

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0166/2019/IV

Datum:
27.09.2019

Federführung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Betreff:

**Umsetzung des Zweckentfremdungsverbots in der
Altstadt**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Altstadt	10.10.2019	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Die Verwaltung beantwortet Fragen aus der Mitte des Bezirksbeirats Altstadt zum Thema AirBnB (Airbedandbreakfast)/Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Zusammenfassung der Begründung:

Genaue Zahlen liegen der Verwaltung nicht vor. Die Internetplattformen, über die die Vermietung von Ferienwohnungen überwiegend abgewickelt werden, sind gegenüber der Stadtverwaltung nicht verpflichtet, Auskunft zu geben. Recherchen haben gezeigt, dass in der Altstadt zwischen 66 und 91 Ferienwohnungen inseriert werden. Zweckentfremdungen, die bereits vor Satzungsbeschluss begonnen haben oder umgesetzt wurden, können über das Zweckentfremdungsverbot nicht untersagt werden.

Begründung:

Der Bezirksbeirat Altstadt bat darum, das Thema "AirBnB: Wohnraumzweckentfremdung" als TOP der nächsten Altstadt-BBR-Sitzung aufzunehmen. Die Verwaltung soll die Fragen beantworten, „wieviel AirBnB-Wohnungen der Stadt bekannt sind und was sie gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum unternimmt“.

1. Allgemeines

Das Zweckentfremdungsverbot gilt in Heidelberg seit Dezember 2016 (nach dem Erlass der entsprechenden Satzung). Es gilt im gesamten Stadtgebiet gleichermaßen und verbietet unter anderem die Nutzung von Wohnraum für Zwecke der Fremdenbeherbergung, z.B. die Nutzung als Ferienwohnung wie sie auf der Internetplattform AirBnB angeboten werden. Die Satzung gilt zunächst für 5 Jahre und ist nur auf Zweckentfremdungen anwendbar, die nach dem Wirksamwerden der Satzung erfolgen. Zweckentfremdungen die bereits vor Satzungsbeschluss begonnen haben, genießen Bestandsschutz und fallen nicht unter das Verbot.

1.1. Wieviel AirBnB-Wohnungen sind in der Stadt bekannt?

Genaue Zahlen liegen der Verwaltung nicht vor. Die Internetplattformen, über die die Vermietung von Ferienwohnungen überwiegend erfolgt, sind gegenüber der Stadtverwaltung nicht verpflichtet, Auskunft zu geben. Da sie es freiwillig nicht tun und die Plattformen in der Regel erst bei Abschluss des Buchungsvorgangs Vermieter und Adresse sichtbar machen, ist es für die Verwaltung schwierig, die Objekte und die Vermieter zu identifizieren.

Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik hat im Jahr 2016 Datenabzüge eingekauft. Im zweiten Quartal 2016 waren insgesamt 368 Wohneinheiten bzw. Zimmer buchbar. Dies entspricht 0,5% aller Wohneinheiten in Heidelberg. In der Altstadt sind die Unterkünfte mit 1,3% an allen Wohneinheiten überrepräsentiert. Absolut betrachtet entspricht dies 66 von knapp 5.250 Wohneinheiten. In einer weiteren Statistik vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik vom Januar 2017 zu den Airbnb-Vermietungen ist die Zahl auf insgesamt 490 Inserate in Heidelberg angestiegen. Auf den Altstadtbereich entfielen zu diesem Zeitpunkt 91 Inserate. Davon beziehen sich 27 Inserate offensichtlich nur auf einen Anteil einer Wohnung (Privatzimmer), so dass hier das Verbot eher nicht zum Tragen käme, denn soweit die Vermietung eines Teils einer Wohnung unter 50% der Gesamtwohnfläche beträgt, liegt keine unzulässige Zweckentfremdung vor.

1.2. Was unternimmt sie gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum?

- Recherche im Internet zur Ermittlung von potentiellen Vermietern von Ferienwohnungen.
- Überprüfung von Anzeigen von Nachbarn oder Hauseigentümern.
- Zusammenarbeit mit den Baubezirken zur Überprüfung von geplanten Zweckentfremdungen auch im Zusammenhang mit geplanten Abbrüchen von

Wohnraum. Eine Genehmigung ist hier nur möglich, wenn Ersatzwohnraum für die abzubrechende Wohnfläche geschaffen wird.

- Zweckentfremdungen, die bereits vor Satzungsbeschluss begonnen haben oder umgesetzt wurden, können über das Zweckentfremdungsverbot nicht untersagt werden, auch wenn sie damals baurechtlich nicht genehmigt waren. In diesen Fällen leitet das Amt für Baurecht und Denkmalschutz aber ein baurechtliches Verfahren wegen Nutzungsänderung ein. Hier wird die Genehmigungsfähigkeit der Nutzungsänderung geprüft.
- Beherbergungskonzept Heidelberg: Der Gemeinderat hat im Mai 2019 das Beherbergungskonzept für die Stadt Heidelberg als sonstige städtebauliche Planung nach § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen (siehe DS 0105/2019/BV). Mit dem Beschluss des Konzeptes wird ein Prüfraster eingeführt, das bei der Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben zukünftig angewendet wird. Die Gutachter stellen in ihrer Bestandsaufnahme fest, dass der Umfang privater Übernachtungen mit ca. 8% der statistisch erfassten Übernachtungen in Heidelberg eine relevante Größenordnung darstellt. Dabei stellen die innenstadtnahen Stadtteile Bergheim, Weststadt und insbesondere die Altstadt Fokusräume für private Anbieter von Ferienunterkünften dar. Für die Altstadt wird dementsprechend im Konzept empfohlen, die Genehmigung von Gewerbebetrieben (Hotels etc.) und weiteren Beherbergungsbetrieben (insbesondere Parahotellerie wie z.B. AirBnB) nur noch ausnahmsweise nach Prüfraster zuzulassen. Zur weiteren Einschränkung der insbesondere in der östlichen Altstadt vom Gutachter festgestellten Verdrängung von Wohnraum wird zudem empfohlen, eine Anpassung des hier vorhandenen Bebauungsplans zu überprüfen (nur noch ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen).

1.3. Stellungnahme zu einer vom Bezirksbeirat weitergeleiteten Email zu „mindestens 15“ Fällen von Zweckentfremdungsfällen in der Ingramstraße und einem weiteren konkreten Fall in der Altstadt

Wie bereits erwähnt, ist es meist unmöglich, aus den AirBnB Anzeigen das exakte Wohnungsangebot zu identifizieren. Aus diesem Grund ist die überwachende Stelle auf die Mitarbeit aus der Bevölkerung angewiesen. Tatsächlich sind die Anzeigen im Laufe der Jahre immer mehr zurückgegangen und bewegen sich aktuell auf sehr niedrigem Niveau.

Im Bereich der Altstadt wurden seit Einführung der Zweckentfremdungsverbotssatzung insgesamt 46 Wohnungen überprüft. Bei 45 Wohnungen erfolgte die Nutzung als Ferienwohnung bereits vor Satzungsbeginn. Eine vermeintliche Zweckentfremdung wird zurzeit noch überprüft.

1.4. Ergänzung

Das baden-württembergische Wirtschaftsministerium will das Gesetz gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum verschärfen. Sie plant eine Auskunftspflicht für Betreiber von Onlineplattformen, die Wohnungen auf Zeit vermieten.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Eine Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen ist nicht erforderlich.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziele:
WO1	+	Ziele: Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr Begründung: Durch das Zweckentfremdungsverbot wird Wohnraum erhalten beziehungsweise wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck