Amt, Datum, Telefon

600.6 Bauamt, 12.06.2018, 51- 2734

Drucksachen-Nr.

6880/2014-2020

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	26.06.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Vermietung von Wohnungen als "Ferienwohnung" über Internetportale; Zweckentfremdung von Wohnraum

Betroffene Produktgruppe

11 10 06 Wohnraumüberwachung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

keine

Sachverhalt:

Der Hotel- und Gaststättenverband Ostwestfalen e. V. hat erneut auf die zunehmende Konkurrenz der in Bielefeld ansässigen Hoteliers durch Angebote von Übernachtungsmöglichkeiten durch Internetprotale wie Airbnb, Wimdu u. a. hingewiesen.

Wörtlich heißt es:

„Durch diese Portale entsteht eine Schattenwirtschaft, die sich an den bestehenden Vorschriften für das Hotelgewerbe vorbeischiebt.“

Es wird bezweifelt, dass baurechtliche Vorschriften, Wasserbeschaffenheit auf Legionellenbefall und Brandschutz beachtet und die Umsätze ordnungsgemäß versteuert werden.

Weiterhin ginge durch die Vermietung an Feriengäste wertvoller Wohnraum verloren, der für Bielefeld als Universitätsstadt unverzichtbar sei.

Der Verband regt an, im Wege des Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum gegen diese Entwicklungen vorzugehen.

Hierzu ist aus Sicht der Verwaltung folgendes anzumerken:

In NRW war die Zweckentfremdung von Wohnraum von 1981 bis 2006 durch landesweit geltende Verordnungen geregelt. Die Regelung wurde zum 31.12. 2006 ersatzlos aufgehoben. Bielefeld gehörte zu der Gebietskulisse, in der die Zweckentfremdungsverordnung anzuwenden war. Dazu gehörte u.a. auch das Verbot der gewerblichen Zimmervermietung.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Die Überwachung des Zweckentfremdungsverbot hat sich bis 2006 in Bielefeld als arbeitsintensiv und wenig effektiv dargestellt. Die meisten Anträge wurden genehmigt, da i.d.R. Ersatzwohnraum geschaffen wurde. In Einzelfällen wurden Abstandszahlungen geleistet. Bußgeldverfahren wurden nicht eingeleitet. In den Jahren nach Wegfall der Verordnung sind in Bielefeld keine Probleme durch den Wegfall von Wohnraum aufgrund von Zweckentfremdungen ersichtlich geworden.

Die Zweckentfremdung von gefördertem Wohnraum ist durch das WFNG NRW grundsätzlich untersagt. Sie wird in wenigen Einzelfällen nur im überwiegenden öffentlichen Interesse und nur befristet genehmigt (z.B. Kita in Wohnungen).

Seit Januar 2012 können die Kommunen durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden oder leer stehen darf. Aktuell ist dies geregelt durch das seit 2014 geltende Wohnungsaufsichtsgesetz NRW (§ 10).

Weitere Zweckentfremdungstatbestände neben der gewerblichen Zimmervermietung oder Fremdenbeherbergung sind:

- die überwiegende Verwendung oder Überlassung von Wohnraum für gewerbliche oder berufliche Zwecke
- bauliche Veränderungen oder Nutzungen, durch die der Wohnraum nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist
- Leerstand von Wohnraum länger als drei Monate
- der Abbruch von Wohnraum.

Von diesem Satzungsrecht haben bisher die Städte Köln, Bonn, Dortmund und Münster Gebrauch gemacht. Die Satzungen in Bonn und Münster erwähnen als Zweckentfremdungstatbestand ausdrücklich die „gewerbliche Zimmervermietung bzw. Fremdenbeherbergung“.

In Düsseldorf wurde der Erlass einer Satzung geprüft, sie wurde aber nicht eingeführt.

Eine Zweckentfremdung im Sinne des Zweckentfremdungsverbot liegt aber nur dann vor, wenn der überwiegende Teil (mindestens 50 %) einer Wohnung zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird. Eine zimmerweise Fremdenbeherbergung kann daher nicht verhindert werden. In der Praxis könnten nur vollständig anderweitig genutzte Wohnungen als Zweckentfremdung geahndet werden. Das wohnungsmarktpolitische Instrument einer Zweckentfremdungssatzung erreicht damit nur einen Teil der Problematik.

