

17.12.2018

Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen
Hans-Willi Körfges MdL

Einladung

44. Sitzung (öffentlich)
des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen
am Freitag, dem 18. Januar 2019,
13.30 bis maximal 16.00 Uhr, Raum E 3 D 01

Landtag Nordrhein-Westfalen
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Die Einladung geht nachrichtlich an die Mitglieder des Ausschusses für Arbeit, Gesundheit und Soziales, des Ausschusses für Wirtschaft, Energie und Landesplanung, des Ausschusses für Digitalisierung und Innovation sowie des Haushalts- und Finanzausschusses.

Gemäß § 53 Absatz 1 der Geschäftsordnung des Landtags berufe ich den Ausschuss ein und setze folgende Tagesordnung fest:

Tagesordnung

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

Antrag der Fraktion der SPD
Drucksache 17/3596

- Anhörung von Sachverständigen -

gez. Hans-Willi Körfges
- Vorsitzender -

F. d. R.

Sabine Arnoldy
Ausschussassistentin

Anlage
Verteiler

- 2 -

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 011

Verteiler

Helmut Dedy
Städtetag Nordrhein-Westfalen
Köln

Dr. Bernd-Jürgen Schneider
Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

Dr. Martin Klein
Landkreistag Nordrhein-Westfalen
Düsseldorf

Michelle Schwefel
Deutscher Ferienhausverband e.V.
Berlin

Silke Gottschalk
Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.
Düsseldorf

Tobias Heyer
Airbnb Germany GmbH
Berlin

Cornelia Zuschke
Stadt Düsseldorf
Düsseldorf

Dr. Vera Demary
Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.
Köln

Josef Ludwig
Stadt Köln
Köln

Erik Uwe Amaya
Haus & Grund Rheinland e.V.
Düsseldorf

Dr. Harald Rau
Stadt Köln
Köln

Alexander Rychter
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e.V.
Düsseldorf

Aichard Hoffmann
Mieterforum Ruhr e.V.
Mieterverein Bochum, Hattingen
und Umgegend e.V.
Bochum

Stephanie Kleine Klausing
KölnTourismusGmbH
Köln

- TOP -

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

11.09.2018

Antrag

der Fraktion der SPD

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

I. Ausgangslage

Gerade in den verstärkten Ballungsräumen Nordrhein-Westfalens wird die Nachfrage nach Wohnraum immer stärker. Der Nachfrageüberhang wächst, Mietpreise steigen unaufhörlich. Diese Entwicklung beschränkt sich längst nicht mehr nur auf die Rheinschiene mit den Hotspots Bonn, Köln und Düsseldorf, sondern auch im Ruhrgebiet zeichnet sich eine Trendwende ab. Insbesondere in Städten mit Universitätsstandort, wird es auch dort immer schwieriger, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Für viele Menschen führt diese Entwicklung zur Unbezahlbarkeit des angemieteten Wohnraums und letztlich zu Segregation und Entmischung sozial vielfältiger Wohnquartiere und ganzer Stadtteile. Die daraus erwachsenden negativen Folgen für die Stadtentwicklung sind unter anderem die Entstehung sozialer Brennpunkte, die Beeinträchtigung des sozialen Friedens und der inneren Sicherheit.

In diesem Zusammenhang macht zusätzlich die dynamische Entwicklung sogenannter Online-Wohnungsvermittler Sorgen, da diese mit ihrem Geschäftsmodell dem Mietwohnungsmarkt zusätzlich potentiellen Wohnraum für die ansässige Bevölkerung entziehen: Aus Mietwohnungen werden Ferienapartments.

Die ursprünglich tolle Idee besonders jungen Menschen in fremden Städten einen günstigen Schlafplatz zu vermitteln, hat sich radikal verändert. Es ist wenig von der guten Grundidee des „Couchsurfings“ oder der Luftmatratze und Frühstück – hieraus leitet sich auch der Name Airbed-and-breakfast = Airbnb ab – geblieben. Heute nutzen Eigentümer von Wohnungen solche Online-Plattform, um im großen Stil Wohnraum als Ferienwohnungen gewerblich zu vermieten.

So ist beispielsweise der 2008 gegründete Online-Wohnungsvermittler Airbnb zu einem Giganten des Silicon Valley gewachsen. Zuletzt war Airbnb laut „Wall Street Journal“ rund 25 Milliarden Dollar wert – mehr als Hotel-Giganten wie der Marriott-Konzern. Aber die Plattform,

Datum des Originals: 11.09.2018/Ausgegeben: 11.09.2018

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

auf der Zimmer und Wohnungen in rund 26.000 Städten in fast allen Ländern der Erde zu finden sind, stößt mittlerweile auf Widerstand.

Dafür gibt es im Wesentlichen zwei Gründe: fehlende Steuern, weil Privatvermieter ihre Einnahmen oft nicht deklarieren. Und steigende Mieten, weil viele Wohnungen in Metropolen über Airbnb und andere Anbieter an Touristen vermarktet werden – statt sie fest zu vermieten. Es geht um globale Zimmervermittlung auf Provisionsbasis. Die Hosts bezahlen drei Prozent des Übernachtungspreises an solche Anbieter, Gäste zahlen der Plattform eine Gebühr zwischen sechs und zwölf Prozent. In den USA ist Airbnb ins Visier der Justiz geraten, weil viele Privatvermieter ihre Mieteinnahmen nicht versteuern – im Gegensatz zu Hotels. Die New Yorker Justiz etwa wirft dem Portal vor, die Stadt um Steuern in zweistelliger Millionenhöhe zu bringen. In den angesagten Bezirken von Berlin werden viele Wohnungen über Airbnb vermietet – was häufig lukrativer ist als eine feste Vermietung. Das verknappt den Wohnraum – und treibt die Mieten nach oben.

Auch die Ballungsräume Nordrhein-Westfalens werden von dieser Entwicklung nicht verschont. Das zeigt das Beispiel Düsseldorf: Hier wird mittlerweile jede 50. Wohnung für Nutzer des Reiseportals Airbnb vermietet. Das sind rund zwei Prozent oder fast 7000 Wohnungen, so die Recherche der Süddeutschen Zeitung. Die Medienberichterstattung in der Sommerpause erbrachte für die Stadt Köln annähernd gleiche Zahlen. Und das bei der ohnehin schon bestehenden Wohnungsknappheit und immer teureren Mieten.

„Problematisch sind dabei nicht die Wohnungen, die privat bewohnt und zwischendurch auch mal vermietet werden“, erklärt Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes NRW. Schwierig wird es, wenn Wohnungen einzig und allein vorgehalten werden, um sie teuer bei Airbnb oder anderen Anbietern zu vermieten. Diese Wohnungen verschwinden dann vom Wohnungsmarkt, weil sie für normale Mieter schlicht zu teuer sind.

Hier hat die Stadt Berlin mit dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) zum 1. August 2018 erweiterte Möglichkeiten geschaffen, um dieser Fehlentwicklung entgegenwirken zu können. Es wird die Möglichkeit geschaffen, Bestimmungen zu erlassen, die die Verfügungsberechtigten solchen Wohnraums verpflichten, vor Aufnahme einer gewerbsmäßigen Vermietung eine Genehmigung der Kommune einzuholen und nähere Bestimmungen für Verfahren zur Registrierung von Ferienwohnungen oder Fremdenbeherbergungen und die Zuteilung von Registriernummern, die beim Anbieten solchen Wohnraums anzugeben sind, zu treffen. Damit kann die jeweilige Kommune mehr Transparenz herstellen und im Falle eines lokalen Wohnungsmarktes mit akutem Wohnraumangel die Zweckentfremdung durchgewerbsmäßige Vermietung als Ferienwohnraum untersagen. Die Registrierung bietet darüber hinaus auch die Gelegenheit, die Steuerpflicht bei solchen Einkünften besser durchzusetzen. Insbesondere dann, wenn die kommunale Wohnungsaufsicht mit den zuständigen Finanzämtern zusammen arbeitet.

II. Der Landtag stellt fest:

1. Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum gehört zu den Kernaufgaben der sozialen Daseinsvorsorge des Staates für seine Bürgerinnen und Bürger.
2. Insbesondere in den Ballungsräumen mit zunehmendem Wohnungsmangel kommt es nicht nur darauf an zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und Leerstand zu reaktivieren, sondern auch bestehenden Wohnraum für die Bevölkerung zu schützen und zu erhalten.

3. Die Landesregierung ist in der Pflicht, dem zunehmenden Missbrauch bestehenden Wohnraums zu gewerblichen Zwecken, wie der Ferienvermietung, in Regionen mit Nachfrageüberhang Einhalt zu gebieten.
4. Sie ist auch in der Pflicht, die Steuerpflicht in diesem Bereich durchzusetzen, indem sie die Finanzämter anweist, gegen Steuerhinterziehung im Bereich der Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnungen vorzugehen. Solche Vermietungen über Online-Portale sind einkommenssteuer- oder sogar gewerbsteuerpflichtig.
5. Die Landesregierung ist in der Pflicht, das Wohnungsaufsichtsgesetz, insbesondere § 10, durch Fortentwicklung im Sinne des Berliner Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, den aktuellen Entwicklungen anzupassen und den Kommunen bessere Handlungsmöglichkeiten zu bieten.

III. Der Landtag beschließt:

Der Landtag fordert die Landesregierung auf:

- die Kommunen des Landes per Satzungsermächtigung in den Stand zu versetzen, wirkungsvoller gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken, wie etwa der Ferienvermietung, vorgehen zu können
- dazu das Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG NW) in § 10 im Sinne des Berliner Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz ZwVbG) fortzuentwickeln
- und insbesondere die Regelungen des § 10 WAG NW, in Anlehnung an § 1 Abs. 2, Nr. 5 und 6 sowie § 5 Abs. 6 des ZwVbG, zu spezifizieren (Anzeigepflicht und Registrierung)
- darüber hinaus die Finanzämter des Landes anzuweisen, gegen die Steuerhinterziehung von Online-Vermietern, in Abstimmung mit der jeweils örtlichen Wohnungsaufsicht, entschieden vorzugehen
- dem Landtag zeitnah ein entsprechendes Ergebnis zur Beratung vorzulegen.

Thomas Kutschaty
Sarah Philipp
Jochen Ott
Volkan Baran

und Fraktion

- TOP -

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

11.09.2018

Antrag

der Fraktion der SPD

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

I. Ausgangslage

Gerade in den verstärkerten Ballungsräumen Nordrhein-Westfalens wird die Nachfrage nach Wohnraum immer stärker. Der Nachfrageüberhang wächst, Mietpreise steigen unaufhörlich. Diese Entwicklung beschränkt sich längst nicht mehr nur auf die Rheinschiene mit den Hotspots Bonn, Köln und Düsseldorf, sondern auch im Ruhrgebiet zeichnet sich eine Trendwende ab. Insbesondere in Städten mit Universitätsstandort, wird es auch dort immer schwieriger, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Für viele Menschen führt diese Entwicklung zur Unbezahlbarkeit des angemieteten Wohnraums und letztlich zu Segregation und Entmischung sozial vielfältiger Wohnquartiere und ganzer Stadtteile. Die daraus erwachsenden negativen Folgen für die Stadtentwicklung sind unter anderem die Entstehung sozialer Brennpunkte, die Beeinträchtigung des sozialen Friedens und der inneren Sicherheit.

In diesem Zusammenhang macht zusätzlich die dynamische Entwicklung sogenannter Online-Wohnungsvermittler Sorgen, da diese mit ihrem Geschäftsmodell dem Mietwohnungsmarkt zusätzlich potentiellen Wohnraum für die ansässige Bevölkerung entziehen: Aus Mietwohnungen werden Ferienapartments.

Die ursprünglich tolle Idee besonders jungen Menschen in fremden Städten einen günstigen Schlafplatz zu vermitteln, hat sich radikal verändert. Es ist wenig von der guten Grundidee des „Couchsurfings“ oder der Luftmatratze und Frühstück – hieraus leitet sich auch der Name Airbed-and-breakfast = Airbnb ab – geblieben. Heute nutzen Eigentümer von Wohnungen solche Online-Plattform, um im großen Stil Wohnraum als Ferienwohnungen gewerblich zu vermieten.

So ist beispielsweise der 2008 gegründete Online-Wohnungsvermittler Airbnb zu einem Giganten des Silicon Valley gewachsen. Zuletzt war Airbnb laut „Wall Street Journal“ rund 25 Milliarden Dollar wert – mehr als Hotel-Giganten wie der Marriott-Konzern. Aber die Plattform,

Datum des Originals: 11.09.2018/Ausgegeben: 11.09.2018

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

auf der Zimmer und Wohnungen in rund 26.000 Städten in fast allen Ländern der Erde zu finden sind, stößt mittlerweile auf Widerstand.

Dafür gibt es im Wesentlichen zwei Gründe: fehlende Steuern, weil Privatvermieter ihre Einnahmen oft nicht deklarieren. Und steigende Mieten, weil viele Wohnungen in Metropolen über Airbnb und andere Anbieter an Touristen vermarktet werden – statt sie fest zu vermieten. Es geht um globale Zimmervermittlung auf Provisionsbasis. Die Hosts bezahlen drei Prozent des Übernachtungspreises an solche Anbieter, Gäste zahlen der Plattform eine Gebühr zwischen sechs und zwölf Prozent. In den USA ist Airbnb ins Visier der Justiz geraten, weil viele Privatvermieter ihre Mieteinnahmen nicht versteuern – im Gegensatz zu Hotels. Die New Yorker Justiz etwa wirft dem Portal vor, die Stadt um Steuern in zweistelliger Millionenhöhe zu bringen. In den angesagten Bezirken von Berlin werden viele Wohnungen über Airbnb vermietet – was häufig lukrativer ist als eine feste Vermietung. Das verknüpft den Wohnraum – und treibt die Mieten nach oben.

Auch die Ballungsräume Nordrhein-Westfalens werden von dieser Entwicklung nicht verschont. Das zeigt das Beispiel Düsseldorf: Hier wird mittlerweile jede 50. Wohnung für Nutzer des Reiseportals Airbnb vermietet. Das sind rund zwei Prozent oder fast 7000 Wohnungen, so die Recherche der Süddeutschen Zeitung. Die Medienberichterstattung in der Sommerpause erbrachte für die Stadt Köln annähernd gleiche Zahlen. Und das bei der ohnehin schon bestehenden Wohnungsknappheit und immer teureren Mieten.

„Problematisch sind dabei nicht die Wohnungen, die privat bewohnt und zwischendurch auch mal vermietet werden“, erklärt Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes NRW. Schwierig wird es, wenn Wohnungen einzig und allein vorgehalten werden, um sie teuer bei Airbnb oder anderen Anbietern zu vermieten. Diese Wohnungen verschwinden dann vom Wohnungsmarkt, weil sie für normale Mieter schlicht zu teuer sind.

Hier hat die Stadt Berlin mit dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) zum 1. August 2018 erweiterte Möglichkeiten geschaffen, um dieser Fehlentwicklung entgegenwirken zu können. Es wird die Möglichkeit geschaffen, Bestimmungen zu erlassen, die die Verfügungsberechtigten solchen Wohnraums verpflichten, vor Aufnahme einer gewerbsmäßigen Vermietung eine Genehmigung der Kommune einzuholen und nähere Bestimmungen für Verfahren zur Registrierung von Ferienwohnungen oder Fremdenbeherbergungen und die Zuteilung von Registriernummern, die beim Anbieten solchen Wohnraums anzugeben sind, zu treffen. Damit kann die jeweilige Kommune mehr Transparenz herstellen und im Falle eines lokalen Wohnungsmarktes mit akutem Wohnraumangel die Zweckentfremdung durchgewerbsmäßige Vermietung als Ferienwohnraum untersagen. Die Registrierung bietet darüber hinaus auch die Gelegenheit, die Steuerpflicht bei solchen Einkünften besser durchzusetzen. Insbesondere dann, wenn die kommunale Wohnungsaufsicht mit den zuständigen Finanzämtern zusammen arbeitet.

II. Der Landtag stellt fest:

1. Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum gehört zu den Kernaufgaben der sozialen Daseinsvorsorge des Staates für seine Bürgerinnen und Bürger.
2. Insbesondere in den Ballungsräumen mit zunehmendem Wohnungsmangel kommt es nicht nur darauf an zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und Leerstand zu reaktivieren, sondern auch bestehenden Wohnraum für die Bevölkerung zu schützen und zu erhalten.

3. Die Landesregierung ist in der Pflicht, dem zunehmenden Missbrauch bestehenden Wohnraums zu gewerblichen Zwecken, wie der Ferienvermietung, in Regionen mit Nachfrageüberhang Einhalt zu gebieten.
4. Sie ist auch in der Pflicht, die Steuerpflicht in diesem Bereich durchzusetzen, indem sie die Finanzämter anweist, gegen Steuerhinterziehung im Bereich der Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnungen vorzugehen. Solche Vermietungen über Online-Portale sind einkommenssteuer- oder sogar gewerbsteuerpflichtig.
5. Die Landesregierung ist in der Pflicht, das Wohnungsaufsichtsgesetz, insbesondere § 10, durch Fortentwicklung im Sinne des Berliner Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, den aktuellen Entwicklungen anzupassen und den Kommunen bessere Handlungsmöglichkeiten zu bieten.

III. Der Landtag beschließt:

Der Landtag fordert die Landesregierung auf:

- die Kommunen des Landes per Satzungsermächtigung in den Stand zu versetzen, wirkungsvoller gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken, wie etwa der Ferienvermietung, vorgehen zu können
- dazu das Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG NW) in § 10 im Sinne des Berliner Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz ZwVbG) fortzuentwickeln
- und insbesondere die Regelungen des § 10 WAG NW, in Anlehnung an § 1 Abs. 2, Nr. 5 und 6 sowie § 5 Abs. 6 des ZwVbG, zu spezifizieren (Anzeigepflicht und Registrierung)
- darüber hinaus die Finanzämter des Landes anzuweisen, gegen die Steuerhinterziehung von Online-Vermietern, in Abstimmung mit der jeweils örtlichen Wohnungsaufsicht, entschieden vorzugehen
- dem Landtag zeitnah ein entsprechendes Ergebnis zur Beratung vorzulegen.

Thomas Kutschaty
Sarah Philipp
Jochen Ott
Volkan Baran

und Fraktion