

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	31.08.2023	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	05.09.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Prüfempfehlung der BV Mitte - Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen

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.)

Bezirksvertretung Mitte, 24.11.2022, TOP 26.4, ohne Drucksachen-Nr.
Stadtentwicklungsausschuss, 24.01.2023, Drucksachen-Nr. 5261/2020-2025

Sachverhalt:

Die Verwaltung wurde vom Stadtentwicklungsausschusses am 24.01.2023 um eine Klärung der rechtlichen Situation in Bezug auf Ferienwohnungen mit dem Ziel gebeten, die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen zu verhindern.

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Eine Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen lässt sich in Bielefeld nur mit einer **Zweckentfremdungssatzung** verhindern bzw. beeinflussen. Das Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG) sieht unter § 12 die Option einer Zweckentfremdungssatzung vor „für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die in einer Landesverordnung gegenständlich sind, oder für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf“. Zweckentfremdungssatzungen haben eine Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren. Die Gemeinden haben in einer Zweckentfremdungssatzung darzulegen, welche Maßnahmen sie ergreifen, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in dem in der Satzung bestimmten Zeitraum zu ergreifen.

Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

- überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
- für die Zwecke der Kurzzeitvermietung für mehr als drei Monate, längstens 90 Tage im Kalenderjahr, genutzt wird; für Wohnraum, den Studierende angemietet haben, gilt hiervon abweichend eine Frist von mehr als sechs Monaten, längstens jedoch 180 Tage im Kalenderjahr,

- baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
- länger als sechs Monate leer steht,
- ganz oder teilweise abgebrochen wird.

Eine Satzung, die ausschließlich die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen betrifft, ist vom Gesetz her nicht vorgesehen. Sie umfasst stets den gesamten Bereich der Zweckentfremdung von Wohnraum.

Erfahrungen in Bielefeld mit Zweckentfremdung:

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

Die Überwachung des Zweckentfremdungsverbot es 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 öffentlich gefördertem Wohnraum ist durch das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) grundsätzlich untersagt. Sie wird in wenigen Einzelfällen nur im überwiegenden öffentlichen Interesse und nur befristet genehmigt (z. B. für Kitanutzung).

Ist-Situation in Bielefeld:

In Bielefeld werden derzeit ca. 300 Wohnungen auf verschiedenen Portalen zur Nutzung als Ferienwohnungen angeboten bei einem Gesamtwohnungsbestand von rd. 175.000 Wohneinheiten.

Die Wohnungsleerstandsquote für längerfristigen Leerstand von Wohnungen liegt in Bielefeld bei lediglich 0,25 %, das entspricht ca. 400 Wohnungen, ein sehr unterdurchschnittlicher Wert für Großstädte.

Zudem ist die Zahl der im Bauamt beantragten Nutzungsänderungen von Wohnungen seit Jahren rückläufig und lag 2022 bei nur noch 157.

Fazit:

Ein Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum explizit für Ferienwohnungen existiert nicht. Eine breit angelegte Zweckentfremdungssatzung würde zwar auch die Umnutzung von Wohnraum in Ferienwohnungen verbieten, aber auch weitere restriktive Vorgaben für die Nutzung von bestehendem Wohnraum beinhalten.

Oftmals erzeugt eine Zweckentfremdungssatzung eine Erwartungshaltung in der Öffentlichkeit auf größere Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden als sie tatsächlich bietet. Es werden verwaltungsaufwendige Verfahren für Bürgerinnen und Bürger und Behörde notwendig, die erfahrungsgemäß selten die angestrebten Ziele der Erhaltung von Wohnraum bewirken.

Der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung für Bielefeld würde das Problem der zweckentfremdeten Wohnungen nur begrenzt beheben und einen erheblichen Verwaltungsaufwand (aufwendige Sachverhaltsermittlung und problematische Ahndung) auslösen, der nur mit zusätzlichem Per-

sonal zu bewerkstelligen wäre.

Aus Sicht der Verwaltung erscheinen baurechtliche, gewerberechtliche und steuerrechtliche Maßnahmen, für die bereits jetzt ausreichende Rechtsgrundlagen bestehen, als effektiver. Insbesondere die im Bauamt neu eingerichtete Stelle einer Leerstandsmanagerin verspricht die Möglichkeit einer gezielten Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern, um dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum zu generieren. Der aktuelle Rechtsrahmen bietet der Verwaltung einen ausreichenden Gestaltungsspielraum, um systematisch durch gezielte Beratungsangebote Einfluss auf den Wohnungsmarkt zu nehmen. Angesichts der Kurzfristigkeit der Stellenneubesetzung wäre es wünschenswert, wenn der Verwaltung die Möglichkeit gegeben würde, Erfahrungen zu sammeln, die für eine Verbesserung der Arbeitsprozesse genutzt werden könnten.

Eine Zweckentfremdungssatzung ist aus Sicht der Verwaltung daher kein verwaltungsökonomisch effizientes Mittel, um ungenutzten bzw. anders genutzten Wohnraum (z. B. als Ferienwohnung) in nennenswertem Umfang in Bielefeld wieder einer Dauervermietung zuzuführen, ohne dass damit erheblicher Personalmehraufwand verbunden wäre.

Beigeordnete(r)

Bielefeld, den

Moss