

Stellungnahme

der Clearingstelle Mittelstand zum

**Entwurf eines Gesetzes für fairen Wohnraum und zur Sicherstellung
angemessener Wohn- und Unterbringungsverhältnisse im Land Nord-
rhein**

**für das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen**

Düsseldorf, 30. April 2026

1.	Einleitung.....	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Entwurf eines Gesetzes für fairen Wohnraum und zur Sicherstellung angemessener Wohn- und Unterbringungsverhältnisse im Land Nordrhein- Westfalen (Faires-Wohnen-Gesetz Nordrhein-Westfalen – FWoG NRW)	3
1.3	Vorgehen der Clearingstelle Mittelstand	3
2.	Stellungnahmen der Beteiligten.....	5
2.1	Allgemeine Positionen der Beteiligten	5
2.2	Konkrete Positionen der Beteiligten.....	6
§ 3	FWoG NRW-E – Begriffsbestimmungen.....	6
§ 4	FWoG NRW-E – Allgemeine Anforderungen	7
§ 5	FWoG NRW-E – Erfüllung von Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse.....	8
§ 8	FWoG NRW-E – Verbot ausbeuterischer Überlassungspraktiken.....	9
§ 9	FWoG NRW-E – Mindestanforderungen an Unterkünfte für Beschäftigte	9
§ 11	FWoG NRW-E – Registrierungs- und Meldepflichten für Unterkünfte	9
§ 12	FWoG NRW-E – Informations- und Transparenzpflichten bei der Unterbringung von Beschäftigten	10
§ 13	FWoG NRW-E – Zweckentfremdungssatzung.....	10
§ 14	FWoG NRW-E – Verbot der Zweckentfremdung	10
§ 15	FWoG NRW-E – Genehmigung.....	11
§ 16	FWoG NRW-E – Registrierungspflicht für Kurzzeitvermietungen.....	11
§ 19	FWoG NRW-E – Auskunfts- Mitwirkungs- und Duldungspflichten.....	12
§ 24, 25, 26 und 27	FWoG NRW-E – Treuhandverwaltung, Sicherung der Kosten, Übernahme von Immobilien durch die Gemeinde und Enteignung aus zwingenden Gründen	12
§ 28	FWoG NRW-E – Ordnungswidrigkeiten i. V. m. § 31 FWoG NRW-E – Rechtsverordnungen und Erhebung von Verwaltungsgebühren.....	14
§ 30	FWoG NRW-E – Übergangsregelungen	15
3.	Votum.....	16

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Sicherstellung der Wohnungsversorgung der Bevölkerung ist eine zentrale Aufgabe der Wohnungspolitik. Neben den Maßnahmen der Landesregierung NRW für ein Mehr an Wohnungsbau in allen Segmenten und den daraufhin neu ausgerichteten oder neu geschaffenen Instrumenten, kommt dem Schutz des bestehenden Wohnraums daher eine entsprechende Bedeutung zu.

In NRW ist im Juli 2021 das Wohnraumstärkungsgesetz in Kraft getreten. Zahlreiche der mit dem Gesetz eingeführten Vorschriften haben sich im gemeindlichen Vollzug bewährt. Nichtsdestotrotz ergibt sich aus der Praxis heraus und den sich verändernden örtlichen Rahmenbedingungen die Notwendigkeit, Vorschriften im Interesse der Gemeinden und zum Schutze der mit dem Gesetz adressierten Bevölkerung zu überarbeiten. Das vorliegende Gesetz soll das Wohnraumstärkungsgesetz ablösen.

1.2 Entwurf eines Gesetzes für fairen Wohnraum und zur Sicherstellung angemessener Wohn- und Unterbringungsverhältnisse im Land Nordrhein-Westfalen (Faires-Wohnen-Gesetz Nordrhein-Westfalen – FWoG NRW)

Der Clearingstelle Mittelstand liegt der Entwurf eines Gesetzes für fairen Wohnraum und zur Sicherstellung angemessener Wohn- und Unterbringungsverhältnisse im Land NRW vor. Wesentliche Inhalte sind:

- Aufnahme einer Generalklausel im Hinblick auf allgemeine Anforderungen an Wohnraum und Unterkünfte
- Aufnahme von Vorschriften über den „Schutz von Wohnraum“ und Zusammenführung mit der Erfüllung von Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse, Instandsetzungserfordernisse an Wohnraum sowie Vorschriften über dessen Benutzung in einem Teil
- Ausdrückliche Aufnahme des „Schutzes vor ausbeuterischen Überlassungspraktiken“ und Regelung der Mindestanforderungen an Unterkünfte für Beschäftigte, damit einhergehend auch die Aufnahmen eines Verbotes ausbeuterischer Überlassungspraktiken sowie von Registrierungs- und Meldepflichten für Unterkünfte und Informations- und Transparenzpflichten bei der Unterbringung von Beschäftigten.
- Beschränkung von genehmigungsfreier Kurzzeitvermietung unter den im Gesetz bestimmten Voraussetzungen auf 56 Nächte im Kalenderjahr
- Integration der Vorschriften über die Datenübermittlung und -verarbeitung sowie den Datenaustausch und Aufnahme von Regelungen über die Treuhandverwaltung sowie über eine Enteignung aus zwingenden Gründen

1.3 Vorgehen der Clearingstelle Mittelstand

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen ist mit Schreiben vom 17. März 2026 an die Clearingstelle Mittelstand mit der Bitte heran-

getreten, den Entwurf des Faires-Wohnen-Gesetzes Nordrhein-Westfalen im Wege eines Clearingverfahrens (§ 6 Abs. 1 MFG NRW) auf seine Mittelstandsverträglichkeit zu überprüfen und eine gutachterliche Stellungnahme zu erarbeiten.

Die Clearingstelle Mittelstand hat die nach dem Mittelstandsförderungsgesetz an Clearingverfahren beteiligten Institutionen über den Überprüfungsauftrag informiert.

