

*Betreff:*  
**Zweckentfremdung von Wohnraum im Stadtbezirk Mitte**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 60 Fachbereich Bauordnung und Zentrale Vergabestelle	<i>Datum:</i> 27.05.2022
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 130 Mitte (zur Kenntnis)	<i>Sitzungstermin</i> 07.06.2022	<i>Status</i> Ö
--	-------------------------------------	--------------------

**Sachverhalt:**

Zur Anfrage der SPD-Fraktion vom 19.04.2022 (22-18565) wird wie folgt Stellung genommen:

**Zu Frage 1:**

Einen Überblick über die Anzahl aller angebotenen Ferienwohnungen im Internet hat die Verwaltung nicht. Auf Airbnb werden beispielsweise für ganz Braunschweig knapp über 20 Wohnungen für einen Zeitraum im Mai angeboten.

**Zu Frage 2:**

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht werden an eine Ferienwohnung gegenüber einer "normalen" Wohnnutzung die gleichen Anforderungen gestellt, besondere Auflagen können daher nicht gestellt werden. Aus planungsrechtlicher Sicht sind Ferienwohnungen als nichtstörendes Gewerbe in Kleinsiedlungsgebieten, allgemeinen Wohngebieten, Dorfgebieten, urbanen Gebieten, Mischgebieten und Kerngebieten ausnahmsweise zulässig. Wenn die Ausnahme zulässig ist, hat der Bauherr einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.

**Zu Frage 3:**

Die Verwaltung konnte bis zum jetzigen Zeitpunkt keine große Problemlage in Bezug auf die Vermietung von Ferienwohnungen feststellen, das lässt auch die geringe Anzahl der angebotenen Ferienwohnungen auf Airbnb vermuten. Die Situation ist nicht mit Großstädten wie Berlin oder anderen Gebieten mit starkem Tourismus vergleichbar. Ein rücksichtsloses Verhalten kann sowohl bei Dauermietern als auch bei Feriengästen auftreten. Das Baurecht kann solch individuelles Fehlverhalten nicht unterbinden. Ist ein "Vorhaben/Ferienwohnung" genehmigungsfähig so ist die Baugenehmigung - unabhängig von künftigen Nutzern - zu erteilen. Nach Einschätzung der Verwaltung entwickelt eine Ferienwohnung nicht generell eine höhere Störwirkung als normaler Wohnraum.

Nach § 1 des Nds. Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) kann die Gemeinde für Gebiete mit Wohnraummangel eine Zweckentfremdungssatzung aufstellen, wenn sie dem Mangel nicht auf andere Weise mit wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen kann. Die Stadt Nürnberg hat lt. Internetangaben festgestellt, dass immer mehr Wohnungen zweckentfremdet werden, gleichzeitig aber der Bedarf an Wohnraum steigt und damit der Wohnungsmarkt dauerhaft angespannt bleibt. Eine vergleichbare Situation kann - auch unter Einbeziehung von Leerständen oder gelegentlich vorkommenden Nutzungsänderungen - für Braunschweig nicht festgestellt werden. Die hohen Mieten sorgen dafür, dass die Vermietung von Wohnraum

attraktiv ist. Zudem sorgt die Stadt durch Ausweisung neuer Baugebiete für den Bau insbesondere neuer Mehrfamilienhäuser.

Kühl

**Anlage/n:** ./.