



Wohnraumschutz in Köln

Impuls zur Fachveranstaltung

„Die Wohnungsfrage(n) – Handlungsmöglichkeiten der Kommunen“

NRW Bündnis "Wir wollen wohnen!"

Wohnraumschutz in Köln

- Grundlagen
- Zielsetzung
- Fallzahlen
- Personelle Ressourcen
- Herausforderungen
- Nächste Schritte

Rechtsgrundlagen

Grundlagen

Zielsetzung

Fallzahlen

Personelle Ressourcen

Herausforderungen

Nächste Schritte

§ 10 Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG) NRW

§ 10

Satzungsrecht für Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf

(1) Die Gemeinde kann durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung zweckentfremdet werden darf. 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. Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits erlassenen Satzungen bleiben in Kraft.

Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln (Wohnraumschutzsatzung) vom 31.05.2019

Genehmigungsvorbehalt

Grundlagen

Zielsetzung

Fallzahlen

Personelle Ressourcen

Herausforderungen

Nächste Schritte

- **Wohnraum darf nur mit Genehmigung der Stadt Köln anderen als Wohnzwecken zugeführt werden**
→ § 5 Wohnraumschutzsatzung*
- **Genehmigung aufgrund von Ersatzwohnraum**
→ § 7 Wohnraumschutzsatzung
- **Genehmigung aufgrund besonderen Antragstellerinteresses**
(unter Abwägung mit dem öffentlichen Interesse)
→ § 8 Wohnraumschutzsatzung

(* Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln vom 31.05.2019)

Anwendungsbereich der Satzung

Grundlagen

Zielsetzung

Fallzahlen

Personelle Ressourcen

Herausforderungen

Nächste Schritte

Klassische Fälle:

- **Umwandlung von Wohnraum**
→ andere Zweckbestimmung (z.B. Gewerbe)
- **Leerstand von Wohnraum**
- **Abriss von Wohnraum**

Historie

Grundlagen

Zielsetzung

Fallzahlen

Personelle Ressourcen

Herausforderungen

Nächste Schritte

Bis 31.12.2006

Verbot der Zweckentfremdung von frei finanzierten Miet- und Genossenschaftswohnungen aufgrund einer Landesverordnung

01.01.2007

Wegfall wohnungsrechtlicher Genehmigungspflicht für die Zweckentfremdung und damit Regelungslücke zum Wohnraumschutz vom 01.01.2007 bis 30.06.2014

27.01.2012

WFNG*ÄndG NRW tritt in Kraft
(neue Satzungsermächtigung für Kommunen)

27.03.2012

Rat beauftragt die Verwaltung, eine Wohnraumschutzsatzung zu erarbeiten

01.07.2014

Wohnraumschutzsatzung tritt in Kraft
(befristet auf 5 Jahre bis zum 30.06.2019)

21.05.2019

Rat beschließt die Fortführung der Aufgaben aus der Wohnraumschutzsatzung

01.07.2019

Neue Wohnraumschutzsatzung tritt in Kraft

(*Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW)

Warum Wohnraumschutz ?

Grundlagen

Zielsetzung

Fallzahlen

Personelle Ressourcen

Herausforderungen

Nächste Schritte

- **Situation Kölner Wohnungsmarkt**
- **Wohnraumverknappung**
- **Nachbarschaftskonflikte**
- **Veränderung der Wohnviertel**

Fallzahlen

(offene Verfahren am Stichtag)

Grundlagen

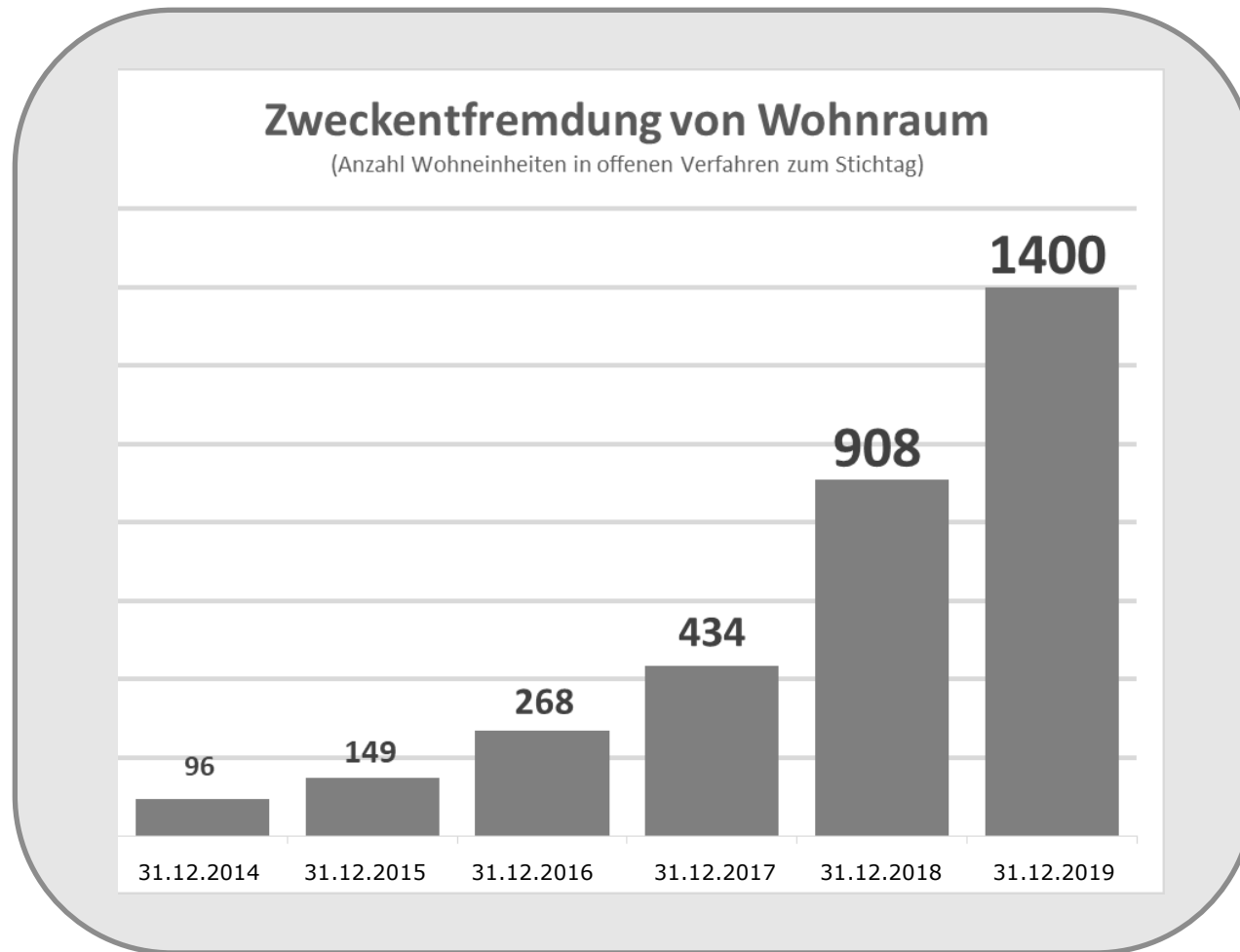
Zielsetzung

Fallzahlen

Personelle Ressourcen

Herausforderungen

Nächste Schritte



Fallzahlen

(Verfahren im Verlauf, nach Art der Zweckentfremdung)

Grundlagen

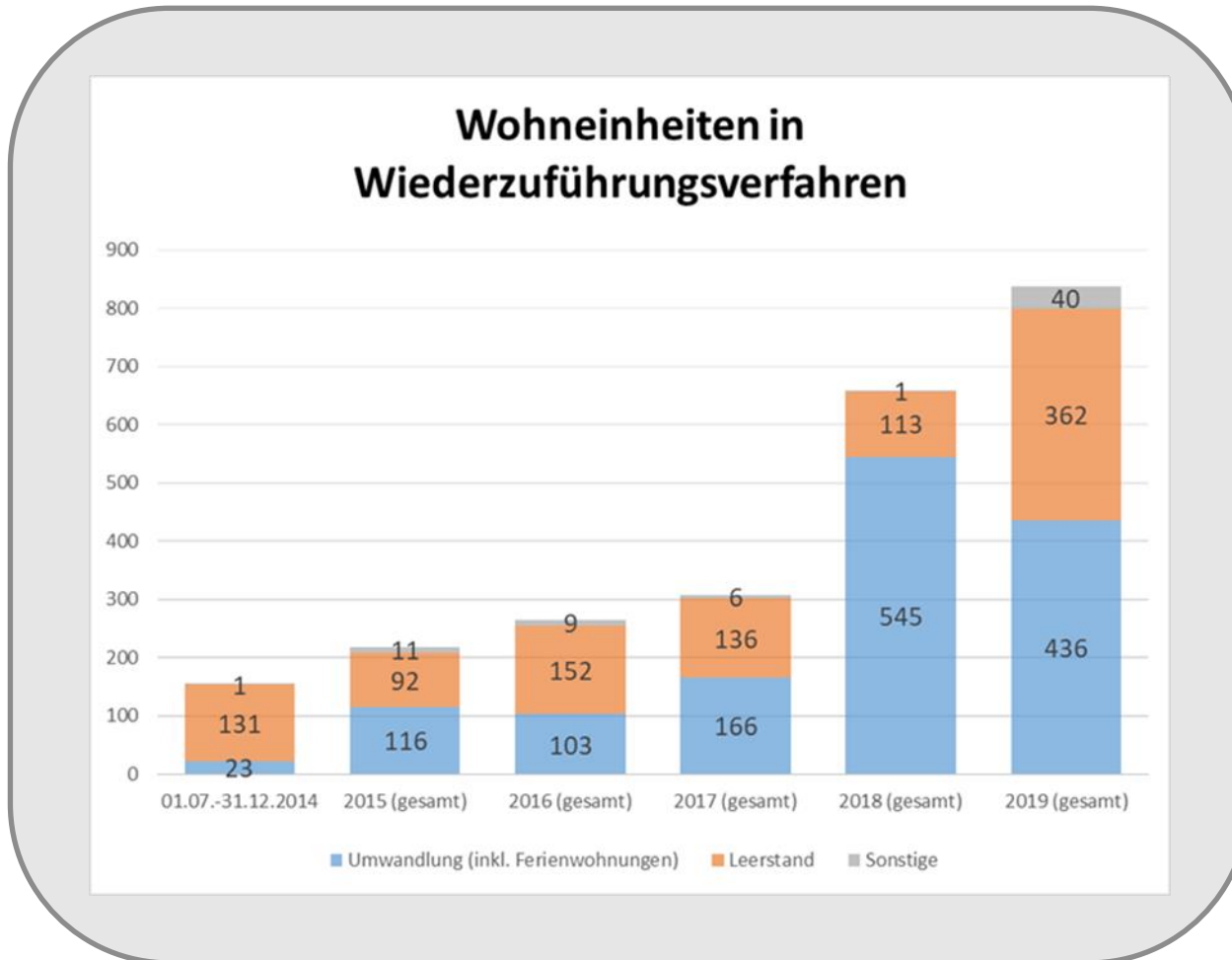
Zielsetzung

Fallzahlen

Personelle Ressourcen

Herausforderungen

Nächste Schritte



Personelle Ausstattung

Grundlagen

Zielsetzung

Fallzahlen

Personelle Ressourcen

Herausforderungen

Nächste Schritte



Zeitraum	Sachbearbeiter	Ermittler
2014 - 2018	4	3
ab 08 / 2018	+ 5 Stellen	+ 3 Stellen
Aktuell:	9	6

ab 04/2019:

**Amtsjuristin für das Amt für Wohnungswesen**

Aufgabenschwerpunkt: Wohnraumzweckentfremdung

Aufgrund weiter progressiver Fallzahlentwicklung sowie zur Sicherung von Qualität und Struktur der Fallbearbeitung sind weitere Stellen beantragt

Herausforderungen

Grundlagen
Zielsetzung
Fallzahlen
Personelle Ressourcen
Herausforderungen
Nächste Schritte

- **Erweiterter Schutzbereich der Satzung**
- **Steigendes Fallaufkommen**
- **Steigende Zahl komplexer Verfahren**
- **Uneinheitliche Rechtsprechung**
- **Recherche und Überprüfung von Amts wegen**

Rechtsgrundlagen anpassen

Grundlagen

Zielsetzung

Fallzahlen

Personelle Ressourcen

Herausforderungen

Nächste Schritte

§ 10 WAG NRW

- **Rechtssicheres Anmelde- und Registrierungsverfahren ermöglichen**
- **Höhere Bußgelder ermöglichen**

Datenlage verbessern

Grundlagen
Zielsetzung
Fallzahlen
Personelle Ressourcen
Herausforderungen
Nächste Schritte

Studie

Wissenschaftliche Betrachtung der aktuellen Rahmenbedingungen und Zusammenhänge schafft valide Grundlage für die künftige strategische und operative Ausrichtung

→ Studie beim Institut für Wirtschaftspolitik ist beauftragt



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !