

Kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE vom 28. August 2013

Zweckentfremdung von Wohnraum

Durch die Zweckentfremdung von Wohnraum als Ferienwohnungen oder Büroräume werden Probleme der Wohnraumversorgung zunehmend verschärft.

Die Wiedereinführung einer Zweckentfremdungsverordnung, wie sie in Bremen bis 1998 galt, bietet eine gute Möglichkeit, Missstände zu beheben, den bestehenden Wohnungsmangel zu reduzieren und weiterem Wohnraumverlust vorzubeugen. Hamburg und Berlin beispielweise haben diese Maßnahme aufgrund von massiven Wohnungsengpässen bereits ergriffen.

Die aus der aktuell durchgeführten Ermittlung des Wohnraummangels in Bremen hervorgehenden Daten als rechtlicher Voraussetzung für den Erlass einer Verordnung zur Begrenzung des Mietanstiegs könnten eine gute Voraussetzung für die Einführung des Zweckentfremdungsverbots darstellen.

Wir fragen den Senat:

1. Wie viele Anträge auf Genehmigung zur Umwandlung von Wohnraum wurden jeweils in den Jahren 2010, 2011, 2012 gestellt, und wie viele genehmigt? Bitte nach Stadt- und Ortsteilen und Art der Zweckentfremdung aufschlüsseln.
2. Wie viele genehmigte umgenutzte Wohnungen gibt es in Bremen? Bitte aufschlüsseln nach Art der Zweckentfremdung und Stadtteilen.
3. Sind sämtliche auf Internetplattformen beworbenen Bremer Ferienwohnungen genehmigt?
4. Falls nicht, wie geht der Senat gegen nicht genehmigte Nutzungsänderungen vor?
5. Wie viele Fälle von Baurechtsverstößen bei Nutzungsänderungen wurden jeweils in den Jahren 2010, 2011, 2012 geahndet?
6. Wie steht der Senat zu dem Instrument des Zweckentfremdungsverbots, und wie beurteilt er die Möglichkeit zu deren Umsetzung in Bremen?

Claudia Bernhard,
Kristina Vogt und Fraktion DIE LINKE

D a z u

Antwort des Senats vom 1. Oktober 2013

1. Wie viele Anträge auf Genehmigung zur Umwandlung von Wohnraum wurden jeweils in den Jahren 2010, 2011, 2012 gestellt, und wie viele genehmigt? Bitte nach Stadt- und Ortsteilen und Art der Zweckentfremdung aufschlüsseln.
2. Wie viele genehmigte umgenutzte Wohnungen gibt es in Bremen? Bitte aufschlüsseln nach Art der Zweckentfremdung und Stadtteilen.
3. Sind sämtliche auf Internetplattformen beworbenen Bremer Ferienwohnungen genehmigt?

4. Falls nicht, wie geht der Senat gegen nicht genehmigte Nutzungsänderungen vor?
5. Wie viele Fälle von Baurechtsverstößen bei Nutzungsänderungen wurden jeweils in den Jahren 2010, 2011, 2012 geahndet?

Die Nutzungsänderung von Wohnraum in Ferienwohnungen oder Büroraum ist zwar ein genehmigungspflichtiger Vorgang. Eine Beantwortung der Fragen 1 bis 5 ist trotzdem nicht möglich, weil die untere Bauaufsichtsbehörde über keine Statistiken verfügt, die hinsichtlich der durchgeführten Baugenehmigungsverfahren im Sinne der Fragestellungen differenzieren.

Die Bauordnungsbehörde verwendet das digitale Baugenehmigungsprogramm (INPRO) zur Unterstützung der Verfahrensabwicklung. In diesem Fachprogramm ist eine statistische Erfassung der beantragten Bauvoranfragen und Bauanträge gesondert nach den beantragten Vorhaben nicht vorgesehen.

Eine detaillierte Aussage wäre daher nur nach Sichtung und Auswertung aller archivierten Entscheidungsvorgänge möglich.

Auch wenn keine ermittelten Zahlen vorliegen, ist in der Praxis keine nennenswerte Anzahl an Umwandlungen von Wohnraum in Ferienwohnungen oder in Büroraum bekannt.

6. Wie steht der Senat zu dem Instrument des Zweckentfremdungsverbots, und wie beurteilt er die Möglichkeit zu deren Umsetzung in Bremen?

In der Stadtgemeinde Bremen hat es bis zum 31. Dezember 1998 eine Verordnung gegeben, die die Zweckentfremdung von Wohnraum unter einen Genehmigungsvorbehalt stellte. Sie ist für die Stadtgemeinde Bremen nach Ablauf der Geltungsdauer der Verordnung nicht verlängert worden, weil die rechtlichen Voraussetzungen für das Weiterbestehen der Verordnung nicht mehr gegeben waren. Die Verordnung für die Stadt Bremerhaven ist zum 23. April 1997 aufgehoben worden.

Voraussetzung für den Erlass einer entsprechenden Zweckentfremdungsverbotsverordnung ist, dass die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders dadurch gefährdet wird, dass eine nennenswerte Zahl von Wohnungen nicht mehr als solche, sondern zu anderen Zwecken – z. B. als Büros – genutzt werden. Für eine solche Sachlage gibt es jedoch keinerlei Anhaltspunkte. Es ist zurzeit im Gegenteil so, dass es im Marktsegment der Büroimmobilien Leerstände gibt.