

Betreff:
Zweckentfremdung von Mietwohnungen in Braunschweig

Empfänger:
Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:
21.05.2026

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 330 Nordstadt-Schunteraue (zur Beantwortung)	04.06.2026	Ö

Sachverhalt:

Das 5. April 2019 in Kraft getretene Niedersächsische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) dient dem Erhalt von Wohnraum in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gebiete mit Wohnraummangel). Es gibt den Gemeinden ein Instrument an die Hand, mit dem sie bei einem Wohnungsdefizit verhindern können, dass Wohnraum frei und uneingeschränkt dem Wohnzweck entzogen wird.

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. Ob die Voraussetzungen für den Erlass einer Satzung vorliegen, insbesondere ein Wohnraummangel besteht, ist von der Gemeinde zu beurteilen. Bei Gemeinden in der Gebietskulisse der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung spricht ein starkes Indiz dafür, dass ein Wohnraummangel vorliegt. Ob eine Gemeinde bei Bestehen eines Wohnraummangels von der Satzungsermächtigung Gebrauch macht, obliegt ihrer Entscheidung.

Für Braunschweig liegt eine solche Satzung nicht vor, so dass eine Umwandlung von Mietwohnungen z.B. zur dauerhaften Vermietung als Ferienwohnung bzw. Monteurswohnung oder zur Nutzung für Büro- bzw. Praxiszwecke recht einfach möglich ist.

Vor dem Hintergrund, dass seit Jahren in Braunschweig seitens der Politik über verschiedene Wege versucht wird, günstigen Wohnraum zu schaffen, mutet dies kurios an. Zudem stören Nutzende von Ferienwohnungen und auch sog. Monteurswohnungen häufig das soziale Miteinander in Mietshäusern durch mangelnde Rücksichtnahme und Nichtbeachtung der Hausordnung. EinwohnerInnen aus dem Stadtbezirk haben uns hiervon berichtet, z.B. für den Bereich "Am Bülten."

Dies voraus ausgeführt fragen wir die Verwaltung:

1. Wieviele zuvor als Mietwohnungen genutzte Wohnungen sind in den letzten zehn Jahren in der Nordstadt-Schunteraue durch Umnutzung dem Wohnungsmarkt entzogen worden?
2. In welchen Größenklassen sind die umgewandelten Wohnungen einzuordnen?
3. Wieviele Wohnungen sind stadtweit in den letzten zehn Jahren durch Umwandlung dem freien Wohnungsmarkt entzogen worden?

Für die SPD-Fraktion

Jens Dietrich
(Fraktionsvorsitzender)

Anlage/n:
keine