidenz“, auch „evidenzbasiert“, der andere ist „Verhältnismäßigkeit“. Klar, wenn wir keine evidente Lage haben, wäre es unverhältnismäßig, gesetzgeberisch tätig zu werden. Darum dreht sich jetzt für mich die Diskussion.

Der Antwort von Herrn von Lojewski folgend möchte ich an die Städte Köln und Düsseldorf die Frage adressieren, weil das in Ihren Beiträgen nicht ganz klar geworden ist: Was ist denn wirklich Ihr evidentes Zahlenmaterial? Wie ist es erhoben worden? Ist das ein gefühltes Problem, oder ist es tatsächlich ein evidenzbasiertes Problem, zu dem auch konkrete Zahlen ermittelt worden sind?

Frau Gottschalk, Sie haben gesagt, in Ihrer Beratungspraxis treten immer mal wieder Konflikte auf, was Lärm oder die Betriebskostenabrechnung betrifft. Welche Zahlen stehen konkret dahinter? Das hängt mir auch ein bisschen im luftleeren Raum.

Die gleiche Frage möchte ich in dem Zuge gerne auch an Herrn Niermann vom VdW und an Herrn Amaya von Haus & Grund adressieren. Wenn der Mieterbund in seiner Stellungnahme und jetzt auch hier diese Problematik beschreibt, wie sieht das bei Ihren Mitgliedern bzw. Mitgliedsunternehmen aus? Werden solche Sachverhalte auch an Sie herangetragen? Wenn ja, in welchem Umfang? Wie sind Ihre Erfahrungen damit? Was sind aus Ihrer Sicht wirklich evidente Zahlen dahinter?

Abschließend meine Frage an die kommunalen Spitzenverbände – das ist jetzt ein kleiner Bruch zur Evidenz und Verhältnismäßigkeit – nach dem Dortmunder Modell, das wir in der letzten Anhörung thematisiert hatten: Damals hatte sich die Stadt Dortmund mit Airbnb verständigt. Da wir jetzt ein gutes Jahr weiter sind, würde mich interessieren, inwieweit andere Kommunen entsprechende Beherbergungsvereinbarungen nach dem Dortmunder Modell entweder schon geschlossen haben oder zumindest anstreben.

Jochen Ott (SPD): Ich will zunächst nur sagen, Frau Schwefel, dass ich es schon sehr merkwürdig finde, das hier so zu definieren, was die Ferienwohnungen und die Steuerfrage angeht. Wir haben in keiner Weise alle Ferienhausbesitzer oder Ferien-

wohnungsbesitzer angesprochen. Aber wir haben in den vergangenen anderthalb Jahren verfolgen können, was auf Onlineplattformen angeboten wird und wie viele Mahnungen und Hinweise es für Plattformbenutzer gegeben hat, dass sie bloß versteuern sollen. Das lässt schon darauf schließen, dass natürlich viele gedacht haben, man könnte das einfach so machen. Insofern davon auszugehen, dass damit alle Ferienhausbetreiber gemeint seien, das fand ich schon ziemlich dreist.

Ich will ganz klar an Airbnb sagen: Die meisten Bürger Deutschlands gehen bei Grün über die Straße, und trotzdem gehen manche auch bei Rot. Wenn die Polizei daneben steht, dann bezahlt man. Das heißt aber nicht, dass alle bezahlen müssen, sondern nur diejenigen, die bei Rot gehen. – So viel zum Thema von Ordnungs- oder auch Strafgeldern.

Deshalb möchte ich Herrn Dr. Rau und Frau Zuschke für die großen Städte ansprechen. Zum einen: Wenn wir von Subsidiarität sprechen, dann gehen wir davon aus, dass unsere Kommunen in die Lage versetzt werden müssen, zu handeln. Was erwarten Sie vom Land gerade in Bezug auf das Wohnungsaufsichtsgesetz, damit Sie Ihre Arbeit vor Ort machen können?

Zum anderen: Wir haben einen konkreten Vorschlag in unserem Antrag formuliert. Sollte darüber hinaus etwas aufgenommen werden? Denn wir wollen diese Anhörung ja nutzen, um Ihre Fachexpertise zu hören, um einen vernünftigen Gesetzesvorschlag im Landtag diskutieren zu können.

Daran anschließend die Frage an die kommunalen Spitzenverbände: Auch Sie haben gerade noch einmal dargestellt, was nach den Hamburger Erfahrungen für Sie von besonderer Bedeutung ist. Um welche zwei oder drei Sätze müsste § 10 ergänzt werden, damit die Kommunen dann selbst entscheiden können, ob sie das für richtig halten oder nicht?

Frau Schwefel, Sie können sicher sein, in Monschau wird es das bestimmt nicht geben.

Stephen Paul (FDP): Bei solchen Themen ist die Versuchung immer groß – Kollege Ott ist ihr gerade erlegen –, mit den Sachverständigen zu diskutieren oder zu bewerten, was gesagt wurde. Wir sind ja froh, dass Sie alle da sind, und wollen das unkommentiert stehen lassen, aber gerne weiter nachfragen, auch um Missverständnisse zu vermeiden.

Herr von Lojewski führte eben aus, man habe den Eindruck, dass viele oder eine Mehrheit der privaten Vermieter nicht wüssten, dass sie darauf Steuern zahlen müssten. Das würde ja im Umkehrschluss bedeuten, dass Sie den Eindruck haben, dass eine Mehrheit oder sehr viele Steuern hinterziehen. Da wollen wir gerne noch einmal nachfragen, ob wir das richtig verstanden haben, ob das die Haltung der kommunalen Spitzenverbände ist.

Wir haben vorhin schon die hohen Strafen angesprochen, die hohen Bußgelder, die etwa in Berlin – bis zu 500.000 Euro stehen immer im Raum – gezahlt werden müssen. Würden Sie – nicht Sie persönlich, sondern die Verbände – solche Bußgelder

für angemessen halten? Gibt es vergleichbare kommunale Bußgelder in dieser oder in ähnlicher Höhe?

Die Frage an Airbnb, den Deutschen Ferienhausverband und Haus & Grund: Von kommunaler Seite ist hier angeführt worden, dass es ein Interesse gibt, Konflikte zu vermeiden, zuletzt auch von der Sachverständigen aus Köln. Welche Erfahrungen haben Sie denn in Ihrer Praxis ganz konkret mit solchen Nachbarschaftskonflikten gesammelt? Wie häufig kommt das vor? Was bekommen Sie von Ihren Kunden mit? Sie sind ja am Wohnungsmarkt tätig. Was unternehmen Sie? Welche Lösungen für solche Konflikte gibt es gegebenenfalls? Das würde uns sehr interessieren, weil Sie die Praktiker sind.

Dr. Ralf Nolten (CDU): Frau Kleine Klausing, Sie haben erklärt, dass damit eine andere Gruppe von Touristen angesprochen wird. Natürlich verstärkt sich das Gefühl der kulturellen Erfahrung, wenn ich sozusagen in der Wohnung eines Einheimischen bin. Wie weit würde sich das verändern, wenn man dafür eine Registrierung vornehmen müsste? Inwieweit würde das zu einem Verlust von interessierten Städtetouristen führen, die wegen einer Registrierung nicht kommen würden?

Arndt Klocke (GRÜNE): Herr Niermann, nach Ihrer Stellungnahme beurteilt der VdW die Zweckentfremdung nicht in jedem Fall als kontraproduktiv, sondern sagt, dass es in der Verbindung von Wohnen und Arbeiten durchaus Sinn macht, möglicherweise zu mischen. Hat der VdW Erkenntnisse aus den Mitgliedsunternehmen, auch wenn es für diese kein großes Problem sein oder keine große Rolle spielen mag, dass es für Mieterinnen und Mieter ein Problem mit der Zweckentfremdung und Weitervermietung gibt? Es mag ja sein, dass es Rückmeldungen von Mitgliedsunternehmen gibt oder Statistiken etc.

Falls Sie das bewerten oder einschätzen möchten, frage ich Sie auch: Wir haben die kommunale Satzungsmöglichkeit geschaffen, das ist keine Verpflichtung. Bei dem CDU-Kollegen frage mich immer, ob er das richtig verstanden hat. Denn zum jetzigen Zeitpunkt machen es vier von 396 Kommunen in NRW. Möglicherweise schließen sich noch weitere an, aber es ist keine verbindliche, verpflichtende Erklärung für alle Kommunen. Ich glaube auch, in Monschau in der Eifel wäre sie fehl am Platze. Wie würde der VdW es denn bewerten, wenn man nun diese Möglichkeit, die wir in Nordrhein-Westfalen seit einigen Jahren haben, wieder streichen würde?

Vorsitzender Hans-Willi Körfges: Ich sehe keine weiteren Wortmeldungen. Wir kommen dann wieder zu den Antworten.

Hilmar von Lojewski (AG der kommunalen Spitzenverbände NRW): Das Dortmunder Modell zielt ja nur auf einen Teiltatbestand ab, nämlich die Übernachtungssteuer, das Übernachtungsentgelt, die Beherbergungssteuer, wie immer es örtlich heißt. Wir kennen neben dem Dortmunder Modell noch Frankfurt und – wohl in Vorbereitung begriffen, aber korrigieren Sie mich – Dresden. Das ist eine individuelle Vereinbarung zwischen Airbnb und den jeweiligen Städten über diesen einen Teiltat-

bestand, nämlich auf Grundlage anbieter eigener, plattform eigener Erhebung eine pauschale Summe als Übernachtungssteuer abzuführen.

Das finden wir unter Steuergerechtigkeits- und Wahrheitsgesichtspunkten zweifelhaft. Die Steuerverwaltung sagt: Lieber den Spatz in der Hand als die Taube auf dem Dach; dann haben wir das Geld. Bei semipuristischer Betrachtung des Steuerrechts würde ich allerdings sagen: So geht es nicht. – Das machen die Städte aus der Not heraus, weil sie keinen Zugriff auf die Daten bekommen.

Damit sind wir wieder bei dem Münchener Urteil. Das würde ich den sehr verständigen Abgeordneten der Koalition gerne noch einmal zur Durchsicht anempfehlen. Es basiert auf der Münchener Zweckentfremdungssatzung. Die Münchener Zweckentfremdungssatzung basiert auf dem bayerischen Wohnungsaufsichtsgesetz. Das heißt, die bayerische Staatsregierung hat gesagt: Wir schaffen eine Grundlage dafür, dass die Städte in die Lage versetzt werden, solche Satzungen auf den Weg zu bringen, und zwar – auch vollkommen in Übereinstimmung mit unserer Auffassung, da unterscheiden wir uns ein bisschen vom Mieterbund – nicht flächendeckend, sondern schlichtweg in die Ermächtigung der Städte gestellt.

Das halten wir für einen sehr vernünftigen Weg, nämlich – ich hatte es vorhin schon gesagt – nicht mit Kanonen auf Spatzen zu schießen, sondern situationsadäquat an das Thema heranzugehen, eben dann, wenn klar ist: Die Hütte glimmt, aber sie brennt noch nicht. – Wenn sie brennt, ist es zu spät. Bei diesen Phänomenen haben wir nun, wie ich finde, auch aus Kölner Sicht sehr sachgerecht beschrieben bekommen, was man vermeiden möchte.

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage dessen, was dann wiederum Ihre Aufgabe ist, nämlich dazu eine angemessene Rechtsgrundlage zu finden, diese Maßnahmen präventiv zu ergreifen und sie auch zu bewahren. Das berührt die Frage der Ordnungswidrigkeiten: Ist es angemessen, 500.000 Euro in eine Satzung zu schreiben? Das überlasse ich den Satzungsjuristen der Stadt.

Die Frage ist, ob es im Vollzug angemessen ist, auch 500.000 Euro zu erheben. Das wird es in den allermeisten Fällen nicht sein. Aber wenn wir einen Massenvermieter haben, der 25 Wohnungen ohne irgendeine Genehmigung vermietet, dann wollen wir schon mal die Keule rausholen und sagen können: Mein lieber Freund, du hast hier für maßgebliche Chancenungleichheit gegenüber denen gesorgt, die FeuerTreppen an ihren Beherbergungsbetrieben anbringen müssen, die da Feuerlöscher hängen haben müssen, die zweite Rettungswege einrichten müssen usw., also den ganzen baupolizeilichen Kanon des Feuerschutzes abarbeiten müssen, während du 25 Wohnungen vermietet und so tust, als seien sie nur zeitweise aus dem Markt genommen.

Da ist auch die 180-Tage-Empirie vielleicht nicht ganz hilfreich, weil „180 Tage vermietet“ heißt ja nicht automatisch, dass die Wohnung ansonsten dauerhaft bewohnt ist, sondern das heißt, sie ist an 180 Tagen vermietet worden. Ob sie danach und dazwischen dauerhaft bewohnt ist, steht noch auf einem anderen Blatt. Sie kann auch komplett leer stehen. Dann ist sie auch dem dauerhaften Wohnen entzogen. Das wollen wir eben vermeiden.

Wir haben jetzt ordentlich um die Empirie herumgearbeitet. Wir anerkennen das Gutachten. Anlässlich der Öffnung dieses Gutachtens gab es einen wunderbaren Streit zwischen Airbnb und dem Deutschen Städtetag in meiner Person. Den wollen wir beilegen, weil wir merken, es ist ein bisschen Bewegung drin. Die Bewegung kann nur so aussehen – das berührt dann wieder das Empirithema, das Sie an die Mitgliedsstädte gerichtet haben, die das für sich auch noch mal beantworten werden –, dass die Daten bereitgestellt werden – dann können wir uns die ganze Empirienummer sparen, dann muss auch niemand herumlaufen oder im Internet recherchieren – und die Anbieter dazu verpflichtet werden, die Registrierung durchzuführen.

Das beantwortet die Frage: Was sind die drei Anstriche für einen erweiterten § 10? – Das ist die Auskunftspflicht der Plattform, das ist die Registrierungspflicht der Anbieter, und das ist die Meldepflicht über den Umstand, dass eine Wohnung auch in den Markt geht.

Wir empfehlen unseren Mitgliedsstädten ein zweistufiges Vorgehen, so wie Hamburg es macht. Das bedeutet: Du zeigst an, dass du eine Wohnung in Teilen anbietest. Als Anbietender läufst du unterhalb der Genehmigungspflicht, wenn du eine bestimmte Zahl von Tagen – ich hatte es eingangs gesagt; wir müssen den Städten überlassen, wo diese Grenze liegt – nicht überschreitest und auch nur weniger als die Hälfte deiner Wohnung anbietest. Du bist in der Genehmigungspflicht, wenn es darüber hinausgeht und mehr als die Hälfte der Wohnung ist, wenn also anzunehmen ist, dass die Wohnung nicht mehr zum dauerhaften Wohnen eingesetzt wird.

Das sind die drei Anstriche. Das finden wir extrem verhältnismäßig. Auf der Grundlage würde der Landesgesetzgeber dem Übermaßverbot entsprechen, angemessen auf ein sich sehr deutlich abzeichnendes Phänomen in den stärker frequentierten europäischen Städten und Regionen reagieren und es in das Ermessen stellen, ob ein Stadtrat eine solche Satzung auf den Weg bringt.

Sie haben ja angelegentlich der Auseinandersetzung in Düsseldorf schon von meiner Kollegin Frau Zuschke vernommen, dass im Stadtrat natürlich darüber diskutiert wird, ob das angemessen ist oder nicht. Den Job müssen Sie ja nicht für die erledigen, sondern Ihr Job ist es, die Rechtsgrundlage zu schaffen, § 10 dosiert, situationsangemessen zu erweitern und die Sicherheit zu geben: Ja, ihr Städte, die ihr von diesem Phänomen betroffen seid, könnt eine solche Satzung auf den Weg bringen.

Vorsitzender Hans-Willi Körfges: Ich hatte mir noch eine Frage von Herrn Paul notiert, die sich auf eine Äußerung von Ihnen in der ersten Runde hinsichtlich des Bewusstseins, dafür Steuern zahlen zu müssen, bezog. Er hatte Sie nach der Meinung der kommunalen Spitzenverbände gefragt.

Hilmar von Lojewski (AG der kommunalen Spitzenverbände NRW): Ich gestehe zu, das ist auch ein bisschen persönliche Empirie. Denn ich unterhalte mich jedes Mal mit meinen Vermietern und frage: Weißt du eigentlich, dass du deine Einnahmen auch versteuern musst? – Die gucken mich dann immer ganz groß an. Die, die nicht Eigentümer sind, frage ich auch noch: Weißt du eigentlich, dass du eine Erlaubnis deines Vermieters brauchst? – Herrn Amaya wird das sicher interessieren; das habe

ich seiner Stellungnahme entnommen. Das ist natürlich ein Knackpunkt. Die meisten wissen tatsächlich nicht, dass sie sich da auf sehr dünnes Eis begeben, steuerrechtlich wie mietrechtlich.

Die Rechtsprechung für die Vermieter ist eindeutig. Wenn du so etwas machst, kann dir fristlos gekündigt werden. – Davor muss man Mieter auch schützen. Es ist wunderbar, seine Wohnung ganz oder teilweise zu inserieren, aber in den Anregungen und Unterweisungen der Plattformanbieter steht nicht auf den ersten Blick sichtbar: Pass auf, du musst dann auch etwas erfüllen.

Das ist das, was ich vorhin mit dem Führerschein meinte: Führerschein leichte Klasse, Führerschein mittelschwere Klasse, wenn ich meine Wohnung ganz oder teilweise anbiete. Über das Stöckchen muss dann jemand, der damit Einkommen, zusätzliche Einnahmen erzielen will, auch springen. Ich glaube, wir alle miteinander sind in der Pflicht, Mieter davor zu schützen, sich womöglich eine fristlose Kündigung einzuhandeln, nur weil sie es nicht wissen. Deshalb die Anzeigepflicht. Das ist aber meine persönliche Empirie.

Als Verband haben wir keine dezidierte Auffassung und auch keine Empirie dazu, ob es Steuerpflichtige gibt, die das in Größenordnungen umgehen. Wir haben diesbezüglich keine Abfrage bei den Finanzämtern gestartet. Wir müssen es auch den Landesverwaltungen überlassen – die Finanzämter sind nicht in kommunaler Zuständigkeit –, das herauszubekommen. Das lässt sich womöglich abgleichen.

Aber vielleicht haben die Gutachter dazu auch noch Erkenntnisse beigebracht, wenngleich ich meine: Vorsicht mit der Empirie! Das sagen die Gutachter ja auch selber. Sie halten ihr eigenes Gutachten nicht für empirisch so verfestigt, dass man es nun als Evangelium nehmen kann. Es gibt einen kurzen Passus dazu:

„Hier ist die Datenlage insgesamt nicht hinreichend genug, um eindeutige Schlussfolgerungen für Handlungsbedarfe abzuleiten.“

Damit müssen wir leben. Die Datenlage ist erst dann ordentlich, wenn wir die Daten von den Plattformanbietern bekommen.

Silke Gottschalk (Deutscher Mieterbund NRW): Sie haben nach Zahlen aus der Rechtsberatung gefragt. Da müsste man sich tatsächlich noch einmal ansehen, um was für Fälle es sich handelt. Bei Airbnb-Vermietungen – ich hatte es eben angedeutet – geht es im Wesentlichen um Lärmbelästigungen in der Wohnung. Das ist der eine Fall. Das fällt bei uns unter das Thema „Mangelhaftigkeit einer Wohnung“, gegebenenfalls auch mit der Konsequenz einer Minderung.

Der andere Fall ist, wenn nicht ganz klar ist, wie viele Mieter eigentlich in einer Wohnung waren. Dann wird es bei der Betriebskostenabrechnung irgendwann schwierig.

Wir haben keine Statistik, die besagt, wie viele Fehler oder Probleme es mit Airbnb-Vermietungen gibt. Aber wir haben insgesamt eine Rechtsberatungsstatistik. Daran lässt sich sehen, dass die Betriebskostenabrechnung das Thema Nummer eins ist. Mängel sind das Thema Nummer zwei. Beide Themen liegen vorne, weil sie fehleranfällig sind, weil sie häufig zu Problemen führen und kompliziert sind. Sie können

sich vorstellen, dass es, wenn noch jemand dazukommt, der grundsätzlich gar nicht in dieser Wohnung wohnt, insgesamt schnell zu Problemen führt und dann auch in regulären Mietverhältnissen schnell Unsicherheiten, Unklarheiten und damit Rechtsstreitigkeiten bestehen.

Tobias Heyer (Airbnb Germany): Herr Paul, Sie hatten das Thema „Nachbarschaftskonflikte“ angesprochen und gefragt, welche Lösungen es in der Praxis gibt. Als Nachbar finden Sie zum Beispiel ein Tool – wir nennen das intern Neighborhood-Tool – unter airbnb.de/neighbors. Darüber können Sie sich direkt mit unserem Kundenservice in Verbindung setzen, wenn in der Nachbarwohnung Lärm ist und Sie den Verdacht haben, dass Airbnb-Gäste ihn verursachen. Unser Kundenservice kümmert sich dann direkt darum.

Der Charme dabei ist: Airbnb hat ein sehr großes Interesse an einer hohen Qualität der Gastgeber, aber auch der Gäste. Das manifestiert sich zum Beispiel darin, dass wir ein doppelseitiges Bewertungssystem haben. Das heißt, nicht nur der Gastgeber – das Hotel oder der private Gastgeber – wird bewertet, sondern auch der Gastgeber bewertet den Gast. Dazu findet man auch etwas in dem Gutachten im Auftrag des BMWi. Das ist ein sehr guter Selbstregulierungsmechanismus.

Cornelia Zuschke (Stadt Düsseldorf): Sie haben nach der Evidenz gefragt und nach einer angemessenen Grundlage, um die Städte in die Lage zu versetzen, zu handeln. Ich habe noch einmal in meine Unterlagen geschaut. Eine belastbare Datengrundlage ist ja das Thema, das wir jetzt wunderbar im Kreis gedreht haben. Da beißt sich in der Tat die Katze in den Schwanz. Das ist ein ganz wesentlicher Teil unserer Forderung nach einer Ermächtigungsgrundlage, die ebendiese Meldepflicht in den Blick nimmt und uns dadurch eine belastbare Grundlage für das kommunale Handeln liefert.

Ich lese Ihnen einfach mal vor, was wir recherchiert haben: Auf der Airbnb-Plattform wird für Düsseldorf von einem Anteil von 0,5 % am Wohnungsbestand gesprochen. Das sind zwischen 2.500 und 1.700 Angeboten, wobei wir nicht unterscheiden können: Geht es da um Betten, halbe Wohnungen, ganze Wohnungen? Welche Komplexe sind da überhaupt angesprochen?

Verschiedene andere Recherchen aus dem Dezember 2018 haben 3.000 Aktivangebote ergeben, wobei 2.000 ganze Wohnungen angenommen werden.

Dann gibt es noch, wie gesagt, die Situation mit Zahlen, die zwischen 0,07 % und 10.000 Wohnungen schwanken.

Damit können wir uns dann beschäftigen. Das beschäftigt auch unsere Politikerinnen und Politiker, die eine ernsthafte Grundlage für ihre Auseinandersetzung über das Thema der Angemessenheit und des angemessenen Werkzeugs – in welche Richtung auch immer – brauchen.

Ein ganz zentraler Punkt für uns ist: Nicht wir wollen das nachweisen müssen, sondern wir wollen ganz einfach, wie bei anderen Rechtskontexten auch, die Datengrundlage zur Verfügung haben. Ich finde, darauf haben die Kommunen ein Anrecht.

Wenn entsprechende Ordnungsinstrumente angewandt werden müssen, dann brauchen wir diese Grundlage, um mit vernünftigen Zahlen operieren und verhältnismäßig umgehen zu können.

Damit sind wir bei dem, was Hilmar von Lojewski gesagt hat. Es geht um die Teilbereiche. Wird die Wohnung zu 50 % vermietet oder ganz? Wie viele Tage plus X sind es? Damit müssen wir uns natürlich auch beschäftigen. Alles das werden Sie sehen. In der kommunalen Selbstverwaltung sind wir heute in allen Kontexten – selbst in den kleinsten Belangen – mit Datenmengen, die wir erfassen müssen, behaftet, ob es den Verkehr betrifft oder Sonstiges, und ausgerechnet hier will es irgendwie nicht gelingen.

Damit bin ich bei der Frage: Was brauchen wir, um eine gute Situation im Sinne der Subsidiarität zu haben, um handlungsfähig zu sein? Sie haben Ihren Antrag angesprochen. Ihr Antrag hat vier Punkte; Hilmar von Lojewski hat es eben gesagt. Zu dem steuerrechtlichen Aspekt müsste ich mich erst bilden, um darauf adäquat eingehen zu können. Deswegen halte ich mich an das, was meinem Geschäft entspricht.

Ein ganz wichtiger Punkt ist: Wir brauchen eine Regelungsgrundlage, eine Ermächtigung, damit uns durch Meldepflicht oder Erhebungen Daten an die Hand gegeben werden.

§ 10 kann fit gemacht werden – das ist aus unserer Sicht durchaus möglich –, wenn er fortentwickelt wird. Eine Zweckentfremdungssatzung auf Landesebene ist gar nicht Sinn und Zweck der Bestrebungen; wir denken, das brauchen wir nicht.

§ 10 kann evaluiert und fortentwickelt werden, und die Kommunen brauchen die Satzungsermächtigung.

Sie haben es vielleicht an meinem Vortrag gemerkt: Es gibt auch ganz unterschiedliche Zyklen, in denen wir das Thema „Wohnraum“ betrachten. Es hat mal eine Zeit gegeben, in der anders zweckentfremdet worden ist. Da waren es zum Beispiel vernachlässigte Immobilien, bei denen insbesondere die Bauaufsicht oder auch das Wohnungsamt immer wieder gerufen wurden: Tut etwas! Die Immobilien verkommen so langsam, sie können nicht mehr genutzt werden. – Dann hatten wir gewerbliche Umwandlungen. Das ist im Markt im Moment nicht unbedingt Thema, aber die Konkurrenz zu den Ferienwohnungen ist es auf jeden Fall.

In Düsseldorf haben wir noch eine besondere Komponente, über die sehr intensiv diskutiert worden ist. Wir haben die große Tradition, dass zur Messe Zimmer vermietet werden. Das möchten wir für die Wohnungsinhaberrinnen und -inhaber gerne erhalten, weil es ein beliebtes, traditionelles und gutes Zubrot ist. Es gibt auch ganz langjährige Beziehungen zwischen Betrieben oder Messeteilnehmern und den Menschen, die rundherum wohnen. Das trägt immer wieder zum Abbau des Drucks bei, der dann im Umfeld aufgebaut wird. So etwas wollen wir auf keinen Fall vernichten oder durch eine Regelung in Form von Abgaben monetär abgebildet wissen. Diese Tradition wollen wir explizit in der Stadt erhalten.

Deswegen hat Düsseldorf die Satzung auch so intensiv und im Sinne der Tradition der Stadt diskutiert. Eine vernünftige Datengrundlage würde uns allerdings helfen, zu

schauen, wo das Nachbarschaftliche, das Wohnen an sich konterkariert wird, wo es kippt, wo es ganz einfach aus dem Quartier fällt. Wir wären dankbar für die angesprochenen Möglichkeiten.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland Westfalen): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Sehr geehrte Damen und Herren! Erst einmal herzlichen Dank für die Einladung, heute für den Landesverband Haus & Grund Rheinland Westfalen zu Ihnen sprechen zu dürfen.

Kurzzeitvermietungen sind für uns in der Rechtsberatung kein nennenswertes Thema, weil private Vermieter ihre Wohnungen nicht über die entsprechenden Portale anbieten. Wir haben es mit Mietverhältnissen zu tun, die auf der Grundlage eines regulären Mietvertrages auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werden.

Es kommt in Einzelfällen eher zu Problemen, wenn Mieter einzelne oder mehrere Zimmer über Portale in dem Glauben vermieten, dass das sowieso nicht auffällt, nicht wissend, dass man das so nicht machen kann, weil es sich um eine unzulässige Untervermietung handelt. Es gibt dann auch kein berechtigtes Interesse, so etwas gerichtlich durchzusetzen.

Letztlich wissen diese Mieter auch nicht, dass man dementsprechende Einnahmen zu versteuern hat. Daher wäre es schon einmal ganz interessant, zu überprüfen, wie hoch der Anteil der Mieter ist – nicht der selbst nutzenden Eigentümer oder der privaten Vermieter –, die Wohnraum in ihrer Mietwohnung zur Verfügung stellen.

In dem Zusammenhang, weil jetzt so die Lanze für das Homesharing gebrochen wird: Gehen wir mal von 180 Tagen aus, also einem halben Jahr. Wenn für diese Zeit Wohnraum bzw. einzelne Zimmer zur Verfügung gestellt werden, ist auch die Frage: Warum wird dieser Wohnraum nicht zum Beispiel für Mitbewohner zur Verfügung gestellt, für Studenten, die auch händeringend Zimmer suchen? Wenn man den Mangel an Wohnraum in den Blick nimmt, dann sollte man auch sehen, dass hier durchaus Potenzial besteht.

In den Stellungnahmen haben wir deutlich gehört, dass zum überwiegenden Teil nicht ganze Wohnungen vermietet werden, was dann genehmigungsfrei wäre. Das heißt, selbst wenn man eine Registrierungsnummer verlangen würde, genauso wie es in Berlin der Fall ist, dann wäre das schön und gut, aber der überwiegende Teil der Wohnungen, die für Kurzzeitvermietungen angeboten werden, wäre genehmigungsfrei. Hier wäre also durchaus ein großes Potenzial vorhanden, für Wohnraum zu sorgen. Ich persönlich bin auch für das Homesharing, aber das gehört in einer ehrlichen Debatte einfach dazu.

Ein weiteres Beispiel, insbesondere bei Wohnungseigentümergeinschaften, betrifft attraktive Standorte mit Universitätskliniken. Da haben wir durchaus die Problematik von Medizintouristen. Diese Medizintouristen haben oft einen anderen kulturellen Hintergrund und dann auch andere Gewohnheiten, die nicht unbedingt mit mitteleuropäischen Gepflogenheiten übereinstimmen. Das kann durchaus zu gewissen Problemen führen.

Aber ich möchte noch einmal betonen: Das ist kein Massenphänomen. Das kann man auch daran erkennen, dass nur vier der 396 Kommunen in Nordrhein-Westfalen überhaupt Gebrauch von der jetzigen Regelung machen. Der überwiegende Teil der Kommunen macht davon keinen Gebrauch, und das, obwohl diese Regelung schon seit fast sieben Jahren in Kraft ist, damals noch als eigenständige Regelung, jetzt in das Wohnungsaufsichtsgesetz aufgenommen worden.

Wenn man dem ein bisschen Einhalt gebieten möchte – ich wiederhole es noch einmal –, dann sollte man mit den entsprechenden Immobilienportalen kommunizieren, dass bei jeder Vermietung über die Portale die Steuernummer abgefragt wird. Das ist eine größere Hürde, als sich irgendwo registrieren zu lassen. Ich meine, mit der Steuernummer wird man die Leute treffen, die man treffen möchte, und kann nur sagen: Private Vermieter sind nicht diejenigen – Einzelfälle wird es mit Sicherheit geben –, die von solchen Kurzzeitvermietungen Gebrauch machen, obwohl das finanziell durchaus lukrativer sein könnte, weil man so höhere Einnahmen erzielen würde.

Kurzzeitvermietungen haben aber nicht nur Vorteile, sondern auch Nachteile. Deswegen noch einmal der Appell: Wir brauchen keine Verschärfung, um etwas dagegen zu tun, sondern man sollte die Leute da packen, wo es wehtut, nämlich am Portemonnaie. Deswegen sollte einfach die Steuernummer verbindlich abgefragt werden.

Dr. Harald Rau (Stadt Köln): Ich schließe mich weitgehend Frau Zuschke aus Düsseldorf an, die ja dieselben Fragen erhalten hat. Herr Schrumpf hat die Verhältnismäßigkeit angesprochen. Ich sagte vorhin, dass typischerweise oder im Durchschnitt ein Verstoßverfahren drei Wohnungen betrifft. Wir haben gehört, dass mit einer Wohnung ein Monatseinkommen oder Erlös von ungefähr 1.000 Euro im Mittel erzielt wird. Dann rechne ich mit einer Gesamtsumme von 48.000 Euro pro Jahr. Wenn wir derzeit von einem Bußgeldrahmen von bis zu 50.000 Euro ausgehen, dann liegen wir quasi bei einer Jahreseinnahme. Ich glaube, das ist an der unteren Grenze der Verhältnismäßigkeit. Um eine abschreckende Wirkung zu entfalten, müssten wir aber wahrscheinlich zu einem deutlich höheren Bußgeldrahmen kommen.

Zur Frage der Evidenz kann ich nur immer wieder das Gesagte wiederholen. Wir haben keine vernünftige Grundlage einer Evidenz, was bestehende Fehlnutzungen angeht. Ich kann allerdings auf die Zahl hinweisen, die ich schon genannt hatte, nämlich dass wir seit Bestehen unserer Wohnraumschutzsatzung 2014 knapp 2.090 Verstoßfälle bearbeitet haben.

Die Zahl von 2.090 Wohneinheiten kann man vielleicht auch an folgender Größe orientieren: Wir haben in Köln einen Bedarf von 6.000 neuen Wohnungen pro Jahr, dem wir allerdings bei Weitem nicht nachkommen. In den vergangenen Jahren haben wir immer zwischen 2.000 und 3.000 neue Wohnungen erstellt. Das heißt, alleine das, was wir an Bußgeldverfahren eröffnet haben, betrifft quasi ein Jahreskontingent an neuen Wohnungen in Köln. Damit ist die Zahl schon ganz ordentlich. Wenn man sieht, dass wir diese Wohnungen nur mit zwei Mitarbeitern ermittelt haben, und weiß, dass wir bald mit deutlich höherem Personaleinsatz arbeiten werden, dann ist

klar, dass wir sicher eine spürbare Zahl von Wohnungen wieder ihrem eigentlichen Zweck zuführen können.

Zur Frage der Subsidiarität von Herrn Ott möchte ich noch sagen – auch Frau Zuschke hat es ausgeführt –: Mir scheint der Vorschlag sehr vernünftig zu sein. Vor allem mit dem Hinweis auf Berlin ist es relativ umfänglich. Ich finde da allerdings nicht die Stichtagsregelung, die ich vorhin genannt habe, also dass wir auch ermächtigt sein sollten, die Fehlnutzungen, die schon vor Inkrafttreten der Satzungen stattgefunden haben, weiterzubearbeiten. Das könnte man möglicherweise noch ergänzen. Ansonsten scheint mir das, was hier auf dem Tisch liegt, umfänglich zu sein. Dem kann ich mich aus Kölner Sicht nur anschließen.

Oliver Niermann (VdW Rheinland Westfalen): Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Abgeordnete! Auch von uns, dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen, vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Ich möchte die Fragen von Herrn Schrumpf und Herrn Klocke nach Erfahrungen aus den Unternehmen, Problemen für Mieterinnen und Mieter sowie zur Bewertung im Zusammenhang beantworten. Das Thema „Zweckentfremdung“ hat natürlich mehrere Dimensionen.

Zur Dimension der kurzfristigen Vermietung liegen mir, ehrlich gesagt, keine Daten vor. Die Unternehmen selber betrifft es nicht. Das widerspricht im Wesentlichen, wie wir auch in der Stellungnahme dargelegt haben, den Genossenschafts- und Gesellschaftszwecken der Unternehmen. Wir sind der Verband der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Bei uns sind in erster Linie Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen, kirchliche Wohnungsunternehmen etc. organisiert.

Es gibt wenige Erfahrungen mit nicht genehmigter Untervermietung, die die Unternehmen regelmäßig abmahnen. Das machen sie relativ gut unter sich aus, damit hat unser Verband wenige Berührungspunkte. Deshalb ist uns die Dimension der Probleme von Mieterinnen und Mietern durch Störung des Hausfriedens im erweiterten Sinne relativ unbekannt.

Am ehesten kommen wir mit dem Thema „Zweckentfremdung, Zweckentfremdungsverbot“ in Berührung – das ist auch in der Stellungnahme dargelegt –, wenn Quartiere saniert werden, also bei sanierungsbedingtem Leerstand, oder bei der Umnutzung von Wohnungen in Gewerbeflächen.

Es gibt ein relativ bekanntes Beispiel in Essen-Altendorf, die Umbaumaßnahme am Niederfeldsee. Da hat das Mitgliedsunternehmen Allbau kommunale Gewerbeeinheiten in einem reinen Wohngebiet – Gastronomie etc. – geschaffen.

Auch in Altena, einer stark schrumpfenden Stadt, hat man unterschiedliche Arten von Wohnformen, Gewerbe in Wohnbeständen ermöglicht. Das ist in der Regel im Rahmen von integrierten Stadtentwicklungskonzepten oder Quartiersentwicklungen, um einfach gemischte Quartiere zu ermöglichen, in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Kommunen genehmigt worden.

Zur Bewertung der Streichung: Der Verband hat wegen geringer Betroffenheit nichts gegen eine Zweckentfremdungsverordnung, so sie denn als kommunale Satzungs-ermächtigung geschieht. Auch wir haben in unserer Stellungnahme auf die sehr breite Differenzierung der Wohnungsmärkte in NRW aufmerksam gemacht.

Monschau ist des Öfteren genannt worden. Das sieht in den sogenannten Schwarmstädten – das sei noch eine erlaubte Nebenanmerkung – doch anders aus. Gerade in Düsseldorf, Köln oder Münster sind unsere Mitgliedsunternehmen vielleicht indirekt betroffen. Die Unternehmen im Verband rufen einen relativ hohen Anteil der Wohnraumförderung des Landes NRW ab. Wir sind froh – das sei an dieser Stelle noch einmal gesagt –, dass es sie in diesem Umfang gibt. Sie leisten einen relativ großen Beitrag, um günstigen und qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen, sind aber durch ihre Gewährsträger, die Kommunen oder Genossenschaften, auch dazu angehalten, das zu tun, nämlich viel Wohnraum zu schaffen.

In Köln gibt es ein Bündnis für Wohnen mit jenen Fertigstellungszahlen. Der Druck auf die Unternehmen, in diesen Kommunen neuen günstigen Wohnraum zu schaffen, ist relativ hoch. Das freut die Unternehmen nicht unbedingt dann, wenn auf der einen Seite ein hoher Bestand an Wohnungen dem Wohnungsmarkt – auf welche Art und Weise auch immer – entzogen wird, auf der anderen Seite aber der Druck auf sie selbst wegen der Dynamik der Märkte gleichzeitig erhöht wird.

Stephanie Kleine Klausing (KölnTourismus): Mir wurde die Frage gestellt, ob die Zielgruppe, die wir mit Übernachtungen à la Airbnb bewerben, kleiner wird, wenn eine Registrierungspflicht eintritt. Ich möchte nur kurz klarstellen, dass wir Zielgruppen nicht explizit mit Airbnb bewerben, sondern es geht um das gesamte Beherbergungsangebot, welches wir kommunizieren. Es ist lediglich unsererseits ein Trend festgestellt worden, dass gerade junge Menschen gerne auf dieses Modell zurückgreifen.

Was den Anstieg oder das Absinken der Zahlen angeht, kann ich nur Mutmaßungen anstellen, zumal es keine Zahlen zur Beherbergung in diesem sogenannten grauen Markt gibt. Wir erhalten Statistiken von IT.NRW, wie es vorhin schon erwähnt wurde, aus den Beherbergungsbetrieben mit mehr als zehn Betten. Das heißt, ich könnte keine Aussage dazu treffen, wie viele Übernachtungen über Modelle wie Airbnb oder auch in Ferienwohnungen in Köln – und dann noch runtergebrochen auf Zielgruppen – stattfinden. Mir fehlt jetzt die Datengrundlage, und sie wird mir auch in Zukunft fehlen.

Ich persönlich glaube das aber nicht, weil es immer noch ein Angebot gäbe, auch wenn sich die Anbieter von Wohnungen registrieren müssten. Als Kunde sondiere ich das Angebot und nehme es an oder lasse es sein. Das wird es nach wie vor geben. Ich glaube auch nicht, dass die Auswahl meiner Reise davon abhängig ist, dass ich ein Airbnb-Bett, -Zimmer, -Wohnung finde. Das wäre eine Vermutung. Es kann natürlich dazu beitragen, wenn ich zwei Ziele zur Option habe, und die Übernachtungsmöglichkeit ist in der einen Stadt attraktiver, sei es finanzieller Natur, sei es vom Umfeld her, wie auch immer. Wenn ich aber die Entscheidung getroffen habe, nach Köln, Düsseldorf, Barcelona, Dortmund oder Koblenz zu reisen, dann suche ich da

nach einer Unterkunft, die meinen persönlichen Präferenzen, egal welcher Natur, am ehesten entspricht. Insofern glaube ich nicht, dass wir dadurch einen dramatischen Verlust von Übernachtungen junger Gäste zu verzeichnen hätten.

Stephen Paul (FDP): Ich hatte meine Frage, die eben schon von Haus & Grund beantwortet worden ist, auch an den Ferienhausverband gerichtet.

Michelle Schwefel (Deutscher Ferienhausverband): Es gibt natürlich unbestreitbar Konflikte; denn wir haben es mit validen Interessen auf beiden Seiten zu tun. Wir haben es mit Mietern zu tun, die händeringend nach Wohnraum suchen. Dem steht allerdings das verfassungsmäßig gesetzte Recht auf Eigentum gegenüber. Man muss schon sehr aufpassen, dass man verhältnismäßig vorgeht und dem ebenfalls Rechnung trägt.

Die Regelung in Berlin zum Beispiel sieht großzügigen Bestandsschutz für alle möglichen Gewerbe vor, ausgenommen sind Ferienwohnungen. Das bringt die Leute in eine sehr schwierige Lage, weil sie ihre Lebensplanung, ihre Finanzierung darauf aufgebaut haben. Einige mussten schon aufgeben, andere versuchen sich so durchzuhangeln. Nicht umsonst liegt die Frage, ob der fehlende Bestandsschutz in der Regelung verfassungsgemäß ist, nun beim Bundesverfassungsgericht. Mit der Entscheidung ist noch Anfang dieses Jahres zu rechnen.

Aus diesem Grund sind wir der Meinung, man sollte Zweckentfremdungsverbote, so sie denn als unerlässlich angesehen werden, passgenau gestalten, punktuelle Fehlentwicklungen adressieren und nicht etwa mit der Gießkanne über ganze Gebiete ausschütten, wie es zum Beispiel in Berlin passiert.

Das bedeutet, man sollte schauen, ob die Zweckentfremdung von Wohnraum tatsächlich maßgeblich zu der Misere beiträgt. Das sollte faktenbasiert ermittelt und in angemessenen Abständen, also nicht länger als fünf Jahre, regelmäßig überprüft werden.

Es sollte überprüft werden, ob das Gesetz überhaupt die Folgen zeitigt, die man erreichen möchte, nämlich dass sich bei den Mietpreisen etwas zum Positiven entwickelt.

Wichtig ist auch, dass die Branche einbezogen wird.

Zum Thema „Konflikte“ in Bezug auf Lärm und Müll: Es gibt sicherlich sehr berechtigte Klagen von Mietern, die damit konfrontiert werden. Aber auch hier bitte ich zu bedenken: Das sind extreme Einzelfälle. Ein Zweckentfremdungsgesetz hat ein Ziel: Es soll verhindern, dass Wohnraum zweckentfremdet wird. Es geht nicht darum, Lärm oder Müll zu verhindern. Dafür gibt es andere Gesetzgebungen. Wir haben entsprechenden Immissionsschutz in unserer Umweltgesetzgebung verankert. Das Zweckentfremdungsgesetz ist dafür einfach nicht das richtige Instrument, und es sollte auch nicht dazu missbraucht werden

Vorsitzender Hans-Willi Körfges: Ich schaue in die Runde und sehe derzeit keine weiteren Fragen. – Dann nutze ich die Gelegenheit, mich ganz ausdrücklich bei allen Sachverständigen für die Bereitschaft zu bedanken, uns hier Rede und Antwort zu stehen.

Ich danke dem Sitzungsdokumentarischen Dienst im Vorhinein für die Bereitschaft, uns die Mitschrift dieser Anhörung bis zum Anfang der zehnten Kalenderwoche zur Verfügung zu stellen.

Ein Hinweis zum weiteren Beratungsverfahren: Die Voten der mitberatenden Ausschüsse sind in deren Sitzungen am 13. und 14. März möglich. Die Auswertung der Anhörung und die Abstimmung in unserem Ausschuss sind für den 15. März 2019 in Aussicht genommen.

Ich bedanke mich bei all denen, die bis zum Schluss hier ausgeharrt haben, und bitte, die kleine Verzögerung zu Beginn zu entschuldigen; das war der vorangegangenen Sitzung geschuldet. Ich wünsche allen ein schönes Wochenende.

Die Sitzung ist geschlossen.

gez. Hans-Willi Körfges
Vorsitzender

Anlage

13.02.2019/19.02.2019

71

Stand: 30.01.2019

Anhörung von Sachverständigen
Sitzung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen
**"Zweckentfremdung von Wohnraum in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf bekämpfen:
Das Wohnungsaufsichtsgesetz bedarfsgerecht fortentwickeln"**
Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/3596

am Freitag, dem 18. Januar 2019
13.30 bis maximal 16.00 Uhr, Raum E 3 D 01

Tableau

eingeladen	Redner/in Weitere Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Helmut Dedy Städtetag Nordrhein-Westfalen Köln	Hilmar von Lojewski Sebastian Klöppel	17/1061
Dr. Bernd-Jürgen Schneider Städte- und Gemeindebund Nordrhein- Westfalen Düsseldorf		
Dr. Martin Klein Landkreistag Nordrhein-Westfalen Düsseldorf		
Michelle Schwefel Deutscher Ferienhausverband e.V. Berlin	Michelle Schwefel Solveig Mayer	17/1069
Silke Gottschalk Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. Düsseldorf	Silke Gottschalk	17/1081

eingeladen	Redner/in Weitere Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Tobias Heyer Airbnb Germany GmbH Berlin	Tobias Heyer	17/1058
Cornelia Zuschke Stadt Düsseldorf Düsseldorf	Cornelia Zuschke Ulrike Lappeßen Heike Lohkamp	17/1066
Dr. Vera Demary Institut der Deutschen Wirtschaft Köln e.V. Köln	Dr. Vera Demary	17/1057
Erik Uwe Amaya Haus & Grund Rheinland e.V. Düsseldorf	Erik Uwe Amaya	17/1063
Dr. Harald Rau Stadt Köln Köln	Dr. Harald Rau	17/1087
Alexander Rychter Verband der Wohnungs- und Immobilien- wirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. Düsseldorf	Oliver Niermann	17/1065
Aichard Hoffmann Mieterforum Ruhr e.V. Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V. Bochum	Dr. Tobias Scholz	17/1068
Stephanie Kleine Klausing KölnTourismus GmbH Köln	Stephanie Kleine Klausing	nein

ABSAGEN VON EINGELADENEN EXPERTEN	
Josef Ludwig Stadt Köln, Köln	nein