

Betreff:

**Wohnraumumnutzung**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
60 Fachbereich Bauordnung und Zentrale Vergabestelle

Datum:

29.02.2024

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

05.03.2024

Status

Ö

**Sachverhalt:**

Zur Anfrage Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 21.02.2024 (24-23199) wird wie folgt Stellung genommen:

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 im Sommer 2023 angebotenen Wohnungen oder Zimmer und einem Gesamtwohnungsbestand von ca. 147.000 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.

Dies vorangestellt, werden die Fragen wie folgt beantwortet:

**Zu 1.:**

Die rechtliche Grundlage zur Genehmigung von Ferienwohnungen ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO). Entspricht ein Bauvorhaben/ eine Nutzungsänderung dem öffentlichen Baurecht, besteht ein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.

Neben den allgemeinen baurechtlichen Vorschriften finden in Sanierungsgebieten auch die §§ 142 ff. BauGB (Baugesetzbuch) Anwendung.

**Zu 2.:**

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

Im Sanierungsgebiet „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ besteht unter anderem das Ziel, Wohnraum zu schaffen, weshalb die Umnutzung von Wohnraum in Ferienwohnungen dem Sanierungsziel entgegensteht und seitens der Stadterneuerung keine sanierungsrechtliche Genehmigung dafür erteilt wird. Bei der sanierungsrechtlichen Genehmigung von Bauanträgen in Bezug auf Studentenwohnungen wird darauf geachtet, dass diese den Ansprüchen an einen solchen Wohnraum entsprechen und ausschließlich den Studenten vorbehalten sind.

**Zu 3.:**

In den letzten beiden Jahren ist ein Anstieg der Anträge im Stadtgebiet festzustellen, von einer Häufung kann jedoch nicht gesprochen werden. Seit dem Jahr 2020 sind bis zum 26.02.2024 insgesamt 35 (Stadtbezirk 310: 7) Anträge auf Nutzungsänderung zu Ferien-

wohnungen erfasst worden, davon in 2022 9 (Stadtbezirk 310: 2) Anträge und im Jahr 2023 14 (Stadtbezirk 310: 4) Anträge. Für 2024 liegen bislang 3 (Stadtbezirk 310: 1) Anträge vor.

**Zu 4.:**

Hinsichtlich der baurechtlichen Zulässigkeit bei gewerblicher Vermietung von Wohnungen über Plattformen wie Airbnb o. ä. bestehen für die Stadt Braunschweig keine zusätzlichen Regelungen/Satzungen über die Anforderungen der NBauO oder der BauNVO hinaus. Grundsätzlich haben Kommunen die Möglichkeit, durch entsprechende Regelungen in Bebauungsplänen oder einer Zweckentfremdungssatzung diese Nutzungsänderungen einzuschränken oder auszuschließen.

Zu den Gründen, die dem Erlass einer Zweckentfremdungssatzung entgegenstehen, verweise ich auf die Stellungnahme 23-21529-01 vom 14.06.2023. An der dortigen Einschätzung hat sich nichts geändert. Die Verwaltung beobachtet die Entwicklung jedoch aufmerksam, um ggf. zu einem späteren Zeitpunkt eine derartige Satzung für das gesamte Stadtgebiet oder Teile davon vorzuschlagen.

Kühl

**Anlage/n:** keine