

15.06.2021

Neudruck

## **Entschließungsantrag**

der Fraktion der SPD

**Nordrhein-Westfalen braucht eine wirksame Wohnungsaufsicht:  
Die Landesregierung muss die Instrumente der Kommunen schärfen!**

zu dem „**Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz WohnStG)**“

Gesetzentwurf der Landesregierung  
Drucksache 17/12073  
Beschlussempfehlung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen  
Drucksache 17/14118 (Neudruck)

### **I. Ausgangslage**

Zur Fortentwicklung des Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW), das am 30. April 2014 in Kraft trat und seitdem unverändert ist, hat die jetzige Landesregierung aus CDU und FDP am 16.12.2020 den Gesetzentwurf eines Wohnraumstärkungsgesetzes (Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz WohnStG)“ (Drs. 17/12073) in den Landtag eingebracht. Die Fraktionen von CDU und FDP haben dazu einen Änderungsantrag mit Datum vom 14. Januar 2021 (Drs. 17/12305) vorgelegt, der Präzisierungen zu den Bestimmungen bezüglich der Zweckentfremdung von Wohnraum (§ 12) des Gesetzentwurfes vorsieht. Die Änderungen beziehen sich auf die Bestimmung des genehmigungsfreien Zeitraumes für die Untervermietung von Wohnraum, sogenannte Bagatellschwelle.

Weitere Änderungsanträge von SPD und Bündnis90/Die Grünen (Drs. 17/14081) und CDU/FDP (Drs. 17/14081) wurden eingebracht und mündeten in die Beschlussempfehlung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen vom 11.06.2021 (Drs. 14/14118).

Datum des Originals: 15.06.2021/Ausgegeben: 15.06.2021

In der Begründung des Gesetzentwurfes wird ausgeführt, dass die Sicherstellung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung eine zentrale Aufgabe der Wohnungspolitik sei. Hierbei käme auch dem Schutz des bestehenden Wohnraums eine entsprechende Bedeutung zu. Dies ist mit Blick auf die langjährige Wohnungspolitik in NRW, insbesondere auch hinsichtlich des Wohnungsaufsichtsgesetz 2014, selbstverständliche, allgemein anerkannte Zielsetzungen dar. Insofern stellt der Gesetzentwurf insgesamt betrachtet qualitativ keine Novellierung, die eine Neufassung des Namens Wohnungsaufsichtsgesetz rechtfertigen würde.

Allerdings nimmt er die Zweckentfremdung von Wohnraum durch gewerbsmäßige Vermietung zu touristischen Zwecken (wie von der SPD in mehreren parlamentarischen Initiativen gefordert) sowie die Sicherung und Durchsetzung menschenwürdiger Unterbringungsstandards für Werkvertragsarbeitnehmerinnen und -nehmer sowie für Leiharbeiterinnen und Leiharbeiter zum Beispiel in der Fleischindustrie in den Blick.

Insofern greift er wichtige Ziele des Wohnungsaufsichtsgesetzes aus 2014 auf und stellt eine notwendige Weiterentwicklung dar.

Im Rahmen der zugehörigen Expertenanhörung vom 5. Februar 2021 wurden zum Teil massive Mängel des Gesetzentwurfes der Landesregierung deutlich gemacht. Das betrifft insbesondere zwei wesentliche Aspekte:

#### 1. Aushöhlung der Bestimmungen zur gewerbsmäßigen Vermietung von Wohnraum

Das Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln hat für die Stadt Köln eine Studie erarbeitet, die sich mit den wirtschaftlichen Anreizen einer gewerbsmäßigen Vermietung von Wohnraum zu touristischen Zwecken befasst. Danach wird von einem Break-Even-Point ausgegangen, der bei 90 Tagen pro Jahr liegt. D. h., dass dieses Geschäftsmodell erst wirtschaftlich rentabel wird, wenn die gewerbsmäßige Vermietung die Anzahl von 90 Tagen pro Jahr erreicht oder übersteigt. Insofern sind Regelungen, die eine zeitliche Beschränkung - Stichwort: Bagatelleschwelle - einer solchen gewerblichen Vermietung zu touristischen Zwecken auf maximal acht Wochen pro Jahr begrenzen, zielführend, um einerseits den Missbrauch zulasten der Wohnraumversorgung der angestammten Bevölkerung zu verhindern und andererseits den durchaus sinnvollen Ursprungsgedanken eines AirBnB auch weiterhin realisieren zu können. Entsprechende Regelungen werden in anderen Bundesländern, siehe Hamburg und Bayern, bereits angewandt.

Im Gesetzentwurf wird diese wichtige Erkenntnis allerdings nicht genutzt, weil die Einschränkung des Zeitraumes auf 12 Wochen (§ 12, Abs. 2) deutlich über den in anderen Bundesländern praktizierten 8 Wochen liegt. Mit dem Änderungsantrag der regierungstragenden Koalitionsfraktionen von CDU und FDP (Drs. 17/12305) soll diese Formulierung in „insgesamt 3 Monate, längstens 90 Tage“ verändert werden, was eine missbräuchliche Praxis der Untervermietung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken weiterhin rentabel ermöglicht.

