



Antrag Nr. VI-A-05427

Status: öffentlich

Eingereicht von
SPD-Fraktion

Betreff:
Maßnahmen gegen die Zweckentfremdung von privatem Wohnraum

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):
Gremium

voraussichtlicher
Sitzungstermin

Zuständigkeit

FA Stadtentwicklung und Bau
Ratsversammlung

28.02.2018

Vorberatung
Verweisung in die Gremien

Beschlussvorschlag:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, sich bei der sächsischen Staatsregierung für eine Zweckentfremdungsverbotsverordnung einzusetzen und wirkt dabei darauf hin, dass die Kommunen auch Eingriffsmöglichkeiten bekommen, wenn vermietbarer Wohnraum lange Zeit leer steht und nicht vermietet wird.
2. Der Oberbürgermeister schafft umgehend eine Datengrundlage für die Stadt Leipzig, durch die ersichtlich wird, in welchem Ausmaß Wohnraum zweckentfremdet wird und wie sich das auf den Mietwohnungsmarkt auswirkt. Dafür werden bereits unterjährig sowie im kommenden Doppelhaushalt entsprechende Mittel eingestellt. Der Oberbürgermeister setzt sich in diesem Zusammenhang bei der sächsischen Staatsregierung dafür ein, dass die Kommunen bei der Erarbeitung dieser Datengrundlage unterstützt werden.
3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit der Immobilienwirtschaft ins Gespräch zu kommen und sie für dieses Thema zu sensibilisieren.
4. Der Oberbürgermeister berichtet noch im 2. Quartal 2018 im Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau über die Zahl der in den vergangenen anderthalb Jahren legal zu Ferienwohnungen umgewidmeten Wohnungen sowie über die Zahl der Wohnungen für die eine Umwidmung, vor allem in Ferienwohnungen, beantragt worden ist.

Sachverhalt:

Über kommerzielle Übernachtungsplattformen wie Airbnb, Wimdu oder 9flats werden auch in Leipzig immer häufiger Mietwohnungen als Touristenunterkünfte angeboten. Dabei handelt es sich oft auch um Wohnungen, die eigens dafür angemietet wurden, um sie dann an Touristen unterzuvermieten. Durch diese Praxis wird dem Mietwohnungsmarkt vor allem in den Ballungsräumen und insbesondere in innerstädtischen Quartieren Wohnraum dauerhaft entzogen.

Auch die im vergangenen Jahr auf Bundesebene vorgenommene Änderung der Baunutzungsverordnung, durch die legale Zweckentfremdungen von Wohnraum vereinfacht worden sind, trägt ihren Teil dazu bei, dass Wohnungen über legale Umwidmungen zu Ferienwohnungen werden können. Hierzu gibt es auch in Leipzig mindestens ein aktuelles Beispiel, in dem ein großer Immobilienentwickler in der Karl-Heine-Straße Mietwohnungen auf legale Weise umgewidmet hat, wodurch eben Mietwohnraum verloren geht.

Noch im April 2017 sah der Freistaat auf Anfrage der Fraktion Bündnis90/Die Grünen im sächsischen Landtag (Drs.-Nr.: 6/8891), wegen einer in Sachsen hohen Leerstandsquote, noch kein Problem. Er räumte jedoch ein, dass das Thema der Zweckentfremdung von Wohnraum speziell in Leipzig und Dresden diskutiert werde. Ferner teilte der Innenminister in seiner Antwort auf die Anfrage mit, dass die Staatsregierung eine gesetzliche Regelung zum Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum prüfen würde, sollten die Kommunen dies vorschlagen.

Um ein mögliches Zweckentfremdungsverbot einführen zu können, braucht die Stadt eine verlässliche Datengrundlage, wie sich die Zweckentfremdung auf den Leipziger Mietwohnungsmarkt auswirkt. Damit soll Notwendigkeit einer solchen Regelung nachgewiesen werden. Da sich die Lage am Wohnungsmarkt weiter zuspitzt, sollte hier vonseiten der Stadtverwaltung schnell gehandelt werden, weshalb auch eine unterjährige Bereitstellung von Mitteln angezeigt ist. Schließlich soll diese Studie zeitnah in Auftrag geben werden. Ferner sollen die notwendigen Mittel für die Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts auch bei der Aufstellung des kommenden Doppelhaushalts entsprechend berücksichtigt werden.

Die Versorgung mit regulärem Wohnraum ist eine der großen Aufgaben, vor denen wachsende Städte stehen. Mit Blick auf Leipzig liegt die Leerstandsquote bei vermietbarem Wohnraum aktuell bei unter 2 Prozent, wodurch es besonders für einkommensschwächere Haushalte schwierig geworden ist, eine adäquate Wohnung auf dem Markt zu finden. Die Situation wird durch eine dauerhafte Zweckentfremdung von Wohnraum als Touristenunterkünfte noch zusätzlich verschärft. Vor diesem Hintergrund ist ein Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum, dass von Land erlassen werden muss, ein Instrument, um mehr Wohnraum an den Markt zu bringen.

Großstädte wie Hamburg und München haben bereits seit Jahren gültige Zweckentfremdungsverbote, auch vor dem Hintergrund, dass die Lage am Wohnungsmarkt dort noch deutlich problematischer ist als in Leipzig. Im Hamburg beispielsweise können Mietwohnungen, die der Vermieter lange Zeit leer stehen lässt, temporär enteignet werden, um diese wieder dem Mietwohnungsmarkt zuzuführen. Es ist zu befürchten, dass sich auch in Leipzig der Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren noch schwieriger gestalten wird, wodurch auch solche Handlungsoptionen eine Rolle spielen könnten.

Anlagen:



Verwaltungsstandpunkt Nr. VI-A-05427-VSP-01

Status: öffentlich

Eingereicht von
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
Maßnahmen gegen die Zweckentfremdung von privatem Wohnraum

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):
Gremium

Dienstberatung des Oberbürgermeisters
FA Stadtentwicklung und Bau
Ratsversammlung

voraussichtlicher
Sitzungstermin

05.06.2018
20.06.2018

Zuständigkeit

Bestätigung
Vorberatung
Beschlussfassung

Rechtliche Konsequenzen

Der gemäß Ursprungsantrag gefasste Beschluss wäre

- | | |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Rechtswidrig und/oder | <input type="checkbox"/> Nachteilig für die Stadt Leipzig. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Zustimmung zu 1, 3 und 4 | <input type="checkbox"/> Ablehnung |
| <input checked="" type="checkbox"/> Zustimmung mit Ergänzung zu 2 | <input type="checkbox"/> Ablehnung, da bereits Verwaltungshandeln |
| Alternativvorschlag | <input type="checkbox"/> Sachstandsbericht |
-

Beschlussvorschlag:

Ergänzung Beschlusspunkt 2:

Der Oberbürgermeister schafft umgehend eine Datengrundlage für die Stadt Leipzig, durch die ersichtlich wird, in welchem Ausmaß Wohnraum zweckentfremdet wird und wie sich das auf den Mietwohnungsmarkt auswirkt. Dafür werden **Mittel in Höhe von maximal 30.000 Euro aus den Haushaltsmitteln 2018 zur Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes (Innenauftrag 106452200001, Sachkonto 42711200)**. Der Oberbürgermeister setzt sich in diesem Zusammenhang bei der sächsischen Staatsregierung dafür ein, dass die Kommunen bei der Erarbeitung dieser Datengrundlage, **u.a. durch die Schaffung entsprechender Rechtsgrundlagen**, unterstützt werden.

Übereinstimmung mit strategischen Zielen:

Finanzielle Auswirkungen			nein	<input checked="" type="checkbox"/> wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung		nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam	von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge			
	Aufwendungen	01.01. 2018	31.12. 2018	30.000
				Innenauftrag 106452200001, Sachkonto 42711200
Finanzhaushalt	Einzahlungen			
	Auszahlungen			
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja,

Folgekosten Einsparungen wirksam	von	bis	Höhe in EUR (jährlich)	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge			
	Ergeb. HH Aufwand			
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge			
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen			

Auswirkungen auf den Stellenplan	<input checked="" type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/> wenn ja,
Beantragte Stellenerweiterung:	Vorgesehener Stellenabbau:		
Beteiligung Personalrat	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/> ja,

Sachverhalt:

Die Verwaltung stimmt dem Antrag – mit Alternativvorschlag und Ergänzung zu Beschlusspunkt 2 – zu.

Gemäß dem Beschluss zum Wohnungspolitischen Konzept (VI-DS-1475-NF-002 vom 28.10.2015) hat sich die Verwaltung mit den wohnungspolitischen Instrumenten und Maßnahmen auseinandergesetzt, deren Prüfung bei stärkerem Wachstum bzw. klaren Anzeichen eines angespannten Wohnungsmarkt vorgesehen sind. Hierzu gehörte auch das Instrument Zweckentfremdungsverbot. Die Vorlage „Fortschreibung der Instrumente und Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzepts“ wird im 2. Quartal 2018 zur Beschlussfassung in den Stadtrat eingebracht.

Zum Thema Zweckentfremdung wird ausgeführt, dass:

1. die Stadt Leipzig, die Zweckentfremdung von Wohnraum durch spekulativen Leerstand und als Ferienwohnung zu gewerblichen Zwecken vertieft untersucht und beobachtet;
2. sich die Stadt Leipzig beim Freistaat Sachsen für die Schaffung entsprechender Rechtsgrundlagen einsetzt und
3. die Stadt Leipzig bei Bedarf eine kommunale Satzung zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum erlässt.

Im Rahmen der Untersuchung über das Ausmaß von Zweckentfremdungen und über die Notwendigkeit des Erlasses von Zweckentfremdungsverboten können dann – die Schaffung der entsprechenden Rechtsgrundlage vorausgesetzt – Aussagen über benötigte Ressourcen zur Umsetzung von Zweckentfremdungsverboten getroffen werden.

Eine Sensibilisierung der Wohnungswirtschaft ist im Rahmen des nächsten Akteurs- und Expertenworkshops zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts, der im 3. Quartal 2018 stattfinden soll, möglich.

Derzeit besteht keine Grundlage für eine einfache bzw. standardisierte Erfassung der gewünschten Informationen. In der bestehenden Fachanwendung ist eine statistische Auswertung der Nutzung „Ferienwohnung“ nur bedingt möglich. Für den angefragten Zeitraum der zurückliegenden anderthalb Jahre ist eine Auswertung nur mit sehr hohem Personaleinsatz möglich. Das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege wird versuchen bis zum Ende des 2. Quartals 2018 die genehmigten Ferienwohnungen zu ermitteln.

Insofern stimmt die Verwaltung dem Antrag zu. Zu Beschlusspunkt 2 wird – bezogen auf die geforderte Unterstützung des Freistaates bei der Erarbeitung der Datengrundlage – folgende Ergänzung vorgeschlagen: [...] Der Oberbürgermeister setzt sich in diesem Zusammenhang bei der sächsischen Staatsregierung dafür ein, dass die Kommunen bei der Erarbeitung dieser Datengrundlage, **u.a. durch die Schaffung entsprechender Rechtsgrundlagen**, unterstützt werden. Hintergrund dieser Ergänzung ist, dass nicht zuletzt durch neue EU-Datenschutzrichtlinien die Datenerfassung und -haltung durch den Datenschutz zunehmend erschwert werden und dies die geforderte und notwendige Untersuchung der Zweckentfremdung von Wohnraum behindern kann.

Zudem bedarf es eines Alternativvorschlages zur Formulierung hinsichtlich des Einsatzes von Haushaltsmitteln in Beschlusspunkt 2: Für die Schaffung einer entsprechenden Datengrundlage und die Untersuchung, in welchem Umfang Wohnraum zweckentfremdet wird, werden Mittel eingesetzt, die zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts in den Haushalt eingestellt und beschlossen wurden (Innenauftrag 106452200001, Sachkonto 42711200).

Der Einsatz der Mittel zur Weiterentwicklung Wohnungspolitischer Instrumente (Kostenbaustein D „Wohnungspolitische Instrumente weiterentwickeln“), zu denen auch Zweckentfremdungsgebote gehören, wurden mit der Vorlage VI-DS-04005 vom 23.08.2017

beschlossen. Für die Schaffung einer entsprechenden Datengrundlage und die Untersuchung des Ausmaßes von Zweckentfremdungen in Leipzig werden im Jahr 2018 Mittel in Höhe von geschätzt 30.000 € eingesetzt. Der genaue Mitteleinsatz ergibt sich im Vergabeverfahren.