

Landeshauptstadt



An die Ratsversammlung (zur Kenntnis)

	Antwort
Nr.	0953/2018 F1
Anzahl der Anlagen	0
Zu TOP	5.5.

Antwort der Verwaltung auf die Anfrage der Gruppe LINKE & PIRATEN zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch gewerbartige Vermietung oder Leerstand in der Ratssitzung am 26.04.2018, TOP 5.5.

Internetportale wie *airbnb*, *booking.com*, *Deutsche Messezimmervermittlung (DMZV)* und andere ermöglichen Wohnungsbesitzern, ihre Räume auf einfachem Weg Messebesuchern, Geschäftsreisenden oder Touristen anzubieten – privat und gelegentlich oder auch gewerblich und regelmäßig. Auch die *Hannover Marketing und Tourismus GmbH (HMTG)*, an der die Landeshauptstadt Hannover beteiligt ist, vermittelt temporäre private und gewerbliche Unterkünfte - u.a. über die Webseite *hannover.de*, die gemeinsam von der Landeshauptstadt und der Region Hannover betrieben wird.

Privatunterkünfte stellen nicht nur für privat übernachtende Gäste häufig eine attraktive Alternative zu Hotels dar, sondern auch für beruflich übernachtende Gäste, etwa zu Messezeiten.

Bei dauerhafter Vorhaltung von privaten Räumen zum Zweck häufiger und längerer Vermietungen geht regulärer (Dauer-)Wohnraum verloren. Dieser ist jedoch in Hannover angesichts der Wohnraumknappheit ein dringend benötigtes Gut mit besonderem Schutzbedarf gegenüber einer dauerhaften Zweckentfremdung durch Modelle gewerbartiger Temporär-Vermietung.

Zudem ist im Stadtbild trotz akutem Wohnraumbedarf längerfristiger Leerstand von Wohnraum festzustellen.

Ein von der ehemaligen Landesregierung geplantes Gesetz gegen Wohnraum-Zweckentfremdung in Niedersachsen kam im Landtag nicht mehr zur Verabschiedung wegen der vorzeitigen Beendigung der Legislaturperiode im Herbst 2017.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

1. Gibt es für den Bereich der Landeshauptstadt Hannover Statistiken zu Wohnraum-Leerstand und zu gewerblicher bzw. gewerbartiger Wohnraum-Vermietung? Wenn Ja: Bitte die Daten für die Entwicklung der letzten 10 Jahre darstellen. Wenn Nein: Warum nicht?

2. In welchem Umfang ist das temporäre gewerbliche bzw. gewerbeartige Vermieten von Wohnraum rechtlich zulässig und ggf. auch sinnvoll und ab welchem Umfang ist von Missbrauch und Zweckentfremdung von Wohnraum auszugehen und wie kann dieser ggf. unterbunden werden?

3. Inwieweit hält die Landeshauptstadt Hannover ein Gesetz oder eine Verordnung gegen Wohnraum-Zweckentfremdung für sinnvoll und wie wird sie sich ggf. bei der aktuellen Landesregierung dafür einsetzen?

Brigitte Falke
stellv. Vorsitzende

Text der Antwort

Frage 1) Gibt es für den Bereich der Landeshauptstadt Hannover Statistiken zu Wohnraum-Leerstand und zu gewerblicher bzw. gewerbeartiger Wohnraum-Vermietung? Wenn ja: Bitte die Daten für die Entwicklung der letzten 10 Jahre darstellen. Wenn Nein: Warum nicht?

Der Wohnungsleerstand wird jährlich mittels der Stromzählermethode und in Kooperation mit den Stadtwerken/enercity erhoben und fortgeschrieben:

Wohnungsleerstand jeweils Stichtag 15.03.	Stadt Hannover Leerstand absolut	Stadt Hannover Leerstand in %
2007	9.686	3,4
2008	9.149	3,2
2009	8.477	2,9
2010	6.950	2,4
2011	8.285	2,9
2012	4.840	1,7
2013	5.193	1,8
2014	5.039	1,7
2015	4.557	1,6
2016	4.645	1,6
2017	5.396	1,8
2018	Zahlen liegen noch nicht vor	

Statistiken konkret zu gewerblicher bzw. gewerbeartiger Wohnraum-Vermietung werden seitens der Verwaltung nicht geführt. In Fällen, die der gewerblichen Tätigkeit zugeordnet werden, besteht gewerberechtlich auch nur eine Anzeigepflicht. Ob es aber faktisch zu einer Anzeige der gewerblichen Tätigkeit kommt, unterliegt der Einschätzung und der

Anzeige-bereitschaft des Vermietenden.

Frage 2) In welchem Umfang ist das temporäre gewerbliche bzw. gewerbeartige Vermieten von Wohnraum rechtlich zulässig und ggf. auch sinnvoll und ab welchem Umfang ist von Missbrauch und Zweckentfremdung von Wohnraum auszugehen und wie kann dieser ggf. unterbunden werden?

Allgemein wird von den Gerichten und in Zweckentfremdungsgesetzen anderer Bundes-länder davon ausgegangen, dass eine Wohnung überwiegend selbst genutzt sein muss, d.h. es dürfen grundsätzlich nicht mehr als 49 Prozent untervermietet werden, wenn eine Eigentümererlaubnis vorliegt. Auch die zeitlich befristete, kurzfristige Vermietung der gesamten Wohnung, z.B. während des eigenen Urlaubs, ist zulässig. Ebenso unterliegt Wohnraum, der als Zweitwohnung genutzt wird, nicht dem Verbot der Zweckentfremdung, denn auch eine Zweitwohnung dient - wenn auch nur vorübergehend - dem Wohnen im Sinne eines unabhängig gestalteten häuslichen Wirkungskreises.

Soweit es sich um eine nur kurzfristige Vermietung oder um lediglich ein vermietetes Zimmer in der sonst selbstgenutzten Wohnung handelt, ist eine Untervermietung in der Regel unproblematisch. In Hannover hat dies zu Messezeiten sogar eine lange Tradition („Messemuttis“) und wird als Ergänzung und Entlastung der hannoverschen Hotels in diesen Zeiten auch von der Stadt unterstützt (Zimmervermittlung und eigene Vermittlungsplattform bei der Hannover Marketing & Tourismus GmbH).

Problematisch wird allerdings die regelmäßige Vermietung ganzer Wohnungen zum Teil in gewerblicher Form. Diese Wohnungen stehen dem (hannoverschen) Mietwohnungsmarkt, der in einigen Segmenten angespannt ist, dauerhaft nicht mehr zur Verfügung.

In Niedersachsen besteht seit 2004 kein grundsätzliches Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum mehr. Die Verwaltung hat daher zurzeit kaum Möglichkeiten, eine Zweckentfremdung zu unterbinden oder zu ahnden. Dazu müssten sich aus der Umnutzung gravierende planungs- bzw. bauordnungsrechtliche oder gesundheitsgefährdende Mängel ergeben, was in den wenigsten Fällen nachweisbar ist.

Bei einer anderen Wohnungsmarktsituation, in Zeiten spürbarer Entspannung, wäre eine temporäre gewerbliche/gewerbeartige Vermietung ein Mittel, um Wohnungsleerstand abzubauen.

Frage 3) Inwieweit hält die Landeshauptstadt Hannover ein Gesetz oder eine Verordnung gegen Wohnraum-Zweckentfremdung für sinnvoll und wie wird sie sich ggf. bei der aktuellen Landesregierung dafür einsetzen?

Ein Gesetzesentwurf über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, bei dem die Stadt bereits mitgewirkt hat, befand sich unter der alten Landesregierung noch im Gesetzgebungsverfahren, so dass er mit Abschluss der alten Legislaturperiode verfallen ist. Vorgesehen war, bei Umnutzung von Wohnraum einen grundsätzlichen Genehmigungsvorbehalt für die Kommune einzuführen, wenn sie für das betreffende Gebiet eine entsprechende Satzung aufstellt.

Derzeit erarbeitet das zuständige Ministerium ein neues Eckpunktepapier, in das auch Beratungsergebnisse aus dem auf Landesebene neu gegründeten Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen einfließen werden. In die Arbeitsgruppen dieses Bündnisses mit u.a. Vertretern der Wohnungs- und Bauwirtschaft, der Verbände, der Kommunen, der NBank, des Deutschen Mieterbundes und der Industrie- und Handelskammer wird sich auch die Stadt Hannover einbringen und ihre Position vertreten. Der spätere Gesetzesentwurf muss dann mit der neuen Landesregierung abgestimmt und später noch einmal konkret mit den

Verbänden und Kommunen diskutiert werden. Auch bei dieser Diskussion wird sich die Stadt intensiv beteiligen.

Aus städtischer Sicht sollte ein zukünftiges Gesetz die Zweckentfremdung von Wohnraum und die Vermietung als Ferienwohnung im Falle angespannter Wohnungsmärkte generell unter Genehmigungsvorbehalt stellen. Zusätzlich wäre eine Anzeige- und Impressums- oder Registrierungspflicht für Vermietungen als Ferienwohnungen sinnvoll, da die Größenordnung solcher Vermietungen bisher nicht konkret ermittelbar und Kontrolle sowie Nachweis einer regelmäßigen, teilweise gewerbsähnlichen Vermietung zurzeit kaum möglich sind.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass mit der Einführung dieser Maßnahmen durch den Genehmigungs-, Kontroll- und Überwachungsaufwand auch erhebliche Kosten für Personal und Sachmittel anfallen werden. Eine vollständige Deckung über die Gebühreneinnahmen wird vermutlich nicht gegeben sein.

Die rechtliche Verhinderung von Wohnraumzweckentfremdung schafft allerdings in der Regel keine preiswerten Wohnungen, da nur die Nutzung als Wohnraum erzwungen werden kann, nicht aber eine bestimmte Höhe der Miete. Die Stadt Hannover versucht daher auch mit anderen Instrumenten, der Wohnraumverknappung entgegenzuwirken (Wohnbauflächen-initiative, städtisches Wohnraumförderprogramm, Hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016).

18.60

Hannover / 02.05.2018