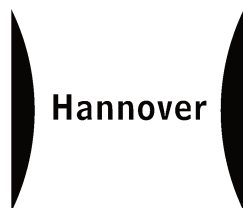


Landeshauptstadt



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

	1. Entscheidung
Nr.	15-1020/2016 S1
Anzahl der Anlagen	0
Zu TOP	6.4.1.

## **ENTSCHEIDUNG:**

### **Maßnahmen zur Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum Sitzung des Stadtbezirksrates Linden-Limmer am 18.05.2016 - TOP 6.4.1.**

---

#### **Beschluss**

Der Bezirksrat bittet die LHH, sich auf Landesebene dafür einzusetzen, dass ein Landesgesetz zur Verhinderung der Zweckentfremdung (z.B. durch Umwandlung in Ferienwohnungen, Büros oder absichtlichen Leerstand) von Wohnraum erlassen wird.

Dieses soll nach Berliner Vorbild in Kommunen gelten, in denen Wohnraum knapp ist. Des Weiteren soll die LHH prüfen, welche weiteren Maßnahmen sie ergreifen kann, um die Zweckentfremdung von Wohnraum einzudämmen.

#### **Entscheidung**

Das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung ist grundsätzlich bereit, die (Wieder)Einführung einer gesetzlichen Regelung zur Vermeidung der Zweckentfremdung von Wohnraum zu prüfen, sofern ein flächendeckender Bedarf feststellbar ist und Praxisbeispiele benannt werden können. Der Niedersächsische Städtetag hat daher bei den Kommunen angefragt, ob Handlungsbedarf besteht. Die Resonanz dazu war in den niedersächsischen Kommunen bislang eher verhalten.

Der Geltungsbereich einer solchen Regelung wäre aus drei Gründen reglementiert:

- Das bestehende Bundesrecht würde weiterhin gelten,- Dieses sieht vor, dass knapp 50 Prozent einer Wohnung untervermietet werden dürfen, wenn eine Erlaubnis des Eigentümers vorliegt.
- Wohnraum, der als Zweitwohnung genutzt wird, würde vermutlich nicht dem Verbot der Zweckentfremdung unterliegen, da auch eine Zweitwohnung – zumindest vorübergehend - dem Wohnen dient.
- Nur künftige Umwandlungen würden unter die neue Regelung fallen. Für den Altbestand würde es vermutlich eine Regelung zum Bestandsschutz geben.

Wie die Erfahrungen aus der Vergangenheit bis zur Aufhebung der Zweckentfremdungsverordnung zum 31.12.2003 gezeigt haben, ist die Überprüfung des Wohnungsbestandes, der Nachweis eines Verstoßes und gegebenenfalls seine Ahndung schwierig und bedürfte eines erheblichen Personal- und damit auch Mitteleinsatzes. Diese Finanzierungsmittel würden an anderer Stelle, z. B. der Wohnraumförderung mit der Schaffung von zusätzlichen und preisgünstigen Wohnungen, im städtischen Haushalt fehlen. Zudem schafft eine gesetzliche Verhinderung von Wohnraumzweckentfremdung keine preiswerten Wohnungen, da nur die Nutzung als Wohnraum erzwungen werden kann, nicht eine bestimmte Höhe der Miete.

Konkrete Daten über mögliche Zweckentfremdungen von vollständigen - frei finanzierten - Wohnungen liegen nicht vor. Anlass für die Vermutung, dass 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. Daraus unmittelbare Schlüsse auf eine Vielzahl zweckfremd genutzter Wohnungen zu ziehen, sollte jedoch aufgrund der gewählten Methodik der Untersuchung unterbleiben.

Die Verwaltung hat 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 4, das entspräche einem Anteil von 0,015% des Wohnungsbestandes im Stadtbezirk. Zu weiteren Ausführungen zur Untersuchung und dem Thema „Zweckentfremdung von Wohnraum“ verweist die Verwaltung auf ihre Stellungnahme zur Drucksache 15-1032/2016 aus der gleichen Bezirksratssitzung.

Die meisten Eigentümer sind an stabilen, unauffälligen Mietverhältnissen interessiert. Aufgrund der für Vermieter derzeit positiven Wohnungsmarktlage können in der Regel gute Mieten schon bei einer „normalen“ Wohnungsvermietung erzielt werden, so dass der Anreiz zu einer gewerblichen Vermietung geringer als früher ist. Mit einer Vermietung auf Zeit (Tage- oder wochenweise) kann Unruhe in eine Hausgemeinschaft einhergehen, was zu Konflikten und zur Gefährdung der anderen Mietverhältnisse und damit aller Mieteinnahmen führen könnte. Zudem liegt die stadtweite Leerstandsquote aktuell nur bei 1,6 % bzw. 4.645 Wohnungen (im Stadtbezirk Linden-Limmer 1,6 % bzw. 407 Wohnungen), und somit unter der notwendigen Mietwohnungswechselreserve von 2 bis 3 %. Die Anzahl der durch absichtlichen Leerstand zweckentfremdeten Wohnungen müsste also derzeit vergleichsweise gering sein, denn nie war der Wohnungsleerstand so niedrig.

Flächendeckend für Hannover sieht die Verwaltung daher zurzeit (noch) keinen Bedarf an einer zusätzlichen Verschärfung von wohnungspolitischen Regelungen. Sie setzt vielmehr weiterhin - wie mit dem Wohnkonzept 2025 begonnen und mit der Hannoverschen Wohnungsbauoffensive 2016 fortgeführt - auf den partnerschaftlichen Dialog mit der Wohnungswirtschaft, um das Angebot an Wohnraum zu erhöhen und wieder zu einem entspannten Wohnungsmarkt zu kommen. Für geförderte und noch gebundene Wohnungen gelten wie bisher die besonderen gesetzlichen oder vertraglichen Regelungen. An der laufenden Überwachung der bestimmungsgemäßen Nutzung dieser Wohnungen ändert sich nichts.

61 / 18.62.10  
Hannover / 02.08.2016