Die beteiligten Organisationen sind:

- IHK NRW - Die Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen
- Handwerk.NRW (Nordrhein-Westfälischer Handwerkstag)
- Westdeutscher Handwerkskammertag (WHKT)
- unternehmer nrw – Landesvereinigung der Unternehmensverbände Nordrhein-Westfalen e.V.
- Verband Freier Berufe im Lande Nordrhein-Westfalen e.V. (VFB NW)
- Städtetag Nordrhein-Westfalen
- Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen
- Landkreistag Nordrhein-Westfalen
- DIE FAMILIENUNTERNEHMER e. V. Landesbereich NRW
- Deutscher Gewerkschaftsbund Bezirk Nordrhein-Westfalen (DGB NRW)

Mit Schreiben vom 17. März 2026 wurden alle Beteiligten um eine Stellungnahme zu dem o.g. Gesetzesentwurf gebeten.

Folgende Stellungnahmen liegen der Clearingstelle Mittelstand vor:

- unternehmer nrw
- DIE FAMILIENUNTERNEHMER
- IHK NRW
- Gemeinsame Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände

Die Clearingstelle Mittelstand hat die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und gebündelt. Auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen hat sie für das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen eine Beratungsvorlage mit einem Gesamtvotum zu dem vorliegenden Gesetzesentwurf erstellt.

2. Stellungnahmen der Beteiligten

2.1 Allgemeine Positionen der Beteiligten

unternehmer nrw teilt vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes in Nordrhein-Westfalen, insbesondere in den Ballungs- und Verdichtungsräumen, die Zielrichtung des Gesetzesentwurfs. Der gewählte Ansatz, der es den Kommunen ermöglichen soll, konsequenter und zugleich präventiv gegen sogenannte „Schrottimmobilien“ vorzugehen und einer Verwahrlosung von Wohnraum wirksam entgegenzuwirken, sei grundsätzlich richtig und notwendig.

Positiv hervorzuheben sei, dass Mindeststandards klarer gefasst, Anforderungen an Unterkünfte konkretisiert und Instrumente zur Sicherung von Wohnraum systematischer und transparenter ausgestaltet werden.

Aus Sicht der **FAMILIENUNTERNEHMER** enthält der Entwurf, obwohl er den Schutz des fairen Marktes postuliert, erhebliche neue Dokumentationspflichten für den Mittelstand sowie das Risiko intensiverer behördlicher Eingriffe. Vorteilhaft sei die klare Abgrenzung gegen unlautere Praktiken, da Unternehmer vor dem Werteverfall ihrer Quartiere durch verwahrloste Nachbarimmobilien geschützt würden.

IHK NRW unterstützt das Anliegen der Landesregierung, gegen Schrottimmobilien, menschenunwürdige Wohnverhältnisse, ausbeuterische Praktiken bei der Unterbringung von Beschäftigten und missbräuchliche Zweckentfremdung von Wohnraum wirksam vorzugehen. Mit den vorgesehenen Regelungen werde ein grundsätzlich legitimes und ordnungspolitisch nachvollziehbares Ziel verfolgt. Der Entwurf enthalte hierfür wichtige Ansätze.

Gleichwohl gehe der Gesetzesentwurf in mehreren Punkten über eine zielgenaue Missstands-bekämpfung hinaus. Insbesondere die Ausweitung behördlicher Eingriffsbefugnisse, zusätzliche Registrierungs-, Melde- und Dokumentationspflichten, weitreichende Kontrollmöglichkeiten, hohe Bußgeldrisiken sowie erhebliche Kostenfolgen für Eigentümer und Unternehmen würden dazu führen, dass nicht nur Missbrauchsfälle, sondern auch rechtstreue Wirtschaftsakteure spürbar belastet werden. Dies könne dazu führen, dass betriebliche Unterbringungskapazitäten schwerer bereitzustellen sein werden, Arbeits- und Projekteinsätze verzögert werden, Investitionen in Bestandsimmobilien zurückgestellt werden, flexible Wohnangebote für Fachkräfte knapper werden und Compliance- sowie Verwaltungskosten spürbar steigen. Die hohe Registrierungs-, Melde- und Kontrolldichte könne bei rechtstreuen Unternehmen den Eindruck eines pauschalen Misstrauensregimes erzeugen, was die Investitionsbereitschaft zusätzlich mindere.

IHK NRW regt daher an, den Gesetzentwurf in den genannten Punkten nachzubessern: durch mehr Rechtsklarheit, weniger Bürokratie, verhältnismäßigere Sanktionen, praxistaugliche und fristgebundene Verfahren sowie eine stärkere Differenzierung zwischen Missbrauchsfällen und legitimen wirtschaftlichen Nutzungsinteressen. Nur so könne das Gesetz seinen berechtigten ordnungspolitischen Zweck erfüllen, ohne zugleich die wirtschaftliche Entwicklung, Investitionsbereitschaft und betriebliche Handlungsfähigkeit in Nordrhein-Westfalen unnötig zu belasten.

Die **kommunalen Spitzenverbände** unterstützen den vorliegenden Entwurf. Insbesondere die vorgesehenen erweiterten Eingriffs- und Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden stellen eine sachgerechte Weiterentwicklung des bisherigen Rechtsrahmens dar. Die geplante Ablösung des bisherigen Wohnraumstärkungsgesetzes (WohnStG) durch das FWoG sei ein wichtiger Schritt, um Verwahrlosungstendenzen im Wohnraum wirksamer begegnen zu können, das

Zweckentfremdungsrecht an geltendes europäisches Recht anzupassen und die Kurzzeitvermietung durch Reduzierung der genehmigungsfreien Tage besser regulieren zu können.

Zu begrüßen seien insbesondere die gestärkten Instrumente gegen verwahrloste Immobilien, die verbesserten Möglichkeiten beim Datenaustausch im Bereich der Zweckentfremdung sowie die neuen Handlungsoptionen durch Treuhandverwaltung und weitergehende Eingriffsbefugnisse.

Auch wenn diese Erweiterungen in weiten Teilen den praktischen Bedarfen der kommunalen Vollzugsbehörden entsprächen, ergäben sich aus Sicht der kommunalen Praxis zu einzelnen Vorschriften noch wichtige Klärungs- und Nachsteuerungsbedarfe im Detail. Für einen rechtssicheren und praktikablen Vollzug seien klare Zuständigkeitsregelungen, belastbare Finanzierungsmechanismen und vollzugstaugliche Nachweisregelungen erforderlich.

Insgesamt ergäben sich erhebliche Abstimmungsbedarfe für die Umsetzung der neuen Regelungen, sowohl innerhalb der kommunalen Verwaltungen als auch behördenübergreifend.

Zudem sei von hohen, zusätzlichen personellen bzw. finanziellen Ressourcen auf kommunaler Seite im Zusammenhang mit der Umsetzung des FWoG-E NRW auszugehen. Dies gelte insbesondere für die Registrierungs- und Meldepflicht für Unterkünfte, bei der Treuhandverwaltung oder Enteignung aus zwingenden Gründen.

2.2 Konkrete Positionen der Beteiligten

Teil 1 – Allgemeine Vorschriften

§ 3 FWoG NRW-E – Begriffsbestimmungen

Nach Ansicht der **kommunalen Spitzenverbände** ist die Gesetzesbegründung so zu ergänzen und klarzustellen, dass der Zustand zum Zeitpunkt der Errichtung maßgeblich ist. Zudem müsse klargestellt werden, dass die Bestimmung der Räume bzw. die Änderung der Bestimmung durch einen erkennbaren Willensakt mit Außenwirkung geschehen muss und dieser unter den Genehmigungsvorbehalt der Regelungen des Teil 4 FWoG-E NRW fallen kann. Ansonsten hätten Verfügungsberechtigte die Möglichkeit, die Wohnraumeigenschaft durch den Verfall des Wohnraums oder durch Leerstand zu entziehen.

Zudem wird eine klare Benennung und Definition von „Leerstand“ befürwortet – insbesondere mit Blick auf Kommunen ohne rechtskräftige Zweckentfremdungssatzung. Dabei sollte ausgeführt werden, dass auch leerstehender Wohnraum definiert und betroffen ist.

Die kommunalen Spitzenverbände sehen in Bezug auf die Legaldefinitionen von „Kurzzeitvermietungen“ Ergänzungsbedarf.

Da „Wohnen“ nicht allein über die Dauer definiert werde, sondern über eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit und Lebensführung, wird angeregt, das Vermietungsmodell „Wohnen auf Zeit“ zur Schaffung von Rechtsklarheit in das Gesetz mit aufzunehmen, – entweder als Unterform der Kurzzeitvermietung oder als eigene Legaldefinition mit anknüpfender Aufnahme in den beispielhaften Zweckentfremdungskatalog des § 14 Abs. 2 FWoG-E NRW.

Weiterer Ergänzungsbedarf wird bezüglich § 3 Abs. 5 FWoG-E NRW gesehen. Nach der gesetzlichen Definition ist verfügungsberechtigt, wer aufgrund eines dinglichen Rechts zum Besitz des Wohnraums berechtigt ist. In der praktischen Fallbearbeitung zeige sich jedoch, dass diese Anknüpfung an die grundbuchrechtliche Rechtslage zu Vollzugsproblemen führen kann.

Bei Immobilientransaktionen könne ein Zeitfenster entstehen, innerhalb dessen die Verfügungsberechtigung fraglich erscheint: Der Käufer ist noch nicht Eigentümer - er hat allenfalls eine Auflassungsvormerkung. Der Verkäufer ist zwar noch Eigentümer, hat sich aber durch schuldrechtliche Vereinbarung gegenüber dem Käufer in seiner „Verfüugungsmacht“ eingeschränkt. Dies führe in der Praxis zu einer Regelungslücke, da Maßnahmen gegenüber dem formalen Eigentümer ins Leere laufen können (hat keinen „Zugriff“ mehr auf die Immobilie) und der tatsächlich verantwortliche Besitzer nicht adressiert werden kann. Ordnungsrechtliche Eingriffe würden dadurch erheblich erschwert oder verzögert.

Angeregt werde daher § 3 Abs. 5 FWoG-E NRW wie folgt zu formulieren:

*„Verfügungsberechtigte Person ist, wer aufgrund eines dinglichen Rechts **oder in Ansehung eines solchen ihr künftig zustehenden Rechts** zum Besitz des Wohnraums oder Raums in einer baulichen Anlage berechtigt ist. Die Verfügungsberechtigung bleibt durch gegenüber Dritten übernommene schuldrechtliche Einschränkungen unberührt. Verfügungsberechtigten Personen die von ihnen Beauftragten sowie Vermieterinnen oder Vermieter von Wohnraum oder Betreiber einer Unterkunft gleichstehen.“*

§ 4 FWoG NRW-E – Allgemeine Anforderungen

unternehmer nrw begrüßt die Definition der allgemeinen Anforderungen an Wohnraum und dessen Gebrauch zu Wohnzwecken ausdrücklich. Sie schaffe eine rechtlich klarere Grundlage zur Beschreibung von Mindeststandards und trage dazu bei, bestehende Missstände besser greif- und überprüfbar zu machen. Die Regelung stelle somit eine sachgerechte und praktikable Konkretisierung allgemeiner Anforderungen dar.

Aus Sicht von **IHK NRW** ist diese Regelung zu unbestimmt. Während §§ 5 und 6 konkrete Anforderungen an Wohnraum und Unterkünfte enthielten, eröffnete § 4 einen darüberhinausgehenden Auslegungsspielraum. Für Eigentümer, Vermieter und Unternehmen bliebe damit unsicher, wann trotz Einhaltung spezieller Vorgaben weitergehende Anforderungen gestellt oder ordnungsrechtliche Maßnahmen ergriffen werden können.

Diese Unklarheit führe dazu, dass Unternehmen und Eigentümer vorsorglich zusätzliche Ressourcen in rechtliche Prüfung, Dokumentation und Absicherung investieren müssten. Bei Bestandsimmobilien könne dies dazu führen, dass Modernisierungs-, Sanierungs- oder Erwerbsentscheidungen verzögert oder zurückgestellt werden, weil die regulatorischen Anforderungen nicht mit hinreichender Sicherheit kalkulierbar erscheinen. Eine Vorschrift, die Missstände verhindern soll, dürfe nicht zugleich Investitionen in den Gebäudebestand hemmen.

Angeregt wird, die Regelung enger zu fassen und so klarzustellen, dass sie nur für atypische Fallgestaltungen gilt, die von den spezielleren Anforderungen der §§ 5 und 6 nicht bereits erfasst sind. Dies stärke laut IHK NRW die Rechtsklarheit, schaffe Investitionssicherheit und konzentriere den Vollzug stärker auf tatsächliche Missstände.

Die **kommunalen Spitzenverbände**, die die Generalklausel grundsätzlich begrüßen, bitten klarzustellen, auf welcher Grundlage Maßnahmen nach § 7 FWoG-E NRW gegen Bewohnerinnen und Bewohner ergriffen werden können, wenn die Generalnorm aus § 4 FWoG-E NRW keine Eingriffsermächtigung darstellt. In der Praxis habe sich gezeigt, dass Missstände auch durch Bewohnerinnen und Bewohner verursacht werden und nicht immer der verfügungsberechtigten Person zuzuschreiben sind. Um Missverständnissen bei § 4 S. 2 FWoG-E NRW vorzubeugen, müsse klargestellt werden, dass es sich lediglich um ein Abwehrrecht handelt.

Teil 2 – Schutz von Wohnraum

§ 5 FWoG NRW-E – Erfüllung von Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse

unternehmer nrw bewertet die weitergehende Präzisierung der Mindestanforderungen in § 5 positiv. Es werde eine objektivere Bewertung angemessener Wohnverhältnisse ermöglicht und der Vollzug durch die zuständigen Behörden erleichtert. Die Rechtsanwendung werde insgesamt transparenter und handhabbarer ausgestaltet.

Teil 3 – Schutz vor ausbeuterischen Überlassungspraktiken und Mindestanforderungen an Unterkünfte für Beschäftigte

IHK NRW erkennt ausdrücklich an, dass wirksamer Vollzug belastbare Informationen voraussetzt.

Zugleich sei darauf zu achten, dass die Datenerhebungs- und Kontrollarchitektur verhältnismäßig bleibt und rechtstreue Marktteilnehmer nicht flächendeckend einer dauerhaften Erfassungs- und Nachweislogik unterworfen werden. In der Summe erzeugten insbesondere die Datenerhebungs-, Melde- und Kontrollpflichten aus §§ 11, 12 und 16 den Eindruck eines stark kontrollorientierten Regulierungsansatzes.

Dies könne negative wirtschaftliche Folgen haben. Eigentümer, Vermieter und Unternehmen, die Wohnraum bereitstellen, Beschäftigte unterbringen oder in entsprechende Immobilien investieren, müssten nicht nur materielle Anforderungen erfüllen, sondern fortlaufend Daten melden, Nachweise vorhalten und mit Kontrollen rechnen. Das erhöhe den Verwaltungsaufwand, binde Personalressourcen und verstärke das Gefühl, dass auch rechtstreue Akteure zunächst als potenzielle Problemfälle behandelt werden. Ein solches Regulierungsumfeld könne die Investitionsbereitschaft mindern, weil neben baulichen und wirtschaftlichen Risiken auch ein dauerhaft hoher Kontroll- und Nachweisaufwand einkalkuliert werden müsse.

IHK NRW regt daher an, die Datenerhebungs-, Melde- und Kontrollpflichten im Entwurf konsequent am Erforderlichkeitsgrundsatz auszurichten. Die einschlägigen Regelungen, insbesondere §§ 11, 12 und 16, sollten stärker risikoorientiert, anlassbezogen und zielgenau ausgestaltet werden. Doppelstrukturen und unnötige Mehrfachmeldungen sollten vermieden werden. Dies würde den Erfüllungsaufwand senken, die Akzeptanz des Gesetzes erhöhen und ein investitionsfreundlicheres Signal senden, ohne den Vollzug gegen tatsächliche Missstände zu schwächen.

Die **FAMILIENUNTERNEHMER** kritisieren, dass die Regelungen zu erhöhtem administrativem Aufwand für mittelständische Betriebe führen. Einerseits würden für Werkswohnungen oder Unterkünfte verschärfte Mindestanforderungen und Belegungsregeln gelten. Andererseits würden neue Registrierungs-, Melde- sowie Informations- und Transparenzpflichten für Arbeitgeber, die Unterkünfte bereitstellen, eingeführt.

Aus ihrer Sicht sollte die Bereitstellung von Wohnungen für Arbeitnehmer durch Unternehmen entbürokratisiert werden. Es sollten mittels simpler, eindeutiger Gesetzeslage einfache und rechtssichere Rahmenbedingungen geschaffen werden. Die vorgesehenen Regelungen verunsicherten und verkomplizierten die bestehende Rechtslage weiter. Unternehmen würde es erschwert, ein Instrument zur Steigerung ihrer Attraktivität für Arbeitnehmer zu schaffen.

Es bedürfe zudem klarer wirtschaftlicher Anreize damit solche Projekte schneller entstehen können. Eine Sonderabschreibung von 20 Prozent pro Jahr für neu gebaute Mitarbeiterwohnungen

könnte genau diesen Impuls setzen. Für Unternehmen würde sich der Bau wieder stärker rechnen, Investitionen würden beschleunigt und neue Wohnungen könnten deutlich schneller entstehen.

§ 8 FWoG NRW-E – Verbot ausbeuterischer Überlassungspraktiken

Die **kommunalen Spitzenverbände** fordern, damit ausbeuterische Überlassungspraktiken auch außerhalb von Beschäftigungsverhältnissen beobachtet werden können, eine Ausweitung des § 8 FWoG-E NRW auch auf Wohnraum.

Da zu erwarten sei, dass die Nachweisführung zu den in § 8 genannten Tatbeständen in der Praxis erhebliche Schwierigkeiten bereitet und ggf. bis zur (praktischen) Aushöhlung des Anwendungsbereichs führen wird (wie bei § 5 WiStG), werden Klarstellungen zur Ermittlung und Nachweisführung der genannten Tatbestände und der „objektiven Indizien“ für dringend erforderlich gehalten.

§ 9 FWoG NRW-E – Mindestanforderungen an Unterkünfte für Beschäftigte

unternehmer nrw bewertet die Festlegung von Mindestanforderungen an Unterkünfte für Beschäftigte im Grundsatz als nachvollziehbar und sinnvolle Ergänzung. Es wird darauf hingewiesen, dass viele der dort genannten Standards bereits heute der gelebten Praxis in den Betrieben der nordrhein-westfälischen Wirtschaft entsprächen.

Die **kommunalen Spitzenverbände** regen an, § 9 Abs. 2 FWoG-E NRW dahingehend zu ergänzen, dass Gemeinden mit nachgewiesen angespanntem Wohnungsmarkt - auch ohne Zweckentfremdungssatzung - Nutzungsänderungen zur gewerblichen Vermietung (z. B. Monteurs- oder Ferienwohnungen) ablehnen und die Unterbringung von Beschäftigten untersagen können.

§ 11 FWoG NRW-E – Registrierungs- und Meldepflichten für Unterkünfte

unternehmer nrw bewertet den Ansatz der vorgesehenen Einführung eines digitalen Registrierungsverfahrens vor Inbetriebnahme bestimmter Unterkünfte für den Zweck des Schutzes von Beschäftigten vor ausbeuterischen Überlassungspraktiken grundsätzlich als zielführend. Dabei sei jedoch wichtig, dass eine maximal unbürokratische Praxis etabliert wird.

Nach Ansicht von **IHK NRW** ist die Zielsetzung, menschenwürdige Unterbringungsstandards für Beschäftigte zu gewährleisten, nachvollziehbar. Allerdings drohe die Regelung in ihrer derzeitigen Ausgestaltung für Unternehmen zu einem erheblichen betrieblichen Hemmnis zu werden.

Gerade in Branchen mit saisonalen, projektbezogenen oder standortwechselnden Personalbedarfen, etwa in der Bauwirtschaft, der Logistik, der Landwirtschaft, der Gastronomie oder Teilen der Industrie, müssten Beschäftigtenunterkünfte häufig kurzfristig bereitgestellt oder angepasst werden. Wenn eine Unterkunft nach § 11 erst nach behördlicher Registrierung, Prüfung und Erteilung eines Gütesiegels in Betrieb genommen werden darf, würden betriebliche Abläufe in erheblichem Umfang von behördlichen Verfahrensdauern abhängig gemacht.

Die Folgen für Unternehmen könnten gravierend sein. Verzögert sich die behördliche Prüfung, könnten Beschäftigte nicht rechtzeitig untergebracht werden. Baustellen begännen verspätet,

Logistik und Produktionsprozesse gerieten unter Druck, Saisonkräfte stünden nicht rechtzeitig zur Verfügung und Unternehmen müssten auf kostenintensive Übergangslösungen ausweichen, etwa Hotelunterbringungen, externe Ersatzkapazitäten oder längere Pendelverkehre. Hinzu kämen laufende Verwaltungsaufwände durch Melde-, Nachweis- und Dokumentationspflichten nach §§ 11 und 12. Diese trafen kleine und mittlere Unternehmen besonders stark, da dort regelmäßig keine spezialisierten Verwaltungsstrukturen vorhanden sind.

IHK NRW regt deshalb an, die Verfahren nach § 11 verbindlich zu befristen, vollständig digital auszugestalten und durch eine Genehmigungsfiktion oder vorläufige Betriebszulässigkeit abzusichern, wenn die zuständige Behörde nicht innerhalb einer angemessenen Frist entscheidet.

Aus Sicht der **kommunalen Spitzenverbände** ergeben sich zahlreiche Fragestellungen rund um das Gütesiegel „Faire Unterkunft“. Aus ihrer Sicht muss ein Verweis auf das Baurecht aufgenommen werden, da der Prüfung auch bauplanungsrechtliche Aspekte immanent sind.

Im Hinblick auf die vorgesehene Meldepflicht ist aus ihrer Sicht kein unmittelbarer Mehrwert für nicht registrierungspflichtige Unterkünfte zu erkennen. Sie fordern, daher die Meldepflicht nur in Bezug auf registrierungspflichtige Unterkünfte festzuschreiben.

§ 12 FWoG NRW-E – Informations- und Transparenzpflichten bei der Unterbringung von Beschäftigten

Auch bezüglich § 12 sieht **IHK NRW** zwar eine nachvollziehbare Zielsetzung der Vorschrift, jedoch auch erhebliche betriebliche Hemmnisse - Verzögerungen, höhere Kosten sowie zusätzlichen Verwaltungsaufwand - durch ihre Ausgestaltung. Die Pflichten nach § 12 sollten auf das notwendige Maß begrenzt werden. Dies würde die Durchsetzung legitimer Standards nicht in Frage stellen, zugleich aber die betriebliche Planbarkeit verbessern und unnötige Belastungen für Unternehmen vermeiden.

Teil 4 – Schutz vor Zweckentfremdung von Wohnraum in Gebieten mit einer Zweckentfremdungssatzung

§ 13 FWoG NRW-E – Zweckentfremdungssatzung

unternehmer nrw unterstützt die Möglichkeit zur Einführung kommunaler Zweckentfremdungssatzungen. Sie können dazu beitragen, insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten Wohnraum seiner primären Nutzung zu erhalten.

Die **kommunalen Spitzenverbände** begrüßen die Klarstellung, dass auch der wiederholte Erlass von Zweckentfremdungssatzungen bei Vorliegen der Voraussetzungen möglich ist, ausdrücklich.

§ 14 FWoG NRW-E – Verbot der Zweckentfremdung

Die **kommunalen Spitzenverbände** unterstützen sowohl die Verkürzung des genehmigungsfreien Zeitraums für Kurzzeitvermietungen auf 56 Nächte als auch die Abschaffung des „Studierendenprivilegs“.

In der Vergangenheit sei häufig unklar gewesen, ob Tage oder Übernachtungen bei der Kurzzeitvermietung zu zählen sind. Die Präzisierung auf die Anzahl der Nächte sei klarer und biete

Bürgerinnen und Bürgern wie auch den kommunalen Verwaltungen gleichermaßen Rechtssicherheit.

Bezüglich des Zweckentfremdungsverbots für öffentlich geförderten Wohnraum wird hingegen um Klarstellung gebeten, ob dieses auch für Kurzzeitvermietungen innerhalb des genehmigungsfreien Zeitraums von 56 Nächten gilt und damit als absolut zu verstehen ist.

§ 15 FWoG NRW-E – Genehmigung

Aus Sicht der **kommunalen Spitzenverbände** ist es zwingend erforderlich, die Möglichkeit zur Festlegung von abweichenden Fristen – wie sie den Kommunen in § 13 Abs. 3 WohnStG NRW eingeräumt war und in aktuellen Wohnraumschutzsatzungen von NRW-Städten und Gemeinden vorgesehen ist - aufrechtzuerhalten. Da viele nordrhein-westfälische Kommunen gleichzeitig mit angespannten Haushalten und einer stetigen Aufgabenmehrung konfrontiert sind, müssten bereits jetzt Aufgaben priorisiert oder gar zurückgestellt werden.

Eine Verkürzung der Frist zur Bearbeitung von Anträgen würde zu Lasten anderer Aufgaben im Bereich der Wohnungsaufsicht und Zweckentfremdungskontrolle und damit letztlich zu Lasten der Intention des Faires-Wohnen-Gesetzes gehen.

Gleichzeitig gehe mit der Verkürzung der Frist nicht unbedingt mehr Rechtssicherheit für die Bürgerinnen und Bürger einher, da auch fiktive Genehmigungen aufzuheben sind, wenn sie sich als rechtswidrig erweisen. Daraus würde wiederum weiterer — mithilfe einer verlängerten Frist vermeidbarer — Mehraufwand resultieren.

Unabhängig davon solle für schwierige Einzelfälle klargestellt werden, dass die Frist im Sinne des § 42a Abs. 2 VwVfG NRW einmalig verlängert werden kann. Hierfür sollte der Zusatz „§ 42a VwVfG NRW gilt entsprechend.“ aufgenommen werden.

Zudem wird angemerkt, dass eine rein flächenbezogene Betrachtung zu kurz greife. Da sich durch die Reduzierung der Zimmerzahl regelmäßig auch der angesprochene Nutzer- und Mieteressentenkreis erheblich verändere, müsse konkret formuliert werden, dass „die Größen der einzelnen Wohnungen des Ersatzwohnraums nicht wesentlich vom entfallenden Wohnraum abweichen“. Zudem sollte, statt pauschal auf „Luxuswohnungen“ abzustellen, herausgearbeitet werden, dass der Ersatzwohnraum einen zeitgemäßen und durchschnittlichen Wohnstandard aufweisen darf und soll.

§ 16 FWoG NRW-E – Registrierungspflicht für Kurzzeitvermietungen

Nach Ansicht von **unternehmer nrw** schafft die vorgesehene Registrierungspflicht für Kurzzeitvermietungen den notwendigen Ausgleich zwischen Flexibilität und Ordnung, ohne Kurzzeitvermietungen grundsätzlich auszuschließen.

IHK NRW merkt unter Anerkennung, dass in angespannten Wohnungsmärkten ein legitimes Interesse daran besteht, Wohnraum dem regulären Wohnungsmarkt zu erhalten, an, dass in § 16 nicht hinreichend zwischen missbräuchlicher Wohnraumverknappung und legitimen, wirtschaftlich sinnvollen Nutzungsformen differenziert wird.

So könne die Grenze des § 16 nicht nur klassische touristische Kurzzeitvermietungen treffen, sondern auch projektbezogene Unterbringungen, Übergangslösungen bei Umzügen, befristete Wohnangebote für Fachkräfte oder ergänzende Vermietungsmodelle privater Eigentümer. Für Unternehmen werde es dadurch schwieriger, kurzfristig Wohnraum für Projektpersonal, Fach-

kräfte oder Übergangsbedarfe zu organisieren. Gerade in Ballungsräumen mit ohnehin angespanntem Wohnungsmarkt könne dies die Gewinnung von Arbeitskräften zusätzlich erschweren. Zugleich könne erhöhte Regulierung dazu führen, dass Eigentümer auf solche Vermietungsmodelle ganz verzichten und damit flexible Wohnangebote weiter verknappt werden.

Es wird daher angeregt, die Regelungen der §§ 13 bis 16 stärker zu differenzieren und insbesondere in § 16 sachgerechte Ausnahmen oder flexiblere Lösungen für legitime zeitweise Vermietungen vorzusehen. Dies würde das Ziel der Missbrauchsbekämpfung wahren, ohne wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsformen unnötig zu beeinträchtigen.

Aus Sicht der **kommunalen Spitzenverbände** sollte auch im Gesetz klargestellt werden, dass sich die Registrierung auf die einzelne Einheit – insbesondere in Abgrenzung zu weiteren Einheiten innerhalb des gleichen Gebäudes – beziehen muss, um dem Rechtsanwender (Normadressat) die Regelung verständlicher zu machen. Dies erscheine gerade dann geboten, wenn der – bußgeldbewehrte – Missbrauch einer Registrierungsnummer auch die Verwendung einer einzigen Nummer für mehr als eine Einheit (vgl. Begründung zum Gesetzesentwurf, S. 22) umfassen soll.

Die kommunalen Spitzenverbände merken zudem an, dass es in Bezug auf die Wohnraum-ID Abstimmungsbedarfe gebe.

Sie regen an, dass die Beantragung einer WohnraumID zwingend an eine vorangegangene Verifizierung (z. B. mit dem Personalausweis über das Serviceportal „Gemeinsam-online“) geknüpft wird, da in der Vergangenheit wiederholt Behauptungen eingegangen seien, dass bestehende Wohnraum-ID nicht von den dort genannten Personen beantragt worden seien.

Teil 5 – Verfahren und Anordnungsbefugnisse

§ 19 FWoG NRW-E – Auskunfts- Mitwirkungs- und Duldungspflichten

Die **kommunalen Spitzenverbänden** begrüßen die Ausweitung der Auskunfts-, Mitwirkungs- und Duldungspflichten auf Zwangs- oder Insolvenzverwalterinnen und -verwalter sowie die Auskunftsmöglichkeit von Versorgungsunternehmen über eine drohende Unterbrechung der Versorgung.

Auch die Aufnahme einer Anordnungsbefugnis für Auskunftserteilungen in § 19 Abs. 3 FWoG-E NRW wird positiv beurteilt. Wünschenswert wäre es, wenn diese noch um eine Anordnungsbefugnis zur Vorlage von Unterlagen i. S. d. § 19 Abs. 1 FWoG-E NRW ergänzt werde.

Mit Blick auf § 19 Abs. 4 wird zudem um Klarstellung gebeten, dass Ermittlungen auf Grundstücken oder allgemein zugänglichen Flächen von Mehrfamilienhäusern unangekündigt vorgenommen werden können.

§ 24, 25, 26 und 27 FWoG NRW-E – Treuhandverwaltung, Sicherung der Kosten, Übernahme von Immobilien durch die Gemeinde und Enteignung aus zwingenden Gründen

Die **FAMILIENUNTERNEHMER** bewerten die vorgesehene Möglichkeit für Gemeinden bei massiven Mängeln eine Treuhandverwaltung einzusetzen, als einen massiven Eingriff in die unternehmerische Freiheit und die Eigentumsrechte. Die in Extremfällen vorgesehenen Möglichkeiten der Übernahme von Immobilien durch die Gemeinde oder der Enteignung aus zwingen-

den Gründen seien zwar als „letztes Mittel“ deklariert, erhöhten aber jedoch die potenzielle Eingriffstiefe des Staates in unternehmerisches Eigentum erheblich und könnten im Mittelstand für Planungsunsicherheiten sorgen.

Auch bei **IHK NRW** bestehen Bedenken gegen die in § 24 vorgesehene Treuhandverwaltung, die in § 27 geregelte Enteignungsmöglichkeit sowie die Kostenregelung des § 25, wonach die der Gemeinde im Zusammenhang mit der Durchführung des Gesetzes entstehenden Kosten als öffentliche Last auf dem Grundstück oder grundstücksgleichen Rechten ruhen können.

Auch wenn diese Instrumente nach der Konzeption des Entwurfs als äußerste Maßnahmen für besonders gravierende Fälle gedacht sein sollen, entfalteten sie gleichwohl bereits durch ihre gesetzliche Verankerung erhebliche wirtschaftliche Wirkung. Investoren, Eigentümer und Finanzierer bewerteten regulatorische Risiken nicht allein nach ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit, sondern auch nach ihrer möglichen Tragweite.

Die Kombination aus Treuhandverwaltung, Enteignung und einem weitreichenden Kostenregime nach § 25 verstärkte den Eindruck einer hohen regulatorischen Eingriffstiefe. Für die Praxis bedeute dies, dass Investitionen in sanierungsbedürftige oder strukturell schwierige Bestände weniger attraktiv werden können. Erwerber und Finanzierer kalkulierten regulatorische Risiken in ihre Entscheidungen.

Wenn nicht hinreichend klar begrenzt sei, unter welchen Voraussetzungen Maßnahmen nach §§ 24 und 27 in Betracht kommen und welche Kostenrisiken sich aus § 25 ergeben, sinke die Bereitschaft, gerade in solche Immobilien zu investieren, bei denen Sanierung und Aufwertung aus städtebaulicher und wohnungsmarktpolitischer Sicht besonders wünschenswert wären.

IHK NRW regt daher an, die Voraussetzungen für Maßnahmen nach §§ 24 und 27 enger gesetzlich zu fassen und die Kostenregelung des § 25 auf notwendige, verhältnismäßige und konkret zurechenbare Maßnahmen zu beschränken. Dies würde die Eingriffsmöglichkeiten auf tatsächliche Extremfälle konzentrieren und zugleich die Investitionsbereitschaft in Problemquartieren nicht unnötig schwächen.

Aber auch dann – sollte die Beantragung der Zwangsversteigerung möglich sein – bleibe unsicher, ob die entstandenen Kosten vollständig beglichen werden. Daher müsste – sollte eine Treuhandverwaltung gewünscht sein – ein in der Höhe nicht zu unterschätzendes Budget vorgehalten werden.

Die kommunalen Spitzenverbände begrüßen die Möglichkeit zur Treuhandverwaltung sowie der Enteignung grundsätzlich.

Zwar ist in § 24 Abs. 1 S.2 FWoG-E NRW geregelt, dass die Treuhandverwaltung nur eingesetzt werden darf, wer für den jeweiligen Einzelfall die erforderliche Eignung besitzt und zuverlässig ist. Wünschenswert wäre es, wenn die gesetzlichen Vorgaben eine klare und verbindliche Definition der Eignung sowie der Zuverlässigkeit eines Treuhandverwalters enthalten würden.

Nach Ansicht der kommunalen Spitzenverbände erscheint es dringend erforderlich, in Bezug auf das Merkmal „wirtschaftlichen Unzumutbarkeit“ in § 26 FWoG-E NRW klare und verbindliche Vorgaben zu formulieren.

Die kommunalen Spitzenverbände begrüßen die grundsätzliche Möglichkeit nach § 27 FWoG-E NRW in Ausnahmefällen ein Grundstück einschließlich darauf befindlicher Anlagen enteignen zu können und erwarten weitere Konkretisierungen in dem noch zu erstellenden Leitfadens.

In Bezug auf die Möglichkeit zu enteignen, sollte ihrer Ansicht nach explizit darauf verwiesen werden, dass sich der freihändige Erwerb nach dem Verkehrswert (anstelle von „angemessenen Bedingungen“, Abs. 2) des zu enteignenden Grundstücks oder sonstigen Gegenstandes der Enteignung bemisst.

Sie schlagen zudem vor, neben der Enteignung die Möglichkeit eines gemeindlichen Ankaufsrechts von Problemimmobilien (Definition gemäß „Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien – Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext“ des BBSR) zum Verkehrswert vor.

§ 28 FWoG NRW-E – Ordnungswidrigkeiten i. V. m. § 31 FWoG NRW-E – Rechtsverordnungen und Erhebung von Verwaltungsgebühren

IHK NRW bewertet die Ausgestaltung des Bußgeldrahmens in ihrer Breite als problematisch. Ein hoher Bußgeldrahmen möge bei gravierenden Missbrauchsfällen gerechtfertigt sein. Wird derselbe Sanktionsrahmen aber auch für bloße Organisations-, Melde- oder Dokumentationsfehler eröffnet, entstehe ein erhebliches und kaum kalkulierbares Compliance-Risiko. Unternehmen müssten zusätzliche Ressourcen in interne Kontrollsysteme, externe Beratung und rechtliche Absicherung investieren. Mittel, die in zusätzliche Nachweis- und Kontrollstrukturen fließen, stünden dann für Investitionen, Personal oder Modernisierung nicht mehr zur Verfügung.

Für kleinere Unternehmen steige zudem das Risiko, wegen administrativer Fehler in unverhältnismäßige Sanktionslagen zu geraten. Die Gebührenregelung des § 31 NRW verstärke diese Belastungen zusätzlich.

IHK NRW regt an, § 28 als gestufte Bußgeldsystematik auszugestalten, die schwere materielle Verstöße klar von bloßen Form- und Verfahrensfehlern trennt. Für formelle Verstöße sollten deutlich niedrigere Bußgeldrahmen vorgesehen werden. Ebenso sollten die Gebühren nach § 31 auf das notwendige Maß begrenzt werden. Dies würde die Akzeptanz des Gesetzes erhöhen und den Vollzug auf tatsächliche Missbrauchsfälle konzentrieren.

Die **kommunalen Spitzenverbände** regen an, den im WohnStG noch enthaltenen Tatbestand einer Nichtabwendung einer Zweckentfremdung (vgl. § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 8 WohnStG NRW), hier oder im Rahmen des § 14 FWoG-E zu reaktivieren.

Darüber hinaus stelle sich die Frage, ob insbesondere nachstehende Tatbestände aus dem WohnStG NRW auch im FWoG-E NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet werden können.

- Nr. 9: „entgegen § 14 Absatz 1 einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt,"
- Nr. 11: „entgegen § 17 Absatz 1 die Anzeige nicht oder nicht rechtzeitig vornimmt, oder die Angaben nicht oder nicht rechtzeitig macht, oder die Nachweise nicht oder nicht rechtzeitig erbringt,"

Diesbezüglich wird um Klarstellung gebeten.

§ 30 FWoG NRW-E – Übergangsregelungen

Die **kommunalen Spitzenverbände** interpretieren die Übergangsregelung so, dass bereits erlassene Zweckentfremdungssatzungen in Kraft bleiben und bereits erteilte Wohnraum-Identitätsnummern bis zum 31. Dezember 2026 zum Bewerben des Wohnraums für 90 oder 180 Nächte weiter genutzt werden dürfen.

Dies wäre ein rechtssicherer Weg vom alten zum neuen Recht.

3. Votum

Die Clearingstelle Mittelstand hat den Entwurf eines Gesetzes für fairen Wohnraum und zur Sicherstellung angemessener Wohn- und Unterbringungsverhältnisse im Land NRW einem Überprüfungsverfahren nach § 6 Absatz 1 MFG NRW mit Blick auf die Belange der mittelständischen Wirtschaft unterzogen.

Sie erkennt den ordnungspolitischen Handlungsbedarf an. Missstände auf dem Wohnungsmarkt, missbräuchliche Zweckentfremdungen und unzumutbare Unterbringungsverhältnisse von Beschäftigten bedürfen klarer und wirksamer Regelungen.

In seiner derzeitigen Fassung führt der Gesetzesentwurf jedoch durch erweiterte behördliche Eingriffs- und Kontrollbefugnisse sowie zusätzlicher Registrierungs-, Melde- und Dokumentationspflichten zu erheblichen Belastungen auch für rechtstreue Unternehmen, Eigentümer und Investoren.

Dadurch drohen zusätzliche Bürokratie, höhere Kosten und rechtliche Unsicherheiten, die insbesondere Investitionen in Wohnraum, betriebliche Unterbringungsangebote und flexible Lösungen für Arbeits- und Projekteinsätze erschweren können.

Die Clearingstelle Mittelstand spricht sich daher für eine zielgenauere Ausgestaltung des Entwurfs aus. Missbrauch muss effektiv bekämpft werden, ohne rechtmäßige wirtschaftliche Nutzungen, Investitionsentscheidungen und betriebliche Handlungsspielräume unnötig einzuschränken.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt sie, den Entwurf in den nachgenannten Punkten zu überarbeiten:

- Anpassung von § 3 Abs. 5, sodass die sich ergebende Regelungslücke, wer im Falle einer Immobilientransaktion als Verfügungsberechtigter in Anspruch genommen werden kann, geschlossen wird
- Klarstellung, dass § 4 nur für atypische Fallgestaltungen gilt, die von den speziellen Anforderungen der §§ 5 und 6 nicht bereits erfasst sind
- Ausweitung des Verbots ausbeuterischer Überlassungspraktiken auf Wohnraum
- die Verfahren nach § 11 verbindlich zu befristen, vollständig digital ausgestalten und durch eine Genehmigungsfiktion oder vorläufige Betriebszulässigkeit abzusichern
- die Datenerhebungs-, Melde- Informations-, Transparenz und Kontrollpflichten insbesondere in §§ 11, 12 und 16 zu begrenzen sowie stärker risikoorientiert, anlassbezogen und zielgenau unter Vermeidung von Doppelstrukturen und unnötigen Mehrfachmeldungen auszugestalten
- eine präzisere Ausgestaltung und Differenzierung der Regelungen der §§ 13 bis 16, insbesondere durch Aufnahme sachgerechter Ausnahmen oder flexiblerer Lösungen für legitime zeitweise Vermietungen in § 16
- die Voraussetzungen für die Einsetzung einer Treuhandverwaltung nach § 24 und die Enteignung durch die Gemeinde aus zwingenden Gründen nach § 27 dahingehend zu präzisieren und einzugrenzen, dass deren Anwendungsbereich klar und restriktiv bestimmt wird
- die Ausgestaltung von § 28 als gestufte Bußgeldsystematik, die schwere materielle Verstöße klar von bloßen Form- und Verfahrensfehlern trennt