



Städte- und Gemeindebund  
Nordrhein-Westfalen

■ Städte- und Gemeindebund NRW • Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf

Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf  
Kaiserswerther Straße 199-201  
40474 Düsseldorf  
Telefon 0211 • 4587-1  
Telefax 0211 • 4587-291  
E-Mail: info@kommunen.nrw  
Internet: www.kommunen.nrw

Vorbericht  
98. Sitzung des Ausschusses  
für Städtebau, Bauwesen und  
Landesplanung  
am 07.03.2019 in Bergisch Gladbach

Aktenzeichen: G.8.2-008 gr

Ansprechpartner:  
Beigeordneter Rudolf Graaff  
Durchwahl: 0211 • 4587-239

**Zu Punkt 9 der TO:**  
**Bezahlbarer Wohnungsbau**  
**(Wohnraumförderung 2019, Zweckentfremdung von**  
**Wohnraum)**

**9.1 Beschlussvorschlag:**

- 9.1.1** Ausschusses für Städtebau, Bauwesen und Landesplanung begrüßt die Aufstockung des Wohnraumförderungsprogramms auf jährlich 1,1 Mrd. Euro und die Erhöhung der Tilgungsnachlässe der Mietstufen M1 und M2. Er fordert eine Aktualisierung der Gebietskulissen, um förderpolitische Schief lagen zu beseitigen.
- 9.1.2** Der Ausschuss spricht sich dafür aus, zur Eingrenzung der Zweckentfremdung von Wohnraum das Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG NRW) weiter zu entwickeln und die Satzungsermächtigung in § 10 WAG NRW beizubehalten. In Gebieten mit Wohnraum mangel sollte für die zweckfremde Nutzung von Wohnraum mit gewerblichem Charakter zudem eine Anzeige- bzw. Registrierungspflicht eingeführt werden.

**9.2 Begründung:**

**9.2.1 Soziale Wohnraumförderung im Programmjahr 2019**

Das MHKBG hat das Wohnraumförderungsprogramm im Programmjahr 2019 aktualisiert. Seine Bekanntmachung im Ministerialblatt hat das Ministerium für den Monat Februar angekündigt. Zum Zeitpunkt der Versendung des Vorberichts war es noch nicht veröffentlicht worden.

Nach den vorliegenden Eckpunkten (**Anlage 1**) stehen nach der Aufstockung des Programm volumens im September 2018 auf jährlich 1,1 Mrd. Euro für das mehrjährige Förderprogramm (2018 bis 2022) für die gesamte Legislaturperiode Fördermittel in Höhe von insgesamt 5,5 Mrd. Euro zur Verfügung.

Da das Wohnraumförderungsprogramm im letzten Jahr grundlegend überarbeitet worden ist, beschränken sich die Eckwerte für das Programmjahr 2019 auf partielle Nachbesserungen, die im Wesentlichen auf Erfahrungen mit der Umsetzung des Programms im Jahr 2018 beruhen.

Um eine Mindestrentabilität der Förderung im Bereich der Wohnungsvermietung sicherzustellen, werden die Förderpauschalen und die Bewilligungsmieten insbesondere bei den Mietstufen M 1 und M 2 erhöht. Damit sollen die Märkte mit unterdurchschnittlicher Entwicklungsdynamik gestärkt werden. Dies betrifft neben einigen Großstädten im Ruhrgebiet insbesondere Gemeinden in Ost- und Südwestfalen. Dies ist aus unserer Sicht grundsätzlich zu begrüßen, wobei abzuwarten bleibt, ob die Maßnahmen ausreichen, um den Mietwohnungsbau in diesen Mietstufen insgesamt wirtschaftlich zu gestalten. Insofern hat die Geschäftsstelle im Rahmen der Verbändeanhörung am 11.01.2019 angeregt, in den Mietstufen M 1 und M 2 zusätzlich den aktuellen Tilgungsnachlass von 10 % anzuheben. Diesem Vorschlag ist das MHKBG gefolgt und hat in den (noch nicht veröffentlichten) Wohnraumförderungsbestimmungen die Tilgungsnachlässe der Mietstufen M1 und M2 auf 15 % angehoben und damit der denen der Mietstufe M3 gleichgestellt.

Die absehbare Verdoppelung der Eigentumsförderung im vergangenen Jahr hat bestätigt, dass die Neufassung der Förderkonditionen auch in diesem Förderbereich greifen. In einzelnen Fällen stellte sich jedoch heraus, dass an sich tragbare Eigentumserwerbe in der Praxis scheiterten, weil in Fällen von geringem Restfinanzierungsbedarf vorrangig abgesicherte Darlehen von den Hausbanken nicht angeboten wurden. Daher wird in die Förderbedingungen ein neues Angebot für Ergänzungsdarlehen zu Marktkonditionen in einer Größenordnung von bis zu 50.000 Euro aufgenommen, die neben dem Förderdarlehen in Anspruch genommen werden können, sofern dies zur Schließung der gesamten Finanzierung erforderlich ist. Diese Maßnahme ist zu begrüßen.

Die von den kommunalen Spitzenverbänden im Rahmen der Neufassung des Wohnraumförderungsprogramms im vergangenen Jahr kritisierte Änderung der Gebietskulissen hat das MHKBG zwar zu einer Überprüfung veranlasst, nicht jedoch zu einer Nachbesserung. Um die entstandenen förderpolitischen Schieflagen zu beseitigen, bleibt aus kommunaler Sicht insoweit das Erfordernis der Neuermittlung der Gebietskulissen bestehen.

Turnusgemäß werden die Einkommensgrenzen fortgeschrieben. Das Wohnraumförderungsgesetz sieht eine Anpassung alle drei Jahre entsprechend der Entwicklung des Verbraucherindex vor.

Weitere Hinweise und Anregungen zum Wohnraumförderungsprogramm können der beigefügten Stellungnahme entnommen werden, die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW im Anschluss an die Verbändeanhörung zu den Eckpunkten abgegeben hat (**Anlage 2**).

### **9.2.2 Zweckentfremdung von Wohnraum**

Am 18.01.2019 fand im Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen des nordrhein-westfälischen Landtages eine Anhörung zum Antrag der SPD-Fraktion, LT-Drs. 17/3596 „Zweckentfremdung von Wohnraum in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf bekämpfen: Das Wohnungsaufsichtsgesetz bedarfsgerecht fortentwickeln“ (**Anlage 3**) statt.

Anlass für den Antrag ist eine wachsende Zahl von Wohnungen, die über Portale wie Airbnb überwiegend oder gar ausschließlich als Ferienwohnungen angeboten und so dem Mietwohnungsmarkt entzogen werden. In Gegenden mit ohnehin knappem Wohnraum kann dies eine zusätzliche Mietpreissteigerung bedeuten. Der Antrag der SPD-Fraktion fordert entsprechend dem Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) erweiterte Möglichkeiten auch für nordrhein-westfälische Städte und Gemeinden, um sich Ferienwohnungen anzeigen lassen und missbräuchliche Vermietungen ggf. untersagen zu können. In Hamburg ist zum 1. Januar 2019 eine

stark erweiterte Fassung des Wohnraumschutzgesetzes in Kraft getreten.

Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt üblicherweise vor, wenn dieser durch Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. In der Regel liegt eine Zweckentfremdung von Wohnraum vor, wenn der Wohnraum mit (mehr) als der Hälfte der zur Verfügung stehenden Wohnfläche für andere als Wohnzwecke genutzt wird oder die Wohnung für mehr als einen durch die Städte zu bestimmenden Zeitraum (30 / 60 / 90 / 180 Tage) für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird.

Das Ausmaß in den betroffenen Kommunen lässt sich nicht abschließend feststellen, da die oftmals im Ausland ansässigen Plattformen die Sammelauskunftsgesuche der Kommunen zu den Beherbergungsanbietern regelmäßig verweigern. Angebot und Nachfrage solcher „Airbnb-Wohnungen“ strahlen zunehmend auch auf das Umland von Großstädten aus. Für NRW ist dies vor allem im Rhein-Kreis-Neuss und dem Kreis Mettmann beobachtbar; am größten ist das entsprechende Angebot im unmittelbaren Umfeld von Düsseldorf (Meerbusch, Kaarst, Ratingen und Hilden).

In den Medien diskutiert wurden überdies Vollzugsprobleme im Bereich der Übernachtungs- bzw. Bettensteuer oder Tourismusabgabe. Es ist zu mutmaßen, dass viele Beherbergungsanbieter auf den genannten Plattformen die fällige Übernachtungssteuer nicht entrichten. Ebenfalls ist zu vermuten, dass dann auch Einkommenssteuern (sowie ggf. zusätzlich Gewerbe- und Umsatzsteuer) nicht gezahlt werden.

Um auch in NRW die Überlassung von Wohnraum als Ferienwohnung einzugrenzen, sollte die Satzungsermächtigung in § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz NRW (WAG NRW), wonach Städte und Gemeinden mit erhöhtem Wohnungsbedarf selbst über den Erlass einer Zweckentfremdungs- oder entsprechenden Wohnraumschutzsatzung entscheiden können, entgegen der Ankündigung im Koalitionsvertrag beibehalten und präzisiert werden. Zudem böte sich die Weiterentwicklung des WAG in der Gestalt an, dass für die zweckfremde Nutzung von Wohnraum mit gewerblichem Charakter eine Anzeige- bzw. Registrierungspflicht eingeführt wird. Verschärfte Vermieterpflichten sollten allerdings auf Quartiere oder Stadtteile mit Wohnraummangel begrenzt werden, da in Gebieten mit ausreichend Wohnraum entsprechende Vermittlungsportale im Sinne von Nachhaltigkeit und Tourismusförderung auch positive Effekte haben können.

Wer seine Wohnung vollständig und wiederholt als Ferienwohnung vermieten möchte, sollte dafür in solchen, explizit definierten Gebieten künftig eine Genehmigung beantragen müssen. Außerdem sollten Wohnungsanbieter auf den einschlägigen Portalen für die Kommunen erkennbar sein. Das kann geschehen, indem Ferienwohnungsanbieter verpflichtet werden, eine anonymisierte Nummer innerhalb der Anzeige aufzuführen, die sie zuvor bei der Kommune durch eine Registrierung erhalten haben.

Die Geschäftsstelle hat das Anliegen im Rahmen einer Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände grundsätzlich unterstützt und hierzu Anregungen unterbreitet (**Anlage 4**).