

Immer mehr Wohnraum wird zweckentfremdet

Drei Jahre nach Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung beschäftigten sich die politischen Gremien der Stadt Köln neuerlich mit deren Wirksamkeit und zogen eine ernüchternde Zwischenbilanz.

Seit Juli 2014 stellt jede andere Nutzung von Wohnraum als zu Wohnzwecken eine Zweckentfremdung dar, beispielsweise die Umwandlung des Wohnraums in ein Büro oder einen Gewerberaum. Unter diese Verordnung fallen auch die Nutzung als Ferienwohnung oder Gästezimmer sowie der Abbruch oder der Leerstand von Wohnungen. Es sei denn, diese werden explizit genehmigt. In der geltenden Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln heißt es: „Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch Verfügungs- oder Zweckentfremdung anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum länger als drei Monate leer steht.“ (Paragraph 4, Absatz 1).

Der Mitteilung der Verwaltung (Vorlagennummer 2644/2017), die jetzt dem Sozialausschuss vorgelegt wurde, ist zu entnehmen, dass der Stadt insbesondere durch private Zimmervermittlung Wohnraum in nennenswertem Umfang entzogen wird. Einer durchgeführten Erhebung zufolge wurden mindestens 3500 Ferienwohnungen in Köln identifiziert, die über einschlägige Online-Portale vermarktet werden. Eine groß angelegte Recherche der Süddeutschen Zeitung kam sogar auf

12234 Unterkünfte, die in Köln angeboten werden. Inwieweit diese Kurzzeit-Vermietungen legal sind, lässt sich nicht immer trennscharf feststellen, da die Anbieterseite zunehmend anonymisierter auftritt. Kaum mehr nachvollziehbare Vertragsabschlüsse machten während der Gamescom-Woche Mitte August zahllose Beispiele von Mietwucher und Überbuchungen ruchbar. Adäquates amtliches Einschreiten gegen krasse Fälle von Abzocke wird auch dadurch erschwert, dass die städtische Satzung nicht auf Objekte angewandt werden kann, die vor Juli 2014 bereits zweckentfremdet wurden. Hier gilt Bestandsschutz, den das Land Berlin in seinem Zweckentfremdungsgesetz, das gleichfalls 2014 in Kraft getreten ist, ausdrücklich aufhebt. Da hier etliche Klagen anhängig sind, wird mit einer Grundsatzentscheidung des Bundesverfassungsgerichts gerechnet.

Apropos Hauptstadt: Die Verwaltung hat die Kennzahlen der Kölner Schutzsatzung mit denen von Berlin, Bonn, Münster und anderen Städten verglichen, die ebenfalls wohnungsrechtliche Genehmigungsvorbehalte für Zweckentfremdungen vorsehen. Dabei wurden nicht nur die jeweiligen rechtlichen Grundlagen, sondern auch die Größenordnungen, Zuständigkeiten oder die Bußgeldbewehrung dargestellt. Augenfällig sind hier die eklatanten Unterschiede beim vorgehaltenen Personal, welches für Ermittlung und Ahndung von Verstößen elementar ist. Während Berlin mit 64 vollzeitäquivalenten Stellen einen deutlich offensiven Kurs eingeschlagen hat, beschäftigen Hamburg (20) und München (15,4) zumindest ausreichend Mitarbeiter.

DIE LINKE im Sozialausschuss hat nochmals deutlich gemacht, dass die 2 Mitarbeiter im Kölner Wohnungsamt mutmaßlich nicht ausreichen werden, um der gewachsenen Problematik angemessen entgegen zu treten. Da hier kein Gesetzesdefizit, sondern ein Vollzugsdefizit zu konstatieren ist, drohen wegen Personalknappheit weite Teile der Stadt, der Innenstadt, der Altstadt dauerhaft verloren zu gehen. Die Wohnungsmisere wird sich weiter verschärfen.

Weiterhin thematisierte DIE LINKE zunehmende Befürchtungen vor einer sich verändernden strategischen Ausrichtung im Umgang mit



Die Kölner Altstadt...

den Anbietern von Ferienwohnungen u.ä. Aus ökonomischer Sicht scheint es nicht ohne Reiz, an einem rasant steigenden Marktsegment partizipieren zu wollen und sich gemein zu machen (immerhin bilanzierte der Marktführer im Bereich privater Zimmervermittlung zuletzt einen Jahresumsatz von 1,6 Milliarden Dollar). Jedwede Tendenz, sich wohnungs- und ordnungspolitisch zurückzunehmen, um im Gegenzug fiskalpolitische Mitnahmeeffekte zu generieren, ist zurückzuweisen. Sprudelnde Einnahmen aus Kulturförderabgabe, Betten- oder Gewerbesteuer sind haushalterisch unabdingbar und prinzipiell zu begrüßen, bedürfen aber zwingend auch einer moralischen Grundierung. Zweckentfremdung ist zurück zu drängen, ansonsten droht das sowieso nicht sonderlich scharfe Schwert dieses Instrumentariums weiter zu verstumpfen. Wertvolle Zeit im Kampf gegen die Wohnungsnot droht verloren zu gehen.



...bald nur noch tageweise zu mieten?

Die wird ohnehin knapp, da die neue schwarz-gelbe Landesregierung bereits Veränderungen beim Wohnungsaufsichtsgesetz angekündigt hat, welches die Grundlage der kommunalen Schutzsatzungen in NRW bildet. Und die werden nicht von Vorteil sein. Gleichfalls haben CDU und FDP vereinbart, die Umwandlungsverordnung, die Kappungsgrenzenverordnung und die Kündigungssperrfristverordnung abzuschaffen. Die im Koalitionsvertrag formulierte Begründung ist gleichermaßen falsch wie furchteinflößend: „Das Bundesrecht enthält bereits einen weitreichenden Mieterschutz. Darüber hinausgehende landeseigene Regelungen sind daher nicht erforderlich.“ Zwar hat auch die neue Landesregierung die Wohnraumproblematik erkannt, zur Behebung werden aber im Wesentlichen die bekannten Fehlanreize aus der Mottenkiste bemüht: Mehr Markt und Eigenheimförderung!

Bekanntermaßen ist Köln – wie alle anderen deutschen Großstädte auch – eine ausgesprochene Mieterstadt. Die Eigentumsquote liegt unter 30 Prozent, über 70 Prozent der Kölnerinnen und Kölner wohnen zur Miete. Das ist keinesfalls ein Grund mitleidig die Nase zu rümpfen. „Zur Miete wohnen“ ist schließlich nicht nur gesellschaftliche Realität, sie stellt auch eine kulturelle Errungenschaft dar, befördert Zusammenhalt und Solidarität. Neben der Grundfrage jeder Gesellschaft (Was gehört aus welchen Gründen wem?), geht es hier schlussendlich auch um weitreichende stadtentwicklungspolitische Weichenstellungen für die Zukunft: Will man elitäre oder egalitäre Strukturen?

Kritik am geplanten wohnungspolitischen Kahlschlag von CDU/FDP kam nicht nur aus den Reihen der Opposition, vom Städtetag NRW und vom Städte- und Gemeindebund NRW. Auch der nordrhein-westfälische Mieterbund (Mieterzeitung 4/2017) verweist auf zunehmend unhaltbarere Zustände auf dem Wohnungsmarkt: „Auf diese Entwicklung reagiert die neue Landesregierung paradoxerweise damit, dass sie die Mieterrechte einschränkt, Mieterschutzvorschriften streicht.“ Fest steht: Die Pläne von Laschet, Lindner und Konsorten sind geeignet, marktradikale Kräfte zu entfesseln, Investoren und Spekulanten das Handwerk zu erleichtern. Die bestehenden Kämpfe auf dem Wohnungsmarkt werden sie weiter verschärfen.

Michael Scheffer

(sitzt für DIE LINKE im Ausschuss für Soziales und Senioren der Stadt Köln)