

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW

Städtetag
Nordrhein-Westfalen

 **LANDKREISTAG**
NORDRHEIN-WESTFALEN

 Städte- und Gemeindebund
Nordrhein-Westfalen

Herrn Präsidenten
des Landtags NRW
André Kuper, MdL
Landtag Nordrhein-Westfalen
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Ansprechpartner für den Städtetag:
Referent Sebastian Klöppel
Tel.-Durchwahl: - 0221/3771-206
Fax-Durchwahl: - 0221/3771-509
E-Mail: sebastian.kloeppe@staedtetag.de
Aktenzeichen: 64.10.20

Ansprechpartner für den Städte- und
Gemeindebund:
Referent Dr. Johannes Osing
Tel.-Durchwahl: - 0211/4587-244
Fax-Durchwahl: - 0211/4587-291
E-Mail:
johannes.osing@kommunen.nrw

Ansprechpartner für den Landkreis-
tag Nordrhein-Westfalen
Referentin Dorothee Heimann
Tel.-Durchwahl: 0211/300491-220
Fax-Durchwahl: 0211/300491-221
E-Mail: d.heimann@lkt-nrw.de
Aktenzeichen: 64.10.10

Datum: 10.01.2019

Stellungnahme für den Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen im Rahmen der Anhörung am 18. Januar 2019 zum Antrag der SPD-Fraktion – Drucksache 17/3596 – „Zweckentfremdung von Wohnraum in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf bekämpfen: Das Wohnungsaufsichtsgesetz bedarfsgerecht fortentwickeln“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW bedankt sich für die Einladung zur Anhörung am 18. Januar 2019 und nimmt bereits vorab gerne Stellung zum Antrag der SPD-Fraktion (Drucksache 17/3596) „Zweckentfremdung von Wohnraum in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf bekämpfen: Das Wohnungsaufsichtsgesetz bedarfsgerecht fortentwickeln“ vom 11. September 2018.

Die Wohnungsmieten und Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren in vielen Kommunen Nordrhein-Westfalens deutlich gestiegen. Dies gilt – wie im vorgenannten Antrag zutreffend beschrieben – nicht nur für die Kommunen entlang der Rheinschiene, sondern auch in Metropolkernen des Ruhrgebietes sowie der Universitätsstädte aber auch in dicht besiedelten Gemeinden und Umlandkreisen. Gleichzeitig nimmt die touristische Nutzung von Wohnungen in einer Reihe von Kommunen stark zu. Das Geschäftsmodell von Online-Wohnungsvermittlern wie Airbnb, Wimdu, 9flats etc. ermöglicht es Wohnraumeigentümern und -mietern, auf einfachstem Wege und auf unbegrenzte Dauer Wohnraum privat als Ferienwohnraum zu vermieten. Der dauerhafte Entzug von Wohnungen durch die gewerbliche Fremdvermietung ist als Zweckentfremdung von Wohnraum zu bewerten.

Die Überlassung von Wohnraum als Ferienwohnung führt zur weiteren Anspannung des Wohnungsmarktes – vor allem in den städtetouristisch attraktiven Metropolen, an bedeutenden Messe- und Medizinstandorten sowie in einzelnen Universitätsstädten. Höchst problematisch ist auch die Zunahme an Konflikten in stark betroffenen Nachbarschaften und Quartieren durch erhöhtes Lärmaufkommen, Fluktuation etc. Überdies treten Probleme beim Vollzug von Übernachtungssteuersatzungen und Konflikte in den Bereichen von Bau- und Gewerbeaufsicht auf.

Gleichwohl liegen – im Sinne von Nachhaltigkeit und Tourismusförderung – die unterstützenswerten Aspekte der Wohnraumvermittlung über Internetportale auf der Hand. Einwände gegen das Teilen von Wohnraum durch Mieter und Eigentümer mit zeitweise dort wohnenden Gästen („Sharing“) bestehen aus wohnungspolitischer Sicht nicht.