Darüber hinaus ist auch die im Änderungsantrag von CDU und FDP vorgeschlagene Einführung eines Privilegs für Studierende, hinsichtlich der genehmigungsfreien Untervermietung von Wohnraum bei Auslandssemestern, nicht zielführend.

#### 2. Unzureichende Wirksamkeit in den Vorschriften zur Sicherstellung und Durchsetzung von menschenwürdigen Unterbringungsstandards für Werkvertragsnehmerinnen und -nehmer sowie für Leiharbeiterinnen und -arbeiter

Aufgrund der fehlenden fachlichen Begrifflichkeiten aus dem Arbeits- und Arbeitsschutzrecht werden die Bestimmungen im Gesetzentwurf, die der Sicherung und Durchsetzung von Mindeststandards für das Wohnen von Beschäftigten dienen sollen, in der Praxis kaum hilfreich sein. Da es dem vorliegenden Gesetzentwurf an einer Berücksichtigung des zum 1. Januar 2021 in Kraft getretenen Arbeitsschutzkontrollgesetzes des Bundes mangelt, wird dieses Wohnraumstärkungsgesetz des Landes NRW ins Leere laufen. Prekäre Beschäftigung und prekäre Wohnsituation von Leiharbeitern - branchenübergreifend in ganz Nordrhein-Westfalen - würden dann trotz vorliegender Landesgesetzgebung nicht wirksam bekämpft werden können. Der DGB geht in seiner Einschätzung sogar so weit, dass es aufgrund dieser Defizite in vielen Fällen zu keinerlei Aktivitäten von Arbeitsschutzverwaltung oder von Arbeitsrichtern kommen wird, weil die Anwendung des Gesetzes nicht möglich ist. Hier ist eine Anpassung an die bundesgesetzlichen Regelungen unumgänglich.

Es ist daher dringend erforderlich den vorliegenden Gesetzentwurf in diesem Abschnitt einer grundsätzlichen Überarbeitung zu unterziehen und die Art der Unterkunft nicht mit der Beschäftigungsform der genannten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer zu begründen, sondern stattdessen auf grundsätzliche und bewährte rechtliche Normen zur Wohnqualität zurückzugreifen, wie sie in den einschlägigen Paragraphen des Bürgerlichen Gesetzbuches zur Verfügung stehen.

## II. Der Landtag stellt fest

- Vor dem Hintergrund sich verändernder gesellschaftlicher Rahmenbedingungen stellt der Gesetzentwurf in der Fassung der Beschlussempfehlung Drs. 14/14118 eine notwendige Weiterentwicklung des Wohnungsaufsichtsgesetzes aus 2014 dar.
- Der Gesetzentwurf ist erst in der Fassung der Beschlussempfehlung Drs. 14/14118 geeignet, die Sicherung und Durchsetzung menschenwürdiger Unterbringungsstandards, insbesondere für Werkvertragsnehmerinnen und -nehmer sowie für Leiharbeiterinnen und -arbeiter in Nordrhein-Westfalen zu gewährleisten.
- Der Gesetzentwurf in der Fassung der Beschlussempfehlung Drs. 14/14118 versetzt die Kommunen durch Einführung der Wohnraumidentifikationsnummer und der Anzeigepflicht zwar in die Lage, die Zweckentfremdung von Wohnraum selbst besser kontrollieren zu können. Allerdings entzieht die Erlaubnis der Nutzung von Wohnraum zum Zwecke der Kurzzeitvermietung für 12 Wochen der wirtschaftlichen Attraktivität des „Geschäftsmodells“ nicht den Boden. Darüber hinaus eröffnet die Einführung des Ausnahmetatbestandes für von Studierenden genutzten Wohnraum Möglichkeiten des Missbrauchs. Insofern werden die Einsatzmöglichkeiten der Instrumente beschränkt bleiben. Die Schwerter der Kommunen zur Wohnungsaufsicht bleiben solange stumpf und müssen nach geschärft werden.

**III. Der Landtag fordert die Landesregierung auf:**

- eine Gesetzesinitiative zu ergreifen, nach der die Erlaubnis zur Nutzung von Wohnraum zum Zwecke der Kurzzeitvermietung auf maximal acht Wochen pro Jahr beschränkt wird und Ausnahmen für bestimmte Personen- bzw. Berufsgruppen verhindert werden.
- zur besseren Anwendung des Gesetzes den existierenden Leitfaden zur Umsetzung der wohnungsaufsichtsrechtlichen Bestimmungen so schnell wie möglich zu aktualisieren und den Kommunen zur Verfügung zu stellen.
- den Kommunen des Weiteren umgehend eine Muster-Zweckentfremdungssatzung sowie entsprechende IT-Verfahren zur Verfügung zu stellen, damit das Gesetz so schnell wie möglich umgesetzt werden kann.

Thomas Kutschaty  
Sarah Philipp  
Christian Dahm  
Andreas Becker

und Fraktion