



Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen

109. Sitzung (öffentlich)

5. Februar 2021

Düsseldorf – Haus des Landtags

14:05 Uhr bis 17:00 Uhr

Vorsitz: Hans-Willi Körfges (SPD)

Protokoll: Sitzungsdokumentarischer Dienst

Verhandlungspunkt:

Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG)

3

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 17/12073

Änderungsantrag
der Fraktion der CDU und
der Fraktion der FDP
Drucksache 17/12305

– Anhörung von Sachverständigen (s. *Anlage*)

Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG)

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 17/12073

Änderungsantrag
der Fraktion der CDU und
der Fraktion der FDP
Drucksache 17/12305

– Anhörung von Sachverständigen (s. *Anlage*)

Vorsitzender Hans-Willi Körfges: Meine sehr geehrten Damen und Herren! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Ich darf Sie ganz herzlich hier im Saal und am Videostream zur zweiten Anhörung unseres Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am heutigen Tage herzlich begrüßen. – Ich muss zu Beginn unserer Sitzung erneut darauf hinweisen, dass wir uns alle darum bemühen sollten, die Beschlüsse des Krisenstabes Pandemie und des Ältestenrates zu berücksichtigen und die Hygiene- und Abstandsgebote zu gewährleisten. Das fällt denjenigen, die uns per Videostream zugeschaltet sind, sicherlich leichter als uns im Saal. Deshalb weise ich für uns Anwesende darauf hin, dass vor dem Plenarsaal Spender mit Handdesinfektionsmitteln für Sie bereitstehen, der Saal vor der Anhörung desinfiziert worden ist und der Sitzungsraum mit Acrylglas-Kabinen an den Einzelplätzen ausgestattet ist, um ein Agieren unter pandemischen Gesichtspunkten überhaupt zu ermöglichen. Der erforderliche Mindestabstand von 1,5 m zu allen anderen Personen ist auf Sitzplätzen ohne Acrylglas-Kabinen sicherzustellen.

Gemäß Beschluss des Ältestenrates besteht im Landtag eine Maskenpflicht für alle Gemeinschaftsflächen wie die Bürger- und Wandelhalle sowie die Flure, den Plenarsaal, die Sitzungssäle und Besprechungsräume sowie für alle Verkehrsflächen, Tiefgaragen, Technikzentralen und Aufzuganlagen in den Gebäuden gilt. Davon ausgenommen sind die Terrassen und Innenhöfe. Zudem wurde am 28. Januar eine dringende Empfehlung zum Tragen einer medizinischen Maske ausgesprochen.

In den Sitzungssälen einschließlich dieses Plenarsaals und den Besprechungsräumen kann die Mund-Nasen-Bedeckung bzw. die medizinische Maske am Platz abgelegt werden, wenn ein Mindestabstand zu anderen Personen von 1,5 m gewährleistet und eingehalten ist oder das Infektionsrisiko durch die Acrylglas-Verblender minimiert wird. Das gilt auch für uns als Sitzungsvorstand.

Ich darf zudem darum bitten, die einmal eingenommenen Plätze nicht während der Sitzung zu verlassen und vor allen Dingen nicht die Sitzungsplätze zu wechseln, weil das eine erneute Desinfektion erforderlich machen würde.

Wie in allen Fachausschüssen und anderen Sitzungen können sich Abgeordnete, Mitarbeiter der Fraktionen und des Ausschusses derzeit per Videokonferenz zuschalten lassen. Die Eingangsdaten sind diesem Personenkreis im Vorfeld der Anhörung per

Mail zugegangen. Allerdings können diese Personen nur ohne Rede- und Stimmrecht teilzunehmen. Im Gegensatz zu den per Video zugeschalteten Sachverständigen werden diese Kolleginnen und Kollegen, nicht auf der Videowand hinter mir zu sehen sein.

Die „blaue Unterschriftenliste“ für die Mitglieder des Ausschusses liegt, wie bei unseren letzten Sitzungen, im Eingangsbereich des Sitzungsraumes aus und wird nicht herumgereicht. Bitte tragen Sie sich dort jeweils mit ihrem privaten Schreibgerät ein.

Ich darf ausdrücklich darauf hinweisen, dass eine Reihe von Sachverständigen die Gelegenheit nutzt, sich im Rahmen einer Videokonferenz zuschalten zu lassen. Dabei handelt es sich um Herrn Klöppel vom Städtetag, Frau Magrowski vom Städte- und Gemeindebund NRW, Herrn Ernst Uhing von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Herrn Tobias Heyer von Airbnb Germany e. V., Herrn Ralf Zimmer-Hegmann vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH und Herrn Josef Ludwig von der Stadt Köln.

Wir haben uns darauf verständigt, dass die Sachverständigen zu Beginn der Anhörung auf ein Eingangsstatement verzichten. Wir setzen dabei voraus, dass den Kolleginnen und Kollegen alle schriftlichen Stellungnahmen hinreichend bekannt und geläufig sind. Fragen der Fraktionen an die Sachverständigen erfolgen in der Reihenfolge der Stärke der Fraktionen. Das heißt, die CDU-Fraktion beginnt mit den Fragen. Sie sind als Kolleginnen und Kollegen gebeten, pro Fragerunde und Fraktion maximal drei Fragen zu stellen. Es wäre sehr freundlich, wenn Sie keine zu allgemeinen Fragen an alle Sachverständigen stellen würden, sondern konkrete Fragen an einzeln benannte Sachverständigen richteten.

Die Beantwortung der Fragen steht natürlich in Art und Umfang den Sachverständigen frei. Ich darf allerdings darum bitten, sich darum zu bemühen, pro Frage einen Zeitrahmen von fünf Minuten nicht zu überschreiten. – Ich bitte um die ersten Fragen von der CDU-Fraktion. Kollege Schrumpf hat sich bereits eingeloggt. Herr Schrumpf, bitte.

Fabian Schrumpf (CDU): Vielen Dank für die einleitenden Worte. Die Hygienevorschriften sind in der jetzigen Zeit sehr wichtig. – Vielen Dank auch an Sie, sehr geehrte Damen und Herren Sachverständige, hier persönlich und im Stream. Das gilt insbesondere für diejenigen, die heute schon zur zweiten Anhörung hier sind und den Freitag mit uns verbringen. Vielen Dank für Ihre Stellungnahmen und dafür, dass Sie uns heute für weitere Fragen zur Verfügung stehen.

Auch wenn ich die Ausführungen des Vorsitzenden gelobt habe, werde ich mich mit meiner ersten Frage prompt nicht an seine Bitte halten. Es ist nämlich eine Frage, die sich an alle richtet. Ich bitte darum, dass Sie uns sagen, wie Sie den Vorstoß bewerten, das Wohnungsaufsichtsgesetz durch ein neues Wohnraumstärkungsgesetz zu ersetzen. Insbesondere interessiert uns, ob damit ein Instrument geschaffen wird, um das Wohnungswesen insgesamt zu stärken und welche sachgerechten Verbesserungen aus Ihrer Sicht herbeigeführt werden. Stichwort: Problem- oder Schrottimmobilien.

Herr Amaya, in § 8 Abs. 2 des vorliegenden Gesetzentwurfs ist geregelt, dass den Verfügungsberechtigten keine Anordnung der Gemeinde gemäß § 4 Wohnraumstärkungsgesetz hinsichtlich der Instandsetzung oder der Erfüllung der Mindestanforderung

droht, wenn der Verfügungsberechtigte im erforderlichen Umfang nachweisen kann, dass die Instandsetzung wirtschaftlich nicht vertretbar oder unzumutbar ist. Darauf sind Sie in Ihrer Stellungnahme eingegangen und haben herausgestellt, dass Sie das besonders begrüßen. Ich bitte Sie, dies etwas näher zu erläutern und zu konkretisieren.

Eine weitere Frage geht an die kommunalen Spitzenverbände, an den DGB, an den Mieterbund, an die Architektenkammer und an das ILS. Wir haben eine vollständig neue Regelung im Zusammenhang mit der Unterbringung von Werkvertragsarbeitnehmerinnen und -arbeitnehmern. Mich interessiert, wie Sie die Aufnahme dieser neuen Regelung bewerten und ob sie nachhaltig zu einer Vermeidung von prekären Wohnsituationen, die im Zuge der Pandemie immer wieder Thema gewesen sind, führen kann.

Last but not least habe ich eine Frage an die kommunalen Spitzenverbände, die Stadt Köln, die Architektenkammer, den VdW, das ILS und den Mieterschutzbund. Uns interessiert, wie Sie die Absicht des Landesgesetzgebers bewerten, den Gemeinden mit der Befugnis zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ein Steuerungsinstrument an die Hand zu geben, um insbesondere gegen die Zweckentfremdung im Bereich der touristischen Kurzzeitvermietung vorzugehen. Wie bewerten Sie die Auswirkungen, die Kurzzeitvermietung von Wohnraum haben kann? Ist das Wohnraumstärkungsgesetz damit aus Ihrer Sicht derart ausgestaltet, dass einer kommerziellen Kurzzeitvermietung tatsächlich wirksam begegnet werden kann?

Andreas Becker (SPD): Herr Vorsitzender! Auch von mir herzlichen Dank an die Sachverständigen für die Möglichkeit zu weiteren Nachfragen. Ich habe leider auch eine Nachfrage zu § 12, die sich an mehrere Experten richtet. Dazu haben sich mehrere Sachverständigen in ihren Stellungnahmen geäußert. Wir bitten um Erläuterung hinsichtlich der Bedenken, was die definierten Zeiträume für eine gewerbliche Nutzung angeht. Wenn ich das richtig in Erinnerung habe, betrifft das die Architektenkammer, den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Herrn Ludwig und die DEHOGA.

Die zweite Frage geht an den Deutschen Mieterbund. Bitte erläutern Sie uns, warum der Gesetzentwurf nur unzureichende präventive Ansätze im Fall von Anzeichen der Verwahrlosung von Wohnraum und Wohnanlagen enthält und warum er nach Ihrer Ansicht die Interessen der Mieterinnen und Mieter nur unzureichend berücksichtigt.

Herr Hermund, mit dem Wohnraumstärkungsgesetz sollen auch die Beschäftigten in Leiharbeit und Werkvertrag in der Fleischwirtschaft geschützt werden. Reichen die Regelungen im Gesetzentwurf nach Ihrer Ansicht dazu aus?

Stephen Paul (FDP): Herr Vorsitzender! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Sehr geehrte Sachverständige, vielen Dank, dass Sie uns bei der parlamentarischen Befassung mit dem Wohnraumstärkungsgesetz unterstützen.

Meine erste Frage richtet sich an den Präsidenten der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen. Lieber Ernst, wer sollte aus Sicht der Architektenkammer die Einhaltung des Wohnraumstärkungsgesetzes prüfen? Wie sieht ihr das aus der Praxis?

Herr Heyer und Herr Ludwig, Sie thematisieren in Ihren Stellungnahmen die Höhe der Ordnungsgelder und empfehlen eine Staffelung. Dazu sind wir an genaueren Ausführungen interessiert. Was können Sie uns da empfehlen?

Graf von Schwerin, Sie gehen in Ihrer Stellungnahme darauf ein, welchen Einfluss Kurzzeitmiete auf die Wohnungsmarktsituation in Schwarmstädten hat. Dazu hätten wir auch gerne nähere Ausführungen.

Arndt Klocke (GRÜNE): Gruß in die Runde. Ich danke für Ihre Stellungnahmen, für Ihr Erscheinen und für Ihre Ausdauer, jedenfalls, wenn es schon die zweite Runde ist. Ich war heute Morgen nicht dabei; die Anhörung hatte Kollege Remmel übernommen.

Frau Primus, Sie führen in Ihrer Stellungnahme aus, dass der Entwurf kritische Lücken aufweist. Welche Änderungen sind in Bezug auf Unterkünfte und verwahrloste Wohnungen oder Wohnraum noch über das im Gesetz Vorgesehene hinaus umzusetzen?

Herr Klöppel, sind aus Ihrer Sicht die neuen Regelungen zu Schrottimmobilien ausreichend, um die Problemstandorte in den Kommunen anzugehen, oder mangelt es aus Ihrer Sicht an finanziellen Mitteln auch für Personal in den Verwaltungen? Welche Änderungen sind zur wirkungsvollen Bekämpfung der Zweckentfremdung durch Kurzzeitvermietung noch notwendig?

Graf von Schwerin, Sie wollen die Vermietungsdauer auf acht Wochen verkürzt wissen. Aus welchen Gründen ist das so? Können Sie Ihre Begründung näher ausführen? Sie halten die zwölfwöchige Vermietungsdauer ja für viel zu lange.

Herr Zimmer-Hegmann, wie bewerten Sie die Aussage von Airbnb, dass die beabsichtigten Änderungen im Wohnraumstärkungsgesetz im Widerspruch zu nationalem und europäischem Recht stehen?

Herr Heyer, ich habe eine grundsätzliche Frage. Ich habe mir Ihre Stellungnahme durchgelesen. Verstehen Sie eigentlich den Debattentatbestand, über den wir hier sprechen, oder halten Sie es grundsätzlich für überflüssig, da gesetzlich vorzugehen? – Das ist für mich eine Grundsatzfrage; denn Sie führen aus, dass gesetzlich alles nicht richtig sei, dass Sie die zusätzliche Meldepflicht für grob unverhältnismäßig halten. Die Bußgeldandrohung ist aus Ihrer Sicht ohne Augenmaß etc. Deshalb meine grundsätzliche Frage: Halten Sie überhaupt eine gesetzliche Regelung oder eine Aktivität der Politik für notwendig, oder glauben Sie, dass der freie Markt das hierzulande regeln würde?

Sind Ihnen Gerichtsurteile bekannt, die die bisher geltenden Regelungen anderer Bundesländer für unrechtmäßig erklärt haben? Das interessiert mich, weil Sie sagen, dass der Vorschlag von Regierungsmehrheit und Ministerium grob gesetzeswidrig sei.

Frau Merz und Herr Niermann, was hält der VdW von diesem Antrag, der eine noch längere Frist für die Kurzzeitvermietung von Studierendenwohnungen vorsieht?

Herr Ludwig, ist das neue Wohnraumstärkungsgesetz aus Ihrer Sicht als Vertreter einer großen Kommune geeignet, um Zweckentfremdung durch Airbnb in Ihrer Stadt wirksam zu bekämpfen, und erfüllt das Gesetz im Hinblick auf Schrottimmobilien und

Verwahrlosung seinen Zweck? Kann die Stadt Köln auf dieser Grundlage gut Missstände bekämpfen?

Vorsitzender Hans-Willi Körfges: Ich bedanke mich, Herr Kollege Klocke. Ich habe mitgezählt. Es waren mehr als drei Fragen. Trotzdem dient es durchaus der zügigen Durchführung.

Arndt Klocke (GRÜNE): Ich schweige dafür in der zweiten Runde.

Roger Beckamp (AfD): Vielen Dank, Herr Vorsitzender. – Meine Damen und Herren, auch von mir ein Gruß in die Runde. Zum Ausgleich stelle ich nur zwei Fragen. Dann nivelliert sich das etwas. – Beide Fragen drehen sich um das Thema „Zweckentfremdung“. Die erste Frage richtet sich an Herrn Ludwig und an die Vertreter der kommunalen Spitzenverbände. Es ist davon die Rede, dass eine Ermächtigungsgrundlage für eine Zweckentfremdungssatzung geschaffen werden soll. Für uns stellt sich die Frage, inwieweit Sie es als möglich betrachten, die Gemeinde als Ganzes oder nur betroffene Quartiere von der Satzung umfassen zu lassen. Es ist eine ganze Menge von Aufgaben vorgesehen: Es sollen Genehmigungen und Identitätsnummern vergeben werden. Nachher soll auch noch der Nutzungszeitraum geprüft werden. Ist das zu leisten? Das ist eine personalintensive Sache. Lohnt sich das überhaupt? In welchem Verhältnis steht ein Ertrag zum Aufwand?

Herr Heyer, Sie gehen auf die Verhältnismäßigkeit von Einschränkungen ein. Herr Klocke sprach das schon an. Das ist anders, als Herr Klocke es sagte, keine Frage des Marktes oder Nichtmarktes, sondern eine Frage der rechtlichen Zulässigkeit, der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit, Geeignetheit usw. Vielleicht können Sie das genauer ausführen und auch versuchen, die Begriffe „Kurzzeitvermietung“ und „Home-sharing“ bzw. das darüber liegende Recht zu klären, inwieweit solche Einschränkungen überhaupt mit europäischem Recht konform wären. Das ist schon angeklungen.

Vorsitzender Hans-Willi Körfges: Damit haben in der ersten Runde alle Fraktionen von ihrem Fragerecht Gebrauch gemacht. Wir gehen in der Reihenfolge des Tableaus vor. Alle Sachverständigen sind angesprochen worden. Ich darf zunächst Herrn Klöppel vom Städtetag NRW das Wort erteilen.

Sebastian Klöppel (Städtetag Nordrhein-Westfalen [per Video zugeschaltet]): Herr Vorsitzender! Ein Gruß in die Runde auch an die Damen und Herren Abgeordneten. Herr Schrumpf hat für die CDU nach einer Gesamteinschätzung des vorliegenden Gesetzentwurfs gefragt. Grundsätzlich gibt es ein Wohnungsaufsichtsgesetz, ein in Kraft befindliches Gesetz, in dem viele der Regelungen schon vorhanden sind. Das Wohnraumstärkungsgesetz nimmt diese Regelungen aus dem WAG auf und präzisiert und erweitert sie an manchen Stellen. Hinzu kommt das Thema „Unterkünfte für Werkvertragsnehmer und Leiharbeiter“, und der ganze Bereich „Zweckentfremdung“, der im bisherigen Wohnungsaufsichtsgesetz in einem einzelnen Paragraphen abgebildet war, wird hier deutlich ausgeweitet.

Insofern ist das ganze Gesetz ein dickes Brett. Da kurz zu sagen, wie wir das finden, ist gar nicht so einfach. Grundsätzlich begrüßen wir als Städtetag gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände das Vorhaben des Gesetzgebers, den Kommunen erweiterte Möglichkeiten in den verschiedenen Bereichen an die Hand zu geben und Präzisierungen vorzunehmen.

Wenn man diese drei Teilbereiche ganz grob durchgeht, dann hat man mit dem ersten Teil, dem Wohnungsaufsichtsrechtlichen Teil, einen Bereich, den wir vorher schon kannten. Hier gibt es keine ganz großen Neuerungen, sondern vornehmlich Präzisierungen, Ergänzungen und Klarstellungen. Dazu muss man sagen, das ganze Wohnungsaufsichtsrechtliche Thema ist in der kommunalen Praxis ein durchaus schwieriges Geschäft. Das verlangt nach jahrelanger Erfahrung im konkreten Doing vor Ort, wie man damit umgeht, und es verlangt immer nach einer engen Abstimmung zwischen den verschiedenen betroffenen Rechtsbereichen, weil wir auch die baurechtliche Perspektive mit einbeziehen müssen. Von daher kann man das nie ganz losgelöst von Themen wie der Landesbauordnung sehen.

Grundsätzlich besteht dieser erste Bereich zum Thema „Wohnungsaufsicht“ natürlich nach wie vor aus Rechtsbegriffen, die Präzisierungen und Klarstellungen bedürfen. In der Vergangenheit ist dazu der sogenannte Leitfaden zum Wohnungsaufsichtsgesetz vom zuständigen Ministerium unter tätiger Mithilfe der Kommunen, der kommunalen Spitzenverbände und anderer entwickelt worden.

Wenn wir eine Bewertung zum ersten Teil des Wohnraumstärkungsgesetzes abgeben, dann würden wir vornehmlich darauf abheben, dass dieser Leitfaden für die praktische Umsetzung der vorgesehenen Regelungen dringend, und zwar mit Inkrafttreten des Gesetzes, aktualisiert sein muss; denn damit steht und fällt im Prinzip die kommunale Umsetzung vor Ort. Ich will nicht in Details einsteigen, welche einzelnen Rechtsbegriffe das noch sein könnten. Es gibt einige, die wir schon gegenüber dem Ministerium angebracht haben. Unser allergrößtes Anliegen ist, dass wir diesen Prozess gemeinsam mit dem zuständigen Fachministerium starten, um mittels Leitfragen die Praxisfragen vor Ort zu klären. Das ist ein Thema, das im echten Leben die absurdesten Blüten treiben kann. Nicht jeden Einzelfall wird man mit Rechtsvorschriften von vornherein abbilden können.

Das Thema „Unterbringung und Unterkünfte von Leiharbeitern bzw. Werkvertragsnehmern“ ist ein Thema, mit dem wir alle öffentlichkeitswirksam im Sommer des vergangenen Jahres konfrontiert wurden. Es ist nicht unbedingt der Fall, dass unsere kreisfreien Mitgliedsstädte davon in größerem Maße betroffen wären. Von daher ist das für uns zwar kein Randthema, weil das natürlich unglaublich wichtig ist, aber wir können nicht so viel aus der praktischen Erfahrung dazu berichten.

Hinzu kommt, dass in dem Gesetz eine ergänzende Verordnung vonseiten des Ministeriums angekündigt ist, die insbesondere für die praktische Umsetzung von Bedeutung sind: Was passiert, wenn eine solche Unterkunft gegenüber den kommunalen Verwaltungen angemeldet wird? Wer wird dann innerhalb der Verwaltung tätig? – Dazu müssen wir in den Kommunen Abstimmungen finden, wie wir gemeinsam arbeiten; denn es kommen mehrere Bereiche infrage, die untereinander zusammenarbeiten

müssen. Hier fehlt es uns noch an der erweiterten Verordnung. Die müssen wir abwarten; sonst können wir das im Grunde genommen gar nicht abschließend bewerten.

Worauf wir aber nachdrücklich hinweisen wollen, ist, dass es sich hierbei eindeutig um eine komplett neue und konnexitätsrelevante Aufgabe für die Kommunen handelt. Insofern erwarten wir noch entsprechende Darlegungen, wie mit dieser Frage umgegangen wird; denn natürlich werden Ressourcen gebraucht, um diese Fragen zu überprüfen. Das gilt für den ländlichen Raum vielleicht ein bisschen mehr als für den großstädtischen kreisfreien Raum.

Das Ansinnen findet grundsätzlich durchaus unsere Unterstützung. Die konkrete Ausformung müssen wir schlicht und ergreifend abwarten. Wir können das gar nicht abschließend bewerten.

Im Gegensatz dazu ist das Thema „Zweckentfremdung“ durch gewerbliche Formen von Kurzzeitvermietung für eine Reihe unserer Mitgliedsstädte ein besonderes Anliegen. Hier hat der Gesetzgeber große Schritte nach vorne gemacht, was die Regelungen angeht. Das entspricht unserer Forderungslage. Ich glaube, vor zwei Jahren haben wir schon einmal im Ausschuss grundsätzlich über das Thema gesprochen. Homesharing im klassischen Sharing-Sinne genehmigungsfrei möglich zu halten, aber die schwarzen Schafe identifizierbar zu machen und sie kontrollieren und den Konsequenzen zuführen zu können, war unsere Forderung. Sie ist im Grundsatz mit den vorliegenden Ausführungen in vielen Bereichen umgesetzt. Das begrüßen wir ausdrücklich. Im Detail gibt es einige Dinge, bei denen wir gerne Änderungen hätten. Das betrifft zum Beispiel die Zwölfwochenfrist. Anders als vom Kollegen Becker von der SPD angedeutet, haben auch wir uns dazu geäußert, dass wir lieber acht statt zwölf Wochen hätten. Aber als Steuerungsinstrument, vor allem, um den Kommunen eine wirksame Kontrollmöglichkeit zur Unterscheidung zwischen – ich sage es jetzt ganz pointiert – Gut und Böse, zwischen unterstützenswertem Homesharing und der gewerblichen Kurzzeitvermietung wiederholter Art geben zu können, brauchen wir gerade die Anzeigepflicht und auch die Systematik zur Vergabe von Wohnraum-Identitätsnummern.

Ich muss zugeben, die Konsequenzen, die daraus erwachsen, sind eine Herausforderung für die Kommunen. Das ist ganz klar. Das erfordert Personaleinsatz, das erfordert technische Infrastruktur, die noch nicht vorhanden ist. Aber das halten wir im Grundsatz für lösbar, wenn wir – die Kommunen, die kommunalen Spitzenverbände und der Landesgesetzgeber – mit den IT-Dienstleistern im Landesbereich zusammenarbeiten. Es gibt dankenswerterweise eine entsprechende Best-Practice-Lösung aus Hamburg, die wir uns genau anschauen werden. Dazu stehen wir schon im intensiven Austausch. Als kommunale Spitzenverbände befördern wir diesen Austausch gerne.

Uns ist ganz wichtig, dass wir im Bereich der Wohnungsaufsicht den Leitfaden bekommen. Wir wirken gern an der Ausformulierung mit. Wir müssen die zusätzliche Verordnung erst mal sehen und in Sachen Unterkünfte bewerten. Im Bereich „Zweckentfremdung“ brauchen wir die Mustersatzung gerade für die Städte, die bereits Satzungen besitzen und für die eine Übergangsregelung aus der Gesetzeslage resultiert. Wir wünschen uns eine gemeinsam zwischen Kommunen und Landesregierung zu erarbeitende Mustersatzung, damit wir möglichst rechtskonform vorgehen können. Wir

brauchen Unterstützung bei der Entwicklung eines möglichst landesweiten IT-Verfahrens. das allen Anforderungen entspricht, damit die Registrierungsanzeigen und das Wohnraum-Identitätsnummer-Vergabeverfahren möglichst bürokratiearm, schnell, online und kostenfrei vor sich gehen.

Herr Schrumpf hatte noch gefragt, ob wir bei den Unterbringungen erwarten, dass mit den neuen Regelungen prekäre Wohnsituationen verhindert werden. Das können wir im Moment noch nicht abschließend beurteilen; denn die Aufgabenzuschreibung im Gesetz ist wegen der fehlenden Verordnung noch nicht präzise genug, um wirklich sagen zu können, was wir dazu leisten können.

Ich habe gesagt, dass wir die Regelung zur Zweckentfremdung als Steuerungsinstrument begrüßen. Herr Schrumpf fragte, ob wir in Anbetracht der jetzt getroffenen Regelungsvorschläge von einer Wirksamkeit ausgehen. Ja, das tun wir, wenn es uns gelingt, ein intelligentes IT-Verfahren umzusetzen.

Ich möchte noch mal betonen, sämtliche aktuellen Studien weisen sehr klar auf einen Zusammenhang zwischen verstärkter Zweckentfremdung von Wohnraum über Kurzzeitvermietung und Mietpreisentwicklung hin. Es gibt eine ganze Reihe von Studien aus den letzten ein, zwei Jahren, die im Prinzip alle zu dem gleichlautenden Schluss kommen: Ja, es ist nicht der alleinige Auslöser – natürlich nicht. Es gibt eine Menge Faktoren, die in vielen Städten zu einem angespannten Wohnungsmarkt und zu Preissteigerungen führen, aber genauso trägt dieses Phänomen, das wir verstärkt beobachten, seinen Teil dazu bei. Den kann man sogar quantifizieren. Insofern gehen wir davon aus – auch hier kann ich auf Hamburg verweisen –, wenn wir Gut und Böse besser voneinander trennen können, können wir auch die Auswüchse, die wir verhindern wollen, besser kontrollieren. Wir reden hier von Marktanspannungen, bei denen es nicht egal ist, ob wir von 100, 1.000 oder in manchen Stadtteilen auch nur 10 Wohnungen mehr oder weniger sprechen. Sie alle haben eine Bedeutung, weil das im Umkehrschluss alles Wohnungen sind, die nicht neu gebaut werden müssten.

Wenn es uns gelingt, verfahrensmäßig vernünftige Lösungen in den nächsten Monaten zu entwickeln, können wir von der Wirksamkeit ausgehen. Ein Knackpunkt wird die Personalsituation in den Kommunen sein. Darauf muss man immer achten. Je intelligenter das IT-Verfahren läuft, desto weniger Personaleinsatz ist im genehmigungsfreien Bereich notwendig. Für den zu genehmigenden Bereich ist das erst mal keine große Hilfe. Da müssen die Städte schauen. Es sind nicht alle Städte gleichermaßen betroffen.

Jetzt habe ich die Fragen der CDU umfangreich beantwortet. Die SPD hatte keine Frage an mich gerichtet, wenn ich das richtig mitbekommen habe. Ich habe aber betont, dass auch wir gesagt haben, zwölf Wochen sind zu viel. Acht Wochen – wie in vielen anderen Bundesländern – sind vollkommen ausreichend, um den Gedanken des Homesharings, in der Form wie er eigentlich gemeint ist und wie er unterstützenswert ist, fortzusetzen.

In diesem Zusammenhang noch ein Wort zum Änderungsantrag von CDU und FDP: Die pauschale Privilegierung einer Personengruppe, nämlich der Studierenden, vorzunehmen, halten wir nicht für zielführend. Natürlich ist es im ersten Moment eingängig,

dass Studierende bei Auslandssemestern möglicherweise ihr Zimmer untervermieten können. Das können sie aber auch ohne diese Änderung. Das wäre dann der zu prüfende Einzelfall. Wenn er nachgewiesen wird, dann wird das überhaupt kein Problem sein. Anders herum könnte man dieses Modell ausnutzen. Allein über den Studierendenstatus, der durchaus weit gefasst sein kann, könnte man auf das halbe Jahr gehen.

Herr Klocke hat für die Grünen gefragt, ob die neuen Regelungen wirklich wirksam beim Vorgehen gegen Schrott- und Problemimmobilien helfen. Man muss sagen, so viel umfangreich Neues ist in dem Wohnungsaufsichtsrechtlichen Teil des Wohnraumstärkungsgesetz gegenüber dem Wohnungsaufsichtsgesetz nicht enthalten. Das konnten wir auch vorher schon. Hier kommt es vornehmlich auf die Abstimmung der einzelnen Rechtsgrundlagen untereinander an und darauf, wie sehr es den Kommunen gelingt, konzertierte Vorgehensweisen der verschiedenen betroffenen Verwaltungseinheiten zu organisieren. Das ist eine ganz spannende Frage, aber es ist eben nicht so, dass wir in der Vergangenheit ohne jedes Instrument waren. Hier und da sind die Dinge weiter geschärft. Wir pflegen einen intensiven Austausch unter unseren Mitgliedern, auch in Bezug auf Best-Practice-Beispiele. Von daher ist das eine Verbesserung. Es ist keine völlige Revolution, aber das muss man dann in der Praxis sehen. Wie gesagt, der Praxisleitfaden spielt eine ganz große Rolle. Den brauchen wir.

Herr Klocke hat nach zusätzlichen Maßnahmen gefragt, die notwendig wären, um die Zweckentfremdung anzugehen. Das hatte ich schon erwähnt. Wir brauchen eine Art Mustersatzung für die Zweckentfremdung, damit wir in den Kommunen gleichermaßen und rechtssicher vorgehen, und damit wir diese Übergangsvarianten der bisherigen Satzungen unfallfrei in die neue Rechtslage überführen können.

Wir brauchen Unterstützung bei den Verfahren. Das hatte ich schon gesagt. Wir brauchen ein Ende der Diskussion darüber, ob eine übermäßige Zweckentfremdung durch Kurzzeitvermietung dem Wohnungsmarkt zusätzliche Probleme bereitet oder nicht. Ja, das tut sie. Ich glaube, das ist inzwischen hinreichend erklärt. Das gilt natürlich nicht für eine Gesamtstadt, aber für bestimmte Teilbereiche ist das auf jeden Fall relevant, und das verstärkt Wohnungsmarktprobleme. Es ist relativ müßig, weiter über diesen Zusammenhang zu diskutieren, wenn aus der Wissenschaft in den letzten zwei Jahren sehr einhellige Meinungsbilder entwickelt wurden.

Damit komme ich zu den Fragen von Herrn Beckamp. Er hatte gefragt, ob das ganze Gemeindegebiet oder nur Teile eines Gemeindegebietes einer solchen Satzung unterliegen sollen. Dazu haben wir uns in der Stellungnahme geäußert. Das ist eine durchaus komplexe Fragestellung. Sie klingt erst mal so schön leicht, und es klingt auch leicht nachvollziehbar, dass es clever wäre, einzelne Teilbereiche einer Gemeinde oder Stadt mit dem Satzungsrecht zu unterlegen. Aber in der praktischen Durchsetzung wird das ganz schwierig. Vor allem könnte es Wanderungsbewegungen dieser Kurzzeitvermietungen von dem einem in den anderen Stadtteil geben. Es ist die Frage, ob das sinnvoll wäre. In der Begründung zu einer solchen Satzung müssen zudem Angaben über die Wohnungsmarktspannung vor Ort gemacht werden. Das ist durchaus nachvollziehbar. Es müssen auch Angaben gemacht werden, die eine Kommune gedenkt, die Wohnungsmarktprobleme in Gänze anzugehen. Wenn man das stadtteilspezifisch macht, wird es sehr komplex und dadurch anfällig für Fragen

der Rechtssicherheit. Wenn wir bei einer Stadt wie Münster die Forderung aufstellen, die Satzung auf bestimmte Quartiere, auf offizielle Stadtteile, Stadtbezirke oder wie auch immer auszulegen, wird es sehr kompliziert. Von daher ist es besser, die ganze Stadt zu nehmen. Dann hat man die Ausweichreaktion, die man sonst provoziert, gleich mitbedacht.

Abschließend wurde gefragt: Lohnt sich das? Ist das für die Kommunen leistbar? Stehen Aufwand und Ertrag in einem angemessenen Verhältnis zueinander? – Die Frage ist durchaus berechtigt. Die Frage muss sich jede Stadt selbst stellen. Dadurch, dass es eine Satzungsermächtigung gibt, muss eine Stadt das nicht machen, sondern kann es machen. Das muss man vor Ort diskutieren und schauen, wie groß der Druck am Wohnungsmarkt ist. Wenn der Wohnungsmarkt so groß ist wie in Köln, Düsseldorf oder in einigen anderen Städten, kann man sich die Frage wunderbar selbst beantworten. Sie ist relativ klar: Jede zusätzliche Wohnung, die auf dem Wohnungsmarkt im Moment wegfällt, ist eine Wohnung zu viel. Von daher lohnt es sich bei der derzeitigen Wohnungsmarktlage in der Tat, für jede Wohnung zu kämpfen. Ja, das erfordert Personaleinsatz. Wir können die Frage, ob das leistbar ist, insofern ein wenig relativieren, indem es uns gelingt, ein möglichst intelligentes Verfahren aufzubauen, das zumindest die technischen Fragestellungen löst. Da liefert Hamburg ein schönes Beispiel.

Milena Magrowski (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen [per Video zugeschaltet]): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Da wir eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben haben, unterstreiche ich die Aussagen meines Kollegen Klöppel, wiederhole sie aber in Anbetracht der zeitlichen Komponente nicht im Einzelnen, sondern ergänze einfach an der einen oder anderen Stelle etwas.

Herr Schrumpf fragte, ob wir diesen Vorstoß, das Wohnungsaufsichtsgesetz durch das Wohnraumstärkungsgesetz zu ersetzen, als eine Stärkung oder Verbesserung ansehen. Ich kann nur betonen, dass wir den Vorstoß, das Wohnungswesen insgesamt zu stärken, ausdrücklich begrüßen. Mit den getroffenen Regeln, mit erweiterten Befugnissen und Instrumenten kann den Kommunen ein praxisgerechter Lösungsweg aufgezeigt werden, um entsprechende Problemlagen anzugehen.

Natürlich ist das Wohnungswesen insgesamt eine große Herausforderung, der begegnet werden muss, der aber auch an vielen Stellen begegnet werden kann. Daher ist der Ansatz unserer Ansicht nach grundsätzlich sehr begrüßenswert.

Die zweite Frage betraf die Unterbringung der Werkarbeiter bzw. Leiharbeiter, gerade vor dem Hintergrund, dass dies vorrangig eher kleinere kreisangehörige Städte als große kreisfreie Städte betrifft. Auch hier halten wir den Ansatz für begrüßenswert, gerade weil in Zeiten der Pandemie deutliche Missstände aufgezeigt wurden. Natürlich ist es traurig genug, dass solche Umstände überhaupt existieren, aber jetzt ist klar geworden, dass da Handlungsbedarf besteht.

Das Ganze geht mit einigen Umsetzungsschwierigkeiten einher. Diese Regelungen sind vollkommen neu und müssen nun in einem vernünftigen Rahmen, der für die

Kommunen leistbar ist, abgesichert werden. Insofern ist gerade für die kleineren Kommunen, in denen keine allzu dichte Personaldecke vorhanden ist, wichtig, dass ein vernünftiges Verfahren entwickelt wird, um das Ganze praktikabel und umsetzbar zu gestalten.

Eine abschließende Bewertung, ob diese Regelungen zukünftig prekäre Situationen vermeiden können, lässt sich an dieser Stelle natürlich noch nicht treffen. Die Regelungen sind vollkommen neu, und darüber, wie sich das Ganze in Zukunft umsetzen lässt, kann hier keine Prognose getroffen werden. Wir sind allerdings ganz guter Dinge, dass das neue Wohnraumstärkungsgesetz seinen Beitrag dazu leisten kann.

In seiner dritten Frage ist Herr Schrumpf auf den Erlass der Zweckentfremdungssatzungen und darauf eingegangen, welche Auswirkungen das Ganze haben kann. Ich möchte hinzufügen, dass auch der Städte- und Gemeindebund dieses Steuerungsinstrument gefordert hat, um die Kommunen unterstützen zu können. Ich darf dabei vorrangig auf unsere Mitglieder, also die kreisangehörigen Städte, eingehen. Es mag nicht den Anschein haben, dass es auch in diesen Städten notwendig werden könnte, eine solche Zweckentfremdungssatzung zu erlassen. Allerdings gibt es ausreichend Städte, die in sogenannten Ballungszentren oder in Speckgürteln größerer Städte wie beispielsweise Köln oder Düsseldorf liegen. Dort merkt man jetzt schon ein gewisses Ausweichen auf diese kleineren Städte. Es wird befürchtet, dass diese Entwicklung weitergeht.

Es ist uns ganz wichtig, ein Verfahren zu entwickeln, welches nicht nur für die großen Kommunen handhabbar ist, die eine andere Finanzkraft und eine andere personelle Stärke aufweisen, sondern auch für die kleineren Kommunen mit geringerer Kapazität. Wenn selbst die großen Städte Probleme haben, Zweckentfremdungssatzungen zu erlassen und vernünftig umzusetzen, ist erst recht zu erwarten, dass dies auch in kleineren Städten der Fall sein wird. Daher muss ein vernünftiges Verfahren in Zusammenarbeit mit der Landesregierung, mit den Kommunen und den kommunalen Spitzenverbänden erarbeitet werden.

Wenn ich das richtig mitbekommen habe, wurden von der SPD, der FDP und Bündnis 90/Die Grünen keine Fragen an den Städte- und Gemeindebund gestellt. Ich verweise auf die Ausführungen meines Kollegen Klöppel.

Herr Beckamp fragte nach der Zweckentfremdungssatzung. Zur Sinnhaftigkeit, eine solche auf einzelne Quartiere zu beschränken, hat mein Kollege schon einige Ausführungen gemacht. Denen darf ich mich anschließen. Im ersten Moment erscheint es vielleicht verlockend, das Ganze auf Quartiere zu beschränken, die von einem angespannten Wohnungsmarkt betroffen sind. Allerdings besteht die Gefahr, dass sich die angespannte Wohnraumsituation auf die umliegenden Bezirke ausweitet oder verlagert, wenn diese Zweckentfremdungssatzung nur für ein einzelnes Quartier erlassen wird. Dementsprechend halten wir das nicht für begrüßenswert.

Die Frage, ob sich der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung lohnt und positive Effekte für die Zukunft haben wird, erfordert einen Blick in die Glaskugel, ob der Druck auf den Wohnungsmarkt abnimmt, wenn die Regelungen neu geschaffen werden. Wir gehen allerdings zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass die Regelungen einen positiven

Effekt haben werden, und die Ermächtigungsgrundlage entspricht auch der kommunalen Forderung.

Ernst Uhing (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen [per Video zugeschaltet]): Herr Vorsitzender, meine sehr verehrten Damen und Herren! Ich möchte zunächst auf unsere umfangreiche Stellungnahme verweisen. Ich muss gestehen, ich habe zwischendurch technische Probleme und wurde immer wieder auch mal aus der Sitzung rausgeschmissen. Deshalb habe ich die eine oder andere Frage vielleicht nur rudimentär mitbekommen. Ich werde mich dennoch bemühen, sie zu beantworten. Ich glaube, vieles ist auch schon beantwortet worden.

Zunächst zu den Fragen des Abgeordneten Schrumpf von der CDU, also dazu, wie wir das Gesetz werten und was es im Umgang mit Schrottimmobilien bringt. Wir als Architektenkammer Nordrhein-Westfalen begrüßen diesen Gesetzentwurf unbedingt, weil es ein Wohnungsaufsichtsgesetz ablöst, das die Durchschlagskraft, die es hätte haben müssen, nicht entfalten konnte. Wir haben die Hoffnung, dass das neue Wohnraumstärkungsgesetz diese Durchschlagskraft entfaltet und die Schlüsse, die wir aus der Vergangenheit gezogen haben, Eingang in das neue Gesetz gefunden haben. Das ist durchaus zu sehen. Das hat die zuständige Behörde im Rahmen ihrer Handlungsspielräume so umzusetzen.

Wir alle wissen, was mit verwahrlostem Wohnraum passiert. Sie alle kennen wahrscheinlich diesen sogenannten Trading-Down-Effekt, wenn ganze Häuserzeilen leerfallen und die Gebäude verwahrlosen. Das zieht nach sich, dass die von uns immer wieder gerade für solche Wohngebiete geforderte soziale Durchmischung auf der einen Seite mehr und mehr abnimmt. Auf der anderen Seite entfallen gewachsene Nachbarschaften und Hausgemeinschaften. Es entstehen Angsträume. Es geht so weit, dass ganze Quartiere darunter leiden und sich möglicherweise ein Ketteneffekt ergibt. Hinzu kommt, dass diese Gebäude so verwahrlosen, dass es nachhaltige negative Auswirkungen – auch auf die Immobilienwerte – hat. Da kommt also ganz viel zusammen.

Wir hoffen sehr, dass wir solchen Entwicklungen durch den Gesetzentwurf entgegenwirken können, auch deshalb, weil in diesem Gesetzentwurf im Gegensatz zum Wohnungsaufsichtsgesetz die Erfüllung von Mindestanforderungen sehr viel deutlicher und in einem umfangreichen Katalog formuliert ist. In diesem Zusammenhang empfehlen wir, dass man auch auf lichte Raumhöhen nach der Landesbauordnung abhebt. § 46 Abs. 1 schreibt eine lichte Raumhöhe in Aufenthaltsräumen von mindestens 2,40 m vor. Man wird sagen, das seien alles Gebäude, die nach Landesbauordnung errichtet wurden; sie müssten also diese Höhen haben. Wir wissen, dass das nicht immer der Fall ist. Deswegen sollte man das hier durchaus noch mal festschreiben. Für Dachräume unter Dachschrägen kann das bis 2,20 m abgesenkt werden.

Wir empfinden es als durchaus richtig, dass auch das Instandsetzungserfordernis sehr viel sinnvoller in dieser Listung zu Papier gebracht und in das Gesetz eingebracht wurde. Allerdings wurde die zentrale Stromversorgung offensichtlich vergessen. Das mag sich anhören wie eine Petitesse. Das ist aber im Rahmen der Gebäude- und der Wohnrauminstallation ganz wichtig. Wir sind der Meinung, dass es auch zu den Instand-

setzungserfordernissen gehört, die zentrale Stromversorgung periodisch oder nach Erfordernis instand zu setzen.

Ganz wichtig ist das, was sich in § 7 wiederfindet, nämlich die Mindestanforderungen an die Unterbringung in Unterkünften. Da geht es auch um die Frage einer prekären Situation. Es ist gefragt worden, welche Auswirkungen das Gesetz darauf hat. Es ist relativ einfach, aber sehr gut gelöst. Zumindest macht man Quadratmeterangaben pro Person. Wir haben in den letzten Monaten leider immer wieder den Medien entnehmen können, dass sich mancher Eigentümer oder Vermieter daran nicht unbedingt hält. Wir setzen uns sehr dafür ein, weil gesunde Wohnverhältnisse das A und O sind.

Eigentlich ist es traurig, dass es erforderlich ist. Das muss ich von meiner Seite sagen. Aber ich glaube, man muss das machen. Es ist auch richtig, dass man die Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes gegen Witterungseinflüsse oder Feuchtigkeit fest schreibt. Durch Sachverständige unter unseren Mitgliedern haben wir immer wieder erfahren, dass es offensichtlich erforderlich ist, das gesetzlich zu regeln. Ich sage noch mal, das ist eigentlich traurig, aber das muss man offensichtlich machen. Jedenfalls ist das unsere Erfahrung.

Abgeordneter Schrumpf hat gefragt, wie wir zur Absicht der Zweckentfremdung und zur Kurzzeitvermietung stehen. Zur Zweckentfremdungssatzung kann ich nur sagen, dass das von unserer Seite durchaus befürwortet wird. Das ist gerade in Gemeinden mit angespannter Wohnungsnachfrage wichtig. Wir begrüßen allerdings auch – das ist aus unserer Sicht eine ganz wichtige Feststellung –, dass eine Zweckentfremdung nach dem Gesetzentwurf noch nicht vorliegt, wenn das Wohngebäude bis zu 50 % freiberuflich oder gewerblich genutzt wird. Als Vertreter der Freiberuflichkeit sehen wir, dass es viele junge und in Gründung befindliche Büros gibt, die solche Wohnräume als Kanzleien oder Ingenieurbüros nutzen, die bezahlbar sein müssen. Insofern ist das eine ganz richtige Zielsetzung.

In Gebieten mit angespannter Wohnraumsituation und in touristisch durchaus attraktiven Städten führt die kurzzeitige Weitervermietung zur Wohnraumverknappung und zu steigenden Mieten. Das ist hier in Düsseldorf, in Köln, in Bonn, in Münster, in Aachen und in vielen nordrhein-westfälischen Städten so. Das haben wir ganz besonders in Neustadt-Süd in Köln. Im Zeitraum von Mitte 2015 bis Ende 2018 sind die Mieten dort um 32,4 % gestiegen. Allein ein Anteil von 4,6 % – das hört sich jetzt wenig an, ist aber eine ganze Menge – ist dort aufgrund von Kurzzeitvermietungen entstanden.

Auch die Kurzzeitvermietung hat natürlich Einfluss auf die Bildung von Hausgemeinschaften, auf vorhandene Nachbarschaften etc. Das muss man dabei immer im Auge haben. Deswegen sind wir der Meinung, es würde Sinn machen – das ist jedenfalls ein Vorschlag von uns –, die Dauer einer Kurzzeitvermietung den üblichen Urlaubsansprüchen möglicher Wohnungsgeber anzupassen. Das heißt, wir schlagen die Reduzierung von drei Monaten bzw. 90 Tagen auf zwei Monate bzw. 60 Tage vor. Das halten wir durchaus für ausreichend. Das versteht sich natürlich pro Kalenderjahr.

Wir sehen allerdings auch, dass die im Änderungsantrag der Fraktionen CDU und FDP vorgeschlagene Privilegierung für Studierende – Stichwort Auslandssemester, Praktika

usw. – durchaus nachvollziehbar ist. Wir können diese sechs Monate bzw. 180 Tage durchaus nachvollziehen.

Damit ist im Grunde genommen auch die Frage des Abgeordneten Becker nach § 12 – gewerbliche Nutzung – beantwortet. Das hoffe ich jedenfalls.

Herr Paul fragte, wer aus Sicht der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen Prüfbehörde werden soll. Das haben wir heute Morgen interessanterweise schon einmal diskutiert, als es um die Landesbauordnung ging. Ich kann mich zu diesem Thema nur wiederholen: Wir sind der Meinung, dass die Bauordnungsämter sich grundsätzlich um bauordnungsrechtliche Verfahren kümmern, Baugenehmigungen erteilen und all das bearbeiten sollten, was bis zur Erteilung einer Baugenehmigung zu tun ist. Natürlich sollen sie auch die ganzen bauaufsichtlichen Verfahren mit begleiten. Wir haben heute Morgen eines sehr eindrücklich festgestellt, und da war ich nicht der Einzige. Für diejenigen die nicht dabei waren: Es ist sogar von den Investoren so gesagt worden, wir sollten uns in Zukunft bemühen, den Bauordnungsbehörden wieder etwas mehr Respekt zollen. Es ist in der Tat so, dass sie mit immer mehr Aufgaben befrachtet werden und trotzdem materiell und personell – also quantitativ und leider auch manchmal qualitativ – nicht entsprechend ausgestattet sind. Wir haben über 220 Bauordnungsbehörden in Nordrhein-Westfalen. Die können im Grunde genommen jetzt schon eigentlich nicht mehr das machen, was sie machen müssten.

Insofern halten wir die Möglichkeit, die Bauaufsichtsbehörden damit zu beauftragen, nicht für richtig. Man kann auch sagen, es ist eine Ordnungsbehörde. Deshalb könnte man auf den Gedanken kommen, es ist so ähnlich wie ein Ordnungsamt. Wenn überhaupt, ist das eine Aufgabe für Ordnungsämter, aber ganz sicher nicht für Bauaufsichtsämter oder Bauordnungsbehörden, die, wie gesagt, weder das Personal noch das Material dazu haben. Insofern wäre das nicht besonders gut.

Wie gesagt, ich habe zwischendurch technische Probleme. Ich habe vielleicht nicht alles mitbekommen, habe aber nicht feststellen können, dass weitere Fragen gestellt wurden.

Vorsitzender Hans-Willi Körffges: Ich darf mich herzlich bedanken. Ich habe die Fragen abgehakt und gehe davon aus, dass Sie tatsächlich alle gestellten Fragen beantwortet haben. – Für den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen darf ich Frau Merz das Wort erteilen.

Cindy Merz (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.): Sehr geehrter Herr Vorsitzende! Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Herr Schrupf fragte, wie bewertet wird, dass das alte Wohnungsaufsichtsgesetz durch das neue Wohnraumstärkungsgesetz ersetzt und ein Instrument geschaffen wird, um das Wohnungswesen zu stärken, und ob es dadurch sachgerechte Verbesserungen gibt.

Grundsätzlich möchte ich herausstellen, dass wir den neuen Gesetzentwurf durchaus positiv bewerten. Insbesondere konnte man dem damaligen Bericht zur Evaluierung des Wohnungsaufsichtsgesetzes entnehmen, dass die Bewertung sehr unterschiedlich

ausfiel, ob das Wohnungsaufsichtsgesetz eine Wirkung entfalten konnte. Das hing von dem Umfang der bisherigen Anwendung ab. Insofern können wir uns den Ausführungen von Herrn Klöppel anschließen, dass wir durchaus eine differenzierte Ausgestaltung der Regelungen begrüßen, wie sie jetzt vorgenommen wurde. Insbesondere erhoffen wir uns hierdurch organisatorische Verbesserungen.

Die in der Evaluierung des Wohnungsaufsichtsgesetzes erfolgten Anregungen sind eingeflossen. Es ist zu begrüßen, dass dies zu einer verbesserten Anwendung führen könnte. Allerdings müssen wir als VdW herausstellen, dass unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften grundsätzlich für guten und bezahlbaren Wohnraum stehen, der die Standards sowieso mehr als erfüllt und Leerstand und Verwahrlosung nicht im Interesse unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften sind.

Grundsätzlich sehen wir hier eher eine Betroffenheit bei den schwarzen Schafen, die einen negativen Eindruck der gesamten Branche vermitteln, sodass wir durchaus begrüßen, dass gegen solche Bestrebungen vorgegangen wird.

Es ist unserer Ansicht nach im Interesse aller Beteiligten, dass verhindert wird, dass dringend benötigter Wohnraum zweckentfremdet wird. Insofern ist es unserer Ansicht nach sehr sinnvoll, dass ein stärkeres Vorgehen insbesondere gegen touristische Kurzzeitvermietungen erfolgt. Hierbei begrüßen wir, dass beibehalten wurde, dass die Entscheidungshoheit auf kommunaler Ebene bleibt. Wir sind der Auffassung, dass der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen sehr differenziert zu betrachten und eine sachgerechte Entscheidung auf kommunaler Ebene zu treffen ist.

Zur Frage, wie wir diese zur touristischen Kurzzeitvermietung sehen: Wie gerade schon gesagt, ist es grundsätzlich positiv, zu versuchen, diesen Entwicklungen entgegenzuwirken. Man muss ganz klar sagen, die Betroffenheit ist nicht so hoch. Es fokussiert sich unserer Ansicht nach sehr auf Schwarmstädte. Die Mitglieder des Verbandes praktizieren diese Geschäftsmodelle nicht. Hier stehen die Mieter im Fokus, die ihre Wohnung kurzzeitig vermieten. Im Interesse der Vermieter ist es ganz und gar nicht, die Kontrolle über die Wohnung zu verlieren; denn die Wohnung ist ihr Eigentum. Es liegt im Interesse der Vermieter, Vertragspartner selbst auszuwählen.

Im BGB gibt es durchaus die Regelung zur Genehmigung zur Untervermietung. Insofern ist für uns maßgeblich, dass diese Kontrollinstrumente Hand in Hand gehen. Für Vermieter ist es maßgeblich, zu wissen, wer die Wohnung tatsächlich nutzt.

