Haus & Grund Rheinland Westfalen, Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf

Haus & Grund Rheinland Westfalen
Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

An den
Präsidenten des Landtages Nordrhein-Westfalen
Landtag NRW
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/1063

Alle Abg

Durchwahl
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
Unsere Zeichen Am
Ansprechpartner Erik Uwe Amaya
Datum 10. Januar 2019

„Zweckentfremdung von Wohnraum in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf bekämpfen:
Das Wohnungsaufsichtsgesetz bedarfsgerecht fortentwickeln“
Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/3596
Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am 18. Januar 2018

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, an der Anhörung teilzunehmen. Der Landesverband Haus & Grund Rheinland Westfalen vertritt über 108.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen.

Zu Ihrem Schreiben vom 16. November 2018 und dem oben näher bezeichneten Antrag nehmen wir wie folgt Stellung:

I.

Seit 1971 bestehen bundesgesetzliche Möglichkeiten eines Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum. Zielsetzung des Verbotes der Zweckentfremdung war ursprünglich, zu verhindern, dass Wohnraum in Gewerberaum umgewandelt wird. Die von der schwarz-gelben NRW-Landesregierung im Jahre 2006 abgeschaffte Zweckentfremdungsverordnung wurde von der rot-grünen NRW-Landesregierung im Jahre 2012 in den §§ 40-43 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum wieder aufgenommen. Die Zweckentfremdung wurde hierbei um eine Satzungsermächtigung ergänzt, nach der die Gemeinden die Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf selber bestimmen können. Mögliche Zweckentfremdungen sind seitdem Fremdenbeherbergung, gewerbliche Vermietungen

Präsident Prof. Dr. Peter Rasche
Vizepräsidentin Luzie Pingen
Verbandsdirektor Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Stadtsparkasse Düsseldorf
IBAN: DE17 3005 0110 1006 7069 39
BIC: DUSSDEDDXXX
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914
Finanzamt Düsseldorf-Süd
Steuer-Nr. 106/5746/1395

Anschrift Aachener Str. 172
40223 Düsseldorf
Telefon 02 11 / 416 317 - 60
Telefax 02 11 / 416 317 - 89
E-Mail info@HausundGrund-Verband.de
Internet www.HausundGrund-Verband.de
Facebook facebook.com/HausundGrundVerband
Youtube youtube.com/HausundGrundVerband
Twitter twitter.com/HausundGrundRW

(insbesondere für Büronutzungen) oder auch spekulativer Leerstand. In § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz NRW ist die entsprechende Satzungsermächtigung mittlerweile geregelt. CDU und FDP haben in 2017 für die Bildung der Nordrhein-Westfalen-Koalition vereinbart, diese „Zweckentfremdungsverordnung" aufzuheben.

II.

Das damalige SPD-geführte NRW-Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr hat ein Gutachten beim Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik in Kooperation mit Timourou Wohn- & Stadtkonzepte beauftragt, das am 2. Dezember 2015 veröffentlicht worden ist. Das Ergebnis der Evaluierung der Zweckentfremdungsregelung war mehr als eindeutig: Nur Bonn, Dortmund, Köln und Münster haben Satzungen erlassen, um die Nutzung von Wohnraum vorzuschreiben. Alle anderen 392 Städte und Gemeinden im Land hielten dieses ordnungsrechtliche Instrument nicht für geeignet, neuen Wohnraum zu schaffen.

Zwei Fünftel der Kommunen hielten laut dem Gutachten ihren Wohnungsmarkt gar nicht für angespannt, darunter etliche, für die nur die Kappungsgrenzenverordnung oder zusätzlich auch die Mietpreisbremse gilt. Für vier Fünftel der Kommunen stellte die Zweckentfremdung kein Problem dar und beim restlichen Fünftel überwiegend nur ein kleines Problem, das sich zudem häufig lediglich auf einzelne Arten der Zweckentfremdung bezog. Selbst bei Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt war die Zweckentfremdung kein Thema. Lediglich elf Kommunen gaben an, dass die Kombination „angespannter Wohnungsmarkt" und „Zweckentfremdung" ein kleines Problem darstellt. Darunter waren auch die vier Städte, die eine entsprechende Satzung erlassen haben.

Dass die Kommunen keine Zweckentfremdungssatzungen erlassen, hat viele Gründe. Die Problematik hat sich in einigen Bereichen, z. B. bei der klassischen Umnutzung von Wohnraum zu Gewerbezwecken, vielerorts gegenüber Mitte der 2000er Jahre vermindert. Mittlerweile ist der Fall nicht selten, in dem die Umnutzung genau umgekehrt ist, dass aus ehemaligen Gewerberäumlichkeiten Wohnraum geschaffen wird. Die Zweckentfremdung wird in einigen Kommunen auch nur punktuell, aber insgesamt als kleines Problem angesehen.

Die konkrete Anwendungspraxis hängt aber im Wesentlichen vom Umfang und der Art der Zweckentfremdung, der Personalausstattung und organisatorischen Einbindung sowie den verfolgten strategischen Zielen in den jeweiligen Städten ab. Selbst in den Großstädten beschäftigen sich die Mitarbeiter nicht ausschließlich, sondern zusätzlich zu anderen Aufgabengebieten, mit der Zweckentfremdung. Der Abbruch von Gebäuden ist hier kein Problem. Die Anordnung, Ersatzwohnraum

zu schaffen, spielte in den vier Kommunen keine Rolle, weil wegen der großen Wohnungsnachfrage mit dem Neubau mehr neue Wohnungen entstehen als abgerissen werden. Die Nutzung als Ferienwohnungen hat nur in den touristisch attraktiven Städten wie Bonn oder Köln eine größere Bedeutung.

Zwei Drittel der Kommunen lehnten in der Studie eine landesweit gültige Zweckentfremdungsverordnung ab.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung hat ein Gutachten zur Überprüfung des Wohnungsaufsichtsgesetzes in Auftrag gegeben, in dem auch die Regelung bezüglich der Zweckentfremdung von Wohnraum überprüft wird. Dieses Gutachten liegt uns noch nicht vor.

Festzustellen ist im Übrigen, dass Besuche durch sog. Medizin-Touristen rückläufig sind. Diese Gruppe erweist sich auf Grund anderer landesspezifischer Gewohnheiten in bestimmten Situationen als schwierig.

III.

Anlass für den neuen SPD-Antrag sind die Vermittlungsportale im Internet wie AirBnB, Wimdu und 9flats. Über diese Portale können Zimmer oder ganze Wohnungen weltweit problemlos gebucht werden. Die Preise sind hierbei deutlich niedriger als in vergleichbaren Hotels, aber höher als eine reguläre monatliche Miete.

In den vier Städten in NRW, in denen eine entsprechende Wohnraumschutz-Satzung erlassen worden ist, müssen Eigentümer zunächst eine Ausnahmegenehmigung beantragen, wenn die Wohnung zu gewerblichen Zwecken genutzt werden soll. Das trifft zu, wenn mehr als 50 Prozent der Wohnfläche für Kurzzeitvermietungen zur Verfügung stehen. Außerdem sollen die Wohnungen an nicht mehr als 180 Tagen im Jahr „zweckentfremdet“ werden.

Kurzeitvermietungen sind für Städteurlauber und für sog. Medizintouristen interessant. Der SPD-Antrag beruft sich auf eine Recherche der Süddeutschen Zeitung, wonach in Düsseldorf rund zwei Prozent des Wohnungsbestandes über diese Internetportale angeboten werden würden. Allerdings ist eine genauere Betrachtung geboten. Denn oftmals werden eben nicht ganze Wohnungen vermietet, sondern einzelne Zimmer. Hinzu kommt, dass es vor allem Mieter sind, die einen Teil der Wohnung oder sogar ganze Wohnungen über diese Portale anbieten. Fraglich ist, ob der Mieter für diese Art der Untervermietung auch die ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters eingeholt hat. Das sog. „Sharing“ wird nämlich nicht von der Untervermietung gedeckt. Das wird im SPD-Antrag aber nicht als problematisch gesehen. Dabei ist

das Anbieten von einzelnen Zimmern durch Mieter ein Indiz dafür, dass hier offensichtlich ein Potential für Wohngemeinschaften besteht. Lediglich wenn sich Eigentümer entsprechender Wohnungen auf Kurzeitvermietungen einlassen, würde der Wohnraum verknappt und würden die Mieten nach oben getrieben.

Diese unterschiedliche Bewertung ist problematisch, wie ein Urteil aus Berlin verdeutlicht. Dort gilt das Zweckentfremdungsverbots-Gesetz, dass die wiederholte nach Tagen bemessene Vermietung untersagt. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 424/16) hat einen privaten Vermieter zur Einhaltung der Mietpreisbremse verurteilt, weil er statt 6,60 Euro pro Quadratmeter 9,50 Euro pro Quadratmeter verlangt hat. Der Mieter selbst ist zugleich Untervermieter von zwei von drei Zimmern. Der Mieter selbst verlangt von seinem Untermieter 20 Euro pro Quadratmeter. Das empfand das Landgericht als zulässig.

IV.

Nach dem Vorgesagten ist eine Anpassung von § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz NRW an die Regelungen des Zweckentfremdungsverbots-Gesetz (ZwVbG) des Landes Berlin nicht erforderlich.

Der SPD-Antrag schlägt vor, die § 1 Abs. 2, Nr. 5 und 6 des ZwVbG zu übernehmen. Danach soll im Wohnungsaufsichtsgesetz das Verfahren zur Registrierung von Ferienwohnungen oder Fremdenbeherbergungen sowie die Angabe einer entsprechenden Registrierungsnummer beim Anbieten und Bewerben dieser Wohnungen geregelt werden. Zusätzlich soll eine Regelung entsprechend dem § 5 Abs. 6 des ZwVbG aufgenommen werden. Danach ist das Anbieten und Bewerben von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere auf Internetportalen, vorab durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten dem zuständigen Bezirksamt anzuzeigen. Die Anzeige hat vor Aufnahme der von dem zuständigen Bezirksamt genehmigten zweckfremden Nutzung zu erfolgen. Auf Grund der Anzeige wird jeder zweckentfremdeten Wohnung eine eigene Registriernummer vom zuständigen Bezirksamt zugewiesen, die beim Anbieten und Bewerben der zweckfremden Nutzung des Wohnraums immer öffentlich sichtbar anzugeben ist.

Zwischen dem In-Kraft-Treten von § 5 Abs. 6 des ZwVbG am 1. August 2018 und dem 7. November 2018 ist die Zahl der angebotenen Wohnungen um knapp 18 Prozent von 16.549 auf 13.644 zurückgegangen. Doch von den aktiven Wohnungsangeboten haben zum 7. November 2018 nur 1.242 (9,1 Prozent) ihre Registriernummer angegeben. Diese Daten hat der öffentlich-rechtliche Sender Rundfunk Berlin-Brandenburg veröffentlicht.

Daraus folgt, dass diese Verschärfung des Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes nicht den bezweckten Erfolg erbracht hat. Davon abgesehen, dass das Angebot von 13.644 Wohnungen bzw. Zimmern in der touristisch sehr attraktiven Hauptstadt Berlin im Vergleich zum gesamten Wohnungsbestand sehr überschaubar ist, ist der Rückgang entsprechender Angebote gering.

Außerdem scheint der überwiegende Teil der Anbieter weniger als 49 Prozent der Wohnung für kurze Zeit zu vermieten. Das ist genehmigungsfrei und stellt keine Zweckentfremdung dar. Denn nach § 2 Absatz 2 Nr. 5 ZwVbG bedarf es keiner Genehmigung, wenn ein Zimmer in der Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, eine Grundfläche von maximal 49 Prozent der Gesamtwohnfläche hat (bei Küche und Bad wird jeweils hälftige Nutzung unterstellt). Allerdings benötigen auch diese Anbieter seit dem 1. August 2018 eine Registriernummer, die durch vorherige kostenfreie Anzeige (ohne Genehmigung) beim zuständigen Bezirksamt erlangt werden kann. Daraus folgt, dass viele Anbieter auf Grund der berechtigten Genehmigungsfreiheit davon ausgegangen sind, dass sie nicht noch eine Registriernummer benötigen.

V.

Effektiver als ein Festhalten bzw. eine Verschärfung der Zweckentfremdungsregelung ist die Eintreibung steuerlicher Abgaben. Während jedem Vermieter bewusst ist, dass die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung versteuert werden müssen, fehlt diese Kenntnis bewusst oder unbewusst vor allem bei Kurzzeitvermietern über die Portale Airbnb, Wimdu und 9flats. Das gilt vor allem für Mieter. Diese Mieter untervermieten übrigens entsprechende Zimmer auch ohne vorherige Zustimmung des Vermieters.

Sinnvoll wäre es, wenn beim Inserieren von entsprechenden Zimmern bzw. Wohnungen, die Internetportale von den Anbietern zugleich auch die Steuernummer verpflichtend abfragen. In Griechenland müssen sich entsprechende Kurzzeitvermieter in ein staatliches „Verzeichnis für Kurzvermieter“ eintragen lassen und ihre Einnahmen als Mieteinkommen versteuern. Bei einem Jahresverdienst bis zu 12.000 Euro werden 15 Prozent an den Staat abgeführt, sofern die Wohnung für höchstens 90 Tage vermietet wird. Darüber hinaus ist unter Umständen eine Steuer von 35 Prozent fällig. Wer gegen das neue Gesetz verstößt, dem droht eine Geldbuße von mindestens 5.000 Euro.

Dass sich Anbieter wie Airbnb kooperationsbereit zeigen würden, hat die Stadt Dortmund bewiesen. Seit dem 1. Januar 2018 wird Airbnb bei Übernachtungen in Dortmund von den Gästen mit den Übernachtungskosten automatisch auch die Bettensteuer einnehmen und an die Stadtkasse weiterleiten. Airbnb und die Stadt Dortmund haben hierfür die „Beherbergungsabgaben-Vereinbarung“ getroffen. Die Abgabe beträgt 7,5 Prozent des Übernachtungspreises.

VI.

Wir empfehlen, den SPD-Antrag mit der Drucksache 17/3596 abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen

Landesverband Rheinisch-Westfälischer
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor