

**Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)
am 23.08.2018**

**Zweckentfremdung von Wohneigentum
für private Vermietungsgeschäfte im „Viertel“**

A. Sachdarstellung

Die Abgeordnete Neumeyer (CDU) bittet um einen Bericht, inwiefern der Verwaltung die Zweckentfremdung von Wohneigentum für private Vermietungsgeschäfte im „Viertel“ bekannt ist.

Ergänzend zur Beantwortung dieser Frage (siehe unter 1.) berichtet der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr über den Stand der Umsetzung des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes (siehe unter 2.).

1. Sachstand zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch private Vermietungsgeschäfte

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hatte bisher keine eigenen Erkenntnisse über die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzung als Ferienunterkünfte.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat daher Airbnb, dem wohl größten Vermittler von Ferienunterkünften, um Auskunft gebeten. Daraufhin hat Airbnb folgende Angaben zur Angebotslage gemacht:

- Für das Land Bremen sind rd. 1.000 "aktive Unterkünfte" registriert, davon rd. 840 in der Stadt Bremen und rd. 160 in Bremerhaven.
- Bei diesen Unterkünften handelt es sich nicht zwangsläufig um einzelne Wohnungen und Unterkünfte. Sie sind nicht unbedingt zu einem bestimmten Zeitpunkt oder generell verfügbar. Einige Gastgeber bieten sowohl ihre ganze Wohnung – bei eigener Abwesenheit – als auch einzelne Zimmer – bei eigener Anwesenheit an. So kann ein einzelner privater Gastgeber für sein Zuhause mehrere aktive Unterkünfte auf Airbnb listen.
- Rd. 65 % der Anbieter bieten eine ganze Wohnung an, rd. 35 % einzelne Zimmer einer Wohnung.
- 82% der Gastgeber, die eine ganze Wohnung vermieten, vermieten nur diese eine Unterkunft.
- Rd. 90 % der Angebote werden unter 180 Nächten gebucht, 70 % weniger als 90 Nächte und 40 % weniger als 30 Nächte.
- Unter den Anbietern sind auch Vermieter von traditionellen Ferienwohnungen, Pensionen, Bed&Breakfasts und kleinere Hotels, die Airbnb als Vertriebskanal nutzen.
- Zur Verteilung der Unterkünfte in den einzelnen Stadtvierteln in Bremen und Bremerhaven hat Airbnb keine Angaben gemacht.

2. Umsetzung des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes

Das Bremische Wohnraumschutzgesetz (BremWoSchG) ist nach Beschluss durch die Bremische Bürgerschaft (Land) am 29. Juni 2018 in Kraft getreten (Brem.GBl. 2018, 296). Inhalt dieses Gesetzes ist das Verbot des Leerstands von Wohnungen und der Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen. Die freiberufliche Nutzung von Wohnungen z.B. als Anwaltspraxen wird, anders als in anderen Bundesländern, nicht eingeschränkt.

Das v.g. Zweckentfremdungsverbot gilt nicht unmittelbar aufgrund des Gesetzes, sondern ist abhängig vom Erlass einer Zweckentfremdungsverbotsverordnung durch die jeweilige Stadtgemeinde Bremen bzw. Bremerhaven. Zur Vorbereitung einer entsprechenden Verordnung für die Stadt Bremen hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr eine ressortübergreifende Arbeitsgruppe eingerichtet. Diese Arbeitsgruppe wird unter Berücksichtigung der aktuellen Daten des Statistischen Landesamts zunächst prüfen, ob die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist (siehe § 1 Abs. 1 BremWoSchG).

Im Hinblick auf die Festlegung der Gebietskulisse wird dann untersucht werden, in welchen Orts- oder Stadtteilen derzeit Probleme durch Leerstand bzw. bzw. durch die Nutzung von Wohnungen als Ferienunterkünfte auftreten. Dazu liegen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zurzeit keine gerichtsfesten Daten vor (s.o.). Aufgrund dessen wird es voraussichtlich erforderlich werden, externe Gutachten zu beauftragen. Dazu werden zu ggb. Zeit die erforderlichen Haushaltsmittel bereitgestellt werden müssen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr weist ausdrücklich darauf hin, dass die Umsetzung einer Zweckentfremdungsverbotsverordnung ohne zusätzliches Personal nicht möglich sein wird

B. Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) nimmt den Bericht des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr zur Kenntnis.