Welche Auswirkungen könnten Kurzzeitvermietungen auf Wohnraum haben? Das ist zunächst vom Umfang abhängig. Grundsätzlich können dadurch natürlich Wohnungen dem allgemeinen Wohnungsmarkt entzogen werden. Das ist wissenschaftlich erwiesen. Darüber hinaus besteht ein hohes Risiko, dass durch solche Kurzzeitvermietungen die Regelung der Untervermietung des BGB gar nicht eingehalten wird, sprich nicht jedes Mal nachgefragt wird, ob die Wohnung untervermietet werden darf oder nicht, insbesondere dann, wenn es sich vielleicht nur um ein Wochenende handelt.

Für Vermieter ist dadurch nicht mehr ersichtlich, wer die Wohnung tatsächlich nutzt. Wenn das nicht mehr bekannt ist, können durch solche Kurzzeitvermietungen durchaus andere Einflüsse entstehen, zum Beispiel die Störung von Nachbarn, weil ständig wechselnde Personen die Wohnung nutzen. Diese Personen werden ein anderes

Verhalten an den Tag legen als jemand, der als Mieter dauerhaft die Wohnung nutzen möchte und ein eigenes Interesse daran hat, sich gut mit den Nachbarn zu verstehen und sorgfältig mit der Wohnung umzugehen. Hier wird die Wohnung selbst unter einer stärkeren Abnutzung leiden.

Die Vermieter sind zudem insgesamt presseöffentlicher Kritik ausgesetzt, weil sie keine Information von Mietern oder den branchenbeteiligten Unternehmen erhalten, um diese Missstände zu beheben. Das heißt, man ist Kritik der Presse ausgesetzt, man ist Kritik der Nachbarn ausgesetzt, kann die Missstände aber nicht selbst beheben, weil man gar keine Informationen erhält. Insgesamt steigt dadurch der Druck auf Vermieter; denn wir kennen alle die Diskussion um den Entzug von dringend benötigten Wohnungen. Die allgemeine politische Diskussion um Wohnungen wird noch weiter verschärft, wenn Wohnungen hierdurch dem allgemeinen Wohnungsmarkt entzogen werden.

Die Frage, ob dem Ganzen durch dieses Gesetz begegnet werden kann, gleicht tatsächlich einem Blick in die Glaskugel. Allerdings steigt unserer Ansicht nach jedenfalls die Wahrscheinlichkeit, dass man durch solche differenzierteren Regelungen gegen schwarze Schafe vorgehen könnte, wenn tatsächlich am Ende die praktische Umsetzung erfolgt.

Zur Frage von Herrn Becker zum Zeitraum: Ich habe gerade die Probleme beschrieben, die unserer Auffassung nach durch Kurzzeitvermietung entstehen können. Aus diesem Grund sollte der Zeitraum unserer Auffassung nach so kurz wie möglich gehalten werden, um diese bereits beschriebenen Nachteile abzuwenden. Wir hatten zunächst einen Zeitraum von zwölf Wochen. Das entspricht einer Woche pro Monat. Das ist schon relativ viel. Im Interesse unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften ist es, diesen Zeitraum kurz zu halten, um insbesondere die Anzahl der Personen, die diese Wohnungen nutzen, so klein wie möglich zu halten.

Herr Klocke sprach die Frist für Studierendenwohnungen an. Grundsätzlich ist es für uns nachvollziehbar, dass die Ausgangssituation per se eine andere ist. Studierendenwohnungen unterliegen automatisch einem höheren Personenwechsel. Allerdings sollte zum einen verhindert werden, dass diese Wohnungen dauerhaft als Wohnraum entzogen werden. Zum anderen muss für den Vermieter dieser Erlaubnisvorbehalt weiterhin bestehen bleiben. Auch der Zeitraum sollte nicht gesplittet werden. Darüber wird hier kein Wort verloren. Es wird immer nur über die Zeiträume gesprochen, aber über die Anzahl der Wechsel in diesem Zeitraum wird keine Aussage getroffen. Unserer Auffassung nach sollte der Zeitraum nicht zu sehr gesplittet werden.

Ein Einwand wurde gerade schon vorgebracht und macht auch unserer Auffassung nach zweifelhaft, ob hier überhaupt eine Sonderregelung erforderlich ist: Das ist die Missbrauchsanfälligkeit. Jedem ist bekannt, dass es Personen gibt, die sich an Universitäten nur einschreiben, um Semestertickets zu bekommen und günstig mit Bus und Bahn fahren zu können. Wenn es so einfach ist, solche Dinge zu nutzen, um von den Vorteilen zu profitieren, besteht auch hier unserer Auffassung nach eine sehr hohe Missbrauchsanfälligkeit, indem sich jemand nur in irgendeinen Studiengang einschreibt, um diese Vorteile genießen zu können.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland Westfalen): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Meine sehr geehrten Damen und Herren! Herr Abgeordneter Schrumpf fragte, wie wir den Vorstoß zu diesem neuen Wohnraumstärkungsgesetz bewerten und ob damit das Wohnungswesen insgesamt gestärkt wird. Ganz konkret fragte er zu der in § 8 Abs. 2 des Wohnraumstärkungsgesetzes vorgesehenen Neuregelung.

Ich bin einer der wenigen im Raum, die damals schon beim Wohnungsaufsichtsgesetz als Sachverständiger beteiligt waren. Wir haben damals sehr deutliche Kritik am Wohnungsaufsichtsgesetz geübt und hätten uns andere Dinge gewünscht. Aber es ist nun mal so. In den letzten Jahren konnten wir feststellen, wie sich das ergeben hat. Das Bauministerium hat ein Gutachten beim Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik in Auftrag gegeben. Dort ist man zu dem Ergebnis gekommen, dass sich das jetzt noch geltende Gesetz alles in allem bewährt hat, im Grunde nur ein kleiner Teil der Kommunen in Nordrhein-Westfalen, nämlich 44 %, das WAG überhaupt angewendet haben und es sich zu einem Großteil der Fälle eigentlich um kleine Missstände handelt. Schwerpunkt ist die Problematik Schimmel. Es ist nach wie vor das Problem, dass das zivilrechtlich anders gehandhabt wird als nach dem öffentlichen Recht.

Das Wohnraumaufsichtsgesetz, aber auch das Wohnraumstärkungsgesetz sind nicht geeignet, effektiv gegen Schrottimmobilien oder Problemimmobilien vorzugehen. Wir begrüßen auch nicht, wenn sich in unmittelbarer Nachbarschaft Immobilien befinden, die als Schrott- oder Problemimmobilien bezeichnet werden können. Die reißen ein ganzes Quartier runter. Aber das Wohnraumaufsichtsgesetz und auch das Wohnraumstärkungsgesetz beziehen sich nur auf die Wohnungen – nicht auf die Fassade, nicht auf die Außenanlagen. Deswegen finde ich es ein bisschen schwierig, das als Instrument anzuführen. Dafür gibt es andere Instrumente, aber sicherlich nicht unbedingt das Wohnraumstärkungsgesetz.

Es gibt einige, die meinen, durch das Wohnraumstärkungsgesetz würde alles aufgeweicht. Das wird es nicht. Es ist nach wie vor so, dass die Gemeinde den Vermietern anordnen kann, dass entsprechende Arbeiten durchzuführen sind, falls ansonsten erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigungen zu drohen scheinen. Wir haben nach wie vor die Möglichkeit der Gemeinden, hiergegen vorzugehen.

Einige positive Dinge auch aufgrund der Erfahrungen und des Gutachtens sind berücksichtigt worden sind. Bei den Mindestanforderungen an den Wohnraum geht es natürlich um erträgliche Wohnverhältnisse. Dabei muss man berücksichtigen, wie die Art, das Alter und die Ausstattung des Gebäudes sind. Wenn Anordnungen erlassen werden, ist das zu berücksichtigen. Wir sind sehr dankbar, dass man in der Gesetzesbegründung als Beispiel nicht zum Einbau von Zentralheizungen verpflichtet wird, sondern dass man die finanzielle Kraft des jeweiligen Eigentümers berücksichtigt. Wir finden es gut, dass man beim Wohnraumstärkungsgesetz ein bisschen mit Augenmaß vorangeht. Insbesondere ist der neue § 8 Abs. 2 des Wohnraumstärkungsgesetzes ist positiv zu erwähnen. Wenn der Verfügungsberechtigte – das ist der Vermieter – in erforderlichem Umfang nachweist, dass diese Maßnahme nicht wirtschaftlich vertretbar bzw. unzumutbar ist, kann er nicht dazu herangezogen werden.

Im Gutachten wurde ganz klar deutlich gemacht, dass insbesondere Einzeleigentümer betroffen sind, und es überwiegend eine unbewusste Vernachlässigung ist – also kein

Vorsatz –, es aber auch an einer geringen wirtschaftlichen Kraft oder einer persönlichen Überforderung liegen kann, insbesondere wenn es sich um Eigentümer im Seniorenalter handelt. Von daher ist das an dieser Stelle so, wie wir uns das gewünscht haben. Die Einzelfälle werden berücksichtigt. Sie sind in der Praxis sowieso mitberücksichtigt worden, aber jetzt hat man das mit ins Gesetz aufgenommen.

Einen Paradigmenwechsel hat es auch bei der Unbewohnbarkeitserklärung, die ausgesprochen werden kann, gegeben. Unsere große Kritik war damals, dass gesagt worden ist, dass Anordnungen auch bei mutwilligen Sachbeschädigungen der Bewohner erlassen werden können. Wir haben gesagt, es kann nicht sein, dass das Wohnungsaufsichtsgesetz kriminelles Unrecht noch unterstützt. Hier wird in der Gesetzesbegründung deutlich gesagt, dass Vandalismus der Bewohner dem Verfügungsberechtigten, sprich dem Vermieter, nicht zugerechnet werden kann. Wir finden es sehr gut, dass man das aufgenommen hat.

Bei der Mindestgröße für Wohnraum hat man eine Änderung auf mindestens 10 m² pro Person vorgenommen. Es besteht nach wie vor das Problem, dass ein Zutrittsrecht nur noch sehr, sehr eingeschränkt möglich ist, sobald eine Wohnung an den Mieter übergeben wird. Der Vermieter kann nicht unbedingt kontrollieren, wie viele Leute letztendlich in der Wohnung wohnen. Das ist ein gewisses Problem.

Der Gutachter ist bei Fällen nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz zu dem Ergebnis gekommen, dass in den meisten Fällen keine tatsächliche Überbelegung festgestellt werden konnte. Die gab es natürlich vereinzelt, aber teilweise war es auch eine, wie der Gutachter es genannt hat, selbstgewählte Beengtheit aufgrund einer Vielzahl an Familienmitgliedern. Er hat eine bestimmte Personengruppe genannt, bei der das sehr, sehr häufig vorkommt. Dabei ist eben nicht von einem ausnutzenden Vermieterverhalten auszugehen. Das hat der Gutachter festgestellt. Deswegen fänden wir es gut, wenn § 10 Abs. 3 so geändert werden könnte, dass nicht vom Verfügungsberechtigten, sondern ausschließlich von den Bewohnern verlangt werden kann, dass die Mindestwohnfläche eingehalten wird. Wie gesagt, der Vermieter hat nicht die Möglichkeit, das zu kontrollieren. Es ist auch nicht im Interesse eines Vermieters, dass eine Wohnung überbelegt ist. Von daher wäre das sehr sinnvoll.

Bezüglich der Zweckentfremdung stimme ich dem VdW zu. Das sind auch unsere Erkenntnisse. Es ist eben nicht so, dass sich in erster Linie Eigentümer auf Kurzzeitvermietungen konzentrieren, sondern es sind in den überwiegenden Fällen Mieter.

Das Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln hat mal den Kölner Mietwohnungsmarkt überprüft und festgestellt, dass 1,1 % dieser Wohnungen für Kurzzeitvermietungen vorgesehen sind, aber lediglich 0,35 % von diesen 1,1 % professionell vermietet werden. Der überwiegende Teil bewegt sich also in Bereichen von Mietern oder selbstnutzenden Eigentümern. Bei selbstnutzenden Eigentümern ist es deren eigene Entscheidung. Bei Mietern ist das etwas anderes, weil so ein Homesharing nicht per se einfach zulässig ist. Dafür muss man eine Genehmigung einholen.

Wir finden es gut, dass in § 13 Abs. 1 des Wohnraumstärkungsgesetzes ausdrücklich aufgenommen worden ist, dass zum Schutz der Vermieter der Mieter vorher einen Antrag auf Genehmigung der zweckentfremdenden Nutzung beim Vermieter stellen

muss, bevor er sich darauf einlassen kann, um deutlich zu machen, dass das keine automatische Zulässigkeit ist. Wir finden noch etwas gut. Das ist nämlich in etwa das, was wir letztendlich gefordert haben, wir nämlich eine Art Registrierungs- und Nachweispflicht mit der Vergabe einer Wohnraumidentifikationsnummer. Warum? Ganz einfach: Viele Mieter, die sich auf diese Kurzzeitvermietung einlassen, wissen nicht, dass man das versteuern muss. Durch diese Koppelung, dass diese Daten an die Steuerbehörde weitergeben werden, kann ich mir durchaus vorstellen, dass einige durchaus sehr überrascht sind, dass man offensichtlich auch für solche Einnahmen Steuern zahlen muss.

Man kann sich grundsätzlich über den erforderlichen Personaleinsatz streiten. Herr Uhing hat das vorgetragen. Wir stellen fest, dass die Stellen, an denen wirklich neue Wohnungen geschaffen werden, unterbesetzt sind. Es wäre viel besser, wenn wir mehr Wohnungen zur Verfügung hätten. Aber jede Kommune muss selbst wissen, wie sie damit umgehen; denn es gibt keine landesweite Zweckentfremdungsregelung, sondern das entscheidet jede Kommune nach der Situation vor Ort.

Wenn man ehrlich ist, betrifft die Zweckentfremdungssatzung in erster Linie Kurzzeitvermietungen. Diese anderen Themen haben wir gar nicht mehr wirklich. Dass Wohnraum zu Gewerberaum umgewandelt wird, haben wir gar nicht mehr. Es geht in erster Linie um diese Kurzzeitvermietungen. Das heißt, eigentlich sind nur die touristisch attraktiven Städte relevant. Deswegen machen nur sechs Kommunen überhaupt von dieser Regelung Gebrauch. Jede Kommune kann für sich selbst entscheiden, wie sie damit umgehen möchte.

Das Gleiche gilt für das Leerstehen-Lassen von Wohnraum. Das ist in Mittelzentren und ländlichen Regionen schwierig. Dort stehen diese Wohnungen zum Teil einfach leer, weil es keinen Markt dafür gibt. Aber dort würde man auch nicht auf die Idee kommen, solch eine Zweckentfremdungssatzung zu erlassen. Von daher ist mit dem Wohnraumstärkungsgesetz und mit den im Gutachten gemachten Erfahrungen eine Lösung mit Kompromissen gefunden worden, sodass gewisse Härten vermieden werden, aber trotzdem an dem Ziel festgehalten wird, das Wohnungswesen insgesamt zu stärken.

Hans-Jochem Witzke (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e. V.): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Wir danken Herr Schrumpf dafür, dass er seine Fragestellung zweigeteilt hat. Er hat nach der generellen Einschätzung gefragt. Zu den Details, die Herr Klocke angesprochen hat, wird Frau Primus ausführen.

Für uns als Deutscher Mieterbund – und wir sehen uns hier in guter Gesellschaft – trägt alles bei, was Wohnraum erhält, was Wohnraum schafft, was Wohnraum in einem menschenwürdigen Zustand vorhält, und dies zu Preisen, die sich die Menschen leisten können. Dazu gehört auch alles, was dazu beiträgt, dass diejenigen, die prekäre Arbeitsverhältnisse haben, nicht auch noch prekäre Wohnverhältnisse vorfinden müssen, und das zu überhöhten Preisen.

Selbstverständlich müssen Wohnungen dauerhaft dem Wohnen gewidmet bleiben. Niemand hat etwas dagegen, wenn sich jemand, der für vier Wochen dem usseligen

Winterwetter im Rheinland entgehen möchte und sich auf einer Warmwasserinsel erholt, über eine Vermietung refinanziert. Das alles muss aber in einem vertretbaren Rahmen erfolgen und würde den Wohnungsmarkt nicht verknappen.

Jede wegfallende Wohnung, ist eine zu viel und eine, die das Angebot verknappt und die Preise steigen lässt. Jede nicht gebaute Wohnung ist eine Wohnung zu wenig. Zu diesem Grundsatz trägt das Gesetz bei. Wir sind froh, dass der Grundgedanke des Wohnungsaufsichtsgesetzes aufgegriffen worden ist und fortgeführt wird. Damit der Gesetzentwurf am Ende zu einem noch besseren Gesetz wird, gibt es die Empfehlungen, die Frau Primus jetzt für den Deutschen Mieterbund ausführt.

Sarah Primus (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e. V.): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Ich verweise für die ganz konkreten Änderungsempfehlungen auf unsere Stellungnahme. Darin haben wir niedergeschrieben, in welchen Paragraphen wir uns Änderungen wünschen. Ich möchte mich jetzt darauf konzentrieren, konkreter auf die Einzelfragen einzugehen.

Die Grundsatzfrage der CDU, inwiefern das Gesetz in der Umsetzung hilfreich sein wird, hat Herr Witzke schon beantwortet. Dem stehen wir etwas ambivalent gegenüber. Das haben wir in der Stellungnahme deutlich gemacht. Das wird sich natürlich erst in der Umsetzung zeigen, aber wir glauben, dass es Teile gibt, die hilfreich sein werden, und Bereiche, in denen wir uns mehr gewünscht hätten. Wir hätten uns dazu allerdings auch schon im Wohnungsaufsichtsgesetz mehr gewünscht. Insofern ist das nichts Neues, was wir als Mieterbund vertreten.

Die CDU hat eine Frage zu Unterkünften gestellt und wollte wissen, wie wir diese und die Unterbringung von Werkvertragsarbeiterinnen und -arbeitern einschätzen. Auch das haben schon Vorrednerinnen und Vorredner gesagt. Wir stimmen zu, dass es zu Regelungen kommen muss. Das ist längst überfällig. Es freut uns, dass wir in Nordrhein-Westfalen eines der ersten Länder sind, in denen das Thema angepackt wurde. Wir verweisen darauf, dass es an dieser Stelle wichtig ist, die Begrifflichkeiten sauber zu klären und das auch mit Bestrebungen auf Bundesebene und mit weiteren Verordnungen zu harmonisieren, damit das Ganze inhaltlich sinnvoll greifen kann.

Der zweite Punkt, den wir in unserer Stellungnahme aufgeführt haben, ist etwas allgemeinerer Natur zu dem Thema. Wir wissen, dass es notwendig ist, diese Unterscheidung zwischen Unterkünften und Wohnraum vorzunehmen. Wir bitten aber, gemeinsam darauf zu achten, dass das nicht einer Art Zweiklassenwohnrecht führt. Es wird sich zeigen, wie das Ganze in der Anwendung funktioniert. Wir sind der Meinung, dass alle Menschen in unserem Lande gleichermaßen gute Wohnbedingungen haben sollen. Das gilt im Übrigen auch beispielsweise für Geflüchtete. Das ist eine eher grundsätzliche Debatte, das ist mir klar. Aber es muss trotzdem an dieser Stelle gesagt werden.

Zweckentfremdungssatzungen sind nichts Neues. Der Mieterbund würde sich natürlich wünschen, dass es mehr Zweckentfremdungssatzungen und eine landesweite Regelung gäbe. Uns ist vollkommen klar, dass es wahrscheinlich nicht dazu kommen wird. Auch wenn es im Moment nur wenige Zweckentfremdungssatzungen gibt, ist das

kein Indiz dafür, dass sie nicht notwendig sind. In der Studie, auf die sich Herr Amaya eben bezog, haben mehr Kommunen als nur die mit einer solchen Satzung gesagt, dass sie die Chance als hilfreich finden, eine solche zu implementieren. Dass diese Möglichkeit sinnvoll und hilfreich ist, haben die Vertreterinnen und Vertreter der kommunalen Ebene eben noch einmal bekräftigt.

Zur Kurzzeitvermietung schließen wir uns all jenen an, die gesagt haben, zwölf Wochen sind eigentlich zu viel. Wir votieren auch für eine Reduzierung auf acht Wochen. In ein oder zwei Stellungnahmen ist gut dargelegt und ausgerechnet worden, dass der betriebswirtschaftliche Break-Even-Point bei zwölf Wochen schon überschritten ist. Das heißt, es kann sein, dass man bei zwölf Wochen Vermietung schon mehr Geld verdient als wenn man eine Wohnung ganz normal vermieten würde. Deshalb sind wir für acht Wochen.

Warum uns der Gesetzentwurf unzureichend in Sachen Prävention erscheint, ist relativ einfach zu beantworten. Dieses Wort kommt nämlich überhaupt nicht vor. Es wäre für alle Beteiligten hilfreich, wenn sich der präventive Gedanke in diesem Gesetz widerspiegeln würde. Es ist deutlich weniger arbeitsintensiv und verursacht deutlich weniger Ärger, wenn man schon Maßnahmen ergreifen kann, bevor eine Immobilie zu einer Schrott- oder Problemimmobilie geworden ist, oder man zumindest schon miteinander kommuniziert hat.

In dem Leitfaden, den Herr Klöppel am Anfang erwähnte, spielt Prävention zumindest als Begriff eine Rolle. Das hätten wir schon in dem alten Gesetz gern gesehen und hätten es jetzt gerne gestärkt gewusst.

Gleiches gilt für Informationsrechte. Wir sprechen uns sehr dafür aus, dass der im WAG befindliche § 12 wieder aufgenommen wird. Da waren keine Beteiligungsrechte für die Bewohnerinnen und Bewohner verankert, aber wenigstens Informationsrechte. Die sind jetzt komplett rausgefallen. Das sehen wir kritisch. Es ist nicht ständig so, aber es kam in der Vergangenheit durchaus zu Recht zu Räumungen, weil Immobilien nicht mehr bewohnbar waren. Die Bewohnerinnen und Bewohner wurden plötzlich rausgeklingelt, und ihnen wurde gesagt, sie müssen das Haus verlassen. Es ist aus unserer Sicht dringend notwendig, gesetzlich vorzusehen, dass sie klar informiert, wenn nicht sogar beteiligt werden, indem man gemeinsam schaut, was als Nächstes passiert. Wir finden das auch deshalb sinnvoll, weil Pflichten in diesem Gesetz sehr deutlich verankert werden sollen, nämlich dass man seine Wohnung dann zu verlassen hat usw. usf. Das ist okay, aber gerade vor dem Hintergrund wäre es schön, ein paar Rechte für die Bewohnerinnen und Bewohner aufzunehmen, wie sie auch für andere in diesem Gesetz definiert sind.

Die Grünen fragten, welche konkreten Änderungen wir in Bezug auf Unterkünfte gerne umgesetzt sähen. Zu Unterkünften habe ich eben schon mal etwas gesagt. Es ist gar nicht so, dass wir einen konkreten Vorschlag haben, wie das Thema „Unterkünfte“ anders behandelt werden sollte oder könnte. Wir möchten einfach nur eine Sensibilisierung erreichen, dass wir schauen müssen, wie sich das Thema entwickelt und wie man das im Sinne des guten Satzes im Gesetz gut regeln kann.

Tobias Heyer (Airbnb Germany GmbH [per Video zugeschaltet]): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Verehrte Sachverständige! Ich freue mich sehr über die fachliche, politische und rechtliche Diskussion am heutigen Freitag. Ich werde bestmöglich versuchen, mich durch die Fragen zu arbeiten und beginne mit der Beantwortung der Frage von Herrn Schrumpf.

Ich beziehe mich generell auf den Teil zur Zweckentfremdung von Wohnraum in dem Gesetzentwurf. Grundsätzlich ist die Schaffung eines Wohnraumstärkungsgesetzes zu begrüßen, sofern es faire und rechtssichere Regeln und damit Klarheit für Kommunen, für die Bürgerinnen und Bürger und auch für die Plattformen schafft, von denen Airbnb nur eine ist, wenn auch die einzige, die hier heute vertreten ist.

Uns ist wichtig, dass der Rechtsrahmen eine bessere Zusammenarbeit zwischen den Kommunen und den Plattformen ermöglicht. Natürlich haben wir zur Kenntnis genommen, dass einige Kommunen beklagen, ihnen gebe das bisherige Wohnungsaufsichtsgesetz keine ausreichenden Instrumente an die Hand. Herr Ludwig wird das sicherlich auch ausführen können.

Wohnraumschutz ist ein absolut legitimes Ziel, und Airbnb unterstützt das. Das können wir weltweit in der Zusammenarbeit mit über 500 Städten unterstreichen. Wir befürworten natürlich faire und verhältnismäßige Regeln, die das Homesharing, also das Vermieten des eigenen, ansonsten selbst bewohnten Wohnraums, stärken und legitimieren. Wir setzen uns besonders für Homesharing ein, nicht zuletzt, weil Homesharer die Mehrheit der Gastgeber auf der Airbnb-Plattform sind.

Sie haben nach den Verbesserungen im Wohnraumstärkungsgesetz gefragt. Wir haben in unserer Stellungnahme dargelegt, dass der Gesetzentwurf zumindest in Teilen rechtswidrig ist und den Homesharer in Nordrhein-Westfalen teilweise sehr stark benachteiligen würde. Er würde damit gleichzeitig den Kommunen keinen Gefallen tun. Für uns steht im Zentrum, dass die Homesharer als Kollateralschaden unter die Räder kommen würden, weil man – sicherlich zu Recht – die Missbrauchsbekämpfung in den Vordergrund stellt. Aber hier werden die Interessen der Homesharer unzureichend berücksichtigt. Das haben wir im Detail in unserer Stellungnahme dargelegt.

Ich möchte nur ganz wenige Punkte kurz zur näheren Betrachtung herausgreifen: Es ist ein allgemeines Prinzip, dass gesetzliche Regelungen grundsätzlich verhältnismäßig und evidenzbasiert sein sollten. Beim Thema „Zweckentfremdung“ im Bereich der Kurzzeitvermietung sollte also Evidenz vorliegen, dass die Kurzzeitvermietung signifikant negative Effekte auf den lokalen Wohnungsmarkt hat. Das sollten die Kommunen, die sich eine Satzung dazu geben wollen, jeweils nachweisen müssen. Es reicht nicht, mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu argumentieren. Nein, es geht ganz konkret um die Kurzzeitvermietung. Es sollte nachgewiesen werden, dass negative Effekte der Kurzzeitvermietung auf das Wohnungswesen vorliegen.

Herr Klöppel sprach von Studien, die solche negativen Effekte zeigten. Mir sind zwei Studien bekannt: eine Studie des DIW und eine Studie im Auftrag der Stadt Köln. Grundsätzlich begrüßen wir, dass unter anderem die Stadt Köln versucht, Evidenz zu schaffen. Beide von mir genannten Studien arbeiten leider mit falschen Annahmen und falschen Daten. Die Studie des Instituts für Wirtschaftspolitik im Auftrag der Stadt Köln

arbeitet mit falschen Marktdaten von sogenannten Strapping-Seiten und geht von falschen Annahmen aus. Homesharer sind Menschen, die ihren selbstbewohnten Wohnraum zur Kurzzeitvermietung zur Verfügung stellen. Homesharer sollen der Studie zufolge negative Effekte haben und zu einem negativen Effekt auf die Mietpreise in der Nachbarschaft beitragen können. Das kann natürlich qua Definition von Homesharing gar nicht sein.

Es ist absolut wichtig, dass die Voraussetzung der Evidenz vom Gesetzes- und Satzungsgeber geschaffen wird; nur dann können die Regelungen verhältnismäßig sein.

Hier wird viel über Tagesgrenzen gesprochen. Bei dem Gesetz geht es im Kern um den Schutz von Wohnraum und den Schutz des Wohnungsmarktes. Das ist ein Anliegen, das Airbnb absolut unterstützt. Allerdings haben Homesharer, wie gesagt, keinen negativen Einfluss auf den Wohnungsmarkt. Homesharer nutzen ihre eigene, selbstbewohnte Wohnung, kehren nach einer temporären Abwesenheit für die Kurzzeitvermietung immer wieder in diese Wohnung zurück und können dem Wohnungsmarkt somit keinen Wohnraum entziehen.

Daher ist die in einigen Stellungnahmen angeführte Berechnung eines durchschnittlichen Break-Even-Points, nach der mit Kurzzeitvermietung mehr Geld verdient wird als mit einer Langzeitvermietung, unerheblich. Für den Wohnungsmarkt ist es unwichtig, wie viel sich ein Homesharer mit der Kurzzeitvermietung hinzuverdient. Der Homesharer hat, wie gesagt, keine negativen Effekte auf den Wohnungsmarkt.

Eigentlich sollte sich der Staat über die zusätzliche Wertschöpfung und den größeren Mix im Beherbergungsmarkt freuen. Daher ist es auch mit Blick auf die Verhältnismäßigkeit wirklich wichtig, Tagesgrenzen nicht einfach willkürlich festzulegen. In den Stellungnahmen habe ich Vorschläge quasi nach Bauchgefühl gelesen. Es ist wichtig, Homesharer von diesen Tagesgrenzen auszunehmen. Für Homesharer, also die Kurzzeitvermietung aus der selbstbewohnten Erstwohnung heraus, sollten diese Tagesgrenzen aufgehoben werden; denn sie haben überhaupt keinen Sinn. Es ist egal, ob jemand 30, 80 oder 120 Tage im Jahr an Gäste vermietet; er bleibt weiterhin in dieser Wohnung wohnen und entzieht dem Wohnungsmarkt keinen Wohnraum. Deswegen gibt es mit der Tagesgrenze eine Einschränkung für Homesharer, die nicht verhältnismäßig ist.

Einzig für Zweit- und Nebenwohnungen macht es Sinn, eine solche Tagesgrenze zu setzen. Man kann annehmen, dass in dieser Kategorie in manchen Fällen Geschäftsmodelle verwirklicht werden, die politisch und gesellschaftlich unerwünscht sind.

Herr Schrumpf, auch entscheidend ist, dass Registrierungsverfahren dort, wo sie nachweisbar notwendig sind, online zur Verfügung gestellt werden sollten. Das fehlt im Gesetzentwurf. Sie sollten so bürgerfreundlich und datensparsam wie möglich gestaltet werden. Wir sehen beispielsweise, in Berlin gibt es ein nicht funktionierendes analoges Registrierungssystem; in Hamburg gibt es ein bürgerfreundliches Online-Registrierungssystem. Das sollte sich Nordrhein-Westfalen zum Vorbild nehmen.

Herr Paul, Sie hatten dankenswerterweise nach den Strafen und den Höhen der Ordnungsgelder gefragt. Dazu haben wir in unserer Stellungnahme Position bezogen. Generell schafft dieser hohe Strafraum von bis zu einer halben Million Euro eine Droh-

kulisse, die insbesondere für die ganz normalen Bürgerinnen und Bürger, also für die Homesharer, sehr einschüchternd wirkt. Da besteht ein Missverhältnis zu den bei Homesharing denkbaren Rechtsverstößen. Wir kehren hier wieder zur Verhältnismäßigkeit zurück. Der Strafraum sollte daher insgesamt deutlich vermindert werden. Zudem sollte klarer gestaffelt werden, welche Strafen bei welchen Vergehen fällig werden, um den Bürgerinnen und Bürgern ganz transparent zu zeigen, welche Strafen im Bereich der Kurzzeitvermietung drohen könnten. Natürlich sollten diese Strafen auch verhältnismäßig mit Blick auf den Tatbestand sein.

Herr Klocke hatte gefragt, ob wir bei Airbnb den Debattentatbestand verstehen, über den wir hier sprechen. Ich glaube, ich habe das gerade schon in meiner Antwort an Herrn Abgeordneten Schrumpf dargelegt. Natürlich ist aus Sicht von Airbnb der Schutz von Wohnraum ein absolut zentrales politisches Ziel, das wir unterstützen. Es sollte klare und verständliche Regeln geben. Um es ganz klar zu sagen: Wir wehren uns nicht gegen Regeln. Regeln können einen positiven Effekt auf die Community haben, die sich auf Airbnb bewegt. Aber diese Regeln sollten verständlich und verhältnismäßig sein.

Herr Klocke, Sie fragten nach Gerichtsurteilen, die geltende Regelungen anderer Bundesländer für rechtswidrig erklären. In der Stellungnahme sind einige Urteile genannt. Das bezieht sich aber nicht nur auf Bundesländer, sondern es geht sehr stark um europäisches Recht, das natürlich auch in Nordrhein-Westfalen gilt. In der Stellungnahme wird ein noch relativ junges Urteil des Bundesverfassungsgerichts zu Bestandsdatenauskünften angesprochen. Da ging es nicht um die Kurzzeitvermietung, aber das ist hier auch anzuwenden. Ein Urteil zur Kurzzeitvermietung gab es vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof. Hier ging es um die pauschal verlangten Datenauskünfte im Fall der Stadt München. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat diese Datenauskunftersuchen der Landeshauptstadt München nicht nur für rechtswidrig erklärt, sondern in Teilen auch für verfassungswidrig. Diese Deutlichkeit sollte hier zur Kenntnis genommen werden.

Es gibt im Weiteren auf EU-Ebene sehr wichtige Urteile. Ende letzten Jahres gab es ein Urteil – Airbnb war nicht Teil der Verhandlungen –, in dem es um Gastgeber auf Airbnb in Paris ging. Da wurde vom Europäischen Gerichtshof klargestellt, dass Rahmenbedingungen für Homesharing verhältnismäßig sein müssen und unter die Dienstleistungsrichtlinie fallen. Das haben wir direkt auf der ersten Seite unserer Stellungnahme aufgegriffen.

Ende 2019 gab es ein sehr wichtiges Urteil des Europäischen Gerichtshofes, das klarstellte, dass das Herkunftslandprinzip aus der E-Commerce-Richtlinie für Airbnb anzuwenden ist. Außerdem gibt es ein paar ältere richterliche Entscheidungen des Verwaltungsgerichts Berlin. Es ging unter anderem darum, dass Homesharer ein Recht auf Kurzzeitvermietung und auf eine behördliche Genehmigung dafür haben. Das Verwaltungsgericht in Berlin hat klar gesagt, dass die Kurzzeitvermietung der eigenen, selbstbewohnten Erstwohnung absolut legitim ist, sofern die zeitliche Nutzung des Wohnraums zu Wohnzwecken überwiegt, also die Hälfte des Jahres überschreitet. Anders herum: Kurzzeitvermietung bis zur Hälfte des Jahres ist absolut legitim.

Die letzten Fragen, die ich mir notiert habe, hat Herr Beckamp gestellt. Es ging unter anderem um die Verhältnismäßigkeit der Einschränkungen, aber auch um die Klärung der Begriffe „Homesharing“ und „Kurzzeitvermietung“.

Das Verhältnismäßigkeitsprinzip ganz allgemein verlangt, dass jeder Eingriff in die Grundrechte einen legitimen öffentlichen Zweck verfolgt und überdies geeignet, erforderlich und verhältnismäßig ist. Homesharing meint die Kurzzeitvermietung aus der eigenen, selbstbewohnten Wohnung heraus. Die Wohnung kann Eigentum oder zur Miete sein, es kann ein Zimmer in der Wohnung sein oder es kann sich – bei temporärer Abwesenheit – um die ganze Wohnung handeln. Wichtig ist, der Homesharer nutzt diese Wohnung nach der temporären Abwesenheit weiterhin zu Wohnzwecken. Er wohnt weiterhin darin und entzieht sie nicht dem Wohnungsmarkt. Das ist die Definition von Homesharing, die ich Ihnen vorstellen möchte.

Kurzzeitvermietung wird rechtlich von Langzeitvermietung abgegrenzt. Da gibt es eine rechtliche Definition. Sie unterscheidet sich teilweise von Bundesland zu Bundesland, aber oftmals beginnt die Langzeitvermietung ab sechs Monaten. Eine Kurzzeitvermietung ist die temporäre Vermietung von Wohnraum, zum Beispiel an Reisende, an Touristen, an Geschäftsreisende. Aber es gibt sicherlich auch andere Modelle, die als Kurzzeitvermietung eingestuft werden.

Vor dem Hintergrund der Verhältnismäßigkeit und der Frage, was Homesharing ist, muss sich der Gesetzgeber immer die Frage stellen, welche Einschränkungen für Homesharer verhältnismäßig sind. Wenn das Ziel des Gesetzgebers wie im vorliegenden Gesetzentwurf der Wohnraumschutz ist, Homesharer den Wohnraumschutz gleichzeitig aber nicht gefährden, kann man die Einschränkungen für Homesharer für unverhältnismäßig halten.

Sie hatten auch nach wichtigen europäischen Regelungen gefragt. Ich habe das Herkunftslandprinzip aus der E-Commerce Directive schon genannt. Wichtig ist sicherlich auch die Datenschutz-Grundverordnung. Hier geht es ganz stark darum, wenn beispielsweise Behörden von Plattformen die personenbezogenen Daten von Gastgebern verlangen, also eine Bestandsdatenauskunft. Wie schon dargelegt, gibt es sehr deutliche Urteile dazu, die den Datenschutz hochhalten.

Auf europäischer Ebene ist sicherlich die Dienstleistungsrichtlinie wichtig, die zur Verhältnismäßigkeit von Regeln – auch von lokalen Regeln – einiges ausführt. Ein Beispiel, das mir generell zur Verhältnismäßigkeit von Regeln einfällt, ist: Die Meldepflicht in § 17 Abs. 6 ist ein Beispiel dafür, dass Homesharer sogar schlechter gestellt werden als Hotels. Ein Hotel ist ein professioneller Betrieb, hat 365 Tage im Jahr geöffnet und ist darauf ausgelegt, Gäste zu beherbergen. Ein Homesharer ist in den meisten Fällen eine Privatperson, die das gelegentlich macht. Jetzt soll eine Meldepflicht eingeführt werden, die es nicht einmal für Hotels gibt und die Homesharer härter anpackt und ihnen größere Beschränkungen auferlegt als einem professionellen Hotel. Ich glaube, man kann mit Fug und Recht sagen, dass das nicht verhältnismäßig und damit rechtswidrig ist.

Eine andere sehr wichtige europäische Richtlinie ist die E-Commerce Directive. Darin gibt es unter anderem das Verbot allgemeiner Überwachungsvorgaben. Das heißt,

dass Plattformen die Inhalte nicht proaktiv überwachen müssen. Das ist wichtig, wenn der Gesetzentwurf verlangt, dass Plattformen Unterkünfte ohne Registrierungsnummer proaktiv entfernen. Das widerspricht der E-Commerce Directive, weil Plattformen eben die Inhalte nicht proaktiv überprüfen müssen.

Ralf Zimmer-Hegmann (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH [per Video zugeschaltet]): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Ich beginne mit einer Gesamtbewertung des Gesetzentwurfes. Im zweiten Schritt äußere ich mich ausführlicher zum Thema „Zweckentfremdung durch Kurzzeitvermietung“. Drittens bin ich speziell zur rechtlichen Beurteilung der angestrebten Regelungen befragt worden. Dazu möchte ich einschränkend sagen, dass ich kein Jurist bin und das auch nicht einer rechtlichen Bewertung unterzogen habe. Aber ein, zwei Sätze kann ich dazu sagen.

Der Gesetzentwurf ist eindeutig zu begrüßen, weil – darauf haben schon viele Vorrednerinnen und Vorredner hingewiesen – damit auf bestimmte Fehlentwicklungen und Defizite in der Wohnungsversorgung und auch in der Wohnungsmarktentwicklung reagiert wird, indem vor allen Dingen den Kommunen Instrumente an die Hand gegeben werden, mit denen sie diesen negativen Entwicklungen möglicherweise entgegenwirken können. Insofern sind diese Regelungen zu begrüßen.

Mit der Frage der Unterkünfte zur Unterbringung von meist prekär Beschäftigten habe ich mich in meiner Stellungnahme nicht intensiver befasst. Auch da will ich auf schon gemachte Äußerungen verweisen. Es wird im Weiteren Gesetzanwendungsverfahren sicherlich darauf ankommen, wie die entsprechenden Instrumente tatsächlich wirken.

Was das große Thema der Zweckentfremdung durch Kurzzeitvermietung anbetrifft, sind die Regelungen, die den Kommunen zur Verfügung gestellt werden, zu begrüßen. Es ist nicht so, dass eine Regelung flächendeckend über das gesamte Land gelegt wird, sondern es ist ein Instrumentenkasten, den die Kommunen entsprechend der Herausforderungen in ihren jeweiligen Gebieten anwenden können.

In dem Zusammenhang zeigen verschiedene Untersuchungen auf nationaler und internationaler Ebene, die sich mit dem Thema „Kurzzeitvermietung“ beschäftigt haben, dass hier ein tatsächliches Erfordernis vorliegt, also eine gesellschaftliche Herausforderung. Wir können beobachten, dass es gerade in größeren Städten, die touristisch attraktiv sind, in den letzten Jahren eine rapide Entwicklung der Kurzzeitvermietung gegeben hat. Die schon angesprochene Untersuchung für die Stadt Köln spricht von einer Verzehnfachung in den letzten fünf Jahren. Andere Untersuchungen bestätigen diese Größe, was die quantitative Entwicklung betrifft.

Auch qualitativ stellen wir eine Veränderung fest: Wir haben es hier eindeutig mit einer zunehmenden Professionalisierung des Vermietungsgeschehens zu tun. Aus einer ursprünglich guten Idee, nicht genutzten Wohnraum zu teilen, ist zunehmend ein Geschäft geworden, wie man umgangssprachlich sagt. Das zeigen auch unterschiedliche Untersuchungen auf verschiedenen Ebenen.

Was die Relevanz für den Wohnungsmarkt betrifft, kann man sagen, je genauer und kleinräumiger man hinschaut, umso größer wird die Relevanz. Es gibt eine Untersuchung

aus dem Jahr 2018 im Auftrag des Bundeswirtschaftsministeriums. Darin ist schon auf Probleme hingewiesen worden, es wurde aber gesagt, für den Wohnungsmarkt in Deutschland insgesamt hat das nicht so eine große Relevanz. Ich habe auch die Stellungnahme des DIW für Nordrhein-Westfalen gelesen. Auch da wird – auf das gesamte Land bezogen – gesagt, die Relevanz sei nicht so groß.

Wenn man aber in die betroffenen Städte schaut, also in die Städte, die touristisch besonders interessant sind, wird die Relevanz viel größer. Wenn man dann noch kleinräumiger auf die Stadtteilebene, insbesondere auf die innerstädtischen Bereiche schaut, wird die Herausforderung, zu handeln, überdeutlich. Ich möchte zwei Untersuchungen erwähnen, die sich für Nordrhein-Westfalen mit dieser kleinräumigen Entwicklung auf Ebene von Stadtteilen und Quartieren beschäftigt haben. Das ist die schon erwähnte Untersuchung des Instituts für Wirtschaftspolitik in Köln. Herr Ludwig wird darauf wahrscheinlich noch in seiner Stellungnahme ausführlicher eingehen. Interessant ist, dass wir für Düsseldorf eine Untersuchung in Form einer Masterarbeit haben, die im Kontext des ILS, also des Kollegen Polívka an der RWTH, entstanden hat. Sie vergleicht insbesondere Berlin und dem Stadtteil Pempelfort in Düsseldorf. Ich will gar nicht näher auf das methodische Vorgehen eingehen. In diesen Untersuchungen wird festgestellt, dass drei Effekte eintreten.

Einmal kommt es sicherlich durch die Kurzzeitvermietung zu einem Entzug von Wohnraum. Das ist ein Problem, dass schon vielfach erwähnt worden ist. In den Hotspots der Kurzzeitvermietung kommt es aber auch zu einer Verteuerung des übrigen Wohnraums in einer durchaus nennenswerten Größenordnung. Aus einer quartiers- und stadtentwicklungspolitischen Perspektive sind natürlich auch negative Quartiers- oder Nachbarschaftseffekte durch Belästigungen nicht zu vergessen. Dazu gehört das Thema „Sauberkeit“, das Thema „Anonymität“ usw. Es gibt viele negative Effekte, die im Zusammenhang mit diesen Hotspots auftreten.

Im Zusammenhang damit, welche Instrumente relevant und geeignet sind, um diesen negativen Entwicklungen zu begegnen, sind vor allem zwei Fragen interessant. Das ist einmal die schon angesprochene Bagatellschwelle, bis zu der eine Nutzung genehmigungsfrei ist. Außerdem ist das die Verbesserung des Kenntnisstandes und der Auskunftspflicht sowie das Identifikationsverfahren.

Zur Bagatellschwelle gibt es schon Erfahrungen anderer Bundesländer im Zusammenhang mit Regelungen zu Zweckentfremdungen in diesem Bereich. Da gibt es eine gewisse Spannbreite von sechs bis zwölf Wochen der genehmigungsfreien Nutzung. In dem Zusammenhang kommt die ökonomische Frage ins Spiel. Je höher der ökonomische Anreiz ist, Geld mit der Kurzzeitvermietung zuungunsten der Langzeitvermietung zu verdienen, desto höher ist der Anreiz, Kurzzeitvermietung professionell zu betreiben. Der schon genannte Break-Even-Point ist sicherlich interessant. In der Untersuchung der Stadt Köln wird dieser mit 50 Nutzungstagen angegeben. Ab etwa 90 Tagen ist der ökonomische Anreiz entsprechend größer. Die von mir erwähnte Untersuchung über Düsseldorf kommt zu einer ähnlichen Größenordnung. Von daher kann man sagen, je größer der Anreiz, desto größer die Bereitschaft, Kurzzeitvermietungen vorzunehmen. Deshalb sollte sich die Bagatellschwelle auf der einen Seite unterhalb der 90 Tage bewegen.

Auf der anderen Seite muss die Schwelle natürlich auch rechtssicher sein. Wenn es zur rechtlichen Überprüfung kommt, kann ich mir vorstellen, dass die Gerichte auch nach diesem ökonomischen Punkt fragen. Das sind sicherlich zwei Aspekte, die berücksichtigt werden müssen.

Regelungen mit acht Wochen, wie sie in Hamburg und in Bayern getroffen wurden, sind bislang rechtssicher. Insofern ist das bislang nach meiner Kenntnis durch Gerichte nicht in Zweifel gezogen worden.

Die Regelungen zur Verbesserung des Kenntnisstandes und der Anzeigenpflicht sind zu begrüßen. Das gilt insbesondere für die Vergabe der Identifikationsnummer. Eine automatische Vergabe der Identifikationsnummer ist sicherlich sinnvoll. Die kommunalen Spitzenverbände und die Stadt Köln haben in ihren Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass das mit einem gewissen Aufwand für die Kommunen verbunden ist. Ich glaube, es wäre erstrebenswert, sich auf ein landesweit einheitliches Verfahren zu einigen. Es kann nur sinnvoll sein, wenn sich Land und kommunale Spitzenverbände in einen intensiven Diskurs begeben, wie eine geeignete technische Variante der Vergabe der Identifikationsnummer aussehen soll.

Die dritte Frage betraf die rechtliche Beurteilung. Ich kann nur auf das verweisen, was ich gelesen habe. Das einschlägige Urteil des EuGH aus dem September letzten Jahres haben wahrscheinlich alle gelesen. Entsprechende Einschränkungen sind darin als europarechtskonform betrachtet worden. In Urteilen des Bundesverfassungsgerichtes habe ich in der Literatur bislang keinen Dissens an der Stelle lesen können. Ich kann nur feststellen, und das ist eher die Beurteilung der Praxis in den anderen Bundesländern, dass andere Bundesländer erfolgreiche Gesetzesvorhaben umgesetzt haben. Diese sind bislang nach meiner Kenntnis rechtskonform.

Michael Hermund (Deutscher Gewerkschaftsbund Bezirk Nordrhein-Westfalen):

Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Herr Schrumpf, in allen drei Punkten halten wir eine Änderung der gesetzlichen Lage für erforderlich und sehen Handlungsbedarf. Das gilt sowohl bei der Kurzzeitvermietung als auch bei den Schrottimmobilien und beim Wohnen für Beschäftigte.

Ich konzentriere mich jetzt ausschließlich auf das Wohnen für Beschäftigte. Werden prekäre Wohnsituationen vermieden? Ich sage es mal so: So, wie es da steht, schadet es nicht, es hilft aber auch kaum jemandem. Es sind falsche Begrifflichkeiten gewählt worden, weil wir da im Wesentlichen nicht mehr im Baurecht und im Wohnungsrecht sind, sondern im Arbeits- und Arbeitsschutzrecht. Ich mache das niemandem zum Vorwurf. Wenn jemand im Baurecht fit ist, heißt das nicht automatisch, dass er im Arbeitsschutzrecht fit sein muss. Aber wenn wir im Arbeits- oder Arbeitsschutzrecht nicht die notwendigen Begrifflichkeiten wählen, wird weder die Arbeitsschutzverwaltung, noch werden Arbeitsrichter oder andere in irgendeiner Weise tätig werden und die Gesetze anwenden können.

Wir liegen aber noch sehr gut in der Zeit, was den Gesetzentwurf anbetrifft. Herr Becker, Sie fragten, ob die Regelungen ausreichen. Nein, sie reichen nicht aus. Ich muss einen kleinen Exkurs von drei Sätzen machen: Der Wohnraum für Beschäftigte ist in der

Arbeitsschutzgesetzgebung geregelt. Das ist eine Bundesgesetzgebung. Zum 1. Januar ist das Arbeitsschutzkontrollgesetz in Kraft getreten. Das ist kein neues Gesetz. Es ist ein Rahmengesetz, das ein Dutzend anderer Gesetze berührt, die dadurch eine Aktualisierung erfahren haben. Hintergrund war die Wohn- und Arbeitssituation der Beschäftigten in der Fleischindustrie. Dazu brauche ich nicht weiter ausführen, weil wir hier in Nordrhein-Westfalen einen solchen Hotspot in der Pandemie hatten und haben.

Der Gesetzgeber auf Bundesebene hat für die Wohnraumversorgung der Beschäftigten jetzt eine neue Kategorie eingeführt. Es gab vorher nur das, was wir aus dem Bau- und Wohnungsrecht kennen, nämlich Privatwohnungen, und Werkwohnungen, die wir aus dem Arbeitsschutzrecht kennen. Die dritte Kategorie sind jetzt „Unterkünfte“. Dieser Begriff ist kurz vor Weihnachten in Bundesrat und Bundestag geschaffen worden. Ihn gibt es in beiden Bereichen bisher nicht. Deshalb ist es notwendig, die Landesgesetze anzupassen. Das ist versucht worden und im Begründungszusammenhang der Paragraphen auch gelungen. Es wurde gesagt, den neuen Begriff „Unterkünfte“ werten wir wie den Werkmietwohnungsbau, damit wir eine Ableitung zum Arbeitsschutz haben. Ansonsten wären die Kommunen nicht nur personell, sondern auch rechtlich völlig damit überfordert, eine Werkwohnung mit den Bestimmungen des Arbeitsschutzes zu überprüfen – nicht mit den Bestimmungen des Wohn- oder Mietrechts.

Diese dritte Kategorie bedeutet, dass alle Länder Gesetze schaffen oder ändern müssen. NRW ist das erste Bundesland, das die Reform anpackt und die neue Begrifflichkeit überhaupt in die Landesgesetzgebung einführt. Das hat folgenden Hintergrund: Die Kommunen sind für die Wohnungsaufsicht zuständig, und das Land ist für den Arbeitsschutz zuständig. Der Bund macht das Rahmengesetz, und die Ausführungen, welche Aufgaben daraus für das Land und die Kommunen, den Arbeitsschutz und die Wohnungsaufsicht folgen, ergeben sich dann aus dem Landesgesetz. Deswegen einen herzlichen Dank an die, die das Gesetz geschrieben haben. Ich kann mir nur vorstellen, dass der Gesetzentwurf wahrscheinlich schon im Herbst entstanden ist, als es noch gar keine bundesgesetzliche Regelung gab. Deswegen denke ich, kann man da gut nacharbeiten und muss das auch tun.

Der Gesetzentwurf leitet bei den Begriffen die Unterkunft von Werkvertragsnehmer*innen und Leiharbeitsnehmer*innen ab. Das ist eine Beschäftigungsform. Ich würde dringend empfehlen, das nicht zu tun; denn die Beschäftigungsform kann man sehr schnell ändern, während die Wohnsituation unverändert bleibt. Ich will das an der NRW-Situation verdeutlichen:

Die Firma Tönnies hatte bisher mehrere Tausend Werkvertragsbeschäftigte und Leiharbeiter. Seit dem 1. Januar sind Werkverträge in der Fleischindustrie verboten, und am dem 1. April ist es auch die Leiharbeit. Wenn das Gesetz im Sommer in Kraft tritt, haben wir dann ein Gesetz, das für niemanden mehr zutrifft. Die Gesetzesbegründung sagt, wir wollen prekäre Beschäftigung und prekäre Wohnsituationen von Leiharbeitern bekämpfen. Die gibt es dann in dieser Branche nicht mehr.

Deswegen würde ich einen weiteren Punkt dringend empfehlen: Auch in der Gesetzesbegründung wird immer wieder von der Fleischindustrie und den Skandalen gesprochen, die während der Pandemie aufgekommen sind. Prekäre Beschäftigung geht

viel weiter. Arbeits- und Wohnbedingungen sowie bestimmte Rahmenbedingungen, die Unternehmen für sich reklamiert haben, wurden durch die Pandemie öffentlich. Wir haben Tausende von Beschäftigten an der deutsch-niederländischen Grenze, die genauso prekär beschäftigt sind und so prekär wohnen wie Beschäftigte in der Fleischindustrie. Wir haben im Transport- und Logistikbereich Tausende von Lkw-Fahrern, die quer durch Europa fahren und ähnliche Wohn- und Beschäftigungssituationen haben. Deswegen würde ich nicht davon ausgehen: „Die Wohnsituation der Beschäftigten in der Fleischindustrie ist so und so“, sondern ich würde von den einschlägigen Paragrafen im Bürgerlichen Gesetzbuch ausgehen. Darin stehen einschlägige Paragrafen zum Wohnen. Daraus würde ich ableiten, wie Wohnsituationen sein sollen.

Ich will das nicht weiter vertiefen. Es steht in meiner Stellungnahme. Durch die Begriffserläuterungen wären auf Bundesebene künftig Regelungen im Arbeitsschutzkontrollgesetz für die Unterkunftssituation von allen Beschäftigten in allen Branchen geschaffen worden, während in NRW die Verengung auf Leiharbeit oder Werkvertrag erfolgt. Das heißt, wir würden auf Bundesebene 100 % schützen, in NRW am Ende aber nur noch 10 % – wenn überhaupt. Diese Verengung würde ich auf keinen Fall belassen. Sie entspricht auch nicht der Intention des Gesetzes, wenn man die Begründung liest.

Der Gesetzentwurf wird die Wohnsituation nicht ändern; denn wir wissen, seit dem 1. Januar sind mehrere Tausend Beschäftigte in der Fleischindustrie in Beschäftigung beim Generalunternehmer übernommen worden, also beispielsweise bei Westfleisch oder Tönnies. Sie wohnen aber nach wie vor in den gleichen Behausungen wie vorher. Sie haben nach wie vor die gleichen Mieten zu zahlen. Zum Teil sind es überhöhte Mieten – man kann sagen: Wuchermieten – für eine Matratze. Die Kommunen wissen nach wie vor nicht, wo diese Unterkünfte sind und wie viele Menschen dort in einer Wohnung bzw. in einem Gebäude wohnen.

All das besagt, dass die Regelungen im Gesetz nicht ausreichend sind. Es nützt wenig, wenn die Kommune darüber informiert wird, dass eine Unterkunft errichtet wird. Das Errichten einer Unterkunft ist ein einmaliger Vorgang; der wird zu den Akten gelegt. Die laufenden Vermietungen über Jahre entziehen sich aber der Kommune, weil bisher die gesetzliche Lücke besteht – wir sind jetzt nicht bei Airbnb, sondern bei den Beschäftigten –, dass die Meldepflicht für die Beschäftigten bei der Kommune erst nach drei Monaten einsetzt. Die übliche Praxis ist, dass die Beschäftigten nach drei Monaten die Wohnung wechseln, damit keine Meldepflicht bei der Kommune entsteht. Über diesen Mechanismus sowohl an der niederländischen Grenze als auch in vielen anderen Gebieten entziehen wir den Kommunen die Möglichkeit, überhaupt Daten zu sammeln und Informationen zu haben, um sie den Arbeitsschutzbehörden oder den Gesundheitsämtern zur Verfügung zu stellen. Es war das Kernproblem in der Pandemie, dass niemand wusste, wo diese erkrankten Menschen wohnten und wie man ihnen helfen kann. Die Arbeitgeber waren nicht bereit, die Adressen mitzuteilen. Sie sagten, sie seien dazu nicht in der Lage, sie wüssten nicht, wo die Menschen wohnen.

Im Einzelfall kann man das nachhalten. Die Mietverträge sind ja abgeschlossen worden. Nur da, wo eine Dokumentations- und Meldepflicht für die Unternehmen besteht,

gibt es für die Behörden die Möglichkeit, schnell tätig zu werden. All das fehlt in dem Gesetz. Deswegen glaube ich, es ist gut gemeint, aber es wird sein Ziel verfehlen.

Josef Ludwig (Stadt Köln [per Video zugeschaltet]): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Ich werde zu einem großen Teil mit den Ausführungen meines Kollegen Sebastian Klöppel vom Städtetag übereinstimmen. Ich war allerdings auch sehr von den Ausführungen von Herrn Zimmer-Hegmann vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung angetan. Er hat mit sehr wohlgewählten Worten ausdrücken können, was auch mir im Kopf herumgeht.

Ich werde zu folgenden Themen Stellung nehmen: Zum Ersten werde ich die Gesamtbewertung zum Gesetz abgeben, die von Herrn Schrumpf erbeten wurde. Ich werde mich in einem zweiten Punkt zum geplanten Registrierungsverfahren äußern. Im dritten Punkt werde ich zu den in § 12 genannten Fristen und dem Änderungsantrag von CDU und FDP Stellung nehmen. Danach beschäftige ich mich mit dem Bußgeldrahmen und zum Schluss mit der Frage, ob solche Wohnraumschutzsatzungen und Zweckentfremdungssatzungen für das gesamte Stadtgebiet oder nur für einzelne Quartiere beschlossen werden sollen. Das werde ich in Verbindung mit der Frage tun, ob eine Kommune die Aufgaben, die eine solche Satzung mit sich bringt, tatsächlich stemmen kann.

Zur Gesamtbewertung: Dieses Wohnraumstärkungsgesetz ist eine sinnvolle Weiterentwicklung des Wohnungsaufsichtsgesetzes, welche ich als überwiegend positiv bewerte. Wir haben, und das ist gut, einen größeren Raum für das Thema „Zweckentfremdung“. Im alten Wohnungsaufsichtsgesetz spielte sich dieses Thema in einem Paragraphen ab.

Wir haben in Köln wenig mit der Unterbringung von prekär Beschäftigten zu tun. Von daher ist meine Stellungnahme da sehr zurückhaltend. Auch das Thema „Schrottimmobilien“ ist in anderen Städten des Landes virulenter als in Köln. In Köln spielt sich dieses Thema nicht in Großwohnraumanlagen ab, die durchaus in einem noch vermietbaren Zustand sind. Das ist der allgemeinen Situation auf dem Wohnungsmarkt in Köln geschuldet. Schrottimmobilien gibt es in Köln immer wieder in kleineren Immobilien. So hat mein Amt in dieser Woche ein Zehnparteienhaus stillgelegt und die Unbewohnbarkeit erklärt, weil das Tun des Eigentümers eine Gefahr für Leib und Leben der Bewohner darstellte. Dieses Thema ist bei uns insgesamt kleiner. Ich konzentriere mich ganz überwiegend auf das Thema „Zweckentfremdung“.

Bemerkenswert ist, dass ich zum Registrierungsverfahren einer Meinung mit dem Vertreter von Airbnb bin: Wir brauchen eine webbasierte Registrierungsplattform, die sowohl für den Bürger als auch für die Verwaltung einfach zu bedienen ist. – Ich gehe allerdings noch ein bisschen über die Forderung von Herrn Heyer hinaus. In anderen Beiträgen ist das schon angekommen. Wir sollten unter Federführung des zuständigen Landesministeriums eine einheitliche Plattform für alle Anwenderkommunen in Nordrhein-Westfalen entwickeln. Ich kann mir schlecht einen Wildwuchs an Plattformen mit unterschiedlicher Bürgerfreundlichkeit und unterschiedlichen Anwendungen vorstellen. Hier ist eine Harmonisierung dringend angezeigt. Wir sind dazu allerdings schon

in der Diskussion mit Vertreter*innen des Ministeriums. Ich bin zurzeit guter Dinge, dass wir das hinbekommen bekommen.

Zu den Fristen in § 12 wurde meine Einschätzung schon von vielen anderen vorgetragen. Sie basiert auf zwei Gedanken. Der erste Gedanke ist das Thema „Homesharing“. Hier vergisst der Vertreter von Airbnb nach meiner Meinung das Thema „Gewinnorientierung“. Es ist ganz anders entstanden. Es war Couchsurfing. Homesharing als Gewinnmaximierung zu betreiben, sehe ich kritisch. Wenn man Homesharing als Begründung anführt, sollte sich dieses Homesharing irgendwo am durchschnittlichen Urlaubsanspruch eines jeden arbeitenden Deutschen orientieren. Der liegt bei sechs Wochen. Rechnet man einige Feiertage und Wochenenden dazu, sind wir bei acht Wochen. Das ist nach meiner Einschätzung absolut ausreichend.

Das zweite Argument nährt sich aus der schon viel zitierten Studie des Instituts für Wirtschaftspolitik für die Stadt Köln. Hier wird von einem Break-Even-Point von rund 90 Tagen gesprochen. Von daher läge eine Zwölfwochenregelung gefährlich nahe an diesen 90 Tagen. Die im Änderungsantrag niedergelegten drei Monate sind 90 bis 92 Tage. Sie liegen genau auf diesem Punkt. Diesen Zeitraum sehe ich sehr kritisch. Auch ich plädiere für eine Achtwochenfrist, die in manch anderen Bundesländern durchaus üblich ist.

Die im Änderungsantrag vorgesehene Regelung für Studierende sehe ich gedanklich als durchaus nachvollziehbar an. In der Ausführung sehe ich das aber sehr kritisch. Hier hätte man mit dem Genehmigungsvorbehalt agieren können. Man hätte diese Regelung auch auf die eigengenutzte Wohnung einschränken können, nach meiner Einschätzung sogar einschränken müssen. Wenn dieser Passus im Gesetz steht, kann ich mir vorstellen, wie hieraus Geschäftsmodelle entstehen. Zum Beispiel bringt ein Studierender mehrere Wohnungen für sechs Monate an den Markt, ohne dass dies strafbewehrt ist. Ich kann mir allerdings auch andere Kombinationen vorstellen, in denen Eigentümer Studierende als Strohmannen vorschicken, um ihre Geschäftsmodelle für sechs Monate im Jahr und damit weit über den Break-Even-Point hinaus weiterbetreiben zu können. Daher bitte ich ausdrücklich: Schauen Sie sich diesen Passus noch einmal an. Die Idee ist absolut nachvollziehbar. Aber die Ausführung sollte die von mir geschilderten Varianten ausschließen.

Eine Erhöhung des maximalen Bußgeldes von 50.000 Euro auf 500.000 Euro sehe ich vor dem Hintergrund einer gewissen Abschreckung durchaus positiv. Allerdings brauchen wir hier eine Differenzierung. Minderschwere Fälle mit einer Strafe von 500.000 Euro belegen zu wollen, ist selbst mir zu happig. Aus der derzeitigen Rechtsprechung kann ich berichten, an den Bußgeldrahmen von 50.000 Euro geht die Gerichtsbarkeit mit sehr spitzen Fingern an die Beträge. Ich kann aus meiner beruflichen Praxis berichten, dass wir in manchen Fällen ein Bußgeld von 10.000 Euro verhängt haben, es vor Gericht dann aber 1.000 Euro geworden sind. Von daher muss in der Gerichtsbarkeit eine Affinität für dieses Thema entstehen. Das ist heute aber nicht unser Thema.

Sollte es eine Satzung für das gesamte Stadtgebiet oder für einzelne Quartiere geben? Ich bin neben den schon genannten Gründen ein Verfechter für das gesamte Stadtgebiet. Ich darf daran erinnern, dass diese Satzung nicht nur Zweckentfremdung behandelt,

die durch Umwandlung von dauerhaftem Wohnraum in Kurzzeitvermietung entsteht, sondern Leerstand und Abriss spielen in einer solchen Satzung auch eine große Rolle. Leerstände gibt es auch oder vielleicht sogar häufiger in touristisch nicht so attraktiven Gebieten. Von daher meine ich, dass eine solche Satzung für Köln für das gesamte Stadtgebiet gelten sollte.

Ist diese Arbeit leistbar? Als Leiter des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Köln befinde ich mich in einer relativ komfortablen Situation. Mittlerweile haben wir knapp 30 Mitarbeiter an diesem Thema. Das ist ein Spitzenwert in Nordrhein-Westfalen, selbst wenn man die Städte von der Einwohnerzahl her ins Verhältnis setzt. Allerdings weiß ich auch, dass in anderen Großstädten der Republik und des Auslandes noch viel mehr Personalaufwand betrieben wird. Das unterstreicht für mich die Notwendigkeit, jede Wohnung, bei der das möglich ist, dem allgemeinen Wohnungsmarkt wieder zuzuführen und so die Wohnraumsituation für unsere Bürgerinnen und Bürger zu verbessern.

Vorsitzender Hans-Willi Körfges: Ganz herzlichen Dank, Herr Ludwig. – Ich will die Gelegenheit nutzen und darauf hinweisen, dass uns Herr Amaya, der uns seit 9 Uhr bei unseren Beratungen begleitet und mit Rat und Tat zur Verfügung gestanden hat, aus terminlichen Gründen leider verlassen muss. Vielen Dank, Herr Amaya. – Ich darf nun den Vertreter des DEHOGA Nordrhein e. V. um seine Stellungnahme bitten.

Henning Thomas Graf von Schwerin (DEHOGA Nordrhein e. V.): Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Abgeordnete! Als leidenschaftlicher Hotelier ist es mir schon schwergefallen, zweieinhalb Stunden stillzusitzen. Aber Herr Heyer hat zwischenzeitlich sehr für ein gewisses Amüsement gesorgt.

Der Gesetzentwurf an sich hat uns sehr gefreut. Wir begrüßen außerordentlich als DEHOGA Nordrhein-Westfalen, dass er auf den Weg gebracht worden ist. Um es relativ kurz zu halten: Wer Hotelier spielt, der muss auch so behandelt werden. Da unterscheiden wir uns in der Philosophie von Herrn Heyer. Ich glaube, der eine oder andere Airbnb-Nutzer ist professioneller als Vermieter als der eine oder andere ortsansässige Hotelier. Aber das wissen Sie wahrscheinlich selbst.

Ich möchte den Bogen zu dem Grund spannen, aus dem wir hier durch Acrylglaswände getrennt und mit Mundschutz sitzen. Die Branche, die auch wirtschaftlich am meisten getroffen wurde, ist nun einmal die Branche, die ich als ehrenamtlicher Präsident veretrete. Wenn das Gesetz auf den Weg gebracht wird, herrschen irgendwann wieder normale Umstände. Dann wäre es schön, wenn eine Branche, die dann nach ein, eineinhalb oder vielleicht sogar zwei Jahren – sicherlich mit Unterstützung und Hilfen – wieder einen Fuß in das Leben setzen möchte, auch die Möglichkeit dazu hat. Ich sehe diesen Gesetzentwurf absolut als ein Mittel an, um uns dies zu ermöglichen.

Die Verniedlichung, die eben durch Sie vorgenommen wurde, Herr Heyer, hat mich ein bisschen irritiert. Die Studie des ILS ist eben angesprochen worden. Pempelfort mit 290.000 Übernachtungen sehe ich nicht als Kleinigkeit an. Das sind für einen Stadtbezirk in Düsseldorf innerhalb eines Jahres durchaus sehr, sehr viele Übernachtungen. Wie ich eben beschrieben habe, trifft das eigentlich den ortsansässigen Hotelier, der in den Stadtbezirken, in den Schwarmgebieten, sein Leben als Teil des Ganzen

bestreitet. Auch im Hinblick auf das gesellschaftliche Leben, das zukünftig wieder Einzug halten wird, ist es unabdingbar, dass einer Zweckentfremdung des Wohnraums, über den wir hier sprechen, Einhalt geboten wird, um das Leben nach Corona für uns alle vernünftig auf den Weg zu bringen.

Herr Klocke und Herr Becker haben Fristen von acht bzw. zwölf Wochen angesprochen. Ich glaube, das ist hinreichend durch Frau Merz und Herrn Zimmer-Hegmann in unserem Sinne beantwortet worden. Wir schließen uns dem an. Ich bleibe dabei: Die in der Studie berechneten 90 Tage sind für uns nachvollziehbar. – Auch wir haben auf die Urlaubsregelung hingewiesen. Wir könnten sehr gut mit der Achtwochenregelung leben, wenn sie in den Gesetzentwurf aufgenommen wird. Ich denke, damit ist allen Genüge getan.

Sie haben eben gehört, wie es in Berlin sein kann. Ich fahre normalerweise jedes Jahr zur Internationalen Tourismusbörse und wohne bei einem Kollegen in Moabit. Dem Hotel stehen zwei große Wohnkomplexe gegenüber. Als ich zu normalen Zeiten vom Hotel zur S-Bahn gegangen bin, sind während der gesamten ITB-Zeit Personen mit ITB-Ticket gekommen. Auf Nachfragen bei meinem Kollegen vor Ort, sagte er – ich überspitze –: Das ist irgendein Eigentümer, der zu Messezeiten Zimmer über eine Buchungsplattform in die Vermietung bringt. – Mehr Beispiele muss ich gar nicht bringen. Ich kann nicht auf die juristischen Folgen eingehen, ich kann Ihnen nur Input aus meiner operativen Sicht geben.

Wir bringen Ihnen große Unterstützung für diesen Gesetzentwurf entgegen.

Vorsitzender Hans-Willi Körfges: Ganz herzlichen Dank, Graf von Schwerin. – Wir haben nun die erste Antwortrunde abgeschlossen. Gibt es noch Fragen von der CDU-Fraktion? – Herr Kollege.

Fabian Schrumpf (CDU): Ich habe noch eine Frage an die kommunalen Spitzenverbände, an die Stadt Köln, an die Architektenkammer, an den VdW und an das ILS. Es geht um die Anzeige- und Registrierungspflicht über die verbindliche Wohnraum-Identitätsnummer. Wird damit ein Instrument geschaffen, das die Transparenz über Angebote und Anbieter herstellt und insbesondere der Vereinfachung für die Ordnungsbehörden dienen kann?

Es besteht Einigkeit, dass hinsichtlich Verfahren und Vergabe einer Wohnraum-ID ein weitgehend automatisiertes IT-Verfahren notwendig ist. Das betrifft die §§ 17 und 25 des Gesetzentwurfs. Das wurde in den Stellungnahmen angesprochen. Können Sie ausführen, wie das idealerweise ausgestaltet werden sollte? Wo sehen Sie Optimierungspotenzial? Den Vertreter von Airbnb möchte ich ebenfalls um Beantwortung bitten.

Vorsitzender Hans-Willi Körfges: Herr Becker hat keine weiteren Fragen für die SPD-Fraktion. Herr Kollege Paul? – Auch nicht. Herr Klocke?

Arndt Klocke (GRÜNE): Ich hatte versprochen, keine weiteren Fragen zu stellen, da ich vorhin schon etliche gestellt habe.

Vorsitzender Hans-Willi Körfges: Ich habe nur vorsorglich erneut gefragt. Herr Beckamp? – Auch keine Fragen mehr. – Dann darf ich zunächst die kommunalen Spitzenverbände um ein Statement zu den Fragen von Herrn Schrumpf bitten. Wir beginnen wieder mit Herrn Klöppel.

Sebastian Klöppel (Städtetag Nordrhein-Westfalen [per Video zugeschaltet]): Herr Vorsitzender! Ich versuche, mich ganz kurz zu fassen, möchte aber – auch in Richtung von Herrn Heyer – auf eine Sache aufmerksam machen. Grundsätzlich ist es so, dass die Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnung niemals eine Wohnnutzung darstellt. In dem Moment ist die Wohnnutzung nicht ausgeübt. Um diesen Fall und andere Fälle zu verhindern, gibt es schon seit Jahrzehnten Zweckentfremdungsverbote in Deutschland. Das ist kein neues Instrument, und das ist höchststrichterlich vom Bundesverfassungsgericht und vom Bundesverwaltungsgericht längst bestätigt und etabliert.

Was uns hier für Nordrhein-Westfalen im Bereich der Zweckentfremdung vorliegt, ist vor allem auf die bessere Durchsetzung existierender Zweckentfremdungsverbote gerichtet. Bislang haben die Kommunen ganz große Schwierigkeiten, diese schon existierenden Verbote gerecht und effizient durchzusetzen. Das ist der Hintergrund der ganzen Geschichte.

Wir teilen die Definition des Homesharing nicht, Herr Heyer. Aber es geht darum, dass es in der NRW-Regelung eine bestimmte Form von Zweckentfremdung gibt, die von uns innerhalb dieser Zeit genehmigungsfrei geduldet wird, und es gibt eine Form von Zweckentfremdung, die bestimmte Grenzen übersteigt und genehmigungspflichtig ist. Davon gibt es Ausnahmemöglichkeiten, für die eine Genehmigung erteilt werden kann. Diese Ausnahmemöglichkeiten stehen im Gesetz.

Für die Frage, wie wir als Kommunen dieses Verbot kontrollieren, ist die Anzeige- und Registrierungspflicht immens wichtig. Ja, sie liefert erst die Möglichkeit, dass die Kommunen zwischen Gut und Böse unterscheiden können. Sie liefert erst die Möglichkeit, dass die Kommunen selbst dagegen vorgehen können, da Sie vonseiten Airbnbs – zu Recht – mit Verweis auf den Datenschutz keine personenbezogenen Daten von potenziell gegen die Gesetze verstoßenden Zweckentfremdern liefern. Das ist auch gut so.

Wir können in Hamburg ganz gut beobachten, wie das Ganze idealerweise ausgestaltet wird. Aus Hamburg und aus Bayern haben wir gelernt, dass diese Regelungen rechtssicher sind. Die Hamburger haben das Ganze in ihr grundsätzliches E-Government-Servicekonto-System für ihre Bürger angedockt. Man kann sich online einloggen, und dann hat man, sofern man unterhalb der Genehmigungsgrenze liegt, innerhalb von wenigen Minuten seine Wohnraumschutznummer. So heißt das in Hamburg. Das System fragt natürlich nach, wenn man über dem Genehmigungstatbestand liegt. Unter den normalen Bedingungen der genehmigungsfreien Vermietung hat man innerhalb kürzester Zeit online, kostenfrei und unbürokratisch seine Nummer. Das ist zumindest

in der Vorstellung das, was wir als kommunale Spitzenverbände empfehlen. Unserem Verständnis nach wird das auch vonseiten des zuständigen Fachministeriums angestrebt. Auch von den einzelnen Kommunen wird das befürwortet und angestrebt. Das gilt auch vonseiten Airbnbs: Wenn überhaupt ein solches Verfahren, dann so eines.

Von daher sind wir alle auf einem guten Weg. Man muss aber sagen, Hamburg hat dieses System. Es ist ein Stadtstaat, und vieles ist dort leichter zu organisieren und zu regeln. In Deutschland hat noch kein Flächenland wie NRW ein solches System etabliert. Vielleicht können wir daraus gemeinsam ein schönes Digitalisierungsprojekt für NRW machen. Keiner von uns will die Variante, wie sie in Berlin läuft: analog und auf vollständige Abschreckung ausgerichtet. Wir gestehen zu, dass es im Interesse der Städte sein kann, in gewissen Formen und unter gewissen Regeln – Regeln, wie sie durchaus auch für Hoteliers gelten – Gäste in unseren Städten begrüßen zu dürfen. Ich bin frohen Mutes, dass wir das hinbekommen.

Milena Magrowski (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen [per Video zugeschaltet]): Ich schließe mich den Ausführungen des Kollegen Klöppel gerne an, dass wir dieses Verfahren mit der Vergabe von Wohnraum-IDs für begrüßenswert halten. Ich darf noch einmal bekräftigen, dass ein kostenloses, schnelles und unbürokratisches, aber vor allem landeseinheitliches IT-Verfahren notwendig ist. Die Kommunen müssen die erforderliche Unterstützung der Landesregierung erhalten, um dieses Verfahren vernünftig implementieren zu können. Da das Ganze eine erhebliche Vorlaufzeit in Anspruch nehmen wird, ist ausdrücklich zu begrüßen, dass die Frist verlängert wurde, um die Verfahrensregelung umzusetzen. Statt sechs sind nur zwölf Monate dafür angesetzt. Es dient der Beschleunigung des Verfahrens an sich, wenn ein IT-Verfahren in die Tat umgesetzt wird. Das begrüßen wir.

Ernst Uhing (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen [per Video zugeschaltet]): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Ich kann es ganz kurz machen und mich den inhaltlichen Ausführungen des Herrn Klöppel anschließen. Ich hatte in meinem Eingangsstatement darauf abgehoben, dass wir diese Gesetzesinitiative grundsätzlich unterstützen, weil wir hoffen, dass die dann zuständigen Stellen auf kommunaler Ebene im Gegensatz zur jetzigen Regelung deutlich mehr Durchgriffsmöglichkeiten bekommen. Dazu gehört natürlich, dass diese Dinge im Rahmen einer rechtssicheren Anzeige- und Registrierungspflicht im Online-Format durchzuführen sind. Ich vertrete hier die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen. Wir sehen es eigentlich immer eher von der planerisch-praktischen Seite. Dazu gehört, dass die zuständigen kommunalen Stellen – wer immer das ist – in die Lage versetzt werden, das zu machen. Das kann heutzutage nicht mehr analog passieren. Eine rechtssichere Anzeige- und Registrierungspflicht ist das Maß aller Dinge. Mehr habe ich dazu nicht zu sagen.

Cindy Merz (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.): Nach unserer Auffassung steht und fällt das Ganze mit der Definition des Verfügungsberechtigten. Unserer Auffassung nach werden die meisten Wohnungen in der Regel von Mietern über Kurzzeitvermietungen weitervermittelt. Die ganzen Pflichten treffen immer den Verfügungsberechtigten, der in § 3 Abs. 5 definiert ist. Unserer

Auffassung nach muss hier klargestellt sein, dass den Mieter diese Pflichten treffen, wenn die Wohnung durch einen Mieter der Kurzzeitvermietung zugeführt wird. Diese Pflichten kann er nach vorheriger Zustimmung der Untervermietung durch den Vermieter erfüllen. Es sollte nicht so sein, dass der Vermieter diese Pflichten erfüllen muss. Es besteht die Problematik, dass der Vermieter stark davon abhängig wäre, welche Informationen er durch den Mieter erhält, wann wem und für wie lange diese Wohnung überlassen wird. Es ist nicht zielführend, wenn die Konsequenzen einer Nichteinhaltung von Fristen oder ähnliches den Vermieter treffen würden, obwohl der Mieter die Wohnung anderen Personen zur Kurzzeitvermietung überlässt.

Ralf Zimmer-Hegmann (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH [per Video zugeschaltet]): Ich will es auch ganz kurz machen, weil es in den Vorreden schon angesprochen worden ist. Drei Punkte sind ganz wichtig: Die Anzeige- und Registrierungspflicht dient der Objektivierung und der Erkennbarkeit. Das ist schon erwähnt worden. Das ist deswegen wichtig. Entscheidend ist, und das ist im Gesetz angelegt, es muss einfach sein. Deswegen ist eine automatisierte Vergabe wichtig. Es sollte eine einheitliche Regelung geben. Das habe ich schon betont.

Zum Schluss erlaube ich mir einen Hinweis auf einen anderen Handlungsbereich. Wir wissen inzwischen alle, was SORMAS ist, nämlich dieses Erfassungssystem im Zusammenhang mit COVID-Erkrankungen. Daraus kann man nur lernen, dass man bei der Einführung solcher Systeme von vornherein einheitlich zusammenarbeitet, um gemeinsame Systeme zu implementieren.

Josef Ludwig (Stadt Köln [per Video zugeschaltet]): Herr Vorsitzender! Herr Schrumpf! Meine sehr verehrten Damen und Herren! Auch die Stadt Köln befürwortet diese Anzeige- und Registrierungspflicht. Wir wollen damit Transparenz und Vereinfachungen erzielen. Wir wollen auf keinen Fall, dass sich unsere Bürgerinnen und Bürger oder unsere Mitarbeitenden mit einem analogen oder händischen Verfahren auseinandersetzen müssen. Das ist absolut nicht mehr zeitgemäß. Bei dem, was wir wollen, orientieren wir uns an dem, was Hamburg seit Jahren praktiziert. Das hat Herr Klöppel schon gesagt. Es gibt demnächst zusammen mit dem zuständigen Landesministerium und mit Kommunen, die jetzt schon eine Satzung haben, einen Austausch mit den Hamburgern. Wir freuen uns sehr, wenn ein solches Verfahren unter Federführung des zuständigen Ministeriums mit uns Kommunen entwickelt wird.

Vorsitzender Hans-Willi Körfges: Ganz herzlichen Dank, Herr Ludwig. – Wir haben keine weiteren Fragen mehr zu beantworten. Ich möchte nun noch mit Ihnen besprechen, wie es weitergeht.

Ich darf mich zunächst noch einmal ganz herzlich bei allen Sachverständigen für ihre Auskunftsbereitschaft, ihren Rat und ihre Unterstützung bedanken. Wir wissen, dass wir als Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen in gewisser Weise eine Sonderstellung haben, weil wir den Freitagnachmittag sehr häufig auch Ihnen mit Anhörungen verschönern. An Sie geht ein ganz besonderer Dank dafür, dass Sie uns zum Teil seit heute Morgen um 9 Uhr zur Verfügung gestanden haben.

Fabian Schrumpf (CDU): Herr Vorsitzender! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Es tut mir leid, den Spielverderber geben zu müssen, aber ich hatte meine letzte Frage auch an Airbnb adressiert. Es ging dabei insbesondere um die Registrierungspflicht und die Vereinfachung der Stellungnahme ging. Das hatte ich nachgeschoben. Ich finde, das sollten wir der Fairness halber noch machen. Aber es ist dann auch der Anspruch an den Sachverständigen, sich möglichst kurz zu fassen.

Tobias Heyer (Airbnb Germany GmbH [per Video zugeschaltet]): Ich werde versuchen, mich kurz zu fassen. Eine notwendige Voraussetzung für Registrierungssysteme ist sicherlich, dass ein wissenschaftlicher, objektiver Nachweis geführt wird, dass Kurzzeitvermietungen negative Effekte in einer Kommune erzeugen. Dafür könnte der Landesgesetzgeber objektive Kriterien aufstellen.

Wir haben in unserer Stellungnahme einige Empfehlungen formuliert, wie Registrierungssysteme ausgestaltet werden könnten. Airbnb hat weltweit Erfahrungen mit vielen Dutzend Registrierungssystemen. Deswegen verweise ich vor allem auf die Stellungnahme. Das generelle Prinzip ist sicherlich: Ein Registrierungssystem sollte bürgerfreundlich sein. Das Ziel ist, dass sich Gastgeber registrieren und damit die Behörden Transparenz erhalten. Damit sich Gastgeber registrieren, muss ein solches Verfahren natürlich sehr einfach ausgestaltet sein. Es sollte online verfügbar sein, es sollte in wenigen Minuten durchführbar sein. Es hilft natürlich, wenn das Verfahren datensparsam aufgesetzt wird, das heißt nur die notwendigsten Informationen und Daten von den Gastgebern verlangt werden. Es sollte gebührenfrei sein. Es sollte natürlich den geltenden Datenschutzregeln entsprechen, und die Wohnraum-Identitätsnummer sollte nicht befristet werden.

Lassen Sie mich zuletzt noch einen Hinweis geben: Im aktuellen Gesetzentwurf ist der Anwendungsbereich der Wohnraum-Identitätsnummer noch sehr unbestimmt. Der Kreis der von der Wohnraum-Identitätsnummer erfassten Beherbergungsform ist sehr unbestimmt. Aktuell werden auch Anbieter von Flächen von der Wohnraum-Identitätsnummer erfasst, für die eine Zweckentfremdung eigentlich ausgeschlossen ist. Ich schaue dabei in Richtung Graf von Schwerin und amüsiere mich gar nicht darüber. Aktuell dürften selbst Anbieter von Gewerbeflächen in die vorgeschlagene Vorschrift von § 17 Abs. 8 einbezogen werden.

Vorsitzender Hans-Willi Körfges: Ganz herzlichen Dank. – Ich schließe an das an, was ich eben begonnen habe. Wir haben gerade wegen der Videozuschaltung sicherlich gesteigerte Anforderungen an den Sitzungsdokumentarischen Dienst. Ich darf mich ganz herzlich bei Ihnen bedanken, insbesondere auch, weil Sie zugesagt haben, uns die Mitschrift dieser Anhörung zu Anfang der 15. Kalenderwoche 2021 zur Verfügung zu stellen.

In Anbetracht der vielen Hinweise, die in der heutigen Anhörung gekommen sind und die sicherlich an der einen oder anderen Stelle noch Gegenstand der Beratungen werden, will ich darauf hinweisen, dass wir die Auswertung der Anhörung im Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen nach Veröffentlichung des Protokolls vornehmen werden.

Der Ausschuss für Arbeit, Gesundheit und Soziales ist ebenso wie der Ausschuss für Digitalisierung und Innovation mitberatend. Das ist insbesondere bezogen auf die vom Deutschen Gewerkschaftsbund eben angesprochenen Themen wichtig. Wir werden sicherlich die Auswertung der mitberatenden Ausschüsse abwarten müssen, um abschließend beraten zu können. Für die abschließende Beratung und Beschlussfassung zur zweiten Lesung des Gesetzentwurfs im Plenum werden wir im federführenden Ausschuss nach Bekanntgabe der Voten der mitberatenden Ausschüsse eine Empfehlung aussprechen.

Ich darf die Sitzung mit der Erwartung beenden, dass das im zweiten Quartal des Jahres stattfinden wird. Ich bedanke mich nochmals ganz herzlich bei allen Teilnehmerinnen und Teilnehmer ganz herzlich für ihr Beharrungsvermögen bei einem solch wichtigen Thema und wünsche Ihnen eine gute Heimfahrt. Liebe Kolleginnen und Kollegen, wir sehen uns am 26. Februar zur nächsten Sitzung wieder. – Vielen Dank und ein schönes Wochenende.

gez. Hans-Willi Körfges
Vorsitzender

Anlage

01.03.2021/04.03.2021

23

Anhörung von Sachverständigen

Sitzung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen

**"Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen
(Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG)"**

Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/12073

Änderungsantrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der FDP, Drucksache 17/12305

am Freitag, dem 5. Februar 2021

14.00 bis maximal 17.30 Uhr, Plenarsaal

Tableau

eingeladen	Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Helmut Dedy Städtetag Nordrhein-Westfalen Köln	Sebastian Klöppel - per Videokonferenz zugeschaltet -	17/3577
Christof Sommer Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	Milena Magrowski - per Videokonferenz zugeschaltet -	
Dr. Martin Klein Landkreistag Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	nein	
Dipl.-Ing. Ernst Uhing Architektenkammer Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	Dipl.-Ing. Ernst Uhing* Simon Adenauer* - per Videokonferenz zugeschaltet -	17/3556
Alexander Rychter Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. Düsseldorf	Cindy Merz Oliver Niermann	17/3535
Erik Uwe Amaya Haus und Grund Rheinland Westfalen Düsseldorf	Erik Uwe Amaya (Teilnahme bis 16.30 Uhr)	17/3569

eingeladen	Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Hans-Jochem Witzke Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. Düsseldorf	Sarah Primus Hans-Jochem Witzke	17/3576
Tobias Heyer Airbnb Germany GmbH Berlin	Tobias Heyer - per Videokonferenz zugeschaltet -	17/3551
Ralf Zimmer-Hegmann Institut für Landes- und Stadtentwicklungs- forschung gGmbH Dortmund	Ralf Zimmer-Hegmann - per Videokonferenz zugeschaltet -	17/3566
Anja Weber Deutscher Gewerkschaftsbund Bezirk Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	Michael Hermund	17/3549
Josef Ludwig Stadt Köln Köln	Josef Ludwig - per Videokonferenz zugeschaltet -	17/3522
Henning Thomas Graf von Schwerin DEHOGA Nordrhein e.V. Neuss	Henning Thomas Graf von Schwerin	17/3571

WEITERE STELLUNGNAHME	
Deutscher Ferienhausverband Berlin	17/3572
Unternehmer NRW Düsseldorf	17/3590

ABSAGEN VON EINGELADENEN EXPERTEN
Professor Dr. Michael Hüther Institut der deutschen Wirtschaft, Köln