In zahlreichen Kommunen in ganz Deutschland und auch innerhalb NRWs werden vor diesem Hintergrund Fragen von Kontrolle und Umgang mit der Wohnraumvermittlung von Ferienwohnungen über Internetportale intensiv diskutiert. Das Land Berlin hat im Mai 2018 eine Änderung des Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes in Kraft gesetzt, die Stadt Frankfurt hat im März 2018 eine Ferienwohnungssatzung erlassen. Die Stadt München hat Anfang 2018 die bereits existierende Satzung für das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum aktualisiert und deutlich verschärft. In Hamburg ist zum 1. Januar 2019 eine stark erweiterte Fassung des Wohnraumschutzgesetzes in Kraft getreten.

Dem vorgenannten Antrag zufolge soll der Landtag beschließen, das Wohnungsaufsichtsgesetz NRW im Sinne des Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) fortzuentwickeln und im Hinblick auf eine mögliche Anzeige-, Registrierungs- und Impressumspflicht zu präzisieren bzw. erweitern. Überdies sollen die Finanzämter angewiesen werden, in Abstimmung mit der jeweils örtlichen Wohnungsaufsicht, entschiedener gegen die Steuerhinterziehung von Online-Vermietern vorzugehen.

Zweckentfremdung von Wohnraum durch Vermietung als Ferienwohnung

Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt üblicherweise vor, wenn dieser durch Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Hinsichtlich der Vermietung als Ferienwohnung an Touristen oder Geschäftsreisende weisen die kommunalen Regelungen in Deutschland aber auch im internationalen Vergleich Unterschiede auf. Zumeist liegt eine Zweckentfremdung von Wohnraum insbesondere dann 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. Wohnraum darf in den entsprechenden Kommunen nur mit der Genehmigung der Vollzugsbehörde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.

Betroffenheit der Städte, Gemeinden und Kreise

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. Zwar liefert z. B. Airbnb interessierten Kommunen und Forschungsinstituten aggregiertes Datenmaterial zu Häufigkeiten und zur Dauer von Vermietungen. Diese Angaben sind jedoch weder überprüfbar, noch lässt sich in Anbetracht der Unübersichtlichkeit des Marktes und der Vielzahl der Anbieter eine Einschätzung zur Repräsentativität der Daten eines einzelnen Anbieters für die gesamte Branche treffen.

Während Berlin rund 20.000 Airbnb-Angebote verzeichnet, geht Hamburg nach groben eige-

nen Schätzungen von mehr als 8.000 allein über Airbnb angebotenen Schlafplätzen aus; Köln taxiert eine solche Zahl auf 3.500 bis 7.000. München geht bei knapp 10.000 Airbnb-Inseraten von ca. 1.000 zweckentfremdeten Wohnungen aus, welche ausschließlich als Ferienwohnung genutzt werden. Frankfurt am Main hat seit 2013 bei rd. 1.400 Wohnungen eine Nutzung als Ferien- bzw. Touristenwohnung festgestellt und deren Beendigung veranlasst. 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 betroffenen Kommunen nimmt zudem die Anzahl der vermeintlich privaten Ferienwohnungs-Vermieter zu, die gleich mehrere vollständige Wohneinheiten innerhalb einer Kommune vermieten. Neben Berichten darüber, dass selbst Hoteliers eher „schwierige Klientel“ („Party-Touristen“) in eigens dafür zusätzlich angemietete Wohnungen „auslagern“, häufen sich die Beschwerden bei den Kommunen über Belästigungen aller Art in den Nachbarschaften und Hausgemeinschaften mit Ferienwohnungen.

Eine im Auftrag des Bundeswirtschaftsministeriums in Auftrag gegebene Studie¹ zur Sharing Economy in Deutschland kommt im Herbst 2018 zwar zu dem Ergebnis, dass sich rechnerisch weniger als ein Prozent des Wohnungsbestandes in den untersuchten deutschen Kommunen in den Portalen den größten Anbieters (Airbnb) wiederfindet. Auch werden von diesen Angeboten nicht alle als „vollständige Unterkunft“ inseriert. Vor allem aber konstatieren die Autoren der Studie, dass die Datenlage insgesamt „nicht hinreichend genug“ sei, um eindeutige Schlussfolgerungen für Handlungsbedarfe abzuleiten. „Die Datenanalyse weist zahlreiche Limitierungen auf: Aggregationen und Durchschnittsbildung verhindern mikrolokale Analysen, Mehrfachaccounts sind nicht identifizierbar, tatsächliche Buchungen nicht ermittelbar.“

