

Stadt Heidelberg

Antrag Nr.:
0088/2015/AN

Antragsteller: SPD, BL, GAL/HD P&E/gen.hd, Grüne, Linke/Piraten
Antragsdatum: 28.09.2015

Federführung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:

Betreff:

Erstellung einer Satzung zum Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum für Heidelberg

Antrag

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 24. Februar 2016

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Beratungsergebnis:	Handzeichen:
Gemeinderat	08.10.2015	Ö		
Bau- und Umweltausschuss	17.11.2015	Ö		
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	18.11.2015	Ö		
Haupt- und Finanzausschuss	02.12.2015	Ö		
Gemeinderat	10.12.2015	Ö		
Haupt- und Finanzausschuss	03.02.2016	Ö		
Gemeinderat	18.02.2016	Ö		

Der Antrag befindet sich auf der Seite 3.1

Sitzung des Gemeinderates vom 08.10.2015

Ergebnis: verwiesen in die Ausschüsse

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.11.2015

Ergebnis: behandelt

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 18.11.2015

Ergebnis: Antrag wurde behandelt

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 02.12.2015

Ergebnis: Antrag wurde behandelt

Sitzung des Gemeinderates vom 10.12.2015

Ergebnis: vertagt

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 03.02.2016

Ergebnis: Antrag wurde behandelt

Sitzung des Gemeinderates vom 18.02.2016

Ergebnis: Antrag wurde behandelt

Antrag Nr.: 0088/2015/AN

Briefkopf des Antragstellers:



Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Gemeinderatsfraktion Heidelberg

SPD-Gemeinderatsfraktion, Marktplatz 10, 69117 Heidelberg

**Herrn Oberbürgermeister
Dr. Eckart Würzner
Marktplatz 10 / Rathaus
69117 Heidelberg**

Prof. Dr. Anke Schuster, Fraktionsvors.
Michael Rochlitz, stellv. Vorsitzender
Irmtraud Spinnler, stellv. Vorsitzende
Karl Emer
Mirko Geiger
Andreas Grasser
Dr. Monika Meißner
Mathias Michalski

Marktplatz 10
69117 Heidelberg
☎ 06221/5847151
☎ 06221/584647150
✉ geschaeftsstelle@spd-
fraktion.heidelberg.de
www.spd-fraktion-heidelberg.de

23.09.2015

Tagesordnungspunkt Gemeinderat

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

für die nächste Sitzung des Gemeinderats beantragen die Unterzeichnerinnen und Unterzeichner gemäß § 18 Absatz 3 der Geschäftsordnung des Gemeinderates der Stadt Heidelberg im öffentlichen Teil die Aufnahme des Tagesordnungspunktes:

Erstellung einer Satzung zum Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum für Heidelberg

Die SPD-Fraktion stellt folgenden Antrag:

Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung eine Satzung zum Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum zu entwerfen.

TOPs:

1. Sachstandsbericht der Verwaltung
2. Aussprache
3. Abstimmung des Antrages

Begründung

Durch die Verbreitung von Internetportalen zur online-Vermittlung von Mietwohnungen wurde eine lukrative Nebenverdienstquelle für das temporäre Vermieten von eigenem Wohnraum an Touristen erschlossen.

In der Folge kommt es dabei in großen und/oder touristisch stark frequentierten Städten wie Heidelberg zu einer teilweise gewerblichen Zweckentfremdung von Wohnraum mit dem Ziel einer dauerhaften kommerziellen und nichtangemeldeten Vermietung an Feriengäste und (Medizin-) Touristen. **Diese Entwicklung hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, aber auch auf reguläre Anbieter von Zimmern wie Pensionen oder Hotels.**

Situation in Heidelberg

Das Baurechtsamt sah zum Zeitpunkt seiner Ausarbeitungen mit dem Titel „Stellungnahme und Informationen zu den jüngsten wohnungspolitischen Gesetzesänderungen“ vom 22.11.2014 keinen aktuellen Handlungsbedarf in Heidelberg und schlug eine Beobachtung der Situation vor.

Handlungsnotwendigkeit scheint nun aufgrund der offensichtlichen Zunahme an Angeboten und Ausweitung der Zweckentfremdung von Wohnraum innerhalb der Stadt Heidelberg gegeben zu sein.

Die Zunahme der Zweckentfremdung von Wohnraum ist ein **schrittweiser Prozess**. Mietwohnungen werden nach Auszug der Vormieter nicht erneut vermietet oder nach Sanierungen nicht erneut dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt. Stattdessen stellen die Besitzer*innen ihre Wohnungen dauerhaft in die entsprechende Vermittlungsportale ein.

Eine Anfrage auf www.airbnb.de, einer der beliebtesten Internetplattform für das Angebot „privater“ Zimmer ergab am 04.05.2015 um 15:55 allein im Heidelberger Stadtgebiet ein Angebot von über 250 Zimmern und Wohnungen. Am 10.08.2015 um 10:45 gab es beim gleichen Anbieter **über 300 Vermietungsangebote für den Stadtbereich Heidelberg, davon rund 160 „ganze Wohnungen“.**

In Heidelberg sind offenbar **insbesondere die Stadtteile Altstadt, Neuenheim, Weststadt aber auch Bergheim betroffen**. Eine kurze Sichtung der Ergebnisse erweckt den Anschein, dass neben einem Teil privater Zimmervermietung regelmäßige und (neben-)gewerbliche Angebote dominieren, d.h. Mietwohnungen dem Wohnungsmarkt entzogen und somit zweckentfremdet werden.

Die **Umwidmung von Wohnungen für Medizintourismus** stand 2015 bereits im Stadtteil Neuenheim in der Diskussion. Auch in der Weststadt gibt es aus der Bevölkerung Berichte über schrittweise Umwidmungen von ehemals vermietetem Wohnraum in Unterkünfte für Medizintourismus. Teilweise werden in Heidelberg bewusst Wohnungen aufgekauft, um sie in Ferienwohnungen umzuwandeln, wie dies ebenfalls in Neuenheim der Fall ist.

Umsetzung

Die grün-rote Landesregierung Baden-Württembergs hat den Kommunen 2014 die Möglichkeit gegeben, Satzungen zum Zweckentfremdungsverbot von Mietwohnungen zu erlassen. In der Darstellung des Ministeriums für Wirtschaft und Finanzen heißt es:

„Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 19. Dezember 2013 (GBl. S. 484), dient der Bekämpfung von örtlichem Wohnraummangel. Es gibt den Gemeinden die Möglichkeit, durch eine Satzung ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum festzulegen, soweit der Wohnraummangel nicht in absehbarer Zeit durch andere Maßnahmen beseitigt werden kann.“¹

Durch das Erlassen einer solchen Satzung erhalten die Kommunen Handlungsmöglichkeiten zur Unterbindung der Umwidmung von Wohnraum. Eine entsprechende Umnutzung muss in Zukunft bei der Kommune beantragt werden. In der Regel umfassen Zweckentfremdungssatzungen folgende Bereiche:

- 1) Leerstand von Wohnungen über einen Zeitraum von 6 Monaten
- 2) Umwidmung der Nutzung von Wohnraum in Ferienwohnungen oder anderem Gewerbe
- 3) Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Eine Satzung zum Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum ist **nicht pauschal gegen eine zeitlich begrenzte Untervermietung oder teilweise Nutzung für Ferienvermietung gerichtet**. So sind eine teilweise Nutzung von Wohnflächen (unter 50%) und auch eine zeitlich beschränkte Zwischennutzung (z.B. 6 Monate/Jahr) in entsprechenden Satzungen verankerbar. Damit ist mit der Zweckentfremdungssatzung sogar auch erstmals eine Rechtssicherheit für eine entsprechende Untervermietung als Ferienwohnung gegeben, die bisher ggf. fehlt.² Die Formulierung der Satzung zum Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum muss und kann selbstverständlich so erfolgen, **dass studentisches Wohnen, Zwischenmieten und Untervermietung weiterhin wie gewohnt möglich sind**. Ausschlaggebend ist dabei der Charakter des Mietverhältnisses.

Die Kommunen müssen Zweckentfremdungssatzungen gemäß den Vorgaben des Landes eigenständig erlassen und sind in diesem Rahmen frei in der entsprechenden Anpassung an Stadtteile und ihre spezifische Situation. **So können Satzungen zum Verbot von Zweckentfremdung von Wohnraum für besonders nachgefragte Stadtteile erlassen** werden, während in weniger angespannten Stadtteilen die Umsetzung einer solchen Satzung nicht vorgenommen werden muss. Damit kann auch dem Ausbau von Wohnungen auf den Konversionsflächen (z.B. Mark Twain Village) Rechnung getragen werden. Da Umwidmung von Wohnraum überwiegend in attraktiven Wohnlagen und zentral gelegenen oder besonders hochpreisigen Wohngebieten betrieben wird, in denen der Wohnungsmarkt bereits stark angespannt ist, scheint diese Vorgehensweise zielführend zu sein.

**gezeichnet SPD-Fraktion,
gezeichnet Bunte Linke,
gezeichnet Fraktionsgemeinschaft GAL/HD P&E/gen.hd,
gezeichnet Grüne-Fraktion
gezeichnet Fraktionsgemeinschaft Die Linke/Piraten**

¹ <https://mfw.baden-wuerttemberg.de/de/mensch-wirtschaft/arbeiten-und-leben/wohnen/zweckentfremdungsverbot/>
(zuletzt abgerufen am 12.08.2015 um 11:00 Uhr)

² <https://www.basicthinking.de/blog/2013/07/05/willkommen-im-21-jahrhundert-hamburg-legalisiert-ubernachtungsbourse-airbnb-neues-wohnraumgesetz-erlaubt-zwischen-und-untermiete/>