



Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen

11. Sitzung (öffentlich)

8. Dezember 2017

Düsseldorf – Haus des Landtags

10:00 Uhr bis 12:05 Uhr

Vorsitz: Stefan Kämmerling (SPD)

Protokoll: Sitzungsdokumentarischer Dienst

Verhandlungspunkt:

**Wohnungsnot in den Ballungsräumen wirksam bekämpfen:
Missbrauch von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken eindämmen**
(Teilnehmende Sachverständige und Stellungnahmen siehe Anlage.)

3

Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 17/514

– Anhörung von Sachverständigen –

* * *

Wohnungsnot in den Ballungsräumen wirksam bekämpfen: Missbrauch von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken eindämmen (*Teilnehmende Sachverständige und Stellungnahmen siehe Anlage.*)

Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 17/514

– Anhörung von Sachverständigen –

Vorsitzender Stefan Kämmerling eröffnet die Anhörung und begrüßt alle Anwesenden, insbesondere die Sachverständigen. Für die erste Fragerunde habe man vereinbart, pro Fragesteller etwa drei Fragen an die Sachverständigen zu richten.

(Es folgen weitere organisatorische Hinweise.)

Fabian Schrumpf (CDU): Vielen Dank zunächst an die Sachverständigen für die Berichte zu dem Thema des SPD-Antrags, bei dem man durchaus darüber streiten kann, inwieweit das Geforderte nicht bereits geltende Gesetzeslage ist. Dazu haben wir eine sehr klare Auffassung, und ich habe den Eindruck – das ist aus den Stellungnahmen durchaus herübergekommen –, dass es gar nicht so sehr um die Frage geht, ob es einer neuen Ermächtigungsgrundlage bedarf, sondern ich habe die Stellungnahmen so gelesen, dass es mit § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz die zentrale Norm gibt, die die Kommunen ermächtigt, entsprechende Satzungen zu erlassen, sodass es sich in den Berichten und anscheinend auch in der Diskussion hier viel um § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz drehen wird.

Ich steige in die Fragen ein, zunächst an die kommunalen Spitzenverbände. Uns würde interessieren, ob Sie einschätzen können, welchen Anteil denn echte gewerbliche Anbieter bei diesen Angeboten ausmachen und welchen private Anbieter ausmachen.

Welche Angaben brauchen die Kommunen, um die Lage besser einschätzen zu können?

Wo besteht denn in diesem Bereich aus Ihrer Sicht überhaupt zusätzlicher regulatorischer Bedarf zu dem, was schon besteht?

Welche Ideen haben Sie, um vor allem gegen möglicherweise hinterzogene Steuern und Abgaben in diesem Zusammenhang vorzugehen? Wie könnte der Gesetzgeber dabei helfen?

An den VdW hätte ich die Frage, in welchen speziellen Fällen denn aus Ihrer Sicht Zweckentfremdungssatzungen überhaupt sinnvoll sein können – insbesondere vor dem Hintergrund, dass von der bestehenden Ermächtigungsgrundlage eben nur vier Kommunen im Land Gebrauch gemacht haben.

Meine Frage an Frau Gottschalk vom Mieterbund lautet, wie Sie es einschätzen, dass durchaus auch Mieter ihrerseits Zimmer in Untervermietung anbieten und wie Ihre Zahlen zu dem Thema sind bzw. inwieweit Sie Kenntnis davon haben.

Die gleiche Frage würde ich auch an Haus & Grund richten und ergänzen, welche Maßnahmen Sie denn für sinnvoll hielten, um insbesondere gegen potenzielle Hinterziehung von Steuern und Abgaben vorzugehen.

An den DEHOGA hätte ich die Frage, welche Anforderungen und Vorschriften von Ihren Mitgliedsbetrieben erfüllt werden müssen, die sogenannte private Anbieter nicht treffen.

Meine nächste Frage richtet sich an den DEHOGA und an das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung: Welche Maßnahmen wären zu ergreifen aus Ihrer Sicht, um einen fairen Wettbewerb zwischen Sharing Economy und Hotelgewerbe herzustellen?

Meine nächste Frage geht an Airbnb. Uns würde interessieren, was Sie auf den Vorwurf entgegen, dass Steuern und Abgaben möglicherweise nicht gezahlt werden und Standards, die das Gastgewerbe treffen, nicht eingehalten zu werden brauchen.

Weiterhin würde uns interessieren, wie Sie das Verhältnis zwischen professionellen und privaten Anbietern auf Ihrer Plattform einschätzen, weil hier insbesondere natürlich interessant wäre, wie Ihr Zahlenmaterial aussieht gerade auch im Verhältnis zum Zahlenmaterial, das die antragstellenden Fraktionen in ihre Begründung aufgenommen haben. – Das sollte es für den ersten Aufschlag und die erste Runde von uns sein.

Stephen Paul (FDP): Guten Morgen an die Sachverständigen und natürlich auch an die Kolleginnen und Kollegen hier im Ausschuss!

Wir möchten zunächst den Vertreter von Airbnb fragen. Wir haben im SPD-Antrag gelesen, dass 2 % aller Wohnungen in der Landeshauptstadt Düsseldorf über Vermietungsportale angeboten werden. Sie haben hingegen in Ihrer Stellungnahme dargelegt, dass knapp 0,4 % der Wohnungen in der Landeshauptstadt auf diese Weise angeboten werden. Könnten Sie einmal näher erläutern, wie diese unterschiedliche Sichtweise zustande kommt?

Vom DEHOGA haben wir gelesen, dass es sogar zum doppelten Leerstand kommen könnte aus den in der Stellungnahme genannten Gründen. Airbnb spricht hingegen davon, dass auch Hotels ihre Angebote über die Plattform anbieten und dadurch sogar eine höhere Auslastung für sich selbst erzeugen können. Vom Vertreter von Airbnb wüsste ich gerne, ob Sie diese Zahlen ein wenig näher erläutern können und ob der Wettbewerb zwischen Ihnen wirklich zu schädlichem Leerstand führt, oder ob sich nicht durch Kooperation insgesamt eine höhere Auslastung ergibt und bestehender Wohnraum dadurch nicht sogar besser genutzt werden kann. Uns würde interessieren, welche Hotels es sind, die über Sie anbieten: Handelt es sich dabei eher um kleinere Häuser oder um größere Ketten? Nähere Auskünfte wären von Interesse.

Meine nächste Frage richtet sich ebenfalls an den Vertreter von Airbnb. Es gibt Kritik an Aspekten Ihres Geschäftsmodells hinsichtlich der Abführung von Abgaben. Wir haben schon in Ihrer Stellungnahme gelesen, dass es wohl bereits eine Vereinbarung mit der Stadt Dortmund gibt zur Abführung der Beherbergungsabgabe. Uns ist auch bekannt, dass es in anderen Ländern Europas und weltweit mit wohl bereits über 300 Kommunen entsprechende Absprachen gibt. Wie schätzen Sie das aus Ihrer Sicht ein,

dass man diese Vermittlungsportale sinnvoll weiterentwickeln kann auch unter dem angesprochenen Aspekt der Abführung von Abgaben? In welcher Weise stehen Sie auch mit weiteren Städten in Nordrhein-Westfalen und deutschlandweit in Kontakt? Wie möchten Sie überhaupt mit einer solchen Regulierung umgehen? – Ich würde es in der ersten Runde zunächst einmal bei Nachfragen an den Vertreter von Airbnb belassen.

Arndt Klocke (GRÜNE): Auch von meiner Seite erst einmal vielen Dank für Ihre Expertise, für die Stellungnahmen und natürlich fürs Kommen.

Ich steige ein mit einer Frage an die kommunalen Spitzenverbände. Der Schwerpunkt Ihrer Stellungnahme liegt im Wesentlichen auf der Frage der temporären Vermietung der Wohnung zu Ferienzwecken. Ich fände es trotzdem hilfreich und sachdienlich, wenn Sie vielleicht auch auf die anderen Aspekte der Zweckentfremdung eingehen würden, also die Umnutzung, absichtlicher Leerstand, Abbruch von Wohnraum usw. Die Frage der Ferienvermietung ist ein Teil und heute sicherlich der Schwerpunkt, aber ich würde Sie bitten, dazu eine Einschätzung abzugeben.

Ist Ihnen bekannt, wie viele weitere nordrhein-westfälische Kommunen neben der Stadt Dortmund – das haben Sie in Ihrer Stellungnahme erwähnt – eine Vereinbarung mit Airbnb planen oder ob etwas in Vorbereitung ist?

Meine nächste Frage richtet sich an den VdW. Sie schreiben in Ihrer Stellungnahme, dass es in Fällen der Zweckentfremdung durch Leerstand mit nachfolgendem Abriss oder bei Umwandlung von Wohn- und Gewerberaum ein partnerschaftliches Vorgehen zwischen den Wohnungsbauunternehmen und den Kommunen geben muss. Haben Sie konkrete Beispiele dafür, wo so eine Kooperation nicht oder nur unzureichend vorliegt?

Welche Auswirkungen hat das Thema Zweckentfremdung speziell in den Städten mit angespannter Lage auf dem Wohnungsmarkt auf die Wohnungswirtschaft?

Meine nächste Frage geht an Airbnb. Der DEHOGA und der Deutsche Mieterbund berichten in ihren Stellungnahmen über vermehrt auftretende Beschwerden von Nachbarn aufgrund temporärer Ferienvermietung. Vielleicht könnten Sie das Beschwerdemanagement und Ihre Eindrücke und Erfahrungen ausführlicher erläutern, was Beschwerden von Nachbarn angeht, zum Beispiel über sogenannte Neighbor-Tools.

Haus & Grund schlägt in der Stellungnahme vor, dass Internetportale von Anbietern der Wohnung auch gleichzeitig verpflichtend die Steuernummer abfragen sollen, um die Einnahmen der Mieteinkommen entsprechend versteuern zu können. Haus & Grund vermutet vor dem Hintergrund der Vereinbarung mit der Stadt Dortmund, dass Sie auch hierzu grundsätzlich bereit sein müssten. Ist das nach Ihrer Einschätzung zutreffend?

Ich habe noch eine Bitte und eine Frage an den Vertreter der Stadt Köln. Zumindest bei der uns vorliegenden Stellungnahme ist das Zahlenmaterial einfach schlecht lesbar. Wir vermuten aber, dass es interessante und spannende Zahlen sind, die Sie uns zusammengestellt haben. Vielleicht gäbe es eine Möglichkeit, das für uns besser sichtbar zu machen, denn wir konnten es leider nicht richtig nachvollziehen.

Nun zu meiner Frage. Die Landesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag bekanntermaßen das Ende der Zweckentfremdungsverordnung angekündigt, bis heute aber nicht genau erklärt, wann das geschehen soll. Könnten Sie uns aus Sicht der Kommune, jedenfalls aber aus Sicht der größten Kommune in Nordrhein-Westfalen beschreiben, welche Folgen eine solche Hängepartie in der Übergangsphase nach der Ankündigung für die Kommunen bedeutet?

Dann habe ich noch eine Frage an Haus & Grund. Sie begründen die Entscheidung der Kommunen gegen die Einführung einer solchen Satzung damit, dass Sie keine ideologisch geprägte Wohnungspolitik betreiben wollen. Könnten Sie das noch ein bisschen näher ausführen und definieren, was nach Ihrer Einschätzung in diesem Zusammenhang der Begriff Ideologie beim Thema Zweckentfremdungsverordnung bedeutet? – Das wären unsere Fragen für die erste Runde; in der zweiten kommen weitere.

Roger Beckamp (AfD): Guten Morgen auch von unserer Seite!

Es war auffällig, dass die Daten sehr variieren, wie viele Wohnungen also überhaupt betroffen sind und womit eigentlich, also untergeordnete Nutzung oder gewerblich. Gibt es vielleicht vonseiten des ILS schon Vorhaben, die Datengrundlage wirklich zu erfassen? Es sind ja nur einige Gemeinden betroffen; die meisten Gemeinden betrifft es gar nicht. Wer würde das dann vorrangig machen: Die kommunalen Spitzenverbände oder das ILS? Was ist da vorgesehen, damit man überhaupt besser vom Sachverhalt her weiß, worüber man spricht?

Herr Heyer, Sie haben geschrieben, dass die Stadt Dortmund mit Ihnen schon Vereinbarungen getroffen hat. Mit welchen Gemeinden sprechen Sie noch? Gibt es noch weitere Vereinbarungen? Ich habe mal aufgeschnappt, dass mit Paris wohl die Vereinbarung bestand, dass man das Ganze auch zeitlich begrenzt über Ihr Portal, dass man also automatisch erfasst, dass es nicht mehr als 30 Vermietungen oder etwas in der Art pro Jahr geben darf. Ist so etwas auch schon bei uns vorgesehen, wie das ablaufen könnte? Das wäre ja ein sehr gutes und wirksames Mittel, wäre meine Vermutung.

Von den kommunalen Spitzenverbänden wüsste ich im Grunde genommen gerne das Gleiche: Wer von Ihnen sieht denn was vor? Wäre gerade die Automatisierung der zeitlichen Begrenzung über das Portal in Ihren Augen ein probates Mittel? – Soweit erst einmal.

Hubertus Kramer (SPD): Meine erste Frage möchte ich an den Vertreter des Deutschen Mieterbundes stellen. Welche konkreten Probleme sind Ihnen mit gewerbsmäßigen Kurzzeitvermietungen von Wohnungen in Mietwohnungsbeständen aus der Praxis bekannt mit Blick auf die Stammmieterschaft und das Wohnumfeld?

Die zweite Frage ging an die kommunalen Spitzenverbände. Kollege Klocke hatte schon nach den Auswirkungen der missbräuchlichen Vermietung von Wohnraum auf die Situation in angespannten Wohnungsmärkten gefragt. Welche Auswirkung hatte diese Dynamik insbesondere in Ballungsräumen mit Nachfrageüberhang auf die Wohnungsmärkte im Umland?

Ich habe noch zwei Fragen an den Vertreter der Stadt Köln: Welche Probleme sind in Köln durch die skizzierte Entwicklung konkret erkennbar? Wie wirkt die Stadt dem bisher entgegen und mit welchem Erfolg?

Vorsitzender Stefan Kämmerling: Das waren die Fragen in der ersten Runde meiner Kolleginnen und Kollegen Abgeordneten. Nun beginnen wir mit der Antwortrunde.

Hilmar von Lojewski (Städtetag Nordrhein-Westfalen, Köln/Landkreistag Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf): An den Städtetag Nordrhein-Westfalen und die kommunalen Spitzenverbände ging zunächst die Frage des Abgeordneten Schrumpf zu den Anteilen. Wir haben in den Stellungnahmen einige Daten und Angaben, aber wir müssen festhalten: Es gibt keine vertiefte Untersuchung dazu, seriös zu den einzelnen Wohnsegmenten die Anteile feststellen zu können.

Ich richte mich an ein paar Indizien aus, die uns auch Airbnb selbst geliefert hat. Es wird auf Seite 4 der Stellungnahme von 67 % ganzer Unterkünfte gesprochen. Das ist zumindest ein Indiz dafür, dass sie auch gewerblich vermietet werden. Es ist nur ein Indiz und kein Beleg. Wenn wir jetzt einen breiten Daumen ansetzen, wird womöglich – ich betone: womöglich – schon mehr als die Hälfte gewerblich vermietet.

In dem Zusammenhang möchte ich zum Ausdruck bringen, dass wir uns bei den kommunalen Spitzenverbänden ausdrücklich nicht gegen eine Form der autorisierten Untervermietung der Sharing Economy wenden. Das finden wir ein hoch interessantes Phänomen auch nach Konsultation unserer Kollegen, die Tourismus und lokale Wirtschaftsförderung betreiben. Wir wenden uns aber deutlich dagegen, dass bestimmte Marktsegmente an bestimmten Standorten – das sind die kleinen Wohnungen und häufig die zentralen Standorte, in Düsseldorf im Übrigen auch das Umland – zu einem nicht unerheblichen Teil – lassen Sie es mich so formulieren – absorbiert werden durch gewerbliche oder teilgewerbliche Vermietung.

Deshalb ist es auch nicht ganz richtig, wenn wir nur den gewerblichen Anteil betrachten, das in Relation zum Neubau setzen und sagen: Das schadet doch nicht, weil dadurch nicht verhindert wird, dass neue Wohnungen gebaut werden. – Wir müssen bei der Wohnungsmarktbetrachtung Neubau und Bestand integriert betrachten. Das ILS hat dazu einige sachdienliche Hinweise gegeben.

Es gibt also beim ersten Frageteil keine seriöse Antwort; es gibt Anhaltspunkte. Deshalb sollten wir die Zahlen, die im Spiel sind, auch nie Pars pro Toto setzen, sondern immer bezogen auf die einzelnen Segmente und Standorte betrachten. Wohnungsnot haben wir an vielen Standorten in einzelnen Segmenten, die durch diese Form der Vermietung fraglos verschärft wird. In anderen Teilen aber haben wir Wohnraumverknappung und wiederum in anderen Teilen auch entspannte Wohnungsmärkte. Deshalb bedarf es immer einer differenzierten Betrachtung.

Dass die Mieterinnen und Mieter, die solche Angebote wahrnehmen, in der Regel an die hochfrequentierten Standorte gehen und damit auch einen Beitrag dazu leisten, dass Wohnungen dem normalen Wohnungsmarkt entzogen werden, steht inzwischen in den nachfragestarken Städten der Republik außer Frage. Bezogen auf NRW ist das

mit Sicherheit der Fall in den Städten Bonn, Köln, Düsseldorf und Münster, aber auch in Umlandstandorten, wie ich schon erwähnt hatte. Es ist keineswegs so, dass das an den Düsseldorfer Stadtgrenzen aufhört.

Darin liegt durchaus auch eine immanente Aufforderung, mehr Expertise beizubringen. Vielleicht ist das auch eine Aufforderung, über den Landtag die Landesregierung zu ersuchen, diese Expertise beizubringen. Das Institut hat schon deutlich gemacht, in welche Richtung der Untersuchungsansatz gehen müsste.

Zum zweiten Teil der Frage nach dem regulatorischen Bedarf. Wir brauchen keine neuen Regelungen. Wir brauchen in den Städten die Sicherheit, dass der Auftrag aus dem Koalitionsvertrag heraus, sich die verschiedenen Verordnungen und das Wohnungsaufsichtsgesetz kritisch anzuschauen, nicht in einem Ergebnis resultiert, das dysfunktional wäre. Dysfunktional wäre, § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz wieder abzuschaffen. Dieses Hin und Her ist der kommunalen Aufsichtspraxis natürlich nicht förderlich, denn es braucht Jahre, bis wir uns aufgestellt haben, ein solches Wohnungsaufsichtsgesetz auch inhaltlich auszufüllen, personell wie instrumentell. Rein in die Kartoffeln, raus aus den Kartoffeln ist in der Beziehung wirklich nicht besonders hilfreich.

Deshalb lautet unser Appell an Sie als Gesetzgeberinnen und Gesetzgeber, für diese Sicherheit zu sorgen. Ich glaube, Sie konnten in der Rechtstatsachenforschung sehr eindeutig sehen – dafür braucht man nicht viel Forschung; dafür braucht man nur eine Übersicht der Städte, die diese Satzung erlassen haben –, dass mit der Satzungsermächtigung weiß Gott kein Schindluder getrieben wird. Nur die Städte, die der Schuh drückt, haben auch von dieser Satzungsermächtigung Gebrauch gemacht.

Deshalb die dringende Bitte, alsbald und womöglich auch präsumtiv, also im Vorhinein, deutlich zu machen, dass bezogen auf das Wohnungsaufsichtsgesetz sowohl dieses Segment der Wohnraumzweckentfremdung und der Ermächtigungsgrundlage dazu als auch die Grundlagen, im Bestand wohnungsaufsichtsrechtlich tätig zu werden, Bestand haben werden.

Ich will nicht auf die weiteren Absichten der Koalition aus CDU und FDP und den Auftrag an die Landesregierung eingehen, die anderen Verordnungen auch abzuräumen; dazu werden wir noch einmal gesondert Stellung nehmen. Wir weisen aber darauf hin, dass es sich lohnt, sich die Anwendungspraxis in der Tiefe anzuschauen.

Wir sind von Herrn Klocke nach den weiteren Segmenten der Zweckentfremdung gefragt worden, also zu den Themen Abriss, Umnutzung und Leerstand. Das eröffnet mir den Weg, noch ein bisschen vertiefter auf die wirklich positive Rolle des Wohnungsaufsichtsgesetzes einzugehen. Als Deutscher Städtetag haben wir auch die Gelegenheit, in die rechtlichen Rahmenbedingungen der anderen Bundesländer zu schauen. Wir ernten immer fragende Blicke zum Beispiel aus Baden-Württemberg darüber, dass wir in Nordrhein-Westfalen überhaupt ein Wohnungsaufsichtsgesetz haben, was sie offenbar ganz gerne hätten. Wir haben es und sind froh darüber.

Wir haben uns als kommunale Spitzenverbände mit Verve dahintergeklemmt, es in der Form zu bekommen, wie es vorliegt. Wir haben uns auch mit Verve dahintergeklemmt, es mit Inhalt zu füllen. Zahlreiche Mitgliedsstädte haben trotz personeller und fiskali-

sche Not eine Menge Energie aufgewendet, dieses Wohnungsaufsichtsgesetz zu einem schlagkräftigen Instrument mit Blick auf Leerstand, die sogenannten Schrottimobilien und zumindest die ansatzweise Beherrschung unzumutbarer Wohnungszustände zu machen.

Da die Vermieter, die dafür verantwortlich sind, in der Regel in keinem Verband sind – die möchte man auch nicht in einem Verband haben –, ist es schlichtweg ein Wohnungskriminalitätsbekämpfungsgesetz. Ich glaube, dass alle gut beraten sind, das in dieser Beziehung fortzuführen. Wir haben die Beispiele aus Gelsenkirchen, Duisburg und Dortmund, die Ihnen geläufig sind. Ich könnte noch weitere Beispiele aus Frankfurt am Main oder auch aus Berlin ergänzen. Wir haben inzwischen interdisziplinäre Taskforces, die in der Lage sind, solchen Missständen ad hoc abzuhelpfen und mit der geballten Ordnungs- und Vollzugsmacht von Ordnungsamt, den kommunalen Polizeibehörden, von Sozialamt, von Wohnungsamt und bisweilen sogar der Feuerwehr Wohnungen leerzuziehen, die Menschen, soweit wie möglich, in Ersatzwohnungen zu bringen und diese Häuser zu schließen bzw. Anstrengungen auf den Weg zu bringen, die Häuser in kommunale Verfügungsgewalt zu bringen. Das alles geht nur mit dem Wohnungsaufsichtsgesetz.

Im Bereich der Umnutzung im gewerblichen Bereich pressiert es im Moment nicht überall. Wir halten auch die Stellungnahme nicht für ganz falsch, dass es im Moment eher in die gegenläufige Richtung geht, zumindest an den nachfragestarken Standorten, dass Gewerbe in Wohnen umgenutzt wird. Das ist richtig; diese Phänomene beobachten wir auch. Womöglich schlägt das Pendel auch mal in die andere Richtung, dass man Gewerbe im Sinne produzierenden Gewerbes an Standorten, die wir gemischt entwickeln wollen, davor schützen muss, dass es verdrängt wird.

Bezogen auf den Abriss haben wir nicht so viele Interventionsfälle, aber wir regen an, sich bei der Überprüfung des Wohnungsaufsichtsgesetzes, die Sie sich vorgenommen haben, diese Facetten genauer anzuschauen und sich vielleicht ein bisschen Rechtstatsachenforschung, Expertise und Praxisbeispiele an die Hand geben zu lassen.

Wir sind von Herrn Beckamp zur Begrenzung über die Portale, also nach Vereinbarungen gefragt worden, nur einen bestimmten Anteil von Tagen im Jahr Wohnungen anbieten zu können und danach die Funktionen zu blockieren. Das halten wir nicht für sonderlich sinnvoll. Wir sind nun einmal Verwaltung und vertreten die Städte in ihren politischen und exekutiven Funktionen. So etwas lässt sich nicht vollziehen. Wir haben neun Portale, bei denen Sie beliebig buchen können. Wenn Sie im einen Portal als Anbieter blockiert sind, gehen Sie eben zum nächsten Portal. Das halten wir wirklich nicht für sinnvoll.

Wir halten es eher für wichtig, dass sich die Anbieter bewusst darüber sind, was wir gut finden, nämlich den Sharing-Gedanken, und was wir nicht gut finden, nämlich den Entzug von Wohnraum in verknüpften Märkten gerade in den Segmenten, die hoch nachgefragt sind. Da haben wir es nicht nur mit Anteilen von 5 bis 10 % an manchen Standorten zu tun, sondern wir haben Standorte, Quartiere und Viertel, wo 25, 30 % und mehr in der aktiven gewerblichen Vermietung sind. Das sind immer Teilbereiche, und das ist nicht der Zweck des Ganzen. Das war nie die Gründungsidee der Portalanbieter.

Wir wenden uns natürlich auch an die Kolleginnen und Kollegen vom DEHOGA, weil sich auch das Hotelgewerbe inzwischen Wohnungen am Markt sucht, um den Over-spill aus den Hotels mit den Junggesellinnen- und Junggesellenabschieden in die Wohnungen zu bringen. Dann darf man sich natürlich auch nicht darüber beklagen, dass es eine Konkurrenzveranstaltung gibt, wenn man sie selbst noch befördert. Das sehen wir schon ein wenig kritisch. – Konkrete Antwort auf Ihre Frage, Herr Beckamp, zur Begrenzung über die Portale selbst, quasi als Selbstverpflichtung: Das greift nicht, weil sich jeder individuelle Anbieter wieder über ein anderes Portal anmelden oder über andere Kanäle die Wohnung anbieten kann.

Wir haben in unserer Stellungnahme einen Weg aufgezeigt, wie dem entgegengetreten werden kann. Zum einen geht es darum, ein Bewusstsein dafür zu schaffen, dass man sowohl Einkommensteuer als auch Gewerbesteuer beachten muss – von der Beherbergungssteuer wie im Dortmunder Fall oder der Kulturabgabe wie in Köln mal ganz abgesehen. Es gibt verschiedene steuerliche Tatbestände. Wir müssen das Bewusstsein bei den Anbieterinnen und Anbietern auf der individuellen Ebene schaffen, dass sie sich registrieren müssen.

Sie fragten auch nach konkreter Unterstützung durch Landtag und Landesregierung. Das ist ein schönes Thema für E-Government und die Digitalisierung in NRW, wenn auch von Landesseite die Kommunen dabei unterstützt werden, eine solche Erfassung in einer Maske abzubilden, ein Tool dafür bereitgestellt wird, dass es den Anbieterinnen und Anbietern leicht macht, sich zu registrieren, und auch ein Bewusstsein dafür wächst, dass der Sharing-Gedanke nicht dafür da ist, Eigentumswohnungen zu refinanzieren; das ist nicht die Intention. Diese Fälle haben wir inzwischen auch richterlich besprochen in einigen Städten gehabt, in Berlin auch richterlich abgeurteilt. Das wollen wir nicht.

Wir wollen den Sharing-Gedanken unterstützen. Wir wollen, dass Menschen Menschen bei sich wohnen lassen können für begrenzte Zeiträume, solange die Wohnung selbst auch als Wohnung dauerhaft genutzt wird. Wir wollen keinen neuen gewerblichen Zweig eröffnen, der Wohnungen gerade in den verknappten Segmenten und an den Standorten mit Wohnraumverknappung und Wohnungsnot dem Markt entzieht. Wir weisen darauf hin, dass der Bestand eine Rolle spielt auch beim Wohnungsangebot und nicht nur beim Neubau.

Vorsitzender Stefan Kämmerling: Herr Klocke sprach eben von einer Liste von Zahlen, die man schlecht lesen kann. Herr Ludwig von der Stadt Köln hat uns freundlicherweise vorher das Papier zur Verfügung gestellt. Es ist hier im Haus gescannt worden; der Scanner war nicht der allerbeste. Deswegen haben wir das gerade geheilt: Falls Sie sich mit Blick auf die Ausführungen von Herrn Ludwig gleich schon einmal darauf vorbereiten wollen, finden Sie oben jetzt 50 Exemplare in guter Qualität ausgedruckt.

Dr. Johannes Osing (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf): Die Fragen, die an die kommunalen Spitzenverbände gestellt worden sind, sind von Herrn von Lojewski bereits umfassend beantwortet worden. Als Städte- und Gemeindebund schließen wir uns natürlich an.

Auf meiner Liste ist nur noch die Frage der SPD-Fraktion nach den Auswirkungen der Vermietung von Wohnungen auf Airbnb auf die Nachfrage im Umland offen. Dazu haben wir in unserer Stellungnahme bereits gesagt, dass uns eigentlich keine belastbaren Zahlen vorliegen. Wir haben auch keine Kenntnisse darüber, dass es sich speziell im kreisangehörigen Raum um einen Missstand handelt, der sofort einen akuten Bedarf auslöst zu handeln.

Gleichwohl ist es nachvollziehbar, dass sich der Effekt, dass Wohnungen dem Markt durch dauerhafte Vermietung als Ferienwohnung entzogen werden, irgendwann auch im Umland von Großstädten zeigen kann. Wenn Sie bei Airbnb Wohnungen für Düsseldorf suchen, werden Ihnen bei den Suchergebnissen selbstverständlich auch Treffer aus Neuss und Meerbusch angezeigt, ohne dass der Nutzer – speziell jemand aus dem Ausland etwa – unterscheiden könnte, ob es sich dabei wirklich um Düsseldorf oder um eine der Umlandskommunen handelt.

Speziell im Bereich Köln und Düsseldorf sind die Effekte auf den Wohnungsmarkt auch aus anderen Gründen sehr nachteilig. Wir haben sehr viele andere Faktoren, die dazu beitragen, dass der Wohnraum knapp ist. Der Effekt der Vermietung von Ferienwohnungen ist wahrscheinlich nur einer, der das Problem zusätzlich verschärft. Aber wie wir schon gesagt haben: Für uns ist es momentan völlig ausreichend, dass über das Wohnungsaufsichtsgesetz die Möglichkeit besteht, im Einzelfall als Kommune gezielt tätig werden zu können – egal, ob es sich um eine kleine oder um eine große Kommune handelt.

Oliver Niermann (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen, Düsseldorf): Ich vertrete heute unseren Verbandsdirektor, Alexander Rychter, den ich entschuldigen darf; er ist heute leider anderweitig gebunden.

In Ergänzung unserer Stellungnahme möchte ich zunächst die Frage von Herrn Abgeordneten Schrumpf beantworten, in welchem Rahmen Zweckentfremdungssatzungen sinnvoll sein können, wenn es nur vier Satzungen in NRW gibt. Herr Klocke von den Grünen hatte nach den Auswirkungen für Wohnungsunternehmen gefragt. Für unsere Verbandsunternehmen, die sich in erster Linie aus Genossenschaften, kommunalen Unternehmen und industrieverbundenen Unternehmen und mittlerweile privatisierten Unternehmen, also den ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, zusammensetzen, spielt das Thema im Wesentlichen keine direkte Rolle.

Wir haben aber natürlich ein Problem bei der quasigewerblichen Vermietung bei den schon angesprochenen angespannten Wohnungsmärkten mit Bedarfsüberhängen, wenn in erheblichem Maße Wohnraum dauerhaft für einkommensschwache Haushalte entzogen wird. Das trifft natürlich insofern unsere Unternehmen, indem mittelbar Druck auf Mitgliedsunternehmen entsteht, weil sie unserer Erfahrung nach meist die ersten Ansprechpartner sind, wenn es darum geht, qualitativen und preiswerten Wohnraum zu erstellen in größeren Quantitäten. Da sehen sich unsere Unternehmen gerade in Märkten wie Köln, Münster oder Düsseldorf in der altbekannten Konkurrenz um Bauflächen etc. An diesem Punkt handelt es sich also gewissermaßen um unsere Betroffenheit.

Wir sehen allerdings natürlich auch, dass es im aktuellen Fall nur vier Kommunen in NRW betrifft. Das würde unserer Ansicht nach gerade für eine kommunale und nicht für eine landesweite Satzung sprechen.

Die zweite Frage von Herrn Klocke würde ich gerne im Zusammenhang mit der Frage nach der Kooperation bei Abriss und Neubau beantworten. Vom Kollegen des Deutschen Städtetages ist gerade schon angesprochen worden, dass auch der Leerstand eine Zweckentfremdung sein kann. Unsere Unternehmen kooperieren bei Abriss und qualitativem Ersatzneubau ganz gut mit den jeweiligen Kommunen. Die einzigen Probleme, die es dabei manchmal gibt, liegen in der Verfahrensdauer. Mir sind Beispiele aus Düsseldorf und aus Köln bekannt. Insbesondere aus Köln gibt es die Rückmeldung, dass die Genehmigungsdauer dort manchmal etwas höher liegt, was aber im Bereich vom Baugenehmigungsverfahren ein altbekanntes Problem ist.

Silke Gottschalk (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e. V., Düsseldorf):

Wir haben keine Statistik darüber, wie hoch die Anzahl der Untermieter ist in diesen Fällen. Wir halten diese Frage aber auch für relativ irrelevant. Im Fall der Untervermietung brauche ich natürlich die Genehmigung des Vermieters. Dem Vermieter geht es aber an der Stelle um den eigenen Nutzen und nicht um den Erhalt von Wohnraum.

Wir gehen aber auch davon aus, dass viele Vermieter die Wohnung in diesem Zusammenhang über diese Portale vermieten. Das ist ein lukratives Geschäft. Hier werden zunehmend – das ist der größte Anteil – nicht einzelne Zimmer oder Betten vermietet, sondern ganze Wohnungen und ganze Häuser auf den Markt gebracht. Mir liegt eine Statistik der „Süddeutschen Zeitung“ vor, nach der Köln im Verhältnis zu seiner Einwohnerzahl die Stadt mit dem größten Angebot ist, das heißt, das Problem ist auch schon bei uns angekommen.

Ich möchte noch einmal unsere Forderungen nach einer landesweiten Zweckentfremdungsverordnung bekräftigen und nicht nur nach einer Ermächtigungsgrundlage. Hilfsweise möchte ich für den Erhalt der Ermächtigungsgrundlage plädieren. Bislang haben vier Städte davon Gebrauch gemacht. Sie haben damit im Übrigen gute Erfahrungen gemacht. Die Stadt Dortmund zum Beispiel hat im Jahr 2012 eine Satzung erlassen. In diesem Jahr hat sie sie um weitere fünf Jahre verlängert; so schlecht kann es also nicht gewesen sein. Wir hoffen, dass das auch für andere Städte Vorbild sein kann, denn wir denken, dass sich das Problem der angespannten Wohnungsmärkte ausweiten wird, sodass viele diesem Beispiel folgen werden.

Mietrechtliche Probleme bei einer solchen Art der Vermietung gibt es. Die Leute kommen zu uns in die Rechtsberatung; wir haben die Probleme. Es geht im Wesentlichen darum, dass sich die Nachbarn beschweren. Menschen, die diese Art der Vermietung wählen, haben selbstverständlich einen ganz anderen Tagesrhythmus. Sie sind mehr oder weniger im Ferienmodus, während andere arbeiten gehen; dann wird auch schon einmal gefeiert. Zudem gibt es einen ständigen Wechsel der Mieterschaft. Man weiß also gar nicht mehr, wer da eigentlich wohnt. Damit kommt auch schon das nächste Problem, wenn es um die Betriebskostenabrechnung geht: Man weiß gar nicht, wer überhaupt in welcher Zeit was genutzt hat. Da kann es natürlich auch zu Spannungen kommen innerhalb der Mieterschaft bzw. gegen den Vermieter.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland, Düsseldorf): An mich sind zwei Fragen von Herrn Schrumpf und von Herrn Klocke gerichtet worden. Auch wir haben keine konkreten Statistiken oder Zahlen, wie hoch der Anteil von Kurzzeitvermietungen ist. Gleichwohl stellen wir durchaus fest, dass ein großer Teil dieser Kurzzeitvermietungen über die Portale wie Airbnb nicht von privaten Vermietern erfolgt, sondern von Mietern. Es werden einzelne Zimmer oder auch ganze Wohnungen durch Mieter über diese Portale vermietet.

Wir haben hier zwei Probleme: Zum einen ist gar keine Genehmigung durch den Vermieter erfolgt, weil wir natürlich eine spezielle Art der Untervermietung haben, durch die Homesharing nicht gedeckt ist. Zum anderen wurde nur in vier Kommunen von der Satzungsermächtigung Gebrauch gemacht, wo beispielsweise auch die Mietpreisbegrenzungsverordnung und auch die Kappungsgrenzenverordnung gilt. Der Vermieter muss sich an diese Regelungen halten, der Mieter, der diese – in Anführungsstrichen – „Untervermietung“ durchführt, allerdings nicht.

In der Tat vermieten einige Mieter auch ganze Wohnungen, um sich gewisse private Dinge leisten zu können, die etwas kostspieliger sind. Es ist also tatsächlich so, dass ganze Wohnungen vermietet werden und die Mieter in diesem Zeitraum bei Bekannten oder bei der Familie untergekommen sind.

In der Tat könnte man auch die Steuernummer abfragen, Herr Schrumpf. Uns ist bekannt, dass die Portale die Anbieter der Wohnungen sowie der Privatzimmer an die Kommune übermitteln müssen. Von daher gehen wir davon aus, dass es auch möglich sein sollte, die Steuernummer abzufragen.

Es gibt bereits Kooperationen mit einzelnen Kommunen, was zumindest die Bettensteuer angeht. In Kommunen wie Köln gibt es beispielsweise die Kulturfördererabgabe. Ich denke, dass man hier durchaus auch regulativ eingreifen kann. Denn die privaten Vermieter wissen genau, dass man Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung versteuern muss; viele Mieter wissen das aber nicht.

Arndt Klocke hatte danach gefragt, was wir mit ideologisch geprägter Wohnungspolitik meinen. Dafür muss man sich nur anschauen, was von 2010 bis 2016 an Gesetzen und Verordnungen in Nordrhein-Westfalen beschlossen worden ist. Das ist eine insbesondere gegen Vermieter und Eigentümer gerichtete Politik gewesen, was mit ideologisch geprägter Wohnungspolitik gemeint ist. Ich möchte hier noch einmal betonen: Von der Zweckentfremdungsregelung, die immerhin schon seit fünf Jahren besteht, haben lediglich vier Kommunen Gebrauch gemacht, 392 nicht, die aber gegebenenfalls von derselben Problematik betroffen sind. Das zeigt im Grunde doch eigentlich ganz deutlich, dass die Regelung so nicht wirklich gewünscht wird.

Gleichwohl möchten wir sagen: Wenn die Regelung im Wohnungsaufsichtsgesetz nicht aufgehoben werden sollte, sollte man zumindest keine, wie es der Deutsche Mieterbund fordert, landesweit gültige Regelung schaffen, sondern es bei der Satzungsermächtigung belassen.

Prof. Dr. Jan Polívka (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Dortmund): Mir sind zwei Fragen gestellt worden, eine von Herrn Schrumpf und eine

von Herrn Beckamp. Zur ersten Frage nach fairem Wettbewerb zwischen Sharing Economy und den Hotels. Grundsätzlich geht es auch durch die Klarstellung in der BauNVO darum, dass das Beherbergungsgewerbe als nicht störendes Gewerbe angesehen wird. Die Beherbergung ist auch genehmigungspflichtig und hat sich nach bestimmten Normen und Regeln zu richten, die anders sind als beim Wohngewerbe bzw. bei der Wohnnutzung. Das betrifft sowohl Sharing Economy als auch die gewerblichen Anbieter, die ich hier nicht ausklammern möchte, denn wenn man nur Fragen zu Sharing Economy stellt, sind wir bei den Angaben, die wir gerade von Airbnb erhalten haben bzw. die wir aus Berlin kennen, dass es sich nicht um den großen Teil handelt. Dabei möchte ich sagen, dass uns dazu keine verlässlichen Zahlenwerke vorliegen. Das ist eine Vermutung anhand der Zahlen, die wir in den Stellungnahmen gesehen haben.

Das bedeutet also, dass ein Beherbergungsgewerbe registriert werden müsste. Es müssten Sicherheitsstandards und Versicherungen nachgewiesen bzw. deren Gültigkeit diskutiert werden. Es müssten Abgaben an die Kommunen geleistet werden. Hierzu wurden schon erste Schritte von Airbnb unternommen; ein Beispiel ist Dortmund. Dabei möchte ich dazu sagen, dass die Vereinbarung, die 2018 in Kraft tritt, der Satzungsaufstellung in Dortmund folgt. Hier ist eine Kommunikation unter anderem aufgrund dieser Satzungsaufstellung erfolgt. Die Abgaben selbst lösen nicht das Problem der Wohnungsknappheit; das ist ein anderes Problem.

Die Antwort wäre also: Man muss das Beherbergungsgewerbe so ansehen wie andere Sparten des Beherbergungsgewerbes; dann entsteht ein fairer Wettbewerb. Der Unterschied ist klar: Die Hotelanbieter sind nicht nur angemeldet, sondern haben in der Regel ihre festen Häuser. Das ist bei den gewerblichen Anbietern von Wohnraum, über die wir hier sprechen, überwiegend nicht der Fall. Darin liegt ihr Wettbewerbsvorteil, weil es auch ihr Wettbewerbsmodell ist. Das ist völlig in Ordnung, aber es bedarf der gleichen Registrierung und der gleichen Behandlung, was die Vorschriften betrifft.

Ich möchte noch einmal auf die BauNVO zurückkommen. Die Registrierung ist natürlich auch dafür notwendig, dass wir überhaupt in der Lage sind, die Zulässigkeit des Ausmaßes und der Art dieses Gewerbes in den einzelnen Gebieten nach der BauNVO zu beurteilen. Wie wir bereits in unserer Stellungnahme dargestellt haben, geht es darum, dass durch die einzelnen Nutzungen, also die Art und das Maß der Nutzung, nicht die Eigenart der Gebiete nach der BauNVO verändert werden darf. Man kann auch bei Überschreitung einer Schmerzgrenze, die in der jeweiligen Kommune abzuwägen ist, Nutzungen untersagen. Damit die Kommunen eine Übersicht darüber haben, wie viel Wohnraum wie vermietet oder anderweitig genutzt wird, brauchen wir die Angaben auch. Die Betreiber von Hotels oder anderen Arten von Unterkünften haben natürlich die gleichen Verpflichtungen.

Zur Frage von Herrn Beckamp zur Datenlage. Es ist hier schon mehrmals erwähnt worden, dass wir im Moment keine verlässliche Datenlage haben. Das ist mehreren Punkten geschuldet. Zum einen ist der Wohnungsmarkt an sich ein besonders komplexer Markt, der nicht immer unbedingt nur durch Wettbewerb zu bewerkstelligen ist. Es gibt viele gesetzliche oder auch private Einflüsse. Der Markt ist dynamisch wie die Ware selbst sozusagen, also der Wohnungsraum. Zum anderen haben wir es hier mit

neuen Unternehmensmodellen zu tun, von denen wir noch nicht viel wissen – vor allem, was die Qualität und die Quantität sowie die Art der Vermietung betrifft. Wir reden hier über Sharing Economy, wir reden über gewerbliche Anbieter, wir reden über unterschiedliche Arten der Wohnungen oder Zimmer, die genutzt werden. Wir haben aber keine verlässlichen bundesweiten, landesweiten oder Angaben für die einzelnen Städte, wie sich diese Nutzung ausprägt.

Wenn Sie mich nach den Quellen fragen: Es gab eine Untersuchung vom Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik für die Nutzung von Wohnraum im Land Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2015. Sie ist aber nicht ganzheitlich. Andere Zahlen, auf die wir uns stützen, ist Inside Airbnb. Die gibt es für Deutschland allerdings nur für Berlin. Dann gibt es die bereits genannten Zahlen in der „Süddeutschen Zeitung“. Dass diese Zahlen nicht ausreichend sind, um die Einflüsse der gewerblichen Anbieter bzw. der Sharing Economy auf die Wohnnutzung abschließend zu beurteilen, liegt auf der Hand.

Hier gibt es also einen erheblichen Bedarf, und ich begrüße die Vereinbarung von Airbnb mit der Stadt Dortmund auch deshalb ausdrücklich, weil wir uns davon erhoffen, dass durch die Registrierung bzw. durch die Registrierung der Einkünfte deutlich wird, welche Art und Weise der Vermietung in welchem Umfang stattfindet. Daher möchte ich auch an dieser Stelle darauf hinweisen, dass durch eine höhere Transparenz, die von allen gemeinsam geschaffen werden sollte, auch die Möglichkeit bestehen würde, die Einflüsse tatsächlich besser einzuschätzen. Das ist zum einen für die BauNVO notwendig, zum anderen aber auch, wenn wir die Satzung selbst diskutieren, denn in vielen Kommunen kommt die Satzung auch deswegen auf den Titel, weil die einzelnen Auswirkungen nicht ausreichend quantifizierbar sind.

Abschließend möchte ich noch darauf kommen, welche Planungen es im ILS in der Forschung dazu gibt. Die Datenlage selbst erlaubt uns im Moment keine quantitative Untersuchung des Phänomens. Deshalb widmen wir uns diesem Phänomen im Moment qualitativ. Wir haben ein Fokusprojekt, bei dem es sich um ein vom Haus selbst-finanziertes Projekt über vier Jahre handelt mit dem Titel „Cities under Pressure“, also Städte unter Druck. Unter „Druck“ wird vor allen Dingen der Bodendruck und darunter eben auch der Wohnungsmarktdruck gesehen. Diese Studie vergleicht Städte in Deutschland, aber auch europaweit und teilweise auch mit Referenzen weltweit. Wir schauen uns an, wie die Städte mit diesem Druck umgehen, welche Strategien diese Städte entwickeln, und hoffen, dass wir mit der zunehmenden Transparenz des Marktes auch in der Lage sind, quantitative Untersuchungen anzuschließen. Das wäre eben auch in Kooperation mit anderen durchaus wünschenswert.

Klaus Hübenthal (DEHOGA Nordrhein-Westfalen e. V., Neuss): Die Datenlage wurde bereits verschiedentlich angesprochen. Wir haben dieses Thema vor zwei Jahren auch schon auf einem unserer Verbandstage gehabt und seinerzeit mittels eines Dienstleisters diverse Auswertungen gefahren. Wir wollten dies auch im Vorfeld dieser Anhörung machen, aber der Dienstleister hat uns abgesagt, weil sich die AGB auf der Website verändert haben und eine Auswertung von Airbnb nicht mehr zugelassen wird.

Dortmund ist mehrfach angesprochen worden. Das sieht der DEHOGA natürlich mit besonderem Zwiespalt, denn hier wird über den Ritterschlag einer offiziellen Zusammenarbeit mit Airbnb der falschen Abgabe das Wort geredet, nämlich der Bettensteuer. Es ist ein Phänomen, dass eine Stadt offensichtlich nicht in der Lage ist, ihre eigenen Abgaben anderweitig einzutreiben.

Zur Lage in Dortmund selbst kann ich ein bisschen aus eigener Erfahrung plaudern, denn der DEHOGA hat in Dortmund eine Schule mit Schülern und Studenten, zu der auch ein größeres Wohnheim gehört. Dort haben unter anderem auch größere Kapazitäten die Fachhochschule und der Olympiastützpunkt angemietet. Uns laufen aber täglich auch Studenten und junge Menschen anderer Bereiche ins Haus und wollen mieten. Der Markt in Dortmund ist also schwierig.

Es ist deutlich geworden, dass das Thema Airbnb differenziert zu betrachten ist. Das reine Sharing ist längst überholt; das gab es mal als Couch-Surfing. Was wir heute haben, ist ein Geschäftsmodell. Innerhalb dieses Geschäftsmodells haben wir drei Gruppen bislang identifiziert: Es gibt die Privaten, die hier und da Zimmer vermieten. Es gibt diejenigen, die nicht nur ganze Wohnungen, sondern auch ganze Häuser über Airbnb vermarkten, die es also eigentlich gewerblich tun. Dann gibt es in der Tat auch die gewerblichen selbst, die mit Airbnb zusammenarbeiten, die nämlich Airbnb auch als eine ganz normale Vermarktungsplattform nutzen. Auch das kann Airbnb nämlich sein. Das haben wir beispielsweise im ländlichen Bereich, sehr viel in Bayern, dass touristische Destinationen über Airbnb Angebote machen. Wir haben auch den Fall, dass Hotels gelegentlich ihre eigenen Zimmer – es kommt immer auf Angebot und Nachfrage an – darüber vermarkten.

Sie haben danach gefragt, was nicht erfüllt wird, was passieren sollte. Das ist bereits verschiedentlich angesprochen worden, sodass ich es etwas zusammenfasse. Ganz am Anfang gab es eine Registrierung. Das kann zum Beispiel mit einer Steuernummer passieren, aber man muss wissen, was passiert. Anfang der Woche gab es eine Meldung in der „Kronen Zeitung“ aus Österreich, das Airbnb Anbietern auf seiner Plattform eine besondere Kreditkarte mit dem Namen „Payoneer“ anbietet, die auf Malta registriert ist, um darüber die Verkäufe zu tätigen. Mit der Registrierung beginnt also alles.

Natürlich fehlt der Brandschutz. Die Vorschriften des Brandschutzes gelten dort nicht. Gleiches gilt für Hygiene und natürlich auch für das Meldewesen als solches, denn wenn ich in dieser Form laufend beherberge, ist aus unserer Sicht auch da das Melderecht anwendbar.

Tobias Heyer (Airbnb Germany GmbH, Berlin): Ihre Einladung ist eine sehr gute Gelegenheit für uns, weil wir viel in der Diskussion stehen, auf viele Vorwürfe und Vorurteile detailliert einzugehen. Ich habe eine lange Liste an Fragen und Stichpunkten und versuche, es ein bisschen zusammenzufassen. Bitte geben Sie mir ein Zeichen, wenn ich ein Detail oder eine Nuance übersehe.

Ich fange bei den Fragen von Herrn Schrupf an, der Vorwürfe zu Steuern und Abgaben erwähnte. Das ist eine relativ allgemein gefasste Frage. Es gibt mehrere Steuern

und Abgaben, die für Gastgeber relevant sind. Die eine wäre zum Beispiel die Einkommensteuer. Als Plattform sind wir in einer gewissen Art und Weise zurückgenommen. Steuerpflichtig ist natürlich der Gastgeber. Wir weisen die Gastgeber jährlich darauf hin in einer E-Mail am Anfang des Jahres, in der wir einen Link auf das sogenannte Dashboard setzen. Dort haben Sie die Einkünfte des vergangenen Jahres aufgelistet. Wir weisen die Gastgeber darauf hin, dass sie diese Einkünfte doch bitte in ihre Steuererklärung aufnehmen.

Ein weiteres Thema sind die Tourismusabgaben ganz allgemein wie Kurtaxe, Beherbergungssteuer oder Bettenabgabe; es gibt da ja ganz verschiedene Begriffe. Hier versuchen wir, über unsere zurückgenommene Position als Plattform hinauszugehen, indem wir ein Angebot an Städte und Kommunen machen. In der Schweiz beispielsweise sprechen wir auch mit mehreren Kantonen. Mit dem Kanton Zug haben wir schon eine solche Vereinbarung abgeschlossen, bei der es um die automatisierte Einziehung und Ausschüttung der jeweiligen Tourismusabgaben geht. In Deutschland ist die Stadt Dortmund die erste Kommune, mit der wir eine solche Vereinbarung treffen konnten. Sie tritt zum 1. Januar 2018 in Kraft. Damit wird die dortige Beherbergungsabgabe über Airbnb über die Abrechnung automatisiert eingezogen. Wir sehen das als Angebot an die Kommunen, an die Behörden und vor allen Dingen auch als Erleichterung für die Ämter, aber auch für die Gastgeber und die Gäste an. Davon versprechen wir uns natürlich auch eine höhere Form der Akzeptanz.

Der Antrag ging ja eigentlich um das Thema Wohnungspolitik, aber ich bin auch gerne bereit, zu den anderen Themen Stellung zu nehmen. Eine weitere Frage richtete sich auf unterschiedliche Standards für das Gastgewerbe im Vergleich zu privaten Unterkünften, also um Wettbewerbspolitik oder das berühmte Level-playing-Field. Dazu möchte ich ganz grundsätzlich sagen, dass private Unterkünfte doch nicht mit Hotels vergleichbar sind. Man muss hier wirklich Gleiches mit Gleichem vergleichen.

Die übergroße Mehrheit der Airbnb-Gastgeber sind sogenannte Homesharer. Sie definieren sich dadurch, dass sie in ihrer Wohnung ein Zimmer bei gleichzeitiger Anwesenheit oder auch ihre ganze Wohnung bei temporärer Abwesenheit mit Gästen teilen. Dieser Definition ist aber inhärent, dass sie immer wieder in diese Wohnung zurückkehren, also beispielsweise nach ihrem Urlaub, in dem sie für zwei Wochen ihre Wohnung mit Gästen teilen, oder nach einer Geschäftsreise oder nach einem längeren Auslandsaufenthalt. Es gibt sehr viele Beispiele, aber die Homesharer entziehen dem Wohnungsmarkt keinen Wohnraum, denn sie bleiben in ihrer Wohnung wohnen. Das ist ganz wichtig.

Die Unterkünfte solcher Homesharer sind mitnichten mit Hotels zu vergleichen, die darauf ausgelegt sind, auf engem Raum viele Gäste zu beherbergen. Im Detail geht es oft um das Thema Brandschutz, wie wir gehört haben. Auch von Hygiene ist gesprochen worden. Zur Lebensmittelhygiene muss ich sagen: Bei Airbnb können Sie nicht einmal ein Frühstück buchen. Ich weiß nicht, wie relevant dann das Thema Hygiene sein soll. Zum Brandschutz: Jedes Wohnhaus ist nicht im rechtsfreien Raum entstanden. Natürlich gibt es Brandschutzvorgaben, die auch überprüft werden. Ein Wohnhaus ist aber auch anders angelegt als ein Hotel und hat auch andere Brandschutzvorschriften, die aber existieren. Hier sehe ich nicht richtig die Unterschiede im Wettbewerb.

Zum Verhältnis von professionellen und privaten Anbietern. Ich möchte am liebsten eine Rückfrage stellen: Wie definieren Sie denn professionelle Anbieter? Es gibt dafür meines Wissens keine feste Definition. Auch die Frage, wer denn gewerblich vorgeht, ist nicht abschließend definiert; es gibt verschiedene Gesichtspunkte. Das Unternehmenssteuerrecht definiert Gewerblichkeit anders als das Gewerbesteuerrecht oder das Gewerberecht. Natürlich verstehe ich den Hintergrund der Frage. Ich sagte bereits eingangs: Die große Mehrheit bei Airbnb insbesondere in den urbanen Märkten sind Homesharer. Unsere Zahlen geben darauf einige Hinweise. Darauf möchte ich später noch einmal näher eingehen und das am Beispiel Düsseldorf durchrechnen.

Noch eine Vorbemerkung zur Frage der Zahlen und Daten. Hier wurde öfters aus einem sehr spannenden Artikel der „Süddeutschen Zeitung“ zitiert. Diese Zahlen sind nachweislich falsch. Tatsächlich ist es so: Wir stellen aggregierte Daten zur Verfügung. Allein im letzten Jahr sind mehrere Dutzend Kommunen in ganz Deutschland zum Teil auf uns zugekommen, denen wir sogenannte Communityreports geschickt haben, also mehrseitige Unterlagen mit ganz verschiedenen Daten zur Airbnb-Community. In Nordrhein-Westfalen waren es zwölf Kommunen. Das wird auch so weitergehen; das machen wir auch so weiter, denn diese Art der Transparenz ist natürlich ganz wichtig, damit Airbnb oder auch das Homesharing besser verstanden werden, was sicherlich auch eine Basis dafür ist, entsprechend politisch vorzugehen.

Vielleicht zu den Zahlen zu Düsseldorf. Ich weiß nicht, wo die Zahl von 2 % vom Wohnungsmarkt herkommt, und möchte gerne unsere Zahlen erläutern. Wir haben im Jahr 2016 2.000 sogenannte aktive Unterkünfte im Raum der Stadt Düsseldorf verzeichnet. „Aktiv“ heißt erst einmal nur, dass ein Angebot auf die Plattform geladen wurde. Das heißt noch nicht, dass es auch gebucht wurde, und macht keine Aussage darüber, für welchen Zeitraum des Jahres diese Unterkunft angeboten wurde.

Davon haben wir jetzt diese 67 % sogenannte ganze Unterkünfte. Herr von Lojewski, Sie haben angedeutet, das wäre ein Hinweis darauf, dass die alle gewerblich wären. Nein, dem ist nicht so. Man kann ja auch als Homesharer seine ganze Wohnung mit Gästen teilen; das muss nicht gewerblich sein. Man kehrt ja auch in diese Wohnung zurück, man bleibt da ja wohnen.

Ein weiterer Hinweis wäre vielleicht die Vermietungsdauer im Jahr. Wir wissen, dass von diesen 67 % der ganzen Unterkünfte – umgerechnet wären das rund 1.340 Wohnungen oder eben ganze Unterkünfte – 8 % für mehr als 180 Tage im Jahr 2016 mit Gästen geteilt wurden. Mit diesen 8 % von 1.340 sind Sie bei ungefähr 110 ganzen Unterkünften. Das möchte ich noch ein bisschen weiterführen – entschuldigen Sie bitte, dass ich so viel Zeit beanspruche. Darin stecken natürlich auch Hotels; Sie haben es selbst gesagt. Wir freuen uns sehr, dass Hotels unsere Plattform nutzen. Wir machen ja auch ein sehr attraktives Angebot. Wir haben eine Provisionsspanne von 3 bis 5 %; das ist natürlich sehr konkurrenzfähig mit Blick auf andere Plattformen. Hotels nutzen uns, Bed-and-Breakfast-Anbieter, professionelle Vermietungen von Ferienwohnungen, die es natürlich auch schon seit vielen Jahrzehnten gibt, erkennen auch immer mehr Airbnb. Sie stecken natürlich auch in dieser Zahl von rund 110 ganzen Unterkünften.

Ich finde es sehr wichtig, diese Zahl der 110 ganzen Unterkünfte ins Verhältnis zu setzen. Ich habe gelesen, dass die Stadt Düsseldorf zum Ende des Jahres 2015 rund

352.000 Haushalte hatte. Setzen Sie das doch bitte mal ins Verhältnis. Wenn wir dann über Wohnungspolitik sprechen und vielleicht über die Effekte von Airbnb, wenn es darum geht, dass die Mieten dadurch steigen würden, kommt man vielleicht zur Frage: Vielleicht hat man es in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten verpasst, an den großen Stellschrauben zu drehen, nämlich Wohnraum zu schaffen. Ich glaube, das ist ein viel größerer Faktor, wenn es um steigende Mieten geht.

Herr Paul ging auf die Stellungnahme des DEHOGA ein. Dort gibt es unter anderem die These des doppelten Leerstandes. Ich muss gestehen: Ich habe diese These nicht ganz verstanden. Das klang für mich im ersten Moment danach, als hätte die Hotellerie ein Monopol auf das Beherbergungswesen. Das ist, glaube ich, nicht so. Ich glaube eher, dass das Homesharing gerade für eine bessere Auslastung von Wohnraum sorgt. Wenn Personen nämlich auf Geschäftsreise oder im Urlaub sind, wird dieser Wohnraum durch Plattformen wie Airbnb und andere besser ausgenutzt.

Ich möchte Ihnen ein ganz plastisches Beispiel geben: Bei den Olympischen Spielen in Rio waren wir offizieller Partner. In diesen knapp drei Wochen gab es dort über Airbnb 85.000 Gästeankünfte. Sie fanden bei den Einheimischen in Rio statt. Dafür mussten dann keine Hotels gebaut werden, denn Sie kennen ja das Problem bei Olympischen Spielen oder Weltmeisterschaften: Es entstehen Bettenburgen, die anschließend leer stehen. Sie werden nicht genutzt; das sind Betonwüsten. Airbnb hat hier einen Beitrag geleistet zum Thema Nachhaltigkeit über das Homesharing. Wir sind sehr stolz darauf – das wurde diese Woche öffentlich –, dass wir wieder Partner der Olympischen Winterspiele in Südkorea sind.

Zur Frage, ob der Wettbewerb schädlich ist. Nein, ich glaube nicht. Wir haben es gerade schon erwähnt. Ich war diese Woche in Zürich und habe natürlich über Airbnb gebucht, aber ein kleines Hotel. Ich finde es sehr schön, wenn ich geschäftlich unterwegs bin. Hotels nutzen auch Airbnb. Welche Hotels nutzen Airbnb? Es ist natürlich vor allem der Mittelstand, es sind kleine Boutiquehotels, es sind Familienhotels, die auch eine individuellere Gestaltung ihrer Zimmer haben. Die entdecken natürlich Airbnb, weil Sie darüber auch eine andere Zielgruppe ansprechen können. Ich glaube, dabei geht es nicht so sehr um Konkurrenz, sondern das ist vielmehr komplementär. Wir haben natürlich auch ein hohes Interesse an der Zusammenarbeit mit dem Hotelgewerbe.

Der letzte Bereich bei Herrn Paul umfasste die Kritik am Geschäftsmodell zum Thema Abgaben und Steuern; dazu habe ich schon ein bisschen gesagt. Es gab auch die Frage, wie wir zur Regulierung stehen. Das ist eine relativ allgemeine Frage. Grundsätzlich versuchen wir, mit der Politik und mit den Städten zusammenzuarbeiten. In Deutschland sind wir mit mehreren Kommunen im Gespräch. Das sind natürlich insbesondere Metropolen, die solche Abgaben haben. Wir stehen aber mit diesen Kommunen natürlich auch im Austausch zu wohnungspolitischen Themen wie mit Berlin beispielsweise, aber es gibt natürlich auch einen Austausch mit Frankfurt oder München. Es ist ganz wichtig, dass diese Städte auch auf unsere Expertise zurückgreifen und sich ein Bild im Dialog mit uns machen können und nicht im Dialog über uns.

Wir sind absolut nicht gegen Regulierung. Regulierung ist für uns erst einmal eine Chance. Kluge Regeln können dafür sorgen, dass das Geschäftsmodell Airbnb in der Bevölkerung, in der Wirtschaft und bei der Politik auf höhere Akzeptanz trifft. Deshalb

kann Regulierung erst einmal gut sein. Wir finden Regulierung natürlich gut, wenn sie sich an die Lebensverhältnisse des 21. Jahrhunderts anpasst, also an gestiegene Mobilität. Daraus folgt nämlich zum Beispiel der Wunsch, Homesharer zu sein und seine Wohnung teilen zu können, wenn man längere Zeit nicht da ist. Regulierung sollte das immer beachten.

Regulierung ist auch positiv, wenn sie für die Bürgerinnen und Bürger verständlich und anwendbar ist. Berlin ist dafür gerade das Negativbeispiel, denn das aktuelle Berliner Zweckentfremdungsverbotsgesetz verstehen zum Teil nicht einmal die Politiker selbst geschweige denn die Bürgerinnen und Bürger. Dadurch entsteht natürlich eine große Unsicherheit. Bei Regulierungen ist es wirklich wichtig, dass sie also auch bei den Bürgerinnen und Bürgern ankommen und sie sie verstehen. Dann ist es auch unser aller Pflicht, die Bürgerinnen und Bürger darüber aufzuklären; das ist natürlich auch wichtig.

Die Frage von Herrn Klocke schließt auch an ein Thema von Herrn Paul an, nämlich die Beschwerden von Nachbarn. Natürlich gibt es die. Es gibt gute Gäste, es gibt schlechte Gäste; die gibt es, glaube ich, überall. Wir haben das sogenannte Neighborhood-Tool. Sie finden auf unserer Website ein Formular, das Sie als Nachbar benutzen können, wenn Sie sich gestört fühlen und die Vermutung haben, dass es sich um eine Wohnung handelt, die gerade bei Airbnb geteilt wird. Dann können Sie uns direkt mitteilen, was los ist. Unser Kundenservice prüft dann natürlich zunächst einmal, ob es sich um eine Wohnung handelt, die bei Airbnb und nicht bei einer anderen Plattform vermietet wird, die auch ganz interessant sind.

Bei dieser Gelegenheit möchte ich sagen: Airbnb steht hier immer im Fokus, aber es ist wirklich äußerst wichtig, auch die anderen Plattformen zu betrachten, denn zum Teil machen wir mehr als diese Plattformen. Ich kenne keine andere Plattform, die eine Vereinbarung wie wir mit Dortmund hat. Ich kenne auch keine andere Plattform, die ein solches Neighborhood-Tool hat, ein Formular, mit dem man sich direkt bei uns melden kann. Das ist natürlich der schnelle Weg. Wir gehen dann auf den Gastgeber zu und auf die Gäste und versuchen, solche Konflikte direkt zu lösen.

Vielen Dank für eine weitere Frage von Herrn Klocke, nämlich die Abfrage der Steuernummer. Das sehe ich grundsätzlich kritisch, denn wir müssen auch sehen, dass sich die Mehrheit der Gastgeber nichts zu Schulden kommen lässt. Die Abfrage einer solchen Steuernummer unterstellt immer auch einen Generalverdacht.

(Lachen von Hilmar von Lojewski)

Das lehnen wir natürlich ab.

(Mehrdad Mostofizadeh [GRÜNE]: Das ist im Steuerrecht aber so angelegt!)

Wir sehen auch, dass gewisse Hürden weniger die sogenannten schwarzen Schafe treffen, also zum Beispiel auch die Androhung von Strafen. Das schreckt vielmehr die Homesharer ab – da waren sich hier auch alle einig –, also die normalen Bürger, die sich eben nichts zu Schulden kommen lassen und von Städten auch begrüßt werden. Bei der Steuerdisziplin sind natürlich die Gastgeber in der Pflicht. Ich habe schon erwähnt, dass wir beispielsweise bei der Einkommensteuer aufklären oder auch bei den

Tourismusabgaben. Es gibt bei uns eine Seite „sei ein guter Gastgeber“, auf der Sie sehr viele Informationen finden. Wir wissen auch anhand der Klickzahlen, dass diese Informationen abgerufen werden.

Es gab noch eine Frage von der AfD zur Vereinbarung der Stadt Dortmund und mit welchen anderen Kommunen wir sprechen. Wir haben mit den Kommunen, mit denen wir sprechen – das sind vor allen Dingen einige Metropolen – jeweils Vertraulichkeit vereinbart. Ich glaube, das ist auch ganz normal, wenn man über vertragliche Inhalte spricht. Wir hoffen, dass wir diese Gespräche zu einem positiven Abschluss bringen können. Dann erfahren Sie das gerne von mir direkt bzw. allerspätestens aus der Presse natürlich.

Sie haben das Beispiel Paris und eine automatische zeitliche Begrenzung angebracht, die auch durch Airbnb administriert wird. Es gibt solche Beispiele auch in anderen Städten wie Amsterdam oder London. Daran sieht man, dass auch wir mit Städten zusammenarbeiten wollen, denn dort gibt es gesetzliche Regeln, die aber nicht davon sprechen, dass Airbnb eine solche zeitliche Begrenzung einführen müsste. Wir sind hier den Schritt der Selbstregulierung gegangen. Wir arbeiten also wirklich mit Städten zusammen, merken aber auch in Amsterdam beispielsweise, dass die anderen Plattformen das nicht machen. Wir verlieren dadurch tatsächlich auch unsere ehrlichen Gastgeber, die lieber zu einer Plattform gehen, auf der sie nicht herunterreguliert oder unter Generalverdacht gestellt werden. Manchmal ist es ein Wettbewerbsnachteil, wenn man compliant ist; das ist ganz interessant zu sehen.

Ist so etwas auch in Nordwestfalen vorgesehen? Nein, weil die Rechtslage eine ganz andere ist. Die 120 Tage werden in Paris durch das Gesetz reflektiert. In Deutschland geht die Rechtsprechung eher dahin – es gab jetzt auch verschiedene Urteile vom Verwaltungsgericht Berlin –, dass man seine Wohnung bis zu 182 Tage im Jahr teilen darf und sogar einen gebundenen Anspruch darauf hat. Dadurch wurde auch das Gesetz in Berlin etwas durchschossen. In Deutschland ist die Rechtslage ganz anders, und auch die Rechtsprechung der Gerichte geht in eine ganz andere Richtung.

Josef Ludwig (Stadt Köln): Ich beschränke mich auf die Beantwortung der mir gestellten Fragen von Herrn Klocke und von Herrn Kramer, würde allerdings in der Reihenfolge gerne bei Herrn Kramer anfangen, weil die Antworten aufeinander aufbauen.

Herr Kramer hat mich gefragt, welche Probleme in Köln konkret erkennbar sind. Hierzu muss man wissen: Wir haben seit dem 1. Juli 2017 eine Wohnraumschutzsatzung, die derzeit bis zum 30. Juni 2019 wirkt. Darin sind drei Tatbestände aufgegriffen worden, nämlich Leerstand, Abbruch und Umwandlung. Mit Leerstand haben wir in Köln kein großes Problem. Wir haben keinen strukturellen Leerstand, sondern einen geringen fluktuationsbedingten Leerstand. Einzelfälle kommen vor, sind aber kein großes Problem. Abbruch ist für uns in Köln ebenfalls kein Problem. Der Markt fragt jede Menge Wohnungen nach. Jeder, der in Köln eine alte Immobilie abbrechen will, hat auch eine Planung für eine neue Immobilie, sodass wir da sehr gut zusammenkommen. Die Umwandlung alter Prägung noch aus Zeiten der Zweckentfremdungsverordnung, die Umwandlung von Wohnraum in eine Arztpraxis oder eine Rechtsanwaltskanzlei, ist kein

Thema mehr für uns. Das sind ganz verschwindende Einzelfälle. Diese Umwandlungen haben in der Vergangenheit schon stattgefunden; da ist kein Bedarf.

Bei uns ist der Fokus ausgerichtet auf Umwandlung von Wohnraum in gewerblich genutzte Wohnungen, in Ferienwohnungen. Wir gehen in Köln davon aus, dass wir derzeit zwischen 3.500 und 7.000 Wohnungen haben mit steigender Tendenz. Hierbei muss man sicherlich berücksichtigen, dass es Wohnungen gibt, die dieser Nutzung schon vor Beginn der Satzung am 1. Juli 2014 zugeführt worden sind. An die komme ich mit meiner Satzung nicht dran: keine Rückwirkung der Satzung. Es gibt auch Wohnungen, die durch Homesharer genutzt werden, wie mein Vorredner beschrieben hat. Dagegen haben wir in Köln absolut nichts einzuwenden.

Allerdings wird die ganz überwiegende Zahl der Wohnungen, die wir unter die Lupe nehmen, nicht von Homesharern genutzt, sondern hier werden auf engem Raum viele Menschen gewerbsmäßig untergebracht, weil der Anbieter seinen Gewinn maximieren will. Er erzielt wesentlich mehr Einkünfte mit einer solchen Vermietung als mit einer ganz normalen Wohnungsvermietung. Es sind auch durchaus Modelle bekannt, die zur Finanzierung dieses angekauften Objektes beitragen. Diese Wohnung wird gekauft, als Ferienwohnung vermietet und so auch abbezahlt.

Zu Ihrer zweiten Frage, Herr Kramer. Als Stadt treten wir diesem Phänomen zurzeit mit einem relativ geringen personellen Einsatz entgegen. Wir haben mit dem Inkrafttreten dieser Wohnraumschutzsatzung im Dienst zwei vollzeitverrechnete Stellen dazubekommen, im Außendienst anderthalb Stellen. Wir kombinieren diese Aufgaben mit unseren Tätigkeiten nach den sonstigen Paragraphen des Wohnungsaufsichtsgesetzes und haben insgesamt vier Mitarbeiter im Innendienst und zweieinhalb Mitarbeiter im Außendienst für diese Aufgabe. Daran erkennen Sie, dass wir ganz überwiegend reaktiv tätig werden. Ein proaktives Tätigwerden ist mit dieser Besetzung zurzeit nicht möglich.

Daran schließt sich die Antwort auf die Frage von Herrn Klocke an, ob es Auswirkungen dieser Hängepartie gibt. Wir wissen nicht genau, wie die Vereinbarungen im Koalitionsvertrag umgesetzt werden, ob die Ermächtigungsgrundlage wegfallen sollte. Hierauf kann ich antworten: Wir haben Auswirkungen dieses Schwebezustandes sowohl in der Innen- als auch in der Außenwirkung. In der Innenwirkung ist unsere Stadtpolitik verunsichert. Man denkt über eine Intensivierung dieses Themas nach, hat aber den Wegfall der Ermächtigungsgrundlage irgendwo mit im Hinterkopf und ist da sicherlich gehemmt.

Es gibt auch in der Verwaltung selbst Hemmnisse. Wir waren am Anfang einer ämterübergreifenden Kooperation mit der Bauaufsicht, der Gewerbeaufsicht und unserem städtischen Steueramt. Diese Kooperation ist zurzeit auch auf Eis gelegt, weil niemand so genau weiß, in welche Richtung diese Wohnraumschutzsatzung derzeit geht.

Wir haben auch eine Auswirkung in der Außenwirkung. Unsere Verfahrensbeteiligten, die Wohnungsgeber, lesen Koalitionsverträge, lesen Zeitung und werden rechtlich beraten. Sie spielen zurzeit auf Zeit und hoffen darauf, dass die Aussage im Koalitionsvertrag umgesetzt wird, dass die Ermächtigungsgrundlage wegfällt und die Stadt Köln ihnen damit bei ihrem Gewerbe nicht mehr in die Quere kommen kann.

Vorsitzender Stefan Kämmerling: Vielen Dank. Das waren alle Damen und Herren Sachverständige, denen Fragen aus dem Kreis der Abgeordneten gestellt worden sind. Es besteht jetzt die Möglichkeit für meine Kolleginnen und Kollegen zu einer zweiten Runde. – Ich sehe, dass sie auch gewünscht wird.

Fabian Schrumpf (CDU): Erst einmal herzlichen Dank für diese erste umfassende Runde, die sicherlich schon in erheblicher Weise zum Erkenntnisgewinn beigetragen hat – insbesondere die Bestätigung, dass wir darüber reden, dass wir längst eine Ermächtigungsgrundlage haben.

Ich habe noch drei weitere Fragen, zwei davon an Frau Gendziorra; wir haben Sie nicht vergessen, wollten uns diese Fragen aber für die zweite Runde aufheben. Sie schreiben in Ihrer Stellungnahme, dass das gerade für die mittelständische Immobilienwirtschaft kein großes Thema ist. Uns würde interessieren, ob es gleichwohl – in Anführungsstrichen – professionelle bzw. professionalisierte Anbieter gibt, die für Ihre Mitgliedsunternehmen schon eine Wahrnehmbarkeitsschwelle erreichen, sodass das ein Thema werden könnte.

Meine zweite Frage bezieht sich auch auf Ihre Stellungnahme, in der Sie im zweiten Absatz darauf eingehen, dass die Vermietung an wechselnde Gäste zwar durchaus aufwendig ist, aber gerade mit Blick auf Instrumente wie die Mietpreisbegrenzungsverordnung und die Kappungsgrenzenverordnung zunehmend attraktiver wird. Dazu würde ich Sie gerne um ergänzende Erläuterungen bitten.

Ich habe noch eine weitere Frage an die kommunalen Spitzenverbände. Sie schreiben in Ihrer Stellungnahme, dass Homesharingangebote wie zum Beispiel von Airbnb durchaus auch für Quartiere, die man aufwerten möchte, eine Rolle spielen können. Uns würde interessieren, inwieweit das auch positiv in die Quartiersentwicklung einwirken könnte. – Das wäre es dann erst einmal für die zweite Runde.

Hubertus Kramer (SPD): Inspiriert durch die Äußerungen von Herrn Heyer habe ich noch zwei Fragen, die erste an die kommunalen Spitzenverbände. Nach dem Beitrag von Herrn Heyer habe ich etwas den Eindruck, dass das Thema Brandschutz abgeschwächt worden ist. Ich würde gerne die kommunalen Spitzenverbände nach ihrer Auffassung fragen, ob das kein zentrales Thema in diesem Zusammenhang ist bzw. wie Sie die Problematik des Brandschutzes in diesem Zusammenhang sehen.

Ich hatte nach den Äußerungen von Herrn Heyer auch den Eindruck, dass eine Auswirkung auf Mietpreise eigentlich nicht gesehen wird. Deswegen habe ich die Frage an Frau Gottschalk, wie Sie das sehen, welche Auswirkungen solche Angebote auf den Mietwohnungsmarkt, auf mögliche Mietpreisanstiege ganz besondere in Wohnungsmarktregionen mit Nachfrageüberhang haben.

Stephen Paul (FDP): Mit Blick auf den nahenden Heiligen Abend hätten wir fast die Frage an alle Sachverständigen stellen wollen, ob denn der Wirt eigentlich Maria und Josef ohne Probleme in seinen Stall hätte lassen dürfen mit Blick auf die obwaltenden

rechtlichen Umstände, aber diese Frage stellen wir bewusst nicht; die kann man im Raume stehen lassen.

Wir haben noch zwei Fragen, zum einen an Haus & Grund. Sie haben berichtet, dass nur vier von 396 Kommunen die Möglichkeit nutzen, Zweckentfremdungssatzungen zu erlassen; in anderen Kommunen wird diskutiert. Auch eben in der Beantwortung einer anderen Frage nach den rechtlichen Schwierigkeiten im Land Berlin zum landesweiten Zweckentfremdungsgesetz wurde auf die Schwierigkeiten hingewiesen. Herr Amaya, ich habe Sie eben bei den Antworten des Vertreters von Airbnb mehrfach nicken sehen. Wie lassen sich aus Sicht von Haus & Grund die Interessen der Wohnungs- und Wohneigentümer, die Sie vertreten, von Reisenden bzw. von Gästen, wie Sie genannt werden, vielleicht besser harmonisieren?

Dann habe ich noch eine Frage an die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände, die heute dankenswerterweise bei uns ist. Sie haben in Ihrer Stellungnahme auf den Sonderfall Bonn hingewiesen, der eben schon eine Rolle spielte, mit Blick auf den Medizintourismus. In der Stadt Bonn gilt eine kommunale Zweckentfremdungssatzung. Es sind wohl auch durchaus Botschaften und Konsulate, die das recht intensiv nutzen, sich über Internetportale an der Vermittlung zu beteiligen. Welche Maßnahmen können aus Ihrer Sicht helfen, abseits dieser kommunalen Zweckentfremdungssatzung, die offenbar ja nicht so richtig greift, die Situation in Bonn zu befrieden?

Arndt Klocke (GRÜNE): Ich habe nur eine Frage an Herrn Polívka. Es gibt Gesetze zur Zweckentfremdung auch in anderen Bundesländern, beispielsweise in Baden-Württemberg, Berlin, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Bayern. Nach ihrer Kenntnis und Erfahrung, soweit vorhanden – aber Sie beziehen sich ja auch in Ihrer Stellungnahme auf andere Bundesländer –: Was unterscheidet die Regelung in anderen Bundesländern von der nordrhein-westfälischen? Wie sind die Erfahrungen in den anderen Bundesländern? Gibt es aus Ihrer Sicht ein Signal aus den anderen Bundesländern, was die Situation in Nordrhein-Westfalen angeht, denn sie ist von der Siedlungsstruktur und von den Städten her unterschiedlich? Da es aber doch eine ganze Reihe von Bundesländern gibt mit entsprechenden Zweckentfremdungssatzungen bzw. gesetzlichen Grundlagen, wäre meine Frage, was Sie als Conclusio aus den anderen Bundesländern ziehen.

Roger Beckamp (AfD): Insbesondere Herr Heyer hat das Thema der Abgrenzung der untergeordneten Mitnutzung – Airbnb spricht von den Homesharern; das nehme ich mal gleichwertig – zur gewerbsmäßigen angesprochen. Was ist die Auffassung der Beteiligten? Ich würde in erster Linie Herrn von Lojewski, Herrn Prof. Polívka, den DEHOGA und vielleicht noch ganz kurz Herrn Heyer dazu hören wollen.

Vorsitzender Stefan Kämmerling: Vielen Dank; das waren die Fragen der Abgeordneten. Dann werde ich jetzt wieder in Reihenfolge des Tableaus das Wort erteilen. Wir haben jetzt 11:34 Uhr. Ich darf die geschätzten Damen und Herren Sachverständigen darum bitten, mich dabei zu unterstützen, dass wir bis 12:00 Uhr fertig sind und in die nächste Sitzung eintreten können.

Hilmar von Lojewski (Städtetag Nordrhein-Westfalen, Köln/Landkreistag Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf): Vielen Dank schon einmal für die erste Runde. Herr Schrupf fragte nach Homesharing als positivem Element. In der Tat haben wir dazu einen Halbsatz in unserer Stellungnahme, wie wir Ihnen überhaupt ein paar wirklich sehr positive Trittsteine auch für die Homesharinganbieter anbieten. Herr Heyer, daran wollen wir gerne anknüpfen. Treten Sie nicht daneben, wenn wir Ihnen Trittsteine liefern, und tun Sie nicht so, als seien Sie von der Heilsarmee und würden ein paar Wolldeckenanbieter unterstützen. Das ist ein hochprofessionelles Geschäft, wie wir alle wissen, mit einem Börsenwert, der seinesgleichen sucht.

Wir konzedieren, dass wir heute nicht seriös wissen, wie viele vollprofessionelle Anbieter dabei sind. Deshalb muss das untersucht werden; das hatten wir in der ersten Runde besprochen. Daher müssen wir ein bisschen mehr Expertise beibringen und hoffen, dass Sie und die Landesregierung dazu auch Expertise einholen. Wir werden das aus eigener Kraft nicht hinbekommen.

Wir haben natürlich Segmente, in denen Homesharing eine gewollte Aufwertungsfunktion haben kann. Das entbindet aber die Anbieter nicht davon, wenn sie gewerblich vermieten, das unter einer Steuernummer zu tun. Solange wir ein Staatswesen haben, Herr Heyer, wollen wir schon ganz ordentlich und nicht auf freiwilliger Basis Steuern abgeführt wissen. Es gibt ein paar Rechtsgrundsätze in dieser Republik, die auch von Airbnb einzuhalten sind. Schauen Sie mal auf die Malerrechnung, die Sie erhalten: Da steht eine Steuernummer drauf. Schauen Sie mal auf die Hotelrechnung, die Sie vielleicht auch ab und zu haben: Da steht auch eine Steuernummer drauf. Wer gewerblich Wohnungen anbietet, muss sich auch steuerlich registrieren lassen – auch in den Quartieren, in denen das vielleicht auch strukturell durchaus positive Effekte nach sich ziehen kann. Ich kann Ihnen aber versichern, dass das kein Instrument der Quartiersentwicklung ist, sondern ein Komplementär zur Quartiersentwicklung; das möchte ich doch deutlich machen.

Herr Kramer, Sie fragten nach dem Brandschutz; das ging an uns. Ich hatte versucht, ein bisschen den Instrumentenkanon aufzumachen. Wir haben ein paar wertvolle Ausführungen von Herrn Prof. Polívka zur Baunutzungsverordnung gehört. Es geht also um Bauplanungsrecht, es geht um Bauordnungsrecht und damit auch um Brandschutz. Es geht um Steuerrecht – das war die Kulturabgabe und die Übernachtungssteuer –, und es geht um Gewerberecht. Wir haben einfach verschiedene Rechtsgebiete; der Brandschutz ist dabei ein Ausschnitt. Tätig werden kann man dabei immer nur, wenn man davon weiß. Wenn man nichts weiß, kann man auch nicht tätig werden. Wir können unmöglich in den Städten die Brandschutzläufer durch die Gegend schicken und sagen: Findet mal raus, wo noch irgendwo gewerbliche Mietwohnungen sind, wo man beim Brandschutz nachzubessern hat.

Es gibt eine Antragspflicht der Gewerbetreibenden. Wenn sie der nicht nachkommen, machen sie sich ziemlich schnell verantwortlich für Gefahren für Leib und Leben derer, die infolge gewerblicher Vermietung Gefahren ausgesetzt sind. Das müssen die auch wissen, und darüber sollte man auch informieren. Weil man nicht von den verschiedenen Anbietern erwarten kann, dass es alle so vorbildlich machen wie offenbar Airbnb, lautet mein Petitum, dass wir alle miteinander das Bewusstsein dafür schärfen, dass

man sich in ein Rechtsgebiet begibt, das einen Steuerschuldner, verantwortlichen Bauherren für Sicherheitsstandard, Störenden für Nachbarn etc. werden lässt, wenn man in dieser Form gewerblich anbietet.

Herr Paul, Sie fragten nach dem Sonderfall Bonn, wie wir da befrieden können. Wir hoffen natürlich zum einen, dass die Satzung greifen wird, und dass es zum anderen über den Vorschlag der Registrierungsverpflichtung auch eine Disziplinierung unter den Anbietern geben wird. Das eine ist also das öffentlich-rechtliche Instrument der Registrierung im Bauplanungsrecht im Wohnungsschutzbereich und im Wohnungsaufsichtsgesetz. Deshalb ist es umso wichtiger, dass diese Satzung auch auf sicherer Rechtsgrundlage prolongiert wird. Sie läuft im Sommer aus, und wir brauchen Rechtsicherheit auch aus Ihren Reihen signalisiert, dass es mit § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz weitergehen wird. Ich hatte vorhin schon gesagt, dass es darum geht, präsumtiv zu signalisieren: Ja, wir stehen zum § 10; macht da weiter. – Dann können die Städte, die dort Handlungserfordernis sehen, auch die auslaufenden Satzungen rechtzeitig prolongieren bzw. neu aufsetzen.

Die Satzungen, die es bisher gegeben hat, sind aus meiner Sicht rechtssicher. Wir sind nicht der Hüter unserer Mitgliedsstädte. Berlin kann so etwas natürlich auch eigenständig machen, auch in anderer Form. Der Punkt, der dort inkriminiert wurde, war insbesondere die Rückwirkung. Schauen wir mal, wie es dort weitergeht. Die nordrhein-westfälischen Satzungen jedenfalls waren rechtssicher, und wir gehen davon aus, dass sie es auch bleiben.

Herr Klocke, Sie baten um Erfahrungen aus anderen Bundesländern. Dazu würden noch Herr Klöppel kurz etwas sagen.

Herr Beckamp, Sie sprachen von der Differenzierung, wann es gewerbsmäßig ist und wann nicht. Ich hatte die Stellungnahme von Airbnb selbst herangezogen, und ich konzediere gerne – ich will die Kollegen nicht für ihre eigene Stellungnahme verhaften –, dass man daraus nicht eins zu eins ableiten kann, dass es sich gleich um eine gewerbsmäßige Vermietung handelt, wenn eine Wohnung voll vermietet wird. Es ist richtig, was Herr Heyer sagt; das will ich deutlich sagen. Allein: Es ist natürlich ein Indiz dafür. Wir müssen also mehr wissen.

Die Transparenz kann nur vonseiten der Anbietenden geschaffen werden. Wir erwarten nicht, dass uns international tätige Konzerne ihre Bücher öffnen. Deshalb sage ich noch einmal: Es geht darum, die Bereitschaft bei den Anbietern zu stärken, sich freiwillig zu registrieren, weil man andernfalls zu einem Steuerschuldner wird. Was mit Steuerschuldnern passiert, haben wir neulich gehört. Es geht dann ziemlich schnell, dass man vor Gericht landet und auch mal eine spürbare Strafe erhält. Man kann aber auch Gefahr laufen, Sicherheitsstandards zu unterlaufen oder auch gegen Planungs- oder Baurecht oder in anderer Weise zu verstoßen. Dieses Bewusstsein müssen wir bei den Anbietenden wecken. Notfalls müssen wir auch deutlich machen – Köln hat dazu durchaus bewährte Pönalen in seine Satzung geschrieben –, dass es richtig teuer wird, wenn man sich nicht gesetzestreu verhält.

Es kann aber nicht sein, dass die Abführung von Steuern auf Freiwilligkeit und auf Vereinbarungen zwischen Städten und einigen Anbietern erfolgt. Steuerschulden sind auf

Gesetzesgrundlage zu begleichen. Wir können die Mitgliedsstädte nur ermutigen, das auch auf gesetzmäßigem Wege zu tun und nicht unbedingt auf eine Weise, die einige ausspart, weil es nicht mit allen Anbietern eine Vereinbarung gibt und einem das auch nicht darüber Aufschluss gibt, ob man nun alle an Bord hat, was die Steuerschuld angeht. Diese freiwillige Basis ist ein bisschen eine Schimäre aus unserer Sicht. Das mag funktionieren, wenn man als Kommune steuerlich gesehen lieber den Spatz in der Hand als die Taube auf dem Dach hat, aber wir halten das nicht für den Königsweg.

Die gewerbsmäßige Differenzierung braucht Expertise und Untersuchungen, die Selbstregistrierung der Anbietenden und natürlich auch ein Instrumentarium an Pönalen, das deutlich macht: Wir befinden uns unverändert in einem Rechtsstaat, in dem die Entrichtung von Steuern und die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen nicht zur Disposition steht.

Sebastian Klöppel (Städtetag Nordrhein-Westfalen, Köln/Landkreistag Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf): Ich ergänze ganz kurz zum Ländervergleich. Über Berlin haben wir schon viel gesprochen. In Hamburg gibt es Bestrebungen, die entsprechende Satzung zu überarbeiten und möglicherweise hier und da zu verschärfen; dort ist man in Diskussionen. Die Münchener haben gerade verschärft und ihren Bußgeldrahmen auf bis zu 500.000 € für entsprechende Verstöße erhöht; da wird wirklich einiges hochgefahren. Es sind dort rund 800 Verfahren im vergangenen Jahr gelaufen wegen Verstößen gegen die Wohnraumschutzsatzung mit großem Erfolg. Die Stadt München versucht, innerhalb der Stadtgesellschaft eine gewisse Sensibilität bis hin zu einer gewissen Ächtung dieses Phänomens zu erreichen, zumindest im Bereich der gewerblichen Vermietung, und sieht sich da auf einem guten Weg. In Frankfurt am Main wird eine Wohnraumschutzsatzung vorbereitet – unabhängig von der Frage, ob die Steuerämter in diesen Städten möglicherweise eine Vereinbarung mit Airbnb anstreben. Denn das Einziehen der Bettensteuer oder der Kulturfördererabgabe oder wie auch immer hat einfach nichts mit den entsprechenden Wohnraumsituationen zu tun und keinen positiven Effekt darauf. Insofern ist bundesweit in den angespannten Wohnungsmärkten eher von zusätzlichen Aktivitäten und zielgenauer Verschärfung der Instrumente auszugehen.

Dr. Johannes Osing (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf): Mit Blick auf die fortgeschrittene Zeit und die erschöpfenden Ausführungen meiner Vorredner gehe ich noch einmal ganz kurz auf die Frage des Abgeordneten Kramer zur Einschätzung der Brandschutzproblematik ein. Unser Landesbaurecht knüpft bei der Frage nach dem Brandschutz vor allem an die Gebäudegröße an und unterscheidet natürlich zwischen Hotels und einfachen Wohnungen – aus gutem Grund, wie ich denke. Die Vermietung von Wohnungen an Fremde, die sonst nicht regelmäßig in der Wohnung leben, führt aus unserer Sicht aber nicht zwangsläufig dazu, dass sich neue Anforderungen an die Rettungsmöglichkeit beispielsweise durch die Feuerwehr ergeben. Vor dem Hintergrund sehen wir erst einmal keine gesteigerte Problematik oder einen Änderungsbedarf.

Silke Gottschalk (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e. V., Düsseldorf):

Es ging um die Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt. Auch wenn Herr Heyer die Zahlen der „Süddeutschen Zeitung“ anzweifelt – ich kenne seine eigenen Zahlen nicht –, muss ich doch sagen: Das Unternehmen rühmt sich, zu wachsen und zu prosperieren. Ich gehe davon aus, dass hier auch beachtliche Zahlen zustande kommen unabhängig davon, ob sie alle hundertprozentig in Ordnung sind.

Die Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt sind ganz klar: Wohnraum, der zu Wohnzwecken vorhanden ist, wird entzogen und dient nicht mehr der Daseinsvorsorge. Leidtragende sind diejenigen, die in einer Stadt leben, ihren Ausbildungs-, ihren Arbeitsplatz haben oder dort zur Schule gehen. Das ist das Problem.

Ich habe schon gesagt, dass es sich bei uns nicht nur gegen einzelne Zimmer richtet, sondern es geht einfach darum, dass ganze Häuser und Wohnungen vermietet werden. Dieser Anteil ist beachtlich. Nach Zahlen, die uns vorliegen, geht es nur in 2 % der Fälle um einzelne Schlafplätze. In 40 % sind es eigene Zimmer. In 58 % geht es um die Vermittlung einer ganzen Wohnung bzw. eines ganzen Hauses. Hier muss man doch tatsächlich sagen: Der Wohnraum wird dem Wohnungsmarkt entzogen.

Ich teile auch nicht die Meinung von Herrn Heyer, dass diese Wohnungen eigentlich anderweitig bewohnt werden und nur mal kurz, wenn man im Urlaub ist, vermietet werden. Man muss sich darüber im Klaren sein, dass das ein sehr lukratives Geschäft ist – lukrativer, als regulär zu vermieten. Das ist tatsächlich eine Strategie nicht nur von Privaten, sondern auch von Unternehmen.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland, Düsseldorf): Grundsätzlich sind wir gegen jegliche Regulierung oder Überregulierung. Deswegen haben wir auch bei der Zweckentfremdungsregelung so unsere Schwierigkeiten. Wenn es gleichwohl wirklich nur bei der Satzungsermächtigung bleibt, könnten wir damit sicherlich leben, wenn es keine landesweit verbindliche Zweckentfremdungsregelung geben würde. Denn man kann diese Kurzzeitvermietungen durchaus durch andere Maßnahmen ein wenig einschränken. In Griechenland beispielsweise gibt es seit Kurzem ein staatliches Verzeichnis für Kurzzeitvermieter, in das sich die Anbieter privater Zimmer und Wohnungen eintragen lassen müssen. Dort muss man auch die Steuernummer angeben. Dabei handelt es sich nicht um einen Generalverdacht, sondern um eine Selbstverständlichkeit. Ich sehe das im Grunde genommen als überhaupt nicht problematisch an.

In der Stadt Dortmund funktioniert es anscheinend schon, dass auch die Buchungsportale die Kulturfördererabgabe, die Kurtaxen, die Beherbergungssteuern oder was auch immer abführen und das auch leisten können. Das wäre eine Art Automatismus. Deswegen möchte ich noch einmal betonen, dass ich kein Problem darin sehe, dass man die Steuernummer bei den Portalen hinterlässt. Wenn man zum Thema Automatismus redet, sollte das nicht das Problem sein.

Ich möchte noch einmal betonen, dass es aus unserer Sicht schon so ist, dass ein sehr großer Teil der Mieter einzelne Zimmer und manchmal auch ganze Wohnungen vermietet. Das ist die Realität, denn gerade bei den Airbnb-Profilen handelt es sich teilweise um personalisierte Profile, bei denen sich die Leute informieren können, um

welche Untervermieter es sich eigentlich handelt. Auch daran kann man deutlich erkennen, dass es sehr viele Mieter sind. Insbesondere einzelne Zimmer in selbstgenutzten Wohnungen sind ein Indiz dafür. Deshalb sollte man diese Punkte einfach berücksichtigen; dann könnte man dieses Problem mit Sicherheit auch lösen.

Prof. Dr. Jan Polívka (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Dortmund): Die erste Frage richtete sich auf Signale aus den anderen Bundesländern. Einiges der Antwort kam schon von Herrn Klöppel. Es gibt andere Bundesländer und deren Städte, die sehr wohl den gleichen oder sogar noch einen stärkeren Druck spüren; in Nordrhein-Westfalen sind wir noch nicht so stark davon betroffen. Die Satzungen selbst orientieren sich meist an den Empfehlungen des Deutschen Städtetages bzw. an Mustersatzungen, die ausgehandelt worden sind. Sie unterscheiden sich nicht wesentlich, und wenn nur, wenn sie in einem Paket mit einem anderen Phänomen geschnürt werden. Das kann man aber teilweise schon an ihren Namen ablesen. Einmal steht die Zweckentfremdung im Vordergrund wie in Berlin, oder es geht um die Stärkung des Mietrechts oder um die Erhaltung des Wohnraums. Dann geht es nicht nur um Zweckentfremdung, sondern beispielsweise auch um einen spekulativen Leerstand oder um eine andere Nutzung der Wohnung als die gewerbliche Vermietung zum Wohnen. Das ist unterschiedlich ausgeprägt und hat auch mit dem jeweiligen Markt zu tun. Haben wir nicht genug Gewerbeimmobilien, die beispielsweise die Nachfrage nach Büros abdecken, gibt es eben einen anderen Druck auf dem Markt.

Interessant sind eher die Umstände, unter denen diese Satzungen diskutiert und verabschiedet werden. Einmal gibt es eine prophylaktische Diskussion, die auch darin begründet ist, dass die Transparenz dieses Phänomens nicht ausreicht und es somit auch Verunsicherung gibt. Die Satzungen selbst werden aber auch als eine Art Kommunikations- und Diskussionsmittel zu den Bürgern, aber auch zu den Gewerbetreibenden sowie den nicht gewerblich Vermietenden gesehen. Einer der Gründe, warum wir zum Beispiel heute hier sitzen – das ist auch in anderen Bundesländern so –, ist eben die Grundlage unter anderem dieser Satzung.

Ein wichtiger Punkt ist die Umsetzung der Entwicklungsziele der einzelnen Städte. Wo eine gewerbliche Zweckentfremdung des Wohnraums den Zielen der Städte in bestimmten Räumen beispielsweise in den Innenstädten entgegensteht, werden diese Satzungen gerne dafür eingesetzt.

Die Erfahrungen mit diesen Satzungen sind aus den Gründen, die ich eben genannt habe, überwiegend positiv, weil sie zum einen zu der Transparenz und zur Diskussion vor Ort beitragen und zum anderen die Entwicklungsziele der Kommunen beispielsweise der Gewährleistung der Daseinsvorsorge des Wohnungsangebotes stärken.

Herr Beckamp, Sie müssen mir noch einmal mit Ihrer zweiten Frage kurz helfen.

(Roger Beckamp [AfD]: Es ging um die Abgrenzung zur gewerblichen Vermietung!)

– Ich hatte in der ersten Antwortrunde ja schon darauf hingewiesen, dass es das Sharing gibt. Es gibt das gewerbliche Anbieten. Ich denke, dass beide Arten eigentlich

Arten von Einnahmen sind, die registriert und gegebenenfalls versteuert werden müssten. Die Grenze zum Gewerblichen sehe ich etwas fließend. Ich würde alle Arten der entgeltlichen Zurverfügungstellung von Wohnraum als gewerblich ansehen.

(Roger Beckamp [AfD]: Dann ist ja alles gewerblich!)

– Ja.

Ob sie gewerblich im Sinne der Baunutzungsverordnung ist, also eines Beherbergungsgewerbes, ist eine andere Frage. Aber grundsätzlich geht es ja darum, dass ich dem Fiskus gegenüber Abgaben für meine gewerblichen Einnahmen leiste; dann es ist eine gewerbliche Einnahme.

Elisabeth Gendziorra (BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V., Düsseldorf): Die bestandshaltenden Mitglieder des BFW Nordrhein-Westfalen haben mindestens 3.000 Wohneinheiten und mehr. Insofern sind Geschäftsmodelle über Airbnb oder temporäre Vermietungen für die klassischen Bestandshalter kein Thema. Wenn es temporäre Vermietungen gibt, handelt es sich um Mitglieder, die Hotels haben oder Mikroapartments oder Boardinghouses anbieten. Es sind also alles steuerlich einwandfreie Geschäftsmodelle.

Airbnb ist in noch keiner Diskussion so aufgekommen, dass wir die Pflicht gesehen hätten, uns hier intensiver einsetzen zu müssen. Für die Zukunft gesehen glaube ich ebenfalls, dass es keine Rolle spielen wird, weil unsere Mitglieder im Markt so gut aufgestellt sind, dass es sie wahrscheinlich nicht in der Funktion ihrer Geschäftsmodelle tangiert.

Bei Ihrer zweiten Frage, Herr Schrupf, habe ich mir erlaubt, mich in die Perspektive eines Kleinvermieters zu versetzen. Professionelle Vermieter können im Alltag relativ gut damit umgehen, weil sie bei der Vermietung und auch bei der Verwaltung der Wohnungen standardisierte Prozesse haben. Trotzdem ärgert man sich natürlich, wenn es um Schönheitsreparaturen geht, wenn die Wohnungen in einem Zustand hinterlassen werden, dass man mehr investieren muss, als man sich gewünscht hat. Ich glaube, dass es für Kleinvermieter noch schwieriger ist, diese Prozesse zu bewältigen. Insofern war meine Überlegung: Wenn ich eine Wohnung habe, die vielleicht durch den Auszug von Kindern, die in einer abgeschlossenen Wohneinheit gewohnt haben, frei wird, überlege ich es mir vielleicht dreimal, ob ich es mir antue, mir dauerhaft einen fremden Menschen in die Wohnung zu holen und mich mit dem Verwaltungsaufwand zu beschäftigen, der mit Vermietung verbunden ist, oder ob ich es nicht einfach über diesen temporären Weg versuche beispielsweise über Airbnb, um mein privates Budget ein wenig zu erhöhen, oder aber die Last zu haben, mich mit dauerhafter Vermietung auseinanderzusetzen. Ich bin mir aber sicher, dass Herr Amaya von Haus & Grund hier noch viel tiefer im Thema steckt.

Klaus Hübenthal (DEHOGA Nordrhein-Westfalen e. V., Neuss): Als Stichwort war eben schon „professionalisiert“ gekommen. Es ist grundsätzlich festzuhalten, dass jede kurzfristige Vermietung – das sind Vermietungen von unter sechs Monaten – auch Mehrwertsteuerpflichtig sind. Ob und wie die Mehrwertsteuer abgeführt wird, ist eine Frage, welche Grenze beim Umsatz erreicht wird.

Sie haben im Zusammenhang mit dem Entzug von Wohnraum nach dem doppelten Leerstand gefragt. Doppelten Leerstand habe ich immer dann, wenn die Wohnung eben nicht mehr vom Mieter bewohnt wird, sondern von einem Dritten. In schwachen Nachfragezeiten habe ich dann einen doppelten Leerstand, weil die Wohnung eben nicht zur normalen Vermietung zur Verfügung steht, sondern die Wohnung genauso leer steht wie auch das Hotelzimmer.

Bei den Schutzvorschriften des Brandschutzes geht es ja nicht nur um die Menge, sondern der Haupthintergrund ist ja, dass Menschen in fremden Häusern sind; deswegen schaut sich die Feuerwehr das ja auch an. Im Gegensatz zur Wohnung wissen Sie im Hotel nicht, wo der Fluchtweg ist. Deswegen braucht man – auch das gehört zum Brandschutz – einen Fluchtwegeplan, den es in diesen Wohnungen beispielsweise auch nicht gibt.

Hygiene ist auch dann ein Thema, wenn ich das Frühstück nicht selbst anbiete. Wir kennen auch Apartmenthotels mit einer Kitchenette und Ähnlichem, die in Ordnung sein muss. Ich gehe davon aus, dass die Wohnungen, die über Airbnb vermarktet werden, auch über Küchen verfügen.

Tobias Heyer (Airbnb Germany GmbH, Berlin): Zur Abgrenzung der Homesharer von der gewerbsmäßigen oder professionellen Vermietung. Ich denke, hier ist es vor allen Dingen Aufgabe der Politik, objektive und faire Kriterien zu finden. Wir bieten uns natürlich an, in den Dialog einzusteigen, aber es gibt natürlich auch Homesharer, viele andere Akteure und viele andere Plattformen, mit denen man dazu sprechen könnte.

Dass Steuerbegleichung keine Freiwilligkeit ist, ist natürlich völlig richtig. Wir versuchen als Plattform, es den Gastgebern in Dortmund zu vereinfachen, aber es ist natürlich klar, dass die Gastgeber steuerpflichtig sind.

Ein Homesharer kann wirklich eine ganze Wohnung mit Gästen teilen und entzieht keinen Wohnraum; das ist ganz klar. Wir sehen zum Beispiel in Düsseldorf, dass im Jahr 2016 26 % der ganzen Unterkünfte für weniger als 30 Nächte bewohnt wurden. Das ist ein ganz klares Indiz dafür, dass Menschen das machen, wenn sie im Urlaub sind. Dadurch wird Wohnraum einfach besser ausgenutzt.

In Düsseldorf werden neue Hotels gebaut. Das ist eigentlich wunderbar, aber vielleicht kann man manchmal auch anstatt eines neuen Hotelbaus neue Wohnungen bauen.

Vorsitzender Stefan Kämmerling: Meine Damen und Herren Sachverständigen, haben Sie recht herzlichen Dank dafür, dass Sie uns heute mit Ihrer Expertise zur Verfügung gestanden und den Aufwand betrieben haben, hier hinzukommen. Kommen Sie gut nach Hause; es soll hier in der Umgebung ein bisschen schneien und hageln, habe ich gehört.

Ich darf dem Sitzungsdokumentarischen Dienst danken, denn auch hier sind Sie wieder ganz schnell an unserer Seite. In der letzten Januarwoche dürfen wir schon das Protokoll erwarten.

Ich darf zum weiteren Beratungsverfahren noch mitteilen, dass die Auswertung der Anhörung inklusive der Abstimmung über den Antrag schon in unserer Sitzung am 23. Februar 2018 vorgesehen ist.

Die Sitzung ist geschlossen.

gez. Stefan Kämmerling
Vorsitzender

Anlage

15.01.2018/19.01.2018

160

Stand: 07.12.2017

Anhörung von Sachverständigen
Sitzung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen
Wohnungsnot in den Ballungsräumen wirksam bekämpfen:
Missbrauch von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken eindämmen
Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/514

am Freitag, dem 8. Dezember 2017
10.00 bis maximal 12.00 Uhr
Plenarsaal

Tableau

eingeladen	Redner/in Weitere Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Helmut Dedy Städtetag Nordrhein-Westfalen Köln	Hilmar von Lojewski Sebastian Klöppel	17/161
Dr. Martin Klein Landkreistag Nordrhein-Westfalen Düsseldorf		
Dr. Bernd-Jürgen Schneider Städte- und Gemeindebund Nordrhein- Westfalen Düsseldorf	Dr. Johannes Osing	
Alexander Rychter Verband der Wohnungs- und Immobilien- wirtschaft Rheinland Westfalen Düsseldorf	Alexander Rychter Oliver Niermann	17/92
Silke Gottschalk Deutscher Mieterbund Nordrhein- Westfalen e.V. Düsseldorf	Silke Gottschalk	17/90
Erik Uwe Amaya Haus & Grund Rheinland Düsseldorf	Erik Uwe Amaya	17/164

eingeladen	Redner/in Weitere Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Prof. Dr.-Ing. Stefan Siedentop Institut für Landes- und Stadtentwicklungs- forschung Dortmund	Prof. Dr. Jan Polivka	17/163
Martin Dornieden BFW Landesverband Nordrhein - Westfalen e.V. Düsseldorf	Elisabeth Gendziorra	17/162
Klaus Hübenthal DEHOGA Nordrhein-Westfalen e.V. Neuss	Klaus Hübenthal Thorsten Hellwig	17/146
Tobias Heyer Airbnb Germany GmbH Berlin	Tobias Heyer	17/157
Josef Ludwig Amt für Wohnungswesen Stadt Köln Köln	Josef Ludwig	17/159