Der Erlass einer entsprechenden Zweckentfremdungssatzung für Bielefeld wurde bisher nicht thematisiert.

Eine solche Satzung würde erhebliche finanzielle und personelle Folgen haben, ohne dass damit eine spürbare Entlastung des Wohnungsmarktes erreicht werden könnte.

Die Betreiber der Online-Portale oder Anbieter von Ferienwohnraum müssten verpflichtet werden können, nur solche Räume zu vermitteln bzw. anzubieten, die die Voraussetzungen in baurechtlicher, gewerberechtlicher und steuerrechtlicher Sicht erfüllen. Bei festgestellten Verstößen müsste konsequent gegen diese Anbieter vorgegangen werden. Damit könnte das Angebot an illegalen Ferienwohnungen möglicherweise reduziert werden.

Die Bielefeld Marketing GmbH bewertet die von der DEHOGA kritisierte Entwicklung durchaus im Sinne der Tourismusförderung positiv. Auch von der Bielefeld Marketing GmbH vermittelte Ferienwohnungen werden gleichzeitig auf den Internet-Portalen angeboten.

Die Bielefeld Marketing GmbH weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Übernachtungszahlen in Bielefelder Hotels und Pensionen in den letzten 5 Jahren kontinuierlich angestiegen sind. So waren allein 2017 ca. 80.000 Übernachtungen mehr im Vergleich zum Vorjahr bei ca. 705.000 Übernachtungen insgesamt zu verzeichnen. Dieser Trend werde sich in den nächsten Jahren weiter fortsetzen.

Im Vergleich dazu nehmen sich die Übernachtungszahlen z. B. bei Airbnb sehr gering aus. Hier waren nach hiesigen Erkenntnissen 2016 in dort vermittelten Unterkünften ca. 10.000 Übernachtungen zu verzeichnen. Typische Unterkünfte waren dort durchschnittlich an 45 Tagen im Jahr an Feriengäste u. ä. vermietet. Etwa die Hälfte der angebotenen Quartiere waren einzelne Privatzimmer, wo ein Zweckentfremdungsverbot ohnehin nicht greifen würde.

Im Ergebnis bleibt somit festzuhalten:

Der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung für Bielefeld würde das Problem der DEHOGA nur ganz begrenzt beheben und einen erheblichen Verwaltungsaufwand (aufwendige Sachverhaltsermittlung und absehbar erfolglose Ahndung) auslösen.

Effektiver erscheinen baurechtliche, gewerberechtliche und steuerrechtliche Maßnahmen, für die bereits jetzt ausreichende Rechtsgrundlagen bestehen.

Derzeit gibt es auf Landesebene Bestrebungen, die derzeitige Ermächtigungsgrundlage (§ 10 WAG) für das Satzungsrecht der Kommunen in Bezug auf die Zweckentfremdung von Wohnraum aufzuheben.

Das Präsidium des Städtetages NRW hat sich mit Beschluss vom 21.02.2018 generell für eine Beibehaltung des Zweckentfremdungsrechts ausgesprochen.

Das „Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum“ erweckt gemeinhin eine Erwartungshaltung auf größere Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden als es letztlich tatsächlich bietet. Es werden verwaltungsaufwändige Verfahren für Bürger und Behörde notwendig, die erfahrungsgemäß selten die angestrebten Ziele der Erhaltung von Wohnraum bewirken.

Das Zweckentfremdungsrecht ist aus Sicht der Verwaltung kein geeignetes Mittel, die von der DEHOGA kritisierte Art der Fremdenbeherbergung zu beheben und damit zusätzlichen Wohnraum in Bielefeld wieder einer Dauervermietung zuzuführen.

Vermutlich ist der wiederholte Hinweis der DEHOGA Teil einer Initiative, die der Verband in etwa gleichlautenden Schreiben an viele Städte gerichtet hat.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld,