



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

**zur Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales,
Bauen und Wohnen am 18. Januar 2019:**

Zweckentfremdung von Wohnraum in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf bekämpfen: Das Wohnungsaufsichtsgesetz bedarfsgerecht fort- entwickeln

Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/3596

Ansprechpartner:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender
RA'in Silke Gottschalk, Geschäftsführerin
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf
Tel.: 0211/586009-0, Fax: 0211/586009-29, Mobil: 0171/8694219

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 50 Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine Mio. Mieter vertrauen auf die Rechtsberatung der Mietervereine.

Vor dem Hintergrund steigender Mieten, insbesondere in den großen Städten in NRW, aber zunehmend auch im Umland setzt die Landesregierung zur Entspannung der Märkte insbesondere auf den **Neubau von Wohnraum**. Das ist ein Ziel, das auch der Deutsche Mieterbund befürwortet.

Erheblich einfacher, effektiver und kostengünstiger ist es jedoch, den Wohnraum, der bereits vorhanden ist, auch **tatsächlich zu Wohnzwecken zur Verfügung zu stellen**. Immer häufiger werden Wohnungen über Online-Wohnungsvermittler wie zum Beispiel Airbnb als Ferienwohnung angeboten und damit dem Wohnungsmarkt entzogen.

Die Landesregierung hat im Koalitionsvertrag angekündigt, Regelungen über die Zweckentfremdung aufzuheben bzw. das Wohnungsaufsichtsgesetz zu überprüfen. Der Deutsche Mieterbund fordert den Erhalt und den bedarfsgerechten Ausbau der Regelungen über die Zweckentfremdung von Wohnraum.

Laut einer Studie der Süddeutschen Zeitung gehen beispielsweise 2,7 Millionen Übernachtungen in der Stadt **Düsseldorf** jährlich auf das Konto von Airbnb. So wird mittlerweile jede 50. Wohnung in der Landeshauptstadt an Feriengäste dieses Reisportals vermietet. Das sind **rund 7000 Wohnungen**.

Der Deutsche Mieterbund richtet sich dabei ausdrücklich nicht dagegen, dass innerhalb einer Wohnung **einzelne Zimmer** zeitweise zu Ferien- oder Messezwecken vermietet werden. **Problematisch sind die Fälle, in denen ganze Wohnungen zur Ferienvermietung vorgehalten werden und damit der Daseinsversorgung entzogen werden.**

Darüber hinaus zeigt auch die **Erfahrung aus der Rechtsberatung** in den Mietervereinen, dass diese Art der Vermietung häufig zu Problemen innerhalb der Mieterschaft führt. Dabei häufen sich Beschwerden wegen **Lärmbelästigung durch feiernde Feriengäste oder durch ständigen Wechsel der Mieter**. Ebenso kann es durch die wechselnde Zahl von Bewohnern, die nicht in der **Betriebskostenabrechnung** berücksichtigt werden zu Unklarheiten und Rechtsstreitigkeiten kommen.

Auch die **Kommunen**, die eine Zweckentfremdungssatzung erlassen haben, haben damit gute Erfahrungen gemacht. So hat beispielsweise die Stadt **Dortmund** die Regelung erstmals im Jahr 2012 fünf Jahre erlassen und aufgrund der guten Erfahrung im Jahr 2017 um weitere fünf Jahre verlängert. (Die häufigsten Fälle in Dortmund waren dabei solche, in denen Wohnraum beseitigt werden sollte (Abbruch). Auch hiervor kann eine Zweckentfremdung schützen, so dass Wohnraum nicht durch Abbruch verloren geht bzw. danach wieder zwingend neuer Wohnraum entsteht und ein Abgang zu anderen Zwecken verhindert wird.)

Hinzu kommt, dass dadurch **Steuereinnahmen** verloren gehen, da Privatvermieter ihre Einnahmen daraus häufig nicht deklarieren. Das **Hotelgewerbe** wird dadurch benachteiligt, dass bei Ihnen, anders als bei den Privatvermietern, bestimmte Auflagen (z.B. beim Brandschutz) eingehalten werden müssen.

Es ist auch davon auszugehen, dass diese Art der Vermietung weiter zunehmen wird. Für Gäste bietet sie eine kostengünstige Alternative zu herkömmlichen Hotels. Auf Seiten der Vermieter lässt sich mit der Ferienvermietung in der Regel **sehr viel mehr Geld verdienen, als mit der Vermietung zu Wohnzwecken.**

Derzeit gilt für Nordrhein-Westfalen eine **Satzungsermächtigung**, wonach die Kommunen selbst über den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung entscheiden können. Diese Regelung wurde bisher von lediglich vier Kommunen (Bonn, Dortmund, Köln und Münster) umgesetzt. **Wir fordern deshalb zum Schutz von Wohnraum für sämtliche Städte in NRW eine landesweite Zweckentfremdungsverordnung. Hilfsweise muss die derzeitige Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung auf kommunaler Ebene erhalten bleiben.**