

Landeshauptstadt



An den Stadtbezirksrat Linden-Limmer (zur Kenntnis)
An den Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)

	1. Entscheidung
Nr.	15-1032/2016 S1
Anzahl der Anlagen	0
Zu TOP	6.2.1.

ENTSCHEIDUNG:

Zweckentfremdung von Wohnraum unterbinden um Verschärfung des Wohnungsmangels zu vermeiden Sitzung des Stadtbezirksrates Linden-Limmer am 18.05.2016 - TOP 6.2.1.

Beschluss

Die Verwaltung wird gebeten:

1. Personelle Ressourcen für die Kontrolle von Zweckentfremdungen im Stadtbezirk Linden-Limmer zu erübrigen, diese Kontrolle durchzuführen und bis Ende 2016 einen Sachstandsbericht über die Anzahl der Zweckentfremdungen vorzulegen.
2. Zu prüfen, ob es sich bei den Beherbergungsangeboten, die in den einschlägigen Internetportalen angeboten werden, um Wohnraum handelt, der in irgendeiner Form einer Bindung unterliegt (geförderter Wohnraum, B-Schein, Belegrecht usw.) und falls ja, ob diese Umnutzung als Beherbergungsgewerbe mit den o. a. Förderungszielen vereinbar ist.
3. Aufbauend auf die Erkenntnisse ein Konzept vorzulegen, wie im Stadtbezirk Linden-Limmer die Zweckentfremdung von Wohnraum unterbunden werden kann.

Die Maßnahmen sollen bewirken, dass nicht dauerhaft kommerziell ganze Wohnungen dem Wohnungsmarkt entzogen werden. Dabei sollen die temporäre Aufnahme von Gästen und die gesetzlichen Ausnahmen, wie die Nutzung von Arbeitszimmern, selbstverständlich weiterhin möglich sein.

Entscheidung

Anlass für die Vermutung, dass vollständige Wohnungen in Hannover dem Mietmarkt zweckentfremdet werden, geben u.a. die Ergebnisse einer Studie im Auftrag des Hotel- und Gaststättengewerbes vom April 2016. Die GBI AG, Gesellschaft für Beteiligung und Immobilienentwicklungen, Research & Analyse, Hamburg, hat „Städtetourismus und Privatunterkünfte“ in deutschen Städten untersucht. In der Lokalpresse wurde aus dieser Untersuchung die Zahl von „1.860 zweckentfremdeten Wohnungen in der Region Hannover“ herausgegriffen.

Die Verwaltung hat folgende Informationen zur Methodik der Untersuchung durch die GBI AG eingeholt: die Daten wurden Anfang Februar stichprobenartig für den Buchungszeitraum Anfang November 2016 (also in der Nebensaison) erhoben. Es wurden nur ganze Unterkünfte untersucht. Die hochgerechneten 1.860 Unterkünfte beziehen sich auf die gesamte Region Hannover, also nicht nur auf die Landeshauptstadt. Eine kleinräumigere Differenzierung (Stadtteile) der Daten ist nicht möglich. Die in der Untersuchung betrachteten Unterkünfte sind zudem nicht automatisch „normale“ Wohnungen. Gewerblich vermietete Ferienwohnungen und ähnliche Unterkünfte von (Klein-)Gewerbetreibenden sind ebenfalls enthalten. Damit birgt die Gegenüberstellung der Anzahl der Unterkünfte mit dem Gesamtwohnungsbestand Ungenauigkeiten.

Um sich ein Bild für das Gebiet der Stadt Hannover machen zu können, hat die Verwaltung daher stichprobenartig auf der Internetplattform airbnb geprüft, wie viele vollständig vermietete Wohneinheiten (ganze Unterkünfte) insgesamt in Hannover zur Verfügung stünden. In der ersten Novemberwoche 2016 wären dies im gesamten Stadtgebiet von Hannover 17 Unterkünfte, davon in Linden-Limmer vier, das entspräche einem Anteil von 0,015% des Wohnungsbestandes im Stadtbezirk.

Zu 1.)

In der Verwaltung stehen keine personellen Ressourcen für die Kontrolle von Zweckentfremdungen bei freifinanzierten Wohnungen zur Verfügung. Dazu wäre die Verwaltung derzeit auch nicht ermächtigt. Sollte eine entsprechende gesetzliche Regelung vom Land Niedersachsen (wieder) beschlossen werden, würde der erhebliche Kontroll- und Überwachungsaufwand eines größeren Personaleinsatzes bedürfen, um ein lediglich zeitweises Wohnen vom Dauerwohnen rechtssicher abgrenzen oder andere Umnutzungen aufspüren und gegebenenfalls ahnden zu können. Ein Sachstandsbericht bis Ende des Jahres 2016 würde mangels anderer Daten allein auf einer Internetrecherche basieren. Dies hält die Verwaltung aufgrund der geringen Fallzahl in der Stichprobe (s.o.) für nicht sinnvoll.

Zu 2.)

Bei den Internetportalen werden keine Adressen gelistet, anhand derer geprüft werden könnte, ob eine Unterkunft einer Bindung unterliegt (geförderter Wohnraum, B-Schein, Belegrecht usw.). Allerdings wird die bestimmungsgemäße Nutzung geförderter Wohnungen mit regelmäßigen Abfragen bei den Vermietern überwacht. Zudem bekommt der zuständige Fachbereich Informationen über An- und Abmeldungen bei dieser Art von Wohnungen. Eine nicht-wohnliche Nutzung ist genehmigungspflichtig. Diese Ausnahmegenehmigung wird nur aus besonderen Gründen im Einzelfall (oft zu Gunsten des Gemeinwohls) und grundsätzlich befristet erteilt.

Zu 3.)

Es ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Zahl von (nicht dauerhaft) kommerziell genutzten Wohnungen durchaus im Rahmen für eine Studenten- und Messestadt liegen. Aufgrund der geringen Fallzahlen sieht die Verwaltung derzeit keine Veranlassung zum konzeptionellen Handeln. Die Tatsache, dass vor allem Wohnungen in innenstadtnahen, gründerzeitlichen Quartieren vermeintlich zweckentfremdet werden, ist unter anderem auf Großteile der eher jungen Bewohnerschaft zurückzuführen. Die „Ausbildungsgeneration oder Generation Praktikum“ ist hochgradig mobil und technikaffin und nutzt u.a. auch das Internet bei temporären Zwischennutzungen. Zu weiteren Ausführungen zu diesem Thema verweist die Verwaltung auf ihre Stellungnahme zur Drucksache 15-1020/2016 aus der gleichen Bezirksratssitzung.

61 / 18.62.10
Hannover / 02.08.2016