

Betreff:

Nutzungsänderungen von Wohnungen in Ferienunterkünfte

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

31.05.2023

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Beantwortung)

14.06.2023

Status

Ö

Sachverhalt:

Im letzten halben Jahr wurden u. a. im westlichen Ringgebiet mehrere Wohnungen durch eine beantragte Nutzungsänderung von einer Mietwohnung in eine Ferienwohnung umgewandelt.

Es ist davon auszugehen, dass auch in anderen Stadtgebieten, wie im Bereich von stadtnahen Parks oder den Kreuzteichen in Riddagshausen, Ferienwohnungen angeboten werden. Auf dem Online-Portal Airbnb wurden Ende Mai 2023 ca. 150 Wohnungen oder Zimmer in Braunschweig angeboten.

Der Wohnungsmarkt ist in Braunschweig sehr angespannt. Durch diese Nutzungsänderungen wird den Bürger*innen weiterer Wohnraum entzogen. Für die Eigentümer*innen oder Vermieter*innen bietet sich durch die Nutzungsänderung die Möglichkeit, die Einnahmen um das Dreifache zu steigern.

Mit dem Niedersächsischen Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) vom 27.3.2019 soll den Kommunen die Möglichkeit gegeben werden, eine kommunale Satzung zur Verhinderung der Umwandlung von Wohnraum zu entwickeln. Mit dem NZwEWG werden die Gemeinden ermächtigt, für Gebiete mit Wohnraummangel durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt (zweckentfremdet) werden darf. Eine solche Zweckentfremdung ist u. a. bei einer mehr als insgesamt zwölf Wochen im Kalenderjahr vorliegenden tage- oder wochenweisen entgeltlichen Vermietung als Ferienwohnung gegeben.

Bereits im Jahr 2020 gab es eine Stellungnahme der Verwaltung zur Einführung einer solchen Zweckentfremdungssatzung (Drs. 20-14354-01). Damals führte die Verwaltung aus, das NZwEWG zielen in erster Linie auf Gebiete mit Wohnraummangel ab, in denen Mietwohnungen in größerem Maßstab in Ferienwohnungen oder gewerblich genutzte Flächen (z. B. für Airbnb) umgewandelt und damit dem Mietwohnungsmarkt entzogen werden. Dieser Sachverhalt treffe auf Braunschweig nicht zu. Das Problem liege darin begründet, dass es zu wenig (bezahlbare) Wohnungen gebe, und nicht daran, dass massenweise Wohnraum gewerblich umgenutzt oder als Ferienwohnung umgewandelt werde.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

1. Wie viele Wohnungen wurden nach Kenntnis der Verwaltung in ganz Braunschweig in den Jahren 2020 bis 2023 offiziell in Ferienwohnungen umgewandelt (möglichst aufgeteilt nach Stadtteilen oder Stadtbezirken)?
2. Durch welche Maßnahmen oder unter welchen Voraussetzungen könnte bzw. kann die Stadt die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen verhindern?

3. Wie beurteilt die Verwaltung die Entwicklung seit 2020 und kann die Einschätzung so aufrechterhalten werden?

Gez. Annette Johannes

Anlagen:

keine