Problematisch erscheinen nach Einschätzungen der kommunalen Spitzenverbände NRW aber vor allem die ebenfalls in der genannten Studie aufgeführten Steigerungsraten der Angebote. Zudem verteilen sich die Vermietungsangebote nicht gleichmäßig über ein Stadtgebiet, sondern konzentrieren sich auf bestimmte, zumeist ohnehin schon durch starke Marktanspannung gekennzeichnete, nachgefragte Stadtteile und Quartiere. Diese kleinräumige „Betroffenheit“ geht sogar so weit, dass die Gemeinschaft eines großen Mehrfamilienhauses bereits über die Maßen belastet sein kann, wenn auch nur eine Wohneinheit des Gebäudes regelmäßig an Touristen vermietet wird. Extreme Beispiele werden aus den Städten Köln und Düsseldorf berichtet, wo Wohnungen jedes Wochenende an Gruppen von Party-Touristen vermietet werden und durch entsprechendes Verhalten ganze Hausgemeinschaften in Mitleidenschaft gezogen werden.

Ein erfreuliches Signal liefert im Zusammenhang mit der unvollständigen Datengrundlage das Urteil des Münchner Verwaltungsgerichts vom 12. Dezember 2018, wonach Airbnb Ireland Daten zu Gastgebern von vermittelten Wohnungen an die Landeshauptstadt München herausgeben muss (AZ M 9 K 18.4553). **Die Kommunen brauchen solche Angaben. Nur dann können sie das Ausmaß der Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnungen einschätzen und Probleme in diesem Bereich besser angehen. Die Kommunen müssen**

¹ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.): Sharing Economy im Wirtschaftsraum Deutschland. Analyse des Stellenwerts im Allgemeinen sowie Untersuchung der Handlungsoptionen im Einzelsegment 'Vermittlungsdienste für Privatunterkünfte'. Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln in Zusammenarbeit mit DICE Consult im Auftrag des Bundesministerium für Wirtschaft und Energie. Juli 2018, Berlin. Online abrufbar unter: https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Studien/sharing-economy-im-wirtschaftsraum-deutschland.pdf?__blob=publicationFile&v=3 (letzter Abruf: 18.12.2018)

unterscheiden können zwischen Wohnungen, die über sogenannte Sharing-Portale hin und wieder Gästen überlassen werden und Wohnungen, die durch gewerbliche Fremdvermietung über Sharing-Portale dauerhaft vom Markt genommen werden. Rechtskräftig ist das Urteil allerdings noch nicht.

Bau-, gewerbe- und steuerrechtliche Fragestellungen

Die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnungen über Internetportale betrifft die Städte und Gemeinden über die Frage der Zweckentfremdung von Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten hinaus: Während der Gedanke des „Home-Sharings“ im Sinne der lokalen Wirtschaftsförderung sowie einer nachhaltigen Flächennutzung begrüßenswert ist, stellen sich auch auf Seiten der Bau- sowie Gewerbeaufsicht Fragen. Die privat vermieteten Wohnungen erfüllen in den wenigsten Fällen die allgemein für Beherbergungsbetriebe gültigen Sicherheits- und Hygienestandards.

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.

Insbesondere Gesellschaften mit Sitz im Ausland verweigern häufig die Herausgabe der Identitäten der Vermieter bzw. der Objektadressen, über die sich die Steuerpflichtigen identifizieren ließen. Diese Weigerungshaltung kann derzeit noch u. a. deshalb durchgehalten werden, weil die Anwendung des § 93 Abgabenordnung (AO) oder kommunalsatzungsrechtlicher Auskunftspflichten auf Auslandsfälle fraglich ist.

Die Städte Dortmund und Frankfurt am Main haben individuelle Vereinbarungen mit Airbnb getroffen: Demnach ermittelt die Plattform selbst die Steuerschuld für alle Beherbergungsbetriebe bzw. Umsätze, die über die Plattform getätigt werden und führt die geschuldete Steuer als Gesamtzahlung an die Stadt ab. Es erfolgen aber keine Mitteilungen, für welche Betriebe die Steuern entrichtet werden und es werden auch sonst keine Daten zu den auf der Plattform aktiven Betrieben bzw. angebotenen Objekten zur Verfügung gestellt. Eine Kontrolle des Prozesses durch das Steueramt findet nicht statt. Eine solche Vereinbarung erleichtert die Kontrolle der Einhaltung einer existierenden Zweckentfremdungssatzung nicht. Bund und Länder sollten die Plattformanbieter zur Beantwortung von Sammelauskunftersuchen verpflichten.

