

Betreff:

Nutzungsänderungen von Wohnungen in Ferienunterkünfte

Organisationseinheit:

Dezernat III
60 Fachbereich Bauordnung und Zentrale Vergabestelle

Datum:

15.06.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

14.06.2023

Status

Ö

Zur der Anfrage der SPD-Fraktion vom 31.05.2023 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Die Stellungnahme der Verwaltung im Jahr 2020 bezog sich auf den Antrag 20-14354, in dem die Zweckentfremdungssatzung zum Zwecke der Bekämpfung von Leerständen vorgeschlagen wurde. In der vorliegenden Anfrage wird die Zweckentfremdungssatzung unter dem Aspekt betrachtet, die Umwandlung von „Wohnraum“ zu „Ferienwohnungen“ zu verhindern.

Grundsätzlich kann der Anteil der Wohnungen, die durch Airbnb angeboten werden, im Verhältnis zur Gesamtwohnungszahl als sehr gering bewertet werden. Ausgehend von der Zahl 150 der angebotenen Wohnungen oder Zimmer und einem Gesamtwohnungsbestand von ca. 147.000,00 macht das einen prozentualen Anteil von ca. 0,1 %. Wobei zu beachten ist, dass bei dem Angebot ein Zimmer zu vermieten, i.d.R. keine Wohneinheit wegfällt, da lediglich ein Zimmer einer bewohnten Wohnung vermietet wird.

Zu 1.

In den Jahren von 2020 bis 2023 wurden insgesamt 21 Ferienwohnungen und einmal der Wechsel von Schlafräumen in Räume zur Vermietung an Feriengäste beantragt. Davon wurden zwei Anträge zurückgezogen, elf positiv beschieden und neun Bauanträge sind noch in Bearbeitung.

Aufstellung nach Jahren und Art des Wechsels

Jahr	Anzahl: Wechsel von Wohnnutzung in Ferienwohnung	Anzahl: Wechsel von Schlafräumen in Räume zur Vermietung an Feriengäste	Anzahl: Wechsel von Büroeinheit in Ferienwohnung
2020	1	1	1
2021	5	-	-
2022	9	-	-
2023	5	-	-

Aufstellung nach Jahren und Stadtbezirken

Jahr	Stadtbezirk	Anzahl
2020	120	1
2020	321	2
2021	114	1
2021	120	2
2021	331	2
2022	120	1
2022	130	2
2022	222	1
2022	310	2
2022	330	3
2023	130	1
2023	211	1
2023	310	2
2023	322	1

Zu 2.

Planungsrechtlich sind i.d.R. Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, urbanen Gebieten und Kerngebieten mit der Einführung des § 13 a Baunutzungsverordnung zulässig, soweit der Bebauungsplan nichts Anderes regelt.

Eine Verhinderung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen ließe sich also entweder durch entsprechende Festsetzungen in künftigen Bebauungsplänen oder durch Einführung einer sogenannten Zweckentfremdungssatzung erzielen. Nach § 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung kann die Gemeinde für Gebiete mit Wohnraummangel eine Zweckentfremdungssatzung aufstellen, wenn dem Mangel nicht auf andere Weise mit wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Mitteln abgeholfen werden kann. Angesichts der relativ geringen Zahlen der Umnutzung von Wohnraum zu Ferienunterkünften und der Tatsache, dass die Stadt Braunschweig durch Ausweisung neuer Baugebiete - insbesondere für den Bau neuer Mehrfamilienhäuser - nachhaltig den Wohnungsmarkt stärkt, ist eine rechtssichere Begründung für den Beschluss einer Zweckentfremdungssatzung fraglich. Der Vollzug einer derartigen Satzung mit entsprechender Überwachung der jeweiligen Nutzung des Wohnraums und einzelnen Sanktionen erforderte einen hohen Personaleinsatz, der mit vorhandenem Personal nicht bewältigt werden könnte. Die erreichbaren Mengeneffekte ständen im starken Missverhältnis zum Aufwand.

Zu 3.

Zusammenfassend wird der Wohnungsmarkt in Braunschweig als angespannt bewertet. Im Hinblick jedoch auf die Wohnbauentwicklung in der Stadt, der gering wahrnehmbaren Problematik der Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen und dem hohen Aufwand der Überwachung, sieht die Verwaltung eine Zweckentfremdungssatzung als nicht geeignetes Mittel an, um das Ziel zu erreichen, mehr Wohnraum zur Verfügung zu haben. Sollte sich in Zukunft die Problematik der Umwandlung in Ferienwohnungen verschärfen oder größere, spekulative Leerstände entstehen, so wird die Notwendigkeit einer Zweckentfremdungssatzung neu geprüft.

Leuer

Anlage/n:

keine