

STADT KÖNIGSWINTER

Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage: **212/2025**

Federführende Dienststelle:	60 Planen und Bauen
Aktenzeichen:	
Datum:	25.06.2025

X öffentl. Teil

nichtöffentl. Teil

Beratungsfolge:	Termin:	Tagesordnungspunkt:
Ausschuss f. Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	03.09.2025	zu TOP: 3.1

Bürgerantrag Nr. 1932 betr. Airbnb-Wohnungen im Stadtbereich Königswinter

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die konkreten Rahmenbedingungen für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung und mögliche Regelungsinhalte zu prüfen und das Ergebnis dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz zur Beratung vorzulegen.

Das Bürgerantragsverfahren ist damit abgeschlossen.

Begründung:

Der Haupt-, Personal- und Finanzausschuss (HPFA) hat in seiner 33. Sitzung am 23.06.2025 über den Bürgerantrag Nr. 1932 betr. Airbnb-Wohnungen im Stadtbereich Königswinter beraten und diesen an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz verwiesen.

Der Bürgerantrag (siehe Anlage 1) zielt darauf ab, weiteren Missbrauch von Mietwohnungen zu verhindern. Hierzu wird beantragt:

- „1. Keine Professionelle Vermietung von Airbnb-Wohnungen.
2. Keine Genehmigung einer Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Airbnb-Wohnung.
3. Im Stadtgebiet Königswinter generell nur noch eine erlaubte Vermietung von Airbnb-Wohnungen bis zu 90 Tage im Jahr. Ganze Wohnungen nur noch bis 8 Wochen im Jahr.
4. Verbot der Umwandlung von Airbnb-Wohnungen in einen Hotelbetrieb.“

Der Bürgerantrag enthält Forderungen, die bauordnungsrechtlich nur mit einer entsprechenden Satzung – einer Zweckentfremdungssatzung für Wohnraum - umsetzbar wären.

Das Thema wurde zuletzt im Haupt-, Personal- und Finanzausschuss in seiner Sitzung am 02.12.2019 im Zusammenhang mit dem Bürgerantrag Nr. 1760 betr. Zweckentfremdungssatzung für Wohnraum in Königswinter beraten. Der HPFA hat in dieser Sitzung unter anderem einstimmig beschlossen, auf die Erstellung einer sogenannten Zweckentfremdungs- oder Wohnraumschutzsatzung für Königswinter zunächst zu verzichten (Beschluss 568/2019, Sitzungsvorlage 359/2019).

Mit dem am 01.07.2021 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz - WohnStG), welches das bisherige Wohnungsaufsichtsgesetz NRW (WAG NRW) ablöst, wird den Kommunen, neben den Eingriffsmöglichkeiten zur Beseitigung von Wohnungsmängeln, eine Ermächtigungsgrundlage für eine Wohnraumschutzsatzung zur Verfügung gestellt, um vor allem gegen die zunehmenden Zweckentfremdungen durch Kurzzeitvermietungen im Wohnungsbestand wirkungsvoll vorgehen zu können.

Nach § 12 Abs. 1 WohnStG NRW können Gemeinden für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die in einer Landesverordnung gegenständlich sind, oder für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf durch Satzung bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Die Geltung dieser Satzung ist auf höchstens 5 Jahre zu begrenzen. Die Gemeinden haben in der Satzung darzulegen, welche Maßnahmen sie ergreifen, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in dem in der Satzung bestimmten Zeitraum zu verbessern.

Eine Zweckentfremdung im Sinne des WohnStG NRW liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird. Ohne Genehmigung ist jedes Handeln oder Unterlassen verboten, durch das Wohnraum seiner eigentlichen Zweckbestimmung entzogen wird. Als Zweckentfremdung gelten insbesondere

- die Verwendung oder Überlassung zu mehr als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke,
- die Nutzung von Wohnraum für mehr als drei Monate, längstens 90 Tage, im Kalenderjahr für Zwecke der Kurzzeitvermietung,
- die Beseitigung von Wohnraum,
- die bauliche Veränderung oder Umnutzung von Wohnraum, so dass dieser für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist oder
- das Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als sechs Monaten.

Die Stadt Königswinter besitzt keine Zweckentfremdungssatzung. Bisher werden in Einzelfällen bei Kenntnis von ungenehmigten Nutzungsänderungen bauordnungsrechtliche Verfahren eingeleitet. Wer als Eigentümer*In einer Wohnung von einer Dauervermietung auf permanente Kurzzeitvermietung an Dritte umstellen möchte, benötigt eine baurechtliche Genehmigung, da durch die Kurzzeitvermietung eine Nutzungsänderung erfolgt, die bauordnungsrechtlich genehmigt werden muss.

In den letzten Jahren wurden einzelne Anträge auf Nutzungsänderung von Wohnen auf Kurzzeitvermietung eingereicht und sofern planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich zulässig, auch genehmigt. Aktuell steigt die Zahl der Anträge auf Nutzungsänderung von Wohnungen in Ferienwohnungen an. Die Zahl der insgesamt im Stadtgebiet vorhandenen (genehmigte und ungenehmigte) Ferienwohnungen kann aufgrund fehlender aktueller Erhebungen nicht benannt werden. Insgesamt handelt sich bei dem zur Kurzzeitvermietung angebotenen Wohnraum allerdings bei weitem nicht um die Zahl von 1.000 Airbnb-Wohnungen, wie nach dem Bürgerantrag vermutet.

Flächendeckende Daten zur Art der Nutzung der Wohnungen und den Leerständen wurden zuletzt mit dem Zensus 2022 erhoben. Diesbezüglich wird auch auf den Fachbeitrag Wohnen und Demografie verwiesen (Sitzungsvorlage 324/2024). Zum Stichtag der Erhebung (15.05.2022) gab es in Königswinter insgesamt 20.393 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum. Davon waren 8.624 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet. Dies entsprach rund 42,3 % der vorhandenen Wohnungen. 10.977 Wohnungen (53,8 % aller Wohnungen) wurden von den Eigentümer*Innen selbst genutzt.

Es gab zum Stichtag auch 79 Ferienwohnungen in Königswinter (0,4 % aller Wohnungen). Außerdem standen insgesamt 712 Wohnungen leer (3,5 % aller Wohnungen). Davon standen 366 Wohnungen sogar länger als ein Jahr leer. Dies sind 1,8 % aller Wohnungen.

Gemäß den Angaben des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen gibt es unter anderem in den Städten Aachen, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Köln und Münster eine Zweckentfremdungssatzung. Durch die Satzung soll verhindert werden, dass Wohnraum gewerblich genutzt wird und nicht mehr dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht.

Der Rat der Stadt Bonn hat 2022 eine Neufassung der Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Bundesstadt Bonn beschlossen. Der Satzungstext liegt dieser Sitzungsvorlage als Anlage (siehe Anlage 2) bei.

Angesichts der leicht steigenden Zahl der Anträge auf Nutzungsänderung von Wohnraum in gewerbliche Nutzungen und der relativ hohen Leerstandszahlen schlägt die Verwaltung vor, zunächst die konkreten Rahmenbedingungen für den Erlass einer solchen Satzung und mögliche Regelungsinhalte zu prüfen.

Darüber hinaus sollte im Vorfeld ebenfalls die Frage der Umsetzung einer solchen Satzung diskutiert werden. Der aus einer solchen Satzung resultierende bauaufsichtliche Kontroll- und Verwaltungsaufwand kann derzeit nicht abschließend prognostiziert werden. Aufgrund der zurzeit vorhandenen Aufgaben und Personalsituation ist jedoch davon auszugehen, dass hierfür zusätzliches Personal bereitgestellt werden muss.

Auswirkungen auf die Vermögens-, Schulden-, Ertrags- und Finanzlage:

Siehe Begründung.

Auswirkung auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit:

Keine.