Entscheidend für den notwendigen Erhalt von Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten sind nicht individuelle Vereinbarungen zwischen Kommunen und einzelnen Plattformen. Vielmehr gilt es, potenzielle Vermieter für das Problem zu sensibilisieren, vor der missbräuchlichen Vermietung abzuschrecken und Verstöße effektiv sanktionieren zu können. Eine Anzeigepflicht von Vermietern gegenüber der Kommune in Kombination mit der obligatorischen Angabe einer anonymisierten Aktennummer im Vermietungsangebot – wie in Berlin geplant – erscheint zur Kontrolle lokaler Zweckentfremdungsbeschränkungen von Wohnraum zielführender zu sein.

Das Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW)

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW unterstützt den Fortbestand der bereits existierenden Satzungsermächtigung (§ 10 WAG NRW), wonach Städte und Gemeinden mit erhöhtem Wohnungsbedarf selbst über den Erlass einer Zweckentfremdungs- oder entsprechenden Wohnraumschutzsatzung entscheiden können.

In den meisten Städten und Gemeinden NRWs waren bislang zumeist die Voraussetzungen für eine solche Satzung im Hinblick auf die Wohnungsmarktlage und das Ausmaß der Zweckentfremdung von Wohnraum nicht gegeben. Im Sinne der existierenden Ermächtigungsgrundlage haben diese Kommunen auch keine eigene Zweckentfremdungssatzung erlassen. Mit Bonn, Dortmund, Köln und Münster haben bislang vier Kommunen in NRW von dieser Regelung Gebrauch gemacht und können von entsprechend positiven Erfahrungen mit diesem Instrument berichten.

Die Ankündigung der NRW-Landesregierung im Koalitionsvertrag 2017 - 2022, die (als landesweit geltende Verordnung seit 2007 nicht mehr existierende) Zweckentfremdungsverordnung aufheben zu wollen, hat allerdings nach Angaben einiger Kommunen laufende Diskussionen um die Einführung einer kommunalen Zweckentfremdungssatzung auf Basis des § 10 WAG NRW beeinflusst. In den Städten und Gemeinden, die bereits eine zeitlich befristete Zweckentfremdungsverordnung eingeführt haben oder in denen die Einführung einer solchen diskutiert wurde, hat die Formulierung des Koalitionsvertrages zu Verunsicherung über die Perspektive einer existierenden oder zu erarbeitenden Satzung geführt.

Die kommunalen Spitzenverbände erwarten spätestens mit der Bekanntgabe der aktuell laufenden Evaluierungsarbeiten zum WAG NRW eine verbindliche Aussage zum dauerhaften Fortbestand der Ermächtigungsgrundlage für kommunale Satzungen nach § 10 WAG NRW.

Bereits im Rahmen der Anhörung vom 8. Dezember 2017 zum SPD-Antrag „Wohnungsnot in den Ballungsräumen wirksam bekämpfen“ (LT-Drs. 17/514) hatte die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW in ihrer Stellungnahme (LT-Drs. 17/161) darauf hingewiesen, dass definitivische Präzisierungen der Ermächtigungsgrundlage erwogen werden sollten. Auch auf das Modell einer möglichen Anzeige- bzw. Registrierungspflicht (nicht Genehmigungspflicht!) in Kombination mit der kommunalen Vergabe einer Registrierungsnummer hatte die Arbeitsgemeinschaft aufmerksam gemacht.

Anzeige-, Melde- bzw. Registrierungspflicht sowie die Vergabe und Veröffentlichung von Registrierungs- bzw. Wohnraumschutznummern in Berlin und Hamburg

In Berlin ist die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung ohne Genehmigung in der Regel unzulässig. Nach der letzten Novellierung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG), die am 20. April 2018 in Kraft trat, liegt ausnahmsweise keine Zweckentfremdung vor, wenn die Berliner Hauptwohnung, in welcher der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt wird, insgesamt aber die Wohnnutzung überwiegt (über 50 Prozent der Fläche). Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung von Wohnraum überwiegen.

§ 5 Abs. 6 des Berliner ZwVbG sieht vor, dass das „Anbieten und Bewerben von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere auf Internetportalen [...] anzuzeigen [ist]“. Das jeweils zuständige Berliner Bezirksamt erteilt auf eine solche Anzeige hin – unabhängig von der Frage der Genehmigung – eine Registriernummer für jede dieser Wohnungen. Diese Nummer ist seit dem 1. August 2018 „beim Anbieten und Bewerben der zweckfremden Nutzung des Wohnraumes immer öffentlich sichtbar anzugeben“. Ein Verstoß allein gegen diese Anzeige- und Angabepflicht kann als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld von bis zu 250.000 Euro geahndet werden.

Des Weiteren regelt § 5 Abs. 1 ZwVbG die Frage der Erhebung und Verarbeitung der Daten „der Verfügungsberechtigten, Nutzungsberechtigten und sonstigen Bewohnerinnen und Be-

wohner des befangenen Wohnraumes“. Ferner klärt das Gesetz, dass solche Daten auch „bei Dienst Anbietern im Sinne des Telemediengesetzes“ – also Betreibern von Online-Portalen – erhoben werden können. Ebenso ist im ZwVbG dargelegt, unter welchen Bedingungen die erhobenen Daten ohne Kenntnis der Auskunftspflichtigen im Einzelfall bei weiteren Behörden erhoben werden dürfen. Auch eine Datenauskunft mit der für die Übernachtungssteuer zuständigen Behörde ist im Gesetz geregelt. Darüber hinaus enthält § 5 Abs. 7 ZwVbG unter den gegebenen Voraussetzungen eine Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung.

Am 1. Januar 2019 sind signifikante Änderungen des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG) in Kraft getreten: In Hamburg darf demnach Wohnraum nur mit Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden, es sei denn, eine Nutzung findet in der Hauptwohnung der oder des Nutzungsberechtigten statt und wird von der zeitlichen oder räumlichen Ausnahme vom Zweckentfremdungsverbot erfasst. Die räumliche Ausnahme bezieht sich dabei auf weniger als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche, die zeitliche Ausnahme auf acht Wochen im Kalenderjahr.

Um Verantwortliche für Wohnungsangebote identifizieren zu können ist eine Registrierungs-pflicht eingeführt worden sowie eine Pflicht, die im Registrierungsverfahren vergebene Nummer (Wohnraumschutznummer) bei der Werbung und jedem Angebot der Ferienwohnung im Internet oder in herkömmlichen Medien öffentlich sichtbar anzugeben. Außerdem sind Internetportale und Printmedien, die Anzeigen für Ferienwohnungen veröffentlichen, verpflichtet, Angebote nicht ohne eine solche Nummer zu veröffentlichen. Die Angabe der Wohnraumschutznummer gilt dabei grundsätzlich für alle dort vorhandenen Angebote – auch für langfristige Vermietungen und die Überlassung von Gewerberaum, um Umgehungsmöglichkeiten zu verhindern.

Um die Einhaltung der Ausnahmen von der Genehmigung besser kontrollieren zu können, sieht das Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum (Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz – HmbWoSchG) eine Meldepflicht für die Überlassung einer Wohnung als Ferienwohnung vor. Die Überlassung muss gegenüber der zuständigen Behörde angezeigt werden und ein „Belegungskalender“ geführt werden. Mit Inkrafttreten des geänderten Gesetzes wird den Bürgerinnen und Bürgern eine kostenfreie Benutzeroberfläche im Internet zur Verfügung gestellt, über die sowohl die Vergabe der Wohnraumschutznummern (bei zeitgleichem Abgleich mit dem Melderegister) als auch die Führung des Belegungskalenders erfolgt.

Außerdem sind Dritte verpflichtet, Angebote, die einer Wohnraumschutznummer bedürfen, nur unter Angabe dieser Nummer zu veröffentlichen, um die Mitwirkungspflichten auch der Internetportale sicherzustellen. Daneben ist auch eine Auskunftspflicht für Beschäftigte und Beauftragte von auskunftspflichtigen Personen geregelt. Des Weiteren regelt seit 1. Januar 2019 das HmbWoSchG, dass die für Wohnraumschutz zuständige Behörde verpflichtet ist, den für die Besteuerung zuständigen Stellen alle ihr aus dem Registrierungsverfahren bekannten und für Besteuerungszwecke notwendigen Daten mitzuteilen.

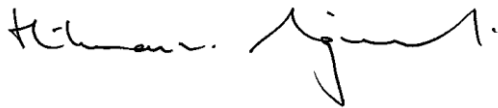
Um auf rechtskonformes Verhalten hinzuwirken, ist die Höchstsumme für ein im Ordnungswidrigkeitsverfahren nach dem HmbWoSchG festzusetzendes Bußgeld von 50.000 Euro auf 500.000 Euro erhöht worden. Auch die Nicht- oder Falschangabe der Wohnraumschutznummer stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, ebenso wie die Veröffentlichung von Angeboten ohne die gesetzlich vorgeschriebene Angabe der Nummer durch Dritte, z. B. Internetportale, Zeitungen etc. Auch die Verletzung der Pflicht, ein Angebot zu entfernen, ist bußgeldbewehrt.

Die Arbeitsgemeinschaft kommunaler Spitzenverbände NRW betrachtet das Vorgehen der Städte Berlin und Hamburg vor dem Hintergrund der dort stark angespannten Wohnungsmarktsituation als angemessen. Die Praxis des „Home-Sharing“ wird damit nicht vollständig untersagt. Es wird deutlich, dass in Quartieren oder Stadtteilen mit Wohnraumangel für die zweckfremde Nutzung von Wohnraum mit gewerblichem Charakter eine Anzeige- bzw. Registrierungspflicht existieren sollte. 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.

Klarstellung bzw. Erweiterung des WAG NRW und des Leitfadens zur Anwendung

Im Zusammenhang mit dem der Anhörung zugrunde liegenden Antrag steht die Frage im Raum, ob der Wortlaut des § 10 WAG NRW die Kommunen ermächtigt, Satzungen zu erarbeiten, die Regelungstiefen nach dem Berliner oder Hamburger Vorgehen ermöglichen. In § 10 Abs. 1 Satz 2 WAG NRW heißt es bislang: „In der Satzung können weitere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustands getroffen werden, um den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.“ Diese Formulierung liefert Konkretisierungen zu den Inhalten einer möglichen Satzung und weist somit einen gewissen abschließenden Charakter auf. Während die Vergabe einer Registriernummer sowie die Pflicht der Angabe dieser in Angeboten nach Einschätzung der kommunalen Spitzenverbände noch von § 10 WAG NRW gedeckt sein dürfte, gilt dies voraussichtlich nicht für Aspekte der Umsetzung und Kontrolle der Regelungen vor Ort. Insbesondere dürften Fragen von Datenerhebung, -verarbeitung und -weitergabe oder auch die in Berlin und Hamburg genannten Auskunftspflichten von Online-Plattformen und weiteren Dritten auf Basis der aktuellen Gesetzesformulierung schwer umsetzbar sein.


Die Arbeitsgemeinschaft kommunaler Spitzenverbände NRW hält es für notwendig, den Städten, Gemeinden und Kreisen Nordrhein-Westfalens bei ihren Bemühungen zum Schutz des vorhandenen Wohnraumes in angespannten Märkten Rechtsinstrumente zur Seite zu stellen, die ein vergleichbares Vorgehen zu den Beispielen Berlin und Hamburg ermöglichen. Das WAG NRW und der zugehörige Leitfaden bedürfen dafür einer entsprechenden Klarstellung oder sogar erweiterten Ermächtigung hinsichtlich der – wie in Berlin und Hamburg vorgenommenen – Regelungstiefe.



Hilmar von Lojewski
Beigeordneter
des Städtetages Nordrhein-Westfalen



Martin Schenkelberg
Beigeordneter
des Landkreistages Nordrhein-Westfalen



Rudolf Graaff
Beigeordneter
des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen