

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 0 1 5 / 2 0 2 3 / I V

Datum:
07.02.2023

Federführung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Betreff:
**Schaffung von Wohnraum für Studierende und
Gastwissenschaftler/-Innen**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	28.02.2023	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	23.03.2023	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Die Verwaltung informiert über die Vermietung leerstehender einzelner Zimmer für Studierende und Gastwissenschaftler/-Innen aus Sicht der Zweckentfremdung und des Baurechts.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Zusammenfassung der Begründung:

Die Vermietung einzelner leerstehender Zimmer innerhalb ansonsten eigengenutzter Wohnungen ist ohne baurechtliche Genehmigung möglich. Sobald Studierende oder Professoren auch nur für ein Semester in Heidelberg einzelne Zimmer anmieten, ist regelmäßig davon auszugehen, dass sie ihren Lebensmittelpunkt nach Heidelberg verlagern. Somit handelt es sich bei diesen Mietverhältnissen um keine Kurzzeitvermietungen, die unter das Zweckentfremdungsverbot fallen.

Begründung:

Die CDU-Fraktion hat folgenden Antrag (Drucksache 0117/2022/AN) gestellt:

Schaffung von Wohnraum für Studierende und Gastwissenschaftler/-innen

Die Verwaltung wird beauftragt, Möglichkeiten der Verbesserung des Aufenthalts von Auslandsstudierenden wie zum Beispiel Erasmus Studierende und Gastwissenschaftler/-innen zu ermitteln und diese aufzuzeigen.

Begründung:

In vielen Heidelberger Häusern ist Wohnraum derzeit ungenutzt und kann derzeit aufgrund der rechtlichen Bedingungen nicht mittelfristig vermietet werden. Dies betrifft vor allem leerstehende einzelne Zimmer, vorwiegend in Einfamilienhäusern. Bei der aktuellen Wohnungsknappheit in Heidelberg gilt es, jeden Wohnraum zu nutzen. Solch brachliegender Wohnraum sollte vermieden werden.

Die Vorlage zeigt entsprechend dem Antrag der CDU-Fraktion Möglichkeiten der Verbesserung des Aufenthalts von Auslandsstudierenden und Gastwissenschaftler/-innen auf.

Zweckentfremdung:

Besonders für Auslandsstudierende wie zum Beispiel Erasmus-Studierende und Gastwissenschaftler ist es schwierig, Wohnraum in Heidelberg zu finden. Ganz wichtig für diese Gruppen ist das Ankommen in der Stadt und die Zeit zu haben, sich am Heidelberger Wohnungsmarkt zurecht zu finden und gegebenenfalls Netzwerke aufzubauen, um zu erfahren, wie und wo man eine passende Unterkunft beispielsweise in einer Wohngemeinschaft finden kann. Eine mögliche Lösung kann hier das Angebot eines möblierten Zimmers innerhalb einer ansonsten vom Eigentümer oder Hauptmieter bewohnten Wohnung oder auch eines Eigenheims sein.

Aus Sicht des Zweckentfremdungsverbots war und ist diese Art der Untervermietung innerhalb der eigenen Wohnung unproblematisch. Da die Fläche des vermieteten Zimmers regelmäßig 50 Prozent der Gesamtwohnfläche nicht überschreitet, handelt es sich in diesen Fällen um keine verbotene Zweckentfremdung und ist somit erlaubt.

Sobald sich Studierende oder Professoren auch nur für ein Semester in Heidelberg eine komplette Wohnung mieten, wird davon ausgegangen, dass sie ihren **Lebensmittelpunkt** nach Heidelberg verlagern. Somit handelt es sich bei diesen Mietverhältnissen um keine Kurzzeitvermietungen, die unter das Zweckentfremdungsverbot fallen. Daran ändert auch nichts, wenn der für die Dauer eines Semesters geplante Aufenthalt in Heidelberg im Einzelfall tatsächlich 6 Monate unterschreiten sollte; die Merkmale einer selbständigen Haushaltsführung und die Wahl des Lebensmittelpunkts in Heidelberg bleiben in diesen Fällen davon unberührt.

Für das Anbieten und Bewerben von Wohnraum für Zwecke der Fremdenbeherbergung in Heidelberg ist bei der Stadt eine **Registrierungsnummer** zu beantragen. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um genehmigungspflichtigen oder genehmigungsfreien Wohnraum im Sinne der Satzung handelt. Auch wenn dies für Wohnungen von Gastwissenschaftlern und Studierenden oder für bauordnungsrechtlich anerkannte Ferienwohnungen nicht gilt, bittet die Verwaltung darum, auch hierfür Anträge auf Erteilung einer Registrierungsnummer zu stellen. Das Verfahren ist einfach und für diese Fälle gebührenfrei und vermeidet Probleme bei der Platzierung von Werbeanzeigen. Ein großes Internetportal schaltet beispielsweise Anzeigen nur noch, wenn diese mit Registrierungsnummern versehen sind. Fehlt diese bei einer Anzeige, kann das dazu führen, dass die Stadt mit Hilfe der mittlerweile auskunftspflichtigen Anzeigemedien Prüfverfahren einleitet. Anzeigen ohne Registrierungsnummern sind daher potenzielle Prüffälle.

Zulässig ist aus Sicht der Zweckentfremdungssatzung auch die Kurzzeitvermietung von Wohnraum bis zu 70 Tage im Jahr. Das bedeutet, dass die komplette Wohnung insgesamt 10 Wochen im Jahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt werden darf.

Baurecht:

Baurechtlich gesehen sind Kurzzeitvermietungen mit Beherbergungscharakter grundsätzlich genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen. Auch die Änderung der Nutzung von Wohnen in Ferienwohnung stellt eine aus baurechtlicher Sicht genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar. Hier bietet Amt 63 den betroffenen Eigentümern ein schlankes Genehmigungsverfahren mit reduzierten Bauvorlagen an.

Die Vermietung eines Zimmers an Dritte zu Wohnzwecken innerhalb der ansonsten eigengenutzten Wohnung oder des Eigenheims bedarf hingegen keiner baurechtlichen Genehmigung.

Betriebswohnungen:

Die Unterbringung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern entwickelt sich darüber hinaus für viele Unternehmen und Institutionen zu einem Faktor bei der Suche nach Fachkräften. Es ist vorgesehen, das komplexe Thema „Betriebswohnungen“ in Zusammenhang mit anderen stadt- und standortpolitischen Entwicklungen und Bedarfen zu thematisieren.

Eine Bearbeitung ist für die zweite Jahreshälfte 2023 vorgesehen (siehe Drucksache 0160/2022/IV).

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	Ziel/e:
WO 1	+	Ziel/e: Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr Begründung: Nutzung von leerstehenden Zimmern
WO 2	+	Ziel/e: Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen. Begründung: deutlich günstigere Alternative als Boardinghouse oder Hotel
WO 4	+	Ziel/e: Verdrängungsprozesse verhindern Begründung: Weniger Druck auf Studentenwohnheime und wohngemeinschaftstaugliche Familienwohnungen.
WO 5	+	Ziel/e: Wohnflächenzuwachs pro Kopf begrenzen Begründung: Nutzung leerstehenden Wohnraums
AB 3	+	Ziel/e: Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen Begründung: Mehr Unterkunftsmöglichkeiten für Gastwissenschaftler

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Jürgen Odszuck